

Nota van Overleg ruimtelijke onderbouwing “RiF010”

*Gemeente Rotterdam
18 november 2014*



Deze uitgave is tot stand gebracht door
KuiperCompagnons, Rotterdam

OVERLEGREACTIES

#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.	BOOR, 8 oktober 2014		
	Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam heeft aangegeven akkoord te zijn met de verwoording van het aspect 'archeologie' in de ruimtelijke onderbouwing	De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen	De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing.
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
2.	Gasunie, 13 oktober 2014		
	De Gasunie heeft aangegeven dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtstbijzijnde gasleiding valt. Daarmee staat vast dat de gasleiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen	De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing.
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
3.	TenneT TSO B.V., 15 oktober 2014		
	TenneT heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.	De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen	De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing.
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
4.	Provincie Zuid-Holland, 15 oktober 2014		
	De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat de ruimtelijke onderbouwing niet hoeft te worden toegezonden in het kader van het wettelijk vooroverleg, omdat er op basis van het ingevulde E-formulier geen strijdigheid met het provinciaal beleid is geconstateerd.	De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen	De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing.
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
5.	Welstand, 15 oktober 2014		
	<p>De commissie voor Welstand en Monumenten heeft dit conceptplan getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota Rotterdam¹. Er is geconstateerd dat dit plan (voor zover uitgewerkt) strijdig is met die criteria. Er wordt in dit geval geen reden gezien om voorbij te gaan aan de gestelde criteria.</p> <p>De commissie waardeert de ambitie waarmee aan het plan wordt gewerkt en begrijpt de verwachtingen die zijn gewekt door het winnen van het stadsinitiatief. Tegelijkertijd uit ze haar zorgen voor wat betreft de inpassing van het stadsinitiatief op deze plek in de stad. Het stadsinitiatief wordt voorgesteld in de doorgaande waterstructuur van het centrum. Vanuit het vigerende bestemmingsplan rust een dubbelbestemming 'cultuurhistorie' evenals de aanmerking 'aandachtsgebied Wederopbouw' op deze plek. De</p>	<p>De constatering van de commissie dat het water en de kade zijn voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is niet correct. Wel is het pand aan de Zijl voorzien van deze dubbelbestemming. Aan deze dubbelbestemming is een sloopverbod voor bouwwerken gekoppeld. De voorliggende ontwikkeling voorziet echter niet in de sloop van de kademuren, noch de omliggende bebouwing.</p> <p>Daarnaast geeft de commissie aan dat het projectgebied is aangemerkt als 'aandachtsgebied Wederopbouw'. Hierover is in het bestemmingsplan 'Laurenskwartier' het volgende opgemerkt:</p> <p><i>"Naast de van rijkswege beschermde stadsgezichten heeft Rotterdam in de binnenstad een aantal</i></p>	De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing.

	<p>waterstructuur die volgens het plan-Witteveen en tijdens de Tweede Wereldoorlog is aangelegd, vormt een belangrijk onderdeel van het Laurenskwartier. De waterstructuur is als ensemble vormgegeven waarbij kademuren, bruggen, trappen, brugwachtershuisjes etc. in samenhang met elkaar zijn ontworpen. Deze gehele structuur is nog grotendeels intact. De voorheen aanwezige paviljoens op de Vlasmarkt zijn juist verwijderd om het zo fraaie doorzicht tussen de Steigerkerk en de Westenwagenvoer te herstellen. De commissie uit haar zorg voor wat betreft de inpassing van het initiatief. Zij vraagt of het geheel met meer respect voor de omgeving kan worden ingepast. De commissie geeft aan zich om die reden niet te kunnen vinden in het voorstel voor het paviljoen en bijbehorende vuurtoren en geeft hierbij de suggestie mee of de ondersteunende functies zo veel mogelijk in de bestaande omliggende bebouwing kunnen worden ingepast. Ook doet de commissie de aanbeveling na te gaan welke mogelijkheden er zijn om de bestaande ruimtes (gewelven) onder de brug ter plaatse van de Vlasmarkt te benutten. Het initiatief op deze plek zou denkbaar zijn wanneer het geheel veel ingetogener wordt ingepast, rekeninghoudend met de bestaande condities van het gebied. In haar ogen moet dat ook denkbaar zijn mét behoud van de voorgestelde functionaliteit en beoogde charme. Het ontwerp is nu zuiver bedacht vanuit de behoeftes van het initiatief maar nog onvoldoende vanuit de locatie.</p>	<p><i>wederopbouw aandachtsgebieden met een waardevolle samenhang tussen het stratenplan, de invulling van de bouwblokken en de architectuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden hoe deze historische kwaliteiten kunnen worden behouden. Betreffende gebieden hebben geen juridische status op grond van de Monumentenwet 1988 of de Monumentenverordening Rotterdam 2010. Wel heeft B&W in 1998 vastgesteld dat de historische kwaliteiten van deze waardevolle ensembles onderdeel uitmaken van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. Hiervoor kan het nodig zijn een Cultuurhistorische Verkenning (CV) te maken om de historische kwaliteiten in kaart te brengen."</i></p> <p>De Steigersgracht is momenteel sterk onderbenut en maakt geen actief deel uit van de stedelijke ruimte. Het stadsinitiatief RiF010 biedt kansen het gebied bij de binnenstad te betrekken, waardoor de plek weer betekenis krijgt voor de stad en haar bewoners. Dit sluit aan bij de speerpunten van het Rijk om de verstedelijkingsgeschiedenis en cultuurhistorische waarden (beter) beleefbaar te maken. Bovendien brengt het stadsinitiatief geen onomkeerbare situatie met zich mee. Er worden geen (cultuurhistorisch waardevolle) elementen gesloopt of weggenomen. Daarnaast is zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied. De golfinstallatie was oorspronkelijk aan de zijde van de Wezenbrug voorzien. Door de installatie te verplaatsen naar de zijde van de Markthal, blijft het karakteristieke zicht op de Wezenbrug behouden. Daarnaast worden ook de naoorlogse kademuren in hun huidige staat behouden. Het streven is om deze zo min mogelijk aan het directe zicht te onttrekken.</p>	
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
6.	DCMR, 16 oktober 2014		
6a	<p>De ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning is nog onvoldoende om het plan in procedure te brengen. Gelet op de aard en omgeving van het plan is het van groot belang dat het plan en de manier waarop het bedrijf wordt geëxploiteerd zo nauwkeurig mogelijk wordt beschreven. Het gaat met name om de activiteiten die geluidsoverlast kunnen veroorzaken. Enerzijds zal dat kunnen betekenen dat de manier van exploiteren daarmee vast ligt, maar anderzijds</p>	<p>Door de initiatiefnemer is een bedrijfsplan opgesteld waarin precies beschreven is wat het maximale programma is, welke gedragsregels worden gehanteerd en hoe voorkomen wordt dat er in de praktijk meer geluidsbelastende activiteiten ontstaan dan aangenomen in het akoestisch onderzoek. Het bedrijfsplan dient als uitgangspunt voor het akoestisch onderzoek, opdat het voor de omgeving duidelijk is welke activiteiten er</p>	<p>De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing.</p>

	geeft dat wel veel duidelijkheid aan de omgeving over de te verwachten geluidbelasting. Als tijdens de exploitatie blijkt dat de geluidbelasting, of geluidbeleving meevalt, zijn er wellicht manieren om in overleg met de omgeving de bedrijfsvoering aan te passen. Het onderdeel geluid dient op dit punt te worden aangevuld.	plaatsvinden en wat de akoestisch meest nadelige situatie zal zijn. In de beschrijving van de bedrijfssituatie is tevens voorzien in monitoring en evaluatie. Ieder jaar zal in samenspraak met de omgeving bekeken worden of het geluidsniveau acceptabel is. Mogelijke klachten of suggesties van omwonenden of andere belanghebbenden zullen als onderdeel van de monitoring worden geregistreerd en zullen in de periodieke evaluaties worden meegenomen.	
6b	Met het plan wordt afgeweken van de gebruikelijke normen voor gevelbelasting van bedrijven bij woningen. Dat kan, maar het is belangrijk om in dat geval in het kader van goede ruimtelijke onderbouwing te onderzoeken wat het binnenniveau wordt van de gevoelige bestemmingen (woningen en een school) in de omgeving van het plan. Dat is nog niet onderzocht. Dit dient alsnog te gebeuren. Ook dient onderzoek te worden gedaan naar de geluidbelasting bij de buitenruimten van de woningen. Een aantal woningen heeft een balkonruimte aan de zijde van de Steigersgracht. Voor buitenruimten is er geen norm, maar op basis van het berekende geluidniveau kan wel worden bepaald of er sprake is van een aanvaardbare situatie.	Naar aanleiding van de overlegreactie heeft aanvullend akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de binnenwaarden van enkele woningen aan de Zijl. In dit onderzoek is het binnenniveau en de geluidsbelasting op de buitenruimten (balkons) van de woningen beoordeeld. Uit het onderzoek blijkt dat voor enkele woningen de binnenwaarde van 35 dB(A) wordt overschreden. In overleg zal nader bekeken moeten worden of aanvullende maatregelen nodig zijn. De ruimtelijke onderbouwing wordt op dit punt aangevuld.	Aanvullen paragraaf 4.2 'bedrijven- en milieuzonering'.
6c	In de toelichting en het akoestisch onderzoek worden aannames gedaan over de geluidbelasting van de bronnen en de effecten van maatregelen. Deze aannames dienen zoveel mogelijk te worden onderbouwd met onafhankelijk onderzoek. Als dergelijke onderzoeken niet beschikbaar zijn, dient dat ook te worden aangegeven en beter dan nu beschreven te worden op welke redenering de veronderstelling is gebaseerd.	Naar aanleiding van de overlegreactie heeft aanvullend akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Teneinde de aannames over de geluidsbelasting van de bron nader te onderbouwen, is onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van een vergelijkbare golfinstallatie in Al Ain, VAE (Wadi Adventure Wave Pool). De meetresultaten zijn weergegeven in het rapport 'Wave Pool Acoustic Noise Test', dat als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing zal worden gevoegd.	Aanvullen paragraaf 4.2 'bedrijven- en milieuzonering'.
6d	In de toelichting staat beschreven dat er evenementen zullen worden georganiseerd. Als er vaker dan twaalf keer per jaar evenementen worden georganiseerd, wordt het beschouwd als een vast onderdeel van het bedrijf en moet dit als zodanig worden onderzocht. Als het niet de bedoeling is om meer dan twaalf keer per jaar evenementen te organiseren, dient dat in de toelichting te worden vermeld.	De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het aantal evenementen niet meer dan 12 per jaar bedraagt. Voor elk evenement zal een vergunning worden aangevraagd, waarbij geldt dat elke vergunningverlening op de gebruikelijke wijze is omkleed met waarborgen voor belanghebbenden (waaronder omwonenden) uit hoofde van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. De ruimtelijke onderbouwing en het bedrijfsplan worden op dit aangepast.	Maximum aantal evenementen opnemen in tekst ruimtelijke onderbouwing.
6e	In het akoestisch onderzoek dient beschreven te worden in	Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de	De overlegreactie leidt niet tot aanpassing

	hoeverre door de aard van de bebouwde omgeving sprake is van nagalm.	Handleiding meten en rekenen industrielawaai (HMRI 99). Dien ten gevolge is in het onderzoek rekening gehouden met de invloed van de geluidsvoortplanting ten gevolge van de omliggende bebouwing en obstakels (afscherming, reflectie, buiging, verstrooiing) alsmede de invloed (reflectie tegen, verstrooiing aan en absorptie door) van de bodem.	van de ruimtelijke onderbouwing.
6f	Voorgesteld wordt om in de toelichting te beschrijven welke maatwerkvoorschriften op worden genomen in de milieuvoorschriften die voor het bedrijf gaan gelden.	Voor de ontwikkeling van RiF010 is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Daarin is een duidelijke beschrijving van de bedrijfssituatie opgenomen en worden - waar nodig - beperkingen aan de bedrijfsvoering opgelegd, voor zover het betreft de akoestisch relevante aspecten. Waar mogelijk zullen deze beperkende maatregelen vertaald worden naar maatwerkvoorschriften. In de ruimtelijke onderbouwing wordt een korte passage opgenomen hieromtrent.	Aanvullen paragraaf 4.2 'bedrijven- en milieuzonering'.
6g	De meer geoefende surfers zullen vaak hun eigen board willen gebruiken. Wordt er in het plan rekening gehouden met parkeergelegenheid voor surfers, die hun board vervoeren met fietskarren? Dit kan het gebruik van de fiets stimuleren.	Ten behoeve van fietsparkeren worden beperkte voorzieningen getroffen in de openbare ruimte. Het vervoeren van surfboards met fietskarren is overigens niet gebruikelijk. Doorgaans wordt hierbij gebruik gemaakt van een zogenaamd 'surfrack', waarbij het surfboard aan de fiets hangt.	De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing.
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
7.	Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, 22 oktober 2014		
	De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond heeft de risicobronnen in de omgeving van het plangebied geanalyseerd. Op grond van de aanwezige risicobronnen heeft de veiligheidsregio het volgende advies uitgebracht: <ul style="list-style-type: none"> • Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand". 	Naar aanleiding van het uitgebrachte advies zal een korte passage in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen met betrekking tot de zelfredzaamheid van personen. Mocht er aanleiding zijn de aanpak van concrete situaties te verbeteren, dan kunt u met de betreffende afdelingen van de gemeente direct in overleg te treden.	Er wordt een korte passage met betrekking tot zelfredzaamheid opgenomen.
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
8.	Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, 27 oktober 2014		
8a	In de waterparagraaf ontbreekt een verwijzing naar het Waterbeheerplan 2010-2015 van Schieland en de Krimpenerwaard. Verzocht wordt een passage in de waterparagraaf op te nemen.	De door het Hoogheemraadschap aangeleverde passage over het Waterbeheerplan 2010 - 2015 wordt overgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.	Opnemen passage Waterbeheerplan 2010-2015.
8b	Op pagina 13 van de Ruimtelijke onderbouwing wordt onder <i>Wateroverlast</i> opgemerkt dat het waterbergend vermogen in de toekomstige situatie zal afnemen door de plaatsing van de	Als gevolg van de voorliggende ontwikkeling wordt 462 m ² oppervlaktewater onttrokken aan de Rotte (302 m ² ten behoeve van de machinekamer en 174 m ² ten behoeve van	De passage 'Wateroverlast' wordt aangevuld.

	<p>golf-installatie en het strandhuis in de Steigersgracht. Derhalve dient binnen hetzelfde peilgebied voorzien te worden in vervangende waterberging. Hieromtrent zijn afspraken gemaakt met de gemeente Rotterdam en het Hoogheemraadschap van Delfland. Door de Rotte ter hoogte van Crooswijk op enkele plaatsen te verbreden, wordt voorzien in de benodigde compensatie. Het is voor het Hoogheemraadschap niet duidelijk in welk verband er afspraken zijn gemaakt met het hoogheemraadschap van Delfland. Aangenomen wordt dat dit een vergissing is. Verder zijn met Schieland en de Krimpenerwaard dergelijke afspraken niet gemaakt. De huidige verbreding van de Rotte ter hoogte van Crooswijk wordt uitgevoerd ten behoeve van de compensatie van een ander project. Binnen hetzelfde peilgebied moet worden voorzien in vervangende waterberging. Deze vervangend waterberging moet worden gerealiseerd voordat de werkzaamheden voor de watersportactiviteit worden uitgevoerd. Er dient aan te worden gegeven waar en op welke wijze wordt voorzien in de benodigde compensatie.</p>	<p>het strandhuis). In overleg met de dijkgraaf, de heer Oosters, is besproken dat deze vierkante meters op een later tijdstip worden gecompenseerd. In overleg met de gemeente Rotterdam zal worden besproken op welke wijze hier invulling aan gegeven wordt. Hiertoe zal een overleg plaatsvinden tussen de dijkgraaf en wethouder Langenberg.</p> <p>Op basis van het voorgaande wordt de tekst onder het aspect 'Wateroverlast' aangepast.</p>	
8c	<p>Onder <i>Veiligheid</i> is vermeld dat het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat de voorliggende ontwikkeling het waterkerend vermogen van de boezemkade niet negatief zal beïnvloeden. De huidige kademuren zijn immers voldoende hoog. Dit is niet juist. Er is wel opgemerkt dat de ontwikkeling het waterkerend vermogen van de boezemkade niet negatief hoeft te beïnvloeden. De hoogte van de kade hoeft hier echter geen invloed op te hebben. Het Hoogheemraadschap kan alleen instemmen met het verzoek om bouwwerken binnen de beschermingszone van de boezemkade op te richten als wordt aangetoond dat deze het waterkerend vermogen van de boezemkade niet verminderen.</p>	<p>De redenering dat het waterkerend vermogen van de kademuren niet negatief beïnvloed wordt vanwege de hoogte is inderdaad niet juist. Dit neemt niet weg dat de bestaande kademuren in het kader van de voorliggende ontwikkeling in de huidige staat worden behouden. Er vinden geen werkzaamheden plaats die de stabiliteit of instandhouding van de kademuren aantasten. Daarmee is het waterkerend vermogen voldoende gewaarborgd.</p> <p>Op basis van het voorgaande wordt de tekst onder het aspect 'Veiligheid' aangepast.</p>	<p>De passage 'Veiligheid' wordt aangepast..</p>
8d	<p>Onder <i>Waterkwaliteit</i> is opgenomen dat het water in het afgesloten deel van de Steigersgracht wordt gezuiverd met een trommelfilter. Het gezuiverde water wordt tevens weggepompt naar de Rotte. Er dient te worden aangegeven hoeveel m³ water per uur naar de Rotte zal worden afgevoerd en er moet worden aangetoond dat hierdoor geen negatieve effecten op de waterkwaliteit of de waterkwantiteit ontstaan.</p>	<p>Het water in het afgesloten deel van de Steigersgracht wordt gezuiverd middels een trommelfilter, waarbij 9 m³ per uur uit de Binnenrotte wordt onttrokken. Het betreft een continu proces, waarbij het water via een trommelfilter in het afgesloten gedeelte van de Steigersgracht wordt gesuppleerd. Parallel hieraan wordt per uur 9 m³ als spoelwater vanuit het trommelfilter in de Binnenrotte geloosd. Het onttrekken van water aan- en het lozen van water op de Binnenrotte is daarmee in evenwicht.</p> <p>Het vuil dat uit het water van het afgesloten deel van de</p>	<p>De passage 'Waterkwaliteit' en 'Wateroverlast' wordt aangevuld.</p>

		<p>Steigersgracht wordt gefiltreerd is vuil dat zich reeds in het water van de Binnenrotte bevindt. De massabalans van vuil in de Binnenrotte, inclusief het afgesloten gedeelte van de Steigersgracht, blijft dus gelijk. De trommelfilter doet in feite niets meer dan de in het water bevindende drijvende en zwevende vuildelen verplaatsen van het afgesloten gedeelte van de Steigersgracht naar de rest van de Binnenrotte. De vervuilingsgraad van de Binnenrotte zal per saldo niet wijzigen. In aanvulling daarop wordt het water in het afgesloten deel van de Steigersgracht sterk belucht als gevolg van de golfinstallatie, hetgeen de waterkwaliteit ten goede komt. Dit komt uiteindelijk ook de waterkwaliteit van de Binnenrotte ten goede.</p> <p>Het peil in het afgesloten gedeelte van de Steigergracht is gelijk aan het peil in de Rotte, met dien verstande dat het peil in het afgesloten gedeelte niet continu zal meebewegen met de Rotte. Een en ander is in overleg met de dijkgraaf afgestemd. Wel zal bij calamiteiten (zoals overvloedige regenval) het afgesloten gedeelte middels een terugslagklep voor extra berging kunnen zorgen. Overigens zijn er nauwelijks peilverschillen in dit gebied van de Rotte. De peilfluctuatie bedraagt maximaal 4 cm.</p> <p>Op basis van het voorgaande wordt de tekst onder het aspect 'Waterkwaliteit' aangepast.</p>	
8e	Onder <i>Keur en legger</i> is vermeld dat alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de 'Keur van Schieland en de Krimpenerwaard'. Waterschapswegen moet worden vervangen door waterkeringen. Verder moet worden toegevoegd dat de boezemwaterkeringen langs de Steigersgracht en de Delftsevaart zijn opgenomen in de legger van regionale waterkeringen.	De passage onder 'Keur en legger' wordt aangepast op basis van de voorgestelde wijzigingen. Tevens wordt vermeld dat de boezemkeringen langs de Steigersgracht en Delftsevaart zijn opgenomen in de legger van regionale waterkeringen.	De passage 'Keur en legger' wordt aangevuld.