

Betreft: Zienswijzenrapportage Kunstenpand

Kenmerk: OMV.16.12.00419 en OMV.17.08.00100

Datum: 9 november 2017

---

#### Aanleiding

Hart van Zuid Vof heeft in het kader van de (her)ontwikkeling van het gebied Hart van Zuid een tweetal aanvragen ingediend voor een omgevingsvergunning ten behoeve van het realiseren van een nieuw cultureel centrum "**Het Kunstenpand**" aan/nabij Zuidplein 88, 3083 CW te Rotterdam.

Het gaat hierbij om a) een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit "Bouwen", "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" en "Werk of werkzaamheden uitvoeren" (OMV.16.12.00419) en b) een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit "Uitrit aanleggen of veranderen" (OMV.17.08.00100).

#### Project

Het plan voorziet in de realisering van een nieuw cultureel centrum "Het Kunstenpand". Dit nieuwe centrum wordt opgericht op de locatie van het oude zwembad aan het Zuidplein nabij nummer 88 (Annie MG Schmidtplein). In het pand zal onder andere een theater, een bibliotheek, diverse expositieruimten en podia gehuisvest worden. Het gebouw wordt uitgevoerd in diverse bouwhoogten, waarbij de maximale bouwhoogte optreedt ter plaatse van de toneeltoren van circa 25,5 meter. De aanvraag betreft tevens graafwerkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken van terrein.

Het plan betreft tevens het aanpassen en uitbreiden van de bestaande inrit en het realiseren van een inrit voor "Het Kunstenpand".

#### Planologische situatie

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Hart van Zuid" en heeft hierin de bestemming 'Gemengd - 2' en 'Waarde Archeologie'. Het plan past in de bestemming 'Gemengd - 2', omdat voldaan wordt aan de maximaal toegestane oppervlakte van 12.425 m<sup>2</sup> voor de functie cultuur en ontspanning.

In artikel 4.3.4. van de planregels is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat:

- "a. de expeditie van het kunstenpand inpandig plaatsvindt;
- b. de binnen de bestemming 'Gemengd - 2' gelegen inrichtingen op de gevels van woningen aan de Van Swietenlaan door het vrachtverkeer van en naar de inrichtingen een maximale geluidsbelasting veroorzaken van niet meer dan 50 dB(A); van de in lid b. genoemde waarde kan slechts worden afgeweken als in de geluidsgevoelige ruimten een binnenwaarde van 35 dB(A) is gegarandeerd, tenzij niet is ingegaan op het aanbod tot het treffen van geluidswerende voorzieningen. Het aanbod dient rekening te houden met de bestaande gevel en dient tijdig te worden gedaan. Er wordt geacht niet op het aanbod te zijn ingegaan als bij het aanbod overeenkomstig artikel 6.9 van het Besluit geluidhinder is gehandeld."

Uit het akoestisch onderzoek behorend bij de vergunning blijkt dat de bestaande gevelconstructie van de woningen aan de Van Swietenlaan een isolatiewaarde heeft van ten minste 19dB en dus kan voldoen aan de maximale binnenwaarden van 35dB(A). Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de voorwaardelijke verplichting van artikel 4.3.4. van de planregels.

Het plan is in strijd met artikel 4.2.2, lid b, omdat de maximum toegestane bouwhoogte ter plaatse van de noordzijde van de toneeltoren overschreden wordt. De regels uit het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijking.

#### Procedure

##### a. Wabo

Voor zover het plan in strijd is met artikel 4.2.2. lid b van het bestemmingsplan "Hart van Zuid" valt het onder artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aangezien het bouwplan past binnen de categorie bouwactiviteiten die is benoemd in artikel 4, lid 1 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Dit maakt het mogelijk een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.

Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren bestaan tegen het bouwplan. Ten opzichte van het recente bestemmingsplan is er sprake van een geringe hoogte overschrijding. Deze wordt veroorzaakt door de positie van de zogenaamde toneeltoren. Door deze toren lager uit te voeren dan het bestemmingsplan toestaat en deze iets te verschuiven ontstaat een gunstiger effect op de bezonning van het aan de noordzijde gelegen appartementengebouw, dan wanneer de mogelijkheden uit het bestemmingsplan benut zouden worden. Om die reden is er sprake van een ruimtelijk goed inpasbaar bouwplan.

##### b. Coördinatie

Op 4 juni 2015 heeft de raad van de gemeente Rotterdam besloten om de gemeentelijke coördinatieregeling toe te passen voor het project "Hart van Zuid". Dit besluit maakt het mogelijk om gecoördineerd over een aantal aanvragen te besluiten. In dat geval gaat het om de aanvraag omgevingsvergunningen voor de activiteiten "Uitrit aanleggen" (OMV.17.08.00100) en "Bouwen", "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" en "Werk of werkzaamheden uitvoeren" (OMV.16.12.00419) ten behoeve van Het Kunstenpand, dat onderdeel is van het project Hart van Zuid.

#### Samenvatting en beantwoording schriftelijke zienswijze

De ontwerp-omgevingsvergunningen voor bovengenoemde activiteiten zijn (gecoördineerd) ter inzage gelegd van 1 september 2017 tot en met 12 oktober 2017. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijzen inbrengen tegen de ontwerp-omgevingsvergunningen. Gedurende de periode van terinzagelegging is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is afkomstig van de Stichting Zuidpleingebied en richt zich inhoudelijk tegen de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteiten "Bouwen", "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" en "Werk of werkzaamheden uitvoeren" (OMV.16.12.00419).

De zienswijze, die gedateerd is op 11 oktober 2017, is ontvankelijk.

Hierna volgt een samenvatting van de schriftelijke zienswijze met een reactie.

## **A. Geluid(soverlast)**

### **A1. Geluidsoverlast (nachtelijk) expeditieverkeer**

Maakt zich zorgen over geluidsoverlast als gevolg van (nachtelijk) expeditieverkeer. Met de komst van het Kunstenpand zullen meer vrachtwagens door de Van Swietenlaan rijden, vergeleken met de situatie voor het project Hart van Zuid van start ging, omdat er nu meer behoefte is aan expeditie.

Maakt zich daarnaast zorgen over de twee vrachtwagens die per nacht mogen vertrekken tussen 19:00 en 7:00 uur. Voor een theater is de belangrijkste activiteit het organiseren van voorstellingen, het is daarom te verwachten dat er bijna iedere avond/nacht vrachtwagens vertrekken, ervan uitgaande dat deze vrachtwagens vertrekken na het eind van de voorstelling (uitgaande van een gemiddelde voorstelling tussen 22:00 en 00:00). Verwacht overlast door het motorgeluid, de waarschuwingspiep bij achteruit rijden en trillingen op de straat als gevolg van deze vrachtwagens. Deze piekbelasting is een grote zorg en zou niet moeten worden afgedaan met een berekening van de gemiddelde geluidsbelasting van het activiteitenbesluit. Wil zekerheid dat deze overlast van vrachtwagens vooraf juist is bepaald en er adequate maatregelen kunnen worden genomen, zowel in de bouw van het Kunstenpand als eventuele voorzieningen in de nabij gelegen huizen.

### **Reactie**

*Geluidsoverlast door expeditieverkeer wordt zo veel mogelijk beperkt. Daarvoor worden maatregelen genomen bij de bouw van het Kunstenpand, onder andere door het realiseren van een inpandige expeditieruimte. Vrachtwagens mogen uitsluitend overdag aankomen en dienen achteruit de inpandige expeditieruimte in te rijden. Het laden en lossen moet inpandig plaatsvinden om geluidsoverlast te beperken. Nachtelijke expeditieverkeer voor het Kunstenpand is beperkt tot twee vertrekkende vrachtwagens. De vrachtwagens mogen in de avond en nachtperiode niet achteruit rijden.*

*Er is beoordeeld of aanvullend aan deze maatregelen ook maatregelen bij de woningen moeten worden getroffen. Hiervoor is de geluidwering van de gevels van de tegenoverliggende woningen bij de expeditie van het Kunstenpand beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat wordt voldaan aan de bepalingen zoals deze zijn gesteld in het bestemmingsplan "Hart van Zuid". In het bestemmingsplan "Hart van Zuid" zijn ter bescherming van potentiële overlast als gevolg de komst van het Kunstenpand aanvullende voorwaarden voor geluidsoverlast opgenomen. Deze bepalingen in het bestemmingsplan gelden aanvullend aan het Activiteitenbesluit. De tegenoverliggende woningen bij de expeditie van het Kunstenpand zijn beoordeeld op de geluidwering van de gevel. Uit deze beoordeling blijkt dat wordt voldaan aan de bepalingen zoals deze zijn gesteld in het bestemmingsplan Hart van Zuid. Voor nadere details wordt verwezen naar het bij de (ontwerp)omgevingsvergunning gevoegde akoestisch onderzoek met kenmerk B.2015.0134.50.R001.*

*De Van Swietenlaan krijgt een nieuwe weginrichting waarbij rekening is gehouden met de komst van het Kunstenpand en Zwembad. Het beoordelen van trillingen ten gevolge van vrachtverkeer door een openbare straat is overigens geen wettelijk toetsingskader bij het beoordelen van een aanvraag om omgevingsvergunning.*

## A2. Geluidsoverlast als gevolg van installaties op het dak

Verwacht een piekbelasting van de installaties op het dak, zoals luchtbehandelingssystemen, tijdens de voorstellingen en de uren na afloop van de voorstelling. Maakt zich zorgen over geluidsoverlast als gevolg van deze piekbelasting. Vindt dat deze niet zou moeten worden afgedaan met een berekening van de gemiddelde geluidsbelasting van het activiteitenbesluit. Wil zekerheid dat deze overlast van installaties op het dak vooraf juist is bepaald en er adequate maatregelen worden genomen, zowel in de bouw van het Kunstenpand als eventuele voorzieningen in de nabij gelegen huizen.

### Reactie

*De installaties worden grotendeels inpandig gerealiseerd. Er zijn echter ook installaties op het dak noodzakelijk. In de berekeningen van de installaties op het dak is er vanuit gegaan dat deze continu in bedrijf zijn. Uitzondering hierop zijn de twee ventilatoren van de expeditie ruimte. Deze zijn enkel kortdurend in bedrijf na aankomst of vertrek van voertuigen in de expeditie. De tweede uitzondering geldt voor de condensor en luchtafzuigkast. Deze installaties zijn niet in bedrijf in de periode van 02:00- 06:00 uur.*

*In het akoestisch onderzoek zijn installaties vermeld met maximaal toegestaan geluidbronvermogen. Op basis daarvan moeten tijdens de bouw installaties worden toegepast welke voldoen aan deze geluidbronvermogens.*

*Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Hart van Zuid" is rekening gehouden met de VNG richtlijn bedrijven en milieuzonering. Het gebied is gekarakteriseerd als 'gemengd gebied'. Een theater wordt op grond van de VNG-uitgave aangemerkt als een categorie 2-inrichting (SBI-code 9004) met een hindercontour van 10 meter voor het aspect geluid ten opzichte van een gemengd gebied. De afstand tot de dichtstbijzijnde woningen bedraagt circa 9 meter aan de noordzijde en 15 meter aan de westzijde. Op basis daarvan is onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en is het Kunstenpand mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "Hart van Zuid". Dat bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Dat betekent dat nu – voor wat betreft het geluidniveau van de installaties – bij de beoordeling van de vergunningaanvragen kan worden volstaan met een berekening van de geluidbelasting op grond van het Activiteitenbesluit. Voor de resultaten van het onderzoek wordt verwezen naar het bij de (ontwerp)omgevingsvergunning gevoegde akoestisch onderzoek met kenmerk B.2015.0134.50.R001.*

## A3. Opeenstapeling van geluid

Maakt zich zorgen over de opeenstapeling van geluid, het bestaande verkeersgeluid, de metro en de nieuw te bouwen installaties en het extra nachtelijke expeditie verkeer. Vraagt ook hier zekerheid dat deze overlast van installaties op het dak vooraf juist is bepaald en er de juiste maatregelen voor de betrokkenen worden genomen, zowel in de bouw van het Kunstenpand als eventuele voorzieningen in de nabij gelegen huizen.

### Reactie

*In het bestemmingsplan "Hart van Zuid" zijn ter bescherming van potentiële overlast als gevolg de komst van het Kunstenpand aanvullende voorwaarden voor geluidsoverlast opgenomen. Deze voorwaarden blijven onverkort van kracht. De tegenoverliggende woningen bij de expeditie van het Kunstenpand zijn beoordeeld op de geluidwering van de gevel.*

*Hierbij is beoordeeld of wordt voldaan aan de in het bestemmingsplan opgenomen binnenwaarde van 35 dB(A). Uit deze beoordeling blijkt dat wordt voldaan aan de bepalingen zoals deze zijn gesteld in het bestemmingsplan "Hart van Zuid".*

#### **B. Afwijken bestemmingsplan**

Vraagt zich af hoe het kan dat gebouwen, hoger en groter mogen zijn dan het recent vastgestelde bestemmingsplan. Deze extra hoogte zal een beperking van het uitzicht van bewoners zijn. Ging er van uit dat het (vastgestelde) bestemmingsplan leidend zou zijn bij de omgevingsvergunningen.

#### **Reactie**

*De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de maximum toegestane bouwhoogte ter plaatse van de noordzijde van de toneeltoren wordt overschreden. Ten opzichte van het bestemmingsplan is sprake van een geringe hoogteoverschrijding. Dit komt omdat de positie en verhouding van de toneeltoren iets afwijkt van het bestemmingsplan. Het bouwvolume wordt niet hoger dan de maximale hoogte in het bestemmingsplan, maar doordat de positie afwijkt is er daar waar buiten de contour van het hoogteaccent wordt gebouwd sprake van een overschrijding. Voor een beperkt aantal bewoners in de appartementen gelegen aan het Zuidplein zal inderdaad iets van het uitzicht ontnomen worden. Voor andere bewoners in dezelfde flat neemt het uitzicht echter toe omdat ten opzichte van de Zuidplein-flat de toneeltoren in westelijke richting opgeschoven is ten opzicht van de contour in het bestemmingsplan. Hier is bij de beoordeling van de aanvraag rekening mee gehouden. Zoals in de ontwerp-omgevingsvergunning reeds is aangegeven bestaan vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen het bouwplan. In de beoordeling om af te wijken van het bestemmingsplan is tevens een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit de bezonningstudie komt naar voren dat de situatie niet verslechtert ten opzichte wat maximaal mogelijk is volgens het bestemmingsplan. Deze bezonningstudie is terug te vinden in rapport B.2015.0134.51.R001, dat ter inzage heeft gelegen samen met de ontwerp-omgevingsvergunning.*

#### **Conclusie en advies**

De zienswijze leidt gezien het bovenstaande niet tot aanpassing van het voornemen de gevraagde omgevingsvergunningen te verlenen.

Hoogachtend,



mw. A.M. Papavoine-Huizing  
teammanager Bouw- en Woningtoezicht