Zienswijzenrapportage bestemmingsplan Schiekadeblok

1 Reclamant 1

Binnen of vlak bij het plangebied liggen enkele waterleidingen van reclamant welke mogelijk risico lopen na vaststelling van het ontwerpplan. Langs een groot gedeelte van het plangebied loopt een 315 mm waterleiding. Het bouwen van hoogbouw in de nabijheid van deze leiding kan schade veroorzaken aan deze leiding. Tevens is in het plangebied ruimte aangewezen voor het realiseren van een permanente luchtbrug. Op deze locatie liggen twee waterleidingen welke recent vernieuwd zijn.

1.1 Verzoek om gesprek

Reclamant wil graag in gesprek over verder afstemming over de waterleidingen die nabij het plangebied liggen.

Reactie:
In een gesprek is toegelicht dat de waterleidingen buiten het plangebied liggen. Het bestemmingsplan maakt geen bebouwing mogelijk op de gronden waar de waterleidingen liggen. In gezamenlijkheid is geconcludeerd dat het bestemmingsplan geen risico vormt voor de waterleidingen van reclamant.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

2 Reclamant 2

Deze zienswijze heeft betrekking op de thema's externe veiligheid en wonen.

2.1 Verduidelijking verantwoording toename groepsrisico

Reclamant stelt dat het van belang is om ook in dit plan te sturen op een maximale inspanning van het bevoegd gezag (de gemeenteraad) om het groepsrisico te beheersen. Reclamant verzoekt op alle aspecten van de groepsrisicoverantwoording in te gaan, waaronder het afwegen van ruimtelijke alternatieven, mogelijkheden om aan de bron maatregelen te treffen en het optimaliseren van de mogelijkheden voor hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Reclamant merkt op dat het noodzakelijk advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond hierin niet is betrokken. Reclamant verzoekt dit alsnog te doen.

Reactie:
In de vooroverlegfase van het bestemmingsplan is advies gevraagd aan de VRR. Dit advies is in het bestemmingsplan te vinden als bijlage 2 van de toelichting. De ruimtelijk relevante maatregelen voor zelfredzaamheid zijn in het bestemmingsplan geborgd. Naar aanleiding van deze zienswijze is de verantwoording van de toename van het groepsrisico aangevuld met de door reclamant genoemde aspecten zoals het afwegen van ruimtelijke alternatieven en maatregelen aan de bron.

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

> Toelichting: In paragraaf 6.6.3 de volledige tekst te vervangen door onderstaande tekst:
> De verantwoording van het groepsrisico vindt plaats conform het Beleidskader Groepsrisico Rotterdam. Hierin is opgenomen dat er een 'zware' verantwoording noodzakelijk is bij ontwikkelingen waarbij het groepsrisico groter is dan 1 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico van de huidige situatie is 0,47 maal de oriëntatiewaarde. Als gevolg van de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan stijgt het groepsrisico naar 1,33 maal de oriëntatiewaarde.
> Door het college van burgemeester en wethouders is op 27 september 2011 een expliciet besluit genomen ten aanzien van het groepsrisico van de gehele gebiedsontwikkeling in de omgeving van het station Rotterdam Centraal (destijds het gebied RCD genoemd, niet te verwarren met het plangebied RCD waarvoor in maart 2021 door de gemeenteraad een bestemmingsplan heeft vastgesteld). Het college heeft besloten dat het toekomstige groepsrisico na realisatie van alle bouwlocaties binnen het gebied RCD, waar het Schiekadeblok een onderdeel van is, niet meer mag bedragen dan 5,4 maal de oriënterende waarde, gelet op het belang van de ontwikkelingen en de maatregelen op het gebied van zelfredzaamheid en hulpverlening.
> In het bestemmingsplan zijn functies waar zeer kwetsbare groepen verblijven, uitgesloten. De zelfredzaamheid van werknemers in het gebied is groot. De zelfredzaamheid van de bewoners van de woontorens is ook groot. Er zullen ook jonge kinderen in de woontorens verblijven maar er mag vanuit worden gegaan dat zij daar onder toezicht van een volwassene zijn.

Om de effecten van een incident op het spoor te verkleinen zijn, in overleg met en na advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, extra eisen opgelegd aan de verschillende gebouwen.

- In regel 18.1.1 is opgenomen dat kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen 120 meter vanaf het spoor een centraal afsluitbaar ventilatiesysteem en lekwerende voorzieningen bij raam- en deuropeningen, dan wel een tijdelijke vluchtruimte dienen te hebben. Daarmee wordt de zelfredzaamheid van de mensen die in deze gebouwen verblijven vergroot.
- Het kantorencomplex (Gemengd-5) ligt binnen het plasbrandgebied. Aan de regels van deze ontwikkeling is toegevoegd dat het bouwwerk moet voldoen aan de constructieve eisen uit artikel 2.4 tot en met 2.10 van de Regeling Bouwbesluit 2012. Deze eisen gelden tot 30 meter vanuit het spoor en vanaf het maaiveld tot minimaal 30 meter hoog. Hierbinnen valt onder andere ook dat er minimaal 1 uitgang van het gebouw van het spoor afgekeerd dient te zijn. Deze eisen zorgen ervoor dat in geval van een ongeval op het spoor, waarbij een plasbrand ontstaat, het gebouw zodanig ontworpen is dat iedereen het tijdig en veilig kan ontvluchten.
- In de bestemming 'Gemengd-1', 'Gemengd-2' en 'Gemengd-5' is opgenomen dat er een uitgang moet zijn die van het spoor af gericht is. Bij een incident op het spoor bevordert dit de zelfredzaamheid van bewoners en werknemers die het gebouw ontvluchten.

In het bestemmingsplan is in de regels en op de verbeelding een gebied aangegeven waar de calamiteitenroute ligt waardoor hulpdiensten het spoor kunnen bereiken. Deze route, die ruimte biedt aan groot materieel, zorgt ervoor dat hulpverlening vanaf het spoor kan plaatsvinden. De Schiestraat is ook bereikbaar voor hulpdiensten en daarmee is de bebouwing op de spoorstrook van twee zijden bereikbaar.

Bij de omgevingsvergunning voor de nieuwe gebouwen zal nader worden ingegaan op de bluswatercapaciteit in én buiten de gebouwen en nadere brandveiligheidseisen die aan gebouwen wordt gesteld.

In de planvorming is afgewogen dat het toevoegen van nieuwe gebouwen en mensen op deze locatie veel voordelen heeft ook al stijgt het groepsrisico. De stad verdichten op een locatie zo dicht bij goed openbaar vervoer maakt het mogelijk om een kleinere parkeergarage aan te leggen. En minder autogebruik heeft voordelen ten aanzien van luchtkwaliteit en geluidoverlast. Bovendien zijn op deze locatie tal van voorzieningen reeds beschikbaar voor de nieuwe bewoners en werknemers en dat maakt het een hele geschikte plek om te ontwikkelen. Alternatieve locaties voor het toevoegen van 140.000 m^2 nieuwe kantoren, voorzieningen en kantoren zijn niet daarom niet onderzocht.
In het plan is ervoor gekozen om geen woningen in het plasbrandaandachtsgebied mogelijk te maken. De bestemde kantoren zijn goed uit te voeren met inachtneming van de verplichte extra brandwerende voorzieningen.

Het spoor heeft een belangrijke maatschappelijke en economische functie. Het groepsrisico kan alleen dalen als aan die functie wordt verkleind of anders ingericht. Dit is zo ingrijpend en verstrekkend dat maatregelen aan de bron niet zijn onderzocht.

Het bestemmingsplan en het onderzoek naar externe veiligheid zijn besproken in het Dienstbreed externe veiligheidsoverleg (DEVO) en is akkoord bevonden. Hiermee is het groepsrisico van dit bestemmingsplan volgens het bestuur van Rotterdam verantwoord. Het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling Schiekadeblok en Pompenburg kan stijgen naar 3.2 maal de oriënterende waarde. Ook in deze bestemmingsplannen worden extra maatregelen voorgesteld om de effecten van een ongeval op het spoor te verkleinen. Binnen het plasbrandaandachtsgebied worden constructieve eisen gesteld en binnen de 100% letaliteitscontour worden geen bestemmingen waar zeer kwetsbare groepen verblijven, toegestaan. De VRR is reeds in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming.

2.2 Borgen sociale woningen in planregels

In het regionale woningbouwprogramma wordt vermeld dat het project onder meer bestaat uit 95 sociale woningen. In zowel de toelichting als de planregels worden deze sociale woningen echter niet genoemd. Reclamant verzoekt om de realisatie van ten minste 95 sociale woningen te borgen in de planregels.

Reactie:
Voor het aandeel sociale (huur)woningen gelden de afspraken uit het coalitieakkoord. Die gaan uit van minimaal 20% sociale (huur)woningen. Dit is een gemiddelde voor de hele stad. Dit wordt niet vastgelegd in het bestemmingsplan, want hier wordt op andere manieren op gestuurd, bijvoorbeeld via de Nota van Uitgangspunten en de tenderprocedure.

Bovendien is 20% een gemiddelde. In dit geval is gekozen voor een kleiner percentage sociale huurwoningen. Andere locaties lenen zich beter voor sociale woningen, dat heeft o.a. ook een financiële reden. Bij het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten is door de gemeenteraad als uitgangspunt genomen dat op deze locatie minimaal 10% sociale huurwoningen worden gerealiseerd

met een minimum van 75. Deze randvoorwaarden zullen worden meegenomen in de toekomstige tenderprocedure en zullen tevens privaatrechtelijk worden geborgd.

Daarnaast wordt opgemerkt dat in de provinciale Omgevingsverordening geen verplichting is opgenomen voor gemeenten om het aantal sociale woningen te borgen in de planregels. In de artikelsgewijze toelichting op de Omgevingsverordening staat:

> *"De motivering van het bestemmingsplan gaat in op wat voldoende sociale huurwoningen is. [...] De motivering geeft aan hoe wordt voorzien in voldoende passende voorraad voor de doelgroepen van woningcorporaties. Onder passend wordt ook verstaan dat op lokaal niveau wordt bijgedragen aan een evenwichtig gespreide sociale huurvoorraad."*

Dit impliceert dat door reclamant wordt verwacht dat bij van een bestemmingsplan waarbij meer dan 11 woningen mogelijk worden gemaakt, in de toelichting in wordt gegaan op dit thema.

Tot slot, om woningsegmentering vast te leggen in een bestemmingsplan is een Doelgroepenverordening vereist. Gemeente Rotterdam heeft een Doelgroepenverordening, maar de Rotterdamse Doelgroepenverordening zegt niets over sociale huurwoningen. Daarmee is het niet mogelijk om sociale huurwoningen in het bestemmingsplan te regelen.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze (deels) gegrond te verklaren en naar aanleiding van deze zienswijze paragraaf 2.3.18 van de toelichting aan te vullen met de volgende tekst (W10):

> De uitgangspunten zoals opgenomen in de Nota van Uitgangspunten Schiekadeblok met betrekking tot de woningen zijn de volgende:
>
> - Minimaal 10% sociale woningen realiseren waarvan minimaal 75 sociale huurwoningen voor een toegelaten instelling;
> - Minimaal 30% van het woonprogramma dient in het middensegment gerealiseerd te worden, conform de vastgestelde uitgangspunten in het Actieplan Middenhuur. Deze woningen moeten een minimaal gemiddelde gebruiksoppervlakte van 50 m^2 hebben. Woningen kleiner dan 50 m^2 gbo zijn in dit segment alleen toegestaan voor kleine huishoudens in de leeftijd 23-65 jaar en onder de vastgestelde voorwaarden in het Kwaliteitsbeleid woningen - Onderdeel kleine woningen;
> - Het overige woonprogramma dient in het hoger en topsegment gerealiseerd te worden. Deze woningen dienen een minimale gemiddelde gebruiksoppervlakte van 85 m^2 te hebben en zijn nooit kleiner dan 40 m^2.
>
> Het definitieve programma zal landen in de grondexploitatie.

3 Reclamant 3

Reclamant is woonachtig in de Weenatoren (aan de overzijde van de Delftsestraat). Het slaapvertrek van de woning van reclamant is aan de zijde Delftsestraat.

3.1 Invloed horeca bestaande woningen Weenatoren

Reclamant merkt op dat er naar zijn idee sprake is van uitbreiding van de horeca. Reclamant constateert dat hiervoor maatregelen moeten worden getroffen aan de nieuwe woningen in de vorm van geluidwerende voorzieningen en dat de avond- en nachthoreca extra geïsoleerd moet worden. Reclamant geeft aan overlast te ervaren van de bestaande horeca, met name van de harde muziek van het terras van Biergarten en ook Perron is nog steeds hoorbaar. Reclamant vraagt zich af of er rekening is gehouden met de bestaande woningen.

Reactie:
Op dit moment geldt er geen bestemmingsplan in het gebied en is dus in theorie overal horeca mogelijk in de zwaarste categorie, behoudens de voorwaarden die gelden op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Horeca Gebiedsplan Centrum. Er zijn op dit moment acht horecagelegenheden in het gebied gevestigd. Vier horecagelegenheden mogen 24 uur geopend zijn en vier horecagelegenheden mogen tot 1:00 uur/2:00 uur geopend zijn, waarvan er twee een horecacategorie 2 en twee een horecacategorie 3 vergunning hebben. De gelegenheden in de gemeentelijke panden worden allemaal tijdelijk geëxploiteerd, op grond van een tijdelijke huurcontracten of gebruiksovereenkomsten. Met dit bestemmingsplan wordt er een fors aantal woningen toegevoegd in het gebied, wat de aanleiding is geweest om te onderzoeken hoeveel horecagelegenheden nog mogelijk zijn/blijven in het gebied. Op grond hiervan is de keuze gemaakt om ruim baan te geven voor daghoreca (tot 23:00 uur). Het aantal horecagelegenheden dat na 23:00 uur geopend mag zijn, neemt af tot vier. De locaties voor avond- en nachthoreca zijn specifiek aangewezen en er is per locatie bepaald hoeveel geluidruimte de horecagelegenheid krijgt én aan welke isolatie-eisen het pand moet voldoen. Bovendien mag er geen versterkte muziek op de terrassen

ten gehore worden gebracht. Op die manier wordt voorkomen dat er (grote) overlast is vanwege muziekgeluid bij de omwonenden. Daarnaast is de terrasbezetting gemaximeerd, wat moet voorkomen dat het geluidniveau vanwege stemgeluid onaanvaardbaar wordt. Terrassen moeten te allen tijde om 1:00 uur (zondag t/m donderdag)/2:00 uur (vrijdag en zaterdag) sluiten (maar terrassen bij daghorecagelegenheden om 23:00 uur).

Dit onderzoek is ook meteen aangegrepen om de geluidbelasting vanwege muziekgeluid én stemgeluid op de terrassen op de bestaande woningen te onderzoeken in de toekomstige situatie.

In het akoestisch onderzoek horecageluid (bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan) is te lezen dat er ook rekenpunten op enkele representatieve locaties zijn gelegd op de gevels van de bestaande woningen. Er is een rekenpunt geplaatst op de gevel van de Weenaflat op 10, 20 en 40 meter hoogte en er is een rekenpunt geplaatst op de gevel van Weenatoren op 80 meter hoogte, het gebouw dat reclamant woont. De resultaten van deze berekeningen staan in paragraaf 5.2.6 van het rapport:

> *Ter hoogte van de bestaande woningen aan het Weena wordt een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau berekend van ten hoogste 46, 53 en 48 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode (58 dB(A)-etmaalwaarde). Ook deze geluidniveaus worden volledig veroorzaakt door het stemgeluid vanaf de terrassen. De geluidbelasting ten gevolge van muziekgeluid bedraagt hierbij ten hoogste 27 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode.*

De berekende geluidniveaus tussen de 46 en 53 dB(A) zijn overigens gangbaar voor het heersende geluidniveau in een binnenstedelijke omgeving en zullen daarmee niet leiden tot een (hinderlijke) toename van het geluid, mede omdat het met name stemgeluid betreft
Verderop in het rapport in paragraaf 6.1.1 is de conclusie te lezen:

> *Ter hoogte van de gevels van de bestaande woningen bedraagt het berekende invallende geluidniveau 52 tot 54 dB(A)-etmaalwaarde ten gevolge van de afzonderlijke horecagelegenheden. Hiermee wordt de standaard grenswaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer van 50 dB(A) met ten hoogste 4 dB(A) overschreden. Het stemgeluid is maatgevend voor deze overschrijding. Op basis van de huidige staat van de gevel van de bestaande woningen en het invallende geluidspectrum van stemgeluid wordt beoordeeld dat in de woningen zal worden voldaan aan de standaard grenswaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer van 35 dB(A)-etmaalwaarde per inrichting.*

Er is dus rekening gehouden met de bestaande woningen en vervolgens is aangetoond dat er nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de toekomstige horeca geen onevenredige overlast veroorzaakt bij de bestaande woningen.

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

4 Reclamant 4

4.1 Trillingen

Reclamant constateert dat voor het aspect trillingen in het akoestisch onderzoek Wet geluidhinder bronnen wordt uitgegaan van toetsing aan de normen uit de Handreiking Industrielawaai. Deze Handreiking geeft echter alleen normen voor vergunningplichtige inrichtingen. Langs het plangebied rijden ook treinen die niet tot een inrichting behoren. Hierop is Richtlijn SBR B van toepassing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient getoetst te worden aan tabel 2 uit deze Richtlijn. Voor de woningen in het plangebied zal het toetsen aan SBR B in plaats van de Handreiking geen verschil uitmaken omdat de streefwaarden voor de maatgevende periode (de nacht) in beide toetsingskaders gelijk zijn. SBR B geeft echter ook streefwaarden voor andere gebouwfuncties dan woningen.

Reclamant verzoekt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening te toetsen aan de streefwaarden uit Richtlijn SBR B en niet aan de Handreiking Industrielawaai.

<u>Reactie:</u>
Reclamant merkt terecht op dat in het akoestisch onderzoek een verkeerde tabel is gebruikt. Het rapport zal conform voorstel van reclamant worden aangepast. Dit heeft geen gevolgen voor de resultaten en/of conclusies van het onderzoek.

<u>Voorstel:</u>
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het akoestisch onderzoek Wet geluidhinder aan te passen zodat wordt verwezen naar de Richtlijn SBR B.

4.2 Externe veiligheid

In paragraaf 6.6.1 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de brandwerende maatregelen binnen het Plasbrandaandachtsgebied die noodzakelijk zijn op grond van het Bouwbesluit in artikel XX zijn opgenomen. Dit artikel is niet terug te vinden in de planregels. Reclamant verzoekt dit te herstellen.

Reactie:
Reclamant merkt terecht op dat hier de juiste verwijzing naar de relevante artikelen ontbreekt. Dit gebrek wordt hersteld.

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

> Toelichting: In paragraaf 6.6.1 'artikel XX' te vervangen in 'artikelen 2.132 en 2.133'.

4.3 Schaduwwerking op zonnepanelen

Reclamant verzoekt om rekening te houden met de mogelijke schaduwwerking op haar zonnepanelen op haar daken en perronoverkappingen.

Reactie:
De bouw van het nieuwe station Rotterdam Centraal was onderdeel van een integrale ontwikkeling van de hele omgeving van het station. De (her)ontwikkeling van het Schiekadeblok is in het Stedenbouwkundig plan 2007 'Centraal District Rotterdam' aangekondigd als ontwikkeling van 240.000 m^2 en er zijn geen hoogtebeperkingen opgelegd voor het oostelijke deel. De uitwerking van deze ontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan Schiekadeblok is veel minder groot, namelijk 'slechts' 140.000 m^2 en er is aandacht besteed aan de stedenbouwkundige uitwerking. Hierbij is met name ook aandacht besteed aan en onderzoek gedaan naar de schaduwwerking op de omliggende woningen, met als doel het minimaliseren van de schaduwwerking. Op basis van deze uitkomsten zijn hoogte- en massabeperkingen gesteld en zijn de contouren voor een Schieblocktoren vastgelegd. Er is daarbij geen extra inspanning verricht om de bezonning van het Centraal Station te beperken. De ontwikkeling zal slechts beperkt effect hebben op de bezonning van het dak van het station omdat de slagschaduw van de hoge Schieblocktoren maar een relatief korte tijd schaduw geeft op het stationsdak, Dat er hoogbouw, met schaduwwerking, zou komen op het Schiekadeblok, was ook al bekend ten tijde van de publicatie van de structuurvisie in 2011.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienwijze ongegrond te verklaren.

4.4 Naamsvermelding

Reclamant constateert dat in paragraaf 9.2.4 van de toelichting de namen van medewerker van reclamant zijn opgenomen. Reclamant verzoekt om deze namen te verwijderen.

Reactie:
De namen van de personen zijn per abuis opgenomen en zullen worden verwijderd.

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

> Toelichting: In paragraaf 9.2.4 de namen van de medewerkers van reclamant te verwijderen.

4.5 Belangen spoor geborgd

Reclamant verzoekt om aan te tonen dat de stabiliteit, de veilige berijdbaarheid en afwatering van de spoorbaan is geborgd.

Reactie:
Er wordt bebouwing mogelijk gemaakt in de beschermingszone van het spoor, namelijk binnen 6 meter van de teen van het talud. Om daar te mogen bouwen, is een vergunning op grond van de Spoorwegwet vereist. Op dat moment ligt het op de weg van de ontwikkelaar om aan te tonen dat de stabiliteit, de veilige berijdbaarheid en de afwatering van de spoorbaan geborgd is.

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

> Toelichting: Paragraaf 4.1.2.4 aan te vullen met de volgende tekst:
> Bebouwing wordt relatief dicht op het spoor(talud) mogelijk gemaakt. Tot 6 meter uit de teen van het talud ligt de beschermingszone. Voor het bouwen in deze zone is een vergunning op grond van de Spoorwegwet vereist. De initiatiefnemer zal dus in gesprek moeten met ProRail. Op deze manier worden de belangen van de spoorbaan gewaarborgd, zoals de stabiliteit, de veilige berijdbaarheid en de afwatering.

5 Reclamant 5

Reclamanten staan in beginsel niet negatief tegenover de voorgestane ontwikkelrichting met nieuwbouw en het daaraan mede ten grondslag gelegen Stedenbouwkundig plan. Met dit bestemmingsplan wordt lange termijnperspectief vastgesteld. Reclamanten zijn daar voorstander van.

5.1 Wetgevingszone – moderniseringsgebied

Op de Delftsestraat 17/19 is de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone – moderniseringsgebied' opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee wordt geïmpliceerd dat de panden aan de Delftsestraat (meer specifiek de plint aan de achterzijde) gemoderniseerd moet moeten teneinde een verbeterde uitstraling te realiseren, zoals wordt voorzien in het Stedenbouwkundig plan. Reclamanten geven een opsomming van het wensbeeld van de panden Delftsestraat zoals is opgenomen in het Stedenbouwkundig plan. Reclamanten begrijpen de wens van de gemeente om het Schiekadeblok te realiseren, maar reclamanten verzetten zich tegen de verplichting om het pand op te toppen, de achtergevel aan te passen en/of het pand in het geheel te moderniseren.

Reactie:
Met behulp van de aanduiding moderniseringsgebied kunnen geen uitgebreide verbeteringen, optoppingen en geen moderniseringen mogelijk gemaakt, echter ze worden niet afgedwongen. De gemeente zal met de eigenaren in overleg treden over de gewenste verbeteringen en de mogelijkheden in relatie tot de herontwikkeling van het gebied.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienwijze ongegrond te verklaren.

5.2 Horeca

Reclamanten geven aan dat hun pand het enige pand is zonder planologische mogelijkheid voor horeca. Reclamanten verzoeken het pand in de plint mede te bestemmen voor horeca tot en met horeca 3. Reclamanten geven tevens aan dat het van belang is om de gronden aan de achterzijde als terras in gebruikt te kunnen nemen. Het pand van reclamanten is wel in het onderzoek naar horeca geluid meegenomen.

Reactie:
In het ontwerpbestemmingsplan is ten onrechte de functie 'horeca 1' (daghoreca) niet mogelijk gemaakt in de plint van het pand van reclamant. Het voorstel is om dit gebrek te herstellen. Aan de achterzijde van het pand van reclamant zijn in het ontwerpbestemmingsplan gronden op het binnenhof bestemd voor een terras. Met het voorstel om de fout te herstellen en horeca 1 aan het pand toe te kennen, is op grond van artikel 11.3, sub d, van de planregels ook (automatisch) een terras planologisch mogelijk bij de horeca op dit adres.

Er kan niet tegemoet worden komen aan het verzoek van reclamant om horeca 2 en horeca 3 mogelijk te maken. Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor horeca in het plangebied. Hierbij is het uitgangspunt geweest dat het gebied een levendig en cultureel gebied moet blijven, waarbij tegelijkertijd aandacht is voor het woonklimaat van de toekomstige bewoners. Ook is er aandacht geweest voor de bewoners van bestaande woningen in de nabije omgeving. Er wordt ruim baan geboden aan daghorecagelegenheden met een terras. Daarnaast is er in het ontwerpbestemmingsplan beperkt ruimte geboden voor avond- en nachthoreca. Eén van de uitgangspunten is om in elk geval één nachtgelegenheid te behouden. De keuze is gemaakt dat de locatie van poppodium Annabel behouden moet blijven als nachtlocatie, vanwege de bijdrage van dit poppodium aan het aanbod in de stad. Daarnaast is het van belang dat de bezoekersstromen beheersbaar blijven. Om die reden is in het ontwerpbestemmingsplan gekozen om twee avondhorecagelegenheden te bestemmen. De plinten van de Schieblocktoren en de Perrontoren zijn het meest geschikt bevonden, gelet op de locatie en het feit dat het gaat om nieuwbouw. Hierdoor kan er direct rekening worden gehouden met benodigde isolatie-eisen en is de overlast als gevolg van

muziekgeluid beperkt. Daarnaast is er op deze locaties ruimte om een luifel te realiseren. Hierdoor kan het stemgeluid van de terrassen worden gereduceerd.

Naar aanleiding van zienswijze 10.1 wordt voorgesteld om nog één extra planologische mogelijkheid toe te voegen voor nachthoreca, namelijk in de kelder van het Schieblock. Voor de onderbouwing daarvan, wordt u verwezen naar de reactie op deze zienswijze. Om de bezoekersstromen en het muziekgeluidniveau in de nachtperiode (na 23:00 uur) beheersbaar te houden is het niet mogelijk om in het pand van reclamant een hogere categorie horeca toe te staan.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren. Wel is geconstateerd dat in het ontwerpbestemmingsplan niet goed is geregeld dat horeca 1 is toegestaan op adres Delftsestraat 17/19 en daarom stellen wij u voor om, via een ambtshalve wijziging (A2), het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

Regels: Artikel 7.1, lid 1, sub a onder 3 als volgt te wijzigen:
Oud: horeca 1, ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca';

Nieuw: horeca 1;

5.3 Woningen op de verdiepingen

Reclamanten zijn van mening dat conform de visie op het totale gebied waarin nieuwe woningen gepland zijn, de mogelijkheid moet worden opgenomen om meer nieuwe woningen te realiseren en/of bestaande panden te gebruiken voor wonen. Reclamanten verzoeken om de functie wonen toe te voegen op de verdiepingen. Hiermee kan een bijdrage geleverd worden aan de toenemende vraag naar wonen. Daarbij worden de mogelijkheid voor verhuur verder verruimd.

Reactie:
Er is een grote behoefte aan de functies die nu grotendeels in de panden aan de Delftsestraat en het Schieblock zijn gevestigd. Het bestemmingsplan richt zich op het behoud en de doorontwikkeling van deze functies. De mogelijkheid voor woningen op deze locaties, beperkt de ruimte aan bedrijvigheid. Een andere reden om hier geen woningen toe te staan, is omdat het naar verwachting niet mogelijk is om in of op de bestaande bebouwing een goed akoestisch woonklimaat te borgen, vanwege de horeca(terrassen) die mogelijk zijn in de directe omgeving.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.4 Hotel/short stay

Reclamanten verzoeken om de functie hotel/short stay toe te voegen op de verdiepingen. Die mogelijkheid is er volgens reclamanten elders in het gebied ook. Hiermee kan een bijdrage geleverd worden aan de toenemende vraag naar verblijfsrecreatie. Daarbij worden de mogelijkheid voor verhuur verder verruimd.

Reactie:
Het Hotelbeleid heeft als doelstelling een goede balans te bereiken tussen economische en toeristische ontwikkeling enerzijds en de leefbaarheid, overlast en druk op de openbare ruimte anderzijds. Die balans wordt bereikt door de groei van de hotelmarkt te reguleren door gecontroleerde groei en spreiding over de stad. In het centrum worden mogelijkheden voor het toevoegen van hotels beperkt behalve in het Business District (waar Schiekadeblok onder valt) en in het Rijnhavenkwartier. In dit ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 180 hotelkamers toegestaan. Reclamanten vragen om de functie hotel/short stay toe te voegen op hun adres.
In een bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen waarin mag worden gewoond (woningen) en gebouwen waarin kortdurend kan worden verbleven, zoals een hotel. Dit heeft te maken met de strenge milieu-eisen waaraan een woning moet voldoen om permanent te kunnen wonen. Voor een hotel gelden deze eisen niet. Short stay is in dat licht een onduidelijke term en daarom wordt deze benaming niet gebruikt in bestemmingsplannen. De gemeente kan aan het verzoek van reclamanten tegemoet komen door de functie hotel toe te staan ter plaatse van het pand van reclamanten. Deze locatie sluit fysiek aan bij de bestemming 'Gemengd – 3' waar ook hotels zijn toegestaan. Een hotel is toegestaan met in achtname dat het totale aantal hotelkamers in het Schiekadeblok gelimiteerd is op 180.

Voorstel:

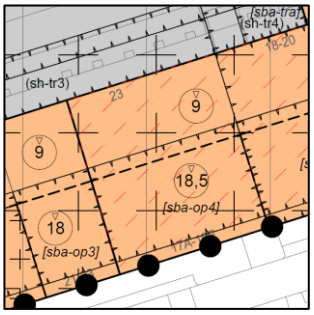
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en in de regels van 'Gemengd – 4' de functie hotel toe te voegen in de regels en op de verbeelding ter plaatse van het adres Delftsestraat 17/19, door het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Regels:
Artikel 7.1 sub a aan te vullen met:
11. ondergeschikte hotelfuncties zoals een lobby
Artikel 7.1 sub b aan te vullen met:
6. hotel, ter plaatse van de functieaanduiding 'hotel'.

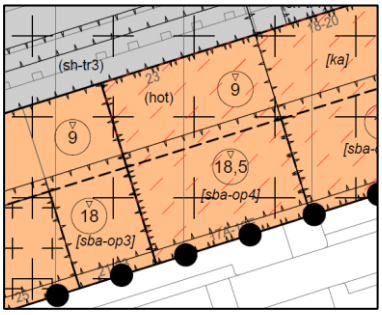
Artikel 7.3.4 (nieuw):
Er is een hotel toegestaan met dien verstande dat er maximaal 180 kamers zijn toegestaan in het plangebied. Indien in de bestemming Gemengd – 4 een hotel wordt gerealiseerd, wordt dit aantal kamers in mindering gebracht op de mogelijkheid voor het aantal kamers in Gemengd – 1 en Gemengd – 3.

Verbeelding:
De functieaanduiding 'hotel' (hot) toe te voegen:

Oud



Nieuw



5.5 Optopping uitbreiding

Reclamanten constateren op de voorzijde van het pand de mogelijkheid wordt geboden voor een optopping van twee lagen. Reclamanten verzoeken om deze mogelijkheid ook op te nemen voor de achterzijde. Daarmee ontstaat meer ruimte voor ontwikkeling, welke zou passen binnen de totale gebiedsontwikkeling.

Reactie:
In de huidige situatie zijn de panden aan de Delftsestraat achterbouwen aanwezig variërend van één of twee bouwlagen. Het ontwerpbestemmingplan biedt de mogelijkheid om deze te verhogen tot 9 meter. Het is niet wenselijk om meer bouwmogelijkheden toe te staan omdat daardoor het zicht wordt weggenomen op de karakteristieke wederopbouwgevels op de bovenliggende verdiepingen van de wederopbouwpanden.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.6 Behoefte kantoren

Reclamanten vragen zich af of er wel behoefte is aan kantoorpanden op deze locatie en of dit niet leidt tot leegstand. Reclamanten geven aan dat het ook vanuit dit oogpunt voor hen van belang is dat er meer functies en gebruiksmogelijkheden voor hun pand komen.

Reactie:
Het Schiekadeblok is door zijn centrale ligging nabij een ov-knooppunt een zeer geschikte locatie voor nieuwe kantoren. Het toevoegen van nieuwe kantoren is afgestemd met de Provincie Zuid Holland en past in de beleidsdoelstellingen zoals vastgelegd in de Nota kantoren en de kantorenkoers voor het centrum. Recent (eerste helft 2022) heeft de gemeente een markttoets laten uitvoeren op de ontwikkelingen in de kantorenmarkt. De conclusie daarvan is dat er in Rotterdam behoefte is aan nieuwe kwaliteitskantoren, waarbij de locatie Schiekadeblok is beoordeeld als zeer geschikt voor kantoren.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.7 Voorkomen overlast bouwwerkzaamheden

Reclamanten vragen aandacht voor het voorkomen van overlast als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Reclamanten zijn zich ervan bewust dat bouwwerkzaamheden gepaard met enige overlast, echter een aantal zaken moeten pertinent op orde blijven. Het gaat hierbij om de toegankelijkheid van panden, voldoende gewaarborgde arbeidsklimaat ten aanzien van geluid, stof, geur en uiteraard de veiligheid van eenieder. Met klem wordt verzocht om in overleg met reclamanten te komen tot een werkbaar bouwplan.

Reactie:
Het is begrijpelijk dat reclamanten aandacht vragen voor het voorkomen van overlast, maar dit wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Deze aspecten worden te zijner tijd bekeken in het kader van het verlenen van de omgevingsvergunning.
Om onveilige situaties en hinder te beperken (geluidhinder, trillingshinder en stofhinder) voor de omgeving tijdens het bouwen, is de initiatiefnemer van het bouwproject verplicht om een bouwveiligheidsplan op te stellen. Het bouwveiligheidsplan is onderdeel van de procedure voor de besluitvorming op de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen. Afhankelijk van de specifieke kenmerken van het bouwproject zal door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente een bouwveiligheidsplan (in eerste instantie op hoofdlijnen) worden gevraagd als onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen. Omdat dit proces continu in ontwikkeling is, in aanloop naar en zelfs nog tijdens de bouwfase, wordt de verdere uitwerking van het bouwveiligheidsplan als voorschrift opgenomen in de omgevingsvergunning activiteit bouwen. Een belangrijk onderdeel hierin is het informeren en betrekken van belanghebbenden. Als toetsingskader voor de veiligheid tijdens de bouw wordt in de gemeente Rotterdam gebruik gemaakt van de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid (https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid).

Voor de bereikbaarheid en het beperken van verkeershinder in het gebied zullen in samenspraak met de dienst Stadsbeheer van de gemenente maatregelen worden getroffen voor een goede bouwplaatsinrichting, inclusief de af- en aanvoerroutes voor het bouwverkeer. Dit worden geborgd in de bouwplaatsvergunning (https://www.rotterdam.nl/loket/vergunning-gebruik-weg/). Dit is landelijk gereguleerd in het Bouwbesluit 2012, artikel 8.7 in samenhang met artikel 8.2 en de Landelijke Richtlijn Bouw- en Sloopveiligheid versie 1.2 augustus 2018, paragraaf 6.2.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.8 Parkeren

Reclamanten merken op dat ervoor is gekozen om weinig parkeerplaatsen beschikbaar te stellen in het plan. Door het toevoegen van kantooroppervlakte, voorzien reclamanten een probleem met betrekking tot parkeren voor hun huurders, bezoekers, toeleveranciers en onderhoudsbedrijven. Reclamanten gaan ervanuit dat er in de nieuwe situatie voldoende parkeergelegenheid (waaronder abonnementen op basis van huidige tarieven) beschikbaar blijft voor de huidige gebruikers en huurders. Daarnaast gaan reclamanten ervanuit dat er minimaal drie parkeerplaatsen gereserveerd blijven voor het pand van reclamanten.

Reactie:
Het klopt dat het aantal openbare parkeerplaatsen afneemt. Hiermee wordt het gemeentelijk beleid gevolgd om parkeren op straat te verminderen. Dit moet leiden tot een hogere kwaliteit van de openbare ruimte en minder verkeer in de binnenstad. Bezoekers worden gestimuleerd gebruik te maken van het OV of de P+R-locaties aan de randen van de stad. Wie er toch voor kiest om door te rijden naar de binnenstad, is in de toekomst steeds meer aangewezen op de parkeerplaatsen in de parkeergarages. In diverse garages is voldoende capaciteit voor het opvangen van straatparkeren. De bestaande parkeergarages Hofplein 20, Schouwburgplein 2 (onder het Kruisplein), Weena, Q-Park Weena, Plaza en Interparking Stad Rotterdam (Kruiskade) liggen daarbij het meest voor de hand.

Niet-bezoekers van reeds aanwezig programma, zoals bedrijven en bewoners, blijven ook in de toekomst in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Dat geldt voor bestaande bedrijven en bewoners. Het nieuwbouwprogramma is hierin zelfvoorzienend, door de nieuw te bouwen parkeergarage. Gebruikers van het nieuwbouwprogramma komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning.

Op dit moment geldt er voor huidige bewoners een wachtlijst voor een parkeervergunning. Voor bedrijven geldt er geen wachtlijst. Een vergunning is geldig in de gehele parkeersector. Een vergunning geeft nooit een garantie op een vrije parkeerplaats. Reclamant heeft dus ook op dit moment geen garantie dat de gebruikers van het pand met de parkeervergunning voor de deur kunnen parkeren. Dat blijft onveranderd. De parkeerdruk in alle parkeersectoren wordt gemonitord. Wanneer deze te hoog wordt, wordt het vergunningenplafond in de sector aangepast. Uitgegeven vergunningen blijven behouden, maar nieuwe aanvragers belanden dan sneller op een wachtlijst. Daarnaast kiezen steeds meer bewoners voor het opgeven van een parkeervergunning op straat voor een aantrekkelijk alternatief in de gemeentelijke parkeergarages. Ook dit vermindert de druk op het straatparkeren.

De laatste representatieve parkeerdrukmeting (2019) toont aan dat de parkeerdruk in sector 3 – waarin het Schiekadeblok ligt - op het drukste moment 74% bedraagt. Dat is op een zaterdagavond. De meting laat zien dat de parkeerdruk in de Delftsestraat nagenoeg 100% is, ook overdag. Omdat het gemeentelijk beleid ten doel heeft om parkeren op straat te verminderen, wordt het acceptabel bevonden dat parkeerders een grotere loopafstand voor lief moeten nemen voor het vinden van een vrije parkeerplaats op straat.

Het is de gemeente niet bekend dat reclamanten, of de gebruikers van het pand van reclamanten, over gereserveerde parkeerplaatsen beschikken voor het pand. Het Schiekadeblok kan worden ontwikkeld zonder de inrichting van de Delftsestraat te wijzigen. Vanuit het gemeentelijk beleid om parkeerplaatsen op straat te verminderen, wordt nog steeds gezocht naar mogelijkheden om in de Delftsestraat parkeerplaatsen op te heffen ten behoeve van zitplekken en groen. Dit gaat in overleg met de bewoners.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.9 Geluidsoverlast gebruiksfase

Reclamanten stellen dat er sprake zou kunnen zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat, wanneer alle geluid producerende activiteiten cumulatief beschouwd worden. In de onderzoeken wordt alleen gekeken of afzonderlijk kan worden voldaan aan grenswaarden.

Reactie:
In het Reken- en meetvoorschift geluid 2012 is horeca niet opgenomen als geluidbron. Het is daarom niet duidelijk hoe horecageluid 'opgeteld' moet worden bij de andere bronnen die wel in dit voorschrift staan. Horecageluid kan worden onderzocht – wat ook uitgebreid is gedaan voor dit bestemmingsplan – maar de techniek en wijze van toetsen is heel verschillend. Aan de hand van beide onderzoeken, naar zowel (spoor)weggeluid en horecageluid is wel een kwalitatieve afweging gemaakt of er voor de toekomstige bewoners in het gebied en de huidige bewoners grenzend aan het gebied, sprake is van een goed akoestisch woonklimaat.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.10 Invulling binnenhof

Reclamanten merken op dat het binnenhof wordt ingericht als een aan aantrekkelijke ontmoetingsplaats en wordt voorzien van ca 1.000 m^2 horecaterrassen. Reclamanten vinden dat relatief weinig, gelet op het aantal potentiële bezoekers. Reclamanten willen in overweging geven om het binnenhof beschikbaar te stellen aan de horecagelegenheden en huurders van aangelegen panden, teneinde meer toezicht te garanderen op het gehele binnenterrein. Dit voorkomt volgens reclamanten overlast en biedt extra ruimte aan de gebruikers van (horeca)panden.

Reactie:
Het ontwerpbestemmingsplan biedt ruimte voor ca. 2000 m^2 horecaterrassen, met een maximale terrasbezetting voor 1000 mensen. Er is dus meer ruimte voor terrassen dan reclamant stelt. De terrassen worden langs de gevels mogelijk gemaakt, omdat het op die manier mogelijk is om het stemgeluid af te schermen door middel van luifels. Het midden van het binnehof zal een invulling krijgen met ruimte voor ontmoeten, zonder dat van een betaald terras gebruik hoeft te worden gemaakt. Dit vergroot de inclusiviteit van het binnenhof en tevens is er ruimte voor een groene inrichting met bomen. Dit heeft als doel de verblijfskwaliteit verhogen en hittestress tegen te gaan. Hierdoor ontstaat er een goede balans tussen ruimte voor horecaterrassen en ruimte voor groen/ontmoeting. Als er meer ruimte wordt geboden voor terrassen, gaat dat ten koste van de ruimte

voor groen en ontmoeting en het betekent tevens dat het stemgeluid van de terrassen zal toenemen. Er is een zorgvuldige afweging gemaakt voor het gebruik van het binnenhof.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.11 Overlast in gebruiksfase

Reclamanten geven aan niet is uitgesloten dat er in de gebruiksfase sprake zal zijn van een toename van overlast op het vlak van geluid, parkeren en veiligheid. Reclamanten verzoeken om deze aspecten goed te monitoren en waar nodig handhavend op te treden.

Reactie:
Horeca-inrichtingen zijn gehouden aan de aan hen vergunde activiteiten en zullen daarbij altijd moeten voldoen aan de regels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en de aanvullende regels die het bestemmingsplan op een aantal locaties stelt. Overlastmeldingen worden serieus genomen en onderzocht. Als het nodig is, zal er handhavend worden opgetreden. Voor wat betreft de vergunde activiteiten en de geldigheid van de vergunning voert Team Drank- en Horeca van de gemeente Rotterdam controles uit. De DCMR is de handhavende instantie op het gebied van geluid-, geur-, en lichtoverlast. Zij kunnen zonder inmenging van gemeente onderzoek doen naar normoverschrijding (Activiteitenbesluit milieubeheer) en (indien nodig) handhavend optreden.

Voor de monitoring, aansturing en uitvoering op de wat langere termijn vindt sturing plaats middels het Horecagebiedsplan. Op deze locatie geldt het Horecagebiedsplan Centrum 2022-2024. Hierin is gebiedsgericht aangegeven of er in de komende periode meer of minder horeca wenselijk is en in welke horecacategorie. Het Horecagebiedsplan wordt elke twee jaar herzien om zo de gewenste ontwikkelrichting te kunnen bijsturen. Participatie vindt plaats via de Wijkraden.

In de reactie op zienswijze 5.8 is aangegeven dat het gemeentelijk beleid is om het parkeren op straat te verminderen. Dit kan – tijdelijk – voor overlast zorgen door auto's die een parkeerplek zoeken.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

6 Reclamant 6

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van reclamant 7. De zienswijzen zijn identiek.

Voorstel:
Wij stellen u voor om zienswijze 6 te behandelen als zienswijze 7.1 t/m 7.3.

7 Reclamant 7

Reclamant beschrijft uitgebreid de geschiedenis van de gebiedsontwikkeling en haar verhouding tot de gemeente. De gemeente herkent in deze beschrijving geen afzonderlijke zienswijze en neemt de beschrijving voor kennisgeving aan.

7.1 Strijd met de Vaststellingsovereenkomst

Volgens reclamant is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met een Derdenbeding en Kettingbeding uit de vaststellingsovereenkomst die in 2015 tussen (onder andere) LSI Project Investment N.V. (hierna: LSI) en de gemeente is gesloten.

Reactie
De zienswijze heeft betrekking op de gronden tussen de Schiestraat en het spoor die thans de eigendom zijn van Remise010 B.V., hierna de Spoorstrook. Het is juist dat in 2015 tussen (onder andere) de gemeente en LSI een vaststellingsovereenkomst tot stand is gekomen waarin onder andere de bepalingen zijn opgenomen zoals beschreven in de zienswijze en die betrekking hebben op de Spoorstrook. Het ontwerpbestemmingsplan is echter niet in strijd met deze bepalingen. Reclamant beschrijft uitgebreid de geschiedenis van de gebiedsontwikkeling en haar verhouding tot de gemeente. De gemeente herkent in deze beschrijving geen afzonderlijke zienswijze en neemt de beschrijving voor kennisgeving aan.

Het door reclamant genoemde Kettingbeding verplicht de eigenaar van de Spoorstrook om te overleggen met de gemeente over de eventuele herontwikkeling van de Spoorstrook. Het beding bevat

echter geen afdwingbare verplichtingen jegens de gemeente. Het Derdenbeding verplicht de gemeente alleen medewerking te verlenen aan een aanvraag van de eigenaar, niet zijnde reclamant, voor een gebouwde parkeervoorziening op de Spoorstrook, voor zover dit past binnen de publiekrechtelijke bevoegdheden en verplichtingen van de gemeente.

Tot op heden is nooit een aanvraag ingediend door de eigenaar, zodat de gemeente ook niet in strijd handelt met deze bepaling. Los daarvan past een gebouwde parkeervoorziening op deze locatie niet (langer) binnen het gemeentelijk parkeerbeleid en voorziet het ontwerpbestemmingsplan in onder meer de realisatie van 39.000m^2 bvo op deze locatie, hetgeen een meer rendabele ontwikkeling is dan de realisatie van een gebouwde parkeervoorziening. Tot slot wijst de gemeente erop dat reclamant geen eigenaar is van de Spoorstrook. Het Derdenbeding ziet alleen op gemeentelijke medewerking aan een aanvraag van de *eigenaar*. Reclamant maakt onvoldoende inzichtelijk waarom zij rechten kan ontlenen aan dit beding. De enkele verwijzing van reclamant naar een overeenkomst met de huidige eigenaar van de Spoorstrook is hiertoe onvoldoende, al was het maar nu de gemeente die overeenkomst niet kent. Het Derdenbeding vormt dan ook geen beletsel voor de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. Met andere woorden: met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt niet in strijd gehandeld privaatrechtelijke afspraken.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7.2 Gebrekkige onderzoeken

Reclamant stelt zonder nadere onderbouwing dat onvoldoende onderzoek is uitgevoerd naar een groot aantal onderwerpen.

Reactie
Het ontwerpbestemmingsplan is zorgvuldig voorbereid en de daarvoor noodzakelijke onderzoeken zijn deugdelijk uitgevoerd. Reclamant maakt niet duidelijk op welke onderdelen de onderzoeken niet voldoen. De gemeente verwijst reclamant naar (de toelichting op) het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij horende bijlagen.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7.3 Financiële uitvoerbaarheid

Reclamant twijfelt aan de economische en financiële uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan. In het bijzonder leidt vaststelling van het bestemmingsplan tot aanzienlijke planschade en een schadevergoedingsactie op basis van de vaststellingsovereenkomst.

Reactie
Het ontwerpbestemmingsplan is economisch en feitelijk uitvoerbaar. Reclamant onderbouwt zijn stelling dat dit anders is niet, behoudens de verwijzing naar een mogelijke planschadeclaim of schadevergoeding wegens niet-nakoming van de vaststellingsovereenkomst.

Voor wat betreft de gestelde planschadeclaim constateert de gemeente dat reclamant geen eigenaar is van eigendommen binnen het plangebied, zodat de gemeente de door haar gestelde planschadeclaim niet kan plaatsen.

Zonder nadere onderbouwing ziet de gemeente ook niet in waarom vaststelling van het bestemmingsplan zou leiden tot een dusdanige planschadeclaim dat daarmee de economische uitvoerbaarheid van het plan in gevaar komt. De taxaties waar reclamant naar verwijst, zijn onderdeel van een lopende prijsbepalingsprocedure op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Die taxaties zijn reeds ter zijde geschoven door de door de rechtbank benoemde onafhankelijke deskundigencommissie die daarbij constateerde dat vaststelling van een nieuw bestemmingsplan niet tot voor vergoeding in aanmerking komende planschade zou leiden.

Tot slot is het ontwerpbestemmingsplan niet in strijd met de vaststellingsovereenkomst, zodat vaststelling van het bestemmingsplan ook niet leidt tot een voor vergoeding in aanmerking komende schadeclaim van reclamant.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8 Reclamant 8

Reclamant behartigt de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars van de appartementen in het flatgebouw Weena. Reclamant vreest dat het ontwerpbestemmingsplan en de realisering van de nieuwe woon- en werktorens gevolgen zal hebben voor de woon- en leef kwaliteit.

8.1 Verkeer – ontsluiting

In het verkeersmodel is te zien dat op meerdere plekken de verkeersbewegingen als gevolg van het bestemmingsplan toenemen. Reclamant vreest dat deze extra verkeersbewegingen gevolgen zullen hebben voor de verkeersontsluiting en de verkeersveiligheid. Volgens de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal ontsluiting plaatsvinden via het Delftsehof en de Schiestraat. De Schiekade wordt gezien als enige hoofdweg. Reclamant is van menig dat twee ontsluitingswegen onvoldoende zijn om te zorgen voor een goede verkeersontsluiting en vraagt zich dan ook af of voldoende onderzoek is gedaan naar de ontsluiting via andere, dan wel extra, wegen.

Reactie:
Met behulp van het verkeersmodel is die toekomstige verwachte hoeveelheid verkeer inzichtelijk gemaakt als gevolg van de planontwikkeling en overige ontwikkelingen in de omgeving, waaronder de gebiedsontwikkeling Pompenburg en de bouwplannen rondom het Hofplein. De toename van verkeer, zoals door reclamanten wordt afgelezen uit het verkeersmodel, wordt dus niet alleen veroorzaakt door de nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan Schiekadeblok. Er is in het bestemmingsplan weliswaar een parkeergarage voor ongeveer 230 auto's opgenomen, er worden ook ongeveer 200 parkeerplaatsen verwijderd op straatniveau.

Uit het verkeersonderzoek, waarbij ook is nagegaan of de kruispunten het verkeer af kunnen wikkelen, blijkt dat de doorstroming wat afneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Dat is in de spitsperiodes met name het geval op het kruispunt Schiekade-Heer Bokelweg en op de route Pompenburg-Goudsesingel. Tot een onacceptabele situatie leidt het echter niet. Na het realiseren van de nieuwbouw in het Schiekadeblok voldoen de ontsluitingswegen. In bestemmingsplan Rotterdam Central District is de Delftsestraat bestemd als 'Verkeer – Wegverkeer'. De inrichting van de straat of de rijrichting wordt niet in het bestemmingsplan geborgd noch gewijzigd.

Ten behoeve van het verminderen van het verkeer op de Poortstraat en het verbeteren van de verbinding tussen de Poortstraat en de Lijnbaan is onderzocht of tweerichtingsverkeer in de Delftsestraat toegevoegde waarde kan hebben. Door het inrijden van de Delftsestraat vanaf Schiekade toe te staan, zouden het Hofplein, Weena en Poortstraat ontlast kunnen worden. Wanneer er een meerwaarde wordt gezien in tweerichtingsverkeer in de Delftsestraat, wordt op een later moment in dit proces het gesprek opgestart met alle belanghebbenden.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.2 Verkeer – verkeersmodel

Reclamant meent dat het verkeersmodel niet volledig is. De Delftsestraat wordt bijvoorbeeld helemaal niet meegenomen in het model. Reclamant vreest een toename van verkeer en filevorming bij het stoplicht op de hoek van Schiekade/Hofplein. Reclamant verzoekt om de verkeerssituatie op de Delftsestraat te onderzoeken en mee te nemen in het verkeersplan.

Reactie:
De Delftsestraat is opgenomen in het verkeersonderzoek, zie bijlage 3 van het Akoestisch onderzoek Wgh (bijlage 4 bij de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan). Het verkeersmodel heeft een vrij hoog abstractieniveau maar geeft een goed overzicht en eerste indicatie van de hoeveelheid verkeer als alle ontwikkelingen in en rondom het gebied Rotterdam Central District zijn afgerond. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat op de Delftsestraat geen maatregelen nodig zijn en het aantal verkeersbewegingen aanvaardbaar is.

Voorstel:
Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.3 Verkeer – verkeersveiligheid

Reclamant is van mening dat de toename van de verkeersbewegingen zal leiden tot extra druk op de verkeersveiligheid. Zoals blijkt uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan zal de hoeveelheid voertuigen per etmaal op zowel de Poortstraat als de hoek van het Delftseplein/Schiestraat meer dan

verdubbelen en in het geval van het Delftseplein/Schiestraat zelfs verdrievoudigen. Het is voor reclamant onduidelijk welke maatregelen uw raad zal treffen om de verkeersveiligheid, ondanks de toename van het aantal voertuigen per etmaal, te waarborgen.

Reactie:
Zoals in reactie op zienswijze 8.1 ook is beschreven, wordt de toename van verkeersintensiteit niet alleen veroorzaakt door het bestemmingsplan Schiekadeblok. Er is sprake van toename van verkeer vanwege de stedelijke verdichting. Die toename is overigens nog beperkt voor de omvang van het programma dat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Dit is het gevolg van het gemeentelijke parkeerbeleid, waarbij wordt ingezet op nieuwe vormen van mobiliteit en het beter gebruiken van OV en fiets. Hiermee wordt voorkomen dat dat het autogebruik verder toeneemt.

De toename van verkeer is vooral procentueel gezien groot. Wanneer het gaat om de werkelijke aantallen verkeersritten, past dat nog altijd goed binnen de richtlijnen die het CROW hiervoor landelijk stelt. Deze CROW-richtlijnen zijn gebaseerd op het landelijke beleid Duurzaam Veilig. Er zijn geen extra maatregelen nodig om de verkeersveiligheid te (blijven) waarborgen.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.4 Geluidhinder door verkeer bestaande woningen

Reclamant merkt op dat uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat uitsluitend de nieuwe woningen in het akoestisch onderzoek zijn meegenomen. De (toename van) geluidhinder die reclamant en bewoners van andere gebouwen in de nabije omgeving van het plangebied kunnen ervaren, is niet onderzocht. Reclamant vreest dat zij geluidhinder zal ondervinden door de toename van het auto- en vrachtverkeer en eventuele filevorming. De geluidhinder die door reclamant worden ervaren door trams en overig verkeer, zal enkel worden vergroot.

Reactie:
De gemeente heeft begrip voor de zorg van reclamant. Toename van de verkeersintensiteit leidt alleen niet altijd tot een (waarneembare) toename van wegverkeersgeluid. Naar aanleiding van deze zienswijze is een aanvullend akoestisch onderzoek gedaan, waarbij de toename van de geluidbelasting vanwege wegverkeer op de bestaande woningen is onderzocht. Voor dit onderzoek zijn rekenpunten geplaatst op twee verschillende hoogten (1e woonlaag en 20,5-22,5 meter) op de Weenaflat aan de zijde Schiekade en de zijde Delftsestraat. Daarnaast zijn nog twee rekenpunten geplaatst op de Weenatoren en Weena Center. Met dit onderzoek is een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (2022) en de het verkeersmodel 2033. Hieruit blijkt dat de toename van het wegverkeer leidt tot een zeer geringe toename van maximaal 0,65 dB(A) op de bestaande woningen aan de Poortstraat (Weena Center). Ter plaatse van de Weenaflat is juist sprake van een afname van ongeveer 1,5 dB. Het onderzoek is als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd. Er wordt verwezen naar ambtshalve wijziging A4.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.5 Geluidhinder door vrachtverkeer bestaande woningen

Reclamant vreest dat zij geluidhinder zal ondervinden van het vrachtverkeer dat naar alle waarschijnlijkheid dagelijks, dan wel meerdere keren per week, zal passeren om de horecagelegenheden in het plangebied te bevoorraden. Gezien de ruime mogelijkheden voor horecagelegenheden om zich te vestigen in het plangebied, zal er hierdoor een significante toename van vrachtverkeer en derhalve een significante toename van de geluidshinder ontstaan. Reclamant meent dat in het akoestisch onderzoek daar echter geen enkele aandacht aan is geschonken.

Reactie:
Het aantal verkeersbewegingen op de Delftsestraat en de Schiestraat is lager dan 900 motorvoertuigen per etmaal. Beide wegen hebben een maximale snelheid van 30 km/u. Uit indicatief onderzoek blijkt dat de geluidbelasting lager of gelijk is aan 53 dB en dat deze wegen niet bij het geluidonderzoek betrokken hoeven te worden. Zie paragraaf 3.2.2 van het Akoestisch onderzoek Wgh (bijlage 4 bij de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan). Het bevoorraden zal plaatsvinden tijdens venstertijden overdag. Eventuele geluidoverlast van het laden en lossen vindt dus plaats overdag en daarmee is daarmee acceptabel.

Voorstel:
Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.6 Luchtkwaliteit – grenswaarden

Reclamant is van mening dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar de luchtkwaliteit, met name naar de toename van fijn stof in de lucht door de realisatie van het nieuwe plangebied. In de toelichting bij de planregels is weliswaar in paragraaf 6.5 gerept over de luchtkwaliteit, maar uit deze paragraaf valt niet duidelijk af te leiden in hoeverre het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de regels met betrekking tot de luchtkwaliteit en wat precies de grenswaarden zijn waaraan de planregels moeten voldoen. Reclamant verzoekt om nader onderzoek naar de luchtkwaliteit te doen.

Reactie:
In paragraaf 6.5 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is beschreven dat de ontwikkeling van het Schiekadeblok valt binnen het project Rotterdam centrum van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Aan de ene kant bestaat het NSL uit projecten die de luchtkwaliteit verslechteren en aan de andere kant bestaat het NSL uit maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en de toename als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen te compenseren. Daarom is nader onderzoek naar luchtkwaliteit niet nodig. De Koersnota Schone lucht 2019 – 2022 beschrijft de maatregelen die in Rotterdam worden toegepast om de luchtkwaliteit te verbeteren.

In het NSL werken overheden sinds 2009 samen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het RIVM rapporteert elk jaar over stikstofdioxiden en fijnstof in de lucht. Uit de monitoringsrapportage 2021 blijkt dat de luchtkwaliteit in 2020 verder is verbeterd. Voor het eerst voldoet Nederland voor wegverkeer aan de Europese grenswaarden voor stikstofdioxide. Dat komt omdat de concentraties stikstofdioxide bij de verkeerswegen in 2020 in heel Nederland onder deze grenswaarden liggen. In Rotterdam voldoen de wegen ook aan de grenswaarden voor fijnstof. Zie hiervoor ook de Voortgangsrapportage luchtkwaliteit 2019-2020 van de gemeente Rotterdam.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.7 Luchtkwaliteit – verbetering

Reclamant merkt voorts op dat wordt gespeculeerd over verbetering van de kwaliteit van de stadslucht bij een toename van het gebruik van elektrische auto's. Dit kan slechts worden gezien als een speculatie op een toekomstige gebeurtenis. Derhalve moeten de doelstellingen en maatregelen voor de reductie van fijn stof en een lagere uitstoot van nadelige gassen worden meegenomen in het bestemmingsplan. Feit blijft namelijk dat Rotterdam al járen kampt met een zeer slechte luchtkwaliteit. Reclamant verzoekt om nader onderzoek naar de luchtkwaliteit te doen.

Reactie:
In reactie op zienswijze 8.6 is beschreven dat de luchtkwaliteit in Rotterdam voldoet aan de Europese grenswaarden. Jaarlijks verbetert de luchtkwaliteit zoals is op te maken uit "Lucht in cijfers 2021" van de DCMR. In de voorgaande zienswijze is ook uitgelegd waarom nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet nodig is. De luchtkwaliteit verbetert door toename van elektrische auto's en andere maatregelen om de uitstoot bij de bron te verminderen. In het regeringsakkoord is opgenomen dat er in 2030 geen auto's met een verbrandingsmotor meer mogen worden verkocht. Dus er kan worden aangenomen dat in de toekomst het aantal elektrische auto's stijgt.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.8 Stedelijke opwarming

Reclamant constateert dat het Schiekadeblok bijdraagt bij aan de bouwdichtheid van hoge en lagere gebouwen en derhalve aan de toename van het aantal bewoners en bezoekers. Hierdoor moet in samenhang met de klimaatsverandering onderzocht worden hoe al te krachtige stedelijke opwarming kan worden voorkomen dan wel verminderd. Het ontwerpbestemmingsplan stipt deze ontwikkeling weliswaar aan, maar de gemeente heeft hier geen verder onderzoek naar laten uitvoeren. Reclamant stelt zich op het standpunt dat nader onderzoek naar de stedelijke opwarming in deze noodzakelijk is en verzoekt de gemeente dan ook om nader onderzoek uit te voeren dan wel uit te laten voeren.

Reactie:

Het is niet verplicht om onderzoek te doen naar de stedelijke opwarming ter plaatse van of als gevolg van de ontwikkeling Schiekadeblok. Dat wil niet zeggen dat het voorkomen van hittestress de aandacht van de gemeente niet heeft. In de Omgevingsvisie Rotterdam worden oplossingen aangedragen voor het verminderen van hittestress, zoals het vergroenen van de buitenruimte. Bij het inrichten van het Delftsehof zal hieraan aandacht worden besteed. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de daken van de gebouwen mogen worden gebruikt als groen dak. Dit is een dak dat water opvangt, verkoelend kan werken in de zomer en voedsel biedt voor insecten.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.9 Parkeren op straat

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat de bezoekers van het Schiekadeblok zullen parkeren buiten het plangebied, meer specifiek op de bestaande parkeerplaatsen in parkeergarages of op straat. Dit zou betekenen dat de bezoekers van het Schiekadeblok, dan wel een groot deel daarvan, zullen parkeren op de Delftsestraat. De huidige vergunninghouders op de Delftsestraat zullen als gevolg hiervan geen, dan wel moeilijker, een parkeerplek kunnen vinden. Het lijkt alsof met deze stelling volledig voorbij wordt gegaan aan het feit dat in de Delftsestraat het op dit moment al druk genoeg is met parkeren. De (extra) bezoekers van het Schiekadeblok kunnen derhalve niet zomaar parkeren in de straat, zonder de huidige vergunninghouders dwars te zitten in het vinden van een parkeerplek. Reclamant stelt zich dan ook op het standpunt dat de gevolgen van deze stelling nader onderzocht dan wel nader uiteengezet moeten worden. Het is niet redelijk om de parkeerproblematiek in het nieuwe plangebied te verschuiven naar, onder andere, de Delftsestraat zonder eerst grondig onderzoek te naar de gevolgen hiervan.

Reactie:
De Delftsestraat beschikt over 38 parkeerplaatsen. Uit de parkeeronderzoeken blijkt inderdaad dat deze de hele dag nagenoeg allemaal bezet zijn. Het is voor bezoekend verkeer van het Schiekadeblok niet aantrekkelijk om naar de Delftsestraat te rijden, de kans is immers groot dat hier geen vrije parkeerplaats is.

Bezoekers worden nu en in de toekomst gestimuleerd gebruik te maken van het OV of de P+R-locaties aan de randen van de stad. Wie er toch voor kiest om door te rijden naar de binnenstad is in de toekomst steeds meer aangewezen op de parkeerplaatsen in de parkeergarages. In de meeste garages is voldoende capaciteit voor het opvangen van straatparkeren. De parkeergarages Hofplein, Kruisplein, Weena, Plaza en Stad Rotterdam (Kruiskade) liggen daarbij het meest voor de hand.

Niet-bezoekers van reeds aanwezig programma, zoals bedrijven en bewoners, blijven ook in de toekomst in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Dat geldt voor bestaande bedrijven en bewoners. Het nieuwbouwprogramma is hierin zelfvoorzienend in de nieuw te bouwen parkeergarage. Gebruikers van het nieuwbouwprogramma komen niet in aanmerking voor een vergunning. Bewoners die over een vergunning beschikken, behouden deze. Een vergunning is echter geldig in de gehele parkeersector. Een vergunning geeft nooit een garantie op een vrije parkeerplaats.

De parkeerdruk in alle parkeersectoren wordt gemonitord. Wanneer deze te hoog wordt, wordt het vergunningenplafond in de sector aangepast. Uitgegeven vergunningen blijven behouden, maar nieuwe aanvragers belanden dan sneller op een wachtlijst. Daarnaast kiezen steeds meer bewoners voor het opgeven van een parkeervergunning op straat voor een aantrekkelijk alternatief in de gemeentelijke parkeergarages. Ook dit vermindert de druk op het straatparkeren.

De laatste representatieve parkeerdrukmeting (2019,) toont aan dat de parkeerdruk is sector 3 op het drukste moment 74% bedraagt. Dat is op een zaterdagavond. In de meting wordt gezien dat de parkeerdruk in de Delftsestraat nagenoeg 100% bedraagt, ook overdag. Maar hierbij wordt het acceptabel bevonden dat parkeerders een grotere loopafstand voor lief moeten nemen voor het vinden van een vrije parkeerplaats op straat.

Voorstel:
Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.10 Parkeren – te weinig nieuwe parkeerplaatsen

Het bestemmingsplan maakt 140.000 m^2 nieuwe voorzieningen mogelijk. Er worden slechts 230 ondergrondse parkeerplaatsen mogelijk gemaakt en daarnaast wordt de huidige maaiveld parkeerplaats verwijderd. Reclamant kan het geenszins volgen dat, in verhouding, zo weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er wordt weliswaar ingezet op het gebruik van het OV en deelmobiliteit, maar het is in de ogen van reclamant niet realistisch om te verwachten dat zoveel mensen met OV zullen komen, of gebruik zullen maken van deelmobiliteit. De grote hoeveelheid automobilisten die door het grove tekort aan parkeerplaatsen geen plek kunnen vinden om te parkeren, zullen uitwijken naar de omliggende straten, zoals de Delftsestraat. Op deze manier wordt het probleem enkel verplaatst, aangezien ook hier absoluut niet genoeg parkeerplaatsen aanwezig zijn om de automobilisten uit het Schiekadeblok op te vangen. Reclamant verzoekt om de keuze om slechts 230 parkeerplaatsen te realiseren, te heroverwegen en hierbij rekening te houden et de parkeeroverlast die zal ontstaan in de omliggende straten.

Reactie:
Wat betreft het bezoekersdeel van de parkeerbehoefte wordt ook verwezen naar de reactie op zienswijze 8.9. Voor de vaste gebruikers van het Schiekadeblok (bewoners en werknemers) wordt de parkeereis berekend op grond van de gemeentelijke beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets Rotterdam 2022. Voor dit gebied geldt dat er van verschillende vrijstellingsmogelijkheden gebruik kan worden gemaakt. Vaste gebruikers van het Schiekadeblok komen bijvoorbeeld niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. Op die manier wordt gewaarborgd dat zij niet bijdragen aan een toename van de parkeerdruk op straat. Het maximaal aantal parkeerplaatsen dat in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen, blijft gehandhaafd.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.11 Gevolgen verkeersdrukte blijft onderbelicht

Reclamant is voorts van mening dat de gevolgen van de verkeersdrukte onvoldoende worden belicht in het ontwerpbestemmingsplan. De verkeersdruk op de beschikbare wegen door allerlei voertuigen zorgt voor chaos bij het parkeren. Denk bijvoorbeeld aan de situatie dat een ambulance en politieauto naar een melding in de Weenaflat worden geroepen, maar het zo druk is in de straat dat zij nergens kunnen parkeren en derhalve dubbel moeten parkeren. Dit kost niet alleen onnodig veel (extra) tijd, maar zorgt ook voor verkeersonveiligheid, omdat het dubbel parkeren ervoor zorgt dat een deel van de straat zal worden afgezet. Dergelijke chaos en onveiligheid kan onmogelijk worden gerechtvaardigd en lijkt überhaupt niet te zijn meegenomen in de belangenafweging. Voorts maakt reclamant uit de plattegronden in het bestemmingsplan op dat de route door de Delftsestraat een 'leveranciersroute' met grote voertuigen zal worden. Dit betekent dat door deze straat voornamelijk grote trucks zullen af- en aanrijden. In de huidige situatie, zonder realisatie van het bestemmingsplan, blijkt dat dit reeds een probleem is. Reclamant wijst hierbij naar de situatie bij het Holiday Inn. Het bezorgadres van dit hotel is gelegen aan de Delftsestraat. Het afleveren van goederen zorgt hier voor grote problemen, omdat de vrachtwagens (met een lengte tussen de 12 en 15 meter) nagenoeg altijd dubbel geparkeerd moeten staan. Hiermee wordt het overige verkeer - waaronder het in- en uitrijdend verkeer aan de parkeergarages - sterk gehinderd. Reclamant vreest dat de straat een expeditiestraat met veel lawaai zal worden

Reactie:
In de Delftsestraat is nu verkeer in één rijrichting toegestaan. De rijbaan is echter geschikt voor verkeer in twee richtingen. Hierdoor is, in het geval van een calamiteit met bijvoorbeeld een ambulance of politieauto, toch de doorgang van het verkeer gewaarborgd. Bovendien heeft de ontwikkeling Schiekadeblok niet direct tot gevolg dat er meer laad- en losbewegingen in de Delftsestraat zullen plaatsvinden, maar ook hiervoor geldt dat de rijbaan voldoende zou moeten zijn voor het passeren van verkeer. Inritten mogen nooit geblokkeerd worden, ook niet bij het laden en lossen.

De leveranciersroute betreft een logistieke route met venstertijden (daluren) voor vuilniswagens naar de nieuwe woontoren op de hoek Schiekade-Schiestraat en zeer incidenteel zwaarder expeditie verkeer. Het merendeel van het logistiek verkeer krijgt een route via Delftseplein/Schiestraat. De verwachte verkeersdruk in de Delftsestraat is daarmee minimaal en ook de vrees voor onevenredige geluidsoverlast vanwege de expeditie is ongegrond.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.12 Horeca – geluidbelasting Schieblocktoren

Het bestemmingsplan staat verschillende vormen van horeca toe. Reclamant schetst de uitgangspunten zoals opgenomen in de toelichting van de maximale waarden in- en op de gevel van de toekomstige woningen. Reclamant merkt op dat de gecumuleerde geluidbelasting op de Schieblocktoren ten gevolge van alle horecagelegenheden bedraagt ten hoogste 65-68 dB(A)-etmaalwaarde op de zuidelijke gevel en maximaal 66-69 dB(A)-etmaalwaarde op de westelijke gevel. Reclamant constateert dat dit betekent dat de kans bestaat dat de grenswaarden op de zuidelijke gevel worden overschreden en dat de grenswaarden op de westelijke gevel sowieso worden overschreden. De muziekgeluidbelasting op de gevels van woningen bedraagt ten hoogste 38 dB(A). Ook hiermee worden de grenswaarden van maximaal 35 dB(A) overschreden. In de toelichting wordt echter gesteld dat er geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarden in het Activiteitenbesluit, omdat er voorwaarden worden gesteld aan de (gevel)isolatie van de horecagelegenheden. Het is echter nog maar de vraag in hoeverre die voorwaarden worden gehandhaafd en in hoeverre er uitzonderingen zullen worden gemaakt voor specifieke horecagelegenheden. Feit blijft namelijk dat zonder de juiste isolatie, de grenswaarden worden overschreden.

Reactie:
Voor een duidelijke beantwoording van deze zienswijze is het van belang om zaken uit elkaar te houden. Er zijn verschillende berekeningen gedaan. Er is gekeken wat de maximale bijdrage per horecagelegenheid is op de woningen in de Schieblocktoren en wat de maximale gecumuleerde bijdrage is op de woningen in de Schieblocktoren. Hierbij is (in beide gevallen) apart gekeken naar het gecumuleerde muziekgeluid en stemgeluid. Om een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige woningen te waarborgen zijn meerdere maatregelen voorgeschreven.

Horeca: Om het invallend muziekgeluid op de Schieblocktoren te beperken, is een minimale gevelisolatie bij de eigen inrichting verplicht gesteld voor zowel de nachthoreca op de locatie van Annabel als voor de avondhoreca op de locatie van Biergarten en onder in de Perrontoren. Deze isolatiewaarde moet bij het aanvragen van de omgevingsvergunning en de horecaexploitatievergunning worden aangetoond. Ook is de terrasbezetting gemaximeerd en is het stemgeluid van alle terrassen tezamen gemaximeerd op 65 dB(A)-etmaalwaarde.

Woningen: Er zijn gevelisolatievoorwaarden verplicht gesteld voor de toekomstige woningen. Het uitgangspunt daarbij is geweest dat het gecumuleerde geluidniveau (muziekgeluid én stemgeluid) in de woning nooit hoger mag zijn dan 35 dB(A)-etmaalwaarde. Deze isolatiewaarde moet bij het aanvragen van de omgevingsvergunning worden aangetoond en dat wordt door onze bouwinspecteurs getoetst.

Reclamant merkt terecht op dat uit het onderzoek blijkt dat de kans bestaat dat de maximale grenswaarde van 65 dB(A)-etmaalwaarde op zuidgevel en de westgevel wordt overschreden. In het bestemmingsplan is echter gewaarborgd dat deze overschrijding niet zal plaatsvinden. Het gecumuleerde stemgeluidniveau op de gevel is gemaximeerd op 65 dB(A)-etmaalwaarde. Bij het aanvragen van een horeca-exploitatievergunning moet de exploitant aantonen dat hieraan wordt voldaan. Hier is tevens een maatwerkvoorschrift voor vereist. Dat zal in dit geval gaan om een toestemming om af te wijken van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit vanwege stemgeluid. In het maatwerkvoorschrift wordt exact vastgelegd onder welke voorwaarden het terras mag worden geëxploiteerd. Hiermee is voldoende gewaarborgd dat de 65 dB(A)-etmaalwaarde die als maximale waarde op de gevel is gesteld, niet wordt overschreden. Met het onderzoek is aangetoond dat het haalbaar is.

Tevens stelt reclamant dat daarnaast de grenswaarde van maximaal 35 dB(A) wordt overschreden, omdat er maximaal 38 dB(A) muziekgeluid belasting op de gevel wordt toegestaan. Hiervoor geldt dat deze waarden niets met elkaar te maken hebben, omdat de 38 dB(A) wordt berekend op de gevel van de woningen (buiten) en de grenswaarde van 35 dB(A) geldt in de woningen (binnen). Artikelen 5.3.2, onder c en 7.3.1, onder a van het ontwerpbestemmingsplan schrijven voor dat de muziekgeluidbelasting op de gevel van de onderste woningen niet meer mag bedragen dan 36 dB(A). Dit heeft als gevolg dat de gecumuleerde muziekgeluidbelasting op de gevels van de onderste woningen maximaal 38 dB(A) bedraagt. Er wordt vervolgens een stevige gevelisolatie verplicht, waardoor het muziekgeluid grotendeels wordt weg-geïsoleerd. Uit de berekening volgt dat als gevolg van de goede isolatie van de woningen, het gecumuleerde geluidniveau in de woningen (muziekgeluid

en stemgeluid) binnen in de woningen maximaal 30 dB(A)-etmaalwaarde bedraagt. Dit is dus ruim onder het uitgangspunt van 35 dB(A) binnenwaarde. Tevens hiermee is gewaarborgd dat de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit niet worden overschreden voor wat betreft muziekgeluid.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.13 Horeca- geluidbelasting Perrontoren

De maximale gecumuleerde etmaalwaarde op de Perrontoren bedraagt maximaal 65-68 dB(A)-etmaalwaarde op de oostelijke gevel. Dit betekent dat de kans bestaat dat de grenswaarden op de oostelijke gevel worden overschreden. Er zou een reductie van maximaal 3 dB(A) kunnen worden gerealiseerd door het plaatsen van luifels boven het terras en een kleine reductie door de gevel in twee delen uit te voeren. Deze maatregelen worden echter geenszins verplicht gesteld, waardoor de kans blijft bestaan dat de grenswaarden worden overschreden en, onder andere, reclamant last zal ondervinden van de horecagelegenheden. De muziekgeluidbelasting op de gevels van woningen bedraagt ten hoogste 40 dB(A)-etmaalwaarde. In de toelichting wordt echter gesteld dat er geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarden in het Activiteitenbesluit, omdat er voorwaarden worden gesteld aan de (gevel)isolatie van de horecagelegenheden. Het is ook hier nog maar de vraag in hoeverre die voorwaarden worden gehandhaafd en in hoeverre er uitzonderingen zullen worden gemaakt voor specifieke horecagelegenheden. Feit blijkt namelijk dat zonder de juiste isolatie, de grenswaarden worden overschreden

Reactie:
Voor de toelichting over de interpretatie van de grenswaarden wordt verwezen naar zienswijze 8.12.

Ook voor de woningen in het Perronpand geldt dat er geen sprake is van een overschrijding van het Activiteitenbesluit voor wat betreft het muziekgeluidniveau, dat is namelijk in artikel 4.3.2, onder c van het ontwerpbestemmingsplan gemaximeerd op 40 dB(A)-etmaalwaarde. Daarbij wordt opgemerkt dat bewoners van de Weenaflat geen overlast zullen ondervinden als gevolg van het muziekgeluid van de horecagelegenheid in de Perrontoren. Het feit dat de muziekgeluidbelasting op de gevels van woningen ten hoogste 40 dB(A) bedraagt betekent dat dit plaatsvindt op de laagste verdieping van de Perrontoren. Bij de Weenaflat is de muziekgeluidbelasting ten gevolge van horeca Perrontoren ten hoogste 24 dB(A).

Reclamant merkt terecht op dat uit het onderzoek blijkt dat de kans bestaat dat de maximale grenswaarde van 65 dB(A)-etmaalwaarde op oostgevel wordt overschreden. In het ontwerpbestemmingsplan is echter gewaarborgd dat deze overschrijding niet zal plaatsvinden. Het gecumuleerde stemgeluidniveau op de gevel is gemaximeerd op 65 dB(A)-etmaalwaarde. Bij het aanvragen van een horecaexploitatievergunning moet de exploitant aantonen dat hieraan wordt voldaan. Hier is tevens een maatwerkvoorschrift voor vereist. Dat zal in dit geval gaan om een toestemming om af te wijken van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit vanwege stemgeluid. In het maatwerkvoorschrift wordt exact vastgelegd onder welke voorwaarden het terras mag worden geëxploiteerd. Hiermee is voldoende gewaarborgd dat de 65 dB(A)-etmaalwaarde die als maximale waarde is gesteld, niet wordt overschreden. Met het onderzoek is aangetoond dat het haalbaar is.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.14 Daghoreca op dak Schieblock

Het is voor reclamant niet duidelijk in hoeverre zij geluidoverlast zal ervaren van de horeca op het dak van het Schieblock.

Reactie:
Voor de reactie op deze zienswijze wordt ook verwezen naar de reactie op zienswijze 3.1. De horeca op het dak van het Schieblock is ook in het model van het onderzoek opgenomen. Hierin is onderzocht wat de geluidbelasting van (onder andere) deze horecalocatie is. Overigens is er ook in de huidige situatie een (tijdelijke) daghoreca op het dak.

Het invallende geluidniveau ten gevolge de daghoreca op het Schieblock bedraagt 37 tot 40 dB(A) in de avondperiode. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 45 dB(A) in de avondperiode uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Daarnaast is 40 dB(A) lager dan het heersende

geluidniveau ten gevolge van overige (stads)geluiden. Hinder ten gevolge van de daghoreca is hiermee niet aan de orde

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.15 In- en uitgangen avond- en nachthoreca

Het is voor reclamant niet duidelijk aan welke kant de in- en uitgangen van de avond- en nachthorecagelegenheden zullen worden gerealiseerd. Reclamant verzoekt om de in- en uitgangen niet aan de Delftsestraat te realiseren, in verband met de te verwachten (geluids)overlast. Reclamant kan akkoord gaan met een eventuele nooduitgang aan deze zijde.

Reactie:
In het ontwerpbestemmingsplan is aan de Delftsestraat slechts op één locatie avond- of nachthorecagelegenheid toegestaan. Daarbij komt dat er tevens in het bestemmingsplan wordt geregeld dat het hier gaat om maximaal één exploitatie (en dus niet meerdere, kleinere exploitaties) Dit was in het ontwerpbestemmingsplan nog niet expliciet geborgd. Voorgesteld wordt om dit expliciet op te nemen in de planregels bij het bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar ambtshalve wijziging 8 (A8).

Daarnaast is geborgd dat de uitstralende gevel van de horeca inrichting enkel gesitueerd mag zijn aan de zijde van het binnenhof. Dit is een gevel waarachter direct elektronisch versterkte muziek ten gehore wordt gebracht. Tevens is het terras gesitueerd aan het binnenhof. Dat betekent dat de uitgang aan de zijde van het binnenhof wordt gesitueerd, net zoals in de bestaande situatie het geval is. Daar komt bij dat de gemeente in overleg met de (toekomstige) exploitant hier afspraken over zal maken.

De mogelijkheid voor het realiseren van een nooduitgang wordt wel behouden, net zoals in de huidige situatie. Om tegemoet te komen aan de zorgen van reclamant wordt ter plaatse van het gebouw waar horeca 2, 3 en 4 is toegestaan, verboden om in- of uitgangen, met uitzondering van nooduitgangen, te realiseren aan de Delftsestraat voor de functie horeca. Mocht het pand in gebruik worden genomen voor een andere functie dan horeca 2, horeca 3 of horeca 4, dan geldt deze voorwaarde niet. Dit betekent dat voor horeca 1 (daghoreca) wel een uitgang aan de Delftsestraat mag komen.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en te bepalen dat op de locatie van Delftsestraat 9/11/15 (Annabel), waar horeca t/m categorie 4 is toegestaan, voor horeca 2 t/m 4 de voorwaarde geldt dat de in- en uitgang niet aan Delftsestraat gesitueerd mag worden, met uitzondering van nooduitgangen, door het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

Regels: Door artikel 7.3.1 aan te vullen met sub c:

> c. het gebouw mag alleen voor horeca 2 t/m horeca 4 in gebruik worden genomen onder de voorwaarde dat de in- en uitgang van de horecagelegenheid niet is gesitueerd aan de Delftsestraat, nooduitgangen uitgezonderd.

8.16 Monitoring horeca

Reclamant meent dat de monitoring van de horeca en haar publiek moet worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Uit veiligheidsoverwegingen en ter voorkoming van overlast. Strikte handhaving van vergunningen moeten worden onderschreven in het bestemmingsplan. De DCMR zal hier een uitbreiding van bevoegdheden moeten krijgen en zij zonder inmenging van de gemeente, onderzoek moeten kunnen doen naar normoverschrijding, zodat zij ook sneller kan handelen in geval van normoverschrijding.

Reactie:
Horecavestigingen zijn gehouden aan de aan hen vergunde activiteiten en zullen daarbij altijd moeten voldoen aan de regels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en de aanvullende regels die het bestemmingsplan op een aantal locaties stelt. Overlastmeldingen worden serieus genomen en onderzocht. Als het nodig is, zal er handhavend worden opgetreden. Voor wat betreft de vergunde activiteiten en de geldigheid van de vergunning voert Team Drank- en Horeca van de gemeente Rotterdam controles uit. De DCMR is de handhavende instantie op het gebied van geluid-, geur-, en lichtoverlast. Zij kunnen zonder inmenging van gemeente onderzoek doen naar normoverschrijding (Activiteitenbesluit milieubeheer) en handhaven. De burgemeester is het bevoegd gezag om te handhaven op de horeca exploitatievergunning. Dit valt buiten de handhavingssfeer van het bestemmingsplan.

Voorstel:
Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

8.17 Reducerende geluidmaatregelen onvoldoende

In punt 6.3.7.4 van de toelichting op de planregels worden verschillende maatregelen genoemd die zouden moeten bijdragen aan het reduceren van eventuele geluidsoverlast. Reclamant vreest echter dat deze maatregelen niet zullen leiden tot een dusdanige reductie van geluid dat zij geen last zal hebben van de geluiden van onder andere de terrassen. Ook is voor haar niet dan wel onvoldoende duidelijk hoe zal worden gehandhaafd op de te nemen maatregelen. Reclamant stelt zich derhalve op het standpunt dat (nader) onderzoek is vereist.

Reactie:
Voor het exploiteren van horeca is in de meeste gevallen een exploitatievergunning vereist. Dat geldt in elk geval voor de horecagelegenheden die meer dan achtergrondmuziek ten gehore brengen. Op dat moment ligt het op de weg van de exploitant om (onder andere) aan te tonen dat aan de normen wordt voldaan ten aanzien van geluid. Dit betekent onder andere dat moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de maximale grenswaarde voor muziekgeluid op de gevel van de woningen. Ook moet worden aangetoond dat het gebouw beschikt over de gevelisolatie die in een aantal gevallen wordt voorgeschreven en dat de terrasbezetting niet groter is dan wordt toegestaan in het ontwerpbestemmingsplan. Als de exploitant dit niet kan aantonen, wordt de exploitatievergunning en eventueel benodigd maatwerkvoorschrift niet verleend. De voorwaarden waaronder mag worden geëxploiteerd worden vastgelegd in de vergunning en/of eventueel maatwerkvoorschrift en hierop kan worden gehandhaafd (zie de reactie op zienswijze 8.16).
Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de voorwaarden waaronder horeca kan worden toegestaan in het plangebied, waarbij het woon- en leefklimaat een belangrijke rol speelt, zie ook de reactie op zienswijze 8.12. Dit onderzoek toont aan dat – met in acht name van de voorgeschreven maatregelen – ter plaatse van alle omliggende woningen, toekomstige én bestaande, sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er bestaat derhalve geen aanleiding om extra onderzoek te doen.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.18 Mixone

Het Schiekadeblok is het eerste project in het RCD dat de mix van wonen, kantoren en horeca zo dicht op elkaar heeft gepland. Deze situatie zal, met het oog op het leefklimaat en de leefbaarheid, nader onderzocht moeten worden.

Reactie:
Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan zijn alle ruimtelijk relevante aspecten uitgezocht. In het verkeersmodel is deze mix van wonen, werken, horeca en voorzieningen vertaald naar een aantal verkeersbewegingen en met behulp van dit model is onderzocht wat het effect is op de geluidbelasting. In dit model is overigens niet alleen rekening gehouden met de toename van verkeer als gevolg van de ontwikkeling Schiekadeblok, maar ook met de naburige ontwikkelingen, waaronder Tree House en Pompenburg en met de ontwikkelingen ten zuiden van het Weena zoals RISE en Lumière. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is enkel omschreven wat de effecten hiervan zijn op de toekomstige woningen, maar er is ook wel degelijk beschouwd of de toename van het aantal verkeersbewegingen aanvaardbaar is. Ook is uitgebreid onderzoek gedaan naar het effect op de omgeving door horeca, het muziekgeluid en het stemlawaai op de terrassen. Hiervoor geldt dat niet alleen is gekeken naar de toekomstige woningen, maar ook naar de bestaande woningen, zie ook de reactie op zienswijze 8.12 .

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.19 Wind

In de toelichting wordt geconcludeerd dat op de meeste plaatsen in en rond het plangebied sprake is van een goed of soms matig windklimaat. Op twee plekken zou het windklimaat de beoordeling 'slecht' krijgen. Aan de noordzijde van de Schieblocktoren, in de Schiestraat is een slecht windklimaat te verwachten. Hierbij ontstaat ook een risico op windgevaar. Door de Schieblocktoren in zuidelijke richting te verschuiven zou het windklimaat van 'slecht' naar 'matig' kunnen worden gereduceerd. Ook nabij de noordwesthoek is sprake van een slecht windklimaat. Ook in de doorgang tot het Schieblock

richting de Luchtsingel is sprake van een slecht windklimaat en een risico op windgevaar. Op de dakakker is sprake van een toename van windhinder, waarbij een matig tot slecht windklimaat wordt verwacht. Verder wordt op de Luchtsingel aan de oostzijde van de Schiekadeblok een (zeer) matig windklimaat verwacht. Ten gevolge van een geringe verslechtering in de geplande situatie is zonder nadere maatregelen sprake van een slecht windklimaat. Dit zou eventueel kunnen worden tegengegaan met een plaatselijke afscherming. Uit bovenstaande voorbeelden blijkt reeds dat wel degelijk op meer dan twee plaatsen sprake is van een slecht windklimaat, dan wel dat er een verhoogd risico is op een slecht windklimaat. Reclamant kan de bovenstaande conclusie dan ook niet volgen en verzoekt om nader onderzoek te doen naar het windklimaat dan wel nader uit te weiden over de manier van onderzoek en de te nemen maatregelen.

Reactie:
Er ligt een uitgebreid windonderzoek ten grondslag aan het plan, zie bijlage 10 bij de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. In de bestaande situatie is op twee plaatsen een slecht windklimaat. Voor de toekomstige situatie zijn een aantal ontwikkelvarianten, die in het bestemmingsplan mogelijk zijn, in de windtunnel onderzocht. Hieruit blijkt dat in de toekomstige situatie op een aantal locaties een slecht windklimaat te verwachten is op basis van de volumes die worden mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Op basis daarvan zijn aanvullende eisen of mogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan zoals het mogelijk maken van luifels en een kas op de dakakker. Dit maakt het mogelijk om een optimaal ontwerp te kunnen maken om zo de windhinder te minimaliseren. In het bestemmingsplan is een planregel opgenomen dat voor een omgevingsvergunning een windonderzoek moet worden overlegd (artikel 5.4 sub e). Dit onderzoek moet inzicht bieden in de mogelijke gevolgen van windhinder in de omgeving van het gebouw en de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen. Het bevoegd gezag voor het verlenen van de vergunning (het college) kan eisen stellen aan de vormgeving van het gebouw ter voorkoming of beperking van windhinder (artikel 5.4 sub f). Bij toekomstige tenderdocumenten zal wind als onderwerp worden opgenomen. Naast de locatie van gebouwen, kan ook de architectuur bijdragen aan het komen tot een goed of matig windklimaat. Bij de uitwerking van daadwerkelijke bouwplannen zal nader onderzoek plaatsvinden om de winddruk waar dat nodig is afdoende te verminderen.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.20 Bouwhinder

Voorts verzoekt reclamant om maatregelen te nemen om bouwhinder, onder andere in de vorm van geluid, stank en (fijn)stof, voor zover mogelijk te voorkomen dan wel te minimaliseren. Deze maatregelen moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan, om naleving daarvan te verzekeren.

Reactie:
Er wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 5.7.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze voor ongegrond te verklaren.

8.21 Milieueffectrapportage – geluidhinder verkeer

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardig plaats geven in de integrale ruimtelijke afweging. Het college heeft geconcludeerd dat er geen MER opgesteld hoeft te worden, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten voor het milieu. Volgens reclamant zijn de gevolgen van het toenemende verkeer, onder andere in de vorm van geluidshinder, opstoppingen en toename van fijn stof, niet in kaart gebracht voor de straten rondom het plangebied, maar enkel voor de Schieblocktoren en de Perrontoren. Reclamant is dan ook van mening dat niet zonder meer kan worden gesteld dat geen maatregelen ten behoeve van het wegverkeer genomen hoeven worden, omdat de gevolgen van het toenemende wegverkeer niet dan wel onvoldoende in kaart zijn gebracht.

Reactie:
Voor het bestemmingsplan en de directe omgeving is een verkeersmodel opgesteld. Daarin is aangegeven wat de verwachte verkeersbewegingen zijn in 2033 als alle ontwikkelingen in het Schiekadeblok en de directe omgeving zouden zijn uitgevoerd. Daarmee is integraal gekeken naar alle ontwikkelingen. Het verkeersmodel is gebruikt om de geluidbelasting te berekenen die wordt veroorzaakt door de toename van verkeer. De toename van het verkeer rondom het Schiekadeblok is

aanvaardbaar, de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen is in beeld gebracht. In de reactie op zienswijze 8.4 is beschreven dat uit aanvullend geluidonderzoek volgt dat de geluidbelasting maximaal 0,65 dB(A) stijgt als gevolg van alle ontwikkeling in en rondom het RCD-gebied. De toename van verkeer en geluid zijn volwaardig meegenomen in het bestemmingsplan. In de reactie op zienswijze 8.6 is aangegeven dat de luchtkwaliteit op alle wegen aan de wettelijke normen voldoet.

Voorstel:
Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.22 Milieueffectrapportage – horeca
Ook voor het effect van de horeca geldt dat enkel is onderzocht welke gevolgen de realisatie van het Schiekadeblok zal hebben voor de te realiseren woon- en werktorens, en niet voor de bewoners van de omliggende wijken. Ook in dit geval stelt reclamant zich op het standpunt dat niet zonder meer kan worden gesteld dat geen maatregelen ten behoeve van het horecalawaai genomen hoeven worden, omdat de gevolgen van het horecalawaai niet dan wel onvoldoende in kaart zijn gebracht.

Reactie:
In het onderzoek naar horecageluid is zowel gekeken naar wat het effect van de horeca is op de toekomstige als op de bestaande woningen. De toekomstige woningen liggen in de eindsituatie het dichtst bij de horeca. De isolatiemaatregelen en geluidbegrenzing is afgestemd op deze woningen. Daarnaast is er ook gekeken wat dit betekent op de bestaande woningen aan de Delftsestraat, waarbij ook rekening is gehouden met de gevelisolatie van deze woningen. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 3.1. Er is aangetoond dat ter plaatse van de woningen van reclamant sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Aanvullende maatregelen zijn niet nodig.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.23 Milieueffectrapportage voor RISE, Lumière en Pompenburg
Reclamant merkt op dat voor projecten in de omgeving wel een MER wordt gemaakt, zoals voor RISE, Lumière en Pompenburg. Reclamant vraagt zich af waarom voor Schiekadeblok geen MER is gemaakt.

Reactie:
In 2018 is gestart met het opstellen van bestemmingsplan Rotterdam Central District, de studie naar de (her)ontwikkeling Schiekadeblok en de herontwikkeling van Pompenburg. Omdat er geen sprake is van onderlinge samenhang met betrekking tot fasering, uitvoerbaarheid en financiering, is voor elk bestemmingsplan afzonderlijk een m.e.r.-beoordeling opgesteld op basis van milieuonderzoeken. In de vastgestelde m.e.r.-beoordelingsbesluiten is geconcludeerd dat er geen belangrijke negatieve effecten te verwachten zijn en dat geen MER hoeft te worden opgesteld.
Ook voor Pompenburg wordt eerst een m.e.r.-beoordeling opgesteld, en geen MER zoals reclamant stelt.

Tegelijkertijd is ervoor gekozen om de relevante milieuaspecten zoals geluidbelasting en groepsrisico externe veiligheid in samenhang te bekijken. In de wetenschap dat de ontwikkelingen tezamen doordat ze in elkaars nabijheid liggen wel effect op elkaar en op de omgeving kunnen hebben. Dit is onder andere gedaan door met een uitgebreid verkeersmodel op te stellen waar alle ontwikkelingen in zijn opgenomen. Hierdoor wordt dus niet per project gekeken wat het effect is op de omgeving als gevolg van de toename van verkeer dat wordt gegenereerd met het solitaire project, maar wordt het effect beschouwd met de toename van het verkeer van al deze ontwikkelingen tezamen. Voor bestemmingsplan Schiekadeblok is, net zoals voor bestemmingsplan RCD, geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn en het opstellen van een milieueffectrapportage niet nodig is.

Toen de planvorming voor ontwikkeling RISE startte en voor ontwikkeling Lumière werd hervat (2022) is een nieuwe afweging gemaakt. Er is bij deze ontwikkeling niet voor gekozen om vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluiten op te stellen, zoals voor het Schiekadeblok wel is gedaan. Er is direct overgegaan tot het opstellen van een MER. Een MER wordt in dat geval een geschikt instrument bevonden om de milieueffecten van beide ontwikkelingen tezamen te onderzoeken en daarnaast kunnen op die manier de milieueffecten van die ontwikkeling in samenhang worden beschouwd met de milieueffecten van de projecten in de nabije omgeving, zoals Schiekadeblok, maar ook RCD en Pompenburg.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

8.24 Milieueffectrapportage – luchtkwaliteit

Reclamant is van mening dat onduidelijkheid omtrent luchtkwaliteit in en rondom het plangebied voldoende reden zou moeten zijn om een MER op te stellen.

Reactie:
In een reactie op zienswijze 8.6 is aangegeven dat het bestemmingsplan valt onder het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit en dat alle wegen in Rotterdam voldoen aan de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide. Er is geen onduidelijkheid over de gevolgen van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.25 Heroverweging MER

Reclamant verzoekt om een heroverweging te maken t.a.v. het besluit dat er geen MER noodzakelijk is.

Reactie:
De hele ontwikkeling van Rotterdam Central District waaronder ook Schiekadeblok valt is onderzocht in een planMER die hoort bij de structuurvisie Rotterdam Central District. De ontwikkeling Schiekadeblok past nog steeds binnen het programma dat destijds is onderzocht.
In de reactie op zienswijze 8.23 is uitgelegd dat voor het bestemmingsplan Schiekadeblok een m.e.r.-beoordeling is opgesteld. Uit de milieuonderzoeken die zijn gedaan, blijkt dat er geen belangrijke nadelige effecten te verwachten zijn en het opstellen van een MER niet nodig is.
In algemene zin levert het toevoegen van nieuwe kantoren en woningen negatieve effecten op de omgeving op. Maar in het bestemmingsplan zijn tevens maatregelen opgenomen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen, zoals het verplaatsen van de parkeerplaatsen op het maaiveld in een ondergrondse parkeergarage. Ten behoeve van de bezonning van de Provenierswijk is uitgebreid onderzoek gedaan en is de vorm van de hoogbouw afgestemd zodat het plan voldoet aan de 'Provenierswijkregel'. Voor de horeca zijn ook voldoende maatregelen voorgeschreven.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.26 Noodzaak nader onderzoek

Reclamant ziet de noodzaak in van een MER dan wel een ander (mobiliteits-)onderzoek. Door toename van het bewonersaantal zullen de verkeersbewegingen en dus de verkeersdrukte verder toenemen. Voor de ontsluitingsroute via de Delftsestraat naar het Hofplein, waar de vier rijbanen zullen worden teruggebracht naar één enkele rijbaan, zal, mede in verband met de ophanden zijnde realisering van het 'Hofpleinpark', verkeerschaos opleveren.

Reactie:
In februari 2020 is de Rotterdamse Mobiliteits Aanpak (RMA) vastgesteld door de Rotterdamse gemeenteraad. De RMA is een uitwerking van bestaand beleid voor mobiliteit zoals geformuleerd in het Stedelijk Verkeersplan Rotterdam (SVPR) en de OV-visie 2040. De RMA geeft ook invulling aan een aantal kernopgaven van de Rotterdamse Omgevingsvisie.

De RMA faciliteert de groei van de stad, door met het verschonen en verbeteren van de mobiliteit bij te dragen aan de bereikbaarheid van 50.000 nieuwe woningen tot 2040. Ook biedt de RMA kansen voor het accommoderen van een vitale economie met efficiënte, schone en nieuwe vervoerswijzen, inclusief nieuwe arbeidsplaatsen en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast draagt de RMA bij aan het vergroenen van de buitenruimte, onder andere met een aantal grote stadsprojecten, waaronder Hofplein.

De RMA beschrijft hoe de mobiliteit van de binnenstad zich ontwikkelt van 2016 naar het jaar 2040. Daarin wordt geconstateerd dat:

- de groei van het gebruik van de fiets, het ov en lopen groot is;
- het aantal autoverplaatsingen van en naar de binnenstad afneemt;

- er meer ruimte nodig is in de infrastructuur van de binnenstad voor voetgangers, fietsers en ov, en minder voor de auto.

Het verkeersciculatieplan (december 2020) is een uitwerking van de RMA voor de binnenstad. Het VCP laat zien hoe het verkeer zich de komende 10 jaar ontwikkelt in de binnenstad van Rotterdam, als gevolg van autonome ontwikkelingen en maatregelen uit de ontwikkelstrategie van de RMA. Het geeft inzicht in de effecten op verkeersstromen van voetgangers, fietsers, ov en auto's.

Alle mobiliteitsmaatregelen die in de binnenstad worden genomen, maken het mogelijk om de auto minder dominant aanwezig te laten zien. Dat geldt ook voor het Hofplein, zoals blijkt uit het VCP en de verkeersonderzoeken die aanvullend zijn uitgevoerd voor de herinrichting. Op hoog detailniveau is de doorstroming beoordeeld, ook in de omgeving van Hofplein (waaronder Delftsestraat).

Concluderend kan gesteld worden dat aan de herinrichting van het Hofplein uitgebreid mobiliteitsonderzoek ten grondslag ligt.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8.27 Andere bouwprojecten/bouwlogistiek

In de directe nabijheid van het Hofplein is nog een aantal andere bouwprojecten gepland. Reclamant geeft als voorbeeld de Lumièretoren, RISE en de nieuwe bebouwing aan de Pompenburg. Volgens de informatie die tijdens bewonersbijeenkomsten is verstrekt, zullen deze bouwprojecten tegelijkertijd dan wel nagenoeg tegelijkertijd uitgevoerd worden. De cumulatie van deze verschillende projecten zal de verkeersdrukte zodanig laten toenemen, dat een verkeerschaos in de directe woonomgeving van reclamant nagenoeg onontkoombaar zal zijn. Reclamant verzoekt uw raad dan ook om hier nader onderzoek naar te doen en de uitkomst van dit onderzoek mee te nemen in haar belangenafweging.

Reactie:
De effecten van bouwplaatsen ten behoeve van de bouw van nieuwe gebouwen zijn over het algemeen lokaal van aard. De herinrichting van het Hofplein heeft effecten op zowel lokaal als stedelijk niveau. De fasering van al deze ontwikkelingen is in beeld gebracht en op basis daarvan wordt bekeken wat de beste opties zijn voor de bouwlogistiek en bouwplaatsinrichting waarbij een bepaalde mate van overlast niet te voorkomen is. Ervaring heeft echter geleerd dat de dynamiek in de voortgang van alle ontwikkelingen vrij groot is en daarom wordt dit voltijds gevolgd en bijgesteld.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9 Reclamant 9

Reclamant is de exploitant van club/evenementenlocatie in het plangebied en huurder van het pand. Reclamant geeft aan dat zijn club een plek is waar diverse activiteiten georganiseerd worden en waar een zeer divers en gemengd publiek naar toe komt. De club heeft diversiteit hoog in het vaandel staan en wanneer deze club moet verdwijnen, zou dat volgens reclamant voorbijgaan aan de wensen van de Rotterdammers. Reclamant beschikt over een 24-uurs horeca- en exploitatievergunning. Reclamant is van mening dat de aanwezigheid van zijn club niet leidt tot een verstoring van de goede ruimtelijke ordening.

9.1 Wegbestemmen in strijd met rechtszekerheid

Reclamant voert aan dat het vaste jurisprudentie is van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bestaand legaal gebruik uit een oogpunt van rechtszekerheid in het algemeen dienovereenkomstig moet worden bestemd. Als er wordt gekozen voor een andere bestemming, moet gekozen worden voor een bestemming waarvan aannemelijk is dat deze binnen de planperiode wordt gerealiseerd en dus ook dat het bestaande gebruik binnen deze periode wordt gestaakt. Reclamant stelt dat het niet aannemelijk is gemaakt dat de gekozen bestemming binnen de planperiode kan worden gerealiseerd en dat het bestaande gebruik binnen deze periode wordt gestaakt.

Reactie:
Reclamant is huurder van een pand dat in eigendom is van de gemeente. Reclamant heeft een tijdelijk huurcontract en een tijdelijke exploitatievergunning. Met het opzeggen van de huur kan het bestaande gebruik worden gestaakt. Daarnaast ligt het in de macht van de gemeente om – gelet op haar eigendomspositie – ervoor te zorgen dat de nieuwe bestemming wordt verwezenlijkt.

De herontwikkeling van het gebied heeft gevolgen voor de mensen die het gebied nu gebruiken, ondanks dat wordt ingezet op het zoveel mogelijk behouden van het creatief/innovatieve ecosysteem in de bestaande bebouwing en in het gebied. Alle gemeentelijke panden worden op dit moment tijdelijk geëxploiteerd, op grond van tijdelijke huurcontracten of gebruiksovereenkomsten. Met dit bestemmingsplan wordt een fors aantal woningen toegevoegd in het gebied. Het aantal horecagelegenheden dat na 23:00 uur geopend mag zijn, neemt daarom af tot vier. In dat proces kan niet aan iedereen worden tegemoetgekomen of op alle wensen worden ingegaan. Er is dan ook begrip voor de teleurstelling van reclamant. Dat neemt niet weg, dat er altijd duidelijk naar reclamant is gecommuniceerd dat er sprake is van een tijdelijke situatie. Dit is gecommuniceerd in relatie tot de tijdelijke huurovereenkomst en ook tijdens de diverse participatiebijeenkomsten de afgelopen jaren. Tot slot wordt opgemerkt dat, zolang de situatie het toe laat, reclamant zijn horecaondernemer zal kunnen blijven exploiteren. De bestaande situatie is immers onder het overgangsrecht gebracht en kan dus in elk geval tijdelijk worden voortgezet.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.2 Niet voortzetten bestaand gebruik onvoldoende gemotiveerd

Het is voor reclamant volstrekt onduidelijk waarom het bestaand gebruik niet voortgezet mag worden. Volgens reclamant is dit onvoldoende gemotiveerd. Het huidige gebruik is volgens reclamant niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en verstoort de balans tussen rust en ruimte ook niet. Reclamant meent dat het handhaven van het bestaand gebruik niet zal leiden tot een ongezonde en onveilige leefomgeving voor (toekomstige) bewoners. Reclamant merkt op dat dit nog wordt onderbouwd aan de hand van een (nader toe te sturen) rapport van een deskundige.
Er is door de gemeente akoestisch onderzoek gedaan, maar dat onderzoek is gebaseerd op een hypothetische situatie en niet op de feitelijke situatie. Er hebben geen zorgvuldige geluidsmetingen plaatsgevonden op basis van de huidige situatie. Er is evenmin onderzoek gedaan naar de door cliënte getroffen geluidswerende maatregelen Er blijkt volgens reclamant dan ook nergens uit dat zijn club overlast gevend is. De club van reclamant veroorzaakt volgens reclamant zelf geen, of in zeer beperkte mate, overlast.

Reactie:
Er is inderdaad onderzoek gedaan op basis van een theoretische situatie en niet op basis van de bestaande situatie. Op dit moment worden er acht horecagelegenheid geëxploiteerd in het gebied, waarvan er vier een nachtvergunning hebben en vier tot 1:00/2:00 uur mogen exploiteren. Bij deze gebiedsontwikkeling is het nooit het uitgangspunt geweest om de bestaande situatie wat betreft horeca, ongewijzigd voort te zetten.

De gemeente heeft aan onderzoeksbureau Peutz uitgangspunten meegegeven voor het onderzoek naar horecageluid. Eén van die uitgangspunten is dat op de locatie van Annabel een locatie voor nachthoreca blijft. Daarnaast zijn de plinten van de twee nieuwe woontorens als geschikte locatie aangemerkt voor avondhoreca. Dit heeft er onder andere mee te maken dat dit gaat om nieuwbouw en er dus bij het oprichten van het gebouw een goede geluidsisolatie kan worden gerealiseerd. Bovendien kan er op deze locaties een grote luifel worden gerealiseerd die voor een reductie van het stemgeluid kan zorgen. Voor een uitgebreide toelichting op die uitgangspunten wordt ook verwezen naar de reactie op zienswijze 13.1. Op basis van het onderzoek is geconcludeerd dat er niet meer ruimte is voor (zwaardere) horeca in het plangebied waarbij het publiek uitstroomt via het Delftsehof of via de Delftsestraat. Dit zou het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners onder druk zetten. De locatie van het pand dat reclamant huurt, is daarmee dus ongeschikt bevonden voor een hogere categorie horeca.

Tot slot wordt opgemerkt dat de gemeente geen deskundigenrapport meer heeft ontvangen van reclamant.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.3 Willekeurige verdeling horeca

Reclamant merkt tevens op dat het willekeur lijkt op basis waarvan de horeca categorieën zijn toebedeeld aan gronden. Uit de onderbouwing blijkt niet waarom op het perceel van Annabel de functie horeca 4 heeft gekregen en het perceel van reclamant horeca 1. Reclamant stelt zich juist voor

dat de horecagelegenheden die zich onder de nog te ontwikkelingen woningen bevinden voor meer overlast zullen zorgen.

Reactie:
De door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten (NvU) geldt als startpunt voor het toedelen van bestemmingen aan locaties. Om ervoor te zorgen dat wonen en horeca naast elkaar kunnen bestaan, moet worden gezocht naar een optimum. Uitgangspunt in de NvU is behoud van een poppodium van ca. 1000 m^2: (Annabel). Het podium is een visitekaartje voor het district en een wezenlijk onderdeel van de muziekpodiuminfrastructuur van de stad. Het poppodium draagt bij aan het culturele nachtleven van de stad. Daarnaast is de wens uitgesproken voor een mix van dag- en avondhoreca. Voor het bepalen van de verschillende locaties voor de horecabestemmingen heeft uitgebreid afstemming plaatsgevonden met Directie Veilig en de DCMR. Voor de locaties voor avondhoreca is de nieuwbouw het meest geschikt bevonden. Er kan direct bij de oprichting rekening worden gehouden met de akoestische maatregelen omdat het nieuwbouw betreft. Bovendien is het op deze twee locaties goed mogelijk om een luifel te realiseren, zodat de terrassen (deels) afgeschermd worden en het stemgeluid wordt gedempt. Ook bezoekersstromen hebben bijvoorbeeld ook een belangrijke rol gespeeld. Op de locatie waar Annabel gevestigd is, het mogelijk is om een optimale situatie te creëren voor de ontsluiting van bezoekers, zonder overlast voor omwonenden. De integrale ontwikkeling die de gemeente beoogt, maakt het mogelijk om de bezoekers onder het (te verhogen) maaiveld te ontsluiten. Dit is een belangrijke voorwaarde voor de exploitatie van nachthoreca in dit gebied. Op de overige locaties aan de Delftsestraat is het onvermijdelijk dat de ontsluiting plaatsvindt via het Delftsehof of via de Delftsestraat (dat laatste wordt in de huidige situatie al als onwenselijk beschouwd, om die reden zijn de in- en uitgang van de horeca inrichtingen al naar de achterzijde verplaatst).
Op basis van deze verdeling kan een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Verdere uitbreiding van horeca, met uitzondering van de voorgestelde uitbreiding in de kelder van het Schieblock, is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet gewenst.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.4 Coalitieakkoord

Reclamant merkt op dat in het Coalitieakkoord 2022 is opgenomen dat de gemeente uitbreiding van nachthoreca wenst te stimuleren, waarbij er een goede balans moet zijn om overlast voor bewoners te voorkomen. Het streven van de gemeente is om minimaal tien extra 24-uurs vergunningen uit te geven. De inhoud van die akkoord laat zich volgens reclamant niet rijmen met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Reactie:
In het coalitieakkoord staat dat wordt gestreefd naar uitbreiding van nachthoreca, waarbij een goede balans moet zijn om overlast voor bewoners te voorkomen. Het streven naar extra 24-uursvergunningen is een stadbrede ambitie, evenals het toevoegen van extra woningen. In bestemmingsplan Schiekadeblok is gezocht naar een optimale situatie tussen nieuwe woningen en nacht- en avondhoreca. Naar aanleiding van zienswijze 10.1 is besloten om een extra locatie voor nachthoreca mogelijk te maken, namelijk in de kelderruimte van het Schieblock. Dit is een locatie die niet conflicteert met de kwaliteit van de gebiedsontwikkeling. Hier is op dit moment een horeca gevestigd en de uitgang is gelegen aan de Schiekade en dus niet aan het binnenhof en ook niet direct onder of naast (bestaande) woningen. Daarmee wordt dit gezien als een geschikte locaties voor extra nachthoreca. Bureau Peutz heeft dit bevestigd in een oplegnotitie, zie voor meer informatie W11.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.5 Dienstenrichtlijn

Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan beperkend is voor wat betreft de functie horeca. Deze beperking is naar mening van reclamant in strijd met de voorwaarden zoals gesteld in de Dienstenrichtlijn.

Reactie:

Feitelijk zegt reclamant het niet eens te zijn met de territoriale beperking dit is gesteld ten aanzien van de horecafunctie. Met een bestemmingsplan mag de gemeenteraad een territoriale beperking stellen door middel van het toekennen van bestemmingen als de gemeenteraad kan onderbouwing dat deze beperking noodzakelijk en effectief is voor een goede ruimtelijke ordening. In dit geval is uitgebreid onderzoek gedaan naar horeca in het plangebied. Daarbij is het uitgangspunt altijd geweest dat een goed woon- en leefklimaat waarborgt moet zijn. Met de toedeling van de functies aan gronden, is volgens de gemeente een goede en evenwichtige afweging gemaakt tussen enerzijds een levendig gebied en anderzijds een goed woonklimaat. Dit is voldoende onderbouwd en evenredig bevonden.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.6 Belangenafweging

Reclamant meent dat in het geval van het door hem gehuurde pand een verkeerde belangenafweging is gemaakt. Het belang van de bestemmingslegging zoals die is gedaan in het ontwerpbestemmingsplan weegt niet zwaarder dan het belang van reclamant bij voortzetting van het huidige gebruik. Integendeel, dit heeft voor reclamant onevenredige gevolgen. De continuïteit van de onderneming komt in gevaar, de gedane investeringen kunnen niet worden terugverdiend en het personeel komt op straat te staan. Het bestaande gebruik kan op korte termijn weliswaar worden voorgezet op grond van het overgangsrecht, maar dit biedt geen oplossing voor de lange termijn.

Reactie:
Reclamant heeft een huurrelatie voor een deel van het pand zonder huurbescherming vanwege de voorgenomen herontwikkeling. Reclamant verwijst met de gedane investeringen naar een verbouwing die hij op afraden van de gemeente is gestart. De huurperiode heeft net als bij de andere tijdelijke gebruikers veel langer geduurd dan destijds beoogd, hetgeen voor reclamant gunstig is geweest.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.7 Uitsterfregeling

Indien niet aan het verzoek van reclamant tegemoetgekomen kan worden, namelijk dat het huidige gebruik kan worden voortgezet, verzoekt reclamant om een uitsterfregeling op te nemen in het bestemmingsplan. Hiermee wordt recht gedaan aan de bestaande rechten en belangen van reclamant en tevens wordt daarmee perspectief geboden om toe te werken naar een nieuwe gewenste planologische situatie.

Reactie:
Er is bewust voor gekozen om in het pand dat reclamant huurt, geen avond- of nachthoreca toe te staan, zoals ook in reactie op zienswijzen 9.1, 9.2 en 9.3 nader is toegelicht. Om diezelfde reden wordt ook niet tegemoetgekomen aan het verzoek van reclamant om een uitsterfbepaling op te nemen.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9.8 M.e.r.-beoordelingsbesluit onbevoegd genomen

Reclamant stelt dat het opvallend is dat het m.e.r.-beoordelingsbesluit is genomen door het college van burgemeester en wethouders. Enkel de gemeenteraad zou bevoegd zijn om een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen. Reclamant voert hiertoe een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aan (ECLI:NL:RVS:2021:1195).

Reactie:
Zowel de gemeenteraad als het college van burgemeester en wethouders (het college) is bevoegd om het m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen. Dat college bevoegd is, volgt uit de Wet milieubeheer (Wm) in combinatie met de Gemeentewet.

In dit geval bepaalt artikel 7.19, lid 1 van de Wm dat het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen. Op grond van artikel 7.1, lid 4 van de Wm wordt onder bevoegd gezag verstaan: "Het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het voorbereiden dan wel vaststellen van een plan of besluit". Het college op grond van artikel 160, lid 1, aanhef en onder b van de Gemeentewet bevoegd om het bestemmingsplan voor te bereiden. Hieruit volgt dat het college bevoegd is om het m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen. Dit is tevens bevestigd in een uitspraak van de Afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 september 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:3131), waarin wordt geoordeeld dat in het geval van een (ontwerp)bestemmingsplan zowel het college als de gemeenteraad bevoegd is een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

De uitspraak waar reclamant naar verwijst is van een voorzieningenrechter en is niet in lijn met de eerdere uitspraak van de Afdeling. Deze uitspraak is dan ook niet goed te verklaren.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10 Reclamant 10

Reclamant vertegenwoordigt een mix van multinationals, start-ups, creatives, culturele organisaties, bewoners, bezoekers, aannemers, investeerders en overheid in het gebied Rotterdam Central District. Naar idee van reclamant zou het uitgangspunt voor het Schiekadeblok moeten zijn dat er regie is en blijft in de gebiedsontwikkeling op het karakter van het Schiekadeblok en dat dit karakter zoveel mogelijk in stand wordt gehouden, zodat het unieke milieu dat is ontstaan, behouden blijft.

10.1 Levendige nachtcultuur

Eén enkele locatie voor nachthoreca is niet voldoende om het levendige klimaat te behouden en zal smaakmakend aanbod doen verdwijnen. Daarnaast wordt het vestigingsklimaat voor horecaondernemers met voorliggend bestemmingsplan ernstig ingeperkt. Hierdoor zullen zich hier voornamelijk lunch- en koffietenten vestigen die niet de gewenste levendige terrasomgeving zullen voortbrengen. Restaurants zitten voornamelijk in panden met een bestemming voor avondhoreca. Om deze redenen moeten er volgens reclamant tenminste drie locaties worden aangewezen voor nachthoreca. De meest logische locaties zijn volgens reclamant het Schieblock (begane grond en kelder) en het Boekmanpand (begane grond en kelder). Uitgangspunt zou moeten zijn dat de drie nachthoreca gezamenlijk niet meer geluid produceren dan nu wordt berekend voor nachthoreca op de plek van Annabel.

Reactie:
In alle plinten in het gebied is horeca 1 toegestaan. Dit is horeca die tot 23:00 uur geopend mag zijn, achtergrondmuziek ten gehore mag brengen en een terras mag exploiteren. Een restaurant kan zich hier dus goed vestigen. Hiermee is voldoende mogelijkheid en potentie voor een levendige plint in de avonduren (tot 23:00 uur). Het past niet binnen de gebiedsontwikkeling om horeca 2 (avondhoreca zonder geluid) of extra horeca 3 (avondhoreca met geluid) mogelijk te maken in de plinten. In deze bestemming kunnen zich namelijk ook cafés vestigen. Deze vorm van horeca heeft, ondanks dat er geen versterkte muziek ten gehore mag worden gebracht, wel een andere uitstraling dan bijvoorbeeld en restaurant. De uitstroom van bezoekers heeft bijvoorbeeld een grotere impact op de omgeving. Bovendien is er geen (geluid)ruimte om extra terrassen toe te staan tot 1:00/2:00 ‘s nachts.

Reclamant geeft aan dat er ten minste drie locaties bestemd zouden moeten worden voor nachthoreca. Reclamant ziet in de begane grondvloeren en kelders van het Boekmanpand en het Schieblock geschikte locaties. Vanuit het oogpunt van geluidoverlast zijn kelders in beginsel geschikte locaties voor (nacht)horeca. Het geluid kan goed geïsoleerd worden. Het is daarentegen wel kostbaar om kelders geschikt te maken voor deze functie, denk aan constructieve eisen, brandveiligheidseisen en voldoende ventilatie. In de kelder van het Schieblock is momenteel een horecagelegenheid gevestigd. De uitgang is gelegen aan de Schiekade en dus niet aan het binnenhof en ook niet direct onder of naast (bestaande) woningen. Daarmee wordt dit gezien als een geschikte locaties voor extra nachthoreca. Dat geldt enkel voor de kelder van het pand en niet voor de begane grond. Op de begane grond is het alweer een stuk lastiger om het geluid te isoleren. Bovendien blijft deze plint voorbehouden voor publieke dag- en avondprogrammering met een profiel dat past bij creatief/lokaal/ontmoeten.
Het Boekmanpand wordt in geheel niet gezien als een geschikte locatie voor extra nachthoreca. Dit pand ligt op de hoek van de Delftsestraat en het Delftseplein en is omgeven door woningen. Waar de ingang ook wordt gesitueerd, bezoekers zullen altijd het pand uitstromen recht tegenover woningen. Dit zorgt voor extra druk op de woonomgeving. Daarnaast is er op dit moment geen concreet initiatief bekend bij de gemeente voor een (nacht)horecagelegenheid op deze locatie.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze (deels) gegrond te verklaren en deels tegemoet te komen aan deze zienswijze door een extra nachthorecagelegenheid mogelijk te maken in de kelderruimte van het Schieblock het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen (W11):

Regels: Aan artikel 5.1 onder sub c een nieuw sub toevoegen, luidende:

> 'horeca t/m horeca 4, in de kelder van het Schieblock, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - 2';
>
> Aan artikel 5.3.2 een nieuwe sub toevoegen, luidende:
> 'ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - 2' mag de kelder mag alleen voor horeca 3 en 4 in gebruik worden genomen indien de kelderruimte zelf ook voorzien te worden van geluidsisolerende toegangsdeuren, waarmee de geluidemissie naar de begane grond wordt beperkt.

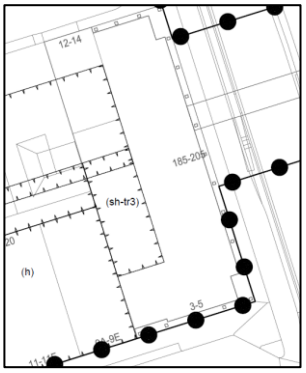
Toelichting: Paragraaf 6.3.7 als volgt aan te vullen:

6.3.7.1 Uitgangspunten onderzoek
Naast onderzoek naar de wettelijke geluidbronnen is er ook onderzoek gedaan naar de invloed van horecagelegenheden op de woningen. Dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 4 Akoestisch onderzoek horecageluid. Dit onderzoek is aangevuld met een oplegnotitie d.d. 1 september 2022 en is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan.
[...]
In de Nota van Uitgangspunten is opgenomen dat in het gebied verschillende vormen van horeca mogelijk moeten zijn inclusief terrassen op het centrale plein. Tevens is aangegeven dat er minimaal 1 gebouw met een publieke/culturele trekker in de plint bestemd moet worden en dat een club/poppodium van minimaal 1000 m2 zorgvuldig ingepast moet worden. In dit onderzoek naar horeca is één locatie voor horeca t/m horeca 4 (poppodium), twee locaties voor horeca t/m horeca 3 en voor de overige plinten horeca 1, inclusief gevelterrassen als uitgangspunt genomen.
Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door adviesbureau Peutz. Daarnaast is er een kwalitatieve beschouwing gedaan door adviesbureau Peutz voor de locatie voor nachthoreca in de kelderruimte van het Schieblock. De typen horeca, openingstijden van de horeca en het terras en de situering van de horeca inclusief terras zijn als uitgangspunten door de gemeente aan Peutz gepresenteerd. Peutz heeft op basis van *expert judgement* aannames gedaan voor het muziekgeluid binnen in de inrichting en het stemgeluid op de terrassen. Tevens is onderzoek gedaan naar het achtergrondgeluid in het plangebied. Dit heeft geresulteerd in de volgende uitgangspunten:

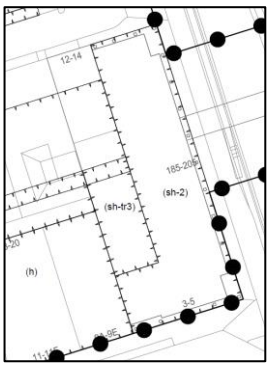
Nachthoreca
Er worden twee nachthorecagelegenheden mogelijk gemaakt in het plangebied.
De ene nachthorecagelegenheid is gesitueerd op de locatie van poppodium Annabel in de kelder en op de begane grond en heeft een 24-uursexploitatie zonder gedefinieerde openingstijden, maar is doorgaans geopend tot minimaal 05.00 uur.
[...]
De andere nachthorecagelegenheid is gesitueerd in de kelderruimte van het Schieblock. Voor het (muziek)geluidniveau in de horecagelegenheid is uitgegaan van 103 dB(A) op de dansvloer, met een housemuziekspectrum, overeenkomend met de andere beschouwde nachthorecagelegenheid. Op basis van de betonnen opbouw van de vloerconstructie tussen de kelder en begane grond zal er een reductie van het (muziek)geluid plaatsvinden van circa 40 dB(A) tussen de kelder en de begane grond. Hierbij wordt er tevens van uitgegaan dat de toegangsdeuren van de kelderruimte goed gesloten blijven. Deze voorwaarde is opgenomen in de planregels. Het heersende geluidniveau op de begane grond zal hiermee ten hoogste circa 60 tot 65 dB(A) bedragen. De (muziek)geluidemissie via de gevel op de begane grond zal hiermee beperkt zijn.

Verbeelding:
De functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – 2' (sh – 2) wordt toegevoegd ter plaatse van de kelderruimte van het Schieblock:

Oud



Nieuw



10.2 Betaalbaarheid kantoren

In dit geval is het volgens reclamant van belang dat de creatieve bedrijvigheid blijvend in het gebied kan worden gehuisvest. Dat betekent dat deze bedrijvigheid gevestigd wil blijven in de bestaande panden en dat de topkantoren vanzelfsprekend in de nieuwbouw terecht komen. Om dit te kunnen waarborgen, verzoekt reclamant twee dingen. Allereerst zou per zone moeten worden omschreven wat voor type bedrijvigheid/kantoren is toegestaan. Daarnaast zou de categorie 'betaalbare werkruimte' als categorie moeten worden toegevoegd in het bestemmingsplan. Betaalbaarheid van kantoorruimte is namelijk ook een voorwaarde voor de creatieve bedrijven.

Reactie:
In het ontwerpbestemmingsplan worden bedrijvigheid of kantoren toegestaan maar wordt vanwege de flexibiliteit geen nadere typering voorgeschreven. Bij verkoop van gemeentelijke panden op deze locatie zal de gemeente middels een kettingbeding in de koopovereenkomst opnemen dat minimaal een bepaald percentage van werkruimten voor een periode van tenminste 15 jaar voor een vastgestelde gemiddelde verhuurprijs en een maximum huurprijs in de markt gezet moet worden. In de verkoopprijs wordt deze verplichting meegenomen.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

11 Reclamant 11

Reclamant is architectuurhistoricus en benadrukt de cultuurhistorische waarden van het Boekmanpand en het Esvehapand. Over de waarde en het gewenste behoud van beide panden bestaat consensus, zo leest reclamant in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. Toch bestaat er inconsistentie over hoe met deze panden om te gaan.

11.1 Maximaal één laag optopping panden Delftsestraat

Reclamant geeft aan dat er in 2021 constructief onderzoek is verricht naar de mogelijkheid tot optopping van het Boekmanpand met twee lagen. De conclusies van dit onderzoek waren dat een optopping van één laag gedragen zou kunnen worden door de bestaande fundering, maar een optopping met twee lagen zou zodanig ingrijpende constructieve maatregelen vergen, dat er niets van de cultuurhistorische waarde zou overblijven. Een extra betonconstructie met kolommen dwars door het gebouw heen zou noodzakelijk zijn en daarmee zou de oorspronkelijke ruimtelijke kwaliteit geweld aangedaan worden. De constructiewijze van de panden, met een eenvoudig betonskelet, draagt immers bij aan hun karakter. Met een extra constructie blijven er van de Delftsestraat alleen de 'wederopbouwgeveltjes' over. Daarnaast is het de vraag hoeveel volume toegevoegd kan worden zonder dat het effect van een 'waterhoofd' ontstaat. Dat geldt voor de meeste panden aan de Delftsestraat, maar vooral voor het Esvehapand dat een klassieke opbouw heeft met een plint, middendeel en een bekroning, die het gebouw 'af' maakt aan de bovenzijde. Bij een toevoeging van twee lagen, raakt deze opzet uit verhouding.

Reactie:
In het ontwerpbestemmingsplan wordt een maximale optopping van twee lagen mogelijk gemaakt. Dit wil niet zeggen dat deze twee lagen er moeten komen. De gemeente is het met reclamant eens dat er aandacht moet zijn voor de uiterlijke verschijningsvorm van de optoppingen en het feit of de constructie van de panden de optopping kan dragen. De gemeente werkt op dit moment aan welstandsrichtlijnen voor het gebied (zie ook de reactie op zienswijze 11.2). De cultuurhistorische waarde van de panden aan de Delftsestraat spelen daarbij een belangrijke rol. Toekomstige aanvragen om een omgevingsvergunning worden door de commissie Welstand en Monumenten getoetst aan de welstandscriteria.

Daarnaast is de vrees van reclamant dat er een effect van een waterhoofd zal ontstaan, ongegrond. Ruimtelijk gezien is een optopping van twee lagen in verhouding tot de onderbouw. Vanwege de verplichte set back aan de Delftsestraatzijde zal het oorspronkelijke volume altijd ruimtelijk domineren ten opzichte van de optopping. Dit staat ook in de Nota van Uitgangspunten beschreven.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

11.2 Wederopbouwkarakter zijde Delftsehof

Reclamant meent dat de toegestane overkraging aan zijde Delftsehof van de wederopbouwgebouwen moet worden gezien als een aantasting van de interne ruimtelijke kwaliteit, omdat de lichtinval in de

panden ernstig wordt belemmerd. Echter, door de geboden ruimte in het ontwerpbestemmingsplan voor optopping en overkraging, gecombineerd met een 9 meter hoge uitbouw aan de zijde van het binnenhof, worden de gevels aan de Delftsehof in het maximale scenario grotendeels ingepakt. Zo wordt onzichtbaar dat het hier om een reeks individuele panden gaat. De toegestane overkraging doet afbreuk aan de leesbaarheid van de oudbouw en sluit niet aan bij het idee van de Rotterdamse laag, waarbij de opbouw juist moet terug liggen.

Reactie:
In het bestemmingsplan wordt de maximale omvang aangegeven van de optoppingen, waarbij ook de mogelijkheid behoort om aan de zijde van het binnenhof van de panden de optopping 2 meter laten overkragen. De gemeente hecht, net zoals reclamant, aan de leesbaarheid van de individuele panden. De individuele panden blijven herkenbaar/leesbaar doordat niet voor één maximale hoogte is gekozen, maar de maximale hoogte per pand is bepaald. Dit is in de Nota van Uitgangspunten beschreven en zal verder worden uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan en welstandscriteria. De welstandscriteria zullen maatgevend zijn voor de welstandstoets voor deze panden. Dit beeldkwaliteit plan is naar verwachting eind dit jaar (2022) gereed voor besluitvorming en vaststelling door het college. De welstandscriteria worden door de gemeenteraad vastgesteld. In de NvU wordt bovendien beschreven dat wanneer aangebouwd wordt aan de Delftsehofzijde van de panden, de pandsgewijze opbouw herkenbaar blijft evenals de wederopbouwarchitectuur en de diversiteit aan de achterzijden. De leesbaarheid van de Rotterdamse laag wordt aan de zijde van de Delftsestraat benadrukt met een set back en aan achterzijde met een overstek of op een andere wijze. Dit wordt ook nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan. De vrees van reclamant dat de panden grotendeels worden ingepakt waardoor het onzichtbaar wordt dat het gaat om een reeks individuele panden is dus ongegrond.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant wordt voorgesteld om de bescherming van het cultuurhistorisch ensemble van de wederopbouwpanden ook te borgen in het bestemmingsplan, middels een voorwaardelijke verplichting voor het optoppen van de panden, het ophogen van de uitbouw en de eventuele sloop-nieuwbouw.

Tot slot wordt opgemerkt dat wordt gewaarborgd dat er voldoende daglichttoetreding in de bestaande panden aanwezig zal zijn. De optopping moet namelijk voldoen aan de normen uit het Bouwbesluit.

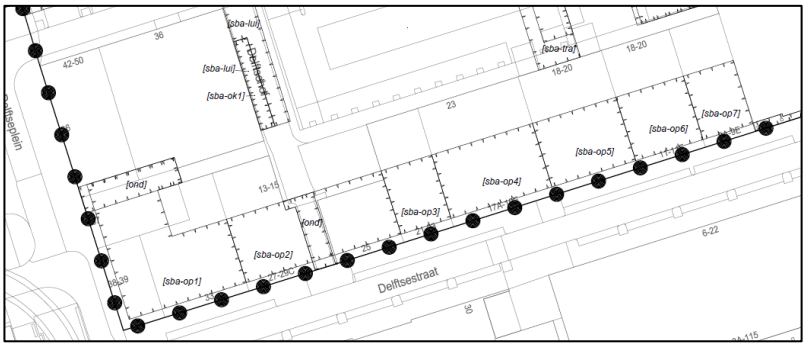
Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het optoppen, het uitbouwen en de eventuele sloop- nieuwbouw voorwaardelijk te maken kwaliteitseisen die rechtdoen aan de cultuurhistorische waarden van de wederopbouwpanden, door het ontwerpbestemmingsplan als volgt te wijzigen:

Regels: Artikelen 6.2.4 en 7.2.4 toe te voegen die als volgt luiden:

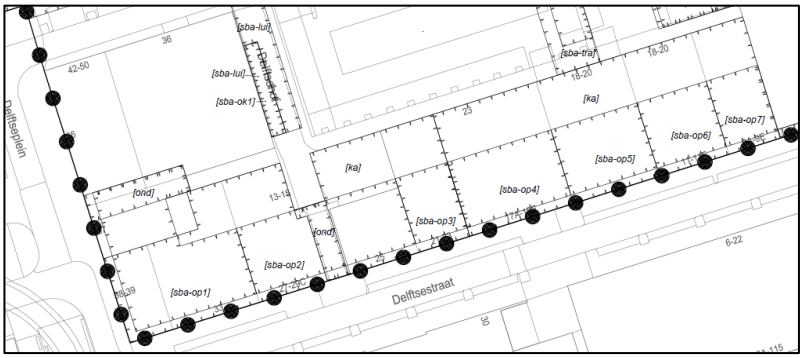
1. Een omgevingsvergunning voor aan- of opbouwen van de gebouwen met de bouwaanduiding ‘karakteristiek’ wordt alleen verleend indien wordt aangetoond dat de aan- of opbouw:
    a) Geen nadelig effect heeft op de cultuurhistorische waarde van het gebouw of het ensemble. Dit geldt zowel voor de voor- als achterzijde van het gebouw;
    b) De karakteristieke hoofdvorm, pandbreedte, bouwstijl, gevelindeling of typerende architectuur van het gebouw wordt gerespecteerd.
2. Alvorens te beslissen op een aanvraag omgevingsvergunning zoals bedoeld onder lid 1, winnen burgemeester en wethouders het advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten.

Verbeelding
De bouwaanduiding ‘karakteristiek’ (ka) wordt toegevoegd aan de verbeelding:

Oud



Nieuw



11.3 Avondhoreca Delftsestraat

De Delftsestraat moet een levendige straat worden met een open en uitnodigende plint, niet alleen overdag maar ook in de avond. Het voorgestelde programma verziet echter alleen in daghoreca en niet in avondhoreca. Hierdoor zijn functies uitgesloten die juist in de avond voor een levendige straat kunnen zorgen. Reclamant verzoekt om meer avondhoreca toe te staan in de panden aan de Delftsestraat.

Reactie:
In alle panden van de Delftsestraat is horeca 1 toegestaan. Dit is horeca die tot 23:00 uur geopend mag zijn, achtergrondmuziek ten gehore mag brengen en een terras mag exploiteren. Een restaurant kan zich hier dus goed vestigen. Hiermee is voldoende mogelijkheid en potentie voor een levendige plint in de avonduren (tot 23:00 uur). Het past niet binnen de gebiedsontwikkeling om horeca 2 (avondhoreca zonder geluid) mogelijk te maken in de panden Delftsestraat. In deze bestemming kunnen zich namelijk ook cafés vestigen. Deze vorm van horeca heeft, ondanks dat er geen versterkte muziek ten gehore mag worden gebracht, wel een andere uitstraling dan bijvoorbeeld en restaurant. De uitstroom van bezoekers heeft bijvoorbeeld een grotere impact op de omgeving. Bovendien is er geen (geluid)ruimte om extra terrassen toe te staan tot 1:00/2:00 ’s nachts.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

11.4 Verbod op dark stores in het gebied

Het is volgens reclamant zeer wenselijk om een verbod op dark stores op te nemen in het bestemmingsplan. Hiermee wordt een levendige plint niet bewerkstelligd.

Reactie:
Op 3 februari van dit jaar is een voorbereidingsbesluit genomen om nieuwe vestigingen van zogenaamde *dark stores* tegen te gaan. De gemeente is bezig met het opstellen van een parapluherziening bestemmingsplan om flitsbezorging te reguleren. Deze parapluherziening zal ook gelden voor het Schiekadeblok. Om te zorgen voor regulering op één plek landt, en niet op verschillende plekken, is ervoor gekozen om de regulering van flitsbezorging vooralsnog niet in verschillende bestemmingsplannen te regelen. Het uitgangspunt voor het Schiekadeblok is om hier geen flitsbezorgingsdiensten toe te staan. De daadwerkelijke uitwerking daarvan zal landen in de parapluherziening en is te zijner tijd te lezen in dat (ontwerp)bestemmingsplan.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12 Reclamant 12

Reclamant woont in de Provenierswijk. Deze zienswijze is medeondertekend door de Bewonersvereniging Provenierswijk en twee andere bewoners.

12.1 Gebrek aan participatie

Reclamant is van mening dat er geen participatie heeft plaatsgevonden met de bewoners van de Provenierswijk.

Reactie:

Het bestemmingsplangebied is al vele jaren onderwerp van studie naar een beste gebiedsontwikkeling met daarbij behorende participatie. Participatie over de in dit bestemmingsplan ingezette vorm van gebiedsontwikkeling heeft plaatsgevonden sinds 2019. De stakeholders met het meeste belang zijn nauwer betrokken en dat zal zich de komende jaren nog verstevigen bij de uitwerking van de plannen en bij het vormgeven aan de tijdelijkheid. Het verstrekken van informatie aan een bredere omgeving is een lichtere vorm van participatie en het stelt partijen in de gelegenheid om een eventueel belang kenbaar te maken en te reageren. De wijkraden Provenierswijk en het Oude Noorden en de toelichting aan enkele bewoners zijn daar een voorbeeld van. De relevante rapporten zijn beschikbaar gesteld en gestelde vragen zijn beantwoord.

Aanvullend op de publicatie van de informatieavond voor het bestemmingsplan zijn bewoners in de Provenierswijk (tussen spoor-Provenierssingel-Schiekade) per brief op de hoogte gebracht. De vragen en reacties tijdens en rond de informatieavond zijn beantwoord en op verzoek zijn onderliggende rapporten beschikbaar gesteld.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.2 Structuurvisie/planMER 2011

Reclamant merkt op dat er regelmatig wordt verwezen naar de Structuurvisie en het planMER uit 2011. Dat vindt reclamant raar en bovendien onjuist omdat deze documenten achterhaald zijn en het Schiekadeblok uit de Structuurvisie is gehaald. Bovendien hoort er volgens de Chw een up-to-date Structuurvisie, inclusief planMER, te liggen.

Reactie:
Een structuurvisie moet worden beschouwd als een integraal, richtinggevend principebesluit op hoofdlijnen. Niet voor alle (project)gebieden is een structuurvisie nodig. Het RCD-gebied is in 2010 aangewezen als lokaal project met nationale betekenis. Hieruit vloeit de verplichting voort om een structuurvisie te maken voor het gebied. Aan deze structuurvisie worden verschillende voorwaarden gesteld, die worden genoemd in artikel 2.19 van de Chw.

In 2011 is door de raad een structuurvisie vastgesteld voor het gebied. Aan de verplichting om voor dit gebied een structuurvisie op te stellen, is dus voldaan. De structuurvisie voldoet evengoed aan de eisen die zijn opgenomen in artikel 2.19 van de Chw. In de structuurvisie wordt onder meer beschreven hoe het gebied wordt ontwikkeld, waarbij ook aandacht is voor uitwerking op hoofdlijnen van de verschillende deelprojecten. Zo ook specifiek voor het Schiekadeblok.

Het college heeft op basis van voortschrijdend inzicht op 27 november 2018 het Ambitiedocument Schiekadeblok vastgesteld met nieuwe uitgangspunten die op de programmatische invulling, en voor de stedenbouwkundige structuur, afwijken van de structuurvisie uit 2011. Vervolgens heeft de raad op 28 mei 2020 de Nota van Uitgangspunten vastgesteld, waarmee een nieuwe slag is geslagen voor de stedenbouwkundige uitwerking van het Schiekadeblok. Afwijken van een structuurvisie, als daar al sprake van zou zijn, is zonder meer mogelijk, mits gemotiveerd. De Chw en de Wro staan hier niet aan in de weg.

In februari 2020 heeft de raad, onder meer in het licht van het bovenstaande, besloten om twee pagina's van de structuurvisie zogenoemd in te trekken: op die pagina's was onder meer de stedenbouwkundige uitwerking van het Schiekadeblok beschreven. Dat betekent echter niet dat de structuurvisie niet meer van kracht is op het RCD en/of geen betrekking meer heeft op het Schiekadeblok. Overigens is ook niet alles ingetrokken, hetgeen opgemerkt over bezonning is onverminderd van kracht gebleven. De structuurvisie, en bijbehorend planMER, is in de basis nog altijd actueel, zij het op hoofdlijnen. Ook voor wat betreft het Schiekadeblok. In paragraaf 2.3.15 t/m 2.3.19 van de toelichting bij het (ontwerp)bestemmingsplan is het plan ook langs de lat gelegd van deze structuurvisie.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.3 Salamitactiek MER

Reclamant is van mening dat de gemeente de (bestemmings-)plannen met hoogbouw in en rondom het RCD-gebied bewust in stukjes knipt, om op die manier de milieueffecten niet in samenhang te beoordelen. In het hele gebied, dat nog geen 750 meter x 350 meter beslaat inclusief Pompenburg en

RISE, worden totaal meer dan 2000 woningen mogelijk gemaakt. Hierdoor is er een MER-plicht. Doordat de gemeente geen MER maakt, worden de milieueffecten niet in samenhang beoordeeld. Volgens reclamant is dit in strijd met de Europese m.e.r.-richtlijn en in strijd met wat de gemeente eerder in de toelichting op het bestemmingsplan Weenapoint (2011) heeft gezegd.

Reactie:
Het criterium van 2000 woningen komt uit de D lijst, 11.2 uit de bijlagen van het Besluit Milieueffectrapportage. Als de drempel van 2000 woningen wordt overschreden, dan is een m.e.r.-beoordeling verplicht waaruit blijkt of een ontwikkeling wel of niet MER-plichtig is. Het is niet zo dat een ontwikkeling met meer dan 2000 woningen automatisch MER-plichtig is.

Voor bestemmingsplan Rotterdam Central District en Schiekadeblok is een m.e.r.-beoordelingsbesluit vastgesteld. Voor Pompenburg wordt een m.e.r.-beoordelingsbesluit opgesteld. Er is geen sprake van onderlinge samenhang met betrekking tot fasering, uitvoerbaarheid en financiering daarom is het niet noodzakelijk om voor het totaal een milieueffectrapportage op te stellen.
Tegelijkertijd is ervoor gekozen om de relevante milieuaspecten zoals geluidbelasting en groepsrisico externe veiligheid wel in samenhang te bekijken. In de wetenschap dat de ontwikkelingen tezamen doordat ze in elkaars nabijheid liggen wel effect op elkaar en op de omgeving kunnen hebben. Dit is onder andere gedaan door met een uitgebreid verkeersmodel op te stellen waar alle ontwikkelingen in zijn opgenomen (RCD, Schiekadeblok, Pompenburg, RISE en Lumière). Hierdoor wordt dus niet per project gekeken wat het effect is op de omgeving als gevolg van de toename van verkeer dat wordt gegenereerd maar wordt het effect beschouwd met de toename van het verkeer van al deze ontwikkelingen tezamen.

Toen de planvorming voor ontwikkeling RISE startte en voor ontwikkeling Lumière werd hervat (2022) is een nieuwe afweging gemaakt. Er is bij deze ontwikkeling niet voor gekozen om vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluiten op te stellen, zoals voor het Schiekadeblok wel is gedaan. Er is direct overgegaan tot het opstellen van een MER. Een MER wordt in dat geval een geschikt instrument bevonden om de milieueffecten van beide ontwikkelingen tezamen te onderzoeken en daarnaast kunnen op die manier de milieueffecten van die ontwikkeling in samenhang worden beschouwd met de milieueffecten van de projecten in de nabije omgeving, zoals Schiekadeblok, maar ook RCD en Pompenburg.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.4 Externe veiligheid – groepsrisico berekening

Reclamant merkt op dat voor de berekening van het groepsrisico onjuiste gegevens zijn gebruikt. De Provenierswijk ligt ook in het gebied dat bij het berekenen van het groepsrisico moet worden betrokken, dat is niet meegenomen. Reclamant verwijst naar UOK-afspraken tussen de minister en de wethouder in 2011.

Reactie:
Het groepsrisico wordt berekend aan de hand van het aantal mensen dat in het invloedsgebied van het spoor aanwezig is. Het invloedsgebied is 200 meter aan beide zijden van het spoor, dus delen van de Provenierswijk die hierbinnen vallen zijn ook beschouwd.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.5 Externe veiligheid – verwijzing Structuurvisie

Ook wordt in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan voor Externe veiligheid naar de Structuurvisie en het planMER uit 2011 verwezen. Dat is volgens reclamant ten eerste onjuist omdat het Schiekadeblok uit de Structuurvisie is gehaald en ten tweede omdat in de Structuurvisie geen rekening is gehouden met bebouwing zo dicht langs het spoor. Dit brengt een extra risico met zich.

Reactie:
De ontwikkeling Schiekadeblok is niet geheel uit de structuurvisie gehaald. Wel heeft de gemeenteraad in 2020 de Structuurvisie gedeeltelijk ingetrokken waar het gaat om de daarin voorgestelde volumes en het voorgestelde programma (blz. 74 en 75). In het raadsbesluit van 4 februari 2020 is bepaald dat de bezonningsafspraken op deze pagina's in stand blijven. Voor het overige is de Structuurvisie van 2011 ongewijzigd. In de Structuurvisie is beschreven dat zowel de

ontwikkeling Delftseplein (bestemmingsplan Rotterdam Central District) als de ontwikkeling Schiekadeblok voorzien in bebouwing dicht bij het spoor waardoor het groepsrisico stijgt. In de structuurvisie is voor Schiekadeblok 240.000 m^2 ontwikkelruimte opgenomen. In bestemmingsplan Schiekadeblok was 140.000 m^2 voorzieningen, kantoren en woningen bestemd en op basis van dit programma is het groepsrisico berekend. Voor de bebouwing dicht bij het spoor zijn in het bestemmingsplan verschillende maatregelen verplicht gesteld om de zelfredzaamheid van de bewoners/gebruikers te vergroten.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.6 Geluid – onjuiste brongegevens

In het akoestisch rapport wordt gebruik gemaakt van onjuiste en verouderde brongegevens en documentaties (2016 en april 2021) waardoor niet met de meeste recente cijfers wordt gerekend.

Reactie:
Reclamant verwijst naar paragraaf 4.1 uit het akoestisch onderzoek (bijlage 4 bij de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan). In deze paragraaf staat een opsomming van de gegevens van als uitgangspunt zijn gehanteerd van het onderzoek. Eén van die uitgangspunten is dat er gebruik wordt gemaakt van EU-geluidkaarten. Er is inderdaad gebruik gemaakt van een EU-geluidkaart uit 2016. Dit is de meest recente geluidkaart. Er is wel -zoals in het rapport ook is gemeld- gecontroleerd of deze geluidkaart nog actueel is. Daarbij is een aantal objecten (bijvoorbeeld de Coolsingel) naar de huidige situatie gecorrigeerd.
Een ander uitgangpunt is het geluidregister van ProRail. In het rapport wordt vermeld dat er een geluidregister van 12 april 2021 is gebruikt. Dit blijkt een verschrijving, het geluidregister van 24 februari 2022 is gebruikt. Dit wordt aangepast in het rapport.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren. Tevens stellen wij voor om de verschrijving in het akoestisch rapport te herstellen, zie A4.

12.7 Geluid – reflectie

In het akoestisch onderzoek is een reflectie berekenend, maar er is alleen gekeken naar het kleine gebied van het Zuster Hennekenplein, terwijl de weerkaatsing/reflectie van het geluid vanwege de nieuwe bebouwing langs het spoor helemaal tot de Proveniersplein komt. Treinen die ter hoogte van het Schiekadeblok rijden, veroorzaken een geluidbelasting van 68 dB of hoger bij het Proveniersplein.

Reactie:
In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de reflectiebijdrage vanwege de geplande bebouwing op de spoorstrook. Daarbij geldt: hoe groter de afstand vanaf de geplande bebouwing in het plangebied, hoe kleiner de reflectiebijdrage van de geluidbelasting vanwege de doorgaande treinen. Dit blijkt ook uit een vergelijking tussen de rekenresultaten in bijlage 4 en bijlage 9 bij het akoestisch onderzoek. De reflectiebijdrage is o.a. berekend op de woningen aan de Proveniersstraat (ten westen van het Zuster Hennekenplein). Uit de berekeningen blijkt dat de reflectiebijdrage niet of nauwelijks aanwezig is, namelijk 0,0 tot 0,2 dB. Dit is voor het menselijk oor niet waarneembaar. Voor de woningen die verder weg liggen is er geen reflectiebijdrage meer. Een nader geluidonderzoek naar de reflectiebijdrage is derhalve niet zinvol.

Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan Rotterdam Central District (december 2020) dat de geluidbelasting van railverkeerlawaai op de gevels van de aanwezige woningen aan het Proveniersplein maximaal 64 dB bedraagt en niet 68 dB zoals reclamant stelt.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.8 Geluid – cumulatie met Tree House

Reclamant stelt dat er ten onrechte geen rekening is gehouden met de cumulatie van de reflectie van het Tree House en de reflectie van de bebouwing op de spoorstrook.

Reactie:

Zoals in reactie op zienswijze 12.7 is toegelicht, is de reflectiebijdrage van de geplande bebouwing op de spoorstrook nihil. Er is derhalve geen aanleiding om de cumulatieve reflectiebijdrage met het Tree House in kaart te brengen.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.9 Geluid – megafoonwerking

Reclamant stelt dat er geen rekening is gehouden met de megafoonwerking van de overkapping van Rotterdam Centraal. Het rekenmodel dat is gebruikt om de weerkaatsing te berekenen is ongeschikt. De gemeente zou een langdurig onderzoek moeten uitvoeren, zoals zij ook altijd beloofd heeft.

Reactie:
Als gevolg van het bestemmingsplan Schiekadeblok verandert er niets aan de overkapping van Rotterdam Centraal en ook neemt het treinverkeer niet toe. Dit valt dus volledig buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

Reclamant heeft tegen het bestemmingsplan Rotterdam Central District een nagenoeg gelijke zienswijze – en later dit punt ook in beroep – naar voren gebracht. Om tegemoet te komen aan de zorgen van reclamant, is in het kader van de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan Rotterdam Central District een aanvullende studie uitgevoerd door bureau Peutz om (o.a.) de reflectiebijdrage van alle relevante geluidbronnen van Rotterdam Centraal in beeld te brengen. Dit rapport is bekend bij reclamant en onderdeel van de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan Rotterdam Central District. De conclusie van dit rapport is -samengevat- dat het meebeschouwen van de geluidbijdrage van de overkapping ten gevolge van de stationsgebonden bronnen, resulteert in een toename van de geluidbelasting ter hoogte van de aanwezige woningen aan het Proveniersplein van maximaal circa 1 dB. Dit is een zeer geringe toename en niet voor het menselijk oor waarneembaar. Voor een reactie op deze zienswijze wordt dan ook verwezen naar het aanvullende rapport van bureau Peutz (d.d. 25 oktober 2021, F 22301-2-RA-001 en de daarbij gegeven toelichting.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.10 Geluid – zachte bodem

Reclamant stelt dat in het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van een zachte bodem bij en tussen de sporen en bij het spoortalud (waar gebouwd mag worden). Dit is onjuist, het gebied is namelijk volledig verhard, hetgeen ook wordt bevestigd in de toelichting bij het bestemmingsplan. Door deze aanname vallen de resultaten gunstiger uit.

Reactie:
Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd op basis van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Dit is landelijke wetgeving. Conform dit voorschrift wordt voor het bepalen van de bodemdemping van spoorwegen uitgegaan van een akoestisch zachte bodem. Dat komt ook overeen met de feitelijke situatie, op het spoortalud mag niet worden gebouwd en wordt dus niet als het gevolg van bebouwing verhard.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.11 Geluid – horecageluid

Reclamant stelt dat niet is onderzocht wat het effect van horecageluid is op de Provenierswijk. Op dit moment ervaart reclamant overlast van het RCD-gebied en zelfs de muziek van het Keti-Koti festival in het Oude Westen-park is te horen.

Reactie:
Er is uitvoerig onderzoek gedaan naar horecageluid. Daarbij zijn de toekomstige woningen als ook de bestaande woningen aan de Delftsestraat maatgevend geweest. Zie ook de reactie op zienswijze 3.1. De resultaten van dit onderzoek laten zien dat er, vanwege de stevige isolatiemaatregelen die worden voorgeschreven bij de horeca, geen overschrijding is van de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer vanwege muziekgeluid. De emissie van muziekgeluid zal tevens afnemen ten opzichte van de huidige situatie. De bijdrage van het stemgeluid van de terrassen is in de planregels gemaximeerd op een gecumuleerd invallend geluidniveau van 65 dB(A)-etmaalwaarde op de gevel

van de toekomstige woningen. We zien dat het stemgeluid al aanzienlijk is afgenomen ter plaatse van de woningen aan de overzijde van de Delftsestraat en dat de huidige staat van de gevel van de bestaande woningen voldoende zijn voor de nodige reductie van het stemgeluid.
De dichtbij zijnde woning in de Provenierswijk ligt ongeveer twee keer zo ver als de woningen aan de overzijde Delftsestraat. De woning van reclamant ligt zelf op acht keer zo'n grote afstand. Er is geen reden om aan te nemen dat reclamant (onevenredige) overlast zal ervaren van de horeca in het Schiekadeblok. Reclamant maakt daarnaast nog een vergelijking met het geluid dat te horen is vanwege een muziekfestival in het Wijkpark Oude Westen. Een openluchtfestival is niet te vergelijken met inpandige horeca. Op de terrassen op het Delftsehof mag geen versterkte muziek ten gehore worden gebracht.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.12 Bezonning – verkeerde onderzoeksmethoden

Reclamant stelt dat in het bezonningsonderzoek verkeerde onderzoeksmethoden worden gebruikt. In het onderzoek wordt de bezonning op de voor- en achtergevels bij elkaar opgeteld. Dat is niet juist en niet volgens de afspraak. Deze methode hoort bij de Haagse norm-methode. De Provenierswijkregel gaat uit van de gevel waar de schaduw van de hoogbouw op valt.

Reactie:
Deze methode is eerder toegepast bij het bestemmingsplan Rotterdam Central District en is conform de Provenierswijkregel, zoals die opgenomen is in het stedenbouwkundig plan Central District Rotterdam van 2008. Door de gekozen onderzoeksmethode worden de bewoners van de Provenierswijk ook niet benadeeld. In tabellen bij dit onderzoek zijn per woning de extra schaduw op de voor- en achtergevel opgenomen zodat voor iedere woning inzichtelijk is welk effect er optreedt. Door de toevoeging van schaduw op de voor- en achtergevel op te tellen, is er juist sprake van een strengere beoordeling van de toekomstige situatie dan wanneer slechts 1 gevel wordt betrokken bij de afweging. Met andere woorden: Het komt ten gunste van de bewoners om twee gevels te toetsen, want zo wordt er namelijk geen toevoeging van schaduw gemist.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.13 Bezonning – salamitactiek en cumulatie

Reclamant stelt dat elke hoogbouwontwikkeling in het RCD-gebied apart wordt beoordeeld zodat het schaduweffect minder lijkt dan het werkelijk is. Dit is niet conform de belofte dat de torens in cumulatie worden beschouwd. De Provenierswijk krijgt bijna geen zon meer als alle hoogbouw gerealiseerd is. De Provenierswijk ligt gedurende 6 maanden volledig in de schaduw. Dit is niet conform de afspraken die voormalig wethouders Hulman en Karakus met de wijk hebben gemaakt, namelijk: Geen wandvorming vanuit de wijk gezien en alle hoogbouwtorens tellen cumulatief mee in de beoordeling van de hoeveelheid schaduw.

Reactie:
Zoals de afbeelding f3.2 op blz. 10 van de bezonningsstudie (bijlage 9 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan) laat zien, zijn voor de toetsing van de Provenierswijkregel de schaduweffecten van alle planologische mogelijk gemaakte ontwikkelingen van het vastgestelde bestemmingsplan Rotterdam Central District (2021) en de voorziene bebouwing van het Schiekadeblok gezamenlijk onderzocht. Dit betreft de cumulatieve schaduwwerking vanuit het gebied Rotterdam Central District op de Provenierswijk in de periode tussen 21 maart en 23 september. Concreet gaat het om: het in ontwikkeling zijnde Tree House (Delftseplein), de planologische ruimte voor uitbreiding van het gebouw Delftse Poort, de planologische ruimte voor uitbreiding van bebouwing op de Unilever-locatie én de ontwikkeling van het Schiekadeblok zoals met dit bestemmingsplan mogelijk wordt. De cumulatieve effecten zijn op een juiste wijze in kaart gebracht.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.14 Bezonning – cumulatie Pompenburg

Reclamant stelt dat wethouder Kurvers in een brief in 2021, naar aanleiding van de reactie op de zienswijze van het ontwerpbestemmingsplan RCD, heeft beloofd dat de ontwikkeling Pompenburg ook

wordt meegenomen in het onderzoek. Reclamant constateert dat dit niet is gebeurd. De ontwikkeling in Pompenburg neemt juist in het voorjaar en in de late zomermaanden de ochtendzon weg.

Reactie:
Het gebied Pompenburg ligt buiten het RCD-gebied en valt niet onder de Provenierswijkregel. De wethouder heeft dit, anders dan reclamant stelt, ook niet in een brief geschreven. Dat betekent niet dat er voor Pompenburg geen bezonningsonderzoek hoeft te worden gedaan. De ontwikkeling Pompenburg moet worden getoetst aan het Afwegingskader bezonning. In dat onderzoek wordt ook de hoogbouw in de bestemmingsplannen RCD en Schiekadeblok meegenomen. Op deze manier worden de cumulatieve effecten in beeld gebracht en beoordeeld.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.15 Bezonning – cumulatie RISE, Lumière en City House

Reclamant merkt op dat grenzend aan het RCD-gebied de gemeente twee hoogbouwontwikkelingen uitwerkt, namelijk RISE, Lumière en City House. Deze ontwikkelingen hebben bijna nog meer impact op de Provenierswijk qua schaduw dan de ontwikkelingen in het RCD-gebied. De beloftes dat er rekening wordt gehouden met de Provenierswijk stellen niet veel voor als de gemeente dan net buiten de grens van dit gebied meer hogere torens toestaat die heel veel meer schaduw geven. Dit geeft geen blijk van het voldoen aan beloftes en een betrouwbare overheid.

Reactie:
De strekking van de Provenierswijkregel is bij reclamant bekend. De afspraak is dat ontwikkelingen in het Rotterdam Central District (RCD) maximaal 1 uur schaduw geven op de gevels van de woningen in de Provenierswijk in de maatgevende periode tussen 21 maart en 23 september. De ontwikkelingen RISE, Lumière en City House liggen inderdaad niet in het RCD. City House betreft overigens geen hoogbouwontwikkeling. De andere genoemde ontwikkelingen worden te zijner tijd getoetst aan het door de gemeenteraad in 2021 vastgestelde Afwegingskader bezonning én de bezonningsregels van de Hoogbouwvisie 2019 (m.b.t. de bezonning van de buitenruimte). De verantwoording daarvan moet worden gegeven in de planologische besluiten die de ontwikkelingen mogelijk maken.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.16 Bezonning – cumulatie Conradstraat

Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan RCD op de locatie Conradstraat 'in concept' een toren in zit. Deze toren is ten onrechte niet meegenomen in de bezonningsstudie.

Reactie:
De locatie Conradstraat zit in het vastgestelde bestemmingsplan Rotterdam Central District (2021). Op deze locatie wordt in dat bestemmingsplan géén bebouwing mogelijk gemaakt. Om hier een toren te kunnen realiseren, is een nieuwe planologische procedure vereist. De hoogbouw die met een eventuele nieuwe procedure mogelijk wordt gemaakt, wordt op dat moment getoetst aan de Provenierswijkregel én de bezonningsregels van de Hoogbouwvisie 2019 (m.b.t. de bezonning van de buitenruimte).

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.17 Bezonning – optelsom met RCD

Reclamant vindt dat er wordt gerommeld met cijfers en merkt op dat Peutz in de bezonningsstudie voor het bestemmingplan RCD concludeert dat de afname van bezonning nét binnen de maximale afname van 1 uur valt. In de bezonningsstudie bij het ontwerpbestemmingsplan zou die afname nog steeds binnen het uur blijven. Dat kan niet kloppen, want de bouwmogelijkheden in het Schiekadeblok geeft (alleen al) ook meer dan 1 uur bezonning. Bij elkaar opgesteld is er dus bijna 2 uur extra schaduw. Dit is niet conform de afspraak dat er slechts 1 uur extra schaduw op de Provenierswijk mag worden veroorzaakt door bouwmogelijkheden in het RCD.

Reactie:
In de toetsing van de bezonning door bureau Peutz is gebruik gemaakt van het model zoals afgebeeld op afbeelding f3.2 op blz. 10 van de bezonningsstudie (bijlage 9 bij de toelichting van het

ontwerpbestemmingsplan). Er is geen sprake van dat alleen de hoogbouw in het Schiekadeblok getoetst is op de Provenierswijkregel. Wat wellicht verwarring opwekt is het gegeven dat de bebouwing van het Schiekadeblok (en dan m.n. de hoge toren achter het Schieblock) overwegend op andere woningen schaduw geeft dan de torens die in het bestemmingsplan Rotterdam Central District mogelijk worden gemaakt. Dat is zichtbaar op de figuren in bijlage 3 bij de bezonningsstudie, die overigens horen bij de toetsing aan de bezonningsregels uit de Hoogbouwvisie 2019.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.18 Bezonning – Zuster Hennekenplein

Reclamant merkt op dat uit de bezonningsstudie bij het bestemmingsplan RCD zou blijken dat er totaal twee uur schaduw valt op het Zuster Hennekeplein, waarvan 1 uur vanwege het Schiekadeblok. In de bezonningsstudie bij dit bestemmingsplan worden andere cijfers gepresenteerd.

Reactie:
In de tabel van de bezonningsstudie voor het bestemmingsplan RCD (bijlage 4 bij de bezonningsstudie) blijkt nergens dat er bij de woningen aan het Zuster Hennekeplein de Provenierswijkregel wordt overschreden. Wel is in dit rapport bij de berekening en de verbeelding van de schaduweffecten op de buitenruimte (bijlage 2 bij de bezonningsstudie) te zien dat er een grotere berekende afname van zon is op de buitenruimte. Maar dat is gebaseerd op een andere rekenmethodiek, waarbij twee referentiemodellen vergeleken worden: de planologische situatie van 2011 en de planologische situatie van 2019. Bij de Provenierswijkregel gaat om de afname van bezonning ten opzichte van de huidige feitelijk aanwezige situatie, die in een 3D-model is gezet.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.19 Bezonning – Hoogbouwvisie

Reclamant twijfelt aan de berekeningen die zijn gedaan voor de bezonning op straat. De Provenierswijk is volgens reclamant een Rijksbeschermd stadsgezicht waarbij ook het groen is beschermd. De gemeente voldoet niet aan haar zorgplicht nu de flora en fauna gedurende zes maanden per jaar in de schaduw wordt gezet.

Reactie:
De berekening is gebaseerd op de uitgangspunten zoals die door de gemeenteraad in 2019 zijn vastgelegd in de Hoogbouwvisie. Daarbij is inderdaad geen specifieke afweging gemaakt met betrekking tot beschermde stadsgezichten. In de Hoogbouwvisie 2019 heeft de Westersingel de aanduiding 'representatieve ruimte' gekregen en is er in de Provenierswijk geen 'representatieve ruimte' aangeduid (kaart blz. 39 van de Hoogbouwvisie 2019). Voor de toetsing van dit voorgestelde ontwikkelingen in het Schiekadeblok moet uitgegaan worden van het vastgestelde beleidskader en zijn geen gewijzigde criteria gebruikt.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.20 Verkeer – salamitactiek

Reclamant meent dat de gemeente niet alle relevante (hoogbouw) ontwikkelingen in de omgeving in het verkeersmodel heeft opgenomen. Er wordt volgens reclamant nu alleen gekeken naar de ontwikkelingen Schiekadeblok, RISE, Lumière en Pompenburg. Er zou ook rekening gehouden moeten worden met Postkantoor, Coolsingel, City House, Tree House, The Modernist, Unilever-toren, nieuwe toren Delftsepoort).

Reactie:
In het verkeersmodel zijn de ontwikkelingen uit vastgestelde bestemmingsplannen opgenomen zoals: Rotterdam Central District (Tree House, Unilevertoren en toren Delftsepoort), The Modernist en de herontwikkeling van het voormalige postkantoor. Nieuwe ontwikkelingen zoals Schiekadeblok, Pompenburg, Lumière en RISE zijn ook opgenomen in het verkeersmodel. City House is geen nieuwe hoogbouwontwikkeling.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.21 Luchtkwaliteit

Reclamant merkt op dat uit het verkeersmodel blijkt dat het aantal verkeersbewegingen per etmaal met 2500 toeneemt tot 6000. Dit is een grote toename terwijl de lucht als ernstig vervuild is. Reclamant vraagt zich af hoe erg het zal zijn als er naar alle hoogbouwontwikkelingen in de omgeving wordt gekeken, zoals ook omgeschreven in zienswijze 12.20.

Reactie:
Het RIVM rapporteert elk jaar over stikstofdioxiden en fijnstof in de lucht. Uit de monitoringsrapportage 2021 blijkt dat de luchtkwaliteit in 2020 verder is verbeterd. Voor het eerst voldoet Nederland voor wegverkeer aan de Europese grenswaarden voor stikstofdioxide. Dat komt omdat de concentraties stikstofdioxide bij de verkeerswegen in 2020 in heel Nederland onder deze grenswaarden liggen. In Rotterdam voldoen de wegen ook aan de grenswaarden voor fijnstof. Zie hiervoor ook de Voortgangsrapportage luchtkwaliteit 2019-2020 van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan Schiekadeblok valt binnen het project Rotterdam centrum van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Aan de ene kant bestaat het NSL uit projecten die de luchtkwaliteit verslechteren en aan de andere kant bestaat het NSL uit maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en de toename als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen te compenseren.

Voor de overige ontwikkelingen in de omgeving wordt onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit en getoetst aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Deze onderzoeken zijn gebaseerd op het verkeersmodel waarin de genoemde ontwikkelingen in de reactie op zienswijze 12.20 zijn opgenomen. De resultaten zullen de betreffende bestemmingsplannen worden opgenomen.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.22 Verhard gebied

Volgens reclamant gaat de gemeente er ten onrechte vanuit dat het gehele plangebied verhard is. Dit klopt volgens reclamant niet, aangezien het spoortalud en het terrein daaromheen niet verhard is. Ook het parkeerterrein is niet verhard. De ontwikkeling zorgt dus wel degelijk voor meer verharding.

Reactie:
Het spoortalud is inderdaad niet verhard, maar het talud is ook geen deel geen onderdeel van de planontwikkeling. De Schiestraat en alle parkeerplaatsen op de spoorstrook en op het binnenhof zijn verhard buiten enkele stroken groen die de functies van elkaar scheiden. De mededeling dat het plangebied volledig verhard is, is gedaan in het licht van de watercompensatie-opgave. De (her)ontwikkeling van het Schiekadeblok leidt niet tot extra verharding, dus er hoeft geen oppervlaktewater te worden gecompenseerd.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.23 Bomen

Reclamant merkt op dat in het gebied grote volwassen bomen staan die voor verkoeling in de omgeving zorgen. Het gebied verharden en (nieuwe) kleine bomen toevoegen, mag volgens reclamant geen 'vergroening' worden genoemd.

Reactie:
Het klopt dat nu langs de Schiestraat enkele grote bomen staan die voor schaduw zorgen. Onderdeel van de gebiedsontwikkeling is het vergroenen van het Schiekadeblok. In de Nota van Uitgangspunten is bijvoorbeeld opgenomen dat er minimaal 10 grote bomen moeten worden geplant. Dit is echter geen aspect dat in het bestemmingsplan wordt geborgd en zal in de verdere planvorming nader worden uitgewerkt.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.24 Flora en fauna

De gemeente negeert het beschermde ecosysteem voor (beschermde) dieren en planten. Reclamant stelt dat de gemeente niet voldoende belang heeft toegekend aan het feit dat verblijfs- en foerageergebieden en vliegroutes worden aangetast.

Reactie:
Tijdens een verkennend veldonderzoek is de aanwezigheid van en de potentie voor beschermde soorten onderzocht. Hierna is geconcludeerd dat nader onderzoek nodig is. Voor het bestemmingsplan is het voldoende om te kunnen concluderen dat verwacht wordt dat met het nemen van de juiste maatregelen een ontheffing van de Wet natuurbescherming kan worden verkregen, indien uit het onderzoek zou blijken dat beschermde soorten aanwezig zijn.
Het gedetailleerde ecologisch onderzoek dat een volledig jaar duurt, loopt op dit moment en de resultaten daarvan zullen worden gebruikt bij de verdere uitvoering van de ontwikkeling van het Schiekadeblok

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.25 Water – Groene daken

Reclamant is van mening dat groene daken geen oplossing zijn voor de wateropgave. Toch brengt de gemeente dit elke keer als oplossing voor het waterprobleem.

Reactie:
Groene daken worden door de gemeente gestimuleerd omdat deze het hemelwater tijdelijk vast kunnen houden, een positief effect kunnen hebben op de biodiversiteit en voor verkoeling zorgen en hittestress tegengaan. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt waterberging op het eigen terrein verplicht gesteld door de gemeente. In het bestemmingsplan is in de regels per gebouw opgenomen hoeveel m^3 water op eigen terrein moet worden opgevangen (zie ook de reactie op zienswijze 12.26). Deze waterberging kan op meerdere manieren worden vormgegeven.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.26 Water – effect op singels

Reclamant twijfelt aan de conclusie dat de ontwikkeling geen invloed heeft op de waterkwaliteit in het plangebied. Hiermee wordt geen recht gedaan aan het feit dat er volgens reclamant wel (afval)water wordt geloosd op de singels. Het rioolgebied van het Schiekadeblok is verbonden aan de Westersingel. Deze singel is vervolgens weer verbonden met een duiker aan de Provenierssingel en de Spoorsingel. Als met piekbuien het riool overbelast raakt, dan zal het rioolwater van het Schiekadeblok volgens reclamant ook op de singels in de Provenierswijk worden geloosd. De waterkwaliteit in deze singels wordt hierdoor aangetast en dat heeft ook weer effect op de flora en fauna in en rondom de singels.

Reactie:
Afvalwater wordt via het gemengde rioolstelsel afgevoerd naar de waterzuivering. Alleen bij hevige neerslag is het stelsel niet berekend op de hoeveelheid water. Dan kan er sprake zijn van het overstorten van het riool op de singel. Daarom is het nu bij nieuwbouw verplicht om regenwateropslag te realiseren op eigen terrein. Ook voor het bestemmingsplan Schiekadeblok is dat het geval. In de planregels van het bestemmingsplan is een verplichting opgenomen om een waterberging te realiseren. Voor de Schieblocktoren (de hoge toren) is dat 75 m^3, voor de Perrontoren is dat 57 m^3, en voor de bebouwing op de spoorstrook 179 m^3. Door het realiseren van deze waterbergingen wordt de kans op een overstort verkleind. Het project heeft daardoor een positieve invloed op de waterkwaliteit.

Daarnaast legt de gemeente bij de meeste rioolvervangingen tegenwoordig gescheiden riolering aan, waardoor het vuilwaterriool steeds minder belast wordt met regenwater en het overstorten op de singels wordt verminderd. Eind dit jaar start de rioolvervanging in de Provenierswijk-Oost waar ook een gescheiden riolering wordt aangelegd.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.27 Water – cumulatie op singels

Reclamant merkt verder nog op dat niet alleen het Schiekadeblok is aangesloten op dit rioolsysteem, maar dat dit ook geldt voor The Modernist, het Tree House en nog andere (bestaande) torens. De cumulatie van het lozen van rioolwater op de singels is nooit onderzocht.

Reactie:

De hoeveelheid rioolwater is niet maatgevend voor het optreden van overstorten. Het stelsel is zo ontworpen dat rioolwater altijd afgevoerd kan worden. Pas bij hevige neerslag zullen overstorten optreden. De gemeente heeft daarom in de Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam opgenomen dat bij nieuwe projecten ook een regenwaterberging gerealiseerd moet worden. Zo wordt de kans op een overstort van rioolwater op de singels verkleind. Overigens is ook voor het Tree House, net zoals voor de nieuwbouw in dit bestemmingsplan, een eis voor waterberging opgenomen.

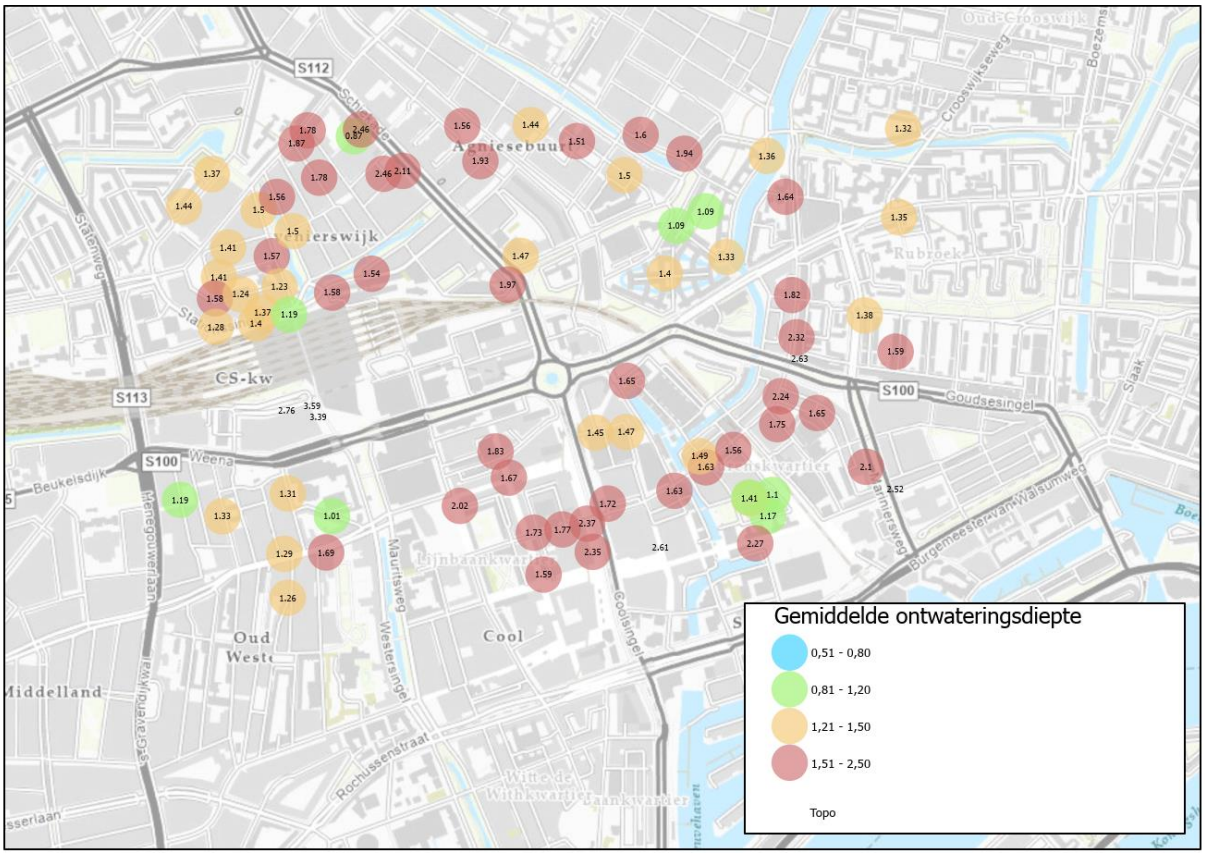
Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.28 Water – verouderde gegevens

Reclamant merkt op dat de watertoets nog uitgaat van oude gegevens plaatjes uit 2016. Deze zelfde gegevens staan in de watertoets van het bestemmingsplan RCD. Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente kan volhouden dat er goed onderzoek wordt gedaan en het milieu voorop staat als zij niet eens recente gegevens gebruikt.

Reactie:
Het klopt dat er een verouderde kaart is gebruikt. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is een nieuwe kaart gegenereerd (augustus 2022). Beide kaarten zijn gebaseerd op langtijdgemiddelden en beide kaarten laten hetzelfde beeld zien. Het actualiseren van de kaart heeft geen invloed op de resultaten van het rapport. Het rapport zal verder dus ook ongewijzigd blijven.

Voorstel:
Wij stellen voor deze zienswijze gegrond te verklaren. Wij stellen voor om figuur 4-2 in de Watertoets (bijlage 1 bij de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan) te vervangen door onderstaande kaart.



12.29 Bodem

Het thema Bodem is volgens reclamant niet onderzocht. Dat moet volgens reclamant wel gebeuren omdat de ontwikkelingen in het RCD-gebied als gevolg hebben dat de zachte veengrond verzakt. Dat heeft een groot negatief effect op de woningen in de Provenierswijk: Palen rotten en de huizen verzakken, met alle kosten van dien.

Reactie:

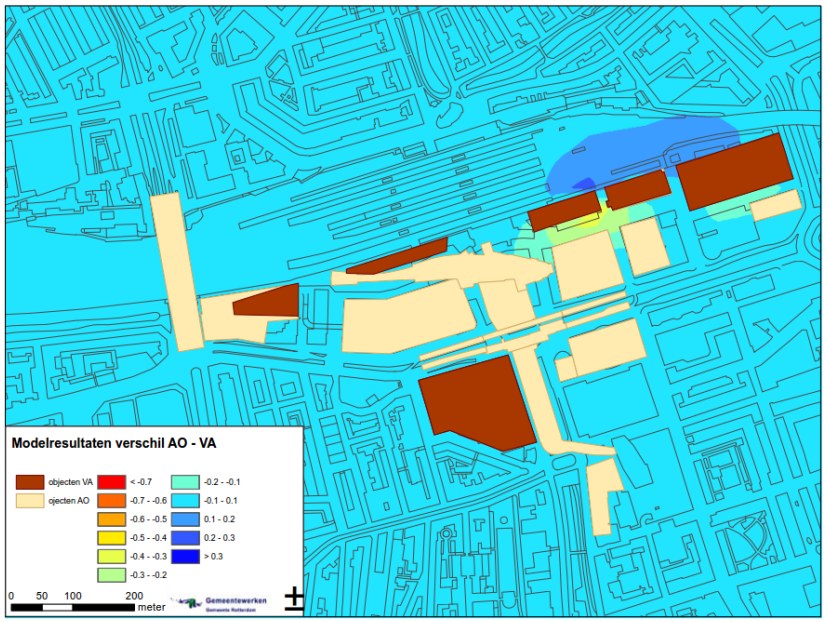
Onder het thema bodem wordt verstaan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Als het gaat om verzakken van veengrond, zou dat veroorzaakt worden door veranderingen in de grondwaterstand waardoor veen ontwatert en oxideert. De verandering in de grondwaterstand door deze ontwikkeling is gering (zie ook de reactie op zienswijze 12.30). Bovendien bevinden de veenlagen in dit gebied zich op een diepte van ca. NAP -4 a -5 m waardoor er geen droogstand en oxidatie van veen zal plaatsvinden.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12.30 Grondwater

Reclamant maakt zich zorgen over de grondwaterstromen. De bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan zorgen voor weer een extra blokkade voor de grondwaterstromen richting de Provenierswijk. In andere documenten wordt volgens reclamant beschreven dat het grondwater onder het spoortalud naar het noord en naar het zuiden loopt. Meer blokkades in de grond zorgen ervoor dat het water gaat opbollen omdat het niet meer weg kan. Het effect daarvan is droogte op andere plekken. Dit is bevestigd door meerdere experts in Nederland. Reclamant merkt verder nog op dat sinds de ontwikkeling van de Randstadrail en het nieuwe centraal station, er in de Provenierswijk waterproblemen zijn ontstaan: Er is sprake van wateronderlast en -overlast en er zijn kwellen van brak ontstaan. Ook in het RCD-gebied ontstaan er kwellen.

Reactie:
In het kader van de werkzaamheden aan Randstadrail en Rotterdam CS zijn modelberekeningen gedaan naar de invloed op de grondwaterstand door barrièrewerking en het overkappen van een veel groter deel van het emplacement. Deze modelberekening zijn later uitgebreid met de ontwikkeling van Rotterdam Central District. Hieruit volgt dat de toevoeging van het Schiekadeblok nauwelijks effect heeft omdat er al veel barrièrewerking is en het invloedsgebied reikt niet verder dan het spooremplacement. Zie onderstaande afbeelding.



Kwellen van brak water zijn niet bij de gemeente bekend. De dikte en de weerstand van de deklaag en het geringe verschil tussen de stijghoogte en de grondwaterstand maken dit ook niet aannemelijk. Wel bekend is dat de woningen aan de Proveniersstraat/Proveniersplein wateroverlast hebben in de achtertuinen. Deze tuinen liggen veel lager dan de omgeving (Q-Park). Hierover is al heel veel overlegd/gecorrespondeerd. Daarnaast hebben de woningen in de Hoevenbuurt wateroverlast ondervonden na de rioolvervanging aldaar (circa 2016). Zowel in de kelders als in de tuinen.
De langjarige meetreeksen van peilbuizen uit het grondwatermeetnet laten geen significante verandering zien zijn door de werkzaamheden van Randstadrail of CS (grofweg van 2005 en 2010 (Randstad rail) en 2014 CS), dit is lijn met wat de modelberekeningen laten zien.

Wateronderlast en funderingsproblemen zijn er inderdaad ook, maar die bestaan al veel langer en zijn niet het gevolg van de bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan. Ook wordt het niet verergerd door

de bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan. Deze problemen zouden moeten verminderen door de rioolvervangingsprojecten (zie ook de reactie op zienswijze 12.26).

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

13 Reclamant 13

Reclamant is huurder en exploitant van een pand in het plangebied. Reclamant geeft aan dat zij tevreden is met de (mogelijkheid tot) het behoud van de 24-uurs vergunning voor de exploitaties in de kelder, het café, de grote en de kleine zaal. De reden dat reclamant een zienswijze indient, is omdat er diverse zaken zijn die het bestaansrecht van de exploitatie waarborgen, onduidelijk zijn.

13.1 Geen meting plaatsgevonden

Reclamant merkt op dat in het akoestisch onderzoek naar horecageluid de adviseur adviseert een 'doos-in-doos' constructie te realiseren voor de grote zaal. Volgens reclamant is dit advies niet gebaseerd op een volledig onderzoek, want er heeft in het pand geen meting plaatsgevonden. Reclamant heeft een contraexpertise aangevraagd. Reclamant stelt dat er geen volledig onderzoek is gedaan en dat het onderzoek bovendien niet onafhankelijk is. De wensen van de gemeente zijn namelijk wel geborgd in het onderzoek, maar die van reclamant niet. Reclamant geeft aan geen invloed of inspraak te hebben gehad in het onderzoek.

Reactie:
Het klopt dat er geen meting ter plaatse van de horeca-inrichting van reclamant heeft plaatsgevonden. Er is onderzoek gedaan naar horecageluid op basis van een theoretisch model. De gemeente heeft onderzoeksbureau Peutz opdracht gegeven om aan de hand van bepaalde uitgangspunten te adviseren over de voorwaarden waaronder horeca in het plangebied mogelijk kan worden gemaakt. Dit onderzoek is gebaseerd op vier belangrijke uitgangspunten:

1. In de Schieblocktoren zijn vanaf 24 meter woningen toegestaan en in de Perrontoren van 19 meter. De toekomstige bewoners mogen geen onevenredige hinder ervaren van de horeca. De gecumuleerde binnenwaarde vanwege horecageluid in de toekomstige woningen is nooit hoger dan 35 dB(A)-etmaalwaarde, maar gestreefd wordt naar een waarde van maximaal 30 dB(A)-etmaalwaarde.
2. Op de locatie Annabel moet ruimte blijven voor één nachthorecagelegenheid. Onderin beide nieuwe woontorens moet ruimte zijn voor avondhoreca.
3. Op het binnenhof moet ruimte worden geboden voor terrassen. De maximale gecumuleerde gevelbelasting vanwege stemgeluid is 65-etmaalwaarde dB(A).
4. De lasten worden verdeeld: Er mogen zowel voorwaarden worden verbonden aan de exploitatie voor horeca als aan de gevelisolatie voor de toekomstige woningen.

Op basis deze vier uitgangspunten is bekeken welke muziekgeluidbelasting aanvaardbaar is op de gevel van de toekomstige woningen. Hierbij is ook rekening gehouden met de muziekgeluidbelasting van een horeca-inrichting onder in de Schieblocktoren. Daarbij is geconcludeerd dat een muziekgeluidbelasting van maximaal 36 dB(A) op de onderste woonlaag van de zuidgevel van de Schieblocktoren aanvaardbaar is. Er is een fors gevelwering nodig om het laagfrequente muziekgeluid te isoleren, zodat er geen onaanvaardbare situatie ontstaat in de woningen. Hiervoor zijn forse maatregelen voorgeschreven aan de kant van de woningen.

Vervolgens is er 'teruggerekend' op welke manier het pand dat reclamant huurt, geïsoleerd zou moeten worden om aan de norm te voldoen. In de berekening is voor het muziekgeluid een maximale waarde van 103 dB(A) als heersend geluidsniveau in de ruimte aangehouden. Deze waarde is gekozen vanwege de afspraak uit het convenant horeca. Daaruit blijkt dat het pand heel stevig geïsoleerd moet worden (doos-in-doos constructie). Op het moment dat de woningen in de Schieblocktoren zijn gerealiseerd, is een nieuwe exploitatievergunning vereist. Op dat moment ligt het op de weg van de aanvrager om aan te tonen – middels een eigen onderzoek – dat wordt voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in de planregels. Het is onder andere afhankelijk van de exploitatie en de situering installaties, waaronder geluidsinstallaties, welke isolatiemaatregelen precies moet worden getroffen. De exploitant kan ook andere maatregelen treffen dan in het rapport is voorgesteld, waarmee voldaan kan worden aan de gestelde 36 dB(A). Dit is bijvoorbeeld ook mogelijk door zwaardere isolatie bij het cafégedeelte en (iets) minder zware isolatie bij de zalen. Met het akoestisch onderzoek is in elk geval aangetoond dat het mogelijk is om het pand dusdanig te isoleren dat de toekomstige bewoners van de Schieblocktoren geen onevenredige overlast zullen ervaren van het muziekgeluid.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

13.2 Impact doos-in-doos constructie

Het realiseren van een doos-in-doos constructie betekent een constructieve verbouwing op 'slopershoogte' waarbij de exploitatie langdurig moet sluiten. Er zijn geen afspraken gemaakt over het bestaansrecht van de exploitatie en het personeel dat bij het bedrijf werkt, voor de periode van de verbouwing. Ook zijn er geen afspraken gemaakt over de kosten die hiermee gemoeid gaan. Reclamant heeft bezwaar tegen de onduidelijkheid in het ontwerpbestemmingsplan wie verantwoordelijk is voor de kosten van en de overbruggingsperiode tijdens de verbouwing.

Reactie:
De gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - moderniseringsgebied' is opgenomen om geen onduidelijkheid te laten bestaan over de realisatie van het bestemmingsplan. De plannen voor de Schieblocktoren, het Schieblock en Delftsestraat-oost vergen een uitwerking in nauwe samenhang. De gemeente zal hiertoe voorafgaand aan de start van een mogelijke tender, het gesprek aangaan met de eigenaar en met reclamant. De verwachting is dat dit ook gaat leiden tot afspraken over de onderwerpen die reclamant noemt: De aard van de verbouwingen, het proces hiervan en een tegemoetkoming in de kosten naar redelijkheid. Als er niet tot overeenstemming kan worden gekomen met de eigenaar ligt, in het verlengde van de Wet Voorkeursrecht een minnelijke verwerving voor de hand of eventueel een onteigening.

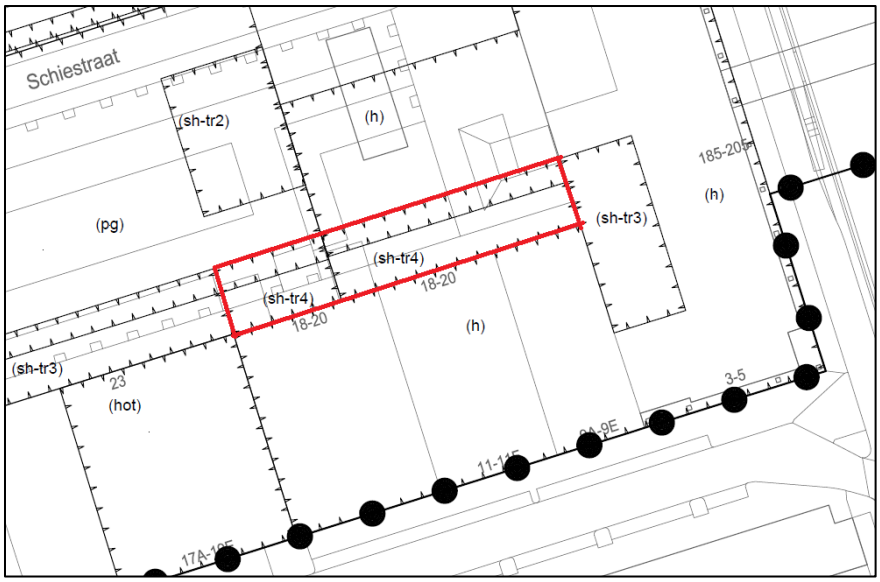
Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

13.3 Exploitatie terras

Bij de exploitatie van reclamant is het kunnen exploiteren van een terras onderdeel van het bestaansrecht. Reclamant stelt dat zonder terras zijn exploitatie geen bestaansrecht heeft. Het terras wordt op dit moment gehuurd van de gemeente. Reclamant geeft aan dat in de nieuwe plannen geen garantie is dat zij op eenzelfde terras beschikt, qua omvang en positionering. Reclamant heeft bezwaar tegen het feit dat het in het ontwerpbestemmingsplan onduidelijk is hoe de exploitatie van het terras gewaarborgd blijft.

Reactie:
In het ontwerpbestemmingsplan is voor locatie waar nachthoreca mogelijk is gemaakt, ruimte gereserveerd voor een terras behorende bij deze gelegenheid. Dit terras is gelegen in de bestemmingen 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Gemengd-2' en heeft de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – terras 4'. De gronden mogen enkel worden gebruikt voor horeca in de bestemming 'Gemengd – 4' met de aanduiding 'horeca'. Dat is dus voor horeca in de panden op de adressen Delftsestraat 11/15. Dit blijkt nog niet (duidelijk) uit de planregels en er wordt voorgesteld om dit ambtshalve te herstellen, zie ambtshalvewijzing A7. De ruimte die is bestemd voor dit terras is circa 450 m^2. In de planregels is bepaald dat de terrasbezetting maximaal 300 personen mag bedragen. Er is dus ruime mogelijkheid om een terras behorende bij de horeca te exploiteren.

In de huidige vergunning van reclamant is vastgelegd dat er een (gevel)terras van maximaal 220 m^2 mag worden geëxploiteerd. Het ontwerpbestemmingsplan biedt ruimere mogelijkheden om een groot terras te exploiteren op deze locatie. Op onderstaande afbeelding is in rood aangegeven welke ruimte is bestemd voor terras bij een horeca inrichting in de panden Delftsestraat 9/11/15.



Wel wordt opgemerkt dat het in het bestemmingsplan de maximale planologische mogelijkheid voor een terras is vastgelegd, maar dat uiteindelijk in de exploitatievergunning zal worden opgenomen hoe groot het terras daadwerkelijk mag zijn en eventueel onder welke voorwaarden het terras mag worden geëxploiteerd.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

14 Reclamant 14

De zienswijze is ingediend namens twee reclamanten. De ene reclamant is eigenaar van grond met opstallen in het plangebied. De andere reclamant is actief in de projectontwikkeling. Reclamanten zijn aan elkaar gelieerd.

14.1 Plan van reclamanten betrekken bij bestemmingsplan

Reclamant heeft een plan gemaakt voor de herontwikkeling van het Schiekadeblok. Dit plan is een alternatief voor het plan zoals dat door de gemeente wordt voorgesteld, waarop het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd. Het uitgewerkte plan is bijgevoegd. Daarbij wordt opgemerkt dat in het plan van reclamant de door de gemeente beoogde volumes op de spoorstrook en de Perrontoren een-op-een overeenkomen met de volumes in het ontwerpbestemmingsplan. Het verschil tussen beide plannen is de locatie van de hoge toren. Reclamant verzoekt om dit plan bij de verdere besluitvorming te betrekken. Reclamant verwijst naar jurisprudentie en stelt dat het beoordelen van een dergelijk initiatief geen vrijblijvendheid is.

Reactie:
De eerder voorgestelde varianten/plannen van reclamanten zijn al in een eerder stadium door de gemeente beoordeeld, maar zijn als alternatief afgevallen. Dit was reeds geruime tijd voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Er wordt verwezen naar onder meer naar blz. 9 van de raadsbrief van 28 april 2020 (20bb6434) waarin puntsgewijs wordt gereageerd op een eerder voorstel van reclamanten (en voor de volledigheid ook naar de brieven van 24 december 2021 (21bb016392), 18 mei 2021 (21bb006091), 24 juli 2020 (20bb007887), 31 juli 2019 (19/0015945) en 6 mei 2019 (19/0008196) waarin onder andere is gereageerd op het plan van reclamanten). De plannen van reclamanten zijn toen door de gemeente overwogen, maar het oordeel is dat, kort samengevat, het plan onrealistisch is, omdat het gebruik maakt van grondposities die niet in bezit zijn van de reclamant.

De voorliggende variant is van juli 2022. In het plan staat de hoge toren aan de Delftsestraat en daarnaast moeten drie panden uit het cultuurhistorisch ensemble gesloopt worden, waaronder een gemeentelijk pand. Door de toren op deze plek te realiseren, ligt het Delftsehof een groot deel van de dag in de schaduw wat nadelig is voor de gewenste terras- en verblijfsfunctie. Het plan ziet onvoldoende op het behoud van cultuurhistorisch ensemble en daarmee mogelijkheden voor behoud van de oranje (creatieve) doelgroep. Bovenal is het van belang dat reclamanten geen essentiële grondpositie hebben om het alternatieve plan te realiseren. Reclamanten kunnen bovendien geen aanspraak maken op de zogenoemde spoorstrook en/of het pand aan de Schiestraat 12-14 in

Rotterdam, dat op de tekeningen van het alternatieve plan is gesloopt. Het ter beschikking hebben van beide percelen is cruciaal voor de eventuele haalbaarheid van het alternatieve plan en zijn van belang voor de integrale gebiedsontwikkeling die de gemeente met het plan nastreeft.

Reclamanten stellen aan de hand van verschillende thema's dat hun planalternatief beter scoort op die individuele aspecten dan het Stedenbouwkundig plan dat door de gemeente is opgesteld. Nieuwe planinitiatieven op de grondpositie van een reclamant/initiatiefnemer worden in beginsel inhoudelijk overwogen, zo ook is gebeurd bij het plan van reclamant (hiervoor wordt verwezen naar de brieven die hierboven worden genoemd). Het planinitiatief van reclamanten is echter niet nieuw en het ligt grotendeels op grond waar reclamant geen zeggenschap heeft. Daarom zal het planinitiatief niet aanvullend worden beoordeeld dan reeds is gedaan.

In de reactie op zienswijzen 14.2 t/m 14.8 wordt gereageerd op de zienswijzen die reclamanten naar voren hebben gebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

14.2 Hoogbouwvisie

Reclamanten stellen dat het plan van de gemeente afwijkt van de Rotterdamse laag zoals die ter plaatse aanwezig is en daarmee niet voldoet aan de Hoogbouwvisie.

Reactie:
Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de eisen die zijn neergelegd in Hoogbouwvisie 2019. Ten eerste is de Perrontoren maximaal 70 meter hoog, bebouwing onder de 70 meter hoogte wordt in de Hoogbouwvisie niet als hoogbouw beschouwd. De Perrontoren wordt daarom ook niet getoetst aan de voorwaarden uit de Hoogbouwvisie. De Schieblocktoren wordt maximaal 200 meter hoog. Alle (mogelijke) hoogbouwvarianten van de toren voldoen aan de eis dat maximaal 50% van de onderbouw bebouwd mag worden en de diagonaal is niet groter dan 56 meter. De stelling van reclamanten dat bij het plan van de gemeente het oppervlak van de toren circa 88 procent bedraagt van de onderbouw is onjuist, want alle mogelijke varianten van de Schieblocktoren voldoen aan de eis dat maximaal 50% van de onderbouw bebouwd mag worden en de diagonaal niet groter is dan 56 meter. Het Schieblock en de Schieblocktoren is namelijk één integrale ontwikkeling. Daarnaast doen reclamanten voorkomen alsof de gemiddelde hoogte van de Rotterdamse laag een voorwaarde is die is neergelegd in de Hoogbouwvisie, dat is alleen niet het geval. Het enige wat in de Hoogbouwvisie is opgenomen, is dat de hoogte van de Rotterdamse laag per plek in de stad verschilt en dat deze grofweg kan gesteld worden op 15 tot 25 meter. Dit is dus geen voorwaarde die volgt uit de visie, maar een constatering.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

14.3 Annabel

Reclamanten stellen dat het plan van de gemeente akoestisch niet uitvoerbaar en toekomstbestendig is nu het pand waar poppodium Annabel thans is gevestigd gesloopt zal moeten worden om de vereiste zware geluidwerende maatregelen te nemen, terwijl er een beter alternatief beschikbaar is. Ook merken reclamanten op dat niet wordt voldaan aan de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

Reactie:
De stelling van reclamanten dat het pand Delftsestraat 11/15, waar Annabel op dit moment is gevestigd, gesloopt moet worden om een poppodium te behouden, is onjuist. Om nachthoreca op deze locatie te kunnen (blijven) exploiteren in de toekomst, is het nodig om het pand grondig te isoleren. Dat vereist een forse verbouwing, maar hiervoor hoeft het pand niet te worden gesloopt. Vanuit het oogpunt van akoestiek is deze locatie inderdaad niet het meest geschikt, maar er wordt grote waarde gehecht aan het belang van Annabel voor de stad vanwege het feit dat Annabel een belangrijke bijdrage levert aan het culturele nachtleven in de stad. Het podium is een visitekaartje voor het district en een wezenlijk onderdeel van de muziekpodiuminfrastructuur van de stad.
Reclamanten merken verder terecht op dat strikt genomen niet aan de richtafstanden wordt voldaan, de afstand tussen de locatie voor de nachthoreca en de meest dichtbij zijnde woongevel is immers hemelsbreed slechts 6 meter, dat is minder dan richtafstand, maar woningen zijn pas vanaf 24 meter hoogte toegestaan. De werkelijke afstand is dus veel meer dan 6 meter. Dit is juist gedaan om de afstand tot de horeca te vergroten. Hierdoor ontstaat een bufferzone. Met de voorgenomen

geluidsmaatregelen aan het pand van Annabel, en het feit dat de eerste woningen pas op 24 meter hoogte kunnen worden gerealiseerd, is qua het aspect geluid een goed woon- en leefklimaat geborgd.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

14.4 Windklimaat

Reclamanten geven aan dat voor het plan van de gemeente geldt dat er een windsleuf nodig is om een aanvaardbaar windklimaat te realiseren. Reclamanten geven aan dat het windklimaat in het plan van de gemeente niet voldoet aan NEN-norm 8100 en dat niet alle varianten van de hoogbouw die het bestemmingsplan mogelijk maakt, zijn onderzocht.

Reactie:
Er ligt een uitgebreid windonderzoek ten grondslag aan het plan, zie bijlage 10 bij de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. De windhinder is verder onderzocht op basis van een 1:300 schaalmodel van het Schiekadeblok van de geplande bebouwing in een windtunnel. Op basis hiervan is het te verwachten windklimaat in de directe omgeving van de geplande bebouwing beoordeeld. Voor de beoordeling van het windklimaat is uitgegaan van de Nederlandse norm NEN 8100:2006.
In de bestaande situatie is op twee plaatsen een slecht windklimaat. Voor de toekomstige situatie zijn een aantal ontwikkelvarianten, die in het bestemmingsplan mogelijk zijn, in de windtunnel onderzocht. Hieruit blijkt dat in de toekomstige situatie op een aantal locaties een slecht windklimaat te verwachten is op basis van de volumes die worden mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Op basis daarvan zijn aanvullende eisen of mogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan zoals het mogelijk maken van luifels en een kas op de Dakakker. Dit maakt het mogelijk om een optimaal ontwerp te kunnen maken om zo de windhinder te minimaliseren. In het bestemmingsplan is een planregel opgenomen dat voor een omgevingsvergunning een windonderzoek moet worden overlegd (artikel 5.4 sub e). Dit onderzoek moet inzicht bieden in de mogelijke gevolgen van windhinder in de omgeving van het gebouw en de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen. Het bevoegd gezag voor het verlenen van de vergunning (het college) kan eisen stellen aan de vormgeving van het gebouw ter voorkoming of beperking van windhinder (artikel 5.4 sub f). Bij toekomstige tenderdocumenten zal wind als onderwerp worden opgenomen. Naast de locatie van gebouwen, kan ook de architectuur bijdragen aan het komen tot een goed of matig windklimaat. Bij de uitwerking van daadwerkelijke bouwplannen zal nader onderzoek plaatsvinden om de winddruk waar dat nodig is afdoende te verminderen.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

14.5 Cultuurhistorie

Reclamant merkt op dat het Schieblock is aangemerkt als pand met een stedenbouwkundige betekenis en monumentale waarde. In het ontwerpbestemmingsplan wordt ten onrechte gesteld dat het realiseren van grotere aantallen woningen niet mogelijk is zonder sloop van het Schieblock. Het plan van reclamanten toont immers aan dat dit wel mogelijk is.

Reactie:
De hoofdopgave is het realiseren van een integraal plan met een levendig, intensief bebouwd gemixed stuk stad waar het huidige unieke rauwe karakter qua programmering en openbare ruimte nog onderdeel van is en verschillende groepen elkaar versterken. Het is wel degelijk mogelijk om woningen te realiseren (maximaal 650, waarvan maximaal 450 in de Schieblocktoren) en het zoveel mogelijk behouden van het Schieblock.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

14.6 Aanwijzing moderniseringsgebied

De gronden van reclamant zijn voorzien van de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – moderniseringsgebied’. Reclamanten menen dat deze aanwijzing plaatsvindt op oneigenlijke gronden en in strijd is met de Wro.

Reactie:
Op een deel van het plangebied ligt inderdaad de gebiedsaanduiding ‘Wetgevingszone - moderniseringsgebied'. Op grond van artikel 17.2 van de planregels zijn deze gronden aangewezen tot

een zogenoemd moderniseringsgebied als bedoeld in artikel 3.5 van de Wro. Op grond van artikel 3.5 van de Wro kunnen in een bestemmingsplan bepaalde gebieden worden aangewezen waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of worden vervangen door gelijksoortige bebouwing van gelijke of nagenoeg gelijke bouwmassa. Zolang deze modernisering of vervanging (nog) niet is verwezenlijkt, wordt het gebruik van die bouwwerken aangemerkt als afwijkend van het plan. De gemeente heeft ervoor gekozen om de aanduiding op dit deel van het plangebied te laten rusten, zodat de gemeente, mocht het onverhoopt zover komen, kan overgaan tot onteigening. Dit betreft geen oneigenlijk gebruik van het wetsinstrument en deze bepaling uit de Wro. Sterker nog, uit de parlementaire geschiedenis volgt juist expliciet dat artikel 3.5 van de Wro hiervoor kan worden ingezet.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

14.7 Financiële haalbaarheid plannen

Reclamanten hebben onderzoek laten doen naar de (financiële) haalbaarheid van de plannen van zowel de gemeente als van reclamanten zelf. Uit het onderzoek volgt volgens reclamanten dat de bouwkosten voor het realiseren van de Schieblocktoren conform het Stedenbouwkundig plan substantieel hoger liggen dan de kosten voor het realiseren van de hoge toren zoals opgenomen in het ontwikkelplan van reclamanten. Dit heeft een positief effect op de haalbaarheid.

Reactie:
Reclamanten hebben een vergelijking gemaakt tussen de kosten van de Schieblocktoren conform Stedenbouwkundig plan en het alternatief van reclamanten. De gemeente beoogt een integrale herontwikkeling van het gebied waar het unieke rauwe karakter nog onderdeel van is.
Het initiatief van reclamanten voldoet niet aan die opgave, wat het onmogelijk maakt om de plannen met elkaar te vergelijken. Daar komt bij dat het onderzoek/de vergelijking van reclamanten de verschillen weergeeft, zonder inzicht te geven in de gehele stichtingskosten. Daarnaast is het voor de gemeente ook niet duidelijk hoe reclamanten omgaan met belangrijke zaken zoals parkeren, brandveiligheid, geotechnische vervormingen van de ondergrond en het effect op de bestaande percelen. Het vergelijkend onderzoek is niet representatief.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

14.8 Ontwerpbestemmingplan is financieel niet uitvoerbaar

Volgens reclamant is het ontwerpbestemmingsplan niet financieel uitvoerbaar. Dit staat in de weg aan vaststelling van het bestemmingsplan.

Reactie:
Het ontwerpbestemmingsplan is economisch en feitelijk uitvoerbaar. Reclamant onderbouwt zijn stelling dat dit anders is, niet.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15 Reclamant 15

Reclamant is eigenaar van de gronden die worden aangeduid als ‘de spoorstrook’. Reclamant is van mening dat de contractuele afspraken inzage de spoorstrook en haar belangen als grondeigenaar meegewogen hadden moeten worden bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast mist volgens reclamant een voldoende belangenafweging ten aanzien van beeldbepalende panden.

15.1 Contractuele afspraken en belangen grondeigenaar

Reclamant heeft het recht om op de spoorstrook een bovengrondse parkeergarage te realiseren. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling die ziet op een kantorencomplex van een ensemble van vier panden. Hoewel het ontwerpbestemmingsplan ook voorziet in een parkeergarage, is deze ondergronds gesitueerd onder de Spoorstrook en het binnenhof. Hiermee is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de contractuele afspraken. Reclamant meent dat sprake is van wanprestatie van de gemeente.

Reactie:

Het klopt dat onder het binnenhof en de spoorstrook een ondergrondse parkeergarage van twee verdiepingen diep is voorzien voor ca. 230 parkeerplaatsen met de ingang aan de westelijke zijde op de Schiestraat. Hiertoe is in de bestemmingen 'Gemengd – 1', 'Gemengd – 5' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' tezamen een ondergrondse parkeergarage mogelijk gemaakt. Er wordt juist gekozen voor een ondergrondse parkeergarage, en geen bovengrondse parkeerplaatsen zodat het Schiekadeblok, specifiek de Schiestraat en het Delftse Hof, autoluw worden. Op deze manier wordt het ter plaatse een domein voor langzaam verkeer.

Van wanprestatie van de zijde van de gemeente is geen sprake. In de contractuele afspraken met de vorige grondeigenaar, die aan reclamant door middel van een kettingbeding zijn doorgelegd, is namelijk slechts neergelegd dat de gemeente na een eventuele ontvangst van een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning medewerking zal verlenen, voor zover dat past binnen haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verplichtingen, aan een vergunning voor een gebouwde parkeervoorziening. Er is dus geen sprake van een ongeclausuleerd recht voor reclamant tot ontwikkeling van een bovengrondse parkeergarage. Wat hier ook van zij, reclamant heeft tot op heden evenmin een aanvraag, of iets van dien aard, hiervoor ingediend. Nu er geen aanvraag ligt, kan (en hoeft) de gemeente daar ook geen concreet rekening mee houden. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt niet in strijd gehandeld met privaatrechtelijke afspraken.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15.2 Recht op zelfrealisatie

Reclamant merkt op dat door het ontwerpbestemmingsplan het recht van reclamant op zelfrealisatie teniet wordt gedaan. Voor de beoogde ontwikkeling is namelijk ook een strook van ca. vier meter van het perceel van de gemeente Rotterdam benodigd. Reclamant kan hierdoor het kantorencomplex niet zelf ontwikkelen.

Reactie:
Het is een juiste constatering dat het niet mogelijk is om op de percelen van reclamant een solitaire ontwikkeling te realiseren op basis van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. De gemeente streeft namelijk met het ontwerpbestemmingsplan naar een integrale gebiedsontwikkeling van het hele Schiekadeblok. Dit door de realisatie van nieuwbouw en renovatie en transformatie van bestaande panden. De spoorstrook, waar de gronden van reclamanten liggen, is daar onderdeel van en is bedoeld als ontwikkellocatie voor een kantorencomplex. Het gaat om een ensemble van vier panden. Deze panden variëren in breedte en worden individueel uitgewerkt binnen een overkoepelende compositie van verschillende volumes naast en op elkaar. Op het maaiveld is een royale plint voor commerciële ruimtes voorzien. De bebouwing draagt bij aan de ruimtewerking van het binnenhof en de ervaring van de Schiestraat als stadstraat. Om dit mogelijk te maken is de spoorstrook in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Gemengd – 5'. Binnen deze bestemming zijn 39.000 m^2 aan kantoren toegestaan. Vanwege de omvang van het voorziene kantorencomplex op de spoorstrook valt het bouwvlak waarbinnen het complex is voorzien niet geheel binnen de percelen van reclamant. De gemeente laat in dit geval de belangen die zij met de gehele gebiedsontwikkeling nastreeft zwaarder wegen dan het individuele belang van reclamant als grondeigenaar tot eventuele zelfrealisatie, nog los van het feit dat alleen de percelen van reclamant te klein zijn voor een ontwikkeling zoals voorzien in het ontwerpbestemmingsplan. Anders dan reclamant meent heeft de gemeente wel degelijk overleg gehad met reclamant over de gebiedsontwikkeling en is al langere tijd bekend dat de gemeente een integrale gebiedsontwikkeling nastreeft.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15.3 Weging belangen reclamant

Reclamant merkt op dat uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan de belangen van reclamant als grondeigenaar niet zijn afgewogen. Het ontwerpbestemmingsplan is daarmee niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen en onvoldoende gemotiveerd.

Reactie:
Het ontwerpbestemmingsplan is wel degelijk met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen en is daarnaast voldoende gemotiveerd. Reclamant merkt terecht op dat er in de toelichting geen expliciete belangenafweging is opgenomen die is toegespitst op de specifieke situatie van reclamant als grondeigenaar. Dit betekent echter niet dat de belangen van reclamant, als grondeigenaar, niet zijn

meegenomen in de voorbereiding en de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan faciliteert namelijk juist in een integrale gebiedsontwikkeling met de realisatie van nieuwbouw en renovatie en transformatie van bestaande panden in het Schiekadeblok. Met de ontwikkeling van de Schiekadeblok wordt ingezet op zes pijlers (zoals toegelicht in 2.3.18 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan). De belangen die de gemeente met de herontwikkeling van het Schiekadeblok nastreeft wegen zwaarder dan het individuele (economische) belang van reclamant als grondeigenaar. Daarbij acht de gemeente ook van belang dat reclamant tot voor kort geen plannen heeft aangedragen voor haar percelen en dat deze plannen evenmin zijn geconcretiseerd of nader uitgewerkt. Er ligt ook geen aanvraag voor een omgevingsvergunning van reclamant. Bovendien heeft reclamant haar percelen binnen het plangebied te koop aangeboden aan de gemeente waarvoor een prijsbepalingsprocedure loopt in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15.4 Bescherming wederopbouwpanden

Reclamant merkt op dat niet alle die in de cultuurhistorische verkenning als beeldbepalend zijn aangemerkt, zijn bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Ter onderbouwing daarvan wordt gesteld dat de sloop daarvan nodig is om extra woningbouw te realiseren. Daarnaast zouden voor renovatie zulke ingrijpende maatregelen nodig zijn, dat niets van de cultuurhistorische waarden overblijft en het niet meer haalbaar is om woningen in het gewenste segment te ontwikkelen. Dit is echter niet nader onderbouwd. Daarmee is volgens reclamant sprake van een onvoldoende belangenafweging tussen enerzijds het belang dat gediend is met de sloop van de panden en anderzijds het cultuurhistorisch belang bij behoud van de panden.

Reactie:
In de Cultuurhistorische verkenning die is opgesteld voor dit gebied wordt gesproken van ensemblekwaliteit. Er is gekeken hoe een zo'n groot mogelijk aaneengesloten deel van het ensemble behouden zou kunnen blijven. Er wordt voorgesteld om deze ensemblekwaliteit ook te beschermen, zie de reactie op zienswijze 11.2. De mogelijke opbouwen aan de Delftsestraat zijn beperkt tot twee bouwlagen, omdat dit nog mogelijk is zonder grote impact op de historische waarde. Op de plek van het huidige Perronpand en het Schieblock wordt de mogelijkheid geboden (gedeeltelijk) te slopen.

Voor het Perronpand geldt dat er geen toren kan worden geplaatst op de huidige constructie. De verwachting is dat renovatie niet mogelijk is met behoud van de cultuurhistorische waarde. Het pand zal dus gesloopt moeten worden om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Om die reden heeft het Perronpand geen dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' gekregen. Voor dit pand is wel, vanwege die cultuurhistorische waarde, in het bestemmingsplan aangegeven dat de nieuwbouw een duidelijke onderbouw krijgt zodat de Rotterdamse laag herkenbaar blijft en past binnen het bestaand ensemble.

Voor het Schieblock geldt dat in de voorkeursvariant, zoals is opgenomen in het stedenbouwkundig plan, de toren áchter het Schieblock wordt geplaatst. Deze variant is vanzelfsprekend ook mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan en hierbij zal naar verwachting het Schieblock maximaal gehandhaafd kunnen blijven. Het Schieblock heeft om die reden wel een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch' in het bestemmingsplan.

Op deze wijze is het belang van behoud van de cultuurhistorisch waardevolle panden en het ensemble in het geheel, afgewogen tegen de wens om in het Schiekadeblok ook nieuwe woningen mogelijk te maken.

Voorstel:
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.