

Smartnewz AR 2017/4216

Bestemmingsplan voor De Zalmhaven in Rotterdam blijft in stand: hoogste gebouw Nederland wordt 215 m.



Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 9 augustus 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2150 [↗](#) - Op SmartNewz sinds: 10 augustus 2017

Het bestemmingsplan “Gedempte Zalmhaven” voorziet in bouwmogelijkheden voor een woontoren van 190 m hoog, met een architectonische afwerking tot 215 m hoog (hierna: de Zalmhaventoren), en twee woontorens van ieder 70 m hoog (hierna: de Kaantorens), op een onderbouw - de plint - van 20 m hoog. De stichting van bewoners uit de buurt en LaSalle Investment Management vrezen dat door de bouw van deze toren het woon- en leefklimaat rondom het plangebied op onaanvaardbare wijze zal worden aangetast. LaSalle vreest dat de aantrekkelijkheid van haar kantoorpand nabij het plangebied zal verminderen. Zowel LaSalle als de bewonersstichting menen dat de gebouwen veel zon zullen wegnemen, windhinder en windgevaar zullen veroorzaken en dat parkeerproblemen zullen ontstaan.

Afdeling:

De ruimtelijke ontwikkeling waar het plan in voorziet, past bij de bestaande gebiedsidentiteit. Het plan voorziet in intensieve en hoge stedelijke bebouwing in de vorm van hoogbouw op een plint. De ontwikkeling is zorgvuldig ingebed in de omgeving, waarbij rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Daarmee is gewaarborgd dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk blijft.

In het verweerschrift heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat per abuis in het plan is opgenomen dat de Kaantorens bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid hoger kunnen worden en dat ondergeschikte bouwonderdelen niet onder de maximale bouwhoogte vallen. Het bestreden besluit is derhalve niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid. De Kaantorens kunnen niet hoger worden dan 70 m. Het plangebied ligt binnen de hoogbouwzone zoals deze in de Hoogbouwvisie is aangewezen.

Bezonnig

De enkele omstandigheid dat het Bezonningsonderzoek in opdracht van de initiatiefnemer van het plan is opgesteld, brengt niet met zich dat de raad niet van de inhoud daarvan heeft mogen uitgaan. De raad heeft het Bezonningsonderzoek beoordeeld en is tot de conclusie gekomen dat het zorgvuldig tot stand is gekomen. Hetgeen de bewonersstichting heeft aangevoerd is geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op dat standpunt heeft kunnen stellen.

Op het Willemsplein neemt de beschaduwing als gevolg van de Zalmhaventoren gemiddeld met niet meer dan 1 uur toe. Op de Gedempte Zalmhaven blijft de gemiddelde schaduwwerking van de hoogbouw binnen de grenswaarde van 2 uur. Omdat de Hoogbouwvisie niet van toepassing is op de Kaantorens, hoeven de gevolgen van de Kaantorens voor de bezonnig van het openbare gebied niet aan de bezonningsnormen uit de Hoogbouwvisie getoetst te worden.

Wat betreft het betoog dat de raad ten onrechte van de gemiddelde afname van de bezonnig uitgaat, heeft de Afdeling in de uitspraak van 31 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4770 [↗](#) al overwogen dat het college de betreffende saldobenadering heeft mogen hanteren bij de toetsing van het bouwplan aan de Hoogbouwvisie. Het salderen of het werken met een gemiddelde brengt met zich mee dat overschrijdingen van een norm worden verrekend met onderschrijdingen, teneinde aldus tot een saldo of een gemiddelde te komen. De omstandigheid dat de normen uit de Hoogbouwvisie op verschillende plaatsen worden overschreden maakt dan ook niet dat de saldobenadering niet kon worden gehanteerd.

Voor wat betreft de bezonnig van woningen, blijkt uit de resultaten van onderzoek dat de bezonningsmogelijkheden op de getoetste woninggevels boven de grens van twee uur uitkomen. In de bezonningsstudie wordt dan ook geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan de criteria uit de notitie “Regels voor bezonnig van woningen in de binnenstad”. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de bebouwing die met het plan mogelijk wordt gemaakt geen onaanvaardbare schaduwhinder veroorzaakt op de nabijgelegen woningen. De gevolgen van een bestemmingsplan voor de bezonnig hoeft slechts voor bestaande woningen te worden beoordeeld. Eventuele nog te ontwikkelen nieuwbouw hoeft niet te worden meegenomen.

Wind

Er is geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan geen onaanvaardbare windhinder in het openbare gebied tot gevolg zal hebben, nu het windklimaat in het gebied als geheel niet verslechtert. Weliswaar verslechtert de windsituatie op een aantal meetpunten, maar ter plaatse van andere meetpunten verbetert de windsituatie juist.

Uit de Windactualisatie volgt dat het windklimaat op het gebouw van LaSalle als geheel niet verslechtert. Weliswaar zal het windklimaat op het terras bij het parkeerdek van goed naar matig veranderen, maar daar staat tegenover dat het windklimaat op het dakterras van slecht naar goed zal wijzigen. De raad heeft zich dan ook in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan niet zal leiden tot onaanvaardbare windhinder op het gebouw van LaSalle.

Uit de onderzoeken blijkt in voldoende mate dat het zeer onwaarschijnlijk is dat de gevelbelasting op omliggende bebouwing tot constructieve problemen zal leiden. Daarbij wordt betrokken dat de omliggende bebouwing overwegend van recente datum is en dat aangenomen mag worden dat deze volgens de laatste stand van de techniek is gerealiseerd. De raad heeft zich dus ook in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare windbelasting van de gebouwen in de nabijheid van het plangebied.

Parkeren

Zoals eerder door de Afdeling is overwogen (ECLI:NL:RVS:2013:1426 [↗](#)), dient bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen te worden uitgegaan van een representatieve invulling van hetgeen ingevolge het plan planologisch maximaal mogelijk is. In het deskundigenbericht staat dat bij het bepalen van de parkeervraag terecht is uitgegaan van een programma met alleen woningen, kantoren en horeca, waarbij het volgens het deskundigenbericht in deze situatie redelijk is dat vooral van woningen in het duurdere segment is uitgegaan. De enkele omstandigheid dat de initiatiefnemer de invulling realistisch acht maakt niet dat dit daarom niet tevens een representatieve invulling van de maximale mogelijkheden van het plan kan zijn.

Voor commerciële functies in het centrum van Rotterdam wordt een maximumnorm gehanteerd, omdat het Rotterdamse parkeerbeleid voor die functies in het centrum erop is gericht dat bezoekers van deze functies zoveel als mogelijk met het openbaar vervoer komen of in openbare parkeergarages parkeren. Bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt de te hanteren norm bezien, in combinatie met de andere functies die met het bouwplan worden gerealiseerd. Dit is niet onredelijk.

De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan in voldoende parkeergelegenheid voorziet.

Geluid

Er is geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan niet tot onaanvaardbare geluidhinder zal leiden op het gebouw van LaSalle. Wat betreft de vrees van LaSalle dat zij in het gebouw geen woningen meer kan realiseren vanwege de geluidsbelasting, overweegt

de Afdeling dat van concrete plannen om ter plaatse woningen te realiseren niet is gebleken. De raad heeft dit dan ook in redelijkheid buiten zijn beoordeling kunnen laten.

Overige gronden

Er zijn geen feiten en omstandigheden aangevoerd op grond waarvan, ondanks het feit dat de drempelwaarden niet worden overschreden, niet uitgesloten is dat de ontwikkelingen die met het plan mogelijk kunnen worden gemaakt, op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu.

De enkele stelling van de bewonersstichting dat niet is uitgesloten dat ongeoorloofde staatsteun is verleend vormt onvoldoende aanleiding voor een dergelijk oordeel.

De overige gronden falen.

Mw. mr.dr.s. C.C.J.(Carmen) Hartendorf - Lexquis

WETINGANG

Wet ruimtelijke ordening artikel 3.1 [AV](#), [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

Wet ruimtelijke ordening [□](#), [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

Wet milieubeheer artikel 7.2 [□](#), [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.6 [□](#), [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

TREFWOORDEN

bestemmingsplan, geluid, m.e.r.-plicht, stedelijke ontwikkeling