



Stadsontwikkeling
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht
Team Juridisch Advies

Bezoekadres: de Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Datum : 14 juli 2025

Betreft : Zienswijzenrapport OMV.23.04.00064

Aanleiding

Op 6 april 2023 is een verzoek om omgevingsvergunning ingediend voor de activiteiten "slopen, bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" voor de realisatie van 3 woningen aan de Kleine Schoolstraat 8.

Planologische situatie

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Hoek van Holland-Woongebied" en heeft hierin de bestemmingen Tuin en Waarde-Archeologie.

Werkzaamheden

Gezien de aanvraag en de bijbehorende stukken is het de bedoeling om 3 woningen te realiseren. De woningen hebben een bouwhoogte van circa 10,1 meter.

Procedure

Het plan wordt mogelijk gemaakt door een omgevingsvergunning te verlenen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van het bestemmingsplan wordt afgeweken. In dat kader heeft het ontwerp van het besluit van 19 maart 2025 tot en met 29 april 2025 ter inzage gelegen. Omdat een aantal stukken ontbraken heeft het ontwerp van het besluit opnieuw terinzage gelegen van 9 mei 2025 tot en met 19 juni 2025.

Zienswijzen en commentaar

Gedurende de periode van ter inzagelegging zijn 8 zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijzen ontvangen kunnen worden.

Hieronder volgt een becommentarieerde samenvatting van de zienswijzen. Gezien de hoeveelheid en de aard van de zienswijzen is voor de beantwoording gekozen voor een thematische opzet.

Zienswijzen en reactie

A.

Reclamanten stellen dat in de bekendmaking staat dat de aanvraag is gedaan op het adres Kleine Schoolstraat 8B. Dit klopt niet.



Reactie:

Het klopt dat in de bekendmaking is opgenomen dat de aanvraag is gedaan voor de Kleine Schoolstraat 8B. In de bekendmaking is dit abusievelijk niet goed opgenomen. De aanvraag is gedaan voor de Kleine Schoolstraat 8 en niet voor 8B. In de bekendmaking voor het verlenen van de omgevingsvergunning zal dit worden aangepast.

B.

Reclamanten stellen dat hun uitzicht en privacy worden belemmerd.

Reactie:

De voorgenomen ontwikkeling zal voor een aantal omwonenden het uitzicht deels belemmeren. Die belemmering is echter aanvaardbaar is, omdat de locatie zich in een stedelijke omgeving bevindt. Daarbij is het vaste rechtspraak dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht en dat een zekere mate van inbreuk op de privacy van omwonenden inherent is aan wonen in een stedelijke omgeving.

C.

Reclamanten stellen dat door de bouw van de woningen hun zonnepanelen minder rendement zullen opbrengen.

Reactie:

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat er geen verplichting bestaat om in een stedelijke omgeving met bestaande bebouwing de omgeving zodanig in te richten dat eigenaren van bestaande gebouwen nu en in de toekomst optimaal gebruik kunnen maken van zonnepanelen. Het staat nu ook nog niet vast dat de zonnepanelen minder rendement zullen opbrengen en hoeveel minder dat zal zijn.

D.

Reclamanten stellen dat hun woningen door het heien beschadigd zullen worden.

Reactie:

Het heien zal plaatsvinden door middel van stalen buispalen om trillingen en schade te voorkomen. Indien er toch schade ontstaat aan omringende woningen is de aannemer daarvoor aansprakelijk. De aannemer zal voor de bouw start een nulmeting laten uitvoeren in de omgeving zodat eventuele schade makkelijker vast te stellen is.

Daarnaast moet de aannemer voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een definitief bouwveiligheidsplan aanleveren dat goedgekeurd moet worden door de gemeente. Hierin zijn de maatregelen opgenomen ter voorkomen van onveilige situaties tijdens bouw- of sloopwerkzaamheden en het voorkomen van letsel van personen op een aangrenzend perceel, of beschadiging dan wel belemmering van wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving van het bouw- of sloopterrein bevinden. In de omgevingsvergunning is dit als voorwaarde opgenomen.



Dit zijn echter uitvoeringsaspecten die geen betrekking hebben op de rechtmatigheid van de omgevingsvergunning en spelen dan ook geen rol bij het antwoord op de vraag of wij in redelijkheid een omgevingsvergunning kunnen verlenen.

E.

Reclamanten stellen dat ze overlast zullen ervaren tijdens het bouwen. Zoals het opslaan van materiaal, afsluiten van wegen, parkeeroverlast.

Reactie:

Vooropgesteld moet worden dat de bouw van de woningen enige overlast met zich mee zal brengen. Dit is inherent aan het bouwen en kan niet honderd procent voorkomen worden. Wel worden er zoveel mogelijk maatregelen genomen om de overlast tot een minimum te beperken. Het bouw materiaal zal bijvoorbeeld op eigen terrein opgeslagen worden.

Daarnaast moet de aannemer voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een definitief bouwveiligheidsplan aanleveren dat goedgekeurd moet worden door de gemeente. Hierin zijn de maatregelen opgenomen ter voorkomen van onveilige situaties tijdens bouw- of sloopwerkzaamheden en het voorkomen van letsel van personen op een aangrenzend perceel, of beschadiging dan wel belemmering van wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving van het bouw- of sloopterrein bevinden. In de omgevingsvergunning is dit als voorwaarde opgenomen.

Dit zijn echter uitvoeringsaspecten die geen betrekking hebben op de rechtmatigheid van de omgevingsvergunning en spelen dan ook geen rol bij het antwoord op de vraag of wij in redelijkheid een omgevingsvergunning kunnen verlenen.

F.

Reclamanten stellen dat tijdens de bouw extra C)2 uitgestoot zal worden.

Reactie:

Er is een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) opgesteld waarin is onderzocht wat de effecten zijn van de voorgenomen ontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van het besluit en heeft samen met het concept-besluit terinzage gelegen. De conclusie is dat er geen nadelige effecten naar aanleiding van de ontwikkeling verwacht hoeven te worden en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn dan ook van oordeel dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat dit voldoende is onderzocht.

G.

Reclamanten stellen dat vrije ruimten in dorpskern HvH verdwijnen.

Reactie:

De locatie waarop de aanvraag van toepassing is, is geen onderdeel van de openbare ruimte dat toegankelijk is voor eenieder maar particulier eigendom. Het is dus niet zo dat vrije ruimten



verdwijnen. De locatie is bovendien gelegen in een woonwijk en omringd door woningen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn woningen op deze locatie aanvaardbaar.

H.

Reclamanten stellen dat er weer een grote groene tuin verdwijnt die regenwater kan opnemen uit de dorpskern.

Reactie:

De locatie waarop de aanvraag van toepassing is, is geen onderdeel van de openbare ruimte dat toegankelijk is voor een ieder maar particulier eigendom. Het is bovendien gelegen in een woonwijk en omringd door woningen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn woningen op deze locatie aanvaardbaar.

Verder is de toename van verharding van het oppervlak minder dan 500 m² waardoor watercompensatie wettelijk niet vereist is.

Tenslotte moet op grond van de Hemelwaterverordening van de gemeente Rotterdam bij nieuwbouw regenwater op eigen terrein opgevangen worden.

I.

Reclamanten stellen dat de warmtepompen voor geluidsoverlast zullen zorgen, vooral tijdens warme nachten. Als er bij warme nachten met het raam open wordt geslapen zal het gezoem van de warmtepompen de nachtrust verstoren.

Reactie:

De warmtepompen worden conform de geldende wettelijke eisen aangebracht, ook wat betreft het maximale geluidsuitstraling op de verschillende momenten op de dag en nacht.

J.

Reclamanten stellen dat het elektriciteitsnet in de dorpskern is verouderd en nog meer overbelast zal raken na de bouw van deze woningen.

Reactie:

Het is onwaarschijnlijk dat de toevoeging van 3 woningen aan het elektriciteitsnet zal leiden tot overbelasting.

Dit zijn echter uitvoeringsaspecten die geen betrekking hebben op de rechtmatigheid van de omgevingsvergunning en spelen dan ook geen rol bij het antwoord op de vraag of wij in redelijkheid een omgevingsvergunning kunnen verlenen.

K.

Reclamanten stellen dat het voorgenomen bouwplan afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Een dergelijke afwijking is alleen toegestaan als sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de aanvraag en de bijbehorende besluitstukken ontbreekt echter een



objectieve en onderbouwde analyse van de ruimtelijke gevolgen voor de omgeving, waaronder onder andere de effecten op de bezonning van nabijgelegen percelen en de gevolgen voor de privacy van omwonenden. Bij gebrek aan een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing voldoet de aanvraag niet aan de eisen die de wet en jurisprudentie stellen aan afwijkingen van het bestemmingsplan.

Reactie:

Voor de aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) opgesteld waarin is onderzocht wat de effecten zijn van de voorgenomen ontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van het besluit en heeft samen met het concept-besluit terinzage gelegen. De conclusie is dat er geen nadelige effecten naar aanleiding van de ontwikkeling verwacht hoeven te worden en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn dan ook van oordeel dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat dit voldoende is onderzocht.

L.

Reclamanten stellen dat de ingediende stukken diverse gebreken en inconsistenties bevatten die een zorgvuldige beoordeling van het bouwplan bemoeilijken. Zonder deze gegevens is er een gebrek aan transparantie en is de aanvraag onvolledig. Dit leidt tot rechtsonzekerheid en vormt een grond voor afwijzing van de aanvraag.

Reactie:

Naar het oordeel van het college zijn er voldoende gegevens en bescheiden overlegd, waardoor aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. Voor zover er gebreken zijn in de ingediende stukken zullen deze hersteld worden.

M.

Reclamanten stellen dat er onvoldoende mogelijkheid tot inspraak is gegeven. Omliggende bewoners van het gehele huizenblok zijn niet betrokken bij de plannen en zijn vooraf niet op de hoogte gesteld van de voorgenomen bouwactiviteiten.

Reactie:

Zowel uit de Algemene wet bestuursrecht als de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht volgen geen verplichtingen of eisen ten aanzien van inspraak. Het concept-besluit heeft volgens wettelijke voorschriften 6 weken terinzage gelegen en eenieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Hiermee is voldaan aan de wettelijke vereisten met betrekking tot inspraak.

N.

Reclamanten stellen dat uit de aanvraag blijkt dat een hogere geluidswaarde voor wegverkeer (tot 60 dB) is vastgesteld, zonder dat afdoende mitigerende maatregelen aan de bron of in de overdracht serieus zijn overwogen. Dit staat haaks op het uitgangspunt van een optimaal beschermingsniveau, zoals vereist op grond van de Wet geluidhinder.



Reactie:

In verband met de omgevingsvergunning Kleine Schoolstraat waarbij van het bestemmingsplan Hoek van Holland - Woongebied wordt afgeweken zijn inderdaad hogere waarden vastgesteld. Het hogere waardenbesluit heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning voor eenieder terinzage gelegen. In het hogere waardenbesluit is ingegaan op bron- en overdrachtsmaatregelen. Vanuit financieel en stedenbouwkundig oogpunt zijn voor deze kleine ontwikkeling bron- en overdrachtsmaatregelen niet realistisch.

Bovendien is het vaststellen van hogere geluidswaarden geen belang van omwonenden maar van toekomstige bewoners. Op grond van het relativiteitsvereiste kunnen omwonenden niet opkomen voor de belangen van toekomstige bewoners.

O.

Reclamanten stellen dat de aanvraag geen bezonningsstudie of daglichtanalyse van de gevolgen voor de omliggende woningen bevat. De voorziene bebouwing zal door haar hoogte, positionering en ligging naar verwachting leiden tot aanzienlijke schaduwhinder op aangrenzende tuinen, gevels en in sommige gevallen op bestaande zonnepanelen. Dit heeft een negatieve impact op het woon- en leefklimaat van omwonenden. In het kader van een zorgvuldige ruimtelijke ordening verzoeken wij daarom om een gedetailleerde bezonnings- en daglichtanalyse voor het volledige omliggende woonblok.

Reactie:

Vooropgesteld moet worden dat voor bezonning geen wettelijke normen gelden. De gemeente Rotterdam beschikt echter over beleid dat is vastgelegd in het Afwegingskader bezonning (vastgesteld door de gemeenteraad op 9 september 2021) (hierna: het Afwegingskader). Voor de motivering van een bouwplan is niet in algemene zin een onderzoek naar de bezonning noodzakelijk. De effecten op de bezonning van bestaande woningen als gevolg van nieuwbouw worden alleen getoetst als de geplande nieuwbouw hoger is dan 1,5 maal de gemiddelde bouwhoogte van de bestaande omliggende bebouwing in een straal van 1 maal de bouwhoogte van de nieuwbouw. In dit geval is de bouwhoogte niet 1,5 maal de gemiddelde bouwhoogte van de omliggende bebouwing en is een onderzoek naar de bezonning niet nodig. Desondanks is naar aanleiding van de zienswijze een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de schaduwwerking van de nieuw te bouwen woningen op omliggende woningen zeer gering is en daardoor aanvaardbaar is. De bezonningsstudie zal als bijlage bij de omgevingsvergunning opgenomen worden.

P.

Reclamanten stellen dat de gevelindeling en bouwmassa van de geplande woningen in sterke mate afwijken van de bestaande bebouwing in het huizenblok. De nieuwe woningen steken aan de achterzijde verder uit dan het naastgelegen pand, wat resulteert in een verstorende wandwerking en horizonvervuiling voor de omliggende woningen in het blok. Dit past niet binnen het ruimtelijke karakter van de wijk en tast de beleving van de achterliggende percelen ernstig aan. Bovendien ontbreekt in de memo van RoosRos Architecten een visuele onderbouwing van de achtergevel (zoals 3D-visualisaties of contextvergelijkingen), waardoor de impact op het omliggende huizenblok niet inzichtelijk is gemaakt.



Reactie:

Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het plan. Ruimtelijk gezien zijn drie woningen op de kavel mogelijk omdat er genoeg ruimte ontstaat tussen het monumentale voormalige postkantoor en de nieuwe woningen. Bovendien zullen drie goede woningen in het centrum worden toegevoegd.

De ommuring van de tuin is op een vriendelijke manier voorgesteld met een gemetselde muur van 1,2 m hoog en een poortje. Achter het postkantoor gebouw wordt geparkeerd, bestaande beeldbepalende kastanjeboom wordt gehandhaafd en wordt ook een grote boom gepland bij de tuinmuur. In de kopgevels zijn kleine ramen toegevoegd. Om die reden wordt toepassing gegeven aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Q.

Reclamanten stellen dat uit het ingediende ecologisch onderzoek blijkt dat er vleermuizen in het gebied aanwezig zijn, maar wordt geconcludeerd dat zij de te slopen schuur niet als verblijfplaats gebruiken. Omwonenden betwijfelen de juistheid van deze conclusie, gezien de frequentie waarmee vleermuizen in het gebied worden waargenomen. Bovendien is het ecologisch onderzoek bijna drie jaar oud en daarmee mogelijk niet meer representatief voor de huidige situatie. Gezien de strikte wettelijke bescherming van vleermuizen onder de Wet natuurbescherming verzoeken wij om een nieuw, actueel en onafhankelijk ecologisch onderzoek.

Reactie:

Voor de aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) opgesteld waarin is onderzocht wat de effecten zijn van de voorgenomen ontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van het besluit en heeft samen met het concept-besluit terinzage gelegen. De conclusie is dat er geen nadelige effecten naar aanleiding van de ontwikkeling verwacht hoeven te worden en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn dan ook van oordeel dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat dit voldoende is onderzocht.

Bovendien hebben reclamanten geen tegenrapporten aangeleverd waaruit blijkt dat de te slopen schuur als verblijfplaats wordt gebruikt door vleermuizen.

R.

Reclamanten verzoeken bewustwording van nieuwe bewoners. Zij benadrukken dat nieuwe bewoners zich bewust moeten zijn van het slaan van de klok op de hele uren en elk half uur, alsook klokgelui op zondagmorgen. De duur van het klokgelui op zondagmorgen is in overeenstemming met omliggende bewoners al teruggebracht.

Tevens wijzen zij op de diverse (culturele) activiteiten die plaatsvinden in en rondom de kerk, zowel overdag als in de avonden. Dit is een essentieel aspect van de leefomgeving en dient duidelijk gecommuniceerd te worden aan potentiële bewoners voordat zij zich in de buurt vestigen. Zij verzoeken om in het ontwerpbesluit op te nemen dat er informatievoorziening plaatsvindt over deze aspecten.



Reactie:

Bewustwording van nieuwe bewoners is geen ruimtelijke ordeningsaspect en geen toetsingsgrond die betrekking heeft op de rechtmatigheid van de omgevingsvergunning en speelt dan ook geen rol bij het antwoord op de vraag of wij in redelijkheid een omgevingsvergunning kunnen verlenen. Het is aan de ontwikkelaar om toekomstige bewoners hierover te informeren.

S.

Reclamanten stellen dat de gronden zijn gelegen binnen het bestemmingsplan "Hoek van Holland - Woongebied" en daarbinnen onder andere de bestemming "Waarde - Cultuurhistorie" hebben. Ingevolge artikel 29.2.1 van de planregels is het verboden om zonder vergunning een bouwwerk te slopen op deze gronden.

Een motivering waarom de sloop van het aanwezige bouwwerk nodig is en in hoeverre nieuwbouw mogelijk is volgt niet uit het besluit. Reclamant verzoekt u dit alsnog nader te motiveren.

Voorts wijst cliënte erop dat het advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten waarnaar onder 8.2.2. wordt verwezen en dat overeenkomstig artikel 29.2.4 van de planregels ook gevraagd moet worden, niet bij het besluit is gevoegd. Dientengevolge is onduidelijk welke motivering uw college aan uw besluit ten grondslag heeft gelegd. Cliënte verzoekt u dit gebrek te herstellen.

Reactie:

Gelet op het positieve advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten kan medewerking worden verleend aan het slopen van het bestaande pand met betrekking tot de activiteit 'Slopen op grond van ruimtelijke regels'. Het is aannemelijk dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt besloten:

- de zienswijzen ongegrond te verklaren;
- de omgevingsvergunning te verlenen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,
namens deze,
concerndirecteur Stadsontwikkeling,
voor deze,



A handwritten signature in black ink, reading 'Annemarie Mulder'. The signature is written in a cursive style and is placed on a light-colored, rectangular background.

drs. A.F.C.M. Mulder,
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht