



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

Website: www.rotterdam.nl
E-mail d.noppe@rotterdam.nl
Inlichtingen: D. Noppe
Afdeling: Bouw- en woningtoezicht
Telefoon: 06-44814103

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: OMV.15.01.00286
Aantal bijlagen: geen
Betreft: RiF010 omgevingsvergunning
tweede fase (bouwen)

Datum: 2 februari 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.

Werkzaamheden

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om een binnenstedelijke watersportvoorziening (projectnaam RiF010) te realiseren aan de Steigersgracht te Rotterdam. De werkzaamheden betreffen onder meer de aanleg van een kunstmatig rif met de daarbij behorende voorzieningen zoals een golfinstallatie. In de "kom" die de verbinding vormt met de Delftsevaart (voor de Vlasbrug) is een damwand voorzien alsmede een strandhuis met horecafunctie.

Procedure

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing. Om medewerking te verlenen, zoals bedoeld in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, heeft de aanvraag voor de activiteit bouwen met het ontwerp van de beschikking en de bijbehorende stukken (exclusief de overkapping van het terras), volgens artikel 3.10, eerste lid, onder a, van deze wet van 14 augustus 2015 tot en met 25 september 2015 ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. In de bij dit besluit behorende zienswijzenrapportage is onze reactie opgenomen. Wij hebben op 8 december 2015 hierop de omgevingsvergunning voor de tweede fase verleend (zonder de overkapping).

Naar aanleiding van de ingestelde beroepen heeft de rechtbank op 10 juli 2016 uitspraak gedaan. De rechtbank heeft in die uitspraak het besluit van 14 juli 2015 (besluit eerste fase: de vrijstelling van het bestemmingsplan), het besluit van 08 december 2015 (aanvulling op het besluit eerste fase) en het besluit van 15 december 2015 (besluit tweede fase: activiteit bouwen) vernietigd. Met dit besluit willen wij rekening houden met de uitspraak van de rechtbank en voor het besluit tweede fase (bouwen) opnieuw in de zaak voorzien.

Overwegingen

De locatie waarop RiF010 is voorzien ligt in het bestemmingsplan "Laurentskwartier" en heeft daarin de bestemming "Water". Het plan is in strijd met deze bestemming. Bij besluit van 2 februari 2017 is ten behoeve van het project RiF010, een omgevingsvergunning (kenmerk OMV.14.10.00021) afgegeven voor het afwijken van het bestemmingsplan. Het bouwplan past in het ruimtelijk kader van het besluit 1e fase en is daarom niet in strijd met de geldende regels ruimtelijke ordening.



Bodem

Uw aanvraag is geaccepteerd zonder onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem. Op basis van historisch bodemonderzoek is geconstateerd dat de ondergrond licht verontreinigd is. Gezien dat de grachtbodem bij het project met schone grond wordt opgehoogd en wordt voorzien van een betonnen vloer, ontstaat er een gesloten bodembedekking in de gehele Steigersgracht. Direct contact met de licht verontreinigde ondergrond is daarom niet mogelijk. (Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010: artikel 2.4.1)

Advies van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

Op advies van het BOOR is bepaald dat de werkzaamheden onder archeologische begeleiding zullen plaatsvinden. Voorafgaand aan de werkzaamheden zullen grondboringen worden geplaatst. Aan de hand van deze boringen wordt bepaald of er kans is op het aantreffen van archeologische resten. Mocht er aanleiding bestaan voor aanvullend (proefsleuven)onderzoek of opgravingen, dan zullen deze parallel aan de werkzaamheden plaatsvinden. Hierover vindt afstemming plaats met het BOOR.

Parkeereis

Artikel 2.5.30, eerste lid, van de Bouwverordening van de gemeente Rotterdam vereist dat met een nieuwe ontwikkeling in voldoende mate in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Wat onder 'in voldoende mate' moet worden verstaan, is conform artikel 2.5.30, tweede lid, uitgewerkt in bijlage 1 bij de Bouwverordening.

In de door de raad vastgestelde bijlage 1 is voor parkeerzone A – waar RiF010 ligt – tot uitdrukking gebracht dat daar voldoende parkeerruimte in de openbare orde – en dan met name in openbare parkeergarages – aanwezig is en dat nieuwe gebouwen dus niet zelf voor extra parkeerplaatsen op eigen terrein hoeven te zorgen. Bijlage 1 voorziet voor dit gebied in maximum parkeernormen. Er geldt geen verplichting om een parkeereis op te leggen. De locatie ligt in het hart van het centrum en kan daarom profiteren van de reeds aanwezige parkeerfaciliteiten en verkeersvoorzieningen. Daarom hebben wij besloten geen parkeereis op te leggen.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 23 juli 2015 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten op de aanvraag van 22 januari 2015 een positief advies onder voorwaarden gegeven. Wij nemen dit advies over en hebben het advies als bijlage bij de beschikking gevoegd.

De uitspraak van de rechtbank van 10 juni 2016 is voor de initiatiefnemer aanleiding geweest om zijn aanvraag aan te vullen met de overkapping van het terras van het horecapaviljoen. De commissie welstand heeft op 14 september 2016 op de aanvraag voor de overkapping van het horecapaviljoen van 1 september 2016 een negatief advies uitgebracht, omdat zij een verdere aantasting van de singelstructuur niet wenselijk achtte. Wij hebben op 1 november 2016 als college de afweging gemaakt om voorbij te gaan aan dit welstandsadvies. De geluidsreductie ten gevolge van de overkapping op de omliggende bebouwing varieert - los van de overige geluidsbronnen - van 3db(A) tot 7 dB A). Ook de gevel van de kerk profiteert van deze vermindering met 4db(A). Wij hebben daarom besloten dat het terugdringen van het geluid en daarmee het bevorderen van het woon- en leefklimaat zwaarder moet wegen en gaan daarom in dit besluit voorbij aan het welstandsadvies.

Voor de beide bouwwerken geldt nog de volgende opmerking.

U moet nog gegevens aanleveren vóórdat u kunt beginnen met de werkzaamheden. Hiervoor wordt een voorschrift verbonden aan dit besluit.



Bouwbesluit 2012

Uw aanvraag is op nieuwbouw niveau getoetst aan het Bouwbesluit 2012.

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 maatvoeringgw@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 (gewichts -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.

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.

Procedure

De rechtbank heeft de omgevingsvergunning vernietigd. Met dit besluit houden wij rekening met die uitspraak. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing. Het ontwerp van de beschikking en de bijbehorende stukken hebben van vrijdag 9 december 2016 tot en met 19 januari 2017 ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend.

Zienswijzerapportage 26-01-2017

Wij hebben de vijf zienswijzen in een rapportage van een reactie voorzien. De zienswijzerapportage is onderdeel van dit besluit. De rapportage leidt ten opzichte van het ontwerp besluit niet tot aanpassingen voor dit besluit.

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

Omdat tegen de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam van 10 juni 2016, waarbij de eerdere vergunning voor dit project is vernietigd, thans hoger beroep loopt bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, wordt dit besluit overeenkomstig artikel 6:19 Awb van rechtswege onderdeel van die procedure. Gelet daarop kunnen belanghebbenden tegen dit besluit binnen zes weken na de dag na de verzending van dit besluit een gemotiveerd beroepsschrift indienen bij:

Raad van State
Afdeling bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Degenen die reeds eerder beroep hebben ingesteld tegen voor dit project verleende vergunning hoeven niet opnieuw beroep in te stellen. Hun beroep richt zich van rechtswege ook tegen dit nieuwe besluit.

Bijlagen behorend bij dit besluit (niet meegezonden)

Bijlagen 1 tot en met 7 hieronder zijn gelijk aan de bijlagen die bij het vernietigde besluit van 15 december 2015 horen. Bijlage 8 en 9 zijn het gevolg van de uitspraak van de rechtbank van 10 juni 2016 en bij dit besluit gevoegd.

- 01. Bouwaanvraag RiF010 (22-01-2015)
- 02. Morfis Tekeningen bouwaanvraag RiF010 (07-07-2015)
- 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. Zienswijzerapportage bouwen Steigersgracht RiF010 (14-12-2015)

Nieuwe bijlagen vanwege de overkapping van het van terras van het horecapaviljoen

- 08. Tekening en fotos overkapping (06 september 2016)
- 09. Advies welstand (14 september 2016)