Rotterdam, 5 juli 2022 22bo4473

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Vaststelling ontwerpbestemmingsplan 'Kavel De Machinist'

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:
1. de zienswijzen met nummer 1.1, 1.2, 1.4, 1.6, 2, 3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.6, 6.7 en 7 ongegrond te verklaren;
2. de zienswijzen met nummer 1.3, 1.5 en 6.5 gegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "NL.IMRO.0599.BP2163KvlMachinist-on01" met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?
Met de vaststelling van dit bestemmingsplan is er een planologisch kader voor een nieuw woongebouw achter De Machinist.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:			
		▼	
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:
-

Toelichting:
Inhoud van het plan
Het (ontwerp)bestemmingsplan is opgesteld om de realisatie van Coolbase mogelijk te maken, een woongebouw van ca. 50 meter hoog met maximaal 60 woningen en horeca in de plint. Coolbase is gekozen als winnend ontwerp van een tender die begin 2020 is gestart. De nieuwbouw is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Behalve het woongebouw met horeca maakt het bestemmingsplan ook een gebouwde parkeervoorziening mogelijk.

Proces
De gemeente beoordeelt op basis van het Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp van ontwikkelaar FSD of er voldaan is aan de tenderinzending en de gesloten

ontwikkelovereenkomst. Het Definitief Ontwerp zal volgens planning gelijktijdig met de Omgevingsvergunningaanvraag gereed zijn. De omgevingsvergunning zal getoetst worden aan het bestemmingsplan dat nu ter vaststelling voorligt.

Programma

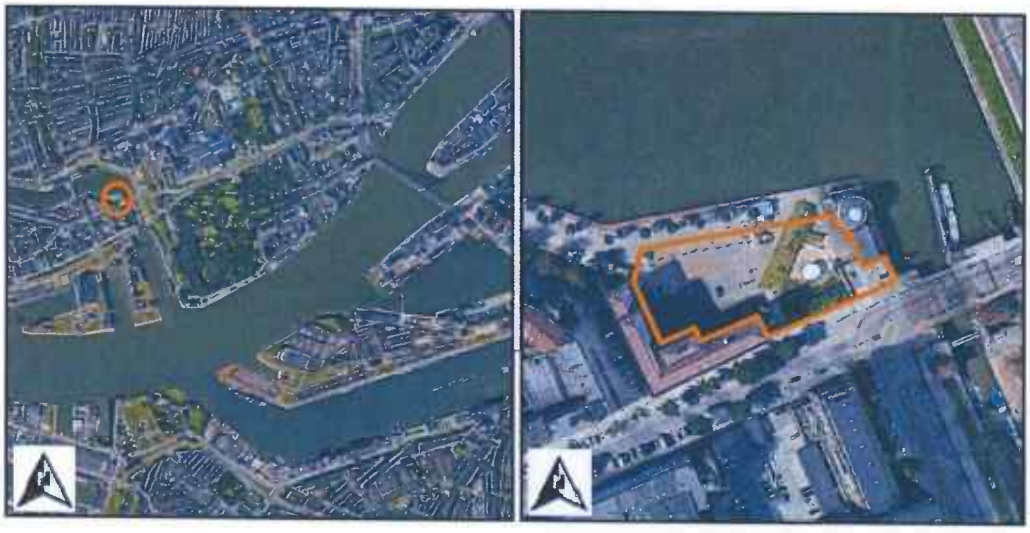
Het woonprogramma van Coolbase zal voor minimaal 75% bestaan uit middenhuur woningen, als onderdeel van het Actieplan Middenhuur. De vloeroppervlakte van deze middenhuurwoningen zal gemiddeld 60 m^2 (GBO) zijn met een maximale gemiddelde aanvangshuur van €901 per maand (prijspeil 2022). Bij beoordeling van het Voorlopig en Definitief Ontwerp wordt erop toegezien dat aan deze eisen wordt voldaan. De woningen zullen allen moeten voldoen aan het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen.

Duurzaamheid

In de tenderinzending zijn ambities opgenomen op gebied van Energie, Circulariteit, Klimaat-adaptiviteit, Gezondheid en Natuur-inclusiviteit. De maatregelen om deze ambities handen en voeten te geven, waaronder aansluiting op het warmtenet, waterberging, geïntegreerd groen in de gevel en een deelmobiliteitsconcept zullen worden uitgewerkt in het Definitief Ontwerp.

Plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het water van de Coolhaven. Aan de zuidzijde vormt de Willem Buytewechstraat de begrenzing. Direct ten westen ligt het gemeentelijk monument De Machinist, nu onder andere in gebruik voor horeca en als zalencentrum. Aan de oostzijde ligt het toekomstige monument Gemaal Parksluizen. Zie onderstaande afbeelding



Cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent geen bijzondere cultuurhistorische waarde, het gebied ligt op dit moment braak. De Machinist en het gemaal, beiden net buiten het plangebied, zijn aangewezen als gemeentelijk monument.

MER-beoordeling

Voor de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt in het (ontwerp-) bestemmingsplan is een m.e.r.-beoordelingsbesluit opgesteld. De conclusie van dat besluit is dat er geen MER hoeft te worden opgesteld omdat er geen belangrijke gevolgen zijn voor het milieu. Met betrekking tot stikstofdepositie is in een voortoets bepaald of het plan tot een toename van stikstofdepositie kan leiden. Uit deze voortoets komt dat zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase de stikstofdepositie op jaarbasis niet boven 0,00 mol/ha/jr komt. Op 12 april 2022 is de voortoets geactualiseerd vanwege nieuwe stikstofwetgeving. De uitkomst is eveneens 0,00 mol/ha/jr. Het bouwplan heeft daarmee geen significante gevolgen voor Natura2000-gebieden.

Geluid
Vanwege het industrielawaai uit Waal-Eemhaven en het wegverkeerslawaai van de Willem Buytewechstraat, G.J. de Jonghweg en Westzeedijk zijn hogere waarden nodig. De maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder wordt nergens overschreden. Voor het nest- en horecageluid wordt extra gevelisolatie toegepast. Hierdoor is er in de woningen sprake van een goed akoestisch klimaat.

Participatie
Het resultaat van het wettelijk vooroverleg is in het bestemmingsplan verwerkt. In de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie digitale informatieavonden georganiseerd waarbij men vragen kon stellen over het ontwerpbestemmingsplan. De publicatie over de terinzagelegging is via een nieuwsbrief, de gebiedscommissie en www.coolhaveneiland.nl onder de aandacht gebracht bij omwonenden. De wijze van participatie is conform standaard procedure bij bestemmingsplannen.

Advisering gebiedscommissie Delfshaven
De gebiedscommissie Delfshaven heeft op 16 september 2021 advies uitgebracht op het ontwerpbestemmingsplan. De gebiedscommissie geeft aan dat zij voorstander zijn van het initiatief. Wel verzoekt de gebiedscommissie ervoor te zorgen dat er een groene inrichting van het plangebied komt, en dat deze openbaar toegankelijk is. Ook zou het mogelijk moeten zijn dat bewoners het groen beheren. Hierbij wordt verwezen naar het initiatief De Nieuwe Tuin dat van grote waarde is geweest voor de wijk. Buurtbewoners gingen er badmintonnen maar onderhielden er bijvoorbeeld ook een kruiden- en groentetuin en deden het beheer.

Reactie
De openbare ruimte blijft hoe dan ook openbaar toegankelijk, hetzelfde geldt voor het dak van de parkeergarage. Zowel de openbare ruimte als het dak van de parkeergarage worden ingericht als aantrekkelijke openbare ruimte die de wijk zal verrijken. Voor de openbare ruimte wordt een inrichtingsplan opgesteld, waarover omwonenden kunnen meedenken. Naar verwachting zal dit in 2023 zijn. Het is wenselijk dat bewoners worden betrokken bij het beheer. Hierover kunnen in het kader van het inrichtingsplan nadere afspraken gemaakt worden. De openbaarheid kan overigens niet met een bestemmingsplan geregeld worden.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 18 juni 2021 tot en met donderdag 29 juli 2021 ter inzage gelegen. In die periode zijn in totaal 9 zienswijzen ingediend. Twee partijen (Hoogheemraadschap van Delfland en Havenbedrijf Rotterdam N.V.) hebben de zienswijze na overleg ingetrokken. Hieronder volgt een samenvatting van de 7 resterende zienswijzen, gevolgd door onze reactie en voorstel.

1. FSD, ontvangen 26 juli 2021

FSD heeft in 2020 de tender voor de ontwikkeling van een woongebouw binnen het plangebied gewonnen. FSD heeft diverse opmerkingen en wensen ten aanzien van het bestemmingsplan. Gevraagd wordt het bestemmingsplan op grond van onderstaande zaken gewijzigd vast te stellen.

1.1 Compensatie hogere bouwkosten

Bij de uitwerking van het project in BIM (een digitaal bouwmodel) met de gemeente en Eneco is gebleken dat het bouwplan dat voor de tender is ingediend binnen de invloedsfeersfeer van een warmteleiding van Eneco ligt, aldus FSD. Het oorspronkelijke ontwerp is daarom niet uitvoerbaar. FSD stelt voor de bebouwing iets meer richting de dijk te realiseren. Het vloerpeil van de entree moet daarvoor iets verhoogd worden. De bouwkosten zijn daardoor hoger dan berekend ten tijde van de tender. Om dit te compenseren wordt het onderstaande voorgesteld.

Parkeergarage

De parkeergarage wordt iets minder diep aangelegd ten opzichte van het ontwerp dat ingezonden is. Hierdoor hoeven er geen damwanden geslagen te worden. In de zienswijze wordt verwezen naar drie varianten die voor de parkeergarage zijn uitgewerkt. De gewenste minder verdiepte parkeergarage betreft variant 3. In deze variant ligt de parkeerbak 20 cm onder maaiveld en 2,80 m boven maaiveld. In de parkeergarage komen 14 autoparkeerplaatsen en 293 fietsparkeerplaatsen. FSD geeft aan dat dit voldoende parkeerplaatsen zijn op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid en de daarbij behorende vrijstellingen, en vraagt in de zienswijze dit aantal parkeerplaatsen te bevestigen. De ingevulde parkeertool om het aantal parkeerplaatsen te berekenen is bij de zienswijze gevoegd.

Woningaantal

Een andere maatregel om de hogere bouwkosten te compenseren is een vergroting van het woningaantal. FSD stelt voor om 70 in plaats van 60 woningen te realiseren en de regels van het bestemmingsplan hierop aan te passen. Dit wordt bereikt door meer en kleinere vrije sectorwoningen te realiseren. De vrije sector woningen worden daardoor kleiner dan de middenhuur woningen.

<u>Reactie</u>

Tijdens de tender is aan alle deelnemende partijen, dus ook aan FSD, een tekening overhandigd met het nieuwe tracé van de Eneco-leiding. Ook zijn de voorwaarden vanuit Eneco om nabij de leiding te bouwen duidelijk kenbaar gemaakt. Verder is er zowel bij de Nota van Inlichtingen als tijdens een dialooggesprek gelegenheid geweest om aanvullende vragen te stellen. Tijdens deze gesprekken heeft de gemeente FSD meermaals gevraagd de uitvoerbaarheid van de tender aan te tonen. De gemeente

heeft bewust veel aandacht besteed aan de informatievoorziening en de randvoorwaarden van de tender gezien de complexiteit van de opgave.

Na de gunning is FSD bij de uitwerking van hun inzending tot de conclusie gekomen dat er een knelpunt is met de Eneco-leiding. De gemeente is niet bij die uitwerking betrokken geweest. Na signalering van het knelpunt is er overleg tussen gemeente en FSD geweest over een oplossing. FSD heeft toen voorgesteld de bebouwing 2 meter richting de kade te verplaatsen. Vanuit de gemeente is hier na brede interne afstemming volledige medewerking aan verleend en is het concept-ontwerpbestemmingsplan, inclusief alle onderliggende onderzoeken, hier op aangepast. Vanuit de gemeente is er dus zeker bereidheid, binnen de kaders van de tender, naar een oplossing te zoeken. Zowel het verzoek over de parkeergarage als het woningaantal is al eerder bij de gemeente kenbaar gemaakt. Hierop is destijds afwijzend gereageerd, op grond van onderstaande motivering.

Parkeergarage
Het realiseren van een half verdiepte parkeergarage was een belangrijke randvoorwaarde uit de tenderprocedure en Nota van Uitgangspunten. Eén van de inzendingen is mede afgewezen omdat niet aan dit punt voldaan werd. Op het openbare gebied wordt grond onttrokken voor de bouw van de woontoren. Het wisselgeld hiervoor is dat de rest van het plangebied wordt getransformeerd naar een kwalitatieve en aantrekkelijke openbare ruimte. Door het parkeren half-verdiept te leggen, sluit het maaiveld aan op het souterrain van de Machinist. Op deze manier wordt het aanzicht van het monument verbeterd en wordt het publieke karakter van het gebied versterkt. De inzending van FSD voldeed volledig aan de gestelde eisen ten aanzien van de parkeergarage en mede daardoor heeft FSD de tender gewonnen. De variant die FSD nu voorstelt, verschilt hier wezenlijk van en voldoet daarmee niet aan de uitgangspunten en kwaliteitseisen die de gemeente consequent heeft benoemd in de uitvraag. Het aantal parkeerplaatsen dat FSD nu voorstelt (14) is in afwijking van het gemeentelijk parkeerbeleid, onderdeel van de randvoorwaarden. Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid en het programma van 60 woningen zullen er ca. 22 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Het exacte aantal is afhankelijk van het uiteindelijke programma en concretisering / exploitatie deelauto's. Bij indiening van de bouwaanvraag zal worden getoetst op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid.

Woningaantal
Op basis van het Nieuw Kwaliteitsbeleid Wonen (vastgesteld door B&W in 2020), het Actieplan Middenhuur (vastgesteld door B&W in 2019) en de Vuistregels voor de Stadswijken geldt in de stadswijken voor zowel vrije sectorwoningen als middenhuurwoningen een gemiddelde gebruiksoppervlakte (gbo) van 60 m², met een minimale gebruiksoppervlakte van 50 m² per woning. Het voorstel van FSD voldoet weliswaar (net) aan de eis voor gemiddelde woningoppervlakte (60,7 m² gbo), maar voldoet niet aan de eis dat woningen minimaal 50 m² gbo moeten zijn. In het voorstel van FSD zitten 13 vrije sector-woningen die kleiner zijn dan 50 m² gbo, waarvan de kleinste 35 m² gbo is. Daarnaast is moeilijk uit te leggen dat de vrije sector woningen kleiner zijn dan de middenhuur woningen, maar wel duurder. Het voorstel van FSD is dus in strijd met het Nieuw Kwaliteitsbeleid Wonen, het Actieplan Middenhuur en de Vuistregels, die als uitgangspunt zijn meegegeven bij de tender. Het Kwaliteitsbeleid

bevat geen afwijkingsmogelijkheden voor dit project. Bovendien wordt zo niet de gewenste woonkwaliteit bereikt omdat er zo te veel kleine woningen ontstaan.

Verder willen wij benadrukken dat dit onderdeel van de zienswijze slechts deels raakvlak heeft met het bestemmingsplan. De wensen van FSD hebben voornamelijk betrekking op het afwijken van de tenderprocedure en Nota van Uitgangspunten die daarbij hoort. Hier aan meewerken betekent dat de tender opnieuw in de markt gezet moet worden omdat de kaders versoepeld zijn. Toch afwijken zonder de tender opnieuw in de markt te zetten is in strijd met het gelijkheidsbeginsel en kan zorgen voor schadeclaims van de andere inzenders.

Om deze en bovengenoemde redenen stellen wij voor dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren en vast te houden aan het ontwerp en de kaders waarmee FSD de tender gewonnen heeft. Dit is afgestemd met FSD vóór de vaststelling van het bestemmingsplan en akkoord bevonden.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2 Prijzen middenhuur

FSD verwijst naar de huurprijzen die in het Actieplan Middenhuur zijn opgenomen. In de tender werd een gemiddelde huur van €870 genoemd. Op basis van de meest recente versie van het Actieplan is dit €950. FSD zal bij de aanvraag omgevingsvergunning uitgaan van de meest recente versie van het Actieplan, die uitgaat van de volgende geïndexeerde huurprijzen: €950 voor 2019, €970 voor 2020 en €990 voor 2021. FSD verzoekt de gemeente te bevestigen dat deze geïndexeerde bedragen aangehouden kunnen worden tot het moment van oplevering en verhuur van de woningen.

Reactie
De huurprijzen hebben geen raakvlak met het bestemmingsplan. Afspraken over huurprijzen moeten in een ander kader gemaakt worden en privaatrechtelijk worden vastgelegd in plaats van publiekrechtelijk. Hierover vinden al gesprekken plaats met FSD.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.3 Peil

De maximale bouwhoogte van 50 meter geldt ten opzichte van het peil. Het peil is gekoppeld aan de terreinhoogte. Door de Eneco-leiding moet de nieuwbouw verhoogd gerealiseerd worden, waardoor er minder bouwhoogte overblijft dan waar op basis van de tender van uitgegaan is. FSD is daarom van mening dat gemeten moet worden ten opzichte van vloerpeil bij de toekomstige voordeur aan de dijkzijde en verzoekt het begrip 'peil' hier op aan te passen.

Reactie

Op basis van de wijze van meten (artikel 2) geldt de maximale bouwhoogte vanaf het peil. Het peil is gedefinieerd als 'de hoogte van het terrein ter hoogte van (hoofd)toegang bij voltooiing van de bouw'. Op basis van deze bepalingen is dat het niveau van het terrein ter plaatse van de bestemming 'Gemengd'. In de voorwaarden van de tender is echter bepaald dat de nieuwbouw 50 meter hoog mag zijn ten opzichte van het niveau van de Willem Buytewechstraat, dat een peil heeft van ca 4,1 m +NAP. Het huidige begrip 'peil' sluit hier abusievelijk niet bij aan omdat de gronden ter plaatse van de bestemming lager liggen. Wij stellen daarom voor dit op onderstaande wijze aan te passen. Hiermee wordt gelijk tegemoet gekomen aan de wens van FSD.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

Regels
Het begrip 'peil' (artikel 1) wordt gewijzigd in:
Peil

a. Ter plaatse van de bestemming 'Gemengd': het niveau van de Willem Buytewechstraat, te weten 4,050 m +NAP;
b. Ter plaatse van alle overige locaties: het niveau van het maaiveld.

1.4 Archeologisch onderzoek

FSD verwijst naar de dubbelbestemming voor archeologie, waarin bepaald is dat er een archeologisch onderzoek nodig is bij bodemverstorende werkzaamheden ter plaatse van de nieuwbouw. Recentelijk is de Eneco-leiding verlegd. Volgens FSD zijn de gronden daardoor ofwel geheel verstoord, ofwel moet er een archeologisch onderzoek uitgevoerd zijn voor de werkzaamheden. FSD gaat er daarom van uit dat zij geen archeologisch onderzoek meer hoeven uit te voeren, en verzoekt het bestemmingsplan daar op aan te passen.

Reactie
Er is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de Eneco-leiding. BOOR (Archeologie Rotterdam) heeft beoordeeld dat dit niet nodig was omdat de graafwerkzaamheden niet dieper reikten dan 3 meter beneden maaiveld. Archeologisch onderzoek is alleen nodig indien er bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden waarvan de oppervlakte groter is dan 200 m² én indien de werkzaamheden een diepte hebben van meer dan 3 meter beneden maaiveld. Dit is ook verwerkt in de regels van de dubbelbestemming voor archeologie uit het ontwerpbestemmingsplan voor De Machinist. Deze regels gelden ook voor de nieuwbouw van De Machinist en daarom is de dubbelbestemming opgenomen. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst of een archeologisch onderzoek nodig is. Indien nu al blijkt dat de bodemverstorende werkzaamheden de genoemde waarden overschrijden is het raadzaam het archeologisch onderzoek nu al uit te voeren.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.5 Bedrijfsactiviteiten

FSD wijst op artikel 3.3.2 onder 'd', waar bepaald is dat uitsluitend voorzieningen tot en met categorie 2 uit de Lijst van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan en merkt op dat dit een vreemde bepaling is. Op grond van artikel 3.1 zijn namelijk geen bedrijfsactiviteiten toegestaan. Waarschijnlijk wordt bedoeld dat de activiteiten die wel zijn toegestaan (dienstverlening, lichte horeca, kantoren, maatschappelijk) naar aard en omvang gelijk moeten zijn aan milieucategorie 2.

Reactie

De constatering van FSD is terecht aangezien de voorzieningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt (dienstverlening, lichte horeca, kantoren, maatschappelijk) planologisch niet gezien worden als bedrijvigheid. Daarom is een milieucategorie en verwijzing naar de Lijst van bedrijfsactiviteiten niet van toepassing. Wij stellen voor deze omissie te herstellen en het bestemmingsplan als onderstaand aan te passen.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

Regels

Artikel 3.3.2, sub 'd' wordt geschrapt.

1.6 Hogere waarden-besluit

In het ontwerp-hogere waardenbesluit is bepaald dat een geluidluwe gevel en buitenruimte verplicht is, evenals een slaapkamer aan de geluidluwe gevel. Met compenserende maatregelen kan hiervan afgeweken worden. FSD geeft aan dat er onduidelijkheid is over wat de compenserende maatregelen zijn en stelt daarom de volgende compenserende maatregelen voor. Bij de balkons wordt een gesloten borstwering van minimaal 1,2 meter hoog gerealiseerd, er komen geluidsisolerende plafonds en er wordt 2 decibel extra geïsoleerd ten opzichte van de eisen uit het bouwbesluit.

Reactie

In het ontwerp-hogere waardenbesluit is aangegeven dat niet zonder meer bij alle woningen voldaan kan worden aan de voorwaarden uit het gemeentelijk ontheffingsbeleid. Het gemeentelijk ontheffingsbeleid schrijft onder andere voor dat alle verblijfsruimten zich bevinden aan minimaal één geluidluwe gevel. Er kan inderdaad afgeweken worden van het beleid, mits er onderbouwd wordt dat er compenserende factoren of maatregelen zijn. In de toelichting is beschreven welke compenserende factoren dat zijn: onder andere vanwege de aanwezigheid van geluidluwe parken in de omgeving, een groene inrichting van de buitenruimte en aanpassing van de G.J. de Jonghweg. De door FSD voorgestelde maatregelen kunnen goed voldoen als compenserende maatregel zoals bedoeld in het ontheffingenbeleid. De hoogte en vormgeving van balkons zijn echter ook een Welstandskwestie, die pas beoordeeld

kan worden aan de hand van een uitgewerkt ontwerpvoorstel. De beoordeling vindt plaats wanneer de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. **Reclamant 2, ontvangen d.d. 27 juli 2021**

De zienswijze is ingediend door een groep bewoners en ondernemers van de Willem Buytewechstraat en omgeving. De reclamanten geven aan dat groen zeer schaars is op het Coolhaveneiland. Hierbij wordt verwezen naar het rapport 'meten van groene straten in Nederland'. De hoeveelheid groen is lager dan het stedelijk gemiddelde.

De afgelopen jaren is gebied tussen De Machinist en de Parksluizen door bewoners ingericht en gebruikt als tuin, de Nieuwe Tuin. De planten zijn nu in plantenbakken geplaatst vanwege de werkzaamheden aan de Eneco-leiding. De Nieuwe Tuin is intensief gebruikt voor sport, recreatie, feesten, barbecues, buitenlessen, als wandelroute en ten behoeve van de aanwezige horeca. Het initiatief is van grote waarde en betekenis geweest voor de omgeving. De reclamanten begrijpen dat er behoefte is aan nieuwe woningen, maar benadrukken het belang van een kwalitatief hoogwaardige en echt openbaar toegankelijke ruimte. Zij vrezen dat het toekomstige groene dak van de parkeergarage en de aangrenzende kade op termijn niet meer publiek toegankelijk wordt.

Om dit te voorkomen wordt voorgesteld een bepaling in het bestemmingsplan op te nemen dat het dak van de parkeergarage en de kade in de toekomst openbaar blijven. Verder moeten dak en kade en geschikt te blijven om te wandelen, sporten en recreëren, en in eigendom blijven van de gemeente. Inrichting en beheer zou een samenwerking tussen gemeente en omwonenden moeten zijn. Indien dit niet met het bestemmingsplan geregeld kan worden dan wordt verzocht het bovenstaande op een andere manier af te dwingen.

Reactie
Wij begrijpen de zorgen en wensen van de indieners van de zienswijze. Deze zijn ook door de gebiedscommissie geuit. De openbare ruimte blijft hoe dan ook openbaar toegankelijk, hetzelfde geldt voor het dak van de parkeergarage. Zowel de openbare ruimte als het dak van de parkeergarage worden ingericht als aantrekkelijke openbare ruimte die de wijk zal verrijken. Voor de openbare ruimte wordt een inrichtingsplan opgesteld, waarover omwonenden kunnen meedenken. Naar verwachting zal dit in 2023 zijn. Het is wenselijk dat bewoners worden betrokken bij het beheer. Hierover kunnen in het kader van het inrichtingsplan nadere afspraken gemaakt worden. De openbaarheid kan overigens niet met een bestemmingsplan geregeld worden.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3. **Reclamant 3, ontvangen d.d. 29 juli 2021**

De reclamant geeft aan begrip te hebben voor het tegengaan van het woningtekort en dat dit binnenstedelijk opgelost moet worden, maar geeft aan dat het plangebied een minder geschikte locatie is. Hiervoor worden verschillende argumenten gegeven.

Monumentale waarden De Machinist en omgeving
Enerzijds is het een mooie locatie aan het water. Maar anderzijds onttrekt de nieuwbouw het monument De Machinist aan het zicht vanaf de overkant en vanaf het water. De nieuwbouw zorgt ervoor dat de typische details van De Machinist niet meer zichtbaar zijn. Gesuggereerd wordt de bouw te beperken tot twee bouwlagen met woon-werkruimtes. Concurrentie voor De Machinist (extra horeca) is niet nodig. Verder is de reclamant van mening dat de nieuwbouw niet past in de omgeving, die met name gevormd wordt door het ensemble Parksluizen, Puntegaale, De Machinist, de Hogeschool Rotterdam en Little C. Het woningtekort mag geen aanleiding zijn iets te bouwen dat niet in de omgeving past. De reclamant suggereert de gemeenteraad om er zelf eens te gaan kijken.

Geldende bestemmingsplan
Het nu geldende bestemmingsplan uit 2012 bevat voor deze locatie een verkeersbestemming waarbinnen de nieuwbouw niet toegestaan is. Er zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden en dat is niet voor niets zo. Voorgesteld wordt het gebied groener te maken in het kader van klimaatverandering en leefbaarheid.

Gemeentelijk beleid
De reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan alleen bijdraagt aan het gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op het terugdringen van het woningtekort.

Geluid
Verder zijn er twijfels over de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwbouw in relatie tot gezondheid en woonkwaliteit. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden en de richtlijn van de World Health Organisation (WHO) van 53 dB ook. In het verlengde hiervan plaatst de reclamant vraagtekens bij het onderzoek dat is uitgevoerd naar de effecten van stemgeluid van het toekomstige terras. De effecten zijn berekend voor Little C, ter Hooch (Coolhaven 111-279) en de Deense Zeemanskerk, allen aan de overzijde van het water. In het rekenmodel is water gelijkgesteld aan harde bodem. De reclamant heeft hier twijfels over. Er wordt een citaat aangehaald uit de Westkrant waarin geluidexperts stellen dat water akoestisch harder is dan grond en er geen obstakels zijn die het geluid tegenhouden. Geluid zou daarom net zo hard of zelfs harder zijn dan bij de bron waar het geproduceerd wordt. Ook zijn gesprekken op de kade (op 100 meter afstand) 's avonds prima te volgen ter plaatse van de woning van de reclamant. Nader onderzoek is daarom nodig.

Andere oplossingen
De reclamant draagt andere oplossingen voor om het woningtekort tegen te gaan. Kantoorgebouwen kunnen getransformeerd worden nu men meer thuiswerkt, evenals leegstaande winkels en bedrijfspanden. In het Merwe-Vierhavensgebied is volop ruimte voor nieuwe woningen. De herontwikkeling daar zou vlot getrokken moeten worden, desnoods met experimenten.

Reactie

Monumentale waarden De Machinist en omgeving

De locatie heeft grote potentie vanwege de ligging aan het water, maar wordt nu niet benut. Er zijn al sinds lange tijd ideeën om de kavel te herontwikkelen voor woningbouw. Daarnaast ontstaat door de ontwikkeling de kans om de openbare ruimte rondom en naast de Machinist te betrekken bij deze opgave. Enerzijds wordt voorzien in benodigde woningen, voor 70% in het middendure segment, anderzijds voorziet het project in de gewenste kwaliteitsslag van de openbare ruimte aan het water. Dit past in de ambitie van de gemeente Rotterdam om locaties aan het water beter te benutten en aantrekkelijker te maken. Op wijkniveau kan op deze manier het rondje Coolhaveneiland verder worden vormgegeven. Ook kan de route aan het water aansluiten op de veel gelopen route van de Groene Connectie.

In de Nota van Uitgangspunten wordt uitgebreid stilgestaan bij de monumentale omgeving die o.a. bestaat uit de Machinist, het gemaal Parksluizen en Puntegale. Het uitgangspunt is dat de nieuwbouw monumentaal waardig zal zijn in de toekomst; qua ambitie wordt de lat dus hoog gelegd. Het ontwerp dat uit de tender is voortgekomen voldoet aan deze opgave. De bouwmassa reageert op de omgeving: Het bouwplot is zo gepositioneerd dat de belangrijke zichtlijnen behouden blijven, zoals het zicht vanaf de Willem Buytewechstraat naar de Coolhaven, en het zicht op de schoorsteen vanaf de Parksluizen. Het zicht op de Machinist vanaf de overkant van de Coolhaven verandert niet omdat de nieuwbouw ten noordoosten van dit gebouw komt. De onderbouw van de nieuwbouw sluit aan op de daklijst van De Machinist, op 16 meter. Om elegantie en rankheid te borgen, wordt vanaf die hoogte de nieuwbouw slanker. Op het hoogste punt, 50 meter, is de bouwmassa 30% minder dan ter plaatse van de onderbouw. De bouwhoogte bedraagt maximaal 50 meter. Met deze hoogte is het gebouw een intermediair tussen de bebouwing op Coolhaveneiland en de omliggende bebouwing bij Little C, de Lloydpier, (toekomstige) Parkhaven en de woongebouwen aan de overzijde van de Coolhaven.

De nieuwe horeca geeft het gebied een extra impuls en trekt bezoekers aan, wat zal bijdragen aan de belevenis van het water en levendigheid aan de kade. Er is geen sprake van concurrentie voor De Machinist aangezien de exploitant ook de horeca in de nieuwbouw gaat betrekken. In de planvorming is intensief afgestemd met deze exploitant. Ook het horecagebiedsteam onderschrijft dat horeca op deze plek gepast is.

Geldende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Delfshaven' gaat inderdaad uit van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. De nieuwbouw is niet mogelijk op basis van deze bestemming en daarom is dit projectbestemmingsplan opgesteld. Voor veel nieuwbouwontwikkelingen wordt een projectbestemmingsplan opgesteld, denk aan Little C, De Zalmhaventoren, Parkhaven et cetera. Uitgangspunt bij de herinrichting is dat de huidige stenige vlakte wordt getransformeerd naar een groene openbare ruimte voor verblijf en met routes voor voetgangers en fietsers. Daarnaast is bij het ontwerp extra aandacht besteed aan duurzaamheid en circulariteit. In de openbare ruimte zal er specifiek aandacht uitgaan naar waterberging en vergroening.

Gemeentelijk beleid
De ontwikkeling is in lijn met meer gemeentelijk beleid dan alleen het woonbeleid. Voorbeelden zijn het horeca- en detailhandelsbeleid, het Nieuw Kwaliteitsbeleid Wonen, de Omgevingsvisie en het Actieplan Middenhuur. Ook voldoet de ontwikkeling aan de relevante beleidskaders op provinciaal en nationaal niveau.

Geluid
De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt inderdaad overschreden, maar dat is bij vrijwel elk binnenstedelijk bouwproject het geval. Voor de WHO norm, overigens een niet-wettelijke norm, geldt hetzelfde. Bij binnenstedelijke inbreidingsprojecten zoals deze zijn er nu eenmaal altijd wel geluidbronnen in de omgeving. Belangrijk is dat de maximale ontheffingswaarde van de Wet geluidhinder niet overschreden wordt. De berekende waarden liggen daar ruim onder. De gevelisolatie wordt afgestemd op de berekende geluidbelasting (inclusief horeca- en terrasgeluid) zodat er in de woningen een goed akoestisch klimaat is. De ontwikkelaar stelt zelf nog aanvullende maatregelen voor zoals geluidisolerende plafonds en extra gevelisolatie.

Andere oplossingen
De transformatie van kantoren naar woningen is al enige tijd gaande. Voorbeelden zijn de transformatie van de Europoint-torens, West 399 op de Westzeedijk en het ROC op de hoek van de Mathenesserlaan-Heemraadssingel. Ook het proces om winkel- en bedrijfspanden te transformeren is al jarenlang gaande, zoals bijvoorbeeld zichtbaar op de Vierambachtsstraat en Nieuwe Binnenweg. De planologische procedure voor Merwe-Vierhavens is in volle gang. Dit alles draagt samen met nieuwbouwprojecten zoals De Machinist bij aan het terugdringen van het woningtekort.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren

4. Justion advocaten, ontvangen d.d. 29 juli 2021
De reclamant vertegenwoordigt een bewoner van een loft aan de Abraham Tuschinkistraat (Little C), op circa 160 meter van het plangebied. Vanwege het uitzicht vanaf deze locatie op het plangebied is de bewoner belanghebbende. De zienswijze gaat over verschillende onderwerpen.

4.1 Hoogte nieuwbouw
Als de maximale planologische ruimte wordt gebruikt kan de nieuwbouw 55 meter hoog worden. Het uitzicht op De Machinist en nabije cultuurhistorische bebouwing verdwijnt daardoor. Verder is het aannemelijk dat er windhinder zal ontstaan. Hier is geen onderzoek naar gedaan.

Reactie
De nieuwbouw zal inderdaad gevolgen hebben voor het uitzicht van de reclamant. Het is echter niet zo dat het uitzicht op De Machinist volledig verdwijnt. Vanuit de richting van de reclamant bezien komt de nieuwbouw grotendeels in het verlengde van het gemaal, dat overigens al een deel van het zicht op De Machinist ontneemt. Het veranderende uitzicht is onderdeel van het continu veranderen van de stad, zeker nu

de woningbouwopgave vrijwel geheel binnenstedelijk opgevangen moet worden. De skyline van Rotterdam zal altijd in ontwikkeling blijven. De Nota van Uitgangspunten en de tenderprocedure leggen een hoog ambitieniveau vast. De toekomstige bebouwing zal aan deze uitgangspunten moeten voldoen. De toekomstige bebouwing zal daarmee straks een waardige toevoeging worden in het ensemble van bijzondere gebouwen.

Het klopt dat er geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar windhinder. Wij hebben dit naar aanleiding van deze zienswijze alsnog laten uitvoeren. Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwbouw in noordoostelijke richting, dus in de richting van de reclamant, een reductie van windhinder geeft. Dit geldt zowel voor het maaiveld als voor de (dak)terrassen van Little C. In de rest van de omgeving is weinig tot nagenoeg geen verslechtering. Wij stellen voor het windhinderonderzoek op te nemen in het vastgestelde bestemmingsplan (door middel van ambtshalve wijziging A8).

Overigens is niet duidelijk waar de 55 meter van de reclamant op gebaseerd is. Er mag tot 50 meter hoog gebouwd worden (en opzichte van het niveau van de Willem Buytewechstraat). Deze hoogte mag op basis van het ontwerpbestemmingsplan met 1 meter overschreden worden door technische installaties. Deze maat wordt met ambtshalve wijziging A4 overigens verruimd tot 5 meter. Na uitwerking van het bouwplan blijken de glazenwas- en liftinstallatie namelijk meer hoogte in beslag te nemen dan 1 meter. Deze extra hoogte kan alleen benut worden voor technische installaties etc, dus niet voor een extra bouwlaag.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.2 Water en externe veiligheid

Volgens de reclamant ontneemt de nieuwbouw het zicht van schippers richting Nieuwe Maas op de 1e Coolhavenbrug en sluis. Indien er gevaarlijke stoffen vervoerd worden ontstaat er een externe veiligheidsrisico.

Reactie
Het zicht op de sluis en de brug vanuit westelijke richting is in de huidige situatie al beperkt door het gemaal. De schepen die hier varen zijn niet hoger dan het gemaal dus er kan niet over het gemaal heen gekeken worden. De nieuwbouw zorgt niet voor een verdere verslechtering aangezien deze niet dichter bij de kade komt te staan dan het gemaal. Het is aannemelijk dan schippers hun radar en andere navigatieprogramma's gebruiken om gevaarlijke situaties te voorkomen. Ook heeft de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) geadviseerd op dit bestemmingsplan. Zij hebben het potentiële risico wat de reclamant noemt niet in hun advies genoemd.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.3 Verkeer en parkeren

Er is ten onrechte geen onderzoek gedaan naar de effecten van de verkeersaantrekkende werking van de nieuwbouw op het bestaande wegennet. De verkeersdruk en -veiligheid op Willem Buytewechstraat, Puntegaalstraat en 1e

Coolhavenbrug zijn volgens de reclamant nu al problematisch. Ook is door de dynamische verwijzing naar het parkeerbeleid onvoldoende geborgd dat de bestaande parkeerplaatsen niet komen te vervallen, of waar deze eventueel worden gecompenseerd. De te verkleinen parkeerplaats zal extra belast worden door verkeer dat op de commerciële plint afkomt. Verder zijn er geen regels opgenomen over de tijden van het laden en lossen in relatie tot geluidsoverlast.

Reactie

De ontwikkeling van Kavel De Machinist is net als andere ontwikkelingen in de omgeving (zoals de geplande ontwikkeling van de woonwijk Schiehaven) opgenomen in het gemeentelijk verkeersmodel. Hierin wordt de huidige situatie vergeleken met de situatie in 2030, als de ontwikkelingen gerealiseerd zijn. Ook de transitie van mobiliteit wordt zichtbaar. Uit het model blijkt dat er in 2030 geen grote veranderingen zijn in de intensiteiten op de omliggende wegen van Kavel De Machinist ten opzichte van de huidige situatie. Het aantal motorvoertuigen per etmaal op het oostelijk deel van de Willem Buytewechstraat neemt iets af of blijft gelijk (afhankelijk van de rijrichting). Op het westelijk deel is er geen verandering. Het aantal motorvoertuigen op de 1e Coolhavenbrug neemt in één rijrichting toe van 5.200 tot 7.400, dit is het gevolg van beoogde aanpassingen van de routering op het Droogleever Fortuynplein en staat los van de woningbouwontwikkeling. In de andere rijrichting blijft het aantal gelijk. Op de Puntegaalweg neemt de intensiteit in één richting af, in de andere richting neemt deze toe van 2.000 naar 4.300, ook dit is het gevolg van de beoogde aanpassingen aan de routering op het Droogleever Fortuynplein. De intensiteit op het Droogleever Fortuynplein blijft nagenoeg hetzelfde, op de Pieter de Hoochweg en de G.J. de Jonghweg ter plaatse van de Parksluizen neemt het verkeer af. De veranderingen komen met name vanwege de voorgenomen realisatie van de gebiedsontwikkeling bij de Schiehaven met ca. 1.150 woningen. Verder blijkt uit het onderzoek dat de belasting van de verschillende kruispunten niet veel verslechterd door alle ontwikkelingen in de omgeving.

De dynamische verwijzing ziet alleen op het nieuwbouwprogramma. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal door middel van de dynamische verwijzing getoetst worden aan het Rotterdamse parkeerbeleid. Het bestaande parkeerterrein gaat verdwijnen. De bestaande parkeerplaatsen aan de kade blijven vooralsnog wel behouden. Er komen geen parkeerplaatsen voor De Machinist in de nieuwe parkeergarage. In het kader van het Inrichtingsplan voor de Willem Buytewechstraat is er gekeken naar de ruimte om het aantal parkeerplaatsen op Coolhaveneiland te verminderen. Daaruit kwam naar voren dat deze ruimte er is indien er in de nabije omgeving geen significante vermindering van parkeerplekken zou plaatsvinden. Om deze reden zullen er op de Willem Buytewechstraat slechts beperkt parkeerplaatsen verdwijnen. Verder is er recent een parkeerdrukmeting voor het gehele gebied gehouden. Op basis hiervan zullen de betaald parkeertijden op Coolhaveneiland per 1 juli verlengd worden naar 23u. Dit zal de parkeerdruk extra verlichten, waardoor er met zekerheid voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte zullen zijn voor De Machinist.

Voor het geluid van laden en lossen gelden de normen uit het Activiteitenbesluit. In de avond- en nachtperiode moet geluid van laden en lossen voldoen aan de geluidnorm

voor piekgeluiden. De woningen in de nieuwbouw zijn daarvoor maatgevend, omdat die het dichtst bij de locatie voor het laden en lossen aanwezig zijn. Vanwege de strenge normen in de avond- en nachtperiode en de korte afstand tot de woningen is laden en lossen in de avond- en nachtperiode waarschijnlijk niet mogelijk. In de dagperiode is de geluidnorm voor piekgeluiden niet van toepassing, dus kan laden en lossen wel plaatsvinden. De normen voor het gemiddelde geluidniveau (etmaalwaarde) uit het Activiteitenbesluit zijn voor laden en lossen niet aan de orde. Dit omdat de geluiden relatief kort aanwezig zijn. Omdat ter plaatse van de woningen in de nieuwbouw voldaan moet worden aan de normen, wordt bij de woning van de reclamant en andere omliggende woningen automatisch ook voldaan aan de normen. Deze woningen liggen immers veel verder weg. Verder vindt het laden en lossen plaats aan de zijde van het gemaal, dat een afschermende werking heeft. Mogelijk verplaatst dit in de toekomst overigens naar de zijde van de Willem Buytewechtstraat.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.4 Vormvrije m.e.r.-beoordeling en milieuonderzoeken

De reclamant geeft aan dat er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling is gemaakt omdat deze niet bij het bestemmingsplan zit. Hierdoor kan men niet nagaan of B&W in redelijkheid heeft besloten geen Milieueffectrapportage op te stellen. Verder is weliswaar aangetoond dat de huidige fijnstofconcentratie acceptabel is (peiljaar 2020), maar is niet aangetoond hoeveel ruimte er nog is voor extra fijnstof door ontwikkelingen. Over voortoets Natura 2000 geeft de reclamant aan dat er uitgegaan is van onjuiste aannames. Daarin is aangegeven dat er geen parkeerplaatsen voor de publieksfuncties en bezoekers (in totaal 45) worden gerealiseerd in de nieuwe parkeergarage omdat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn. Volgens de Rotterdamse Beleidsregeling Parkeernormen moet de parkeereis echter volledig op eigen terrein worden opgelost. Tot slot merkt de reclamant op dat er bij de berekening van de stikstofdepositie van uit wordt gegaan dat er geen effecten zijn omdat de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige natuurgebieden op een afstand van 10 kilometer liggen. Volgens de meest recente rekenwijze moet uitgegaan worden van een afstand van 25 kilometer.

Reactie
De vormvrij m.e.r.-beoordeling is wel degelijk gemaakt. B&W heeft hierover besloten bij de vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan voor terinzagelegging (d.d. 8 juni 2021). Per abuis is het besluit echter niet opgenomen in de bijlagen van de toelichting. Wij stellen voor dit door middel van een ambtshalve wijziging (A6) alsnog te doen.

Ten aanzien van fijnstof geldt dat het plan voldoet aan de regeling Nibm. In het kader van een ruimtelijke procedure dient aangetoond te worden dat het beoogde bouwplan 'Niet in betekenende mate' (Nibm) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Daartoe heeft de wetgever in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer wettelijke grenswaarden vastgelegd. Een project draagt Nibm bij als door het bouwplan de concentraties niet meer dan 3% toenemen. In een algemene maatregel van bestuur en bijbehorende ministeriele regeling zijn echter enkele uitgezonderde categorieën genoemd; categorieën waarvan op voorhand gesteld is dat deze niet leiden tot een toename van meer dan 3%. Voor

woningbouwontwikkelingen gaat het daarbij om de realisatie van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Met andere woorden: een woningbouwplan van maximaal 1.500 woningen die door één weg wordt ontsloten, leidt tot een bijdrage aan de concentraties van <3% en kan daardoor aangemerkt worden als Nibm. Omdat het beoogde bouwplan bestaat uit 60 woningen, kan dus automatisch gesteld worden dat het een Nibm-project betreft en zijn luchtkwaliteitsberekeningen niet aan de orde. De huidige fijnstofconcentratie ligt met 17 µg/m^3 overigens ver onder de grenswaarde van 40 µg/m^3.

Het klopt dat er sinds de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een nieuwe rekentool is om de stikstofdepositie te berekenen. Daarom hebben wij een nieuwe berekening uitgevoerd op basis van de meest recente Aerius-calculator. De uitkomst is dat de stikstofdepositie 0,0 mol/ha/jaar is. Het bestemmingsplan is daardoor niet in strijd met de natuurwetgeving. Wij stellen voor het bestemmingsplan op dit onderdeel te actualiseren door middel van een ambtshalve wijziging (A9). De nieuwe berekening is niet uitgevoerd op basis van het aantal parkeerplaatsen, maar op basis van de verkeersgeneratie van het nieuwbouwprogramma (60 woningen en 700 m² voorzieningen). Zie ook de beantwoording van zienswijze 6.3. Alle nieuwe functies die dit bestemmingsplan mogelijk maakt zijn dus meegenomen.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.5 Overig

De reclamant merkt op dat in de waterparagraaf gerekend wordt met groene daken, maar dat dit niet in de regels geborgd is. Verder ontbreekt onderzoek naar archeologische waarden.

Reactie
Op het dak van de parkeergarage komen waterretentiekratten. Zo wordt over een oppervlakte van ca. 1.700 m² water opgevangen en vertraagd. Het opgevangen water wordt gebruikt voor de irrigatie van het groen. Het dak is hierdoor als 'groen' aan te merken. Dit is ook besproken met het Hoogheemraadschap en zij hebben bevestigd dat er hierdoor geen watercompensatie hoeft plaats te vinden. Verder is dit een uitvoeringskwestie, die niet in de regels vastgelegd hoeft te worden. Er zijn duidelijke afspraken over gemaakt met de ontwikkelaar. Archeologisch onderzoek komt pas aan de orde wanneer de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd. Het exacte bouwplan met bijvoorbeeld de uitwerking van de fundering is nu immers nog niet bekend. Dit is de normale gang van zaken.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Reclamant 5, ontvangen d.d. 29 juli 2021

De reclamant ageert tegen de hoogte en het uiterlijk van de toekomstige bebouwing. Hierbij wordt verwezen naar de beelden van de nieuwbouw die tijdens de informatieavond zijn getoond. De nieuwbouw past volgens de reclamant niet bij de

deels monumentale omgeving. De reclamant wil op de hoogte gehouden worden over de processtappen van de nieuwbouw.

Reactie
In de Nota van Uitgangspunten wordt uitgebreid stilgestaan bij de monumentale omgeving die onder andere bestaat uit de Machinist, het gemaal Parksluizen en Puntegale. Het uitgangspunt is dat de nieuwbouw monumentaal waardig zal zijn in de toekomst; qua ambitie is de lat daarmee hoog gelegd. Het ontwerp dat uit de tender is voortgekomen voldoet aan deze opgave. De bouwmassa reageert op de omgeving: Het bouwplot is zo gepositioneerd dat de belangrijke zichtlijnen behouden blijven, zoals het zicht vanaf de Willem Buytewechstraat naar de Coolhaven, en het zicht op de schoorsteen vanaf de Parksluizen. Het zicht op de Machinist vanaf de overkant van de Coolhaven verandert niet omdat de nieuwbouw ten noordoosten van dit gebouw komt. De onderbouw van de nieuwbouw sluit aan op de daklijst van De Machinist, op 16 meter. Om elegantie en rankheid te borgen, wordt vanaf die hoogte de nieuwbouw slanker. Op het hoogste punt, 50 meter, is de bouwmassa 30% minder dan ter plaatse van de onderbouw. De bouwhoogte bedraagt maximaal 50 meter. Met deze hoogte is het gebouw een intermediair tussen de bebouwing op Coolhaveneiland en de omliggende bebouwing bij Little C, de Lloydpier, (toekomstige) Parkhaven en de woongebouwen aan de overzijde van de Coolhaven.

Het vervolgproces is als volgt. Na vaststelling wordt dit bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Indien er geen beroep wordt aangetekend kan de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw verleend worden. Dit gebeurt naar verwachting eind 2022. De start van de bouw volgt dan in de eerste helft van 2023 en de nieuwbouw is naar verwachting in 2024 klaar. De voortgang is ook te volgen op de website van de ontwikkelaar.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6. Source advocaten, ontvangen d.d. 29 juli 2021

Source advocaten vertegenwoordigt Stichting Woonbron, de eigenaar van het pand waarin De Machinist is gevestigd. Ook vertegenwoordigt Source de horecaexploitant van De Machinist (hierna 'de exploitant'), die ook bedrijfsruimtes zoals een kantoor en kinderdagverblijf verhuurt. De reclamant stelt dat de voorgenomen woningbouw de exploitatie van De Machinist belemmert en dat er bij de toekomstige woningen geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor worden de volgende redenen aangedragen.

6.1 Horeca, muziekgeluid

De reclamant verwijst naar paragraaf 4.2 van de toelichting. Hier is beschreven dat de huidige exploitatie van de Machinist overschrijdingen van de normen van het Activiteitenbesluit veroorzaakt op de nieuwbouw. Dit komt met name door de muziek die binnen afgespeeld wordt. Ook staat in de paragraaf beschreven dat er maatregelen nodig zijn. Hierdoor wordt De Machinist niet in de exploitatie beperkt en wordt er bij de

nieuwe woningen voldaan aan de normen van het Activiteitenbesluit. Om ervoor te zorgen dat de maatregelen ook uitgevoerd worden is er een voorwaardelijke bepaling opgenomen in het bestemmingsplan. Deze houdt kortgezegd in dat er pas gewoond mag worden indien voldaan wordt aan de normen van het Activiteitenbesluit, al dan niet met een maatwerkvoorschrift (dat een hogere waarde toestaat). Als dat niet haalbaar is mag er alleen gewoond worden indien er maatregelen aan de nieuwe woningen getroffen worden. In de praktijk betekenen die maatregelen dove- of vliesgevels bij de nieuwbouw.

De reclamant merkt op dat uit de onderzoeken bij het bestemmingsplan niet blijkt hoe groot de overschrijdingen zijn en welke maatregelen getroffen kunnen worden. De voorwaardelijke bepaling, die verplicht aan het Activiteitenbesluit te voldoen, is volgens de reclamant niet doelmatig omdat in paragraaf 4.2 al is beschreven dat niet aan de normen van het Activiteitenbesluit voldaan kan worden. De enige wijze om aan de voorwaardelijke bepaling te voldoen is het realiseren van dove- of vliesgevels. Dit baseert de reclamant op basis van de resultaten van een akoestisch onderzoek dat bij de gemeente bekend is (maar niet bij het bestemmingsplan is gevoegd). De reclamant concludeert dat er maar één oplossing is en dat is dat De Machinist minder muziekgeluid zal moeten produceren. En daardoor in haar bedrijfsvoering belemmerd wordt.

<u>Reactie</u>

Proces

Vooropgesteld moet worden dat Woonbron en de exploitant van De Machinist intensief zijn betrokken bij het tot stand komen van het ontwerpbestemmingsplan. Er hebben meerdere overleggen over het horecageluid plaatsgevonden tussen gemeente, Woonbron, ontwikkelaar, exploitant en een akoestisch adviesbureau om een oplossing voor het hierboven genoemde knelpunt te bespreken. Het waren constructieve overleggen met een goede sfeer. Het uitgangspunt van de overleggen is altijd geweest dat De Machinist niet in haar bedrijfsvoering beperkt wordt, of door de ontwikkelaar gecompenseerd wordt indien dat wel het geval is. De gemeente had hierin een bemiddelende rol. Het andere uitgangspunt is dat ter plaatse van de toekomstige woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat voldaan wordt aan alle wet- en regelgeving. Er is uitgebreid akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit meerdere oplossingsvarianten naar voren komen om aan deze uitgangspunten te voldoen. De oplossingsvarianten gingen uit van isolerende maatregelen bij de Machinist of aan aangepaste exploitatie van De Machinist, al dan niet in combinatie met een maatwerkvoorschrift. De oplossingen zijn technisch en financieel uitvoerbaar. Ook het terrasgeluid van De Machinist en de toekomstige terrassen zijn in de onderzoeken betrokken.

Omdat er op het moment van terinzagelegging nog geen definitieve oplossingsrichting was gekozen, is besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen met de hierboven genoemde voorwaardelijke bepaling. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt inderdaad niet ingegaan wordt op de mogelijke oplossingsrichtingen om aan de voorwaardelijke bepaling te voldoen. De oplossingsrichtingen zijn echter wel degelijk bekend bij Woonbron en de exploitant, evenals het feit dat deze technisch en financieel uitvoerbaar zijn. Alle onderzoeken zijn

in hun bezit. Ook het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting is bekend bij hen en duidelijk gecommuniceerd. Hierop was geen bezwaar.

Wij zijn dan ook verrast door dit onderdeel van de zienswijze, en met name ook door de toon van de zienswijze. In de zienswijze wordt onder andere gesteld dat de belangen van Woonbron en de exploitant 'volstrekt onvoldoende zijn geïnventariseerd en afgewogen' en dat het bestemmingsplan 'onvoldoende zorgvuldig is voorbereid'. Concreet wordt zelfs verzocht af te zien van de vaststelling. Dit doet absoluut geen recht aan het goede en intensieve samenwerkingsproces dat de afgelopen periode heeft plaatsgevonden.

Oplossing
Conform de afspraken die gemaakt zijn is na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplannen overleg geweest over de definitieve oplossingsrichting. Bij het overleg waren exploitant, ontwikkelaar, Woonbron en gemeente betrokken. De oplossing is als volgt. Door in de zaal 'Pub' van de Machinist 7 dB(A) minder muziek te produceren daalt de geluidbelasting op de nieuwbouw tot 57 dB(A). Dit is 7 dB(A) hoger dan de standaardvoorschriften van het Activiteitenbesluit, die uitgaan van 50 dB(A). Voor de resterende 7 dB(A) overschrijding wordt door DCMR voor de vaststelling van het bestemmingsplan een maatwerkvoorschrift verleend. Met een maatwerkvoorschrift krijgt De Machinist toestemming om 57 dB(A) in plaats van 50 dB(A) te veroorzaken op de nieuwbouw. Voorwaarde is dat er binnen in de woningen niet meer dan 35 dB(A) optreedt. De gevelisolatie wordt hierop afgestemd. Door een maatwerkvoorschrift te verlenen wordt de oplossingsrichting geformaliseerd en wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit. Het knelpunt is daarmee opgelost.

De oplossing heeft wel een gevolg voor de exploitatie van De Machinist. Er mag immers minder muziek geproduceerd worden dan in de huidige situatie. Tussen ontwikkelaar en exploitant zijn daarom afspraken gemaakt over compensatie. Deze zijn contractueel vastgelegd en werken verder niet door in het bestemmingsplan. Beide partijen zijn tevreden over de oplossing. Er zijn geen gemeentelijke kosten voor de compensatie. In de overige ruimtes van De Machinist verandert de exploitatie niet. Bij de afzuiginstallatie van De Machinist wordt een geluidscherm geplaatst. Ook deze overschrijding is hiermee opgelost. Het geluidscherm wordt betaald door de ontwikkelaar.

Nu er een definitieve oplossing is stellen wij voor de voorwaardelijke bepaling te laten vervallen en het vast te stellen bestemmingsplan aan te passen op de gekozen oplossing. Zie hiervoor ambtshalve wijziging A10. Er zal een akoestisch onderzoek opgenomen worden bij de toelichting. Hierin staan de onderzoeksresultaten en de oplossingsrichting beschreven. De gevelisolatie wordt hier ook bij betrokken.

<u>Voorstel</u>
Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.2 Horeca, terrasgeluid

De reclamant verwijst naar paragraaf 4.2 van de toelichting. Bij het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek opgenomen naar de effecten van terrasgeluid (stemgeluid). Dat onderzoek gaat over de bestaande terrassen van De Machinist en de nieuwe terrassen bij de nieuwbouw. Uit het onderzoek blijkt dat de bestaande en nieuwe terrassen niet voor overschrijdingen zorgen op bestaande woningen in de omgeving, zoals Little C. Hier is maximaal 54 dB(A) berekend, terwijl 55 dB(A) de richtwaarde is. De nieuwe terrassen zorgen wel voor overschrijdingen op de nieuwbouw zelf. Daarom is in paragraaf 4.2 beschreven dat de eerder genoemde voorwaardelijke bepaling ook geldt voor de overschrijdingen als gevolg van terrasgeluid. De nieuwe woningen mogen alleen bewoond mogen worden als de nieuwe terrassen niet meer dan 65 dB(A) op de buitengevel van de nieuwe woningen veroorzaken. Binnen in de woningen mag het terrasgeluid niet meer dan 35 dB(A) bedragen.

De reclamant merkt op dat het onderzoek weliswaar aantoont dat op bestaande woningen voldaan wordt aan de richtwaarden, maar dat dat niet voor de toekomstige woningen is aangetoond. Er is dus niet aangetoond dat kan worden voldaan aan de richtwaarde van 65 dB(A) op de gevel en 35 dB(A) binnen die voor de nieuwe woningen is opgenomen. Hierdoor is ook niet duidelijk of de terrasexploitatie van De Machinist beperkt gaat worden door de nieuwe woningen of niet. Ook merkt de reclamant op dat de Viskantine volgens het rapport in de bijlagen zorgt voor een overschrijding van het gemiddelde geluid van 10 tot 15 dB(A).

Reactie
Zoals bij onze reactie op zienswijze 6.1 opgemerkt is heeft er ook onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van het terrasgeluid. Ook hierbij waren Woonbron en de exploitant betrokken, en dit onderzoek is bij hen bekend. De nieuwbouw vormt geen beperking voor de terrassen van De Machinist zoals de reclamant zelf ook stelt. Uit de onderzoeken volgt dat de geluidbelasting van de nieuwe plus de bestaande terrassen op de nieuwe woningen maximaal 65 dB(A) bedraagt. Er is dus wel degelijk aangetoond dat kan worden voldaan aan de richtwaarde van 65 dB(A). Met een gevelisolatie van 30 dB kan daardoor in de woningen voldaan worden aan de richtwaarde van 35 dB(A). Ook dit wordt in onderbouwd in het akoestisch onderzoek dat bij het vastgestelde bestemmingsplan wordt opgenomen.

Waar de reclamant de opmerking over de Viskantine op baseert is onduidelijk. Het akoestisch onderzoek van het bestemmingsplan wijst namelijk uit dat nergens op de bestaande woningen de richtwaarde overschreden wordt. In dit onderzoek is gerekend met alle bestaande en nieuwe terrassen, dus ook de Viskantine. De Viskantine is ook meegenomen in het onderzoek dat niet bij het ontwerpbestemmingsplan zit en waaruit blijkt dat er niet meer dan 65 dB(A) optreedt bij de nieuwe woningen.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.3 Verkeer en parkeren

De reclamant wijst op twee verschillende passages over parkeren in de toelichting. In de ene passage staat dat de half verdiepte parkeergarage is bedoeld voor bewoners van de nieuwe woningen en bezoekers. In de andere passage staat dat de garage

alleen bedoeld is voor de nieuwe woningen. Volgens de reclamant leidt het bestemmingsplan er hoe dan ook toe dat er minder parkeerplaatsen zijn voor De Machinist dan nu. Dit heeft gevolgen voor de exploitatie. Verder is het volgens de reclamant aannemelijk dat de 60 nieuwe woningen een effect hebben op de verkeersdruk en -veiligheid van de omliggende wegen. Dit is niet onderzocht.

Reactie
De parkeergarage is alleen bedoeld voor de woningen en horeca in de nieuwbouw. Het bestaande parkeerterrein gaat verdwijnen. De bestaande parkeerplaatsen aan de kade blijven vooralsnog wel behouden. Er komen geen parkeerplaatsen voor De Machinist in de nieuwe parkeergarage. In het kader van het Inrichtingsplan voor de Willem Buytewechstraat is er gekeken naar de ruimte om het aantal parkeerplaatsen op Coolhaveneiland te verminderen. Daaruit kwam naar voren dat deze ruimte er is indien er in de nabije omgeving geen significante vermindering van parkeerplekken zou plaatsvinden. Om deze reden zullen er op de Willem Buytewechstraat slechts beperkt parkeerplaatsen verdwijnen. Verder is er recent een parkeerdrukmeting voor het gehele gebied gehouden. Op basis hiervan zullen de betaald parkeertijden op Coolhaveneiland per 1 juli verlengd worden naar 23u. Dit zal de parkeerdruk extra verlichten, waardoor er met zekerheid voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte zullen zijn voor De Machinist.

De ontwikkeling van Kavel De Machinist is net als andere ontwikkelingen in de omgeving (zoals de geplande ontwikkeling van de woonwijk Schiehaven) opgenomen in het gemeentelijk verkeersmodel. Hierin wordt de huidige situatie vergeleken met de situatie in 2030, als de ontwikkelingen gerealiseerd zijn. Ook de transitie van mobiliteit wordt zichtbaar. Uit het model blijkt dat er in 2030 geen grote veranderingen zijn in de intensiteiten op de omliggende wegen van Kavel De Machinist ten opzichte van de huidige situatie. Het aantal motorvoertuigen per etmaal op het oostelijk deel van de Willem Buytewechstraat neemt iets af of blijft gelijk (afhankelijk van de rijrichting). Op het westelijk deel is er geen verandering. Het aantal motorvoertuigen op de 1e Coolhavenbrug neemt in één rijrichting toe van 5.200 tot 7.400, dit is het gevolg van beoogde aanpassingen van de routering op het Droogleever Fortuynplein en staat los van de woningbouwontwikkeling. In de andere rijrichting blijft het aantal gelijk. Op de Puntegaalweg neemt de intensiteit in één richting af, in de andere richting neemt deze toe van 2.000 naar 4.300, ook dit is het gevolg van de beoogde aanpassingen aan de routering op het Droogleever Fortuynplein. De intensiteit op het Droogleever Fortuynplein blijft nagenoeg hetzelfde, op de Pieter de Hoochweg en de G.J. de Jonghweg ter plaatse van de Parksluizen neemt het verkeer af. De veranderingen komen met name vanwege de voorgenomen realisatie van de gebiedsontwikkeling bij de Schiehaven met ca. 1.150 woningen. Verder blijkt uit het onderzoek dat de belasting van de verschillende kruispunten niet veel verslechterd door alle ontwikkelingen in de omgeving.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.4 Luchtkwaliteit

Er is geen onderzoek gedaan naar de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit. Dit moet ook in relatie bezien worden met het kinderdagverblijf dat nu in De Machinist aanwezig is. De reclamant benoemt dat de huidige fijnstofconcentratie acceptabel is, maar vraagt zich af of de nieuwbouw niet voor een dusdanige toename zorgt dat de normen overschreden worden.

Reactie
Ten aanzien van fijnstof geldt dat het plan voldoet aan de regeling Nibm. In het kader van een ruimtelijke procedure dient aangetoond te worden dat het beoogde bouwplan 'Niet in betekenende mate' (Nibm) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Daartoe heeft de wetgever in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer wettelijke grenswaarden vastgelegd. Een project draagt Nibm bij als door het bouwplan de concentraties niet meer dan 3% toenemen. In een algemene maatregel van bestuur en bijbehorende ministeriele regeling zijn echter enkele uitgezonderde categorieën genoemd; categorieën waarvan op voorhand gesteld is dat deze niet leiden tot een toename van meer dan 3%. Voor woningbouwontwikkelingen gaat het daarbij om de realisatie van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Met andere woorden: een woningbouwplan van maximaal 1.500 woningen die door één weg wordt ontsloten, leidt tot een bijdrage aan de concentraties van <3% en kan daardoor aangemerkt worden als Nibm. Omdat het beoogde bouwplan bestaat uit 60 woningen, kan dus automatisch gesteld worden dat het een Nibm-project betreft en zijn luchtkwaliteitsberekeningen niet aan de orde. De huidige fijnstofconcentratie ligt met 17 $\mu g/m^3$ overigens ver onder de grenswaarde van 40 $\mu g/m^3$.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.5 Niveau souterrain en ondergrondse parkeergarage

In de toelichting is beschreven dat het dek van de toekomstige parkeergarage qua hoogte aansluit op het souterrain van De Machinist. De reclamant merkt op dat hier geen hoogte voor bepaald is, ook niet op de verbeelding. Hierdoor zou er een hoger dek gerealiseerd kunnen worden. Dit heeft negatieve gevolgen voor De Machinist zoals een slechtere bereikbaarheid en minder daglichttoetreding.

Reactie
Het klopt dat er geen hoogte is vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarover was op het moment van terinzagelegging nog discussie. Nu is duidelijk dat de hoogte 1,85 m boven het huidige maaiveld bedraagt. De hoogte van de parkeerbak zelf is 1,45 m, de overige 40 cm bestaat uit grond en groen. Dat is afgestemd met de reclamant en akkoord bevonden. Wij stellen daarom voor de hoogte alsnog vast te leggen in het bestemmingsplan.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

Regels
Artikel 4 (Verkeer – Verblijfsgebied), lid 4.2.1 onder 'a' wordt als volgt aangepast:

een gebouwde, deels ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage', waarvan het niveau van het dak maximaal 1,45 m +NAP mag bedragen.

6.6 Viskantine

De reclamant merkt op dat de gronden rondom De Machinist de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' krijgen. Hierdoor is er volgens de reclamant geen ruimte meer voor de Viskantine, die elk jaar tijdelijk en seizoensgebonden aanwezig is. De aanwezigheid van de Viskantine is belangrijk voor de levensvatbaarheid van De Machinist.

Reactie

De afgelopen jaren is de Viskantine telkens tijdelijk in afwijking van het bestemmingsplan vergund. Ook in de toekomst kan dit eventueel op deze manier blijven gebeuren. Om die reden is het niet nodig om de bestemming aan te passen. Momenteel lopen er gesprekken met de exploitant over het realiseren van een permanent gebouw voor de Viskantine. Met de exploitant is afgestemd dat dit via een aparte procedure gaat omdat het plan nog niet concreet genoeg is, en ook omdat dit bestemmingsplan te ver in procedure is om dit nu nog mee te nemen.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.7 Laden en lossen

De reclamant merkt op dat in het bestemmingsplan geen alternatieve oplossing voor het laden en lossen is beschreven nu de openbare parkeerplaats achter De Machinist straks wordt opgeheven.

Reactie

De exacte locatie van het laden lossen wordt nog onderzocht in het kader van het inrichtingsplan. Hier is de reclamant nauw bij betrokken. Op dit moment zijn twee locaties in beeld: nabij de kade of aan de zijde van de Willem Buytewechtstraat. De locatie nabij de kade valt binnen dit bestemmingsplan en heeft de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied, waarin parkeren (ten behoeve van laden en lossen) toegestaan is. De locatie aan de Willem Buytewechstraat valt buiten dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Delfshaven' is hier de bestemming 'Verkeer – Wegverkeer' opgenomen, waarin parkeren (ten behoeve van laden en lossen) eveneens toegestaan is.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7. Reclamant 8, ontvangen d.d. 29 juli 2021

De reclamant ageert tegen het uiterlijk van de nieuwbouw. Volgens de reclamant rekening is er geen gehouden met de historische bebouwing in de omgeving, zoals het voormalige belastingkantoor. Little C is volgens de reclamant wel een geslaagd ontwerp in die context. Daarnaast vindt de reclamant de bebouwing te hoog in relatie

met de bestaande bebouwing op het Coolhaveneiland. Tot slot wordt de suggestie gedaan rekening te houden met wateroverlast, omdat het huidige parkeerterrein bij de afgelopen regenval behoorlijk onder water stond.

Reactie

In de Nota van Uitgangspunten wordt uitgebreid stilgestaan bij de monumentale omgeving die onder andere bestaat uit de Machinist, het gemaal Parksluizen en Puntegale. Het uitgangspunt is dat de nieuwbouw monumentaal waardig zal zijn in de toekomst; qua ambitie is de lat daarmee hoog gelegd. Het ontwerp dat uit de tender is voortgekomen voldoet aan deze opgave. De bouwmassa reageert op de omgeving: Het bouwplot is zo gepositioneerd dat de belangrijke zichtlijnen behouden blijven, zoals het zicht vanaf de Willem Buytewechstraat naar de Coolhaven, en het zicht op de schoorsteen vanaf de Parksluizen. Het zicht op de Machinist vanaf de overkant van de Coolhaven verandert niet omdat de nieuwbouw ten noordoosten van dit gebouw komt. De onderbouw van de nieuwbouw sluit aan op de daklijst van De Machinist, op 16 meter. Om elegantie en rankheid te borgen, wordt vanaf die hoogte de nieuwbouw slanker. Op het hoogste punt, 50 meter, is de bouwmassa 30% minder dan ter plaatse van de onderbouw. De bouwhoogte bedraagt maximaal 50 meter. Met deze hoogte is het gebouw een intermediair tussen de bebouwing op Coolhaveneiland en de omliggende bebouwing bij Little C, de Lloydpier, (toekomstige) Parkhaven en de woongebouwen aan de overzijde van de Coolhaven.

Bij het ontwerp van de nieuwbouw en de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met mogelijke wateroverlast. Op het dak van de parkeergarage komen waterretentiekratten. Zo wordt over een oppervlakte van ca. 1.700 m² water opgevangen en vertraagd. Het opgevangen water wordt gebruikt voor de irrigatie van het groen.

Voorstel

Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve wijzigingen

Wij stellen de volgende ambtshalve wijzigingen voor.

A.1 Redactionele wijzigingen

Wij stellen u voor om ondergeschikte, redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren, welke geen juridische gevolgen hebben voor de uitvoering van het plan.

A.2 Verwijzing naar artikel 3, lid 3.3

Vanuit paragraaf 4.2 van de toelichting wordt per abuis verwezen naar artikel 3, lid 2 onder '4'. De correcte verwijzing is naar artikel 3, lid 3.3. Wij stellen voor paragraaf 4.2 van de toelichting hierop aan te passen:

Toelichting

In paragraaf 4.2 wordt de verwijzing aangepast naar artikel 3, lid 3.3.

A.3 Geluidzone Waal-Eemhaven

Op verzoek van het Havenbedrijf stellen wij voor de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' in het bestemmingsplan op te nemen. Het opnemen van deze gebiedsaanduiding heeft geen juridische gevolgen.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' binnen het hele plangebied opgenomen.

Regels

Na artikel 10 wordt een nieuw artikel opgenomen, luidende:

Artikel 11 Geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn geen Geluidsgevoelige objecten toegestaan, tenzij:

a. *de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de in de Wet geluidhinder aangegeven ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, of;*
b. *op grond van de Wet geluidhinder voor die ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting hogere waarden zijn vastgesteld en de geluidsbelasting op de gevel niet meer bedraagt dan die waarden, of;*
c. *anderszins aan de Wet geluidhinder kan worden voldaan.*

De overige artikelen worden doorgenummerd.

A.4 Liftopbouw en glazenwasinstallatie

Op het dak van de nieuwbouw komt een liftgebouw en een glazenwasinstallatie, en mogelijk ook een pergola. Deze hebben een hoogte van ca. 55 meter ten opzichte van het peil van de Willem Buytewechtstraat. Dit past niet binnen de maximale bouwhoogte van 50 meter. Wij stellen daarom voor de huidige bepaling over ondergeschikte bouwdelen iets te verruimen zodat de liftopbouw en glazenwasinstallatie hier ook in vallen. In de huidige bepaling staat dat de maximale bouwhoogte van 50 meter met 1 meter overschreden mag worden door ondergeschikte bouwdelen zoals technische installaties, balkons, etc.

Regels

Artikel 2 (wijze van meten), lid 2.2 over ondergeschikte bouwdelen wordt als volgt aangepast:

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakgoten en overstekende daken, *liftopbouwen, pergola's, glazenwasinstallaties*, technische installaties e.d. buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan *5 meter* bedraagt.

A5. Cultuurhistorie

Recentelijk is het gemaal Parksluizen aangewezen als monument. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt nog gesproken over een toekomstig gemeentelijk monument. Wij stellen voor het bestemmingsplan hier op aan te passen. De aanpassingen hebben geen inhoudelijke of juridische gevolgen voor het bestemmingsplan.

Toelichting
Wij stellen voor paragraaf 3.1.2 over cultuurhistorie aan te passen op het bovenstaande.

A6. Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Per abuis is het m.e.r.-beoordelingsbesluit, dat is genomen bij het besluit tot vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan door B&W, niet in de bijlagen van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Wij stellen voor dit alsnog te doen, op onderstaande wijze. Het opnemen heeft geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan.

Toelichting
Het door B&W genomen m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt na bijlage 9 toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.

A7. Aanpassingen waterparagraaf
Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft in een informele reactie gevraagd de waterparagraaf aan te passen en aan te vullen. Dit heeft geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan. Wij stellen voor hier aan tegemoet te komen en het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

Toelichting
Paragraaf 4.1 (Water) wordt als volgt aangepast:

- De zin *'Aangezien deze dubbelbestemming ook deels over de bestemming "Gemengd" ligt, dient voor eventuele bouwwerkzaamheden een watervergunning verkregen te worden'* wordt vervangen door: *'Aangezien deze dubbelbestemming ook deels over de bestemming "Gemengd" ligt, dient voorafgaand aan eventuele bouwwerkzaamheden een watervergunning verkregen te worden'*
- Aan de laatste paragraaf onder 'wateropgave' wordt de volgende zin toegevoegd: *'Ter plaatse van het woongebouw komen geen ondergrondse ruimtes of objecten onder het maaiveld aan de achterzijde van De Machinist. De half verdiepte parkeergarage komt ca. 2,3 meter onder het maaiveld'*

A8. Onderzoek naar windhinder
Naar aanleiding van één van de zienswijzen is onderzoek naar mogelijke windhinder uitgevoerd. De uitkomst is dat er in de omgeving geen noemenswaardige veranderingen zijn ten opzichte van de huidige situatie. In noordoostelijke richting (richting Little C) neemt de windhinder af. Verder worden een aantal adviezen gedaan voor de inrichting van de openbare ruimte in relatie tot windhinder. Wij stellen voor het onderzoek op te nemen bij het vastgestelde bestemmingsplan, en in de toelichting een

passage op te nemen met de belangrijkste conclusies. Dit leidt tot de volgende voorgestelde aanpassingen.

Toelichting
Aan hoofdstuk 4 (toetsing aan de omgevingsaspecten) wordt een nieuwe paragraaf 4.12 'Windhinder' toegevoegd met de belangrijkste conclusies uit het onderzoek. Het onderzoek zelf wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.

A9. Actualisatie stikstofonderzoek
Sinds de terinzagelegging is er een nieuwe rekenmethodiek voor stikstofdepositie. Daarom is er een nieuw onderzoek uitgevoerd. De uitkomst is positief (0,0 mol/ha/jaar stikstofdepositie). Wij stellen voor het bestemmingsplan hier als volgt op aan te passen.

Toelichting
- Het oude stikstofdepositie-onderzoek wordt vervangen door het nieuwe in de bijlagen van de toelichting;
- Voetnoot '8' in paragraaf 4.8 wordt aangepast met de naam en datum van het meest recente onderzoek.

A10. Oplossing horeca- en terras geluid De Machinist
Wij stellen voor het bestemmingsplan aan te passen op de uiteindelijk gekozen oplossing voor knelpunt vanwege het horeca- en terrasgeluid van De Machinist. Zoals bij de reactie op zienswijze 6.1 is beschreven gaat deze uit van een nieuw maatwerkvoorschrift voor De Machinist in combinatie met extra gevelisolatie bij de nieuwbouw. Met een maatwerkvoorschrift wordt de oplossing geformaliseerd. De oplossing wordt ook beschreven in een akoestisch onderzoek dat bij het vast te stellen bestemminsplan opgenomen wordt. Hierin wordt ook de oplossing beschreven voor het knelpunt vanwege het terrasgeluid (extra gevelisolatie). Doordat voor beide knelpunten een oplossing is kan de voorwaardelijke verplichting uit artikel 3.3.3 vervallen.

Regels
Artikel 3.3.3 (voorwaardelijke verplichting over horecageluid) wordt geschrapt.

Toelichting
- Aan de bijlagen van de toelichting wordt een rapport over het horeca- en terrasgeluid toegevoegd. Hierbij hoort ook een onderzoek naar de benodigde gevelisolatie;
- Het eerdere onderzoek over terrasgeluid in de bijlagen van het ontwerpbestemmingsplan komt te vervallen;
- Paragraaf 4.2 over Milieuzonering wordt aangepast op de conclusies van het rapport.

A.11 Terrassen
Aan de achterzijde van De Machinist en bij het nieuwe woongebouw komen terrassen. Deze horen respectievelijk bij de horeca in De Machinist en bij de toekomstige horeca in de plint van de nieuwbouw. Per abuis zijn deze terrassen niet mogelijk gemaakt in

het ontwerpbestemmingsplan. Wij stellen voor dat alsnog te doen. Met de terrassen is overigens wel rekening gehouden in de milieuonderzoeken.

Regels

- Aan artikel 4 (Verkeer – Verblijfsgebied), lid 4.1 wordt een nieuw sub 'g' toegevoegd, luidende: *'terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming'*
- Aan artikel 3 (Gemengd), lid 3.1 wordt een nieuw sub 'm' toegevoegd, luidende: *'terrassen ten behoeve van een horecavestiging'.*

A.12 Parkeren

Er is een nieuwe standaardregeling voor de voorwaardelijke verplichting over het parkeren. Daarnaast is er in 2022 nieuw parkeerbeleid vastgesteld. In de toelichting wordt nog verwezen naar het parkeerbeleid uit 2018. Wij stellen voor het bestemmingsplan hier op aan te passen. Dit heeft geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan of de ontwikkeling.

Regels

Artikel 10 (voorwaardelijke verplichting over parkeren) komt te luiden:
Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren.

Toelichting

- De inhoud van paragraaf 3.2 van de toelichting (projectbeschrijving) wordt aangepast zodat verwezen wordt naar het meest actuele parkeerbeleid;
- De inhoud van paragraaf 5.2 van de toelichting (juridische planbeschrijving) wordt aangepast zodat verwezen wordt naar het meest actuele parkeerbeleid.

A.13 Hogere waardenbesluit

Naar aanleiding van een recentelijke uitspraak van de Raad van State moet het besluit hogere waarden op een andere manier doorwerken in de Rotterdamse bestemmingsplannen. De doorwerking van het besluit hogere waarden is in het ontwerpbestemmingsplan geregeld in de algemene regels (artikel 9). Conform de nieuwe systematiek wordt voorgesteld de doorwerking van het hogere waardenbesluit op te nemen in de specifieke gebruiksregels van de bestemming die nieuwe woningen toestaat. Zo wordt geborgd dat alle voorwaarden uit het hogere waardenbesluit in acht genomen worden bij de toetsing van een omgevingsvergunning. Dit zorgt ook voor een inhoudelijke aanpassing van het ontwerp-hogere waardenbesluit. Wij stellen voor het bestemmingsplan en hogere waardenbesluit hier als volgt op aan te passen. Dit heeft geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan of de ontwikkeling.

Regels

- Aan artikel 3 (Gemend), lid 3.3 (specifieke gebruiksregels) wordt een nieuwe specifieke gebruiksregel toegevoegd, luidende:
  3.3.4 Realiseren woningen

Ten aanzien van het bepaalde in lid 3.1 geldt dat woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dat als bijlage 2 bij de regels is gevoegd, uitsluitend zijn toegestaan als wordt voldaan aan de in dit besluit opgenomen voorwaarden.

- Aan artikel 3 (Gemengd) wordt een nieuw lid 3.4 toegevoegd, luidende:
  3.4 Afwijken van de gebruiksregels
  Burgemeester en wethouders kunnen – gehoord de milieudeskundige – bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 36.3.3 terzake van de in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder opgenomen voorwaarden, indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- Artikel 9 (geluidgevoelige functies) wordt geschrapt en de navolgende artikelen worden doorgenummerd.

Hogere waardenbesluit
Het hogere waardenbesluit wordt aangevuld met de onderbouwing om af te wijken van het ontheffingenbeleid die nu in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. De inhoud van de onderbouwing blijft onveranderd.

Toelichting
Hoofdstuk 5, paragraaf 5.2 (juridische planbeschrijving) wordt als volgt gewijzigd:

- De passage 'Artikel 9 Geluidsgevoelige functies' wordt geschrapt;
- Aan de passage onder 'Artikel 3 Gemengd' wordt de volgende tekst toegevoegd:
  Binnen deze bestemming zijn woningen mogelijk gemaakt waarbij de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Voor deze woningen zijn daarom hogere waarden vastgesteld. Conform het Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder gemeente Rotterdam zijn er voorwaarden verbonden aan het verlenen van de hogere waarden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder dat als bijlage is toegevoegd aan de regels. Met artikel 3.3.4 is geborgd dat gronden alleen in gebruik mogen worden genomen als woning, als wordt voldaan aan de voorwaarden waaronder de hogere waarden zijn verleend. Naar verwachting kan niet voor alle woningen voldaan worden aan de voorwaarden uit het Ontheffingenbeleid. Hiervoor is in het Besluit hogere waarden beschreven op welke wijze compensatie plaatsvindt.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan te besluiten over de vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van Kavel de Machinist op het Coolhaveneiland mogelijk. De gronden in het te ontwikkelen gebied zijn in eigendom van de gemeente. Voor het gebied is reeds eerder een grondexploitatie in uitvoering genomen. In deze grondexploitatie zijn alle kosten en opbrengsten in beeld gebracht. Gelet op de eigendomssituatie van de gemeente, kan door middel van gronduitgifte gestuurd worden op het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve anderszins verzekerd waardoor afgezien kan worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan plus verbeelding "Kavel De Machinist";
Bijlage 2: ingekomen zienswijzen – *niet openbaar*;
Bijlage 3: namenlijst reclamanten – *niet openbaar*;
Bijlage 4: advies gebiedscommissie Delfshaven 16 september 2021

Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 juli 2022 (raadsvoorstel nr.22bo4473);

gelet op Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzen met nummer 1.1, 1.2, 1.4, 1.6, 2, 3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.6, 6.7 en 7 ongegrond te verklaren;
2. de zienswijzen met nummer 1.3, 1.5 en 6.5 gegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "NL.IMRO.0599.BP2163KvlMachinist-on01" met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier, De voorzitter,