



Aanleiding

Op 29 juli 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 16 dijkappartementen in een 4 laags bouwblok op de locatie nabij de Groene Hilledijk 299, kadastraal perceel Charlois, sectie F, perceelnummer 5051 (hierna: project Zuiderhof fase 3a).

Planologische situatie

De locatie waarop de aanvraag betrekking heeft, ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Vreewijk" van kracht is en heeft hierin de bestemming "Maatschappelijk – 1" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie". De aanvraag is in strijd met de regels van dat bestemmingsplan, omdat op de voor "Maatschappelijk – 1" bestemde gronden uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies, en woningen vallen daar niet onder. Bovendien laten de regels van het bestemmingsplan geen ruimte toe voor het toestaan van afwijking.

Momenteel is een bestemmingsplan in voorbereiding dat betrekking heeft op een ander deelgebied van de wijk Zuiderhof: het bestemmingsplan "Zuiderhof fase 3" (NL.IMRO 0599.BP2170Zuiderhof3-on01). Onderhavig project, fase 3a, is daarvan losgekoppeld omdat zowel de planning als de eigendomssituatie noopten tot separate behandeling van beide projecten. Dit neemt niet weg dat er samenhang is tussen beide ontwikkelingen. Reden waarom de gevolgen van de beide ontwikkelingen – onder meer op het gebied van verkeer en parkeren – ook in samenhang zijn gezien.

Terinzagelegging

Om het project mogelijk te maken dient een afwijking te worden toegestaan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Om medewerking te verlenen heeft het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan met het ontwerp van de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken waaronder het ontwerp besluit hogere waarden, volgens artikel 3.10, eerste lid, onder a, van de Wabo van vrijdag 9 april 2021 tot en met donderdag 21 mei 2021 ter inzage gelegd.

Zienswijzen en commentaar

Tijdens voornoemde periode zijn vijf (5) schriftelijke zienswijzen ingediend. Van de mogelijkheid tot indienen van mondelinge zienswijzen is geen gebruik gemaakt. Drie zienswijzen zijn ingediend door DAS namens (afzonderlijke) bewoners van de [REDACTED]

Jonxisstraat. Kneppelhout heeft een zienswijze ingediend namens zeven (7) bewoners van de [REDACTED]. Deze zienswijze is pro forma ingediend op 21 mei 2021. Bij brief van 26 mei 2021 zijn de indieners in de gelegenheid gesteld deze zienswijze aan te vullen tot en met 10 juni 2021. Hiervan is gebruik gemaakt op 10 juni 2021. Daarnaast heeft één (1) van de reclamanten die door [REDACTED] worden vertegenwoordigd op 18 mei 2021 een afzonderlijke zienswijze ingediend.

Gelet op het voorgaande zijn alle zienswijzen ontvankelijk. De zienswijzen zijn naar voren gebracht binnen de zienswijzenperiode.

In het hiernavolgende worden de zienswijzen samengevat en verkort weergegeven, waarna een reactie per genoemd onderdeel volgt.

I. DAS namens [REDACTED]

1. De Nota van Uitgangspunten “Het Zuid – Fase 2/3” is niet vastgesteld

Samenvatting zienswijze

Indieners zetten vraagtekens bij de totstandkoming van de Nota van Uitgangspunten “Het Zuid – Fase 2/3” d.d. 5 december 2018, waaraan in het ontwerp wordt gerefereerd. In de openbare stukken zou niet terug te vinden zijn dat deze Nota – waarin de keuze voor realisatie van appartementen in plaats van grondgebonden woningen is gemaakt – daadwerkelijk is vastgesteld. Uit die openbare stukken zou voorts blijken dat een draagvlak voor appartementen zoals wordt mogelijk gemaakt met het ontwerp ontbreekt.

Reactie

Na de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten “Het Zuid – Fase 1” op 4 november 2015 maakten financiële ontwikkelingen en de vraag naar meer gedifferentieerde woningbouw dat het toenmalige plan ten aanzien van de Daniël den Hoed-locatie gewijzigd diende te worden. Deze wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van Uitgangspunten “Het Zuid – Fase 2/3” (hierna: de nota) die is opgesteld en besproken in november en december 2018. Op dat moment is de nota echter nog niet in procedure gebracht. Dit is pas gebeurd in de vergadering van het college van 16 juli 2019. Met de collegebrief die namens het college op 16 juli 2019 aan de gemeenteraad is toegezonden is kenbaar gemaakt dat de nota is vastgesteld door het college.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening

Samenvatting zienswijze

De geprojecteerde appartementen passen volgens indieners niet bij de omliggende eengezinswoningen en komen bovendien veel te dicht bij de perceelgrens. Indieners vrezen voor een onevenredige aantasting van hun woon- en leefklimaat in de vorm van verlies van privacy en zon- en daglicht, een toename van geluidhinder en een toename van parkeerproblemen en parkeeroverlast. Ook vrezen indieners dat de geprojecteerde

appartementen een negatief effect zullen hebben op de waarde van hun woning. Indieners hebben voornamelijk grote bezwaren tegen de balkons (die de hoek omgaan) en de grote raampartijen aan de zijgevel. Voorts hebben indieners bezwaren tegen de grote bomen die naast het perceel van indieners zullen worden gerealiseerd. Indieners verzoeken dat een bezonningsstudie wordt uitgevoerd. Daarbij refereren indieners aan het mogelijk bestaan van evidente privaatrechtelijke belemmeringen.

Reactie

Hetgeen wat met de ontwerp omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt heeft een maximale bouwhoogte van 15 meter. In het kader van de af te wegen belangen dient in ogenschouw te worden genomen dat de bebouwingsmogelijkheden binnen de huidige planologische situatie (van het bestemmingsplan "Vreewijk") aanzienlijk ruimer zijn. Dit bestemmingsplan staat bebouwing toe met een bouwhoogte tot 20 meter. In zoverre levert de ontwerp omgevingsvergunning geen verslechtering op voor indieners.

Specifiek met betrekking tot het aspect bezonning, geldt het volgende. Ten behoeve van de verlening van de omgevingsvergunning is op 25 juni 2021 door Schaduwsimulator.nl een bezonningsonderzoek uitgevoerd: Bezonningsstudie Zuiderhof fase 3a, Rotterdam ('het bezonningsonderzoek'). In het bezonningsonderzoek wordt geconcludeerd dat er met het bouwplan een verbetering optreedt van de bezonningssituatie ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Mede naar aanleiding van de zienswijzen is ter illustratie echter ook een vergelijking gemaakt tussen een variant van een bouwplan met eengezinswoningen en het bouwplan waarop de ontwerp omgevingsvergunning betrekking heeft. Wordt het bouwplan vergeleken met een bouwplan met eengezinswoningen dan is sprake van een lichte afname van het aantal bezonningsuren die - mede gelet op het ruimschoots halen van de lichte TNO-norm - niet als onevenredig kan worden gekwalificeerd.

Ten aanzien van de te planten bomen geldt dat het planten van bomen niet is gereguleerd in de ontwerp omgevingsvergunning, zodat bezwaren ten aanzien daarvan niet in deze procedure naar voren kunnen worden gebracht.

In dit verband wordt nog het volgende opgemerkt. Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van ingekomen reacties aanleiding gezien om het bouwplan op onderdelen te wijzigen (zie figuur 1). Deze wijzigingen zijn reeds goedgekeurd door de commissie voor Welstand en Monumenten en worden als volgt samengevat:

- **Openingen kopgevels**

In de kopgevels naar de Jean Jonxisstraat waren transparante gevelopeningen opgenomen met zicht op de naastgelegen tuinen. Deze zijn vervangen door blindnissen waardoor er vanuit de appartementen aan de kopgevel geen zicht meer is op de woningen en tuinen aan de Jean Jonxisstraat. Het raam op de begane grond in de kopgevel dat uitkijkt op de brandgang is behouden aangezien deze geen zicht geeft op de tuinen en woningen aan de Jean Jonxisstraat, maar op de brandgang waar het prettig is om een beetje sociale controle te hebben.

- **Balkons**

De uitkraging van de balkons voorbij de kopgevels is komen te vervallen vanwege het zicht op de naastgelegen tuinen en woningen. Dat wil zeggen dat de balkons niet

meer de hoek om lopen naar de kopgevel. De balkons zijn nu net zo breed als het bouwblok zelf en er is op de kopgevel naar de Jean Jonxisstraat geen balkon meer om op te staan. De metselwerk detaillering is wel zichtbaar in de kopgevels om de lijn van het balkon visueel door te laten lopen de hoek om. De balkons zijn minder diep geworden, waardoor ze op iets meer afstand van de woningen en tuinen aan de Zuiderziekenhuisstraat komen te liggen. De borstweringen van de balkons zijn iets verlaagd in verband met de constructieve maakbaarheid van de balkons. Door het minder diep maken en verlagen van de borstweringen zijn de balkons lichter geworden.

- **Schoorstenen**

Op de kopgevel nabij de nok op 12 meter hoogte was een rookgasafvoer opgenomen. Gezien de afstand tot de naastgelegen percelen kan deze niet voor afvoer van rookgas gebruikt worden, zodat ervoor is gekozen om metselwerk schoorstenen toe te passen op de nok.



Figuur 1: Illustratieve weergave van doorgevoerde wijzigingen.

Het bouwplan leidt in het licht van het voorgaande, mede gelet op de doorgevoerde aanpassingen, niet tot onevenredige aantasting van de belangen van indieners. Van evidente privaatrechtelijke belemmeringen is geen sprake.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Niet valt te controleren of het parkeeronderzoek juist is uitgevoerd

Samenvatting zienswijze

De gehanteerde parkeernormen zijn volgens indieners veel te laag. De gegevens zijn voorts ook niet actueel. De parkeerdruk en de parkeeroverlast is al erg hoog en neemt toe nu vanaf 1 april 2021 in de naastgelegen wijk betaald parkeren is ingevoerd. Verzocht wordt dit aspect nogmaals kritisch te beoordelen en een nieuw parkeeronderzoek uit te voeren. Ook wordt verzoek inzichtelijk te maken welke parkeerplekken op eigen terrein worden gerealiseerd en welke niet.

Reactie

Ingevolge de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018”, zoals vastgesteld op 1 februari 2018, worden parkeerplaatsen gerealiseerd naar de parkeernorm die geldt voor de woonfunctie Zone B “Stadswijken” (zie figuur 1).

Woonfunctie (m2 gbo)	Aantal autoparkeerplaatsen per woning
40 – 65	0,5
65 – 85	0,8
85 – 120	1,0
> 120	1,2

Figuur 1: Weergave van (relevante gegevens) uit Beleidsregeling (tabel 4.1).

Zoals in bijlage 7 bij de ontwerpvergunning te zien is, is de parkeernorm toegepast op het gebied als geheel, zoals ook omschreven onder “Aanleiding”. Voor fase 3 en fase 3a zijn aantallen daarom bij elkaar opgeteld. Individueel bekeken geldt voor fase 3a het volgende.

Het bouwplan ziet op 16 appartementen met een gebruiksoppervlakte tussen de 65 en 85 m2 (4 appartementen zullen 77,52 m2 bedragen en 12 appartementen 83,85 m2). Dit betekent dat de norm van 0,8 parkeerplaatsen per appartement geldt en dat in totaal ten behoeve van het onderhavige project 12,8 parkeerplaatsen benodigd zijn (16 x 0,8).

Ingevolge de Parapluherziening Parkeernormering Rotterdam (hierna: de Parapluherziening) dienen benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Voornoemde parkeereis wordt in de openbare ruimte opgelost. Besloten is op grond van artikel 4 van de Parapluherziening af te wijken van de eis parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Hieraan liggen de volgende overwegingen ten grondslag. De onderhavige ontwikkeling betreft een deel van een grotere, integrale ontwikkeling van het gebied. Centraal in de hele planontwikkeling is het oudste gebouwensemble van het Zuiderziekenhuis dat behouden is gebleven. Het complex van architect Van de Steur is cultuurhistorisch gezien waardevol en zal als gemeentelijk monument worden aangewezen. Dit gebied biedt door de omvang van de locatie, de karakteristieke oudbouw, de ligging aan de Valkeniersweide en de goede ontsluiting voor autoverkeer een unieke ontwikkelingslocatie op Rotterdam Zuid. Het uitgangspunt is een doorgroei mogelijkheid te creëren op Zuid en middengroepen aan te trekken welke op Zuid ondervertegenwoordigd zijn. Het plan voorziet in woningen in verschillende segmenten. Gelet hierop kan op een korte afstand van het projectgebied worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

4. Ten onrechte is geen verklaring van geen bedenkingen gevraagd aan de gemeenteraad

Samenvatting zienswijze

Indieners betwisten dat geen verklaring van geen bedenkingen benodigd is van de raad van de gemeente. Volgens indieners behelst het project meer dan 120 woningen, zodat de aanvraag niet valt onder categorie 3 van de bij besluit van 23 en 30 juni 2011 genomen “algemene verklaring van geen bedenkingen”.

Reactie

Op grond van artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Volgens artikel 6.5, derde lid, van het Bro kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet is vereist.

Bij besluit van 23 en 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad dergelijke gevallen aangewezen (hierna: het aanwijzingsbesluit). In artikel 1, onder 3, van dat aanwijzingsbesluit valt te lezen dat geen verklaring van geen bedenkingen benodigd is wanneer het betreffende project betreft – kort gezegd – het bouwen of verbouwen ten behoeve van een woonfunctie, met een maximum van 120 woningen.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft betrekking op 16 appartementen, zodat dit project valt binnen voornoemde aanwijzing. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is daarmee niet nodig.

Wellicht ten overvloede verdient vermelding dat raadsleden altijd de keuze hebben om alsnog een verklaring van geen bedenkingentraject te doorlopen. Het onderhavige project is bij brief van 5 oktober 2020 aan de gemeenteraad gemeld (20bb15062/20bb15063). De gemeenteraad heeft geen aanleiding gezien dit traject toe te passen voor onderhavig project.

II. DAS namens bewoner Jean Jonxisstraat

Deze zienswijze is gelijklopend aan Zienswijze I. Ter beantwoording hiervan wordt derhalve verwezen naar de beantwoording onder Zienswijze I.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

III. DAS namens bewoner Jean Jonxisstraat

Deze zienswijze is gelijk aan Zienswijze I. Ter beantwoording hiervan wordt derhalve verwezen naar de beantwoording onder Zienswijze I.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

IV. Kneppelhout namens 7 bewoners Zuiderziekenhuisstraat

1. Ten onrechte is getoetst aan het bestemmingsplan “Vreewijk”

Samenvatting zienswijze

Het projectgebied valt volgens indieners niet binnen het bestemmingsplan “Vreewijk”, zoals vastgesteld op 13 mei 2010. Indieners hebben ter onderbouwing een uitsnede van de plankaart oost aan hun zienswijze toegevoegd.

Reactie

Naast plankaart oost, kent het bestemmingsplan "Vreewijk" onder meer plankaart west. Op deze plankaart is duidelijk te zien dat de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft de bestemming "Maatschappelijk – 1" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" hebben binnen dat bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Er is sprake van strijd met de Woonvisie Rotterdam

Samenvatting zienswijze

De overwegingen om medewerking te verlenen aan het bouwplan zijn onvoldoende nu slechts is getoetst aan de Woonvisie. Ten onrechte wordt in de ontwerp-omgevingsvergunning uitgegaan van een binnen de Woonvisie passende situatie. In de Woonvisie worden namelijk geen concrete bouwplannen voor concrete projecten vastgelegd, enkel doelen. Bovendien volgt uit de Woonvisie dat ook getoetst moet worden aan andere beleidsdocumenten, zoals 'Zuid werkt!' en het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Voor zover getoetst is aan het addendum van de Woonvisie, 'Thuis in Rotterdam', geldt volgens indieners bovendien dat dat addendum nooit officieel is vastgesteld, zodat daaraan ook niet getoetst had kunnen worden.

Reactie

Dat in en ten behoeve van de ontwerpvergunning slechts is getoetst aan de Woonvisie is onjuist. Onderdeel van de ontwerpvergunning is een Ruimtelijke onderbouwing d.d. 23 december 2020.. Het relevante gemeentelijke beleid is hierin benoemd waarbij is toegelicht dat en hoe hieraan wordt voldaan.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Er is geen dan wel onvoldoende rekening gehouden met belangen omwonenden en er is sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening

Samenvatting zienswijze

Een onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening ontbreekt. De hoogte van de geprojecteerde bebouwing is hoger dan eerst voorzien, en hiermee wordt onvoldoende aansluiting gezocht bij de reeds bestaande eengezinswoningen van indieners. Voorts wordt geen rekening gehouden met het belang van privacy van indieners, nu balkons worden gerealiseerd aan de achterzijde, waar vandaan wordt uitgekeken op de tuinen van indieners. Tevens valt uit de ontwerp-omgevingsvergunning niet op te maken dat rekening is gehouden met de belangen van indieners voor wat betreft schaduwwerking.

Reactie

Voor deze reactie wordt verwezen naar de reactie onder 2 ten behoeve van zienswijze I.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4. De Nota van Uitgangspunten “Het Zuid – Fase 2/3” is niet vastgesteld

Samenvatting zienswijze

Onduidelijk is of de Nota van Uitgangspunten “Het Zuid – Fase 2/3”, waaraan in de ontwerp-vergunning wordt gerefereerd en waarin de ontwikkeling zoals omschreven in de ontwerp-vergunning is opgenomen, in werking is getreden c.q. is vastgesteld. Gelet hierop stellen indieners dat de vorige Nota van Uitgangspunten nog geldt, en dat de geprojecteerde woningen daarmee in strijd zijn.

Reactie

Voor deze reactie wordt verwezen naar de reactie onder 1 ten behoeve van zienswijze I.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5. De parkeerbehoefte behorend bij de geprojecteerde woningen is niet in de ontwerp-omgevingsvergunning opgenomen

Samenvatting zienswijze

Conform de voor de locatie geldende “Parapluherziening parkeernormering Rotterdam” zijn voor het realiseren van 16 appartementen van 70 m2 in totaal 12,8 parkeerplaatsen benodigd. Uit de Nota van Uitgangspunten “Het Zuid – Fase 2/3” volgt niet dat hiermee rekening is gehouden. De parkeerbehoefte behorend bij hetgeen omschreven in de ontwerp-omgevingsvergunning is daar dan ook niet in opgenomen, volgens indieners.

Reactie

Voor deze reactie wordt verwezen naar de reactie onder 3 ten behoeve van zienswijze I.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

V. Bewoner Zuiderziekenhuisstraat

1. De 4-laags appartementen zorgen voor een inbreuk op privacy indiener

Samenvatting zienswijze

Doordat de geprojecteerde appartementen 4-laags zullen zijn wordt het zonlicht in de woonkamer van indiener weggenomen, wat volgens indiener niet voldoet aan de TNO-normen.

Reactie

Ten behoeve van de verlening van de omgevingsvergunning is op 25 juni 2021 door Schaduwsimulator.nl een bezonningsonderzoek uitgevoerd: Bezonningsstudie Zuiderhof fase 3a, Rotterdam ('het bezonningsonderzoek') In het bezonningsonderzoek wordt geconcludeerd

dat er ten aanzien van de omliggende woningen waaronder die van indiener, ook na realisatie van het bouwplan wordt voldaan aan de lichte TNO-norm.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. De geprojecteerde appartementen zullen leiden tot waardevermindering

Samenvatting zienswijze

Indiener vreest voor waardevermindering van zijn woning. Indiener geeft aan dat reeds is gebleken dat zijn woning EUR 25.000 minder waard zal zijn als de appartementen zullen worden gerealiseerd, ten opzichte van het eerdere plan om aldaar eengezinswoningen te realiseren.

Reactie

Gelet op hetgeen is besproken ten aanzien van de zienswijze onder 1 zijn wij van oordeel dat indiener niet op onaanvaardbare wijze in zijn belangen wordt aangetast. Ten aanzien van de aangehaalde waardedaling wordt opgemerkt dat dit niet binnen het bereik van deze procedure valt. Hiervoor is een eigen procedure beschikbaar op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Wat de eventueel nadelige invloed van de ontwerp omgevingsvergunning op de waarde van het perceel van indiener betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig is dat hieraan bij de afweging van de belangen een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de belangen die met de verlening van de omgevingsvergunning zijn gediend.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Door de geprojecteerde appartementen zal het parkeerprobleem verder toenemen

Samenvatting zienswijze

Volgens indiener is er reeds sprake van een parkeerprobleem in de wijk en zal dit toenemen als de appartementen zullen worden gerealiseerd. Eengezinswoningen zouden niet dezelfde consequenties hebben, aldus indiener.

Reactie

Gelet op hetgeen reeds is verwoord ten aanzien van de beantwoording van zienswijze 1 en 3 ten aanzien van het aspect parkeren, kan worden aangenomen dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Niet aannemelijk is gemaakt dat desondanks de parkeerdruk (wat daar verder ook van zij) zal toenemen.

Conclusie

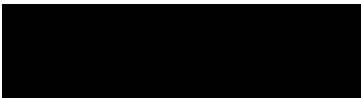
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Conclusie en advies

Mede naar aanleiding van een aantal ingediende zienswijzen heeft de initiatiefnemer zijn aanvraag op onderdelen gewijzigd waardoor ook de ontwerp omgevingsvergunning is aangepast. Wij stellen u voor – deze wijzigingen in ogenschouw genomen – de zienswijzen

ongegrond te verklaren en bieden u hierbij het bijbehorende ontwerpbesluit ter vaststelling aan.

Hoogachtend,



teammanager Vergunningen

Bijlage: Rapport Bezonningsstudie d.d. 07-07-2021