Raad van State

## Uitspraak 201608293/1/R6

| | |
|---|---|
| Datum van uitspraak: | woensdag 9 augustus 2017 |
| Tegen: | de raad van de gemeente Rotterdam |
| Proceduresoort: | Eerste aanleg - meervoudig |
| Rechtsgebied: | Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Zuid-Holland |

ECLI: **ECLI:NL:RVS:2017:2150**

201608293/1/R6.
Datum uitspraak: 9 augustus 2017

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de Stichting Bewoners Initiatieven Scheepvaartkwartier/Het Nieuwe Werk, gevestigd te Rotterdam, en anderen,
2. LaSalle Investment Management Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, gevestigd te München (Duitsland), en anderen,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Rotterdam,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 8 september 2016 heeft de raad het bestemmingsplan "Gedempte Zalmhaven" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben de Stichting en anderen en Lasalle en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening heeft desverzocht een deskundigenbericht uitgebracht.
De Stichting en anderen, LaSalle en anderen en de raad hebben hun zienswijze daarop naar voren gebracht.

De Stichting en anderen, Lasalle en anderen en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 24 april 2017, waar de Stichting en anderen, vertegenwoordigd door mr. V.J. Leijh, advocaat te Amsterdam, en Lasalle en anderen, vertegenwoordigd door mr. E.M. van Bommel, en de raad, vertegenwoordigd door mr. D.S.P. Roelands-Fransen, advocaat te Den Haag, zijn verschenen. Tevens is daar Zalmhaven C.V., vertegenwoordigd door mr. R.J.G. Bäcker en mr. P.H.J. van Aardenne, beiden advocaat te Rotterdam, als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan 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. Het plangebied ligt in het Scheepvaartkwartier en wordt aan de noordzijde begrensd door de Gedempte Zalmhaven, aan de oostzijde door bestaande bebouwing aan het Willemsplein, aan de westzijde door bestaande bebouwing aan de Van Vollenhovenstraat en aan de zuidzijde door de Houtlaan.

De Stichting en anderen vrezen dat door de effectuering van deze bouwmogelijkheden het woon- en leefklimaat rondom het plangebied op onaanvaardbare wijze zal worden aangetast. LaSalle en anderen vrezen dat de aantrekkelijkheid van hun kantoorpand nabij het plangebied zal verminderen. Beide beroepen richten zich onder meer tegen de gevolgen die het plan zal hebben voor de bezonning van de omgeving, tegen windhinder en windgevaar en de gevolgen voor het parkeren.

*Leeswijzer*

Deze uitspraak is als volgt opgebouwd:

Inleiding

Leeswijzer

Toetsingskader

Ontvankelijkheid

Bedoeling van de raad

Finale geschilbeslechting

Artikel 2.2.1 van de Verordening ruimte 2014

Hoogbouwvisie

Bezonning

Onafhankelijk onderzoek

Bezonning van openbaar gebied

Bezonning van woningen

Bezonning van het gebouw van LaSalle en anderen

Windhinder

Windhinder in de openbare ruimte

Windbelasting op gebouwen

Parkeren

Afwijkingsbevoegdheid artikel 8, lid 8.3, van de planregels

Parkeeronderzoek

Uitvoerbaarheid

Parkeerdruk

Geluid

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro

M.e.r.-beoordeling

Artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder e, van het Bro

Financiële uitvoerbaarheid

Ratio woning-hotel

Conclusie

Proceskosten

Toetsingskader

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Ontvankelijkheid

3. Zalmhaven C.V. betoogt dat het beroep van de Stichting en anderen, voor zover ingesteld door de Stichting Bewoners Initiatieven Scheepvaartkwartier/Het Nieuwe Werk niet-ontvankelijk is, omdat deze stichting geen feitelijke werkzaamheden verricht waaruit blijkt dat zij rechtstreeks bij het bestemmingsplan betrokken belangen in het bijzonder behartigt. Volgens Zalmhaven C.V. bestaan de werkzaamheden van deze stichting alleen uit het initiëren van en het participeren in bestuursrechtelijke procedures tegen planologische ontwikkelingen binnen het Scheepvaartkwartier.

3.1. Ter zitting hebben de Stichting en anderen toegelicht dat de Stichting Bewoners Initiatieven Scheepvaartkwartier/Het Nieuwe Werk in 2002 is opgericht, en dus niet met het doel om het bestemmingsplan tegen te houden door middel van bestuursrechtelijke procedures. De Stichting Bewoners Initiatieven Scheepvaartkwartier/Het Nieuwe Werk organiseert een buurtfeest en heeft beelden in het Park laten neerzetten. Ook organiseert de Stichting Bewoners Initiatieven Scheepvaartkwartier/Het Nieuwe Werk borrels en activiteiten die voortborduren op activiteiten uit 2002. Tevens organiseert zij in samenwerking met het voormalige wijkcomité rondleidingen door het Scheepvaartkwartier. De Stichting Bewoners Initiatieven Scheepvaartkwartier/Het Nieuwe Werk heeft bijgedragen aan het oprichten van een kinderspeelplaats en de aanleg van een schooltuin. Ook is het niet zo dat de Stichting Bewoners Initiatieven Scheepvaartkwartier/Het Nieuwe Werk tegen alle nieuwe ontwikkelingen in het Scheepvaartkwartier is; zo heeft zij geen bezwaren tegen de Willemstoren of het Joulz-gebouw, aldus de Stichting en anderen.

Hetgeen de Stichting en anderen hebben toegelicht over de feitelijke werkzaamheden van de Stichting Bewoners Initiatieven Scheepvaartkwartier/Het Nieuwe Werk is niet door Zalmhaven C.V. bestreden. Gelet op hetgeen de Stichting en anderen hieromtrent naar voren hebben gebracht, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het belang van de Stichting Bewoners Initiatieven Scheepvaartkwartier/Het Nieuwe Werk niet rechtstreeks bij het bestreden besluit is betrokken. Het beroep van de Stichting en anderen, voor zover ingesteld door de Stichting Bewoners Initiatieven Scheepvaartkwartier/Het Nieuwe Werk, is dan ook ontvankelijk.

Het betoog van Zalmhaven C.V. faalt.

Bedoeling van de raad

4. In het aanvullende verweerschrift van de raad van 25 januari 2017 stelt de raad zich op het standpunt dat op de verbeelding bij het plan abusievelijk ruimere bouwmogelijkheden zijn opgenomen dan werd beoogd en dan waarop de onderzoeken zijn gebaseerd.

4.1. De raad heeft bij zijn aanvullend verweerschrift een afbeelding van een aangepaste verbeelding gevoegd, waarop de aanduidingsvlakken voor de Kaantorens een andere vorm hebben en het aanduidingsvlak voor de Zalmhaventoren kleiner is dan op de vastgestelde verbeelding (hierna: de nieuwe verbeelding). Een afbeelding van die aangepaste verbeelding is als Bijlage 2 aan deze uitspraak gehecht en maakt daar ook onderdeel van uit.

4.2. De Afdeling overweegt dat nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit, wat de verbeelding betreft, niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Finale geschilbeslechting

5. Met het oog op een finale geschilbeslechting ziet de Afdeling aanleiding om hieronder ook de specifieke beroepsgronden van de Stichting en anderen en Lasalle en anderen te bespreken. Bij die bespreking zal de Afdeling uitgaan van de situatie als ware, overeenkomstig de bedoeling van de raad, de nieuwe verbeelding vastgesteld. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat de raad onweersproken heeft gesteld dat in de onderzoeken die aan het plan ten grondslag liggen, is uitgegaan van de bouwmogelijkheden zoals de nieuwe verbeelding deze toekent.

Artikel 2.2.1 van de Verordening ruimte 2014

6. De Stichting en anderen betogen dat het plan in strijd is met artikel 2.2.1 van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland, omdat het plan een gebiedsvreemde ontwikkeling mogelijk maakt en niet aan deze bepaling is getoetst. Volgens hen is sprake van aanpassing dan wel van transformatie en zijn inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit van het Scheepvaartkwartier te behouden of te verbeteren. In dit kader verwijzen zij naar de brief van de gebiedscommissie Centrum van 14 december 2015, waarin deze negatief over het plan adviseert aan het college van burgemeester en wethouders.

6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de ruimtelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt, een inpassing betreft en valt onder artikel 2.2.1, eerste lid, onder a, van de Verordening ruimte 2014.

6.2. Artikel 2.2.1, eerste lid, van de Verordening ruimte 2014 luidt: "Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de

kwaliteitskaart (inpassen);

b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en

ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;

c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

i. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en

ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid."

Het derde lid luidt: "

a. De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):

i. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;

ii. wegnemen van verharding;

iii. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;

iv. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

b. De onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken.

c. In afwijking van sub b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door Provinciale Staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd."

6.3. In de toelichting op artikel 2.2.1 van de Verordening ruimte 2014 staat dat het kwaliteitsbeleid uitgaat van ‘ja, mits’; ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel voor de groene ruimte als voor de bebouwde ruimte. Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact ervan van belang. In de toelichting wordt onderscheid gemaakt tussen drie soorten: inpassing, aanpassing en transformatie. Inpassing is een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. Aanpassing is een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijke gebied ontstaat. Voorts staat in de toelichting dat een gebiedsvreemde ontwikkeling of functie een ontwikkeling of functie is die niet gebruikelijk of typerend voor het betrokken gebied is. Er wordt in zekere zin vooral gebruik gemaakt van relatief goedkope ontwikkelingsruimte. Er kan ook sprake zijn van een negatieve invloed op de omgeving bijvoorbeeld in de vorm van verkeer of milieu.

6.4. De Afdeling stelt vast dat het plan voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1 van de Verordening ruimte 2014. Daarin is een ruimtelijke ontwikkeling omschreven als nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van bebouwing of grond.

De Afdeling overweegt dat 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. Het plangebied is thans grotendeels al bebouwd met een kantoorgebouw met parkeergarage, waarbij het voorheen geldende plan ook andere functies toestond. Voorts ligt het plangebied in een reeds intensief verstedelijkt gebied waarin al verschillende andere gebouwen in de vorm van hoogbouw aanwezig zijn. Dit leidt tot het oordeel dat het plan niet voorziet in een transformatie van het gebied in de zin van artikel 2.2.1, eerste lid, onder c, van de Verordening ruimte 2014.

Voorts ziet de Afdeling zich gesteld voor de vraag of sprake is van aanpassing van het gebied in de zin van de Verordening ruimte 2014 of van inpassing. In dat kader acht de Afdeling het volgende van belang. Op de kwaliteitskaart waarnaar in artikel 2.2.1, eerste lid van de Verordening ruimte 2014 wordt verwezen, is het plangebied aangewezen als "jonge zeeklei" in de Laag van de Ondergrond en als "steden en dorpen" in de Laag van de Stedelijke occupatie, waarbij de directe omgeving van het plangebied tevens is aangewezen als "stads- of dorpsrand". Voorts zal voor de realisatie van het plan de ter plaatse aanwezige verouderde kantoorruimte met parkeergarage worden gesloopt. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat met het mogelijk maken van de plint en de aanwending ervan voor een gevarieerd programma van wonen, horeca, dienstverlening, cultuur en ontspanning, het plan goed aansluit bij de ruimtelijke structuur van het Scheepvaartkwartier. De plint draagt volgens de raad in bredere zin bij aan het ontwikkelen van een levendig centrum van Rotterdam. De Afdeling is van oordeel dat daarmee de ontwikkeling zorgvuldig is 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. Dat de gebiedscommissie in haar brief van 16 december 2015 negatief over het plan heeft geadviseerd, maakt het voorgaande niet anders. De advisering door de gebiedscommissie over het plan ziet op meer aspecten dan alleen de Verordening ruimte 2014. Het voorgaande leidt de Afdeling tot de conclusie dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 2.2.1, eerste lid, onder b, van de Verordening ruimte 2014. Gelet hierop behoeft de vraag of het plan voorziet in een inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in de zin van de Verordening ruimte 2014 geen bespreking meer.

Het betoog van de Stichting en anderen faalt.

Hoogbouwvisie

7. De Stichting en anderen betogen dat de Kaantorens wat de situering en plaatsing betreft ten onrechte niet aan de Hoogbouwvisie 2011 (hierna: de Hoogbouwvisie) zijn getoetst. Daarbij wijzen zij erop dat de Kaantorens bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid hoger kunnen worden en dat ondergeschikte bouwonderdelen niet onder de maximale bouwhoogte vallen.

7.1. Aan het plangebied is de bestemming "Gemengd" toegekend. Aan een deel van het plangebied is tevens een bouwvlak toegekend. Aan de gronden binnen het bouwvlak zijn twee aanduidingsvlakken met de aanduiding "maximum bouwhoogte 70 m" toegekend en één aanduidingsvlak met de aanduiding "maximum bouwhoogte 190 m". Aan de overige gronden binnen het bouwvlak is onder meer de aanduiding "maximum bouwhoogte 20 m" toegekend.

Artikel 3, lid 3.2.2, van de planregels luidt: "Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

[…]

c. ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte’ mag de bouwhoogte niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent’ een architectonische afwerking tot 215 meter is toegestaan; […]."

Artikel 6, lid 6.1, luidt: "Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwas-installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt."

Lid 6.2 luidt: "Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag."

Lid 6.3 luidt: "Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de hoogtelijnen zoals opgenomen op de verbeelding ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 1,0 meter mag bedragen en mits het wijzigingen betreffen waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding."

Lid 6.4 luidt: "Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan, indien op ondergeschikte punten een geringe afwijking in de begrenzing, de ligging of de vorm van een bouwblok of een terrein of de hoogte van een bouwwerk in het belang van het te verwachten verkeer, de volkshuisvesting en/of een behoorlijke bebouwing c.q./inrichting noodzakelijk is, dan wel de noodzaak daartoe bij uitzetting van het plan op het terrein blijkt, met dien verstande, dat indien een omgevingsomgeving betrekking heeft op woningen of andere gebouwen, als bedoeld in de Wet geluidhinder, verlening slechts is toegestaan, indien de ter zake toepasselijke (hogere) grenswaarden voor wegverkeerslawaai niet worden overschreden.

Lid 6.4 (lees: 6.5) luidt: "De onder 6.1 en 6.2 benoemde afwijkingen zijn niet van toepassing op de gronden, die zijn voorzien van een aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ met een hoogte van 70 meter."

7.2. De raad heeft zich in het verweerschrift op het standpunt gesteld dat in artikel 6 van de planregels de leden 6.3 en 6.4 abusievelijk zijn opgenomen. In de Nota zienswijzen staat dat wordt voorgesteld om in de planregels een regeling op te nemen waarmee wordt geborgd dat alleen de Zalmhaventoren hoger kan zijn dan 70 m. De overige gebouwen, waaronder de twee lagere woontorens, zullen deze hoogte niet overschrijden en vallen daarmee buiten het toetsingskader van de Hoogbouwvisie, aldus de Nota zienswijze.

Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat betreft de vaststelling van artikel 6, lid 6.3 en lid 6.4, niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Het betoog van de Stichting en anderen slaagt.

7.3. In aanmerking genomen dat de leden 6.3 en 6.4 van artikel 6 van de planregels gelet op het overwogene in 7.2 niet in stand kunnen blijven, zal de Afdeling er in het vervolg van deze uitspraak van uitgaan dat de Kaantorens niet hoger kunnen worden dan 70 m. Dit leidt ertoe dat het betoog dat de Kaantorens hoger kunnen worden dan 70 m vanwege het voorgaande niet kan slagen. Voorts is van belang dat uit artikel 6, lid 6.4 (lees: 6.5), van de planregels volgt dat de afwijkingsbevoegdheden, als opgenomen in de leden 6.1 en 6.2, niet op de Kaantorens van toepassing zijn. Deze afwijkingsbevoegdheden kunnen er ook niet toe leiden dat de Kaantorens hoger worden dan 70 m.

7.4. De Afdeling overweegt voorts dat in de Hoogbouwvisie staat dat volgens de definitie van hoogbouw als opgenomen in het hoogbouwbeleid 2000-2010, hoogbouw een hoogte van tussen de 70 en 150 m betreft. In de Hoogbouwvisie wordt voorts een theoretische hoogtelijn gesteld van circa 200 m. Er wordt daarin geen andere ondergrens van hoogbouw gegeven. Daaruit leidt de Afdeling af dat de Hoogbouwvisie hoogbouw

definieert als bebouwing hoger dan 70 m. De Hoogbouwvisie ziet op hoogbouw, en is dan ook niet op de Kaantorens van toepassing.

8. De Stichting en anderen betogen dat de Zalmhaventoren in strijd is met de Hoogbouwvisie, omdat het plangebied niet alleen in de hoogbouwzone, maar ook in het overgangsgebied, als aangeduid in de Hoogbouwvisie, ligt. Ook is de Zalmhaventoren volgens hen met de Hoogbouwvisie in strijd, omdat het plangebied niet in de gebieden voor superhoogbouw ligt.

8.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de Hoogbouwvisie niet voorschrijft dat gebouwen in het overgangsgebied niet hoger zijn dan 70 m. Volgens de raad maakt de Hoogbouwvisie geen gebruik meer van verschillende zones met hoogtelimieten, maar moet de hoogte van gebouwen aansluiten bij de ratio in Rotterdam en een eenheid vormen met de omliggende hoogbouw. De bedoeling van de zones is dat aan de laagste zijde ervan bebouwing in aflopende hoogte wordt gerealiseerd. Dat de Zalmhaventoren op de grens van de hoogbouw-as en de overgangszone is voorzien, betekent volgens de raad dan ook niet dat die niet op deze plek gerealiseerd kan worden. De Zalmhaventoren wordt geflankeerd door de Hoge Heren van 102 m hoog en de Hoge Erasmus van 93 m hoog. Iets verderop in het Baankwartier worden twee torens van 150 m hoog gerealiseerd. Daarmee completeert de Zalmhaventoren de getrapte bouwvormen in de omgeving en slaat deze een brug naar de hoogbouw op de Kop van Zuid met torens die hoger zijn dan 100 m, aldus de raad.

8.2. In de Hoogbouwvisie staat: "In Rotterdam kan een lijn worden getrokken die vanaf het Hofplein via de Coolsingel eindigt op het Wilhelminaplein. Dit is de ruggengraat van de Rotterdamse hoogbouw, waar de diverse deelgebieden op aansluiten, de zogenaamde hoogbouw-as. Deze as is de kapstok waar de overige hoogbouw in de binnenstad zich aan kan koppelen en is daarmee ook hiërarchisch het meest belangrijk (ook in hoogte). Aan deze as grenzen de locaties waar een concentratie van hoogbouw aanwezig is: het Centraal District Rotterdam (CDR), het Wijnhaveneiland en de Kop van Zuid. Vanuit hier loopt de hoogbouw in de binnenstad af naar 70 meter richting de grenzen van de hoogbouwzone. De grens, die in hoofdlijnen de afbakening is voor het hoogbouwbeleid, is de brandgrens. […] De grens van de huidige hoogbouwzone blijft in principe gehandhaafd. Daarbuiten worden enkele andere gebieden toegevoegd als hoogbouwgebied. Ook de overgangszone blijft gehandhaafd." Op de afbeelding "Grenzen hoogbouwzone" is het plangebied in de hoogbouwzone opgenomen.

8.3. De Afdeling overweegt dat het plangebied binnen de hoogbouwzone ligt zoals deze in de Hoogbouwvisie is aangewezen. Het plangebied ligt weliswaar in de buurt van de grens van de hoogbouwzone, maar het ligt dichter bij de hoogbouw-as.

De afbeelding uit de Hoogbouwvisie waaraan de Stichting en anderen de opvatting ontlenen dat het plangebied in de overgangszone ligt, staat in de Hoogbouwvisie in het hoofdstuk over de bestaande hoogbouw. In de Hoogbouwvisie wordt aan deze afbeelding geen beleid gekoppeld. Daarbij komt dat in de door de Stichting en anderen aangehaalde afbeelding de hoogbouw- en overgangszone drie-dimensionaal zijn geprojecteerd. De begrenzing van beide zones is daardoor niet heel precies te bepalen. Het plangebied lijkt in die afbeelding op de grens van beide zones te liggen.

Voorts overweegt de Afdeling dat het citaat waaraan de Stichting en anderen de opvatting ontlenen dat de Zalmhaventoren als superhoogbouw moet worden aangemerkt, ziet op het voorheen geldende beleid omtrent hoogbouw. Onder het citaat dat de Stichting en anderen aanhalen staat namelijk dat het beleid voor superhoogbouw zonder hoogtelimiet de mogelijkheden om hoogbouw te realiseren beperkte, en dat het stellen van een maximumhoogte hoogbouw juist stimuleert. Dat maximum moet geen beperking zijn voor hoogbouw, maar moet voor de aankomende jaren wel een kader zijn waarmee de in de Hoogbouwvisie genoemde uitgangspunten kunnen worden gehaald, aldus de Hoogbouwvisie. Vervolgens wordt geconcludeerd dat voor Rotterdam een theoretische hoogtelijn van circa 200 m gesteld kan worden die in de toekomst kan meegroeien in hoogte. De Afdeling overweegt dat uit hetgeen in de Hoogbouwvisie staat niet volgt dat het beleid over superhoogbouw uit de voorheen geldende Hoogbouwvisie 2000-2010 in de Hoogbouwvisie is overgenomen. De afbeelding in de Hoogbouwvisie waarop de gebieden voor superhoogbouw zijn ingetekend, ziet op de gevolgen van hoogbouw voor het ontstaan van kille plekken en het

comfort in, langs en bij hoogbouw. Daaruit kan niet de conclusie getrokken worden dat de afbeelding de gebieden weergeeft waar hoogbouw hoger dan 150 m geprojecteerd mag worden, reeds omdat de Hoogbouwvisie dit onderscheid niet meer aanhoudt.

Hetgeen de Stichting en anderen hebben aangevoerd leidt niet tot de conclusie dat het mogelijk maken van de Zalmhaventoren op deze locatie in strijd is met de Hoogbouwvisie.

Het betoog van de Stichting en anderen faalt.

9. Voorts betogen de Stichting en anderen dat het plan in strijd is met de Hoogbouwvisie omdat het een grotere oppervlakte voor de torens toestaat. De Kaantorens mogen volgens hen geen grotere diagonaal hebben dan 42 m (lees: 56 m) en de Zalmhaventoren geen grotere diagonaal dan 42 m.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan weliswaar niet voldoet aan de algemene eis omtrent de toegestane diameter voor hoogbouw, maar dat sprake is van een eveneens in de Hoogbouwvisie geformuleerde uitzondering voor percelen groter dan 3.200 m².

9.2. In de Hoogbouwvisie staat: "De maximale vloeroppervlaktes die vereist worden, zijn gebaseerd op de bovengenoemde oppervlaktes. Tot 70 meter hoogte mag een gebouw geen grotere diagonaal hebben dan 56 meter (40x40 meter, een oppervlak van 1.600m²) en boven de 70 meter niet groter dan 42 meter (30x30 meter, een oppervlakte van 900m²). Door gebruik te maken van een diagonaal wordt gestimuleerd dat er daadwerkelijk torens worden gemaakt in plaats van andere gebouwvormen." Voorts staat er: "Er zijn nog maar een zeer beperkt aantal plekken in de binnenstad om volledig te ontwikkelen. De bovengenoemde regels zijn dan ook het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling van hoogbouw. Er zijn echter een paar plekken in Rotterdam waar meer aaneengesloten ruimte beschikbaar is. Hier is meer ruimte en flexibiliteit om op een goede manier de utilitaire functies op te lossen. Daarnaast is er op deze plekken sprake van een relatief grote onderbouw. Deze verschaft een grotere vrijheid voor het plaatsen van hoogbouw. Bij een grondoppervlak groter dan 3200m² (2 x 1.600m²) mag 50% van het grondvlak worden genomen als uitgangspunt voor het volume boven de Rotterdamse laag, tot een maximum van 1600m² per toren, bij gebouwen hoger dan 70 meter."

9.3. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat de afmetingen van het aanduidingsvlak voor de Zalmhaventoren op de nieuwe verbeelding 32 m bij 32 m bedragen. De oppervlakte van de beide Kaantorens bedraagt op de nieuwe verbeelding minder dan 1.600 m², omdat op de oostelijke en westelijke hoeken van de betreffende aanduidingsvlakken een wijziging is doorgevoerd. De oppervlakte van de drie torens samen bedraagt op de nieuwe verbeelding 4.224 m². Het oppervlak van het grondvlak is 8.670 m² groot. De Stichting en anderen hebben de juistheid van deze afmetingen niet bestreden.

9.4. De Afdeling stelt voorop dat, zoals reeds in 7.4 is overwogen, de Hoogbouwvisie niet van toepassing is op de Kaantorens.

De Afdeling overweegt dat de oppervlakte van het grondvlak groter is dan 3.200 m², zodat volgens de Hoogbouwvisie 50% van het grondvlak als uitgangspunt mag worden genomen voor het volume boven de zogenoemde Rotterdamse laag, tot een maximum van 1.600 m² per toren. Dit geldt alleen voor de Zalmhaventoren nu die hoger dan 70 m kan worden. De Zalmhaventoren valt met een vloeroppervlakte van 1024 m² binnen de grenzen van de Hoogbouwvisie wat de vloeroppervlakte betreft.

Het betoog van de Stichting en anderen faalt.

Bezonning

Onafhankelijk onderzoek

10. De Stichting en anderen betogen dat het rapport "Zalmhaven Rotterdam, Bezonningsonderzoek", van 24 juni 2015 door Peutz (hierna: het Bezonningsonderzoek) niet als onderbouwing van het plan kan dienen,

omdat het in opdracht van de initiatiefnemer van het plan is opgesteld en dus niet onafhankelijk tot stand is gekomen.

10.1. De raad stelt zich op het standpunt dat hij het Bezonningsonderzoek heeft beoordeeld en heeft vastgesteld dat het zorgvuldig tot stand is gekomen. De omstandigheid dat het in opdracht van de initiatiefnemer is opgesteld maakt niet dat hij niet van de juistheid ervan mag uitgaan. Hij wijst daarbij op de uitspraak van de Afdeling van 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3646.

10.2. De Afdeling overweegt dat de enkele omstandigheid dat het Bezonningsonderzoek in opdracht van de initiatiefnemer van het plan is opgesteld, niet met zich brengt 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. In hetgeen de Stichting en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op dat standpunt heeft kunnen stellen.

Het betoog van de Stichting en anderen faalt.

Bezonning van openbaar gebied

10.3. LaSalle en anderen betogen dat de afname van de bezonning in strijd is met de Hoogbouwvisie. Volgens hen zal de schaduwwerking op het Willemsplein en de Gedempte Zalmhaven groter zijn dan volgens de Hoogbouwvisie is toegestaan. Het standpunt van de raad dat het plangebied geen plek met specifieke kwaliteit is maakt dit volgens hen niet anders, omdat het niet om het plangebied gaat, maar om de gronden waarop de schaduw wordt geworpen. Ook kan de raad volgens hen niet met gemiddelden werken, omdat de Hoogbouwvisie dat niet toestaat.

De Stichting en anderen betogen dat de conclusie uit het Bezonningsonderzoek onjuist is. Zij verwijzen naar de door hen overgelegde notitie "Reactie zienswijze Bezonningsstudie Zalmhaven" van 3 november 2016 door Witteveen+Bos (hierna: de Notitie van Witteveen+Bos). Voorts betogen zij dat de raad de gevolgen van de Kaantorens voor de bezonning ten onrechte niet in het Bezonningsonderzoek heeft betrokken. Ook zijn de gevolgen voor de bezonning van de Kaantorens ten onrechte niet aan de criteria uit de Hoogbouwvisie getoetst. Deze torens zijn volgens hen hoogbouw en vallen daarom onder de Hoogbouwvisie.

10.4. De raad stelt dat hij niet alleen naar de effecten van het plan op het plangebied heeft gekeken, maar ook naar de omgeving ervan, hetgeen ook uit het Bezonningsonderzoek volgt. Bij de toetsing aan de Hoogbouwvisie heeft de raad het effect van de Zalmhaventoren afgezet tegen de effecten van de plintbebouwing en de Kaantorens. Uit het Bezonningsonderzoek volgt dat aan de Hoogbouwvisie wordt voldaan. Hij stelt, onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 31 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4770, dat hij kon uitgaan van de gemiddelde afname van de bezonning, gelet op de Hoogbouwvisie. Het is volgens de raad onduidelijk waaruit de verschillen tussen de Notitie van Witteveen+Bos en het Bezonningsonderzoek volgen.

10.5. In de Hoogbouwvisie staat: "In de gebieden en plekken die zijn aangewezen, de zogenaamde sunspots, mag géén verslechtering plaatsvinden binnen de aangewezen tijden van het gebruik. Daarnaast zijn er plekken die een specifieke dan wel representatieve kwaliteit hebben voor de stad en waar zon belangrijk is. Hier mag de schaduw maximaal toenemen met 1 uur binnen de aangegeven tijden. De overige gebieden, met straten en bestaande gebouwen met woningen en winkels, die buiten de aangewezen plekken vallen mogen maximaal 2 uur extra schaduw hebben ten opzichte van de huidige situatie. De genoemde tijden gelden binnen de maatgevende periode (21 maart tot 21 september) en gelden vanaf de Rotterdamse laag (onderbouw)."

In de Hoogbouwvisie is het Willemsplein aangewezen als "plek met specifieke kwaliteit" en de Gedempte Zalmhaven als "plek met basiskwaliteit".

10.6. Het Bezonningsonderzoek is gevoegd bij het bestemmingsplan. Daarin wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de criteria voor bezonning van de omgeving van het project Zalmhaven te Rotterdam. 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.

In de Notitie van Witteveen+Bos wordt geconcludeerd dat het Bezonningsonderzoek verkeerd is verricht en dat de resultaten ontoereikend zijn. Er staat dat de Kaantorens ook aan de Hoogbouwvisie hadden moeten worden getoetst, omdat deze ook de beschaduwing van de openbare ruimte beïnvloeden. Voorts staat er dat niet aan de normen uit de Hoogbouwvisie wordt voldaan.

In het rapport "Reactie Peutz op beroep bezonning/schaduwwerking plan Gedempte Zalmhaven te Rotterdam" van 24 januari 2017 van Peutz (hierna: Nader onderzoek) is aanvullend bezonningsonderzoek opgenomen. Daarin is de afname van de bezonningsduur op het Willemsplein en op de Gedempte Zalmhaven in beeld gebracht voor alleen de Zalmhaventoren en voor de gehele ontwikkeling. Er wordt geconcludeerd dat aan de normen uit de Hoogbouwvisie wordt voldaan.

10.7. Zoals hiervoor in 7.4 reeds is overwogen is de Hoogbouwvisie niet van toepassing op de Kaantorens. De gevolgen van de Kaantorens voor de bezonning van het openbare gebied behoeven dan ook niet aan de bezonningsnormen uit de Hoogbouwvisie getoetst te worden.

10.8. Voorts is van belang dat de normen voor de bezonning in de Hoogbouwvisie voor het openbaar gebied gelden. Weliswaar staat in de Zienswijzenrapportage dat het plangebied niet als sunspot, als gebied met een specifieke of representatieve kwaliteit of als gebied met basiskwaliteit is aangewezen, maar in het Bezonningsonderzoek en het Nader onderzoek zijn de gevolgen van de Zalmhaventoren voor het openbare gebied wel bezien.

10.9. Wat betreft het betoog dat de raad ten onrechte van de gemiddelde afname van de bezonning uitgaat, overweegt de Afdeling als volgt. De Afdeling heeft in de uitspraak van 31 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4770, overwogen dat de rechtbank in hetgeen appellant heeft aangevoerd terecht geen aanknopingspunten heeft gevonden voor het oordeel dat het college de betreffende saldobenadering niet heeft mogen hanteren bij de toetsing van het bouwplan aan de Hoogbouwvisie.

De Stichting en anderen betogen dat deze uitspraak niet vergelijkbaar is met de hier aan de orde zijnde kwestie, omdat er verschillende delen van het Willemsplein en de Gedempte Zalmhaven zijn waar de bezonning meer afneemt dan de normen uit de Hoogbouwvisie toestaan. Deze uitspraak is volgens hen ook niet vergelijkbaar, omdat in de uitspraak van de rechtbank van Rotterdam van 10 april 2014, ECLI:NL:RBROT:2014:2523, die in de voornoemde uitspraak van de Afdeling werd bekrachtigd, als voorwaarde voor het kunnen toepassen van de saldobenadering is gesteld dat een zorgvuldige belangenafweging over de afname moet hebben plaatsgevonden.

De Afdeling overweegt dat salderen of het werken met een gemiddelde met zich brengt 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. De Stichting en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat tegenover de plaatsen waar een overschrijding plaatsvindt onvoldoende plaatsen staan waar een onderschrijding plaatsvindt, zodat per saldo niet aan de betreffende norm wordt voldaan. Wat betreft de belangenafweging overweegt de Afdeling dat deze in de voornoemde uitspraak van de rechtbank niet als voorwaarde voor het kunnen toepassen van de saldobenadering is gesteld, maar plaatsvond in het kader van de besluitvorming een omgevingsvergunning te verlenen voor een bouwplan dat in strijd is met het bestemmingsplan. Van een dergelijke situatie is in het hier voorliggende geval geen sprake.

In hetgeen LaSalle en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad niet van de gemiddelde afname van de bezonning heeft mogen uitgaan. Voor het oordeel dat deze benadering niet in overeenstemming zou zijn met het doel van de bezonningsnorm in de Hoogbouwvisie ziet de Afdeling ook geen aanleiding, omdat de Hoogbouwvisie ziet op de kwaliteit van de

daarin aangewezen gebieden als geheel.

10.10. In het Bezonningsonderzoek staat dat de bezonning van het Willemsplein gemiddeld minder dan één uur minder zal zijn vanwege de Zalmhaventoren en dat de bezonning van de Gedempte Zalmhaven gemiddeld minder dan twee uur minder zal zijn. Er wordt geconcludeerd dat aan de normen van de Hoogbouwvisie voor de bezonning wordt voldaan. In het deskundigenbericht staat dat de raad terecht meent dat het onderzoek op grond van de Hoogbouwvisie toereikend is. In hetgeen LaSalle en anderen en de Stichting en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het plan wat de bezonning van het openbare gebied betreft in strijd is met de Hoogbouwvisie.

Wat betreft het betoog van LaSalle en anderen en de Stichting en anderen dat de vermindering van de bezonning op de openbare ruimte vanwege alle bebouwingsmogelijkheden, als voorzien in het plan, ten onrechte niet door de raad is bezien, overweegt de Afdeling als volgt. Zoals hiervoor reeds overwogen is de Hoogbouwvisie slechts van toepassing op hoogbouw, in dit geval op de Zalmhaventoren. Dit is een beleidskeuze van de raad. De Afdeling acht deze keuze niet onredelijk. Voor de gevolgen op de bezonning van de openbare ruimte van alle bebouwing die het plan mogelijk maakt, biedt de Hoogbouwvisie geen toetsingskader. Voor de bezonning van de openbare ruimte bestaan ook geen wettelijke normen. Dat neemt niet weg dat de raad bij het vaststellen van een bestemmingsplan alle betrokken belangen dient af te wegen. Daaronder vallen ook de gevolgen van het plan voor de bezonning van de openbare ruimte. In het Nader onderzoek zijn deze gevolgen in kaart gebracht. In het deskundigenbericht staat daarover: "In de figuren 3.5, 3.9, 3.13 en 3.17 is de bezonningsduur op het Willemsplein en in de Gedempte Zalmhaven inzichtelijk gemaakt voor de peildata (21 maart, 21 april, 21 mei en 21 juni). Hieruit blijken dus de absolute bezonningsuren voor de desbetreffende gebieden bij realisering van het gehele project met Kaantorens en Zalmhaventoren. Samengevat geven deze figuren het beeld dat de bezonningsduur van de Gedempte Zalmhaven grotendeels ten minste 4 uur op 21 maart, ten minste 5 uur op 21 april en meer dan 8 uur op 21 mei en 21 juni bedraagt. Alleen de bezonningsduur in een gebied direct ten noorden van het plangebied is korter. Op een klein deel van het Willemsplein bedraagt de absolute bezonningsduur op de verschillende peildata ten minste 4 a 5 uur. Voor het merendeel van het Willemsplein bedraagt de absolute bezonningsduur meer dan 8 uur per etmaal […]". Voorts staat er dat de bezonningsduren op zichzelf voor binnenstedelijke gebieden hoog te noemen zijn. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de gevolgen van het bestemmingsplan voor de bezonning van de openbare ruimte aanvaardbaar zijn.

De betogen van LaSalle en anderen en de Stichting en anderen falen.

Bezonning van woningen

11. De Stichting en anderen betogen dat de gevolgen voor de bezonning van de Kaantorens weliswaar aan "Regels voor de bezonning van woningen in de binnenstad" (hierna: de Regels) zijn getoetst, maar dat de status van dat document onduidelijk is en dus rechtsonzeker. De conclusie die voor de Kaantorens wordt getrokken in het Bezonningsonderzoek is volgens hen onjuist, waarbij de Stichting en anderen verwijzen naar het rapport "Bezonningsstudie Zalmhaven Rotterdam, Rapportage second opinion" van 2 december 2015 van Witteveen+Bos (hierna: de Second opinion). Ook is volgens hen onduidelijk waarom de gevolgen voor de bezonning van de Zalmhaventoren niet aan de Regels zijn getoetst. Voorts betogen de Stichting en anderen dat de raad ten onrechte niet de gevolgen voor de bezonning van woningen op de 2e tot en met 5e verdieping heeft bezien, terwijl de Regels daartoe verplichten.

11.1. Volgens de raad is het niet noodzakelijk om voor de gevolgen van bestemmingsplannen voor de bezonning van woningen beleid vast te stellen. De raad heeft voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van schaduwhinder aansluiting gezocht bij de Haagse bezonningsnorm en dit neergelegd in de Regels. Het bestemmingsplan is volgens de raad beoordeeld aan de hand van de Regels en uit die beoordeling volgt dat daaraan wordt voldaan. Het is volgens de raad onduidelijk waaruit de verschillen tussen de Notitie van Witteveen+Bos en het Bezonningsonderzoek volgen.

De effecten van het plan voor de Stichting en anderen zijn volgens de raad aanvaardbaar, omdat bij alle

getoetste woningen nog dagelijks minimaal 2 uur zon gegarandeerd blijft. Bij zijn standpunt betrekt de raad dat de woningen in een binnenstedelijk gebied liggen en binnen de zone waar hoogbouw is beoogd in de Hoogbouwvisie. Ook kan volgens de raad een vrije lichtinval niet gegarandeerd worden.

11.2. In de Regels staat: "Toepassing van de Haagse norm op de Rotterdamse situatie komt neer op het volgende:

- Woningen moeten tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag krijgen in de periode van 19 februari tot 21 oktober.

- De norm geldt alleen voor bebouwing hoger dan 25 meter of 1,5 maal de gemiddelde omgevingshoogte.

- Uitgaande van een zonhoogte van meer dan 10 graden boven de horizon.

- Bezonningsduur ter plaatse van voor- en achtergevel mogen bij elkaar worden opgeteld.

- Geen verdere verslechtering in situaties met minder dan 2 mogelijke zonuren.

- Meetmoment is 19 februari.

- Effect wordt gemeten in een straal van 3 x de hoogte van de toren.

- Meetpunt op 0,75 meter hoogte in het midden van de gevel van de onderste woonlaag."

11.3. In de plantoelichting staat: "Voor de toetsing aan de "Regels voor bezonning van woningen in de binnenstad" is met name gekeken naar de twee voorziene torens met een maximale hoogte van 70 meter. Deze worden op grond van de Hoogbouwvisie namelijk niet als hoogbouw aangemerkt. Voor deze studie is de voorgeschreven toetsingsdatum 19 februari, omdat op die dag de schaduwwerking het grootst is.

Uit de resultaten blijkt dat de bezonningsmogelijkheden op de meeste getoetste woninggevels boven de grens van twee uur uitkomen. De maximaal vastgestelde teruggang van de bezonning op de woningen aan de Gedempte Zalmhaven bedraagt circa drie uur. Met een resterende bezonningsduur van circa drie tot zes uur blijft in voldoende mate bezonning mogelijk. Voor enkele woningen aan de Scheepstimmermanslaan geldt, dat het bouwplan leidt tot een schaduwwerking waardoor de bezonning net onder de grenswaarde is gelegen. Omdat deze woningen ook aan de andere zijde over bezonning beschikken, bedraagt de totale vastgestelde bezonningsduur meer dan twee uur. Bij woningen die meer oostelijk of meer westelijk gelegen zijn treedt door de relatief lage zonnestanden op deze datum en met de gestelde minimale zonshoogte van 10° op voorhand geen schaduw op.

In de bezonningsstudie wordt dan ook geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan de criteria uit de notitie "Regels voor bezonning van woningen in de binnenstad".

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de aspecten ‘windhinder’ en ‘bezonning’ geen belemmering vormen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan."

11.4. In het Bezonningsonderzoek staat dat de schaduwwerking van de Kaantorens wordt beoordeeld in relatie tot de aanwezige woningen. Er staat dat daartoe berekeningen zijn uitgevoerd van de bezonningsduur op de woninggevels en de afname van de bezonningsduur ten gevolge van de schaduwwerking van de Kaantorens. Er wordt geconcludeerd dat op de gevels van de omliggende woningen op de betreffende toetsingsdatum minimaal twee uur bezonning mogelijk is en dat de schaduwwerking van de twee Kaantorens aan de Regels voldoet.

In de Notitie van Witteveen+Bos wordt geconcludeerd dat het Bezonningsonderzoek verkeerd is verricht en

dat de resultaten ontoereikend zijn. Bij het toetsen van de bezonning van de woningen is ten onrechte de invloed van de Zalmhaventoren niet meegenomen. Voorts staat er dat voor de appartementen aan de Gedempte Zalmhaven niet aan de door de raad gehanteerde norm voor bezonning van woningen kan worden voldaan, aldus de Notitie van Witteveen+Bos.

In de Second Opinion staat dat voor vrijwel alle woningen aan de Gedempte Zalmhaven op de tweede tot en met vijfde verdieping de zoninstraling afneemt tot minder dan twee uur. Er wordt geconcludeerd dat niet aan de Regels wordt voldaan voor deze woningen.

In het Nader onderzoek van Peutz wordt geconcludeerd dat voor alle omliggende woningen aan de normen uit de Regels wordt voldaan.

11.5. In het deskundigenbericht staat dat niet duidelijk is of het gehele project in het Bezonningsonderzoek is betrokken. Voorts staat er dat in het Nader onderzoek van Peutz alle bebouwing die het plan mogelijk maakt aan de Regels is getoetst. Verder staat er dat de bezonningssituatie voor de woningen aan de Gedempte Zalmhaven behoorlijk zal verslechteren, maar dat nog steeds twee uur bezonning resteert op de peildatum 19 februari, conform de Regels. Ook voor woningen op de verdieping wordt daaraan voldaan, aldus het deskundigenbericht.

11.6. De Afdeling overweegt dat de raad als richtsnoer bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de gevolgen van een plan voor de bezonning van woningen de uitgangspunten hanteert die in de Regels zijn neergelegd. Zoals de raad ter zitting heeft toegelicht hanteert hij deze uitgangspunten als vaste gedragslijn bij de vaststelling van bestemmingsplannen. De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) noch enige andere wet verplicht de raad beleidsregels voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de gevolgen van een plan voor de bezonning van woningen vast te stellen.

Het betoog van de Stichting en anderen faalt.

11.7. In de enkele stelling van de Stichting en anderen dat de Regels uitgaan van een te lichte norm voor de toetsing van de bezonning van de omliggende woningen ziet de Afdeling geen aanleiding voor de conclusie dat de raad de Regels niet in redelijkheid heeft kunnen hanteren bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het betoog van de Stichting en anderen faalt.

11.8. De Afdeling overweegt voorts dat, zoals in het deskundigenbericht wordt geconcludeerd, uit het Bezonningsonderzoek op zichzelf niet duidelijk volgt of de gevolgen van alle bebouwing die het plan mogelijk maakt voor de bezonning van de omliggende woningen aan de Regels zijn getoetst. Anders dan de Hoogbouwvisie zijn de Regels op alle nieuwe bebouwing van toepassing. Weliswaar stelt de raad zich in het verweerschrift op het standpunt dat de bezonningsduur na realisatie van de gehele ontwikkeling is beoordeeld aan de hand van de Regels, maar dit standpunt onderbouwt de raad daar niet. In de zienswijze van de raad van 8 maart 2017 op het deskundigenbericht stelt de raad dat in het Bezonningsonderzoek drie berekeningen zijn gemaakt van de gevolgen van het plan voor de bezonning, waarbij berekening 2 ziet op de geplande situatie inclusief de Kaantorens en de Zalmhaventoren. De Afdeling stelt vast dat op p. 12 van het Bezonningsonderzoek staat dat de schaduwwerking van de Kaantorens wordt beoordeeld in relatie tot de aanwezige woningen. Op p. 13 wordt geconcludeerd dat de schaduwwerking van de Kaantorens aan de Regels voldoet. In het Bezonningsonderzoek staan de plint en de Zalmhaventoren ingetekend op het gehanteerde model in figuur 2.1, en staat deze bebouwing ook ingetekend op de diagrammen in bijlage 2 van het Bezonningsonderzoek, maar daaruit volgt niet dat de gevolgen van deze bebouwing voor de bezonning van de omliggende woningen aan de Regels zijn getoetst. Uit hetgeen in het Bezonningsonderzoek is vermeld volgt niet dat berekening 2 is uitgevoerd en wat daarvan de conclusies zijn.

De raad heeft evenwel het Nader onderzoek van Peutz overgelegd, waarin de gevolgen van alle bebouwing die het plan mogelijk maakt voor de bezonning van de nabijgelegen woningen zijn onderzocht.

11.9. In het deskundigenbericht is geconcludeerd dat alle bebouwing die het plan mogelijk maakt aan de

Regels is getoetst en dat in overeenstemming met de Regels ten minste twee uur bezonning resteert op de peildatum 19 februari op alle onderzochte woningen. De Afdeling overweegt dat gelet hierop de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de bebouwing die met het plan mogelijk wordt gemaakt geen onaanvaardbare schaduwhinder veroorzaakt op de nabijgelegen woningen.

Het betoog van de Stichting en anderen faalt.

Bezonning van het gebouw van LaSalle en anderen

12. LaSalle en anderen betogen dat de raad ten onrechte wat de bezonning betreft naar gebieden kijkt en niet naar de gebouwen afzonderlijk. De raad dient dat vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wel te doen, aldus LaSalle en anderen, waarbij zij op hun kantoorgebouw doelen.

12.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de gevolgen van het plan voor de bezonning van het gebouw van LaSalle en anderen aanvaardbaar zijn. Hij legt daaraan ten grondslag dat het gebouw een kantoorbestemming heeft en dat dit geen gevoelige bestemming is. Ook acht de raad de ligging van het gebouw in binnenstedelijk gebied met een verdichtingsopgave van belang. De raad betrekt bij zijn standpunt dat de noord- en oostgevel van het gebouw van LaSalle en anderen geen effecten op de bezonning zullen ondervinden van het bestemmingsplan. De raad heeft zijn standpunt niet onderbouwd met onderzoek naar de bezonning van het gebouw van LaSalle en anderen, omdat de gevolgen van het plan voor de bezonning ervan niet aan de vaststelling van het plan in de weg kunnen staan. Wel wijst de raad erop dat het gebouw van LaSalle en anderen in de schaduwdiagrammen in het Bezonningsonderzoek is opgenomen, zodat de gevolgen van het plan voor de bezonning van het gebouw van LaSalle en anderen daaraan af te lezen zijn.

12.2. De Afdeling overweegt dat voor de gevolgen van een bestemmingsplan voor de bezonning van een kantoorgebouw geen wettelijke normen bestaan. De raad hanteert voor de beoordeling daarvan geen beleid of uitgangspunten, maar toetst de gevolgen van het plan voor het gebouw van LaSalle en anderen aan de normen van een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling acht vanwege de bestemming en ligging van het gebouw van LaSalle en anderen dit standpunt van de raad niet onredelijk.

Wat betreft het betoog van LaSalle en anderen dat bezonningsonderzoek naar hun gebouw had moeten worden gedaan omdat zij wellicht ter plaatse woningen willen ontwikkelen, overweegt de Afdeling dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat hij de gevolgen van een bestemmingsplan voor de bezonning slechts voor bestaande woningen heeft hoeven bezien. Bij een dergelijke beoordeling is de feitelijke vormgeving van een woning of een woongebouw van dusdanig belang dat deze voor niet bestaande woningen niet goed uitgevoerd kan worden.

Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in hetgeen LaSalle en anderen hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de gevolgen van het plan voor de bezonning van het gebouw van LaSalle en anderen aanvaardbaar zijn.

Het betoog van LaSalle en anderen faalt.

Windhinder

Windhinder in de openbare ruimte

13. LaSalle en anderen betogen dat de raad ten onrechte stelt dat het treffen van voorzieningen met als doel om de windklimaatsituatie ter hoogte van de entree van de Hoge Heren of ter hoogte van de Willemstoren te verbeteren tot een goed windklimaat, niet reëel is en buiten het kader of de opgave van het bestemmingsplan valt. Volgens LaSalle en anderen volgt uit de Hoogbouwvisie dat met het rapport "Zalmhaven Rotterdam, Windtunnelonderzoek met betrekking tot het te verwachten windklimaat op loop- en verblijfsniveau" van 18 juni 2015 door Peutz (hierna: het Windonderzoek) aangetoond moet worden op wat voor manieren het gebouw ervoor kan zorgen dat de windcriteria niet worden overschreden of kan bijdragen aan verbetering van het windklimaat. Ook volgt uit de NEN 8100 dat naar een goed of matig windklimaat gestreefd moet worden.

De Stichting en anderen betogen dat uit het door hen ingebrachte rapport "Windhinderstudie Zalmhaven te Rotterdam, addendum second opinion" van 2 november 2016 door Actiflow (hierna: de Reactie Windhinder van Actiflow) volgt dat het plan tot extreme windhinder en extreem windgevaar leidt.

13.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare hinder wat wind betreft en dat het plan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar kan worden geacht. Hij wijst daartoe op het Windonderzoek en de notitie "Gedempte Zalmhaven te Rotterdam" van 8 januari 2016 door Peutz (hierna: de Windnotitie). Voorts stelt de raad dat het Windonderzoek is verricht zonder bomen en andere begroeiing in het model op te nemen, maar dat duidelijk is dat windhinder met begroeiing teruggedrongen kan worden. In het kader van de herinrichting van het gebied zal daar ook aandacht aan worden besteed.

In het nader verweerschrift wijst de raad op de notitie "Actualisatie windklimaatonderzoek plan Gedempte Zalmhaven te Rotterdam" van 24 januari 2017 door Peutz (hierna: de Windactualisatie). Daaruit blijkt volgens de raad dat van significante wijzigingen in het windklimaat geen sprake is. Beperkt valt het gunstiger uit. Voorts wijst de raad op het stuk "Reactie Peutz op beroep aspecten windklimaat en windbelasting plan Gedempte Zalmhaven te Rotterdam" van 24 januari 2017 (hierna: de Reactie Windklimaat van Peutz). Daaruit volgt dat rondom het plangebied een overwegend goed en plaatselijk matig windklimaat te verwachten is en dat het gevaarcriterium uit de NEN 8100 niet wordt overschreden. Volgens de raad voldoet het windklimaat overal en zijn mitigerende maatregelen niet nodig.

13.2. De Stichting en anderen hebben de Windactualisatie en de Reactie windklimaat van Peutz laten toetsen door Actiflow, waarvan de resultaten zijn neergelegd in het stuk "Windhinderstudie Zalmhaven te Rotterdam, Addendum - Reactie op aanvullende windstudie Peutz" van 6 maart 2017 door Actiflow (hierna: het Addendum Windhinder van Actiflow). Daarin wordt geconcludeerd dat het effect van de aanpassingen in de modellering door het toevoegen van bomen wordt overschat en tot een significante onderschatting van de windsnelheden leidt, dat de bezwaren over de categorie-indeling en de locatie van de beoordelingspunten niet zijn weerlegd, dat het effect van het aanstroomprofiel niet in de beoordeling is betrokken en dat de conclusies een onjuist beeld geven van de gemeten situaties. Vervolgens wordt in het Addendum Windhinder van Actiflow geconcludeerd dat de conclusie die in het deskundigenbericht wordt getrokken, namelijk dat nauwelijks sprake is van verslechtering, niet correct is gelet op de eigen conclusies. Het is aannemelijk dat de resultaten uit het Windonderzoek meer representatief zijn.

13.3. In het deskundigenbericht staat dat in het Windonderzoek de meetpunten bij het appartementencomplex aan de Gedempte Zalmhaven, bij de woontorens de Hoge Heren en bij woontoren de Hoge Erasmus geen goed beeld geven van het windklimaat ter hoogte van de entrees van de gebouwen. In de Windactualisatie heeft volgens het deskundigenbericht een verfijning plaatsgevonden van de modellering van de omgevingsbebouwing en van de aanwezige begroeiing. Ook is het aantal meetpunten uitgebreid bij de entrees van de voornoemde gebouwen en bij de entree van het gebouw van LaSalle en anderen aan de Gedempte Zalmhaven. In het deskundigenbericht staat dat uit de meetresultaten uit de Windactualisatie volgt dat bij de onderzochte entrees geen verslechtering zal plaatsvinden van het windklimaat. Volgens het deskundigenbericht is met het windtunnelonderzoek waarvan de resultaten zijn neergelegd in de Reactie Windklimaat van Peutz, tegemoetgekomen aan de bezwaren over de uitvoering van het windtunnelonderzoek. De resultaten van dat windtunnelonderzoek verschillen van de resultaten uit de Windactualisatie, maar volgens het deskundigenbericht zijn deze verschillen gering. In het deskundigenbericht wordt geconcludeerd dat het te verwachten windklimaat op enkele plaatsen als slecht is te kwalificeren, maar dat er ten opzichte van het huidige windklimaat nauwelijks sprake is van een verslechtering.

13.4. De raad heeft toegelicht dat hij als uitgangspunt hanteert dat het windklimaat in het gebied als geheel niet merkbaar mag verslechteren. De Afdeling acht dit uitgangspunt niet onredelijk.

De raad stelt dat in dit geval 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. De mate van verslechtering is ook zodanig klein dat het verschil niet wordt ervaren, aldus de

raad. Gelet hierop en op hetgeen uit het deskundigenbericht volgt, ziet de Afdeling 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.

Het betoog van LaSalle en anderen en van de Stichting en anderen faalt.

Windbelasting op gebouwen

14. LaSalle en anderen betogen dat het Windonderzoek ten onrechte alleen op de gevolgen op maaiveldniveau ziet, en niet op de gevolgen van het plan voor de dakterrassen van haar gebouw. Ook zijn daarin niet de gevolgen van het plan voor haar gebouw bezien wanneer de ramen geopend zijn en evenmin de gevolgen van windwervelingen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet onderzocht worden wat de gevolgen voor de windbelasting zijn op hun pand, aldus LaSalle en anderen.

14.1. In de Windactualisatie staat dat op het dakterras van het Joulz gebouw (lees: het gebouw van LaSalle en anderen) een afschermend effect van de geplande bebouwing zal worden ondervonden waardoor een aanzienlijke verbetering van het heersende windklimaat optreedt ten opzichte van de bestaande (feitelijke) situatie. Voorts staat er dat ter plaatse van het zuidwestelijke balkon op de vijfde verdieping van het Joulz gebouw een beperkte toename van de hinderkans is te verwachten in de geplande situatie. Er blijft sprake van een beoordeling "goed". Op de overige balkons van het Joulz gebouw blijft met een zeer lage hinderkans eveneens een goed windklimaat aanwezig in de geplande situatie. Tevens staat er dat het windklimaat op het parkeerdak en op een deel van het terras op de eerste verdieping van het Joulz gebouw wijzigt in de geplande situatie van een goed naar een matig windklimaat. Op het noordelijke deel van het terras blijft een goed windklimaat aanwezig in de geplande situatie, aldus de Windactualisatie.

14.2. Wat betreft het windklimaat op de dakterrassen van het gebouw van LaSalle en anderen, staat in het deskundigenbericht dat in de Windactualisatie de resultaten zijn opgenomen van onderzoek naar de gevolgen van het plan voor het windklimaat aldaar. Uit de vergelijking tussen de bestaande bebouwingssituatie zonder de Willemstoren en de voorziene situatie met de Willemstoren volgt volgens het deskundigenbericht dat het windklimaat op het dakterras behoorlijk zal verbeteren. Op de vijfde verdieping zal een lichte verslechtering optreden op de rondgang naast de nieuwe toren en op het dakterras bij het parkeerdek zal het windklimaat aanzienlijk verslechteren. Met enkele mitigerende maatregelen kan de overschrijdingskans teruggebracht worden naar een niveau onder de 2,5, hetgeen als "goed" te kwalificeren is, aldus het deskundigenbericht.

14.3. LaSalle en anderen betogen in reactie op het deskundigenbericht dat de mitigerende maatregelen die nodig zijn om tot een aanvaardbaar windklimaat te komen op het dakterras bij het parkeerdek ten onrechte niet in het plan zijn geborgd. Tevens betogen zij dat onderzocht had moeten worden welk type maatregelen genomen moet worden en welke daarvan uitvoerbaar en vergunbaar zijn, wat de kosten ervan zijn en wie deze kosten gaat dragen.

De raad plaatst in zijn zienswijze op het deskundigenbericht kanttekeningen bij de conclusie dat het windklimaat op het terras bij het parkeerdek aanzienlijk zal verslechteren. Volgens de raad is in het deskundigenbericht ten onrechte van de activiteit "langdurig zitten" uitgegaan, waar volgens hem van "slentergebied" had moeten worden uitgegaan. Hij verwijst naar de Windactualisatie, waarin een verantwoording van de keuzen voor "slentergebied" is opgenomen. Deze komt erop neer dat de hoogste windsnelheden optreden in de winter en bij weersomstandigheden die zich slecht lenen voor terrasgebruik, zoals regen. Dit is volgens Peutz niet verdisconteerd in de NEN 8100, maar zal in de toekomst wel gebeuren. Uitgaand van "slentergebied" is volgens de raad maximaal sprake van de beoordeling "matig". De absolute hinderkans wordt op het dakterras bij het parkeerdek lager dan deze in de huidige situatie is. Er zal sprake zijn van een bruikbare situatie en de omstandigheden zullen gunstiger zijn dan in de huidige situatie, aldus de raad.

14.4. Zoals hiervoor in 13.4 reeds is overwogen hanteert de raad als uitgangspunt voor de aanvaardbaarheid van windhinder dat het windklimaat in het gebied als geheel niet merkbaar mag verslechteren, en acht de Afdeling dit uitgangspunt niet onredelijk.

De Afdeling overweegt dat uit de Windactualisatie volgt dat het windklimaat op het gebouw van LaSalle en anderen 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 en anderen. Gelet op het voorgaande behoeft de vraag welke kwalificatie gegeven dient te worden aan het gebruik van het terras bij het parkeerdek geen beantwoording.

Het betoog van LaSalle en anderen faalt.

15. De Stichting en anderen betogen dat ten onrechte geen onderzoek is gedaan naar de gevolgen van het plan voor de kracht van de wind op omringende gebouwen. Ter onderbouwing van dit betoog leggen zij een verklaring over van de constructeur van de nabijgelegen toren de Hoge Erasmus.

15.1. In de Reactie Windklimaat van Peutz is ingegaan op de windbelasting op de omliggende bebouwing, conform de NEN-EN 1991-1-4. In het deskundigenbericht staat dat voor de Hoge Erasmus van een significant grotere stuwdruk is uitgegaan dan de stuwdruk ten gevolge van de voorziene bebouwing. Voort staat er dat de Hoge Heren buiten het in de NEN-EN 1991-1-4 gedefinieerde invloedsgebied van de Zalmhaventoren staan, zodat voor deze bebouwing volgens de norm geen rekening gehouden hoeft te worden met een toename van de windbelasting. Wel is het mogelijk dat zich buiten het invloedsgebied een wervel-afschudding ontwikkelt, maar dit is onwaarschijnlijk bij de Hoge Erasmus en het gebouw van LaSalle en anderen vanwege de geringe afstand ervan tot de Zalmhaventoren. Dit effect zou zich bij de Hoge Heren wel kunnen voordoen, maar de toename van de windbelasting op dit gebouw zal aanzienlijk lager zijn dan 50% zoals in de Reactie Windhinder van Actiflow is becijferd, aldus het deskundigenbericht. Volgens het deskundigenbericht geeft het standpunt uit de onderzoeken van Peutz in voldoende mate weer 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.

Gelet op hetgeen in het deskundigenbericht staat ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare windbelasting van de gebouwen in de nabijheid van het plangebied.

Het betoog van de Stichting en anderen faalt.

Parkeren

Afwijkingsbevoegdheid artikel 8, lid 8.3, van de planregels

16. LaSalle en anderen voeren aan dat de afwijkingsbevoegdheid in artikel 8, lid 8.3, van de planregels onvoldoende is begrensd.

16.1. In zijn aanvullend verweerschrift van 25 januari 2017 heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat artikel 8, lid 8.3, van de planregels in aanmerking komt voor vernietiging. Reden daarvoor is volgens de raad dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen in de parkeergarage in overeenstemming is met lid 8.1 van dat artikel, zodat een afwijkingsbevoegdheid op dit punt niet nodig is.

16.2. De Afdeling overweegt dat nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Het betoog van LaSalle en anderen slaagt.

Parkeeronderzoek

17. LaSalle en anderen en de Stichting en anderen betogen dat in het rapport "Verkeerseffecten Zalmhaven" van 12 mei 2016 door Goudappel Coffeng (hierna: het Parkeeronderzoek) ten onrechte niet is uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het plan. Zij wijzen erop dat een andere verdeling van de functies dan waar in het Parkeeronderzoek van uit is gegaan tot een hogere parkeervraag leidt en dat de verdeling waarvan in het Parkeeronderzoek is uitgegaan niet in de planregels is geborgd.

17.1. De raad verwijst naar de notitie "Parkeren ontwikkeling Gedempte Zalmhaven, Rotterdam, Reactie op beroepschriften" van 21 november 2016 door Goudappel Coffeng (hierna: de Reactie parkeren). De twee scenario´s die zijn doorgerekend zijn met inachtneming van de meest recente inzichten over de onderverdeling naar type appartementen opgesteld, aldus de raad. De berekening van de Stichting en anderen gaat volgens de raad uit van een niet realistisch aantal grote appartementen. In de berekeningen van beide appellanten wordt ten onrechte geen correctie toegepast voor dubbelgebruik van de parkeerplaatsen voor de woningen en de kantoren. De parkeerplaatsen zullen niet fysiek van elkaar gescheiden worden, zodat uitwisseling tussen de functies volgens de raad mogelijk zal zijn.

17.2. Aan een deel van het plangebied is de aanduiding "parkeergarage" toegekend.

Artikel 3, lid 3.1, van de planregels luidt: "De voor ‘Gemengd’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;

b. kantoren;

c. dienstverlening;

d. bedrijven tot en met categorie 2, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;

e. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat geluidsgevoelige functies niet zijn toegestaan;

f. cultuur en ontspanning;

g. horeca;

h. een hotel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca - hotel’;

[…]

j. al dan niet ondergrondse (gebouwde) parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘parkeergarage’;

[…]."

Lid 3.2.2, onder e, luidt: "het aantal woningen mag niet meer dan 485 bedragen, met inachtneming van het bepaalde in 3.3.2 onder b;"

Lid 3.3.2 luidt: "a. het bruto vloeroppervlak van de in 3.1 onder b tot en met g genoemde functies mag niet meer bedragen dan 7.700 m2, met dien verstande dat:

1. het bruto oppervlak aan horeca niet meer dan 1.000 m2 mag bedragen;

2. het bruto oppervlak aan kantoren niet meer dan 1.000 m2 per vestiging mag bedragen;

b. het aantal hotelkamers van het in 3.1 onder h bedoelde hotel, mag niet meer dan 288 bedragen, met dien verstande dat per 15 hotelkamers het maximum aantal woningen, zoals opgenomen in 3.2.2 onder e, met 6 woningen wordt verminderd."

Artikel 8, lid 8.1, van de planregels luidt: "a. Het gebruik op grond van de regels in hoofdstuk 2 (oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein.

b. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de bijlage Parkeernormen behorende bij deze regels."

De bijlage Parkeernormen bevindt zich in Bijlage 1 bij deze uitspraak en maakt daar onderdeel van uit.

17.3. In het deskundigenbericht staat dat het vlak met de aanduiding "parkeergarage" ongeveer 6.400 m2 groot is. Er staat voorts dat bij het bepalen van het programma voor de parkeeronderzoeken is uitgegaan van vooral woningen in het duurdere segment. Dat acht de deskundige redelijk in deze situatie. Dat voor de berekening van het worst-case scenario is uitgegaan van een programma met alleen woningen, kantoren en horeca lijkt de deskundige ook terecht. De maximale parkeervraag komt dan uit op 562 parkeerplaatsen. Op basis van het uitgangspunt van een niet-openbare parkeergarage en dubbelgebruik van de parkeerplaatsen, ziet de deskundige geen aanleiding te twijfelen aan de constatering van Goudappel Coffeng dat een parkeervraag zal bestaan van 495 parkeerplaatsen.

17.4. De Afdeling stelt voorop dat, zoals hij eerder heeft overwogen (uitspraak van 9 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1426), bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen dient te worden uitgegaan van een representatieve invulling van hetgeen ingevolge het plan planologisch maximaal mogelijk is. De Afdeling overweegt dat 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 Stichting en anderen miskennen met hun betoog dat ten onrechte is uitgegaan van hetgeen de initiatiefnemer realistisch acht en niet van een representatieve invulling van de maximale mogelijkheden van het plan, dat de enkele omstandigheid dat de initiatiefnemer de invulling realistisch acht niet maakt dat dit daarom niet tevens een representatieve invulling van de maximale mogelijkheden van het plan kan zijn. Evenmin is het noodzakelijk om de gekozen verdeling in de planregels te verankeren, zoals zij betogen. Dan zou dit immers de maximale mogelijkheid van het plan zijn geworden.

Inmiddels is een omgevingsvergunning verleend voor 225 appartementen van meer dan 120 m² (hierna: grote appartementen), terwijl in de Reactie parkeren als representatieve invulling van de maximale mogelijkheden van het plan is uitgegaan van 219 grote appartementen. De Stichting en anderen betogen dat daarmee is gegeven dat niet van een representatieve invulling van de maximale mogelijkheden van het plan is uitgegaan. De Afdeling overweegt dat de omgevingsvergunning ziet op 90 appartementen van 65 tot 85 m² (hierna: kleine appartementen), 164 appartementen van 85 tot 120 m² (hierna: middelgrote appartementen) en 225 grote appartementen. De omstandigheid dat de omgevingsvergunning ziet op meer grote appartementen dan voorzien in de beoordeling van de parkeervraag, maakt niet dat bij de beoordeling van de parkeervraag niet van een representatieve invulling van de maximale mogelijkheden van het plan is uitgegaan. Weliswaar ziet de omgevingsvergunning op 6 grote appartementen meer dan in de Reactie parkeren, maar het aantal middelgrote appartementen bedraagt 16 minder en het aantal kleine appartementen 4 minder. Daarbij ziet de omgevingsvergunning in totaal op 6 appartementen minder dan waar in de Reactie parkeren van uit is gegaan. De berekening die de Stichting en anderen hebben gemaakt op basis van de woning- en functieverdeling uit de inmiddels verleende omgevingsvergunning leidt niet tot een ander oordeel, omdat in die berekening niet is uitgegaan van 225 grote appartementen uit de omgevingsvergunning, maar van 270 grote appartementen. De uitkomst van de berekening van de Stichting en anderen dat er een totale behoefte van 574 parkeerplaatsen zou zijn is reeds daarom onjuist. Rekening houdend met een aantal van 225 grote appartementen komt de parkeervraag uit op 518 parkeerplaatsen.

De betogen van LaSalle en anderen en de Stichting en anderen falen.

18. LaSalle en anderen betogen dat in het Parkeeronderzoek ten onrechte niet de functie horeca is betrokken bij het bepalen van de parkeervraag. Tevens betogen zij dat de raad voor het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen voor het hotel ten onrechte uitgaat van de parkeernorm van het CROW. Het parkeerbeleid schrijft een hogere parkeernorm voor. LaSalle en anderen betogen dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden op grond waarvan de raad in dit geval van zijn beleid heeft mogen afwijken. De raad kan volgens hen ook geen beroep doen op het in voorbereiding zijnde nieuwe parkeerbeleid, omdat daarin de voorwaarde wordt gesteld dat sprake moet zijn van aantoonbaar en op elkaar aansluitend dubbelgebruik. De parkeerplaatsen die binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt zullen niet dubbel gebruikt kunnen worden, omdat het aannemelijk is dat uit commerciële overwegingen voor de woningen, kantoren en het hotel ‘eigen’ parkeerplaatsen zullen worden toegewezen, aldus LaSalle en anderen. Zij wijzen erop dat dubbelgebruik van parkeerplaatsen niet planologisch of door een overeenkomst geborgd is.

18.1. De raad stelt zich op het standpunt dat hij bij het opstellen van het Parkeeronderzoek en de Reactie parkeren de parkeernorm van het CROW van 0,27 parkeerplaatsen per hotelkamer heeft kunnen hanteren, omdat in het Parkeerbeleid voor het plangebied maximumparkeernormen gelden. Het is binnen het Parkeerbeleid toegestaan een lagere parkeernorm te hanteren dan de maximumnorm van 0,3 parkeerplaatsen, aldus de raad. De raad hanteert een lagere parkeernorm om bezoekers van centrumvoorzieningen waaronder hotels te stimuleren met het openbaar vervoer te komen. Volgens de raad zou ook bij het hanteren van een norm van 0,3 parkeerplaatsen voldoende parkeergelegenheid mogelijk zijn.

18.2. In de plantoelichting staat dat in de vijf bouwlagen tellende onderbouw ook een parkeergarage, expeditieruimte en twee fietsenstallingen worden ondergebracht. De voorziene parkeergarage beschikt over een capaciteit van 531 parkeerplaatsen. Dat is gezien de aanwezigheidspercentages ruim voldoende. De nachtsituatie blijkt het maatgevende moment te zijn. Op dat moment bedraagt de totale parkeervraag 467 tot 477 parkeerplaatsen, aldus de plantoelichting.

18.3. In het Parkeeronderzoek staan de resultaten van onderzoek naar het aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor het project. Over de parkeernorm voor de functie hotel staat vermeld dat daarvoor het CROW-parkeerkencijfer wordt aangehouden. Het CROW-parkeerkencijfer sluit voor grote hotels met veel kamers, waarbij veel bezoek per bus (georganiseerd vervoer) of openbaar vervoer komt, beter aan bij de praktijk, aldus het Parkeeronderzoek.

In de Reactie parkeren staat over de parkeernorm voor de functie hotel dat daarvoor een maximum-parkeernorm geldt. De reden daarvoor is dat het Rotterdamse parkeerbeleid erop is gericht dat bezoekers van centrumvoorzieningen, dus ook hotels, zoveel als mogelijk met het openbaar vervoer komen of in openbare parkeergarages parkeren. Om die reden is afgeweken van het 'algemene' Rotterdamse parkeerbeleid en is in het verkeersonderzoek voor de functie hotel uitgegaan van parkeerkencijfers van het CROW. Deze waarde wordt als reëel verondersteld. Conform het Rotterdamse parkeerbeleid mag minder ook, aldus de Reactie parkeren.

18.4. In het deskundigenbericht staat dat in de Reactie parkeren twee varianten zijn doorgerekend: een variant met een maximaal woonprogramma en een variant met een hotel in plaats van een deel van het woonprogramma. In beide varianten zijn ook de functies kantoor en horeca opgenomen. Over de parkeernorm voor de functie hotel merkt de deskundige op dat in de bijlage Parkeernormen een parkeernorm is opgenomen van 0,3 parkeerplaats per hotelkamer. In zoverre wordt in het parkeeronderzoek geen rekening gehouden met de gestelde norm. In de variant met een hotel zal de parkeervraag daarom op het piekmoment 9 (0,03 x 288) parkeerplaatsen groter zijn (464 in plaats van 455). Dit heeft echter geen invloed op het beschreven worst-case scenario met een maximaal woonprogramma, aldus het deskundigenbericht.

18.5. De Afdeling overweegt dat in de bijlage Parkeernormen parkeernormen zijn opgenomen voor woningen en maximum parkeernormen voor commerciële functies. Dat houdt in dat de parkeernormen uit het parkeerbeleid niet van toepassing zijn.

De raad heeft toegelicht dat hij voor commerciële functies in het centrum van Rotterdam een maximumnorm hanteert, 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. De Afdeling acht, gelet op het parkeerbeleid, het hanteren van een maximum parkeernorm voor commerciële functies in het centrum van Rotterdam niet onredelijk.

Voorts overweegt de Afdeling dat in de bijlage Parkeernormen voor woningen in het centrum een vaste parkeernorm is opgenomen. Voor commerciële functies kan ook de maximale parkeernorm worden gehanteerd. Een representatieve invulling van de maximale mogelijkheden van het plan leidt tot een parkeervraag van 495 parkeerplaatsen, zoals is bevestigd in het deskundigenbericht. Niet bestreden is dat in de voorziene parkeergarage ruimte zal zijn voor 531 parkeerplaatsen. Het plan kan derhalve voorzien in het gevraagde aantal parkeerplaatsen. Wat betreft het betoog van de Stichting en anderen dat de raad niet heeft kunnen uitgaan van aanwezigheidspercentages en dubbelgebruik, omdat de bijlage Parkeernormen daar niet in voorziet en dubbelgebruik niet aannemelijk is, overweegt de Afdeling dat in de bijlage Parkeernormen voor de commerciële functies maximum parkeernormen worden gehanteerd, waarbij aanwezigheidspercentages en een dubbelgebruik betrokken kunnen worden. Omtrent het dubbelgebruik acht de Afdeling het standpunt van de raad dat daarvan sprake zal zijn niet onaannemelijk. Het voorgaande leidt de Afdeling tot de conclusie dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in voldoende parkeergelegenheid voorziet.

De betogen van LaSalle en anderen en de Stichting en anderen falen.

Uitvoerbaarheid

19. De Stichting en anderen betogen dat het plan niet uitvoerbaar is, omdat niet voldaan kan worden aan de parkeernormen uit de bijlage Parkeernormen.

De Afdeling overweegt dat het plan verschillende functies mogelijk maakt, die in verschillende verhoudingen tot elkaar kunnen worden gerealiseerd. Daarbij komt dat het plan niet verplicht tot het maximaal benutten van de bouwmogelijkheden ervan. De Stichting en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat er geen enkele wijze van realisering van het plan mogelijk is waarmee aan artikel 8, lid 8.1, van de planregels kan worden voldaan.

Het betoog van de Stichting en anderen faalt.

Parkeerdruk

20. LaSalle en anderen en de Stichting en anderen betogen dat het plan zal leiden tot onaanvaardbare parkeerdruk, omdat de parkeergarage waarin een van de huurders van het gebouw van LaSalle en anderen 189 parkeerplaatsen huurde moet verdwijnen voor de ontwikkeling waarin het plan voorziet en deze parkeerplaatsen niet worden gecompenseerd.

20.1. De raad stelt zich op het standpunt dat in de parkeervraag kan worden voorzien met de 531 parkeerplaatsen. Omtrent de 189 parkeerplaatsen in de te slopen parkeergarage stelt de raad dat daar bewust geen rekening mee is gehouden, omdat de raad beleid voert dat gericht is op ontmoediging van het autogebruik in de binnenstad. Daarbij komt dat het aantal parkeerplaatsen dat ingevolge de Bouwverordening vereist is in stand blijft. Ook is er geen sprake van een bestaand parkeertekort. Voor het gebouw van LaSalle en anderen moesten op grond van de verleende bouwvergunning en de Bouwverordening Rotterdam 2010 op eigen terrein 71 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daaraan is voldaan. Dat een huurder van het gebouw van LaSalle en anderen elders parkeerplaatsen huurt betekent slechts dat deze huurder voor zijn werknemers een soepeler parkeerregeling hanteert en houdt niet in dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, aldus de raad.

20.2. In het deskundigenbericht staat dat in de bestaande situatie in het plangebied een kantoorgebouw aanwezig is met een bedrijfsvloeroppervlakte (hierna: bvo) van 20.000 m² en 291 parkeerplaatsen in een parkeergarage. Het kantoorgebouw staat leeg en de parkeervoorzieningen worden al enkele jaren gebruikt door derden, waaronder een huurder van het gebouw van LaSalle en anderen. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich openbare, betaalde parkeervoorzieningen en eigen parkeervoorzieningen voor omwonenden en werkenden. Het kantoorgebouw van LaSalle en anderen beschikt over 52 inpandige parkeerplaatsen en 17 parkeerplaatsen op een parkeerdek. De Stichting en anderen hebben toegelicht dat omwonenden in de meeste gevallen beschikken over eigen parkeerplaatsen. Voorts staat er dat de raad in het plangebied onder meer een parkeergarage met 531 parkeerplaatsen mogelijk wil maken.

Zoals hiervoor reeds overwogen ziet de deskundige geen aanleiding te twijfelen aan de constatering van Goudappel Coffeng dat een parkeervraag zal bestaan van 495 parkeerplaatsen. In het deskundigenbericht staat voorts dat in het Parkeeronderzoek geen rekening is gehouden met de voorgaande parkeersituatie. Het is niet duidelijk geworden in hoeverre in de voorgaande jaren derden van de bestaande parkeerplaatsen in het plangebied gebruik maakten. Wel staat vast dat een huurder van het gebouw van LaSalle en anderen de afgelopen zeven jaar maximaal 189 parkeerplaatsen in de bestaande parkeergarage heeft gehuurd. Het is de deskundige niet duidelijk in hoeverre het mogelijk is de auto's van de huurder van het gebouw van LaSalle en anderen elders te parkeren. Het is mogelijk dat hierdoor buiten het plangebied de parkeervraag toeneemt. Nader onderzoek zal hierover duidelijkheid moeten geven, aldus het deskundigenbericht.

20.3. De Afdeling stelt voorop dat de raad in het kader van de vaststelling van een bestemmingplan dient te beoordelen of zich reeds een parkeertekort voordoet en hoe de door het plan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen zich daartoe verhouden. Niet gebleken is dat zich reeds een parkeertekort voordoet in de omgeving van het plangebied. Daarbij betrekt de Afdeling dat onbestreden is gebleven dat ingevolge de bouwvergunning (thans: omgevingsvergunning voor het bouwen) voor het gebouw van LaSalle en anderen en de ten tijde van de verlening daarvan geldende Bouwverordening Rotterdam 2010, het parkeren vanwege het gebruik van het gebouw van LaSalle en anderen op eigen terrein moest plaatsvinden en dat in de terzake aan de orde zijnde parkeerbehoefte van 71 plaatsen met 69 bestaande parkeerplaatsen vrijwel geheel op eigen terrein wordt voorzien. Voorts is in dat kader van belang dat de gevolgen van de omstandigheid dat LaSalle en anderen niet geheel in die parkeerbehoefte op eigen terrein voorzien, niet afgewenteld kunnen worden op een andere locatie. Verder acht de Afdeling relevant dat in het deskundigenbericht staat dat zich in de omgeving openbare, betaalde parkeervoorzieningen bevinden, alsmede eigen parkeervoorzieningen voor omwonenden en werkenden en dat de omwonenden in de meeste gevallen over eigen parkeerplaatsen beschikken. Nu niet is gebleken van een reeds bestaand parkeertekort, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het plan ten onrechte niet voorziet in de parkeerplaatsen die de huurder van het gebouw van LaSalle en anderen huurt in de bestaande parkeergarage binnen het plangebied. Dat de parkeerbehoefte van deze huurder kennelijk groter is dan waar het gebouw van LaSalle en anderen in kan voorzien, maakt niet dat binnen het plangebied in deze parkeerbehoefte moet worden voorzien.

De betogen van LaSalle en anderen en de Stichting en anderen falen.

Geluid

21. LaSalle en anderen betogen dat ten onrechte geen onderzoek is gedaan naar de gevolgen van het plan voor de geluidsbelasting op hun gebouw. Daarbij wijzen zij op de wandvorming die het plan tot gevolg zal hebben, die het geluid zal reflecteren. Het geluid zal volgens hen toenemen door het intensievere gebruik van de Gedempte Zalmhaven, de Zalmstraat en de Houtlaan door autoverkeer. LaSalle en anderen voeren voorts nog aan dat onzeker is of bewoning van hun gebouw in de toekomst nog uitvoerbaar is, gelet op de geluidsbelasting op de dichtstbij gelegen meetpunten.

21.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het autoverkeer vanwege het plan weliswaar toe zal nemen, maar dat deze toename in absolute zin beperkt zal zijn. Hij wijst er voorts op dat het gebouw van LaSalle en anderen een kantoorbestemming heeft en in stedelijk gebied ligt, zodat er geen reden is om aan te nemen dat voor hen onaanvaardbare gevolgen zullen ontstaan. De raad stelt voorts dat niet aannemelijk is gemaakt dat ten opzichte van de huidige situatie waarin een kantoorgebouw van zes bouwlagen aanwezig is, vanwege het

plan meer reflectiewerking zal optreden.

21.2. In de notitie "De Zalmhaven te Rotterdam: aanvulling akoestisch onderzoek" van 31 januari 2017 door Peutz (hierna: Notitie akoestisch onderzoek) zijn de gevolgen van het plan vanwege de toename van het verkeer ter hoogte van geluidgevoelige functies, waaronder woningen, bezien. In de Notitie akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de meeste rekenposities sprake is van een zeer beperkte of niet noemenswaardige toename van de geluidsbelasting. Op de rekenpunten 0.01 tot en met 0.03 in de Houtlaan is sprake van een toename van afgerond 1 dB tot 4 dB. Het menselijke oor kan een toename van 1 dB tot 4 dB zeer moeilijk waarnemen. Daarom wordt in de Notitie akoestisch onderzoek geconcludeerd dat de kans op significante geluidhinder zeer klein dan wel niet aanwezig is.

21.3. Het gebouw van LaSalle en anderen is in gebruik als kantoor, maar de bestemming ervan staat ook andere vormen van gebruik toe, waaronder wonen. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer in haar uitspraak van 7 juli 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BN0443) is van belang dat een kantoor in de Wet geluidhinder weliswaar niet is aangemerkt als geluidgevoelig object, maar dienen bedrijfsruimten waar gedurende een langere periode van de dag personen verblijven die een zekere bescherming tegen onaanvaardbare geluidhinder behoeven, wel als geluidgevoelig te worden aangemerkt, zij het dat die ruimten niet dezelfde bescherming behoeven te krijgen als in het geval van een woning of een andere geluidgevoelige bestemming.

De raad dient zich dan ook, gelet op de eisen die een goede ruimtelijke ordening stellen, ervan te vergewissen dat het plan ook voor het gebouw van LaSalle en anderen niet tot onaanvaardbare geluidhinder zal leiden. Uit de Notitie akoestisch onderzoek volgt dat op de dichtst bij het gebouw van LaSalle en anderen gelegen rekenpunten na realisering van het plan een geluidsbelasting van 64 dB en 66 dB plaats zal vinden. Uit de Notitie akoestisch onderzoek volgt dat de toename van de geluidsbelasting vanwege het plan op rekenpunt 0.03 maximaal 2,5 dB is en op rekenpunt 0.10 maximaal 0,8 dB. De Afdeling acht in dit verband van belang dat in de Notitie akoestisch onderzoek staat dat een dergelijke toename zeer moeilijk dan wel niet waarneembaar is. Voorts acht de Afdeling van belang dat in het deskundigenbericht staat dat de geluidsbelasting op het gebouw van LaSalle en anderen lager is dan op de meetpunten 0.03 en 0.10, omdat de gevels van het kantoorgebouw verder van de weg liggen dan de gevels van de met de meetpunten corresponderende woningen. Ook is een dergelijke geluidsbelasting niet afwijkend in druk stedelijk gebied, aldus het deskundigenbericht. Reflecties van geluid tegen bestaande gebouwen treden in de bestaande situatie volgens het deskundigenbericht ook op, waarbij bedoelde reflecties er niet toe kunnen leiden dat de geluidsbelasting op de westgevel hoger zal zijn dan op de oostgevel van het gebouw. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling 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 en anderen.

Wat betreft de vrees van LaSalle en anderen dat zij in het gebouw geen woningen meer kunnen 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.

Het betoog van LaSalle en anderen faalt.

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro

22. Ter zitting hebben de Stichting en anderen hun beroepsgronden over strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) ingetrokken, met uitzondering van de beroepsgronden omtrent de behoefte aan woningen.

23. De Stichting en anderen betogen dat het plan in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, wat betreft de behoefte aan woningen. Zij voeren aan dat in het plan vastgelegd had moeten worden dat het plan in woningen in het woonmilieu Centrum Stedelijk Plus voorziet.

23.1. De raad stelt zich op het standpunt dat in de plantoelichting en in Nota zienswijzen uitgebreid op artikel

3.1.6, tweede lid, van het Bro is ingegaan. Voorts wijst hij op het rapport "De Zalmhaven Rotterdam" van 24 januari 2017 door Colliers (hierna: het Ladderonderzoek) en de notitie "De Zalmhaven Rotterdam, Reactie Colliers op stuk Witteveen+Bos" van 24 januari 2017 door Colliers (hierna: de Reactie Ladder Colliers).

23.2. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro luidt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

23.3. In de plantoelichting is ingegaan op artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. De ontwikkeling van de woningen is opgenomen in de woningmarktanalyse van de stadsregio uit november 2013. Voor de woningmarktanalyse wordt naar een pdf-bestand verwezen. Er staat dat daarin is geconcludeerd dat het aantal beoogde woningen, vallend binnen het segment ‘Stedelijk Exclusief’, aansluit op de behoefte. Op grond van deze beschouwing wordt gesteld dat de voorgenomen herontwikkeling voldoet aan de eerste trede van de ladder, aldus de plantoelichting.

In de Nota zienswijzen staat dat er voldoende kwalitatieve behoefte aan woningen is wat betreft het woonmilieu (‘Centrum Stedelijk (Plus)’) en woningtype (appartementen). Volgens de Nota zienswijzen kan op het schaalniveau van de subregio Hart van Rotterdam niet gesteld worden dat er een overschot aan plannen voor appartementen bestaat. Omdat voor het plan wat de woningen betreft de marktregio de gehele gemeente Rotterdam is, moet voor de vraag naar appartementen en naar ‘Centrum Stedelijk (Plus)’ ook gekeken worden naar de vraag vanuit andere Rotterdamse stadsdelen. De WBR2013 bevestigt dat van de totale behoefte aan woningen binnen de gemeente Rotterdam van 23.088 woningen tussen 2016 en 2026 er een additionele behoefte bestaat van 8.924 woningen in een ‘Centrum Stedelijk (Plus)’ woonmilieu. De behoefte aan ‘Centrum Stedelijk (Plus)’ wonen is voorts bijna 2.600 woningen groter dan het planaanbod in dit type woonmilieu. Het is zeer waarschijnlijk dat het planaanbod in een ‘Centrum Stedelijk (Plus)’ woonmilieu in Rotterdam een stuk lager ligt, aldus de Nota zienswijzen.

23.4. In de Reactie Ladder Colliers staat dat de WBR2013 als woningmarktregio de Stadsregio Rotterdam hanteert. In overeenstemming met de WBR2013 is voor de behoeftebepaling ook de Stadsregio Rotterdam gehanteerd. Wat betreft het woonmilieu staat er dat in de plantoelichting abusievelijk van het woonmilieu ‘Stedelijk Exclusief’ is uitgegaan en dat dit het woonmilieu ‘Centrum Stedelijk (Plus)’ moet zijn. Vanwege dit voor de Stadsregio Rotterdam unieke woonmilieu concurreren ontwikkelingen in dit gebied niet met andere locaties in de regio. In het woonmilieu ‘Centrum Stedelijk (Plus)’ is geen sprake van structurele leegstand. Ook zijn volgens de Reactie Ladder Colliers alle ‘harde’ plannen in de beoordeling betrokken.

23.5. Wat betreft de woningen die het plan mogelijk maakt, overweegt de Afdeling als volgt. Aan de gronden van het thans binnen het plangebied aanwezige gebouw was in het voorheen geldende bestemmingsplan "Scheepvaartkwartier" de bestemming "Gemengd - 3" toegekend. Ingevolge deze bestemming waren ter plaatse tevens woningen toegestaan, zonder beperking in omvang. Niet in geschil is dat dit gebouw een bvo van 20.000 m² heeft. Het voorliggende bestemmingsplan maakt maximaal 485 woningen mogelijk. Niet in geschil is dat een dergelijk aantal woningen in dit geval redelijkerwijs correspondeert met een grotere oppervlakte dan 20.000 m². Dit leidt tot de conclusie dat het plan wat de mogelijk gemaakte woningen betreft voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

De raad heeft ter zitting toegelicht dat de kwalificatie Centrum Stedelijk (Plus) ziet op het woonmilieu waarin de woningen worden gerealiseerd. Met de realisatie van het plan kan dat woonmilieu niet veranderen in een ander woonmilieu. De met het plan te realiseren woningen zullen vanwege de ligging van het plangebied in het woonmilieu Centrum Stedelijk (Plus) ook dat woonmilieu betreffen. Gelet hierop overweegt de Afdeling dat het vastleggen van het woonmilieu in het bestemmingsplan geen redelijk doel heeft. Er bestaat dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de raad dit had behoren te doen. De Afdeling ziet voorts geen aanleiding om te twijfelen aan de juistheid van de conclusies van de Reactie Ladder Colliers.

Het betoog van de Stichting en anderen faalt.

M.e.r.-beoordeling

24. De Stichting en anderen betogen dat ten onrechte geen m.e.r.-beoordelingsprocedure is doorlopen. Omdat het plan aanzienlijke ruimtelijke gevolgen heeft brengt dat met zich dat het plan ook aanzienlijke gevolgen voor het milieu heeft. Daarbij merken zij op dat in de omgeving van het plangebied andere ontwikkelingen plaatsvinden, zodat het plan wat dit aspect betreft in samenhang daarmee bekeken had moeten worden.

24.1. De raad stelt zich op het standpunt dat voor het plan geen formele m.e.r.-beoordelingsprocedure hoeft te worden doorlopen.

24.2. Artikel 7.2, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wet milieubeheer luidt: "Bij algemene maatregel van bestuur worden de activiteiten aangewezen ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben."

Het vierde lid luidt: "Terzake van de activiteiten, bedoeld in het eerste lid, onder b, worden de categorieën van besluiten aangewezen in het kader waarvan het bevoegd gezag krachtens de artikelen 7.17 of 7.19 moet beoordelen of die activiteiten de in dat onderdeel bedoelde gevolgen hebben, en indien dat het geval is, bij de voorbereiding waarvan een milieueffectrapport moet worden gemaakt."

Artikel 2, tweede lid, van het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) luidt: "Als activiteiten als bedoeld in artikel 7.2, eerste lid, onder b, van de wet worden aangewezen de activiteiten die behoren tot een categorie die in onderdeel D van de bijlage is omschreven (…)."

Het vierde lid luidt: "Als categorieën van besluiten als bedoeld in artikel 7.2, (…) vierde lid, van de wet, worden aangewezen de categorieën die in kolom 4 van (…) onderdeel D van de bijlage zijn omschreven (…)."

Het vijfde lid luidt: "(…) Voor zover in de bijlage, onderdeel D, bij een categorie van activiteiten categorieën van gevallen zijn aangegeven, geldt de verplichting tot het toepassen van de artikelen 7.16 tot en met 7.19 van de wet:

a. in zodanige gevallen en

b. in overige gevallen waarin op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling [hierna: MER-richtlijn] niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Hiervan zijn uitgezonderd de categorieën D 49.1, D 49.2 en D 49.3 van de bijlage bij dit besluit."

In onderdeel D, categorie 11.2, is als activiteit zoals hierboven bedoeld vermeld: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

In kolom 4 is bij deze categorie het bestemmingsplan aangewezen als besluit waarvoor de m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

24.3. In de plantoelichting staat dat de voorgenomen ontwikkeling ruim onder de drempelwaarden blijft, zoals opgenomen in onderdeel D, categorie 11.2. Voorts staat er dat uit de beschouwing van de eerder in dat hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentieel effect, geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen. Als gevolg van de herontwikkeling tot een gebied met een gemengd stedelijk programma treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Voor het bestemmingsplan is geen m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk, aldus wordt in de plantoelichting geconcludeerd.

24.4. Niet in geschil is dat de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt, onder de drempelwaarden uit onderdeel D, categorie 11.2 van Bijlage II bij het Besluit m.e.r. blijven. De Afdeling overweegt dat de Stichting en anderen geen feiten en omstandigheden hebben 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 milieu-effectbeoordeling belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De enkele verwijzing naar de bezwaren die de Stichting en anderen hebben tegen de ruimtelijke gevolgen van het plan is daarvoor onvoldoende. Deze bezwaren slagen immers niet, zodat reeds daarom ook niet aannemelijk is gemaakt dat het plan belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu.

Het betoog van de Stichting en anderen faalt.

Artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder e, van het Bro

25. De Stichting en anderen betogen dat het plan in strijd met artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder e, van het Bro is vastgesteld, omdat de plantoelichting geen beschrijving bevat van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken.

25.1. De raad wijst op de paragrafen A5 en G3 uit de Nota zienswijzen en de paragraaf ‘Verandering ten opzichte van eerdere plan’ daarin. Daarmee is volgens hem voldaan aan het vereiste uit artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder e, van het Bro.

25.2. Artikel 3.1.6, eerste lid, van het Bro luidt: "Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

[…]

e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;

[…]."

25.3. In de paragraaf ‘Veranderingen ten opzichte van eerdere plan’ van de Nota zienswijzen staat: "Mede naar aanleiding van de bezwaren van omwonenden tegen het eerdere plan zijn in het nu voorliggende plan de twee (lagere) torens zodanig gepositioneerd dat vanuit de omringende woongebouwen, zoals de Gedempte Zalmhaven en De Hoge Heren, doorzichten behouden blijven richting de rivier en de Kop van Zuid. Dit deel van het bouwplan wijkt daarmee af van het eerder vergunde plan, waarbij sprake was van een onderbouw variërend van minimaal 30 en maximaal 65 meter."

In paragraaf A5 staat: "De omwonenden zijn in een vroegtijdig stadium betrokken door de gemeente Rotterdam en initiatiefnemers bij de planvorming en omwonenden hebben op diverse momenten de mogelijkheid gehad om een reactie te geven op de op dat moment voorliggende plannen. Dit heeft er ook in geresulteerd dat de plannen op onderdelen zijn gewijzigd ten opzichte van het plan uit 2008. "

in paragraaf G3 staat: "De stelling van reclamanten dat zij geen invloed zouden hebben op de bouwplannen

is onjuist. Dit blijkt onder meer uit het gegeven dat de thans voorgenomen ontwikkeling wel degelijk is aangepast ten opzichte van het bouwplan waarvoor in 2011 vrijstelling is verleend (zie ook onder 'Procedurele voorgeschiedenis'). Zowel de vorm van de nieuwbouw als het programma (minder kantoren) zijn veranderd. Naast, onder andere, stedenbouwkundige overwegingen hebben de destijds ingediende reacties hiertoe aanleiding gegeven.

Voor de ontwikkeling van het Zalmhavencomplex zijn, in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure, twee informatieavonden georganiseerd. De eerste vond plaats op woensdag 11 februari 2015, de tweede op maandag 2 november 2015. Daarmee is gelegenheid voor inspraak en participatie geboden naast de wettelijke mogelijkheden."

25.4. De Afdeling overweegt dat in de Nota zienswijzen staat op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken. Gelet hierop ziet zij geen grond voor het oordeel dat het plan in strijd met artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder e, van het Bro is vastgesteld.

Het betoog van de Stichting en anderen faalt.

Financiële uitvoerbaarheid

26. Ter zitting hebben de Stichting en anderen hun beroepsgronden over het ontbreken van een kennisgeving van de anterieure overeenkomst en over het tijdstip van het aangaan van de anterieure overeenkomst ingetrokken.

27. De Stichting en anderen betogen dat onvoldoende is onderbouwd dat het plan financieel uitvoerbaar is. Zij sluiten niet uit dat de raad ongeoorloofde staatsteun verleent in de vorm van subsidies, tegemoetkomingen of diensten om niet. Volgens hen had het in de rede gelegen een planschaderisicoanalyse te laten uitvoeren.

Tevens betogen zij dat geen rekening is gehouden met de kosten voor de mitigerende maatregelen die vanwege windhinder genomen moeten worden en met het vergoeden van schade aan de omliggende gebouwen vanwege de windtoename. LaSalle en anderen hebben zich bij deze laatste beroepsgrond aangesloten wat betreft de windschermen die volgens hen noodzakelijk zijn.

27.1. Over het betoog dat niet is uitgesloten dat ongeoorloofde staatsteun is verleend, overweegt de Afdeling dat deze enkele stelling van de Stichting en anderen onvoldoende aanleiding vormt voor een dergelijk oordeel.

Het betoog van de Stichting en anderen faalt.

27.2. Voor zover de Stichting en anderen zich met hun betoog richten tegen het niet vaststellen van de financiële delen van een exploitatieplan, overweegt de Afdeling als volgt. In dat verband beroepen zij zich op artikel 6.12, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wro. Indien de raad in dit geval een exploitatieplan met daarin opgenomen financiële delen zou hebben vastgesteld, zouden de Stichting en anderen niet als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt bij het exploitatieplan. Daartoe is van belang dat de Stichting en anderen geen eigenaar zijn van gronden in het exploitatiegebied en evenmin een grondexploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2, vierde lid, van de Wro hebben gesloten met betrekking tot gronden in het exploitatiegebied. Gelet hierop en nu ook anderszins niet is gebleken van belangen van de Stichting en anderen die rechtstreeks betrokken zouden zijn bij de vaststelling van de financiële delen van een exploitatieplan, kunnen zij evenmin worden aangemerkt als belanghebbenden bij het niet vaststellen van de desbetreffende delen van het exploitatieplan. Het beroep van de Stichting en anderen is in zoverre niet-ontvankelijk.

27.3. Wat betreft hetgeen de Stichting en anderen betogen over de inhoud van de overeenkomst over grondexploitatie, overweegt de Afdeling dat dit niet ziet op de inhoud van het plan of de procedure van totstandkoming ervan. Eventuele gebreken terzake kunnen reeds daarom geen grond voor vernietiging van het plan vormen.

Het betoog van de Stichting en anderen faalt.

27.4. Wat betreft de kosten voor het nemen van mitigerende maatregelen vanwege windhinder, overweegt de Afdeling dat in 13.4 is overwogen dat de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel ziet 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, dat in 14.4 reeds is overwogen dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan niet zal leiden tot onaanvaardbare windhinder op het gebouw van LaSalle en anderen en dat in 15.1 is overwogen dat de Afdeling geen aanleiding ziet voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare windbelasting van de gebouwen in de nabijheid van het plangebied. Nu daaruit volgt dat het treffen van mitigerende maatregelen voor windhinder niet noodzakelijk is, is het evenmin noodzakelijk bij de vaststelling van het plan rekening te houden met kosten daarvoor.

De betogen van de Stichting en anderen en LaSalle en anderen falen.

Ratio woning-hotel

28. De Stichting en anderen betogen dat onvoldoende is onderbouwd waarom voor de verhouding tussen de hotelkamers en de woningen als ratio 15:6 is gekozen. Ook is onduidelijk hoe deze ratio doorwerkt als minder dan 15 hotelkamers wordt gerealiseerd.

28.1. Artikel 3, lid 3.3.2, onder b, van de planregels luidt: "het aantal hotelkamers van het in 3.1 onder h bedoelde hotel, mag niet meer dan 288 bedragen, met dien verstande dat per 15 hotelkamers het maximum aantal woningen, zoals opgenomen in 3.2.2 onder e, met 6 woningen wordt verminderd."

28.2. De Afdeling overweegt dat voornoemde planregel ertoe leidt dat, zoals de raad ter zitting heeft toegelicht, per iedere 15 hotelkamers zes woningen minder gerealiseerd mogen worden. Dit houdt in dat bij het realiseren van 28 hotelkamers ook zes woningen minder gerealiseerd mogen worden. Bij het realiseren van 30 hotelkamers mogen dan 12 woningen minder gerealiseerd worden. Geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat deze planregeling rechtsonzeker is of onvoldoende is onderbouwd.

Het betoog van de Stichting en anderen faalt.

Conclusie

29. In hetgeen LaSalle en anderen en de Stichting en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit wat de verbeelding en de artikelen 6, lid 6.3 en lid 6.4, en 8, lid 8.3, van de planregels betreft is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. De beroepen zijn gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

29.1. De bespreking van hetgeen door LaSalle en anderen en de Stichting en anderen is aangevoerd heeft niet geleid tot het oordeel dat, uitgaande van de nieuwe verbeelding, de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, dan wel dat het plan anderszins in strijd is met het recht. Over de omstandigheid dat de nieuwe verbeelding in minder bouwmogelijkheden voorziet, hebben partijen geen bezwaren geuit. Gelet daarop en nu ook niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden daardoor in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb te bepalen dat de nieuwe verbeelding in de plaats treedt van de bij het bestreden besluit vastgestelde verbeelding. In dat verband wordt opgemerkt dat de bestuursrechter ingevolge artikel 8:41a van de Awb het hem voorgelegde geschil zoveel mogelijk definitief beslecht. Aangezien niet is gebleken dat er een noodzaak bestaat voor de bepalingen als vervat in artikel 6, lid 6.3 en lid 6.4, en in artikel 8, lid 8.3, van de planregels, behoeft in zoverre niet in de zaak te worden voorzien.

30. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de

Afdeling aanleiding de raad op te dragen de hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl, en hieraan een zogenoemd IMRO nummer te doen toekennen voor zover dat nog niet is gebeurd.

Proceskosten

31. De raad dient ten aanzien van LaSalle en anderen en de Stichting en anderen op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van de Stichting Bewoners Initiatieven Scheepvaartkwartier/Het Nieuwe Werk en anderen, voor zover gericht tegen het niet vaststellen van een exploitatieplan, niet-ontvankelijk;

II. verklaart het beroep van de Stichting Bewoners Initiatieven Scheepvaartkwartier/Het Nieuwe Werk en anderen, voor zover ontvankelijk, en het beroep van LaSalle Investment Management Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH en anderen gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Rotterdam van 8 september 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Gedempte Zalmhaven", wat de verbeelding en de artikelen 6, lid 6.3 en lid 6.4, en 8, lid 8.3, van de planregels betreft;

IV. bepaalt dat de nieuwe verbeelding, die door de raad onder meer bij zijn aanvullende verweerschrift van 25 januari 2017 is overgelegd en waarvan een afbeelding in bijlage 2 bij deze uitspraak is opgenomen, in de plaats treedt van de bij het besluit van 8 september 2016 vastgestelde verbeelding;

V. draagt de raad van de gemeente Rotterdam op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen III en IV worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl, en hieraan een IMRO nummer te doen toekennen voor zover dat nog niet is gebeurd;

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Rotterdam tot vergoeding van in verband met de behandeling van de beroepen opgekomen proceskosten:

- bij de Stichting Bewoners Initiatieven Scheepvaartkwartier/Het Nieuwe Werk en anderen tot een bedrag van € 12.859,97 (zegge: twaalfduizend achthonderdnegenenvijftig euro en zevenennegentig cent), waarvan € 1.237,50 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

- bij LaSalle Investment Management Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH en anderen tot een bedrag van € 1.237,50 (zegge: twaalfhonderdzevenendertig euro en vijftig cent), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Rotterdam het door appellanten voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht vergoedt ten bedrage van:

- € 334,00 (zegge: driehonderdvierendertig euro) aan de Stichting Bewoners Initiatieven Scheepvaartkwartier/Het Nieuwe Werk en anderen, met dien verstande dat bij betaling aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

- € 334,00 (zegge: driehonderdvierendertig euro) voor LaSalle Investment Management

Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH en anderen, met dien verstande dat bij betaling aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. J. Hoekstra, voorzitter, en mr. G. van der Wiel en mr. R.J.J.M. Pans, leden, in tegenwoordigheid van mr. C. Sparreboom, griffier.

w.g. Hoekstra w.g. Sparreboom
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 9 augustus 2017

655.

Bijlage 1

2 Parkeernormen

Parkeernormen voor de oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik, inclusief gebiedsindeling behorend bij de algemene regel ‘voorwaardelijke verplichting over parkeren’ (artikel 8).

Artikel 1 Indeling van het gebied van de gemeente

Begripsbepalingen

1. Parkeerzone A:

Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 paars zijn gekleurd.

2. Parkeerzone B:

Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 groen zijn gekleurd.

3. Parkeerzone C:

Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 noch tot zone A, noch tot zone Bbehoren.

4. Sector 1:

Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 paars zijn gekleurd.

5. Sector 2:

Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 oranje zijn gekleurd.

6. Sector 3:

Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 geel zijn gekleurd.

7. Sector 4:

Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 groen zijn gekleurd.

Artikel 2 Onderverdeling gebouwen naar bestemming

1. Capaciteit parkeergelegenheid Werken, Winkelen, Horeca, Sport en Recreatie, Gezondheidszorg,

Onderwijs en Cultuur.

2. De capaciteit van de parkeergelegenheid ten behoeve van de in lid 1 bedoelde categorieën van gebouwen is opgenomen in de bij deze bijlage behorende tabel.

Artikel 3 Vaststelling parkeercapaciteit

De capaciteit van een parkeergelegenheid wordt in hele getallen vastgesteld. In voorkomendegevallen vindt afronding op de gebruikelijke wijze plaats, derhalve bij 0,5 of meer naar boven en bijminder dan 0,5 naar beneden.

Artikel 4 Berekening parkeercapaciteit bij verbouwingen

Bij een verbouwing, niet zijnde sloop/nieuwbouw, waarbij de parkeerdruk toeneemt, wordt het aantalparkeerplaatsen, vereist volgens de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel, verminderd met het aantalparkeerplaatsen dat vereist was of zou zijn voor de verbouwing.

Artikel 4a Afwijking 55-pluswoningen

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de in deze bijlage opgenomen tabel met normen voorparkeren indien sprake is van een woning met een gebruiksoppervlakte van ten minste 65 m2 dienadrukkelijk bestemd is als huisvesting voor 55-plussers, een en ander tot een norm van 0,6stallingsplaats per woning.

Artikel 5 Ontheffing parkeereis

Een parkeereis wordt niet gesteld bij een verbouwing waarbij noch een wijziging in het gebruik van hetgebouw, noch een uitbreiding van het vloeroppervlak ervan plaats vindt.

Artikel 6 Supermarkt

Als supermarkt worden aangemerkt winkelbestemmingen met een bruto vloeroppervlak van 600 m2 ofmeer.

Artikel 7 Afwijkingen van de tabel

Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan bij de vaststelling van de capaciteitvan een parkeergelegenheid worden afgeweken van de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel.

De capaciteit van een parkeergelegenheid ten behoeve van gebouwen, welke niet in de inartikel 2, lid 2, bedoelde tabel voorkomen, wordt per geval vastgesteld. Daarbij wordt, voorzover mogelijk, aansluiting gezocht bij vergelijkbare gebouwen, vermeld in deze tabel.

**Tabel**

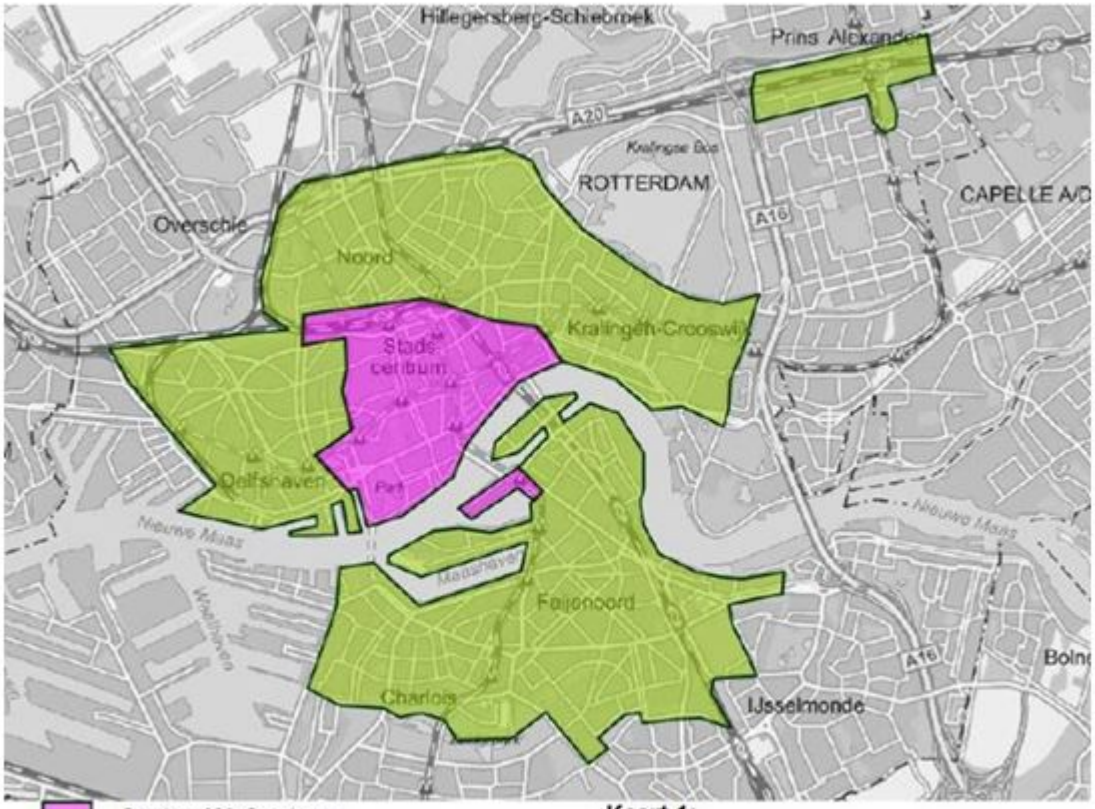
| **Gebruiksopper-vlakte ($m^2$)** | **Sector 1** Stallingsplaatsen per woning | **Sector 2** Stallingsplaatsen per woning | **Sector 3** Stallingsplaatsen per woning | **Sector 4** Stallingsplaatsen per woning |
|---|---|---|---|---|
| < 40 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| 40 - 65 | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 0,6 |
| 65 - 85 | 0,6 | 0,8 | 1,0 | 1,4 |
| 85 - 120 | 1,0 | 1,0 | 1,2 | 1,6 |
| 120+ | 1,2 | 1,2 | 1,4 | 1,8 |

| Per 100 $m^2$ bvo, tenzij anders vermeld | **Parkeerzone A** Centrum | **Parkeerzone B** Knooppunten en stadswijken | **Parkeerzone C** Overig gebied |
|---|---|---|---|
| | **MAX.** | **MIN.** | **MIN.** |
| **Werken** | | | |
| Kantoor met baliefunctie (banken, postkantoren)* | 1,20 | 2,00 | 2,50 |
| Kantoor* | 0,76 | 1,00 | 1,20 |
| Arbeidsintensief / bezoekersintensief bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats, etc)* | 0,67 | 1,20 | 2,00 |
| Bedrijfsverzamelgebouw | 0,72 | 0,80 | 0,80 |
| | | | |
| **Winkelen** | | | |
| Winkel*** | 0,38 | 2,50 | 2,50 |
| Supermarkt*** | 0,38 | 2,50 | 2,50 |
| Grootschalige detailhandel*** | n.v.t. | 4,50 | 5,50 |
| Bouwmarkt / tuincentrum / kringloopwinkel | n.v.t. | 2,20 | 2,20 |
| Showroom** | 0,26 | 0,60 | 1,00 |
| | | | |
| **Sport en recreatie** | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gymzaal / sporthal binnen[#] | 0,08 | 1,70 | 2,00 |
| Sportveld buien (per ha netto terrein)[##] | 0,65 | 13,00 | 13,00 |
| Dansstudio / sportschool | 0,10 | 2,00 | 3,00 |
| Squashbaan (per baan) | 0,10 | 1,00 | 1,00 |
| Tennisbaan (per baan) | 0,20 | 2,00 | 2,00 |
| Golfbaan (per hole) | n.v.t. | n.v.t. | 6,00 |
| Bowlingcentrum / biljartzaal (per baan/tafel) | 0,08 | 1,50 | 1,50 |
| Zwembad (per 100 $m^2$ opp. bassin) | 0,70 | 8,00 | 9,00 |
| Volkstuinen / nutstuinen (per tuin) | 0,30 | 0,30 | 0,30 |
| Manege (per box) | n.v.t. | n.v.t. | 0,30 |
| Jachthaven (per ligplaats) | 0,05 | 0,50 | 0,50 |
| Evenementenhal / beursgebouw / congresgebouw | 0,03 | 4,00 | 5,00 |
| Overdekte speeltuin / hal | 0,30 | 3,00 | 3,00 |
| | | | |
| **Cultuur** | | | |
| Museum / bibliotheek | 0,02 | 0,50 | 0,90 |
| Bioscoop / theater / schouwburg (per zitplaats) | 0,01 | 0,10 | 0,20 |
| Sociaal cultureel centrum / wijkgebouw / rouwcentrum | 0,10 | 1,00 | 1,00 |
| Religiegebouw (kerk, moskee, etc.; per zitplaats / bezoekersplaats) | 0,01 | 0,10 | 0,10 |
| Begraafplaats (per gelijktijdige uitvaart) | 15,00 | 15,00 | 15,00 |
| | | | |
| **Horeca** | | | |
| Café / bar | 0,40 | 4,00 | 6,00 |
| Restaurant | 1,60 | 8,00 | 12,00 |
| Hotel (per kamer) | 0,30 | 0,50 | 0,50 |
| Discotheek / feestruimte | 0,70 | 7,00 | 10,00 |
| Cafetaria / snackbar | 0,40 | 4,00 | 6,00 |
| | | | |

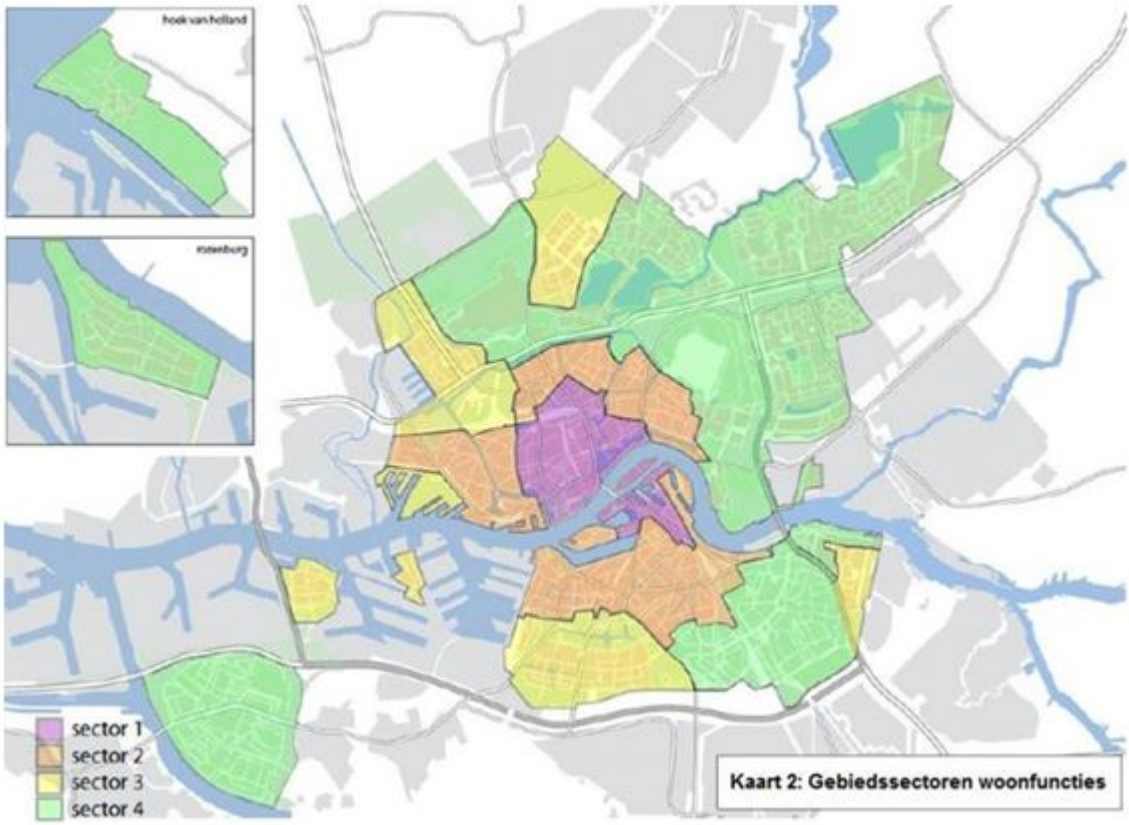
| | | | |
|---|---|---|---|
| **Onderwijs** | | | |
| Crèche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang**** | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Basisonderwijs (per leslokaal van 30 ll) | 0,50 | 0,50 | 0,50 |
| Voorbereidend dagonderwijs (vmbo, havo, vwo; per leslokaal van 30 ll) | 0,50 | 0,50 | 0,50 |
| Beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, HBO, WO) | 0,50 | 2,00 | 3,00 |
| | | | |
| **Gezondheidszorg** | | | |
| Ziekenhuis (per bed) | 1,50 | 1,50 | 1,50 |
| Verpleeghuis (per wooneenheid) | 0,50 | 0,50 | 0,50 |
| Apotheek | 1,70 | 1,70 | 1,70 |
| 1e lijn gezondheidszorg (huisarts, tandarts, therapeut; per behandelkamer) | 0,53 | 2,00 | 3,00 |
| | | | |
| **Verwijzingen** | | | |
| * 1 arbeidsplaats = 25 - 35 $m^2$ | | | |
| ** 1 arbeidsplaats = 35 - 50 $m^2$ | | | |
| *** 1 arbeidsplaats = 40 $m^2$ | | | |
| **** 1 arbeidsplaats = 60 - 65 $m^2$ | | | |
| # Gymlokalen met alleen een schoolfunctie hebben geen extra parkeervraag. Bij sporthal met wedstrijdfunctie: + 0,1 - 0,2 pp per bezoekersplaats | | | |
| ## Exclusief kantine, kleedruimte, oefenveld en toiletten | | | |

**Kaart 1 Gebiedssectoren niet-woonfuncties`**



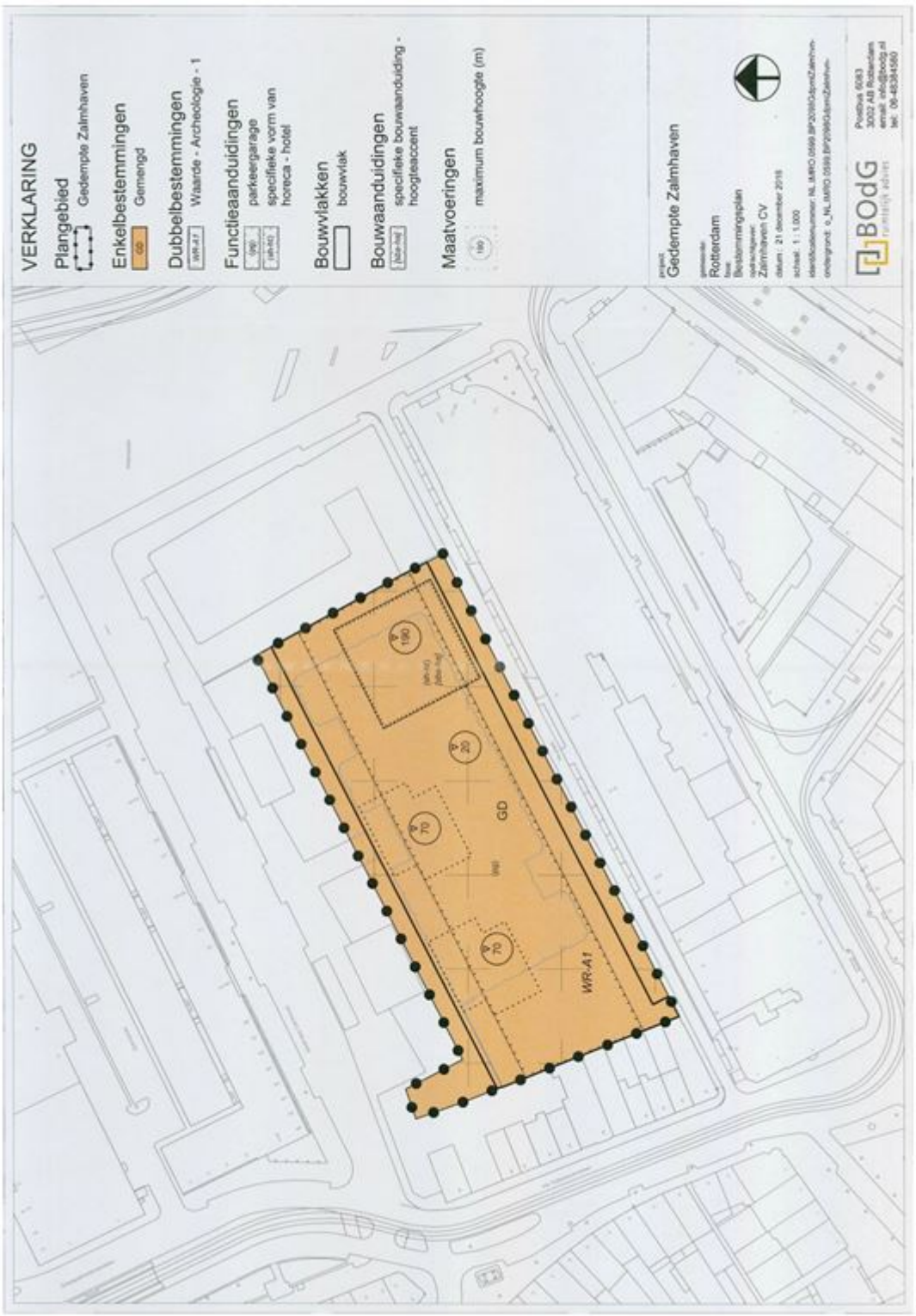

Kaart 1:
Gebiedssectoren niet-woonfuncties

**Kaart 2 Gebiedssectoren woonfuncties**




Kaart 2: Gebiedssectoren woonfuncties

**Bijlage 2**


VERKLARING
Plangebied
Gedempte Zalmhaven
Enkelbestemmingen
GD Gemengd
Dubbelbestemmingen
WR-A1 Waarde - Archeologie - 1
Functieaanduidingen
specifieke vorm van horeca - hotel
Bouwvlakken
bouwvlak
Bouwaanduidingen
specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent
Maatvoeringen
maximum bouwhoogte (m)
Gedempte Zalmhaven
Rotterdam
Bestemmingsplan
Zalmhaven CV
GD
WR-A1
BODG