



Bezoekadres: Wilhelminakade 179
3072 AP Rotterdam
Postadres : Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail d.noppe@rotterdam.nl
Inlichtingen: 14010
Afdeling: Bouw- en woningtoezicht
Telefoon: 14010

Aan 2d Vastgoed B.V.
t.a.v de heer E. Van Dongen
Minstrelstraat 73
3051 PJ ROTTERDAM

Uw brief van: n.v.t.
Uw kenmerk: n.v.t.
Ons kenmerk: AS17/21518 / 17/41133
Aantal bijlagen: 2
Betreft: RiF010 omgevingsvergunning
tweede fase (bouwen)

Datum: 20 december 2017

Geachte heer Van Dongen,

Naar aanleiding van uw aanvraag van 22 januari 2015 voor de aanleg van een watersportvoorziening in de Steigersgracht te Rotterdam (RiF010) en uw aanvulling van deze aanvraag met de bouw van de overkapping van het terras van het horecapaviljoen van 1 september 2016, verlenen wij u hierbij op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning voor de tweede fase voor de activiteit bouwen.

Procedure

Op 2 februari 2017 hebben wij twee besluiten genomen: de omgevingsvergunning eerste fase (strijdig gebruik) en de omgevingsvergunning tweede fase (bouwen). Tegen deze besluiten zijn vier beroepen ingediend. Over deze beroepen heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 25 oktober 2017 uitspraak gedaan. In die uitspraak zijn de besluiten eerste en tweede fase vernietigd. Met dit nieuwe besluit willen wij, met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, voor het besluit tweede fase (bouwen) opnieuw in de zaak voorzien.

Leeswijzer

Op 2 februari 2017 hebben wij de aangevraagde omgevingsvergunning tweede fase verleend. Dit besluit is bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 oktober 2017 vernietigd vanwege, kortgezegd, de daarin opgenomen overkapping. Op dat onderdeel wordt het besluit van 2 februari 2017 herzien. Voor het overige wordt gewezen op dat besluit dat als **bijlage 10** bij dit besluit is gevoegd, en thans als herhaald en ingelast wordt beschouwd.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

De welstandscommissie heeft op 14 september 2016 negatief geadviseerd op de aanvraag voor de overkapping van het horecaterras. Wij hebben gezien de onderstaande overwegingen besloten om voorbij te gaan aan dit advies. Ook in het vernietigde besluit van 2 februari 2017 was dat overigens het geval. Omdat de toen gemaakte afweging (zie de brief aan de gemeenteraad van 3 november 2016) tussen de overkapping en andere maatregelen waaronder gevelisolatie onvoldoende in het besluit was opgenomen, vindt in dit besluit herstel van de motivering om de overkapping te vergunnen plaats.

Om te beoordelen of andere maatregelen denkbaar zijn die het woon- en leefklimaat gelijkwaardig beschermen zullen wij hieronder de exploitatie en de mogelijkheid van gevelisolatie nader bezien.

Maatregelen in de exploitatie

Een mogelijkheid zou zijn om het geluiddempend effect van de overkapping op te vangen in extra maatregelen in de exploitatie. Hieronder volgen onze overwegingen op dit alternatief.

Gedurende de looptijd van het project zijn tal van maatregelen opgelegd om het geluid te reduceren (minder bedrijfstijd, lagere golf, minder aanwezig in het water enz). In het rapport van Cauberg-Huygen van 26 oktober 2016 wordt geconstateerd dat de grens is bereikt en nog meer maatregelen niet verantwoord zijn. Met deze constatering, die ook voor de belangenafweging van het welstandsadvies geldt, valt de mogelijkheid af om de geluidsreductie die met de overkapping kan worden behaald in de aanpassing van de exploitatie te zoeken.



Geluidseffecten overkapping

Om de belangenafweging voor het eventueel afwijken van het welstandsadvies zorgvuldig vorm te geven zijn aanvullende akoestische berekeningen gemaakt door KuiperCompagnons B.V. (d.d. 12 december 2017) en Cauberg-Huygen (d.d. 4 december 2017). Cauberg-Huygen heeft daarbij in zijn onderzoek ook berekend wat het effect is van het terras als zelfstandige geluidsbron. Aanleiding om dit als zelfstandige geluidsbron in kaart te brengen, is het gegeven dat tijdens de openingsuren de golfinstallatie niet altijd in bedrijf is, maar het terras wel open. Het stemgeluid afkomstig van het terras wordt dan niet verdisconteerd in het geluid afkomstig van de omslaande golf, de sporters in het water en de toeschouwers op de kade.

Uit de akoestische berekeningen blijkt dat met het overkappen van het terras een aantal voordelen voor de woon- en leefomgeving bereikt worden die niet met de isolatie van de gevels van de woningen is te realiseren. Hieronder zullen wij dat nader toelichten.

Uit het onderzoek van KuiperCompagnons volgt dat door realisatie van de overkapping binnen alle woningen een binnenwaarde van 35 dB(A) wordt gehaald. Zonder overkapping vindt er in de avondperiode in zeven woningen een overschrijding van de binnenwaarde plaats. Dit zou via isolatie van de gevel zijn op te vangen. De overkapping heeft echter als maatregel aan de bron de volgende voordelen ten opzichte van de isolatie van de zeven woningen met deze in binnenwaarde:

1. Zonder de overkapping krijgen ook de overige woningen aan het Zijl, Vissersdijk, Hang en Keizerstraat extra geluid op hun gevel bovenop het geluid afkomstig van de wateractiviteiten van RiF010. Hoewel daar geen overschrijding van de toelaatbare binnenwaarde plaatsvindt, kan wel geluid worden ervaren. De overkapping levert ook hier een bijdrage aan het beperken van de geluidbelasting.
2. De overkapping heeft ten opzichte van isolatie als voordeel dat de overkapping de buitenruimte van omliggende woningen geluidsarmer maakt: ramen kunnen open en ook balkons en dakterrassen profiteren hiervan. Hetzelfde geldt voor passanten op de aanliggende wegen: ook zij zullen minder geluid ondervinden dan wanneer wordt gekozen voor gevelisolatie.
3. De kerkelijke activiteiten hebben eveneens baat bij de overkapping. Want als de golfinstallatie overeenkomstig de met de kerk gemaakte afspraken stil wordt gelegd, zou nog steeds stemgeluid afkomstig van het terras kunnen bestaan. De overkapping zorgt er voor dat dit geluid gereduceerd wordt.

Tot zover de opsomming van de voordelen van de overkapping in vergelijking tot de isolatie van de zeven woningen. Ter aanvulling hierop overwegen wij nog het volgende.

De keuze voor de overkapping betekent dat in de zeven woningen de binnenwaarde zonder isolatie de grens van 35 dB(A) niet overschrijdt. Deze woningen zullen daarbij zonder overschrijding van die waarde kunnen ventileren overeenkomstig het Bouwbesluit. In de omgevingsvergunning voor de Hoogstraat is immers bepaald dat bij de verbouwing de drie woningen dubbel glas en mechanische balansventilatie zullen krijgen. Voor de vier woningen aan het Zijl 10 geldt dat zij via de geluidsarme zijgevel voldoende kunnen ventileren (zie brief Kuiper Compagnons d.d. 30-01-2017).

De keuze voor de overkapping heeft ook nog als voordeel dat geen toestemming nodig is van eigenaren. Gevelisolatie is immers juridisch niet afdwingbaar.

En uit een kostenraming blijkt ten slotte dat de overkapping en de eventuele isolatiekosten vrijwel gelijk oplopen.

Afwijken welstandsadvies

Uit de hierboven beschreven analyse blijkt ons inziens dat de overkapping voordelen voor de woon- en leefomgeving heeft die niet met andere maatregelen (zoals gevelisolatie) worden bereikt. Naar onze mening wegen deze voordelen van de overkapping zwaarder dan de argumenten van de commissie voor Welstand en Monumenten. Dat geldt te meer nu gezien de overwegingen in het vrijstellingsbesluit het effect van de overkapping op de omgeving acceptabel is. Daarmee zien wij aanleiding om voorbij te gaan aan het welstandsadvies en de overkapping niet te weigeren.



Voorschriften

Aan dit onderdeel van de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden. Aanvullende gegevens moeten uiterlijk drie weken van tevoren aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl. U kunt pas beginnen met de werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften.

01. Het bouwwerk moet worden opgetrokken in de door Stadsbeheer aan te wijzen rooilijn en/of bebouwingsgrens en constructie en/of volgens de maatvoering van het definitieve Stedenbouwkundige Maten Plan (SMP) van Stadsontwikkeling. Voor het uitzetten van de rooilijn en/of bebouwingsgrens kunt u contact opnemen met de afdeling Basisinformatie. Telefoonnummer [010-4899494](tel:010-4899494) en/of via email maatvoeringw@rotterdam.nl.

02. U moet nog de volgende gegevens indienen. Het kan daarbij gaan om berekeningen, tekeningen en (test)rapporten.

Voor wat betreft de constructie gegevens over:

- een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
- het gewicht en de stabiliteit (gewicht -en stabiliteitsberekening);
- de bestaande constructie(s) in relatie tot de wijzigingen (een controleberekening);
- de toe te passen palen en het palenplan;
- de constructies van beton;
- de constructies van hout;
- de constructies van metaal;
- de constructies van steenachtig materiaal;
- de constructies van glas;
- de constructies van kunststof.

Voor wat betreft de uitvoering gegevens over:

- het bouwveiligheidsplan;
- de voorzieningen t.b.v. de bouwput.

Voor wat betreft de nadere toets aan redelijke eisen voor welstand:

- dat van de nader te bepalen keuze van één houtsoort voor alle onderdelen van het gehele bouwwerk inclusief vlonders en golfbakranden, een bemonstering wordt aangeleverd voor goedkeuring door de commissie. Hierbij wordt een schriftelijke bevestiging van de leverancier gevraagd waaruit blijkt dat alle 'waterbelaste details' uit de vergunning gegarandeerd duurzaam verouderen;
- de technische specificaties (lichttoetredingsfactor / buitenlichtreflectiewaarde) met betrekking tot transparantie en zonwerendheid van het glas in de gevel van het paviljoen nader aangeleverd worden ter beoordeling van de commissie.

Voor wat betreft de brandveiligheid gegevens over:

- de vluchtwegaanduiding;
- de ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
- de brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
- de brandwerendheid (met betrekking tot bezwijken) van de hoofd draagconstructie (inclusief die van de toegangstrap tot het terras), waarvoor een tijdsduur voor brandwerendheid geldt van 30 minuten.

03. Het gebouw moet worden voorzien van een automatische ontruimingsalarminstallatie en een brandmeldinstallatie met ruimtebewaking.

04. De deuren in de vluchtroutes moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp. (V= vluchtdeur; P= paniekdeur voorzien van panieksluiting, die moet voldoen aan NEN-EN 1125; E= deur voorzien van automatische bediening).

05. Het gehele gebouw moet voorzien worden van vluchtwegaanduiding en deze moet voldoen aan NEN 6088. In de ruimten waar de verlichtingsinstallatie moet zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom moet de vluchtwegaanduiding daarnaast voldoen aan artikelen 5.2 tot en met 5.6 van NEN-EN 1838.



Blad: 4/5

Kenmerk: AS17/21518 / 17/41133

06. U moet alvorens de bouwwerkzaamheden te beginnen in overleg met BOOR een archeologisch vooronderzoek laten uitvoeren. Naar aanleiding van het archeologisch vooronderzoek kunnen nadere verplichtingen ter bescherming van het archeologisch waardevol gebied worden gesteld.

07. U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hiervoor kunt u gebruik te maken van het formulier op www.rotterdam.nl/downloads. Het formulier moet via www.omgevingsloket.nl onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' met kenmerk [1476825](#) ingediend worden. Dit geldt ook voor de gereedmelding van de werkzaamheden

Ook de activiteit van de tweede fase dient bij een gefaseerde aanvraag getoetst te worden aan de bepalingen van de Flora en faunawet. Aangezien bij het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan deze toets heeft plaatsgevonden alsof gebouwd wordt, willen wij hier volstaan met de verwijzing naar het Natuurwaardeonderzoek en het gebiedsprotocol van Sliedrecht. Om dit gebiedsprotocol te effectueren achten wij het wel wenselijk om een voorschrift aan de omgevingsvergunning te verbinden:

08. Vergunninghouder dient voordat hij met de werkzaamheden start een uitvoeringsprotocol Flora en Faunawet ter goedkeuring bij ons in te dienen.

09. Voorafgaand aan de werkzaamheden dienen grondboringen te worden geplaatst, aan de hand waarvan wordt bepaald of er kans is op het aantreffen van archeologische resten. Als dat het geval is, dan zal aanvullend (proefsleuven)onderzoek of opgravingen parallel aan de werkzaamheden plaatsvinden, in afstemming met het BOOR.

BESLUIT

Gelet op artikel 2.5 in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt u omgevingsvergunning fase 2 verleend voor de activiteit bouwen op basis van artikel 2.1, eerste lid, sub a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,
namens deze,
clusterdirecteur Stadsontwikkeling,
voor deze,

drs. M.J. Schotman
hoofd afdeling Bouw- en Woningtoezicht

Beroepsmogelijkheid

Met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State staat tegen dit besluit rechtstreeks beroep open voor belanghebbenden gedurende zes weken na de dag na verzending van dit besluit bij:

Raad van State
Afdeling bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Bijlagen behorend bij dit besluit (ter visie op de website)

- 01. Bouwaanvraag RiF010 (22-01-2015)
- 02. Morfis Tekeningen bouwaanvraag RiF010 (07-07-2015)



Blad: 5/5

Kenmerk: AS17/21518 / 17/41133

- 03. Toetsing Bouwbesluit
- 04. Bartels- Constructieve uitgangspuntenrapport (17-12-2014-UT08550)
- 05. DVA engineering- Haalbaarheidstudie bouwmethodiek RiF010 (18-11-2014)
- 06. Advies Welstand Steiger 9 (omv 15.01.00286 -23-07-2015)
- 07. Zienswijzerreportage bouwen Steigersgracht RiF010 (14-12-2015)
- 08. Tekening en fotos overkapping (06 september 2016)
- 09. Advies welstand (14 september 2016)

Nieuwe bijlagen van dit besluit (worden meegezonden)

- 10. Besluit tweede fase (bouwen) d.d. 2 februari 2017
- 11. Brief aan gemeenteraad Rotterdam 3 november 2016