



Afdeling Bouw- en Woningtoezicht

Betreft: Zienswijzenrapport OMV.19.12.00392

Datum: 9 november 2020

Aanleiding

Op 19 december 2019 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor sloop/nieuwbouw Weenapoint fase 3 (project The Modernist), nabij Kruisplein 25 (OMV.19.12.00392). De nieuwbouw bestaat uit maximaal 370 woningen verdeeld over 2 torens met een hoogte van 70 meter en 125 meter, een ondergrondse parkeergarage, kantoren en commerciële units. Ook zal de inrit van de bestaande (bovengrondse) parkeergarage worden verplaatst van het Kruisplein naar de ondergrondse straat naar de gemeentelijke parkeergarage Schouburgplein 2.

Planologische situatie:

De locatie van de aanvraag ligt in het bestemmingsplan 'Weenapoint' vastgesteld op 24 november 2011 (en per 3 oktober 2012 onherroepelijk) en heeft daarin de bestemming "Centrum - 3". Voor de locatie geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Het plan is in strijd met artikel 5.2.3.a onder 2 van de bij dit bestemmingsplan behorende regels waar het betreft de maximale bouwhoogte van 100 meter en met artikel 5.2.3.d onder 8 waar het betreft het maximum aantal woningen.

Verder is er sprake van een overschrijding met 5.000 m² van het totale toegestane bruto vloeroppervlak van 110.000 m² van alle functies binnen de drie in het bestemmingsplan opgenomen centrumbestemmingen tezamen.

Procedure / Ter inzage legging:

Het plan wordt mogelijk gemaakt door een omgevingsvergunning te verlenen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken. In dat kader heeft de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder van 14 augustus 2020 tot en met 24 september 2020 ter inzage gelegen.

De aanvraag maakt onderdeel uit van een project dat valt onder artikel 2.18 van de Crisis- en herstelwet (Rotterdam Central District). Ter verwezenlijking van het bouwplan dienen de procedures gecoördineerd te lopen. De coördinatie vindt plaats op grond van paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en wordt verzorgd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam. Deze regeling maakt het mogelijk om gecoördineerd over de aanvraag omgevingsvergunning en de hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder te besluiten.

Zienswijze

Gedurende de periode van ter inzagelegging is 1 (schriftelijke) zienswijze ingediend. Van de mogelijkheid tot het indienen van mondelinge zienswijzen is geen gebruik gemaakt.

De schriftelijke zienswijze is in eerste instantie op 24 september als pro forma bezwaar ingediend (bijlage 1). Hierop heeft de gemeente de indiener van de zienswijze per mail gemeld dat dit pro forma bezwaar wordt opgevat als een pro forma zienswijze tegen de (eerdergenoemde) ontwerpbesluiten en is de mogelijkheid geboden om de gronden van de pro forma zienswijze tot en met 13 oktober 2020 aan te vullen. Daarbij is tevens de mogelijkheid geboden om de aanvulling van de zienswijze per email aan te leveren (bijlage 2).

Deze aanvullende zienswijze is op 14 oktober 2020 om 00:17 uur per email binnengekomen (bijlage 3). Deze zienswijze (bijlage 4) was niet ondertekend.

Naar aanleiding daarvan is de indiener van de zienswijze bij brief van 15 oktober 2020 (bijlage 5) verzocht om a) de zienswijze te ondertekenen en b) aan te geven waarom er sprake zou zijn van een verschoonbare termijnoverschrijding. Daarvoor is tot uiterlijk 23 oktober 2020 de tijd gegeven. Op 23 oktober 2020 is per email (bijlage 6) de ondertekende versie van de aanvullende zienswijze aangeleverd (bijlage 7), alsmede een verklaring waarom de termijnoverschrijding verschoonbaar moet worden geacht (bijlage 8).

Uit deze verklaring blijkt dat de termijnoverschrijding het gevolg was van een vastlopende computer.

Conclusie

De indieners hebben hun zienswijze naar voren gebracht buiten de zienswijzenperiode. Niet is gebleken van omstandigheden op grond waarvan dit de indieners redelijkerwijs niet kan worden verweten. Een termijnoverschrijding als gevolg van computerproblemen wordt geacht voor rekening en risico van de indieners te komen. Daarom zijn de indieners niet-ontvankelijk in hun zienswijze.

Subsidiair en volledigheidshalve volgt hieronder een samenvatting en onverplichte beantwoording van de zienswijze.

Algemeen

De ingediende zienswijze richt zich tegen de ontwerp-omgevingsvergunning, het m.e.r.-beoordelingsbesluit en het ontwerp-besluit hogere waarden Wet geluidhinder. Voor wat betreft het laatste punt overigens zonder inhoudelijke onderbouwing.

1. Afwijking bestemmingsplan is onvoldoende afgewogen en onderbouwd

A. Procedureel

Samenvatting van de zienswijze

De belangenafweging die ten grondslag ligt aan de ontwerp-omgevingsvergunning is niet goed en niet zorgvuldig uitgevoerd, omdat de betreffende afwijking niet is opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Bor en ook niet binnenplans vergund kan worden.

Reactie

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dat is de (uitgebreide) buitenplanse procedure om een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk te maken. Artikel 4 van bijlage II bij het Bor is niet van toepassing.

B. Inhoudelijk

Samenvatting van de zienswijze

De ontwerp-omgevingsvergunning bevat niet een goede ruimtelijke onderbouwing.

Argumenten:

1. De onderbouwing van de hoogteafwijking van een van de torens van 100 naar 125 meter klopt niet. In de onderbouwing wordt gesteld dat dit verdedigbaar is omdat er twee torens van 100 meter op Kruisplein gebouwd mogen worden volgens het bestemmingsplan. Dit is niet correct:

Volgens het Stedenbouwkundigplan 2008 mag in het gehele plangebied van het bestemmingsplan Weenapoint één toren van 100 meter gebouwd worden op het Kruisplein, de andere toren mag maar 70 meter zijn. Bovendien zijn alle onderzoeken voor het bestemmingsplan Weenapoint uitgegaan van een toren van 100 meter en een van 70 meter. Daarnaast past hoogbouw hier niet in de Hoogbouwvisie 2019, omdat de naastgelegen torens 128 meter (First) en 135 meter (Millenniumtoren) hoog zijn en niet “tussen de 100 en 150 meter” zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing. Bovendien is een toren van 125 meter grenzend aan een 19e-eeuwse wijk (brandgrens) is in tegenstrijd met het in de Hoogbouwvisie neergelegde principe van aflopende hoogtes.

2. De toename van het totale bruto vloeroppervlak met 5.000 m² (van 110.00 m² b.v.o. naar 115.000 m²) betekent een toename van 4,5%. Deze overschrijding heeft 4,5% extra invloed op eventuele negatieve milieueffecten.

3. De toename van 250 naar 370 woningen betekent dat er 120 extra woningen komen, dat is een groei van 48% aan woningen en daarmee een aanzienlijke uitbreiding. Het verblijfsklimaat wordt daardoor onaangener dan bij een toren van 100 meter en met minder woningen.

4. Een te hoge plint van de onderbouw aan de zuidzijde The Modernist betekent een extra afwijking van het bestemmingsplan, deze afwijking is niet benoemd of onderbouwd.

Reactie

Ad 1. Samen met de ontwerp-omgevingsvergunning heeft een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken ter inzage gelegen. In deze ruimtelijke onderbouwing is expliciet aandacht besteed aan de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling. In deze ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd aangegeven dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen.

Ad 2 en 3. De aangevraagde ontwikkeling houdt een afwijking in van het bestemmingsplan “Weenapoint”. Dat bestemmingsplan was gebaseerd op de Structuurvisie Central District, waaraan onder andere het Stedenbouwkundig Plan Centraal District Rotterdam 2007 (vastgesteld door B&W op 5 februari 2008) ten grondslag lag, alsmede op het besluit-MER Weenapoint d.d. 29 april 2011. Het bestemmingsplan “Weenapoint” is op 24 november 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en per 3 oktober 2012 onherroepelijk geworden. Een deel van dat bestemmingsplan is al uitgevoerd. Dat betreft het gebouw First met een hoogte van 128 meter. De nu voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het gedeelte van het

bestemmingsplan dat ligt aan het Kruisplein. Het bestemmingsplan "Weenapoint" staat voor deze planlocatie een tweetal hoogteaccenten (torens) toe tot maximaal 100 meter hoog. De aanvraag behelst een overschrijding van de maximaal toegestane hoogte van één van de twee toegestane torens met 25 meter. De andere toren zal een hoogte krijgen van 70 meter. Deze afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is onderzocht en verantwoord in de ruimtelijke onderbouwing, die samen met de overige stukken ter inzage heeft gelegen. Datzelfde geldt ten aanzien van de twee andere afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan "Weenapoint", te weten de toename van het aantal woningen met 120 en de toename van het bruto vloeroppervlak met 5.000 m². Ook die afwijkingen zijn onderzocht en verantwoord in de ruimtelijke onderbouwing. Hierbij wordt nog het volgende opgemerkt: Er is weliswaar sprake van een toename van het aantal woningen met 120, maar daar staat tegenover dat er kantoorruimte wordt "ingeleverd".

Feitelijk passen alle functies die nu worden gerealiseerd binnen de in het bestemmingsplan "Weenapoint" aangegeven maximale toegestane oppervlakte per functie. Het totale bruto oppervlak van alle functies in The Modernist tezamen is, in combinatie met het bruto vloeroppervlak van de diverse functies binnen de bestemming "Centrum-2" (onder andere het gebouw First), passend binnen het maximaal toegestane bruto vloeroppervlak per functie. Een afwijking van het bestemmingsplan is in dat opzicht niet aan de orde. Wel komt het totale bruto vloeroppervlak van de in het bestemmingsplan "Weenapoint" opgenomen drie Centrubestemmingen nu tezamen op 115.000 m², terwijl een maximum van 110.000 m² volgens genoemd bestemmingsplan is toegestaan.

Ad 4. In tegenstelling tot de wat de indieners van de zienswijze stellen is in het bestemmingsplan "Weenapoint" niet een voorgeschreven plintheogte vastgelegd. Op dat punt is dus geen sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan "Weenapoint".

Voor wat betreft het hoogbouwbeleid wordt het volgende opgemerkt. Volgens de Hoogbouwvisie 2019 valt het plangebied binnen de hoogbouwzone voor de binnenstad. In de binnenstad geldt een theoretische maximale hoogtelijn van circa 250 meter langs de hoogbouw-as, dat is de lijn die vanaf het Centraal Station via de Coolsingel loopt en eindigt op het Wilhelminaplein. Aan deze as grenzen de locaties waar een concentratie van hoogbouw aanwezig is: het Rotterdam Central District (RCD), het Wijnhaven-eiland en de Kop van Zuid. In de omgeving van het plangebied zijn al diverse hogere gebouwen aanwezig: First (128 meter), de Millenniumtoren (131 meter, met mastconstructie 149 meter) en de Delftse Poort (151 meter). The Modernist met 125 meter sluit goed aan bij deze direct naastgelegen torens. In lijn met het gemeentelijke hoogbouwbeleid zoals neergelegd in de Hoogbouwvisie 2019 zijn voor deze locatie de aspecten windhinder, bezonning, woonklimaat, bereikbaarheid, parkeren en inpassing in het bestaande stedelijk weefsel in de ruimtelijke onderbouwing beschreven en afgewogen.

2. Verklaring van geen bedenkingen

Samenvatting van de zienswijze

Ten onrechte is in de ontwerp-omgevingsvergunning gesteld dat dit project valt onder de categorie 1 van de algemene verklaring van geen bedenkingen. Dit plan past niet binnen de randvoorwaarden van het Stedenbouwkundig Plan 2008 en is in strijd met het

bestemmingsplan “Weenapoint” (betreft hoogte toren van 125 meter, plint is ca 25 meter hoog dat is strijd met 4.2, verplaatsing maaiveldtoegang van parkeergarage naar Diergaardesingel).

Reactie

In de ontwerp-omgevingsvergunning is het volgende aangegeven:

“Op grond van artikel 6.5, lid 1, van het Besluit ruimtelijke ordening, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Volgens artikel 6.5, lid 3 van het Besluit ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet is vereist. Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad een zogenaamde “algemene verklaring van geen bedenkingen” afgegeven. Uw aanvraag valt onder deze algemene verklaring van geen bedenkingen.”

Conform de afspraken die daarover zijn gemaakt met de gemeenteraad is dit plan gemeld aan de raad. Dat is gebeurd bij brief van 14 mei 2020 (kenmerk 20bb003387). Daarbij is aangegeven dat dit plan valt onder categorie 3 van de door de raad aangewezen categorieën van gevallen (‘Realiseren van maximaal 120 woningen’) waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is voor de 120 extra woningen die bovenop het reeds in het bestemmingsplan toegestane aantal woningen gerealiseerd worden (namelijk van 250 naar 370 woningen).

3. Samenhang met bestemmingsplan “Weenapoint”

Samenvatting van de zienswijze

De zienswijzen die destijds zijn ingediend tegen het bestemmingsplan “Weenapoint” hadden meegewogen moeten worden bij dit ontwerpbesluit omdat het hier een afwijking van het bestemmingsplan betreft. Bovendien hadden de indieners van destijds op de hoogte moeten worden gesteld. Zeker omdat in het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan “Weenapoint” onder punt 2.3.3, naar aanleiding van een ingezonden zienswijze is aangegeven dat het bouwen in fases van het Weenapoint-complex geen invloed heeft op “de ruimtelijke en programmatistische samenhang”.

Reactie

De zienswijzen die zijn ingediend naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Weenapoint” zijn in november 2011 door de raad betrokken bij haar afwegingen omtrent de vaststelling van dat bestemmingsplan. Daarmee zijn deze zienswijzen afgedaan. Hier is sprake van een nieuwe procedure, die handelt over de voorgestelde afwijkingen van dat vastgestelde bestemmingsplan. In deze nieuwe procedure kunnen zienswijzen worden ingebracht tegen de voorgestelde afwijkingen.

Zoals destijds in 2011 ook in het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan “Weenapoint” is aangegeven, is het vanwege de omvang van de herontwikkeling van het Weenapoint aannemelijk dat deze gefaseerd ter hand zou worden genomen. De nu ten behoeve van de realisering van dat gebouw voorgestelde afwijkingen van het bestemmingsplan zijn zodanig gering dat er geen sprake is van een gewijzigde samenhang in opzet, ruimtelijke kwaliteit en programma. Overigens had de destijds onder punt 2.3.3. opgenomen beantwoording in het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan

“Weenapoint” betrekking op de vraag of alle delen van de ontwikkeling afzonderlijk getoetst moesten worden aan de Hoogbouwvisie 2011. Zoals ook aangegeven in de reactie onder 1 zijn nu voor deze locatie de aspecten windhinder, bezonning, woonklimaat, bereikbaarheid, parkeren en inpassing in het bestaande stedelijk weefsel in de ruimtelijke onderbouwing beschreven en afgewogen.

4. Nieuw MER-besluit noodzakelijk

Samenvatting van de zienswijze

Nu alles weer open ligt, hoort een nieuw BesluitMER opgesteld te worden. Immers er was al bekend dat het gefaseerd plaats zou vinden en een MER-beoordeling dient altijd cumulatief en in samenhang met andere milieueffecten te worden beoordeeld. De toetsings-documenten ten behoeve van de mer-beoordeling onderzoeken dan vooral ook alleen het projectplan The Modernist en hoe de situatie nu is wordt genomen als ‘autonome situatie’. Met andere woorden de eventuele negatieve milieu-effecten van First-torens, zoals beschreven in BesluitMER, worden genegeerd.

Reactie

Niet duidelijk is wat de indiener van de zienswijze bedoelt met “nu alles weer openligt”. De aanvraag heeft betrekking op een beperkt aantal afwijkingen van het bestemmingsplan “Weenapoint”. Die afwijkingen zijn beoordeeld in het m.e.r.-beoordelingsbesluit. Door de huidige situatie als autonome ontwikkeling mee te nemen in de beoordeling zijn de effecten van de huidige situatie wel meegenomen in de m.e.r.-beoordeling. De ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt in het bestemmingsplan “Weenapoint” is destijds in het kader van de vaststelling van dat plan (en in het ten behoeve van dat plan opgestelde besluit-MER) beoordeeld.

5. Mogelijk opzettelijk misbruik van salamitactiek

Samenvatting van de zienswijze

Er is alleen naar het projectplan gekeken en niet naar de samenhang met gehele Weenapoint-ontwikkeling en het RCD-gebied. De schijn wordt gewekt dat hiermee (mede) wordt beoogd het gebied/de schijnbare milieueffecten te verkleinen; hiermee is het mogelijk om bepaalde milieueffecten-waardes binnen bepaalde normen te krijgen. Van de gemeente mag worden verwacht dat die weet dat ‘knippen, splitsen of salamitactiek’ een niet te tolereren afwijking is van de brede doelstellingen van de MER-richtlijnen van de EU die beogen het milieu en de kwaliteit van mens, dier en omgeving te beschermen.

Reactie

Er ligt een aanvraag voor die moet worden beoordeeld. Deze aanvraag betreft -zoals eerder aangegeven- een aantal beperkte afwijkingen van het geldende bestemmingsplan “Weenapoint”. De omvang van de aangevraagde afwijkingen in relatie tot wat er al mogelijk is gemaakt in het bestemmingsplan “Weenapoint” is zeer beperkt.

Van salamatactiek is geen sprake. De ontwikkelingen in het gebied van het bestemmingsplan RCD zijn op zichzelf staande ontwikkelingen die niet samenhangen met deze aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Zoals gezegd, is de ontwikkeling die mogelijk is gemaakt in bestemmingsplan "Weenapoint" al eerder beoordeeld bij de vaststelling van dat bestemmingsplan. Zie ook het antwoord onder 4.

6. Ondeugdelijk m.e.r.-beoordelingsbesluit

Samenvatting van de zienswijze

a. Flora en Fauna

Op grond van recent onderzoek (2018), eigen waarnemingen en eerdere uitgebreide onderzoeken in het kader van de PlanMER 2011 kan niet worden uitgesloten dat het te ontwikkelen plangebied een functie heeft als verblijfplaats van strikt beschermde diersoorten, te weten verschillende soorten vleermuizen.

b. Lucht/stikstof/Natura2000

Alle ontwikkelingen in het Centrum van Rotterdam zoals de ontwikkelingen op Weenapoint, Coolsingel, Zoho, Pompenburg, The Modernist en die in het bestemmingsplan RCD moeten worden beschouwd. Dan is er sprake van veel meer verkeersbewegingen en voldoet het project The Modernist niet aan de Wet Luchtkwaliteit.

c. Waterberging

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard komt tot de conclusie dat bij piekbelastingen waterbergingsproblemen in het gebied en de omgeving zullen ontstaan. In die situatie zullen de overstorten op de singels, ook die van Provenierswijk vanwege verbinding via een duiker, ernstige problemen van vervuiling en dode vissen geven. Ook om deze reden dient voor het plangebied de juiste MER te worden opgesteld alvorens verder besluitvorming plaatsvindt.

Reactie

Ad a. Zoals ook in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven is ten behoeve van deze aanvraag in 2018 een quick scan verricht naar flora en fauna. Naar aanleiding van de uitkomsten van deze quick scan is in 2019 een aanvullend onderzoek verricht naar vleermuizen. Uit dat aanvullend onderzoek komt naar voren dat in en rondom het plangebied twee soorten vleermuizen aanwezig zijn: gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Van beide soorten zijn alleen foeragerende en passerende individuen waargenomen. Er zijn geen verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes en/of foerageergebieden aanwezig.

Ad b. Zoals hiervoor al aangegeven ziet deze aanvraag alleen op een beperkt aantal afwijkingen van het bestemmingsplan "Weenapoint". De omvang van de afwijking in relatie tot wat er al mogelijk is gemaakt in het bestemmingsplan is zeer beperkt. Er is geen sprake van een significante verkeersaantrekkende werking vanwege de afwijking van dit project ten opzichte van het bestemmingsplan. De ontwikkeling die het bestemmingsplan "Weenapoint" mogelijk maakt is destijds bij de vaststelling al onderbouwd op grond van de afspraken in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Overigens, uit de monitoringstool van het NSL blijkt dat de huidige NO₂-concentratie (jaar 2020) ter hoogte van het projectgebied lager is dan 35 µg/m³. Dit geldt ook voor de PM₁₀-concentratie.

Ad c. Deze aanvraag leidt niet tot extra verharding ten opzichte van het hetgeen het bestemmingsplan Weenapoint mogelijk maakt. Voor het aspect Water(-berging) wordt dan ook verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan "Weenapoint".

Conclusie en advies

De indieners zijn, gelet op het voorgaande, primair niet-ontvankelijk in hun zienswijze. Subsidiair leidt de zienswijze gezien het bovenstaande, niet tot aanpassing van het voornemen de procedure ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wet op de algemene bepalingen omgevingsrecht te vervolgen en de gevraagde omgevingsvergunning ongewijzigd te verlenen.

Hoogachtend,



Teammanager Bouw- en Woningtoezicht