

Zienswijzenrapportage oprichten woning nabij Korenaarstraat 20 te Rotterdam

Op 17 augustus 2023 is een pro forma zienswijze ontvangen van reclamant. De zienswijze is bij brief van 29 augustus 2023 aangevuld. Reclamant is belanghebbende omdat zijn perceel aan Mathenesserlaan 378 aan de achterzijde grenst aan het perceel waar de omgevingsvergunning op ziet. Hieronder volgt een korte samenvatting van de ingediende zienswijzen en een reactie daarop.

1. Er wordt betwist dat aanvrager zelf in de woning gaat wonen nu hij tevens eigenaar is van een aantal andere panden in de directe omgeving en zelf elders woont. In de vergunning is niet geborgd dat de woning door vergunninghouder zelf zal worden bewoond.

Reactie

Aanvrager heeft op 2 januari 2023 per email expliciet aangegeven dat de woning voor eigen bewoning is bedoeld. Er mag worden uitgegaan van de juistheid van deze toezegging. In het ontwerpbesluit is aangegeven dat de vergunning onder andere wordt verleend op grond van regels uit het Bouwbesluit die zien op een 'woonfunctie voor particulier eigendom', zodat duidelijk is dat de woning bestemd is voor particulier eigendom.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit.

2. De stikstofberekening is uitgevoerd met een verouderde versie van Aerius, waardoor deze niet kan dienen als onderbouwing van het besluit.

Reactie

Tijdens de behandeling van de vergunningaanvraag is een nieuwe versie van Aerius beschikbaar gekomen. Vanwege de voldoende afstand tot het dichtstbijzijnde natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000, zijn directe effecten zoals areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding en verstoring op voorhand reeds uitgesloten. Er wordt geen toegevoegde waarde gezien in het opvragen van een nieuwe Aerius-berekening.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit.

3. Alhoewel er volgens het gemeentelijk parkeerbeleid geen parkeereis geldt, is wel sprake van een parkeerplaats (garage) die komt te vervallen. Deze dient te worden gecompenseerd. Daarnaast is onduidelijk of aan de eis voor fietsparkeren wordt voldaan. De berging zal namelijk door een ander worden gebruikt.

Reactie

In artikel 4 van de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 is bepaald dat voor 'kleine projecten' geen parkeereis wordt gesteld. Aangezien het gebruiksoppervlak van de te realiseren woning minder dan 300 m² is, valt het plan onder 'kleine projecten'. Aangezien kleine projecten geheel vrij zijn gesteld van de parkeereisen zoals die gelden in de Beleidsregeling, is er geen aanleiding om aan te nemen dat een nadere eis of compensatieverplichting kan worden gesteld indien sprake is van sloop van één garage.

De fietsparkeereis voor woningen wordt opgelost in de bergingen voorgeschreven in het Bouwbesluit 2012. Het betreft een 'woonfunctie voor particulier eigendom'. Artikel 1.12a

van het Bouwbesluit 2012 bepaalt dat de afdeling 4.5 voor deze gebruiksfunctie niet van toepassing is. Dat betekent dat er geen eis geldt voor een buitenberging.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit.

4. De gevolgen van de warmtepomp zijn ten onrechte niet tevens onderzocht ter plaatse van de woning van reclamant. Het besluit is daarom onzorgvuldig voorbereid.

Reactie

In de rapportage van 26 mei 2023 van Buro Bouwfysica is de geluiduitstraling van de buitenunit van de warmtepomp onderzocht. In dit onderzoek is rond de positie van de warmtepomp het effect onderzocht in een cirkel van 6 meter en een cirkel van 12 meter. De woning van reclamant staat op grotere afstand van de warmtepomp. Tevens is het effect onderzocht op de meest kritische beoordelingpunten, waaronder de woningen aan de Mathenesserlaan 376 en 374. De woning van reclamant ligt verder weg van de beoogde positie van de warmtepomp. Uit de berekeningsresultaten volgt dat als gevolg van de buitenunit van het beoordeelde type aan de Bouwbesluiteis van $L_{I,b} = 40 \text{ dB(A)}$ voor de zowel de dag als de avond- / nachtperiode kan worden voldaan. Indien dit geldt voor woningen en meetpunten op minder afstand van de woning van reclamant zal dit ook geleden voor de woning van reclamant. Ondanks het feit dat de woning van reclamant niet is meegenomen in de onderzoeksrapportage is het besluit hiermee zorgvuldig voorbereid.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbesluit.

5. Uit het besluit blijkt niet dat de belangen van omwonenden zijn meegenomen. Er heeft dus geen afdoende belangenafweging plaatsgevonden.

Reactie

In het besluit is onder 'motivering' onder andere het volgende vermeld.

"Verder wordt de 4e bouwlaag vormgegeven als een dakopbouw met voldoende afstand tot de dakrand waardoor de bezonning van buurpanden, met name de panden aan de Mathenesserlaan, minimaal negatief worden beïnvloed." en "Verder wordt de 4e bouwlaag vormgegeven als een dakopbouw met voldoende afstand tot de dakrand waardoor de bezonning van buurpanden, met name de panden aan de Mathenesserlaan, minimaal negatief worden beïnvloed."

In de 'Goede ruimtelijke onderbouwing' welke als bijlage bij het besluit is gevoegd zijn overwegingen opgenomen ten aanzien van onder andere de bezonning van omliggende woningen. Daartoe is ook een bezonningsstudie opgesteld.

Gezien het voorgaande en de reactie op de zienswijze van reclamant, zijn de belangen van omwonenden voldoende meegenomen bij de besluitvorming.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit.

6. Het plan leidt tot onaanvaardbare aantasting van de privacy voor reclamant. De nieuwbouw is volledig georiënteerd op de woning van reclamant waardoor vanuit de woning en het dakterras direct zicht is op de tuin en woonvertrekken van reclamant. Het feit dat het plan in de schil van het centrum ligt, betekent niet dat de privacy van reclamant van geen enkele betekenis meer is.

Reactie

In de aangehaalde jurisprudentie was sprake van een bouwmogelijkheid op 2 meter afstand van de woning van de reclamant. In dat geval achtte de Afdeling de aantasting

van de privacy onaanvaardbaar. In dit geval is sprake van een afstand van circa 11 meter, zodat geen sprake is van gelijke gevallen.

De nieuwbouw is deels georiënteerd naar de zijkant aangezien nu aan de andere zijde sprake is van belendende bebouwing. De gevelopeningen liggen aan de voor- en deels achterzijde van het pand. In de zijgevel bevinden zich geen gevelopeningen op de toegang naar het terras na. De bebouwing is echter op een dergelijke afstand gelegen dat de vermindering van privacy aanvaardbaar is. Er is geen sprake van onaanvaardbare aantasting van de privacy van reclamant. Daarnaast weegt het maatschappelijk belang van woningbouw zwaar nu sprake is van een tekort aan woningen.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit.

7. In de bezonningsstudie zijn bouwplannen met 3 bouwlagen en met 5 bouwlagen onderzocht, maar niet het huidige bouwplan met 4 bouwlagen. Er is sprake van onaanvaardbare schaduwwerking nu het perceel van reclamant op 21 september al om 11 uur in de schaduw ligt.

Reactie

In de bezonningsstudie is het effect van 5 en 3 bouwlagen onderzocht. Als het gaat om bezonning hanteert de gemeente de 'lichte' TNO-norm. Dat betekent dat er ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) dienen te zijn in bij de ramen. Uit de bezonningsstudie blijkt dat bij 5 bouwlagen slechts een geringe vermindering van het aantal zonuren per dag is in maart en september. Dat betekent dat er voldoende bezonningsuren over zijn om te voldoen aan de bezonningsnorm en dus geen onaanvaardbare schaduwwerking. Het huidige bouwplan, bestaande uit vier bouwlagen, voldoet derhalve ook aan de lichte TNO-norm.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit.