



Betreft: Zienswijzenrapportage Steigersgracht RiF010

Kenmerk: OMV.14.010.00021

Datum: 8 juli 2015

Inleiding

Het is de bedoeling om het projectgebied van de Steigersgracht om te vormen naar een watersportgebied om diverse watersporten mogelijk te maken. Het initiatief voorziet in de aanleg van een golfinstallatie, een waterbassin met twee kunstmatige riffen en een horecavoorziening.

Planologische situatie

De locatie waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het bestemmingsplan Laurenskwartier (door de gemeenteraad vastgesteld op 20 december 2012) en heeft daarin de bestemming 'Water'. Op de voor water bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen gemalen en dergelijke. De beoogde bouwwerken en de beoogde functie zijn strijdig met het bestemmingsplan.

Terinzagelegging

De concept-omgevingsvergunning eerste fase heeft ter inzage gelegen van vrijdag 28 november 2014 tot en met donderdag 08 januari 2015. Tegen de concept-beschikking zijn tweeëntwintig zienswijzen ingediend. Aan het eind van deze rapportage is een overzicht van de indieners van een zienswijze opgenomen.

Zienswijzen en commentaar

In totaal zijn tweeëntwintig zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn afkomstig van de omwonenden aan het Zijl (9), de kerk (6), de vertegenwoordiger van Rotta Nova (1), Kids Marina (1) en van adressen die verder van de locatie zijn gelegen (5).

De zienswijzen worden hieronder puntsgewijs weergegeven en van een reactie voorzien.

Gelijkluidende zienswijzen (vijftien ondertekenaars) .

01.Zienswijze

De omzetting naar watersportgebied betekent een aantasting van het betreffende gebied, met name van de ruimtelijke kwaliteit van gracht en omliggende woningen.

Commentaar

De jury van het stadsinitiatief heeft RiF010 aangemerkt als initiatief dat een belangrijke bijdrage kan leveren aan de gebiedsverbetering van een 'vergeten' locatie midden in het centrum van de stad. De gemeenteraad heeft het juryrapport bekrachtigd en RiF010 tot winnaar van het stadsinitiatief 2014 verkozen. Er is sprake van een initiatief dat een positieve en gewenste impuls zal geven aan het stadscentrum. De kades, de bruggen en de omliggende buitenruimte blijven bij uitvoering van dit project (vrijwel) hetzelfde en aan aspecten als geluid is en wordt voldoende aandacht besteed.

02. Ziensijze

Het project tast de ruimtelijk-historische kwaliteit van de Steigersgracht aan.

Commentaar

Door de komst van RiF010 zal de inrichting van het gebied wijzigen. Aan het einde van de gracht ter hoogte van de Markthal komt een installatie die golven opwekt waardoor het mogelijk is om in de Steigersgracht te surfen en andere watersporten te beoefenen. De bomen, buitenruimte, kademuren en bruggen zullen echter niet wijzigen.

03. Zienswijze

Het project leidt tot aantasting van de waterkwaliteit.

Commentaar

De waterkwaliteit in de gracht wordt verbeterd door het plaatsen van een mechanische filterinstallatie en wordt hiermee geschikt voor de voorgenomen activiteiten. Het project leidt dus zeker niet tot aantasting van de waterkwaliteit.

04. Zienswijze

Het project leidt tot aantasting van de belevingswaarde en het uitzicht.

Commentaar

De omgeving van het plan wordt momenteel gezien als een gebied waarbij in de huidige situatie geen sprake is van een hoge belevingswaarde die past bij een levendig centrumgebied. De uitvoering van het plan draagt bovendien bij aan de ambitie om het Laurenskwartier te transformeren tot een levendig en sfeervol binnenstadskwartier.

05. Zienswijze

Het project leidt tot toename van de geluidsoverlast.

Commentaar

Het project leidt tot meer geluid, maar door passende maatregelen zal het woongenot beschermd worden.

Om rekening te houden met de belangen van de omwonenden is voor het geluid de binnenwaarde in verblijfsruimten van 35 dB(A) aangehouden. Het Activiteitenbesluit (milieu) laat bij de toetsing aan deze norm het stemgeluid buiten beschouwing. Voor dit ruimtelijk besluit (leefbaarheid) is niettemin het stemgeluid meegenomen voor het bepalen van de maatregelen.

De woningen aan het Zijl zijn van voor 1992 en hebben een beperkte gevelisolatiewaarde. KuiperCompagnons heeft daarom per appartement per verblijfsruimte onderzocht wat de binnenwaarde van het geluid is. Uit het rapport van 5 juni 2015 blijkt dat de binnenwaarde met maatregelen aan de gevel is te garanderen (kierdichting en in beperkt aantal gevallen dubbel glas). De totale kosten van deze aanpassing bedragen circa 70.000 euro en passen in de begroting van RiF010.

06. Zienswijze

Het project vormt een aantasting voor het functioneren van de kerkgemeenschap in Het Steiger.

Commentaar

De vrees voor geluidsoverlast tijdens activiteiten in de kerk is ongegrond. Uit het akoestisch rapport van 5 juni 2015 blijkt dat, als de buitendeuren gesloten blijven, de binnenwaarde in de kerk op 24db(A) uitkomt, hetgeen als zeer stil kan worden aangemerkt.

RiF010 zal ook de bereikbaarheid van de kerk niet aantasten. De ruimte tussen het water en de kerk blijft ongewijzigd. Ook de uitvaarten zullen daardoor geen hinder ondervinden. RiF010 heeft overigens aangegeven bereid te zijn om rekening te willen houden met de uitvaarten op de doordeweekse dagen.

07. Zienswijze

Dit project overtreedt de regels die voor dit stadsinitiatief gelden: het is niet binnen drie maanden gestart, is geen zeven maar twaalf maanden open en zal naar verwachting duurder zijn dan het beschikbaar gestelde bedrag.

Commentaar

Het initiatief RiF010 is niet in strijd met hoofdstuk II, artikel 4, lid b van de Subsidieregeling Stadsinitiatief. Er wordt met het toekennen van de middelen aan winnaar ronde III Stadsinitiatief niet in strijd met het reglement Stadsinitiatief gehandeld. Het initiatief RiF010 past niet in het huidige bestemmingsplan en de initiatiefnemer is direct na "het winnen" van het Stadsinitiatief met de voorbereidende werkzaamheden gestart. Omdat alle procedures zorgvuldig moeten worden doorlopen is nog niet gestart met de daadwerkelijke bouw.

08. Zienswijze

In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een beschrijving van de wijze waarop burgers bij dit project betrokken hadden moeten worden (zie 3.16 lid e Besluit Ruimtelijke Ordening).

Commentaar

Paragraaf 9.1. 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' gaat in op de wijze waarop de omwonenden betrokken zijn bij het planproces. De ruimtelijke onderbouwing heeft ter inzage gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid gesteld is om een zienswijze in te dienen.

09. Zienswijze

De ruimtelijke onderbouwing gaat niet in op de visie van de bewoners zoals op de bewonersavond van 2 september 2014.

Commentaar

De uitkomsten en input van de informatieavond op 2 september 2014 zijn aanleiding geweest voor een open gesprek met een aantal omwonenden. Tevens is een tweede informatieavond gehouden op 22 januari 2015. De bewoners en belanghebbenden zijn hierbij in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren nader toe te lichten. In deze zienswijzenrapportage wordt ingegaan op de gemaakte opmerkingen.

10. Zienswijze

De ruimtelijke onderbouwing maakt geen melding van de tweede bewonersavond (13 november 2014).

Commentaar

Zie de reactie bij punt 9.

11. Zienswijze

De gemeente heeft geen onderzoek gedaan naar mogelijke andere locaties.

Commentaar

De Steigersgracht heeft een aantal eigenschappen die deze locatie geschikt maken voor de realisatie van de watersportvoorziening. Een alternatieve locatie met dezelfde unieke kenmerken is niet beschikbaar.

12. Zienswijze

Complex Het Steiger (klooster, kerk en Mariakapel) is in 2013 aangewezen als (voorbeschermd) Rijksmonument.

Commentaar

Het complex heeft inderdaad een voorbeschermd status. Maar uit het akoestisch onderzoek van 5 juni 2015 blijkt dat het binnenniveau in de kerk en het stiltecentrum zonder maatregelen aan de gevel ruimschoots onder de 35db(A) blijft. Voor aanpassing van de (klooster)woning aan Hang 17 zal met inachtneming van de monumentregels de geëigende procedure worden gevolgd (kierdichting en dubbel glas).

13. Zienswijze

Het project draagt niet bij aan de realisatie van de waterdoelstelling uit artikel 1 van EU Kaderrichtlijn water zoals uitgewerkt in het provinciaal waterplan 2016-2021.

Commentaar

Door de indiener van de zienswijze is niet aangegeven op welk onderdeel sprake zou zijn van een ontwikkeling die niet bijdraagt aan de realisatie van de waterdoelstelling. De ruimtelijke onderbouwing is in het kader van de watertoets voorgelegd aan de waterbeheerder. Tevens is het plan besproken met de provincie. Zij hebben geen opmerkingen gehad met betrekking tot dit onderdeel.

14. Zienswijze

Een behoefte onderzoek heeft niet plaatsgevonden terwijl het afbreukrisico groot is gelet op het faillissement van een vergelijkbaar complex in Zoetermeer (Dutch Water Dreams in Zoetermeer).

Commentaar

Het project is uniek voor Nederland en richt zich zowel op surfers als eenmalige bezoekers. Hierdoor is sprake van een brede doelgroep. Nederland kent bijvoorbeeld circa 25.000 surfers en alleen al in Zuid Holland worden 30.000 surflessen gegeven. Hiermee is zeker sprake van een initiatief dat voorziet in een behoefte en waar nergens anders in Nederland ruimte voor is en wordt geboden. Bij de initiatiefnemers bestaat geen enkele twijfel over de levensvatbaarheid van het initiatief, iets waarin zij worden gestrekt door een studie van de Erasmus Universiteit. Hier kan aan worden toegevoegd dat in dit geval sprake is van een initiatief waarbij de locatie van doorslaggevend belang is voor het succes: een locatie in het centrum van een grote stad garandeert veel zicht en daarmee veel bezoekers en – zoals hierboven reeds is aangegeven - de Steigersgracht is binnen het centrum van Rotterdam de beste locatie voor een voorziening als RiF010.

15. Zienswijze

Er is geen voorziening aanwezig om bij een faillissement de Steigersgracht in oude staat terug te brengen.

Commentaar

De installaties en constructies worden zodanig aangelegd dat geen sprake is van een onomkeerbare schade aan de kademuren of de gracht. Ten alle tijde is het mogelijk om het plangebied weer in oude staat terug te brengen.

16. Zienswijze

Het gemeentelijke Actieplan Geluid wordt met voeten getreden doordat de dichtstbijzijnde woning niet op honderd maar op acht meter van het geluid komt te liggen.

Commentaar

Een dergelijke bepaling is niet opgenomen in het Actieplan Geluid en zou ook strijdig zijn met de geluidsvoorschriften en diverse andere ontwikkelingen in de binnenstad.

17. Zienswijze

Omwonenden zullen ongewenste maatregelen aan hun woning moeten toestaan.

Commentaar

Gezien de aard van de geluidsbronnen en de situatie ter plaatse is het niet mogelijk om in redelijkheid meer maatregelen aan de bron of in de overdracht te treffen. Om de woonkwaliteit te beschermen zijn maatregelen aan de gevels van enkele woningen noodzakelijk. Deze maatregelen zijn opgenomen in een Onderzoek geluidwering gevels van 8 juni 2015 van KuiperCompagnons. RiF010 is bereid hierin te voorzien en deze maatregelen zullen als voorwaarde worden opgenomen in de te verlenen omgevingsvergunning. De wetgever laat overigens de betreffende bewoners de keuzevrijheid in het al dan niet laten uitvoeren van maatregelen aan hun woning.

18. Zienswijze

Er ontstaat na realisatie een continue onderhandelingssituatie over de vraag of het geluidsniveau acceptabel is.

Commentaar

Afwijken van de waarde genoemd in artikel 2:17 van het Activiteitenbesluit is alleen mogelijk indien bij maatwerkvoorschrift een geluidbelasting op de gevel wordt vastgesteld die een geluidsniveau in verblijfsruimte van maximaal 35dB(A) garandeert. Door deze waarde voor de gevels vast te stellen ontstaat een geluidskader dat na realisatie als toets kan dienen.

19. Zienswijze

Door in het toezicht niet met een omroepinstallatie of fluitjes te werken (geluid terugdringen) ontstaat strijd met artikel 25 van het Besluit hygiëne en veiligheid zwembaden.

Commentaar

Bij de provincie is een aanvraag ingediend voor een inrichting buitenzwembad, categorie C. Dat houdt in dat de houder van de inrichting zelf verantwoordelijk is voor het toetsen of bemonsteren van de waterkwaliteit en het toezicht. Het betreft hier dus geen zwembad en is er geen verplichting om toezicht uit te oefenen met behulp van fluitjes of een omroepinstallatie.

20. Zienswijze

Het college maakt niet duidelijk op grond waarvan het belang van dit project zwaarder moet wegen dan het belang van de omwonenden

Commentaar

Het initiatief RiF010 past binnen het stedelijke beleid voor de ontwikkeling van de Binnenstad van Rotterdam. Het versterkt de aantrekkingskracht van de gemeente Rotterdam en het Laurenskwartier in het bijzonder. Het maakt de Binnenstad levendiger en aantrekkelijker en draagt bij aan de bezoekersaantallen hetgeen ook weer positieve gevolgen heeft voor de horeca- en detailhandelomzet. Ook is het project voor de watersportbeoefening van betekenis. De golfsurfsport kent steeds meer beoefenaren en de Rotterdamse jeugd krijgt de kans om kennis te maken met diverse watersporten, al dan niet in verenigingsverband. Op basis van deze argumenten is sprake van een gewenst initiatief waarbij de beleidsmatige doelen van de gemeente zwaarder wegen dan de belangen van de omwonenden.

21. Zienswijze

De openingstijd van het project (10:00-22:00 uur, alle dagen het gehele jaar) is voor de zondagochtend in strijd met de Zondagswet.

Commentaar

De Zondagswet maakt onderscheid tussen evenementen (openbare vermakelijkheden) en sportbeoefening. Voor de sportbeoefening en andere vormen van lichaamsbeweging bevat de wet geen verbod. De activiteiten mogen zowel voor als na 13.00 uur op zondag plaatsvinden. Voor het geluid afkomstig van de sportbeoefening bevat de Zondagswet wel een norm. Maar die wordt ruimschoots gehaald. Eventuele evenementen moeten apart worden aangevraagd en zullen per besluit voorwaarden bevatten.

22. Zienswijze

Het project is in strijd met het stroomgebiedsplan van het Rijk (ter inzage vanaf 22 december 2014) en de provinciale factsheets (ter inzage vanaf 6 januari 2015).

Commentaar

Er is geen sprake van strijdigheid met het stroomgebiedsplan. Door de indiener van de zienswijze is ook niet aangegeven op welk onderdeel sprake is van strijdigheid. De ruimtelijke onderbouwing is in het kader van de watertoets voorgelegd aan de waterbeheerder. Tevens is het plan besproken met de provincie. Zij hebben geen opmerkingen gemaakt met betrekking tot dit onderdeel.

23. Zienswijze

Er is geen aandacht geschonken aan de aantasting van de ecologische doelen van de EU Kaderrichtlijn water (aantasting waterflora).

Commentaar

In het kader van eventueel aanwezige beschermde soorten (inclusief plantensoorten) heeft een ecologisch onderzoek plaatsgevonden waaruit is gebleken dat voor wat betreft dit aspect geen belemmeringen bestaan voor de beoogde ontwikkeling.

24. Zienswijze

Het verwijderen van chloorfluor-koolwaterstoffen bij de zuivering van het water is op grond van het Montreal protocol verboden (bescherming ozonlaag).

Commentaar

Het water wordt gezuiverd middels een trommelfilter, het toevoegen van chloor of koolwaterstoffen is niet aan de orde omdat de waterkwaliteitsklasse C volstaat.

25. Zienswijze

Het businessplan van het project bevat geen financiële voorziening voor het vergoeden van planschade.

Commentaar

Het is de vraag of planschade zal optreden. Niet ondenkbaar is dat woningen in waarde zullen stijgen na de realisatie van deze watersportvoorziening. Zie de uitkomst van de studie van het IHS van de Erasmus Universiteit (23-03-2015). In dit geval bestaat er dus geen aanleiding te eisen dat RiF010 een voorziening treft voor planschade.

26. Zienswijze

De aanname in het akoestisch onderzoek dat door het terugdringen van het stemgeluid van schreeuwende bezoekers het langtijdgemiddelde van 115dB(A) naar 95 dB(A) daalt is onjuist.

Commentaar

Nergens in het akoestisch rapport wordt gesteld dat het langtijdgemiddelde van schreeuwende bezoekers 115dB(A) bedraagt, danwel daalt naar 95 dB(A). Dit geldt wel voor het maximale geluidsniveau van schreeuwende bezoekers (piekniveaus). Indien voorkomen wordt dat bezoekers gaan schreeuwen kan uitgegaan worden van 95 dB(A).

27. Zienswijze

De aanname in het akoestisch onderzoek om de bronwaarde van de sporter in de berekening terug te brengen van 85dB(A) naar 81 dB(A) is ongefundeerd.

Commentaar

Het betreft geen aanname - er is op basis van ervaringscijfers gerekend met 85 dB(A) - maar een in het akoestisch onderzoek voorgestelde maatregel om de berekende geluidsbelasting te kunnen terugbrengen. Er bestaat geen reden te twijfelen aan deze conclusie uit het door een deskundig adviesbureau opgestelde rapport. Stichting RiF010 heeft hierbij een zorgplicht om te kunnen voldoen aan de gestelde maatregelen. In de bedrijfsvoering ligt hier de verantwoordelijkheid voor naleving bij RiF010. Daarnaast heeft RiF010 de verplichting zich te houden aan de algemeen geldende milieuregels en de in de omgevingsvergunning en eventuele melding op te nemen voorschriften.

28. Zienswijze

De aanname in het akoestisch onderzoek om in de berekening voor de (serieuze) avondsporter van een lagere bronwaarde (70dB(A)) uit te gaan is ongefundeerd.

Commentaar

Het betreft geen aanname - er is gerekend met 85 dB(A) - maar een in het akoestisch onderzoek voorgestelde maatregel om de berekende geluidsbelasting te kunnen terugbrengen. Zie overigens het commentaar bij 27.

29. Zienswijze

De aanname in het akoestisch onderzoek om voor de geluidsproductie van een "verhoogde stem" uit te gaan (VDI-norm 3370: 70db(A)) is niet realistisch omdat de sporter het geluid van de golven moet overstemmen.

Commentaar

Zie commentaar bij punt 27.

30. Zienswijze

Het is niet duidelijk hoe het toezicht het schreeuwen terug wil dringen.

Commentaar

Het bezoekersprofiel voor de dag en avond verschilt. De kans op stemgeluid overdag is groter omdat dan kinderen al dan niet in schoolverband gebruik zullen maken van de golfsurfbaan. In de avond mag verwacht worden dat de geoefende surfer zich zal aanmelden.

Middels organisatorische maatregelen (toezicht en handhaving) zal het stemgeluid van de bezoekers overdag worden teruggedrongen. Vooraf worden bezoekers gewezen op de gedragsregels. Effectieve sancties zijn mogelijk doordat deelnemende bezoekers zich vooraf dienen te legitimeren. Zo kunnen overlast veroorzakende bezoekers een volgende keer de toegang worden geweigerd.

Op basis van ervaringen met de surfsport elders in de wereld, is de verwachting dat in de avond geen sprake zal zijn van schreeuwende surfers. Het surfen op zich zelf is geen activiteit waar schreeuwen gebruikelijk is.

31. Zienswijze

Er is geen maatstaf om te bepalen of het terugdringen van het schreeuwen voldoende geluidsreductie (aan de gevel) oplevert.

Commentaar

Door per gevel per appartement de grenswaarde voor het geluid vast te stellen worden de geluidsnormen toetsbaar en afdwingbaar.

32. Zienswijze

Er is geen middel om na de realisatie te controleren of de geluidsproductie binnen de aannamen van het akoestisch rapport blijft (minder schreeuwen, lagere golven).

Commentaar

In de voorschriften zullen de geluidbelastingen op de gevel worden vastgesteld. De geluidsnorm wordt daarmee toetsbaar.

33. Zienswijze

Het akoestisch onderzoek is onvoldoende om de vrijstelling voor de geluidsproductie te onderbouwen.

Commentaar

KuiperCompagnons heeft in het rapport Onderzoek geluidwering gevels van 8 juni 2015 de resultaten van het binnenonderzoek beschreven. Naar aanleiding hiervan is het Akoestisch onderzoek RIF010 van 30 september 2014 aangevuld tot het rapport Akoestisch onderzoek RIF010 van 9 juni 2015. Met de twee nieuwe akoestische rapporten is voldoende informatie beschikbaar om het verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan te beoordelen.

34. Zienswijze

Het college heeft in de afweging onvoldoende rekening gehouden met de maatschappelijke kosten (overlast, stress vanwege geluidshinder, aantasting milieu, 3 miljoen gemeenschapsgeld) en zich niet gerealiseerd dat slechts 2% van de Rotterdammers voor dit initiatief hebben gestemd.

Commentaar

In de ruimtelijke onderbouwing zijn alle belangen geïnventariseerd. Ook de belangen van de omwonenden komen daarin aan bod. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing en de ingebrachte zienswijzen dient een afweging rond het al dan niet verlenen van omgevingsvergunning plaats te vinden. Deze procedure is daar juist op gericht en ook de hier aangevoerde argumenten zijn en worden daar bij meegewogen.

35. Zienswijze

De geluidsnorm van 50dB(A) in de woning als absolute bovengrens (zie de 'Nota evenementen met een luidruchtig karakter van de Inspectie Milieuhygiëne Limburg')- zou de aannahme in het akoestisch onderzoek moeten zijn voor het doorrekenen van de twaalf evenementen.

Commentaar

Bij de realisatie van de watersportvoorziening hoort de mogelijkheid tot het houden van evenementen. Maar de toestemming voor de reguliere exploitatie houdt niet in dat automatisch evenementen zijn toegestaan. Voor elk evenement moet een aparte vergunning worden aangevraagd. En per keer zal een afweging worden gemaakt over de wenselijkheid en voorwaarden waaronder het evenement mag plaatsvinden.

36. Zienswijze

Het akoestisch onderzoek houdt bij het doorrekenen van evenementen geen rekening met de geluidsproductie van een omroepinstallatie en muziek.

Commentaar

Omdat is bepaald dat er minder dan twaalf evenementen per jaar plaatsvinden betekent dit dat deze evenementen geen onderdeel uitmaken van de activiteiten van de inrichting. Per evenement zal een vergunning worden aangevraagd. Ook hier geldt dat in de berekening is uitgegaan van het maximum. In de praktijk zal geen sprake zijn van twaalf grote evenementen per jaar en is het heel goed mogelijk dat er maar enkele evenementen worden gehouden.

37. Zienswijze

In het akoestische onderzoek ontbreken geluidsnormen voor de evenementen.

Commentaar

Zie commentaar bij punt 36.

38. Zienswijze

In het akoestische onderzoek ontbreken een meet- en controlemethode voor de geluidsproductie bij evenementen.

Commentaar

De evenementen worden niet in dit besluit geregeld. Het project zal bij de burgemeester per evenement een aparte evenementenvergunning aan moeten vragen. Voor zover de geluidsproductie daar aanleiding toe zou geven, zijn normen en voorwaarden in deze vergunning mogelijk.

Zienswijze 16 Citykerk Het Steiger

39. Zienswijze

De geluidsproductie tast de mogelijkheid aan voor het houden de kerkdiensten in de Citykerk.

Commentaar

Uit het aanvullende akoestische onderzoek van 8 juni 2015 blijkt dat het geluid in de kerk op 24,4 en voor het stiltecentrum op 31,2 uitkomt. Deze lage geluidsniveaus zijn als zeer stil aan te merken en hebben geen invloed hebben op de activiteiten in de kerk of stiltecentrum.

40. Zienswijze

De geluidsproductie tast de mogelijkheid aan voor het houden van uitvaarten vanuit de Citykerk.

Commentaar

Zie commentaar bij punt 39.

41. Zienswijze

De geluidsproductie tast de mogelijkheid aan voor het houden van concerten en lezingen in de Citykerk.

Commentaar

Zie commentaar bij punt 39.

42. Zienswijze

De geluidsproductie tast de mogelijkheid aan om in stilte te kunnen bidden in de Mariakapel.

Commentaar

Ook voor het geluid in het stiltecentrum geldt een dusdanig laag binnenniveau (31,2) dat deze ruimte nog altijd als stiltecentrum kan worden aangemerkt.

Zienswijze 17 Parochie H. Johannes**43. Zienswijze**

In het akoestisch onderzoek ontbreken normen voor het kerkgebouw en de Mariakapel.

Commentaar

Zie commentaar bij punt 39.

44. Zienswijze

De ruimtelijke onderbouwing gaat niet in op de bereikbaarheid van kerk en kapel (bezoekers, rollators, rolstoelen).

Commentaar

De ruimte tussen gracht/kademuur en kerk blijft ongewijzigd. Op basis van de reguliere exploitatie blijft het complex De Steiger onverminderd bereikbaar voor alle soorten bezoekers.

45. Zienswijze

De ruimtelijke onderbouwing gaat niet in op de bereikbaarheid van kerk en kapel tijdens evenementen (bezoekers, rollators, rolstoelen).

Commentaar

Voor een evenement is een vergunning van de burgemeester nodig waarin voor de bereikbaarheid altijd in overleg passende maatregelen worden opgenomen.

46 Zienswijze

De ruimtelijke onderbouwing houdt geen rekening met het feit dat complex Het Steiger (kerkgebouw en klooster) als gemeentelijk monument is aangewezen.

Commentaar

Zie commentaar bij punt 12.

47. Zienswijze

De ruimtelijke onderbouwing houdt geen rekening met het effect op de verhuur van Het Steiger voor cursussen, lezingen en concerten.

Commentaar

RiF010 brengt daar geen wijziging in aan. De activiteiten kunnen ongehinderd doorgaan en eventueel aangevuld worden met activiteiten die voortkomen uit RiF010.

Zienswijze 18: Dominicanen**48. Zienswijze**

De kloostergemeenschap is op geen enkele wijze betrokken geweest bij de voorbereiding.

Commentaar

In het kader van het planproces hebben twee bewonersavonden plaatsgevonden. Hierin is de mogelijk geboden voor omwonenden en belanghebbenden om van gedachten te wisselen.

49. Zienswijze

De ruimtelijke onderbouwing houdt geen rekening met het gebruik als klooster (Hang 17).

Commentaar

De woning Hang 17 is meegenomen in het aanvullende akoestische onderzoek van 8 juni 2015 en beoordeeld op zijn binnenwaarde. Met beperkte maatregelen is ook hier de binnenwaarde te garanderen (kierdichting en dubbel glas).

50. Zienswijze

De ruimtelijke onderbouwing maakt niet duidelijk hoe aanpassingen aan dit monument mogelijk zijn.

Commentaar

De maatregelen blijven beperkt maar zullen op de voorgeschreven wijze worden gerealiseerd.

51. Zienswijze

De ruimtelijke onderbouwing houdt geen rekening met de dagelijkse religieuze bijeenkomsten van de kloostergemeenschap in de Mariakapel.

Commentaar

Zie commentaar bij punt 39.

52. Zienswijze

De ruimtelijke onderbouwing gaat niet in op de bereikbaarheid van klooster en kapel (Mariakapel is dagelijks van ochtends tot laatste gebed geopend voor iedereen).

Commentaar

Het project brengt geen wijziging aan in de bereikbaarheid van klooster en kapel.

Zienswijze 19 Pharos advocaten

53. Zienswijze

Het project dwarsboomt het terras zoals opgenomen in de overeenkomst met Van Herk voor de realisatie van het Project RottaNova.

Commentaar

Door Pharos Advocaten is een aantal zienswijzen naar voren gebracht dat samenhangt met mogelijke uitvoeringsproblemen bij realisatie van het project RottaNova. Pharos Advocaten gaat er bij deze zienswijzen van uit dat sprake is van een overeenkomst die leidt tot een zekerheid over de realisatie van dit project. Hier is echter geen sprake van. Er bestaat namelijk geen contractuele grondslag voor de door Pharos Advocaten gestelde onderdelen van het project RottaNova. Ook heeft de gemeente Rotterdam zich niet op andere wijze aan de door Pharos Advocaten gestelde afspraken verbonden. Om -onder andere- die redenen zullen wij deze noties uit de naar voren gebrachte zienswijzen niet inhoudelijk betrekken bij de overwegingen omtrent het al dan niet toestaan van de plannen van RiF010.

54. Zienswijze

De golfinstallatie is geprojecteerd op een locatie die blijkens gemeentelijke overeenkomsten en toezeggingen deel uitmaakt van het plangebied RottaNova.

Commentaar

Zie commentaar punt 53.

55. Zienswijze

De ruimtelijke onderbouwing gaat ten onrechte niet in op het project RottaNova

Commentaar

Het project RottaNova is vooralsnog niet juridisch-planologisch vastgelegd. Hierdoor kan nog geen rekening gehouden worden met deze toekomstige ontwikkeling. Niettemin is toch op basis van de contouren het toekomstig bouwplan bepaald en is nagegaan wat de effecten zijn van de geluidsproductie. Hieruit is gebleken dat op de gevels van de woningen de geluidsbelasting onder de 55 dB blijft. Hiermee wordt tevens voldaan aan 35 dB(A) binnenwaarde conform het Activiteitenbesluit.

56. Zienswijze

In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt de toetsing aan Binnenstadsplan 2008-2020 en het Masterplan Laurenskwartier West (2008).

Commentaar

Toetsing aan het binnenstadsplan is opgenomen in paragraaf 2.3 van de ruimtelijke onderbouwing.

57. Zienswijze

Het terras boven de Steigersgracht aan het Hang/Dominee Jan Schapstraat is toegezegd omdat de supervisor van de afdeling Stedenbouw (K. Christaanse) dit in het Voorlopig Ontwerp onvoorwaardelijk had goedgekeurd.

Commentaar

Zie commentaar punt 53.

58. Zienswijze

Het Voorlopig Ontwerp maakt deel uit van de POO-overeenkomst, dus ook om die reden is de gemeente akkoord gegaan met het terras.

Commentaar

Zie commentaar punt 53.

59. Zienswijze

Het college heeft ook ingestemd met het terras omdat het Voorlopig Ontwerp de basis vormde van het goedgekeurde Randvoorwaardendocument.

Commentaar

Zie commentaar punt 53.

60. Zienswijze

Ook uit het gespreksverslag met wethouder Karakus van 31 oktober 2013 blijkt dat het terras is toegezegd.

Commentaar

Zie commentaar punt 53.

61. Zienswijze

En ook uit het gespreksverslag van 26 juni 2014 met wethouder Schneider blijkt dat het terras akkoord werd bevonden (gemaakte afspraken "bekend zijn").

Commentaar

Zie commentaar punt 53.

62. Zienswijze

De raad moet ter bescherming van het project RottaNova de algemene verklaring van geen bedenkingen voor het project RiF010 intrekken.

Commentaar

Zie commentaar punt 53.

63. Zienswijze

De locatie van de golfinstallatie is in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat daar het terras van RottaNova moet komen.

Commentaar

Zie commentaar punt 53.

64. Zienswijze

Het akoestisch onderzoek houdt geen rekening met de woningen, bedrijfsruimtes en open ruimtes (terrassen, logia's en balkons) en is daardoor in strijd met artikel 3.3.1lid 1 sub a van het Besluit Ruimtelijke ordening).

Commentaar

De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in overeenstemming met artikel 3.3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Van strijdigheid is geen sprake.

65. Zienswijze

In het akoestisch onderzoek ontbreekt het effect van nagalm.

Commentaar

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (HMRI 99). Dientengevolge 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.

66. Zienswijze

De woonkwaliteit van de circa 500 nog te bouwen woningen in het project RottaNova dienen uitgangspunt zijn voor het project in de Steigergracht

Commentaar

Voor plan RottaNova bestaat nog geen juridisch-planologische grondslag waardoor dit project geen uitgangspunt hoeft te zijn voor de beoogde ontwikkeling. Niettemin is in het aanvullende akoestische onderzoek het geluidseffect van RiF010 op Rotta Nova doorgerekend. Uit de berekening blijkt dat de binnenwaarde wordt gehaald.

67. Zienswijze

De schade door extra investeringen en een lagere opbrengst (huur en verkoop) zijn voor rekening van de gemeente omdat zij onrechtmatig handelt.

Commentaar

Zie commentaar punt 53 en punt 66.

68. Zienswijze

De ruimtelijke onderbouwing maakt niet duidelijk hoe de eisen aan de bedrijfsvoering kunnen worden afgedwongen.

Commentaar

In bijlage 4 van de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen hoe de zorgplicht is vertaald in de bedrijfsvoering.

69. Zienswijze

Omdat bij de evenementen twaalf keer per jaar naar verwachting circa 8.000 bezoekers zullen komen is een MER beoordeling nodig.

Commentaar

In de ruimtelijke onderbouwing is een vormvrije MER-beoordeling opgesteld. Hieruit blijkt dat geen sprake is van een MER (beoordelings)plicht.

70. Zienswijze

De aannahme in de ruimtelijke onderbouwing dat golfsurfers met de metro naar de locatie zullen komen (de afstand bedraagt 300 meter) is niet aannemelijk gemaakt.

Commentaar

Een afstand van 300 meter is lopend in ongeveer vier minuten te overbruggen. Aangenomen mag worden dat golfsurfers gebruik zullen maken van de metro.

72. Zienswijze

De financiële haalbaarheid is discutabel nu geen kosten bekend zijn van de aanpassingen aan de gevel.

Commentaar

Inmiddels is berekend welke maatregelen nodig zijn. RiF010 heeft het bedrag in zijn begroting gereserveerd (circa 70.000 euro).

73. Zienswijze

Zo lang het waterschap niet heeft ingestemd met de wijze van watercompensatie is een definitief besluit niet op zijn plaats.

Commentaar

Er is overeenstemming met het waterschap over de watercompensatie. Het waterbassin zal bij dreigende wateroverlast een hoger peil krijgen.

Zienswijze 20 Particulier**74. Zienswijze**

De jury heeft het stadsinitiatief niet gemotiveerd en is voorbij gegaan aan de helft van de voorwaarden voor subsidiëring.

Commentaar

Zie commentaar punt 01 en 07.

75. Zienswijze

In het akoestisch onderzoek is de geluidsproductie van de toezichthouder om het schreeuwen tegen te gaan niet meegenomen.

Commentaar

Onderdeel van de bedrijfsvoering en de hierin vertaalde zorgplicht is dat het aanspreken van sporters niet plaats vindt tijdens de activiteit maar vooraf (bij toegang) en achteraf (wanneer sprake is van overtreding). De zorgplicht voor de naleving van de gestelde organisatorische eisen en het voldoen aan de geluidsnormen ligt bij RiF010.

76. Zienswijze

In het akoestisch onderzoek wordt het effect van de geluidsproductie kunstmatig verlaagd door van een onverwarmd terras uit te gaan.

Commentaar

Een verwarmd terras maakt geen onderdeel uit van de vergunning en is hierdoor niet toegestaan.

Zienswijze 21 Particulier**77. Zienswijze**

Het project is in strijd met het bestemmingsplan en het algemeen belang.

Commentaar

Middels onderhavige procedure wordt het afwijken van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. In de ruimtelijke onderbouwing heeft de afweging plaatsgevonden van de belangen middels het principe 'goede ruimtelijke ordening'.

78. Zienswijze

Het project voegt niets toe aan de binnenstadsfunctie omdat er geen sprake is van verdichting van de verbouwing.

Commentaar

Het toevoegen van diversiteit aan het aanbod van voorzieningen draagt bij aan de levendigheid van de binnenstad.

79. Zienswijze

De omgevingsdruk stijgt onaanvaardbaar (door de Markthal en de geplande bouw van Rotta Nova is die al hoog).

Commentaar

De omgevingsdruk wordt afgestemd middels het afwegen van de ruimtelijke impact alsmede het uitvoeren van milieuonderzoeken en het toetsen aan de normen. Deze afwegingen hebben plaatsgevonden en zijn verwoord in de ruimtelijke onderbouwing.

80. Zienswijze

Het project kan de gezondheid van omwonenden negatief beïnvloeden.

Commentaar

Er is geen reden om aan te nemen dat uitvoering van het project nadelig is voor de gezondheid van omwonenden. Het belangrijkste aspect hierbij (geluid) is gewaarborgd door de mogelijkheid van geluidsisolatie zodat de binnenwaarde van 35 dB(A) gewaarborgd is.

81. Zienswijze

Het project voorziet niet in een sanitaire voorziening voor gebruikers en bezoekers.

Commentaar

In het horecadeel van de inrichting wordt voorzien in sanitaire faciliteiten.

82. Zienswijze

Het project ligt op circa tien meter van de slaapkamer, geluidhinder is onvermijdelijk.

Commentaar

In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de geluidsbelasting op omliggende woningen, waarbij met name verblijfsruimten (zoals slaapkamers) van belang zijn. Zie punt 17 hiervoor.

83. Zienswijze

De trillingen en lage grondtonen van de machinekamer van het project zullen waarneembaar zijn in de woningen.

Commentaar

De geluidsproductie vanuit de technische installatie en de geluidsbelasting op de gevels van de woningen is berekend. Tevens wordt de binnenwaarde van de woningen bepaald. Met de voorschriften en de te nemen maatregelen aan de gevel van de woningen wordt aan de wettelijke voorwaarden voldaan. Aangenomen kan worden dat het geluid van de machinekamer niet hoorbaar en waarneembaar zal zijn boven het geluid van de andere bronnen gezien de ontwerp-eis die hiervoor geldt.

84. Zienswijze

Er is geen voorziening getroffen voor het geval het project eindigt.

Commentaar

Zie commentaar punt 15.

85. Zienswijze

In de ruimtelijke ontwikkeling ontbreekt het effect op de waardeontwikkeling van de omliggende woningen.

Commentaar

Zie commentaar punt 25.

Zienswijze 22 Kids Marina**86. Zienswijze**

Is de doorvaart voor Kids Marina tijdens de bouw en daarna gegarandeerd (Delftsevaart, onder de Vlasmarkt en Steigersgracht).

Commentaar

In de planvorming is rekening gehouden met de doorvaart voor Kids Marina. De verwachting is dat beide activiteiten elkaar versterken.

87. Zienswijze

Is de doorvaartopening tussen de Vlasmarktbrug en Wezenbrug voldoende voor de vrije doorgang van de boten van KidsMarina.

Commentaar

Deze doorvaart is voldoende. Tijdens de bouw van de horecavoorziening zal wel sprake zijn van een tijdelijk beperking van de vrije doorgang. De stichting RiF010 heeft toegezegd de bouwwerkzaamheden in goed overleg met Kids Marina uit te voeren.

88. Zienswijze

Komen er in deze doorvaartopening randen ter bescherming van de boten.

Commentaar

Langs de steigers zullen randen ter bescherming van boten worden geplaatst. De kades zullen ongewijzigd blijven.

Conclusie en advies

De zienswijzen leiden gezien het bovenstaande niet tot aanpassing van het voornemen de procedure ex artikel 2.12 , eerste lid, onder a, onder 3, van de Wet op de algemene bepalingen omgevingsrecht te vervolgen. Het project RiF010 past binnen de doelstellingen van het geldende bestemmingsplan en de Stadsvisie die uitgaan van een verlevendiging van het centrum. Voor zover nieuwe voorschriften volgen uit dit zienswijzenrapport zijn deze opgenomen in de definitieve omgevingsvergunning eerste fase.

Hoogachtend,



mw. A.M. Papavoine-Huizing
teammanager Bouw- en Woningtoezicht

Bijlagen:

01. Ruimtelijke onderbouwing gewijzigd juli 2015
02. Studie International Institute of urban management - Erasmus universiteit dd 23-03-2015
03. KuiperCompagnons B.V. - Onderzoek geluidwering gevels dd 29 juni 2015
04. DPA Cauberg-Huygen - Akoestisch onderzoek RiF010 dd 09 juni 2015

Bovenstaande zijn te raadplegen via de gemeentelijke website
www.rotterdam.nl/rotterdambericht.