Notitie

HART VAN ZUID

Onderwerp Kruimelen afwijking toneeltoren Kunstenpand

Kenmerk: KP_ALG_CO-Memo Kruimelgeval

Van [redacted]
Planontwikkelaar Kunstenpand

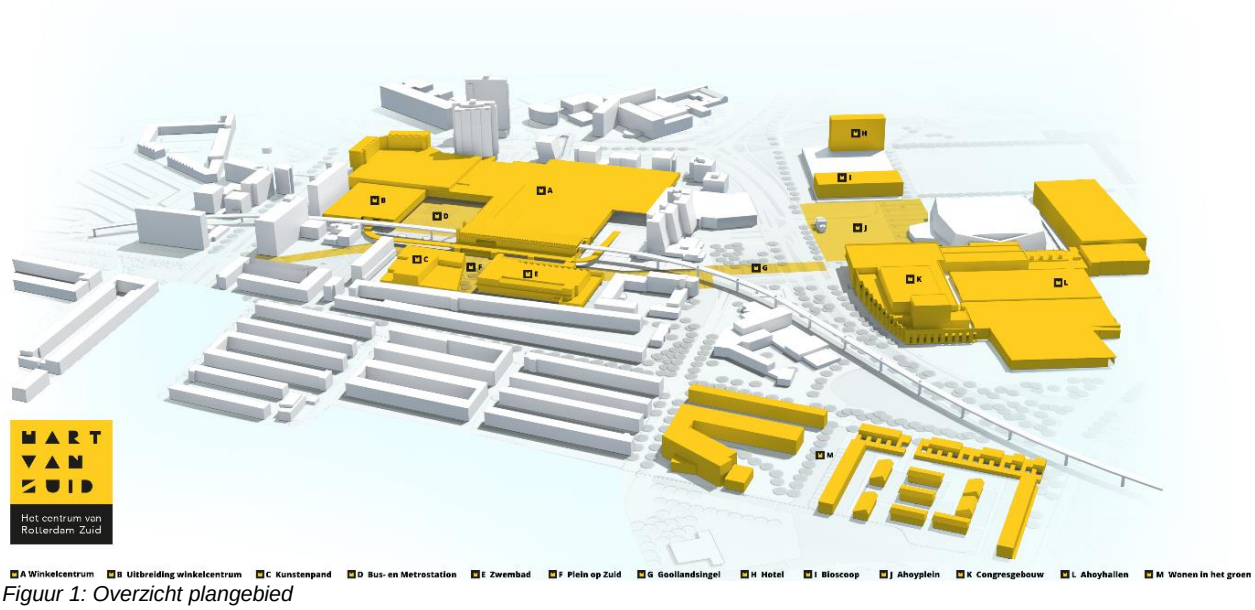
Aan College B&W gemeente Rotterdam

Bijlagen
Bijlage 1: Tekening afwijking bestemmingsplan
Bijlage 2: Bezonningsonderzoek
Bijlage 3: Verslag participatie

Datum 8-12-2016
Versie 2
Status Definitief

Inleiding

In opdracht van de gemeente Rotterdam werkt bouwcombinatie Hart van Zuid bestaande uit Ballast Nedam en Heijmans aan de integrale gebiedsontwikkeling Hart van Zuid. Hart van Zuid gaat over het economisch en sociaal-maatschappelijk verbeteren van het gebied rond Ahoy en Zuidplein, maar ook de omliggende gebieden. Het plan bestaat uit verschillende deelprojecten waaronder; een nieuw Zwembad en Theater (Kunstenpand), het toekomstbestendig maken van de Hallen Ahoy en een uitbereiding van het Ahoycomplex middels een Congrescentrum en een Muziekhal. Daarnaast is aan deze opdracht ook het beheer en onderhoud van het gebied en diverse deelprojecten gekoppeld. In figuur 1 is een overzicht van het plangebied en de te realiseren deelprojecten weergegeven.



Figuur 1: Overzicht plangebied

Voor het gebied Hart van Zuid is op 12 november 2015 een nieuw gelijknamig bestemmingsplan vastgesteld. De ruimtelijke inpassing van het project Hart van Zuid is in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd en wordt komende jaren gefaseerd gerealiseerd.

Het aanvragen van de vergunningen benodigd voor de realisatie van de integrale gebiedsontwikkeling valt onder de opdracht van de bouwcombinatie. Hieronder vallen de tijdelijke en definitieve vergunningen.

In deze notitie wordt toegelicht hoe ten behoeve van het Kunstenpand de bouwhoogtes in het bestemmingsplan tot stand zijn gekomen en waar we in het VO afwijken van deze hoogtes. Het effect van deze afwijking zal toegelicht worden waarna we de BBC verzoeken een tussenuitspraak te doen in het toepassen van een afwijking als kruimelgeval conform artikel 4 van de BOR. De verdere formele behandeling zal plaats vinden in de aanvraag van de omgevingsvergunning eind dit jaar.

Aanleiding

In de eerste opzet voor het bestemmingsplan Hart van Zuid was voor deelgebied GD2 (waarin het Zwembad en Kunstenpand vallen) een ruimte bouwcontour opgenomen: een hoog algemeen bouwvolume met een vrij te plaatsen hoogte accent t.b.v. de toneeltoren. Op deze contour zijn zienswijzen binnengekomen aangaande bezonning. Daarop zijn bezonningsstudies uitgevoerd waaruit bleek dat die ruime bouwcontour bij lange na niet voldoet aan de lichte TNO-norm welke aangeeft dat op de maatgevende data sprake dient te zijn van minimaal 2 uur direct zonlicht op de gevel. Het dilemma hierin is dat de daadwerkelijke bezonningsstudie pas op basis van het DO t.b.v. de omgevingsvergunning wordt gemaakt doch dat de contour die in het bestemmingplan mogelijk wordt gemaakt reeds moet voldoen om het bestemmingsplan “Raad van State proof” te maken.

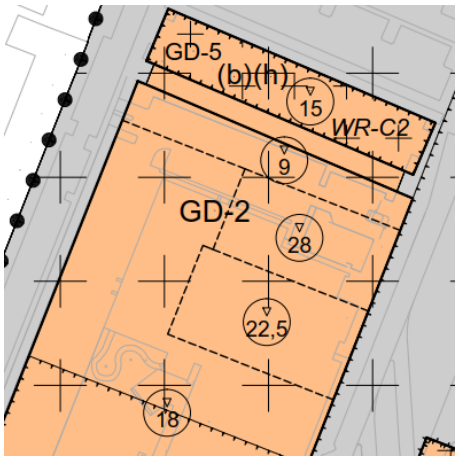
Aanpak in bestemmingsplan

Er is gekozen om op basis van het VO dat er destijds lag (voorjaar 2015) te kijken hoe de bouwcontour teruggebracht kon worden, de volgende 3 aspecten speelden hierbij een rol:

1. Het terug brengen van de algemene bouwhoogte in gebied GD2
2. Het vastleggen van de afmeting (l*b) en positie van het hoogteaccent voor de toneeltoren
3. Het nader specificeren van verschillende gebouwhoogtes in gebied GD2

In de bezonninsgsstudies bleek dat alle drie de aspecten benodigd waren om aan de lichte TNO-norm te kunnen voldoen. Stapsgewijs is de gebouwcontour verkleint waarbij uiteindelijk een contour is vastgesteld zeer dicht op het VO op dat moment, met de volgende bebouwingshoogtes als resultaat:

- Nabij de woningen Zuid plein Laag een hoogte van 9 meter
- Een algemene bebouwingshoogte van 18 meter
- Een volume boven de grote zaal van 22,5 meter
- De toneeltoren van 28 meter

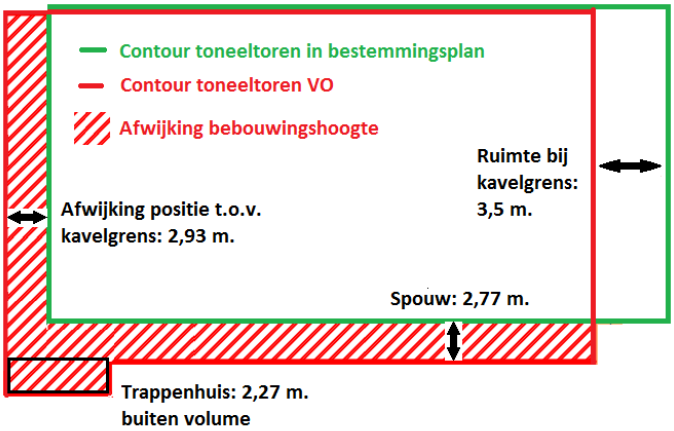


Situatie einde Voorlopig Ontwerp

In het afronden van het VO bleek dat enkele aanpassingen in het ontwerp tot afwijkingen in de positie en afmeting van de toneeltoren leiden. Deze afwijkingen worden veroorzaakt door 3 aspecten:

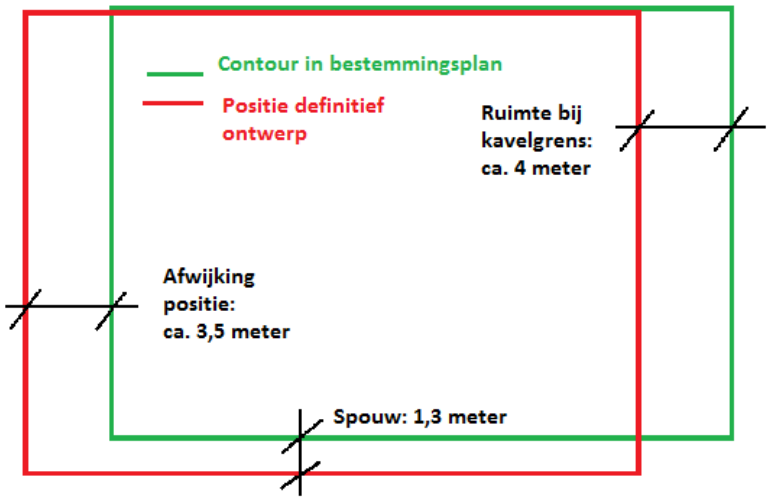
- Toevoegen spouw van 3 meter tegen gevel toneeltoren (afmeting Noord-Zuid te groot)
- Positie t.o.v. perceelgrens Gooilandsingel (positie Oost-West gewijzigd)
- Toevoegen kern trappenhuis en lift tegen toneeltoren (extra volume buiten de toneeltoren)

Onderstaand een schetsmatig overzicht van deze afwijkingen.



Situatie einde Definitief Ontwerp

In het definitief ontwerp zijn de afmetingen van de toneeltoren en het gebouw als geheel in detail beschouwd en is de positionering van het pand in de omgeving (ten behoeve van het Stedenbouwkundig matenplan) opnieuw beoordeeld.



Ten opzichte van het VO is de verschuiving een halve meter vergroot, dit omdat het mogelijk bleek het pand in zijn geheel smaller te maken waardoor de gevellijn aan de Gooilandsingel uitgelijnd kon worden met de gevel van het nieuwe zwembad. De diepte van de toneeltoren is afgenomen waardoor de afwijking aan de zuidzijde is afgenomen tot ca 1,3 meter. Naast de positie van de toneeltoren is er sprake van een kleine afwijking in het achterhuis (langs de noordelijke perceelgrens). De dakrandhoogte bedraagt hier 9,75 meter hetgeen hoger is dan het bestemmingsplan doch past binnen de planregels dat er maximaal 10% mag worden afgeweken. Daarnaast is er sprake van een liftopbouw tegen de toneeltoren met een hoogte van 10,33 meter.

Effect op bezonning

De reden waarom de gebouwcontour in het bestemmingsplan is teruggebracht is de bezonning van het appartementen gebouw “Zuidplein laag”, dit is het bouwvolume ten noorden van het kunstenpand in gebied GD5. Ten aanzien van bezonning van het appartementengebouw zijn de breedte- en hoogte van de toneeltoren van belang. De breedte is ongeveer een halve meter smaller dan opgenomen in het bestemmingsplan, doch de positie is iets verschoven. De hoogte inclusief dakopstand bedraagt ca. 25,76 meter en is dus significant lager dan de maximale hoogte van 28 meter in het bestemmingsplan. Van het definitief ontwerp is een bezonning onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. Hierin is het pand vergeleken met de bestemmingsplan contour. Het resultaat is dat de ontworpen situatie op de maatgevende dag volgens de TNO richtlijn (19 februari) op alle beoordelingspunten minimaal 25% meer bezonning heeft. Hiermee is het ontwerp op het maatgevende aspect ten aanzien van de afwijking (bezonning) beter dan de bouwcontour die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Verzoek

Aangezien de afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan beperkt zijn en het maatgevende aspect (bezonning) verbeterd, is ons verzoek om de afwijkingen in de positie- en afmeting van de toneeltoren als kruimelgeval te behandelen conform artikel 4 van de BOR. De afwijking is onder te

brengen in artikel 4, lid 1 van de BOR “een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan”. De uitbreiding vindt namelijk plaats aan de toneeltoren, het hoofdgebouw, van het nieuwe Kunstenpand.

De afwijking is volgens ons toelaatbaar. Er zijn geen gevolgen, de volgende relevante ruimtelijke aspecten zijn beoordeeld:

- de uitvoerbaarheid van het project, de financiële haalbaarheid en mogelijke planschade;
- de gevolgen voor aanwezige of te verwachten monumenten;
- de gevolgen voor o.a. de stedenbouw, natuur en landschap en flora- en fauna;
- de gevolgen van het project voor de luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem;
- de akoestische gevolgen (geluidhinder).
- De gevolgen voor overige relevante aspecten

Uitvoerbaarheid.

Geen invloed. De geringe wijziging zorgt er juist voor dat de gebruiker een optimaal gebouw krijgt zonder dat dit extra (bouw) kosten met zich meebrengt. Het risico van planschade ligt geheel bij de initiatiefnemer en niet bij de gemeente.

Gevolgen monumenten,

Geen invloed. Het betreft hier nieuwbouw op een locatie waar nu een zwembad staat. Het zwembad wat gesloopt gaat worden is geen monumenten.

Gevolgen natuur

Geen invloed. Uit het onderzoek Flora- fauna, als onderdeel bij het vaststellen van het bestemmingsplan Hart van Zuid, blijkt dat er geen negatieve gevolgen zijn te verwachten.

Gevolgen luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodem

Geen invloed. De bovengrondse afwijkingen hebben geen raakvlakken in het bepalen voor de gevolgen voor de luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodem.

Akoestische gevolgen

Geen invloed. Positieve invloed is dat door de afwijking toe te laten eenvoudiger voldaan wordt aan de akoestische eisen vanuit de geldende wet- en regelgeving. De spouwmuur van circa 3 meter zorgt ervoor dat het gebouw optimaal wordt geïsoleerd. In de aanvraag omgevingsvergunning wordt het akoestische aspect in detail aangeleverd voor verdere beoordeling.

Overige relevante aspecten: Bezonning

Het DO wordt door ons getoetst aan de lichte TNO norm voor bezonning conform dezelfde aanpak als bij het vaststellen van het bestemmingsplan Hart van Zuid. Inzichtelijk zal worden gemaakt dat

door de ons gewenste ontwikkeling de situatie verbeterd ten opzichte wat het bestemmingsplan maximaal mogelijk maakt.

Overige relevante aspecten: Participatie omwonende

Op 27 oktober 2016 s een bewonersavond gehouden waarbij o.a. direct omwonende waren uitgenodigd om een toelichting te krijgen op het nieuwe kunstenpand. In bijlage 3 is het verslag van deze avond toegevoegd en de relevante onderdelen van de presentatie waar het afwijken op de bouwhoogte is toegelicht.

Verslag

HART VAN ZUID

Onderwerp	PPBS (Bewonersavond) Kunstenpand 27 oktober 2016	Kenmerk	
Van	[redacted] Planontwikkelaar Kunstenpand		
Aan	BBC		
Bijlagen	Bijlage 1: Flyer uitnodiging Bijlage 2: Aanwezigen	Datum Versie Status	20-12-2016 2 Definitief

Wijzigingen in versie 2: stellen van vragen door publiek toegevoegd (paragraaf “Deelsessies”)

Inleiding

De positie van de toneeltoren van het Kunstenpand wijkt af van de in het bestemmingsplan vastgestelde contour. Omdat deze afwijking beperkt is en niet nadelig voor het maatgevende aspect (bezonning) is Gemeente Rotterdam bereid deze afwijking in de aanvraag van de omgevingsvergunning te behandelen als kruimelgeval conform artikel 4 van de BOR, zie hiervoor memo “KP-ALG_CO Memo kruimelgeval bouwhoogte”. Een voorwaarde die Gemeente Rotterdam gesteld heeft om te kruimelen is dat de afwijking in de bouwcontour besproken wordt in de participatie met de omgeving die binnen Hart van Zuid is opgezet. Dit is het verslag van de PPBS (Publiek Private Buurt Samenwerking) waar Contractpartij deze voorwaarde ingevuld heeft.

Aankondiging en aanwezigen

Op donderdag 27 oktober 2016 heeft in Theater Zuidplein de PPBS avond over het Kunstenpand, Van Swietenlaan en Boerhaavestraat plaatsgevonden. De avond is op 13 oktober 2016 aangekondigd (zie Bijlage 1 voor de flyer) middels de media kanalen die Hart van Zuid gebruikt (Facebook, http://www.hartvanzuidrotterdam.nl en nieuwsbrief) en daarnaast direct kenbaar gemaakt aan geïnteresseerden en belanghebbenden middels email, posters en flyers. Om zeker te stellen dat ook bewoners van de flat ‘zuidplein laag’ (die een direct belang hebben in de positie van de toneeltoren hebben) bereikt zijn, is een poster opgehangen in de entree van de flat. Daarnaast is de uitnodiging (flyer) tevens per mail verstrekt aan de VVE beheerder (VP&A vastgoedmanagement) met het verzoek deze door te sturen naar het VVE bestuur en de Van Herk Groep.

De opkomst van de avond was gemiddeld, een groot deel van de aanwezigen is echter betrokken bij het project vanuit de Gemeente, gebruikers van het kunstenpand of adviseurs waarmee de opkomt uit de buurt laag was. Er worden vanwege het openbare karakter van de PBS avonden geen aanwezigheidslijsten bijgehouden, daarom is er geen compleet overzicht van aanwezigen. Zie bijlage 2 voor een kort overzicht van geïnteresseerden waarvan we in ieder geval weten dat ze aanwezig waren.

Opzet van de avond

De avond bestond uit een drietal presentaties waarna in deelsessies de gelegenheid geboden is om dieper op onderdelen in te gaan. Deze presentaties bestonden uit de volgende onderwerpen:

Ontwerp door Bart van Kampen, architect Kunstenpand

- Functies in het pand
- Activiteiten
- Situatie en plattegrond
- Gevels en daken
- Omgang met geluid (functies onderling en naar de omgeving)

Omgevingsaspecten door Detlev Keijdener, ontwerpleider Kunstenpand

- Bezonning
- Logistiek
- Planning en proces

Openbare ruimte door Joeri Valk, Projectcoördinator Openbaar Gebied:

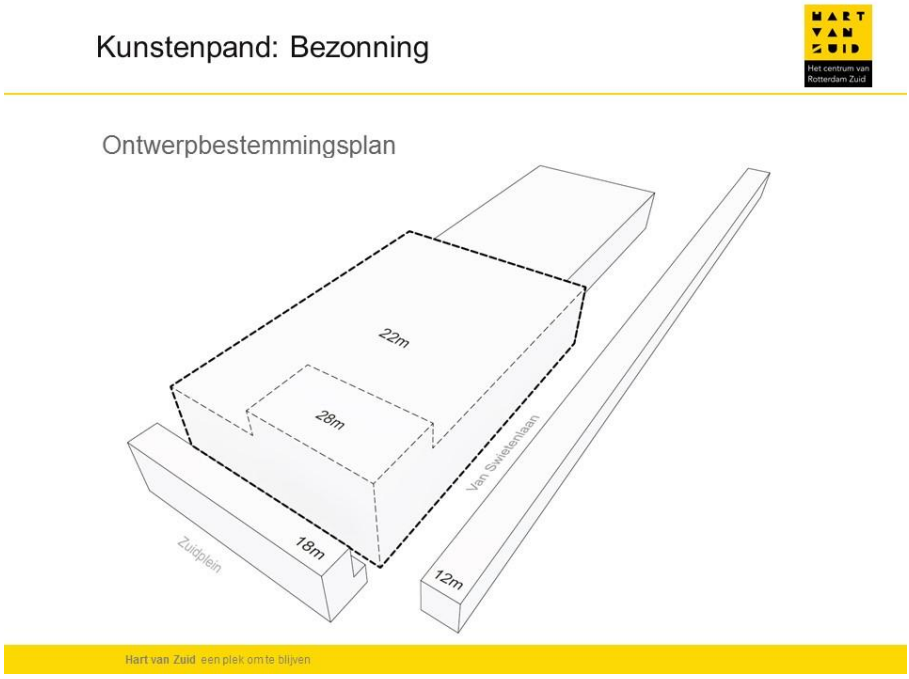
- Inrichtingsplan Van Swietenlaan
- Inrichting Annie MG Schmidtplein
- Inrichting Boerhaavestraat

Na de presentaties waren er drie deelsessies om dieper om onderdelen in te gaan:

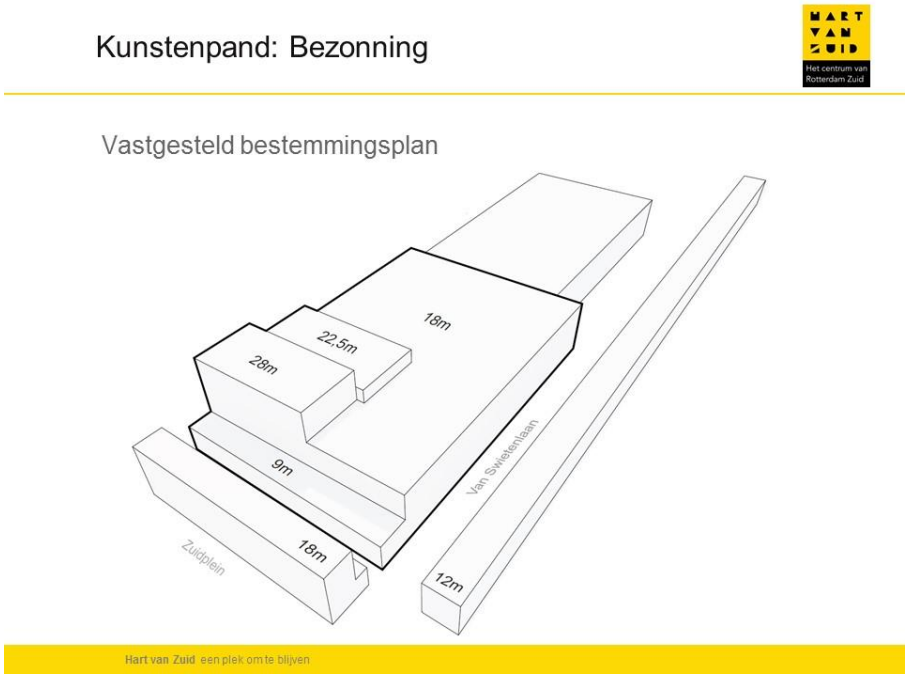
- Kunstenpand (Bart van Kampen en Detlev Keijdener)
- Buitenruimte (Joeri Valk en Peter Everse)
- Overlast en tijdelijkheid (Joyce de Wit en Peter Klevering)

Presentatie ten aanzien van bezonning

Voor het onderdeel bezonning is de volgende presentatie met toelichting gegeven:



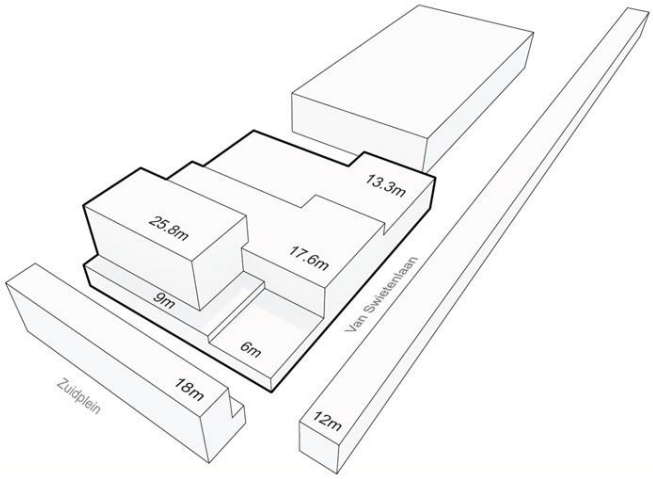
Het ontwerpbestemmingsplan kende een algeheel bouwvolume van 22 meter met ene hoogteaccent van 28 meter ten behoeve van de toneeltoren. Zowel in afmeting als positie van dit hoogteaccent niet begrenst.



Vanwege zienswijzen t.a.v. bezonning zijn de bouwhoogtes in het vastgesteld bestemmingsplan nader gespecificeerd hetgeen resulteert in een algemene bouwhoogte van 18 meter, verlaagde zone aan de noordzijde en vastgestelde afmeting en positie van de toneeltoren.

Kunstenpand: Bezonning

Stand ontwerp



Hart van Zuid een plek om te blijven

De huidige stand van het ontwerp (27 oktober 2016) is dat voor veel bouwdelen de algemene hoogte van 18 meter niet benodigd is. Een groot gebied waar de flat zuidplein laag op uitkijkt is lager, net als het bouwdeel tegenover het zwembad. Tevens is de toneeltoren ruim 2 meter lager dan de hoogte die het bestemmingsplan toestaat.

Kunstenpand: Bezonning

Van Swietenlaan

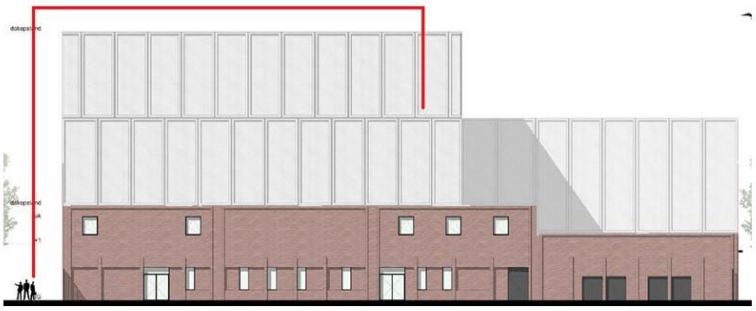


Hart van Zuid een plek om te blijven

Op de van Swietenlaan levert dat bovenstaand profiel op, dat beter past bij het karakter van de straat dan het in rood aangegeven maximale profiel uit het bestemmingsplan.

Kunstenpand: Bezonning

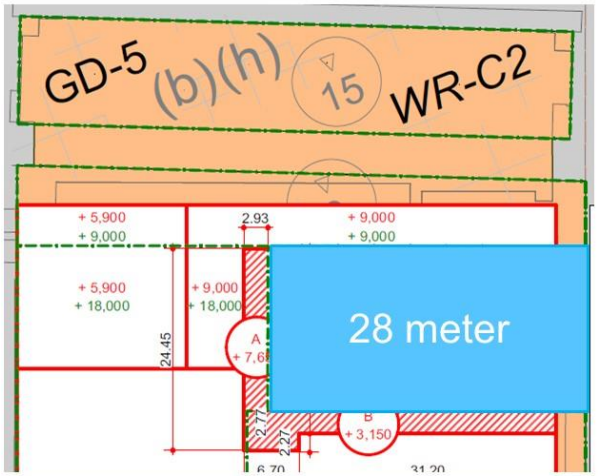
Flat van Swietenlaan / Zuidplein



Voor de toneeltoren geldt dat deze weliswaar lager is dan de hoogte uit het bestemmingsplan maar dat de positie afwijkt, ten opzichte van de perceelgrens is het pand en daarmee de toneeltoren verschoven.

Kunstenpand: Bezonning

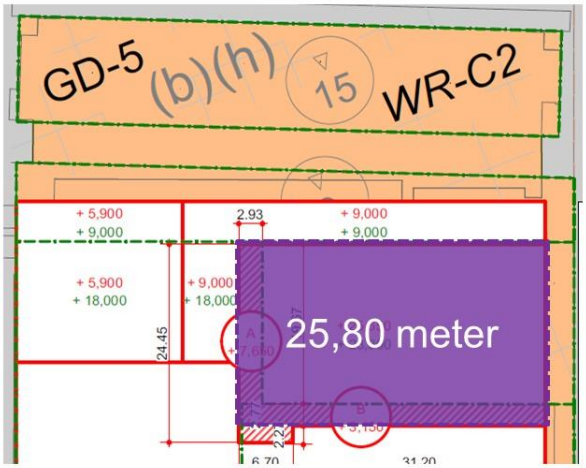
Flat van Swietenlaan / Zuidplein



In het bovenaanzicht van het pand is dit goed te zien, bovenstaande de positie en hoogte van 28 meter conform het bestemmingsplan.

Kunstenpand: Bezonning

Flat van Swietenlaan / Zuidplein



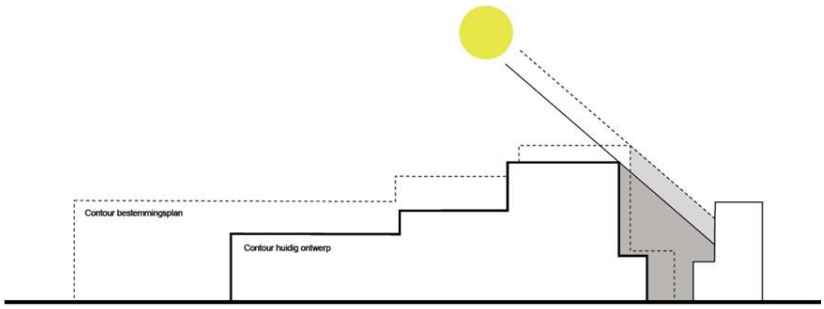
Hart van Zuid een plek om te blijven

En dit is de huidige situatie in het ontwerp. De toneeltoren is dieper geworden om extra zware gevels voor geluid mogelijk te maken en de positie is verschoven.

Kunstenpand: Bezonning

Flat van Swietenlaan / Zuidplein

Beperking hoogte gunstig voor bezonning



Hart van Zuid een plek om te blijven

Aangezien de toneeltoren echter ook lager is dan de hoogte in het bestemmingsplan is dit gunstig voor de bezonning, de verschoven positie heeft hier beperkt invloed op.

Deelsessies

Na de presentaties was er gelegenheid om in 3 deelsessies (Kunstenpand, Openbare Ruimte en Overlast en Tijdelijkheid) dieper in te gaan op de onderdelen. Bij de deelsessie Kustenpand hebben zich 2 deelnemers gemeld waarbij enkel is gesproken over de uitstraling van de gevels en de toepassing van groene daken. Zowel in de deelsessie als gedurende de presentatie zijn géén vragen gesteld over de bouwhoogte van het pand, het volume en de afwijking t.o.v. het bestemmingsplan.

Afsluiting

Middels dit verslag is de organisatie, opzet en specifieke inhoud ten aanzien van bezonning van de PPBS avond op 27 oktober inzichtelijk gemaakt. Hiermee is de invulling van de verplichting van Contractpartij ten aanzien van de participatie in de afwijking van de positie van de toneeltoren vastgelegd.

Bijlage 1 Flyer uitnodiging

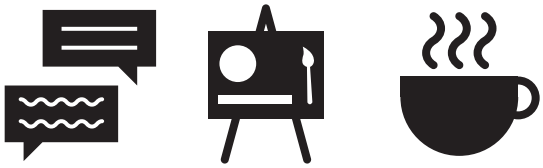
DONDERDAG 27 OKTOBER 2016, THEATER ZUIDPLEIN

HET NIEUWE KUNSTENPAND IN DE SPOTLIGHT!



PROGRAMMA

18:30	**Inloop**
	Presentatie
	Themasessies
	Napraten
21:30	**Einde**



HET KUNSTENPAND, DE HUISKAMER VAN ZUID!

Het nieuwe Kunstenpand in Hart van Zuid wordt dé plek voor cultuur en ontmoeten. De nieuwe locatie van de bibliotheek gecombineerd met het Theater Zuidplein maakt van dit nieuwe gebouw een levendige ontmoetingsplaats in de wijk. Nu het ontwerp meer vorm begint te krijgen willen wij dit graag presenteren, wij zijn erg benieuwd naar jouw mening!

Op deze avond komen de programmering en het ontwerp van het Kunstenpand aan bod. Daarnaast staan we stil bij de inrichting van de buitenruimte rondom het nieuwe gebouw (van Swietenlaan, Boerhaavestraat en het Plein op Zuid) aan bod. Belangrijke thema's op deze avond zijn logistiek en bezonning. Niet alle onderdelen van het ontwerp zijn even ver uitgewerkt en wij vragen u mee te denken in onze volgende stap richting een Hart van Zuid voor iedereen.

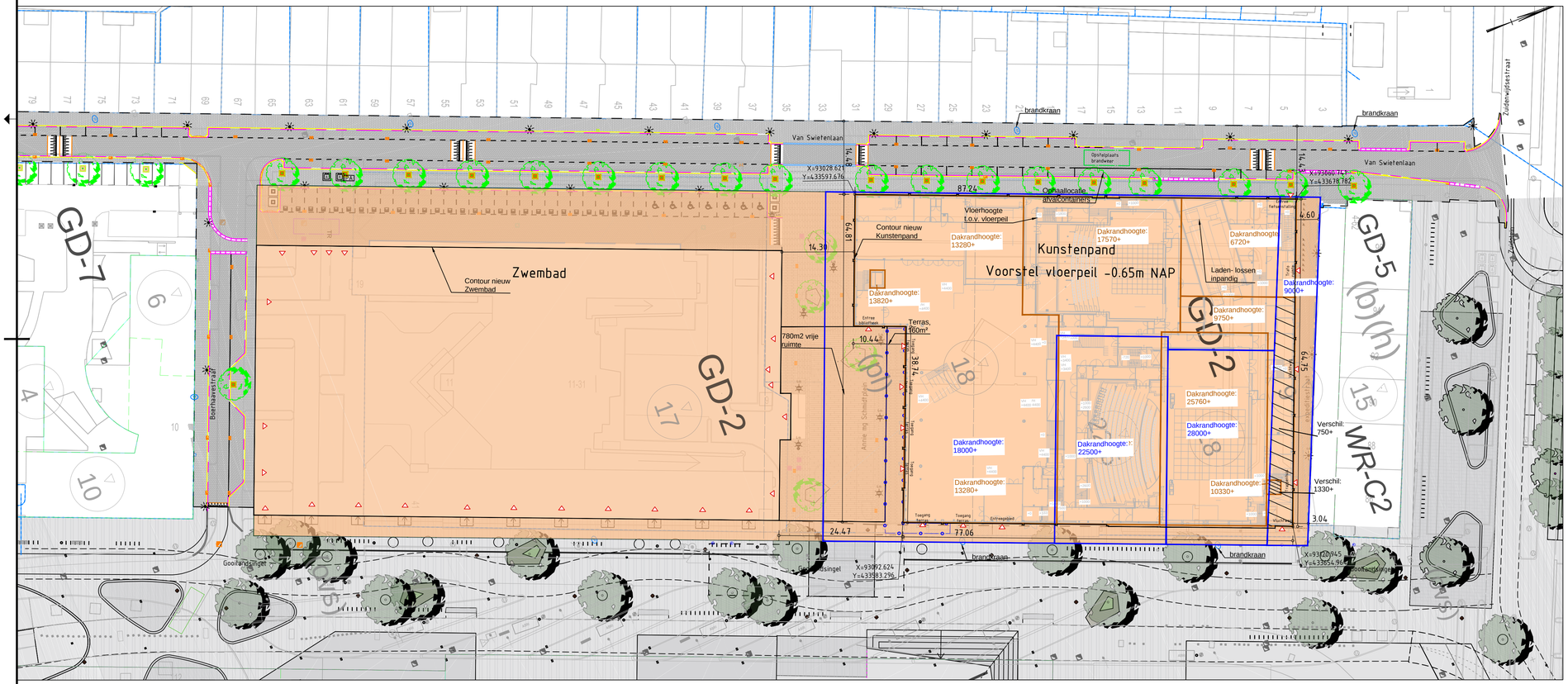
Wilt je alle informatie van de architect hebben over het nieuwe gebouw? Ben jij ook zo benieuwd naar de officiële straatnaam van het "Plein op Zuid"? Of wil je een steentje bijdragen aan een leefbaar Hart van Zuid, ook tijdens de verbouwingswerkzaamheden? Dan zien we je graag op de 27e. Natuurlijk kan je ook voor al u andere vragen over het project terecht op deze avond.

Themas: *Kunstenpand, Buitenruimte, Overlast en tijdelijkheid*
Locatie: *Theater Zuidplein, Zuidplein 60-64, te Rotterdam*
Aanvang: *18:30*

HART VAN ZUID

Om ons goed voor te kunnen bereiden vragen we je om je voor deze avond aan te melden. Mailadres: info@hartvanzuidrotterdam.nl

Bijlage 2 Aanwezigenlijst



Dakrandhoogte: 28000+	Dakrandhoogte bestemmingsplan
Dakrandhoogte: 9750+	Dakrandhoogte ontwerp
Verschil: 750+	Verschil hoogte ontwerp en bestemmingsplan

Gekoppelde Xrefs:
xref-beb_contouren_kunstenpand_v008.dwg
xref-beb_contouren_zwembad_v010.dwg
xref-beg_beplantingsmodel_v017.dwg
xref-bes_bestemmingsplan_v004.dwg
xref-dth_bestaande situatie_v004.dwg
xref-dwm_ontwerp_swi_v004.dwg
xref-kad_kadastrale grenzen_v001.dwg
xref-ref_sq_totaal_v001.dwg
xref-ric_riolering bestaand_v019.dwg
xref-ric_riolering nieuw_v007.dwg
xref-wmm_meubilair en objecten_v015.dwg

Versie:	Datum:	Omschrijving	Getek.:
0.2	06-12-2016	Concept	joal

Architect: | Constructeur: | Opdrachtgever: Gemeente Rotterdam | Hart van Zuid

heijmans Infra | Ballast Nedam | QR - code

Projectnaam: Hart van Zuid
Projectlocatie: Omgevingsvergunning Kunstenpand
Projectnr.: 160.070

Opdrachtgever: Gemeente Rotterdam
Architect: n.v.t.

Onderwerp: Nieuwe situatie

Formaat: A2x841 | Fase: IP
Schaal: 1:500 | Status: Concept
Datum: 06-12-2016
Getek.: joal

Tekeningnr.: OR-SWI_TE-IP-VG
Bladnummer: 0051