



Bouw- en Woningtoezicht

Betreft: Zienswijzenrapportage bouwen Steigersgracht
RiF010

Kenmerk: OMV.15.01.00286

Datum: 14 december 2015

Inleiding

Het project RiF010 ziet op het omvormen van de Steigersgracht naar een watersportgebied. In het gebied wordt een installatie geplaatst waarmee golfsurfen mogelijk wordt gemaakt. Het initiatief voorziet in de aanleg van een golfinstallatie, een waterbassin met twee kunstmatige riffen en een horecavoorziening.

Het project is niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Laurenskwartier'. Om het project te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning strijdig gebruik (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c jo. artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo) en een omgevingsvergunning voor activiteit bouwen vereist. RiF010 heeft ervoor gekozen om beide activiteiten gefaseerd aan te vragen op grond van artikel 2.5 van de Wabo. De eerste fase had betrekking op de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. De ontwerp-omgevingsvergunning heeft van 28 november 2014 tot en met 8 januari 2015 ter inzage gelegen. Op 14 juli 2015 is de omgevingsvergunning verleend.

Bij deze omgevingsvergunning is onder meer beoordeeld of het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In dat kader is ook de mogelijke geluidhinder van het project beoordeeld. RiF010 is een type B inrichting waarvoor op grond van het Activiteitenbesluit maatwerkvoorschriften kunnen worden gesteld. In deze procedure zijn begin december twee nieuwe akoestische rapporten ingediend. De bedrijfstijd in de avond is teruggebracht van drie naar één uur. De definitieve maatwerkvoorschriften zullen daaraan worden aangepast. Een en ander heeft ook aanleiding gevormd om de omgevingsvergunning strijdig gebruik ambtshalve aan te passen zodat dit besluit op dezelfde akoestische gegevens is gebaseerd. Dat is gebeurd bij besluit van 8 december 2015, waarbij aan het besluit van 14 juli 2015 de voorwaarde is verbonden dat de bedrijfstijd van de golfinstallatie in de avond wordt beperkt tot één uur.

De tweede fase, de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, is op 22 januari 2015 aangevraagd. De ontwerp-omgevingsvergunning heeft van 14 augustus 2015 tot en met 24 september 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er vijf zienswijzen ingediend. Hierna wordt ingegaan op deze zienswijzen. Voordat per zienswijze een reactie wordt gegeven, wordt hierna eerst het toetsingskader van de omgevingsvergunning geschetst.

Toetsingskader

De zienswijzen zien op de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Voor de beoordeling van de vijf ingediende zienswijzen vormt daarom artikel 2.10 van de Wabo het toetsingskader. Dit toetsingskader beperkt zich in dit geval tot een viertal toetsingsgronden:

- het Bouwbesluit 2012
- de Bouwverordening
- het bestemmingsplan
- de redelijke eisen van welstand

Van belang bij de toetsingsgronden is dat dit de enige weigeringsgronden betreffen voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Andere punten kunnen dan ook geen rol spelen bij de beoordeling van de aanvraag. Voor zover de zienswijzen buiten dit toetsingskader treden kunnen die niet bij dit besluit worden betrokken. Dat brengt mee dat in de reactie op de zienswijzen hierna niet inhoudelijk wordt ingegaan op alle onderdelen.

Zienswijzen en commentaar

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

Zienswijze 1

1.1. Het is onaanvaardbaar dat mijn ramen het hele jaar door van 's morgens 10 uur tot 's avonds 10 gesloten moeten blijven.

1.2. Het uitzicht vanuit mijn appartement (Witte Keizer) wordt aangetast door deze niet passende voorziening.

1.3. De zeven meter hoge golven zullen ongeoeffende surfers in gevaar brengen.

1.4. Het zwemwater zal net als de Kralingse plas last krijgen van blauwalg.

1.5. Tropicana, het golfslagbad in Scheveningen en de watersportvoorziening in Zoetermeer hebben het niet gered. Waarom zou dit dan wel lukken?

De hiervoor genoemde onderdelen van de zienswijze zien op aspecten als geluidhinder, veiligheid van de surfers, blauwalg en de financiële uitvoerbaarheid. Dit betreft alle aspecten die niet onder het toetsingskader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vallen. Daarmee kunnen deze onderdelen niet leiden tot een gewijzigde vaststelling dan wel weigering van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Deze onderdelen worden dan ook verder onbesproken gelaten.

1.6. Ik heb geen antwoord gekregen op mijn zienswijze ingediend tegen het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan.

De bezwaren in uw zienswijze kwamen vrijwel overeen met de bezwaren die veertien anderen hadden ingediend. De reactie op uw zienswijze is dan ook opgenomen onder het kopje Gelijkluidende bezwaarschriften in de Zienswijzerapportage. Het besluit is met de Zienswijzenrapportage ook naar u verzonden.

Zienswijze 2

2.1. De bouwaanvraag past niet binnen de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteitseisen zoals vastgelegd in het bestemmingsplan.

2.2. Ik begrijp niet hoe en lawaaiige watersportactiviteit gecombineerd kan worden met een centrumfunctie met woningen, kerk klooster, kantoren en winkels. (RiF010)

2.3. In de omgeving staan veel commerciële kantoor- en winkelruimtes leeg en is sprake van een groot aanbod van horeca gelegenheden. Past deze verdichting en verrommeling in deze situatie?

2.4. De kademuur ter hoogte van de Ds Jan Scharpstraat wordt afgeschermd en daardoor is kademuur niet voldoende bereikbaar.

2.5. Door de komst van RiF010 wordt het biologisch areaal van de Rotteboezem verkleind en is het niet duidelijk welk effect dat op de waterkwaliteit heeft. (RiF010)

2.6. De goedkeuring van dit project had geweigerd moeten worden omdat het een achteruitgang in de toestand van het oppervlaktewaterlichaam kan teweegbrengen.

2.7. Het Besluit kwaliteitseisen monitoring water 2009 kent weliswaar geen directe koppeling met de omgevingsvergunning maar de kaderrichtlijn bevat dwingend recht.

2.8. Het geluidsrapport houdt geen rekening met de geluidsproductie van het transformatorhuisje (3,4 bij 2,3 meter) op de hoek Zijl- Ds Jan Scharpstraat.

2.9. In de aanvraag ontbreken maatregelen voor de veiligheid van deelnemers.

De hiervoor genoemde onderdelen van de zienswijze zien op aspecten als ruimtelijke ordening, behoefte vanwege leegstand, aspecten van de aanvraag watervergunning, bereikbaarheid, geluidhinder en veiligheid van de surfers. Voornoemde aspecten betreffen allen aspecten die niet onder het toetsingskader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vallen. Daarmee kunnen deze onderdelen niet leiden tot een gewijzigde vaststelling dan wel weigering van de ontwerp-omgevingsvergunning. Deze onderdelen worden dan ook verder onbesproken gelaten.

2.10. Het ontwerpbesluit verwijst naar een niet bestaand besluit van 14 juli 2014.

Het is juist dat in het ontwerpbesluit een kennelijke verschrijving is geslopen. De verwijzing onder het kopje Overwegingen moet 14 juli 2015 zijn in plaats van 14 juli 2014. Dit is het moment waarop het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan is genomen. Deze kennelijke verschrijving is rechtgezet in het vastgestelde besluit.

2.11. De aanvraag is onvolledig omdat tal van tekeningen ontbreken.

De Regeling omgevingsrecht maakt het in artikel 2.7 mogelijk om bepaalde tekeningen pas na de vergunning, maar uiterlijk drie weken voor de uitvoering van de werkzaamheden aan te leveren.

2.12. Een vuurtoren maakt dan wel en dan weer niet deel uit van de aanvraag.

De tekening bij de aanvraag voor de activiteit bouwen is maatgevend voor de beantwoording van de vraag wat wel of geen deel uitmaakt van de voorgenomen bouw. De vuurtoren is niet in deze tekening opgenomen en maakt dus geen deel uit van de vergunning.

2.13. De bouwaanvraag is inconsistent omdat dan weer wel en dan niet looppaden worden geprojecteerd.

Ook voor de aanwezigheid van looppaden geldt, dat de tekening bij de aanvraag voor de activiteit bouwen bepalend is.

2.14. Het welstandadvies van 24 juni 2015 brengt alleen een wijziging aan in de houtsoort van het strandhuis en brengt geen wijziging aan in de afbreuk door de vuurtoren en het strandhuis.

Om aan de eisen van welstand te kunnen voldoen, is het plan voor de horecavoorziening drie keer aangepast. Het laatste plan heeft onder voorwaarden een positief advies gekregen. Van afbreuk door het strandhuis is welstandstechnisch gezien dus geen sprake. De vuurtoren zit overigens niet in de aanvraag en ontwerpvergunning.

2.15. Onduidelijk is waar het transformatorhuisje is voorzien.

Het transformatorhuisje is onderdeel van de aanvraag. Uit de tekening blijkt dat het transformatiehuisje op de golfinstallatie is gesitueerd.

2.16. Het is niet duidelijk of het hek en de kades deel uitmaken van het project.

In figuur 1.3 van de Ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning strijdig gebruik (eerste fase) is het projectgebied ingetekend. Hieruit blijkt dat de locatie van het hek en een deel van de kades deel uitmaken van het project. Het plan brengt overigens geen wijziging aan in de hekken of de kades.

2.17. Uit de bouwverordening is niet af te leiden dat hier geen parkeereis moet gelden.

Om de ontwikkeling niet onnodig financieel en ruimtelijk te belasten, hebben wij de keuze gemaakt om geen parkeereis op te leggen. De werknemers kunnen net als de bezoekers gebruik maken van het openbaar vervoer, de park en ride voorzieningen en de in het centrum aanwezige parkeerfaciliteiten. Deze keuze past in de bouwverordening. Sinds de wijziging van de Bouwverordening (gemeentebld 2012-98 dd 12.20.2012) geldt er voor het centrum geen verplichte parkeereis meer. In het centrum gelden namelijk maximum parkeernormen, geen minimum, om de bereikbaarheid en leefbaarheid van de binnenstad te verbeteren.

Zienswijze 3

3.1. De projectaanvraag is in strijd met de Kaderrichtlijn water.

3.2. De bouwaanvraag past niet binnen de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteitseisen zoals vastgelegd in het bestemmingsplan.

3.3. Hoe heeft de toetsing op bereikbaarheid plaatsgevonden?

3.4. Op de omslag van de constructieve uitgangspuntennota staan hordes mensen te kijken. Hoe verdraagt zich dat met de woonfunctie?

3.5. De surfvoorziening is onveilig omdat de de surfers tegen de zijwanden worden gelanceerd.

3.6. Kan de gemeente aangeven hoeveel betaald gaat worden voor pacht of huur?

3.7. Is het ruimtelijk verantwoord gezien de omliggende leegstand om deze extra voorziening te realiseren.

3.8. Bij de Ds Jan Scharpstraat wordt de kademuur afgeschermd. Hoe is de instandhouding van de kademuur gewaarborgd?

3.9. Waarom is het transformatorhuisje niet in de geluidsmeting meegenomen.

De hiervoor genoemde onderdelen van de zienswijze zien op aspecten als ruimtelijke ordening, behoefte vanwege leegstand, aspecten van de aanvraag watervergunning, bereikbaarheid, geluidhinder en veiligheid van de surfers. Voornoemde aspecten betreffen allen aspecten die niet onder het toetsingskader van de omgevingvergunning voor de activiteit bouwen vallen. Daarmee kunnen deze onderdelen niet leiden tot een gewijzigde vaststelling dan wel weigering van de ontwerp-omgevingsvergunning. Deze onderdelen worden dan ook verder onbesproken gelaten.

3.10. De ontwerpvergunning verwijst voor de ruimtelijke onderbouwing naar een niet bestaand besluit van 14 juli 2014.

Het is juist dat in het ontwerpbesluit een kennelijke verschrijving is geslopen. De verwijzing onder het kopje Overwegingen moet 14 juli 2015 zijn in plaats van 14 juli 2014. Dit is het moment waarop het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan is genomen. Deze kennelijke verschrijving is rechtgezet in het vastgesteld besluit.

3.11. De aanvraag is verre van volledig waardoor de beoordeling van het college en de mogelijkheid van een zienswijze wordt ondermijnd.

De Regeling omgevingsrecht maakt het in artikel 2.7 mogelijk om bepaalde tekeningen pas na de vergunning, maar uiterlijk drie weken voor de uitvoering van de werkzaamheden aan te leveren.

3.12. Volstrekt onduidelijk is wat de consequenties zijn tijdens de bouw voor de omliggende bebouwing en omwonenden.

Op welke wijze de werkzaamheden worden uitgevoerd, betreft een aspect van uitvoering. Dit wordt na de bouwvergunning beoordeeld bij de aanvraag voor de bouwplaatsvergunning.

3.13. De voorschriften in het stuk Toetsing bouwbesluit zijn niet te herleiden tot de conclusies.

In dit stuk staat de uitkomst van de toetsing aan de technische normen van het Bouwbesluit.

3.14. Hoe heeft de toetsing op brandveiligheid plaatsgevonden.

De aanvraag is getoetst op brandveiligheid. In het kader van die toets zijn aanvullende voorschriften in de omgevingsvergunning opgenomen.

3.15. Een watersportvoorziening is welstandstechnisch niet in te passen in dit gebied met zijn cultuurhistorische waarde.

De bouwmogelijkheden vormen het uitgangspunt voor de welstandstoets. De welstandsc commissie heeft vervolgens de bouw op zijn welstandsaspecten beoordeeld en een positief advies uitgebracht.

3.16 Het is onduidelijk waar de rode vuurtoren is gebleven.

De vuurtoren maakt niet langer deel uit van de aanvraag en daarmee dus evenmin van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

3.17 Onduidelijk is waar het transformatorhuisje is voorzien.

Het transformatorhuisje is onderdeel van de aanvraag. Uit de tekening blijkt dat het transformatorhuisje op de golfinstallatie is gesitueerd.

3.18 Er is niet gemotiveerd waarom geen parkeereis wordt opgelegd.

3.19 Het afzien van de parkeereis is niet in overeenstemming met artikel 2.5.30 lid 4 van de Bouwverordening.

Om de ontwikkeling niet onnodig financieel en ruimtelijk te belasten, hebben wij de keuze gemaakt om geen parkeereis op te leggen. De werknemers kunnen net als de bezoekers gebruik maken van het openbaar vervoer, de park en ride voorzieningen en de in het centrum aanwezige parkeerfaciliteiten. Deze keuze past in de bouwverordening. Sinds de wijziging van de Bouwverordening (gemeentebld 2012-98 dd 12.20.2012) geldt er voor het centrum geen verplichte parkeereis meer. In het centrum gelden namelijk maximum parkeernormen, geen minimum, om de bereikbaarheid en leefbaarheid van de binnenstad te verbeteren.

3.20 Uit de stukken is af te leiden dat het strandhuis detoneert doordat het twee verdiepingen boven het maaiveld uitsteekt .

De commissie welstand heeft de verschijningsvorm van het strandhuis beoordeeld en onder voorwaarden positief geadviseerd.

3.21 Het is niet duidelijk of de gemeente of RiF010 verantwoordelijk is voor de kades, het hek enz.

In figuur 1.3 van de Ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning strijdig gebruik (eerste fase) is het projectgebied ingetekend. Hieruit blijkt dat de locatie van het hek en een deel van de kades deel uitmaken van het project. Het plan brengt overigens geen wijziging aan in de hekken of de kades.

Zienswijze 4

4.1. De voorziening is geen passende ontwikkeling zoals in het beroep tegen het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan is aangegeven en om die reden dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Bij het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan is de ruimtelijke afweging gemaakt en geconcludeerd dat de voorziening onder voorwaarden past in de omgeving. De aanvraag om te bouwen past in dit besluit op basis waarvan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend nu zich geen van de in de inleiding genoemde weigeringsgronden voordoen.

Zienswijze 5

5.1 De bouw van Rf010 leidt tot een achteruitgang van de toestand (waterkwaliteit) van de Steigersgracht en is daardoor in strijd met de Europese kader richtlijn.

5.2 Ook het lozen in geval van calamiteiten vanuit de Rotte op het plangebied en vice versa is in strijd met de Europese kader richtlijn omdat de waterkwaliteit achteruitgaat.

De hiervoor genoemde onderdelen van de zienswijze zien op aspecten van de aanvraag watervergunning. Dat betreft een aspect dat niet onder het toetsingskader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vallen. Daarmee kan dit onderdeel niet leiden tot een gewijzigde vaststelling dan wel weigering van de ontwerp-omgevingsvergunning. Deze onderdelen worden dan ook verder onbesproken gelaten.

5.3 Voor het formuleren van de parkeereis is ten onrechte niet artikel 2.5.30 van de Bouwverordening 2010 Rotterdam aangehouden.

Om de ontwikkeling niet onnodig financieel en ruimtelijk te belasten, hebben wij de keuze gemaakt om geen parkeereis op te leggen. De werknemers kunnen net als de bezoekers gebruik maken van het openbaar vervoer, de park en ride voorzieningen en de in het centrum aanwezige parkeerfaciliteiten. Deze keuze past in de bouwverordening. Sinds de wijziging van de Bouwverordening (gemeentebblad 2012-98 dd 12.20.2012) geldt er voor het centrum geen verplichte parkeereis meer. In het centrum gelden namelijk maximum parkeernormen, geen minimum, om de bereikbaarheid en leefbaarheid van de binnenstad te verbeteren.

5.4 Omdat verwacht mag worden dat het beroep tegen het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan gegrond verklaard wordt is het niet toegestaan deze vergunning te verlenen.

Het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan is genomen. Het fase twee besluit past in dit ruimtelijke besluit en mag worden genomen zo lang dit besluit maar niet eerder valt dan het fase een besluit.

Tot zover de reactie op de zienswijzen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geadviseerd de zienswijzen ongegrond te verklaren en de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen.

Hoogachtend,



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

Bijlage overzicht indieners zienswijze

1. Bewoner, Vissersdijk 51,3011 GW Rotterdam;
2. Bewoner, Zijl 5C, 3012PX Rotterdam;
3. Bewoner, Zijl 10 D, 3011 PX Rotterdam
4. B.J.W. Walraven advocaat, namens de kloostergemeenschap, de parochie en de Dominicanen, Postbus 23434, 3001 KK Rotterdam;
5. Pharos Advocaten, namens Grote Markt BV en Huizenbeheer Van Herk BV, Albrechtlaan 3a, 1404 AH Bussum