



**Datum** : 7 april 2026

**Betreft** : Zienswijzenrapport OMV.25.04.00194

## 1. Inleiding

Op 14 april 2025 heeft Woonstad Rotterdam (“**Woonstad**”) bij het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam (“**het college**”) een aanvraag ingediend voor een tijdelijke omgevingsvergunning als bedoeld in de Omgevingswet (Ow). De aanvraag ziet op de volgende activiteiten: (i) omgevingsplanactiviteit – afwijken omgevingsplan (artikel 5.1 lid 1 onder a Ow) en (ii) rijksmonumentenactiviteit (artikel 5.1 lid 1 onder b Ow).

De aanvraag heeft betrekking op de realisatie van tijdelijke studentenhuisvesting aan het Toepad 65 te Rotterdam (postcode 3063 NJ), gelegen aan de oostzijde van de stad op het achterste gedeelte van de Joodse begraafplaats. De locatie van de studentenhuisvesting is weergegeven op onderstaande afbeeldingen:





## 2. Beschrijving van het project

De studentenwoningen zijn tijdelijk, namelijk voor een periode van 30 jaar. Het projectgebied is momenteel een braakliggend terrein, zoals ook te zien is op bovenstaande afbeelding. Het plan voorziet in de bouw van drie woonblokken met een hoogte variërend van drie tot zeven bouwlagen, waarin in totaal 381 studentenwoningen (éénkamerappartementen) worden gerealiseerd. Vijf van deze woningen zullen worden ingericht voor mindervalide studenten.

Een impressie van het gebouwencomplex is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Impressie gebouwencomplex, gezien vanuit het noordwesten

Naast het gebouwencomplex omvat het plan de aanleg van een tijdelijke brug tussen het plangebied en het fietspad aan de noordzijde die dient als toegang tot het gebouwencomplex



gedurende de gebruiksperiode (30 jaar) van de studentenwoningen. Na afloop van de vergunningsperiode zal het terrein weer worden teruggebracht in de oorspronkelijke staat.

De gebouwen in het voorziene complex met studentenwoningen zijn onderling verbonden en vormen, met uitzondering van een opening aan de westzijde, een vierhoek. Hiermee ontstaat een afgeschermd, collectieve binnentuin. De verschillende gebouwdelen betreffen:

- Een rechthoekig gebouwdeel aan de westzijde van het plangebied, met een getrapte opbouw van 3 tot 7 bouwlagen richting de noordzijde (gebouw A).
- Een rechthoekig gebouwdeel met twee geschakelde gebouwen aan de noordzijde van het plangebied, met allebei 7 bouwlagen (gebouw B en C).
- Rechthoekige gebouwdelen aan de oost- en zuidzijde van het plangebied, met respectievelijk 7 en 5 bouwlagen (gebouw D en E).
- Tussen gebouw A en E is aan de westzijde van het plangebied een opening voorzien die toegang biedt tot de binnentuin.

Dit is schematisch weergegeven op de onderstaande afbeelding.



Situatietekening begane grond met aanduiding gebouwen

De bouwhoogte van de gebouwen varieert tussen circa 16,25 meter (bij 5 bouwlagen) en 22,55 meter (bij 7 bouwlagen), gerekend vanaf peil [hoogte van de weg ter plaatse van kruin van de weg/aansluitend terrein/NAP]. Daarbij is van belang dat het plangebied binnen de bebouwingscontour met circa 0,9 meter wordt opgehoogd.



Naast de studentenwoningen zijn in het gebouwencomplex nog de volgende bijbehorende/ondersteunende functies voorzien:

- Een entreerimte op de begane grond van gebouw C
- Een collectieve binnenruimte voor de bewoners op de begane grond van gebouw B
- Een inpandige fietsstalling voor de bewoners op de begane grond van gebouw D, met daarin 411 fietsparkeerplaatsen
- Twee wasserettes op twee verschillende verdiepingen van gebouw C
- Diverse beheerruimtes, verdeeld over de verschillende gebouwen

Het college is voornemens om de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten te verlenen en heeft het ontwerp voor de (i) omgevingsplanactiviteit en (ii) rijksmonumentenactiviteit ('**ontwerpvergunning**') ter inzage gelegd.

### 3. Zienswijzen

Van 4 september 2025 t/m 16 oktober 2025 lag de ontwerpvergunning met bijbehorende stukken voor eenieder ter inzage. Binnen deze termijn zijn zestien zienswijzen ontvangen:

Nummer	Reclamant
1.	...hierna aangeduid als "reclamant 1"
2.	Vereniging ATV Kweeklust hierna aangeduid als "reclamant 2"
3.	...hierna aangeduid als "reclamant 3"
4.	.. hierna aangeduid als "reclamant 4"
5.	...hierna aangeduid als "reclamant 5"
6.	...hierna aangeduid als "reclamant 6"
7.	...hierna aangeduid als "reclamant 7"
8.	... hierna aangeduid als "reclamant 8"
9.	Vereniging ATV Toepad hierna aangeduid als "reclamant 9"
10.	...hierna aangeduid als "reclamant 10"
11.	Environ advocaten namens Van Mossel B.V., Asian Motors Sales B.V., Dusseldorp Rotterdam B.V., Auto Hoogenboom B.V., Breeland B.V., Louwman Dreams B.V. en Autostrada Investments B.V, aangeduid als "reclamant 11".
12.	... hierna aangeduid als "reclamant 12"
13.	... hierna aangeduid als "reclamant 13"
14.	... hierna aangeduid als "reclamant 14"
15.	... hierna aangeduid als "reclamant 15"
16.	... hierna aangeduid als "reclamant 16"

De zienswijzen zijn ontvankelijk en worden hieronder inhoudelijk behandeld.



## 4. Inhoudelijke behandeling zienswijzen

### Algemeen

De zienswijzen zijn hieronder per reclamant samengevat en gaan in op één of meerdere onderwerpen. Vervolgens is een reactie vanuit het college gegeven. Per reclamant wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het te nemen besluit, het betreffende bouwplan en/of in de onderbouwing ervan.

De zienswijzen van reclamant 1, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12 t/m 15 zijn vrijwel gelijklopend en worden daarom gezamenlijk behandeld.

### Reclamanten 1, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12 t/m 15 (gezamenlijk: 'Reclamanten volkstuinen')

Reclamanten volkstuinen zijn economisch eigenaren<sup>1</sup> van de tuinhuisen, waar op grond van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Recreatie-volkstuinen' geldt en die enkel zijn bestemd voor volkstuinen. Uit de huurovereenkomst tussen de gemeente Rotterdam als eigenaar en de volkstuinverenigingen volgt ook dat de recreatieve verblijfstuinhuisjes<sup>2</sup> enkel als tijdelijke verblijfsruimte en/of overnachtingsruimte gebruikt mogen worden tussen 1 april en 1 november. Reclamanten hebben gelijklopende zienswijzen ingediend. Ten behoeve van het overzicht is in bijlage 1 behorende bij deze nota van beantwoording aangegeven waar de volkstuinen van deze reclamanten zijn gepositioneerd ten opzichte van het projectgebied.

#### 1. Rust en privacy

Reclamanten volkstuinen voeren aan dat het nieuwe studentencomplex de rust en privacy van gebruikers van de aangrenzende volkstuinen aantasten. Zij stellen dat vanuit het studentencomplex zicht zal bestaan op de tuinen en tuinhuisen. Daarnaast worden volgens Reclamanten volkstuinen geen alternatieven geboden waarmee dit afgeschermd zou worden en is hier door Woonstad geen rekening mee gehouden.

### Reactie college

Bij het ontwerp van het bouwplan is rekening gehouden met de belangen van gebruikers van de omliggende functies, zowel voor de onbebouwde delen als het gebouw zelf.

Voor de onbebouwde delen van het gebied geldt dat er sprake is van hoofdzakelijk een groene inrichting die de privacy en het uitzicht ten goede komen. Zo ook langs de oost-, zuid- en westzijde van het gebouwcomplex:

- Zuidzijde: op de grens van de begraafplaats en het plangebied zal sprake zijn van versterking van het aanwezige groen met extra beplanting en bomen.
- Oost-, noord- en westzijde: langs de watergangen wordt een (groene) plasdraszone gerealiseerd (zie oranje gedeelte op de afbeelding hieronder). Voorts worden de oevers van de watergangen aan de noord- en westzijde (beperkt) verbreed.

<sup>1</sup> De gemeente Rotterdam is juridisch eigenaar van de percelen (kadastraal bekend als Kralingen, sectie L, nummer 724 en 845 (Kweeklust) en Kralingen, sectie L, 2610 en 726 (Toepad)) en verhuurt de percelen aan de volkstuinverenigingen. Een lid van de vereniging mag de gronden gebruiken en daar een (bescheiden) tuinhuisje op realiseren.

<sup>2</sup> Onder verblijfstuin wordt volgens de huurovereenkomst verstaan: een perceel op een volkstuinvoorziening dat voor recreatieve doeleinden wordt gebruikt die niet bij de eigen woning ligt. Voornamelijk bedoeld als (recreatieve) siertuin en/of voor de verbouw van groenten/fruit, veelal voorzien van een bescheiden tuinhuisje dat economisch eigendom is van de Gebruiker.

- Tussen het gebouw en de omgeving is bovendien een groene overgangszone voorzien die aan de oost-, west- en zuidzijde niet toegankelijk is voor bewoners door middel van hekken. Alleen bij calamiteiten is dit pad te bereiken. Hierdoor wordt direct contact tussen studenten en gebruikers van de omliggende functies voorkomen;

De vorenstaande landschappelijke inrichting is hieronder weergegeven en ook inzichtelijk gemaakt op het inrichtingsplan dat onderdeel is van de ontwerpvergunning.



Afbeelding van de landschappelijke inrichting

Voor het gebouw geldt dat er onder andere de volgende maatregelen zijn voorzien om de privacy van de volkstuinten te waarborgen:

- Er worden geen privé-buitenruimten aan de buitenzijden van het gebouw gerealiseerd;
- De collectieve buitenruime is omsloten door het gebouw
- Aan de zijde van ATV Toepad is op de begane grond een fietsenstalling gesitueerd en op de verdiepingen (gebouw B en D) worden afgesloten galerijen gerealiseerd, die niet bestemd zijn voor verblijf.

Door voornoemde maatregelen zal de inblik op de volkstuinten beperkt zijn. Het gebouw is (mede als gevolg van participatie) overigens ook compacter vormgegeven dan in eerdere ontwerpen, waardoor de afstand tot de naastgelegen volkstuinten en de Joodse begraafplaats is vergroot. Kortom: Woonstad heeft als initiatiefnemer zoveel als mogelijk maatregelen genomen om de eigenaren tegemoet te komen en te zorgen voor zoveel mogelijk privacy.



Het college begrijpt dat voornoemde groen- en gebouwvoorzieningen niet zal resulteren in een volledige afscherming van het nieuwe studentencomplex. In dat verband merkt het college op dat uit vaste rechtspraak van de Raad van State volgt dat er geenszins een blijvend recht op vrij uitzicht bestaat.<sup>3</sup> Voorts is relevant in hoeverre sprake is van een stedelijke omgeving. Bewoners – of in onderhavig geval: eigenaren van een tuinhuis – in een stedelijk gebied worden geacht een zekere beperking van hun privacy te moeten aanvaarden. Hiervan is op deze locatie sprake. Zo oordeelde de Raad van State dat een afstand van 6 meter tussen woningen als voldoende aangemerkt kan worden waarbij geen sprake van een onevenredig verlies van privacy.<sup>4</sup> In onderhavig geval is sprake van een afstand van minimaal 13 meter waardoor er volgens het college geen sprake is van een onevenredig verlies van privacy. Dat er geen sprake is van onevenredig verlies van privacy en uitzicht, neemt niet weg dat er wel sprake zal zijn van enige verslechtering en het college beseft dat dit vervelend is voor de eigenaren van de volkstuinhuizen. Het college heeft de urgente behoefte aan studentenwoningen echter zwaarder laten wegen dan dit verlies van uitzicht en privacy.

Gelet op voorstaande is het college van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van uitzicht en privacy.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het te nemen besluit.

## 2. Bezinning en aantasting recreatieve bestemming

Reclamanten volkstuinen stellen dat door de bebouwing de zon uit de tuin wordt genomen, waardoor (elke vorm van) het recreatieve gebruik volledig wordt aangetast.

### Reactie college

Door Woonstad is een bezonningsstudie uitgevoerd, waarbij is gekeken naar bezinning op 21 april, 21 juli en 21 oktober (zie bijlage bij de omgevingsvergunning). Uit de bezonningsstudie volgt dat de schaduwwerking door de realisatie van de studentenwoningen beperkt is. Aan de westzijde – bij ATV Toepad – zal er sprake zijn van een beperkte vermindering van zonlicht in de ochtend. Aan de oostzijde – bij ATV Kweeklust – zal er sprake zijn van een vermindering van zonlicht in de avonduren. Anders dan (sommige) reclamanten stellen neemt het bouwplan dus niet alle zon uit de tuinen.

Hoewel de bouwhoogte en omvang van het studentencomplex enige schaduwwerking veroorzaken, is volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (“**Afdeling**”) een dergelijke vermindering van zonlicht niet automatisch onaanvaardbaar. Voor bezinning van woningen bestaan geen wettelijke kaders en het college is voor de aanvaardbaarheid van vermindering van bezinning uitgegaan van de zelden gehanteerde ‘strengere’ TNO-norm.<sup>5</sup> De ‘strengere’ TNO-norm gaat uit van ten minste drie mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november.<sup>6</sup> Aan deze norm wordt ruimschoots voldaan, waardoor de vermindering van bezinning volgens het college aanvaardbaar is.

<sup>3</sup> Zie bijvoorbeeld Afdelingsuitspraak, 27 november 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3968, r.o. 5.3.

<sup>4</sup> Zie de Afdelingsuitspraak van 14 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:784.

<sup>5</sup> zie bijvoorbeeld Afdelingsuitspraak 22 september 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2764

<sup>6</sup> In onderhavig geval is in afwijking van de TNO-normen uitgegaan van april t/m oktober omdat dit de periode is dat de eigenaren gebruik mogen maken van de volkstuinhuisjes, daarbuiten niet.



### 3. Geluidsoverlast door weerkaatsing

Reclamanten volkstuinten stellen dat de hoogte van het studentencomplex leidt tot geluidsoverlast op hun tuingronden en die van de vereniging. Zij geven aan dat, hoewel het gebouw het geluid uit de binnentuin van het complex kan tegenhouden, het door de hoogte juist extra geluid van de nabijgelegen snelweg zal weerkaatsen. Volgens de Reclamanten volkstuinten beïnvloedt dit de leefbaarheid van hun woning en tuin aanzienlijk. Daarnaast merken zij op dat in de stukken geen onderzoek lijkt te zijn gedaan naar het effect van deze mogelijke geluidsweerkaatsing.

#### Reactie college

Allereerst geldt dat een recreatief tuinhuis – anders dan een reguliere woning – niet is aangewezen als geluidsgevoelig object in artikel 3.21 Besluit kwaliteit leefomgeving. In zoverre geldt geen soortgelijk beschermingsniveau voor de tuinhuisen van Reclamanten volkstuinten, nu binnen de volkstuinten enkel niet voor bewoning bestemde gebouwen mogen worden gerealiseerd. In zoverre hoeft de gemeente bij het toelaten van het studentencomplex niet ook de geluidsimpact op de recreatiewoningen te beoordelen.

Het college heeft de geluidsweerkaatsing op de volkstuinten echter wel beoordeeld in het kader van de 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Woonstad heeft namelijk in het kader van de aanvraag de gevolgen voor geluidsafscherming en geluidreflectie door de omliggende wegen op de volkstuinten onderzocht (zie bijlage behorende bij de omgevingsvergunning).

Uit dit onderzoek volgt dat door de komst van de nieuwbouw de geluidbelasting bij de westelijk gelegen volkstuinten (ATV Kweeklust) afneemt door optredende afscherming en dat de geluidbelasting bij de oostelijk gelegen volkstuinten (ATV Toepad) niet of nauwelijks toeneemt door optredende reflecties. Voor de westelijk gelegen volkstuinten is een afname van geluidbelasting berekend van circa 1 tot 5 dB. Kortom: een verbetering. Voor de oostelijk gelegen volkstuinten is een minimale toename van maximaal 1 dB berekend.

Het college is daarom van mening dat er geen sprake is van onaanvaardbare geluidsoverlast door weerkaatsing en dat de leefbaarheid in de tuinen niet wordt aangetast. In voorkomend geval is er zelfs sprake van verbetering. De zienswijzen geven dan ook geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren, wel wordt het onderzoek naar weerkaatsing van geluid toegevoegd als bijlage bij het te nemen besluit.

### 4. Geluidsoverlast door bewoners

Reclamanten volkstuinten stellen dat de nieuwe bewoners van de studentenwoningen geluidsoverlast kunnen veroorzaken bij gebruik van de buitenruimten of balkons. Hoewel de binnentuin lijkt te zijn afgeschermd, ontbreekt volgens hen de garantie dat daar geen hinderlijk geluid wordt geproduceerd. Daarnaast wijzen zij op het pad dat rondom het gebouw loopt, waar studenten kunnen gaan rondhangen en voor overlast kunnen zorgen.



### **Reactie college**

Hoewel de volkstuinten geen geluidgevoelige objecten zijn, is in het plan vanuit het oogpunt van geluid rekening gehouden door de opzet van het bouwplan in een (gesloten) carré-vorm rondom een collectieve binnentuin. Op gebouwniveau geldt dat er geen balkons worden gerealiseerd én dat aan de kant van de volkstuinten geen ramen kunnen worden geopend (er is enkel sprake van een geluidwerende ventilatieopening). Ook de dakterrassen aan de westzijde zijn gesitueerd aan de binnenzijde van het gebouw. Dit beperkt niet alleen de geluidsoverlast vanuit de omgeving naar woningen maar ook vanuit de woningen naar de omgeving. Hierdoor kan worden aangenomen dat het merendeel van het geluid binnen het complex blijft.

Zoals al naar voren kwam bij de beantwoording van de zienswijze onder 1., is het pad rondom het gebouw niet toegankelijk voor studenten – dit wordt afgezet met een hekwerk – waardoor overlast niet aannemelijk is. Het college heeft overlast dan ook zoveel mogelijk meegewogen in de beoordeling van ETFAL, er is immers zoveel mogelijk getracht om overlast te voorkomen door de inrichting van het gebied en gebouw. Echter kan hinder of overlast die het gevolg is van onrechtmatig gedrag niet worden betrokken bij de besluitvorming. Dergelijke hinder kan worden tegengegaan in het kader van de handhaving van de openbare orde.<sup>7</sup>

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het te nemen besluit.

## **5. Lichtverontreiniging**

Reclamanten volkstuinten stellen dat de verlichting van de studentenhuizen, galerij en straten leiden tot lichtvervuiling van de omgeving en de tuinen. Voorts wordt aangevoerd dat hierdoor de omliggende flora- en fauna (ernstig) wordt verstoord.

### **Reactie college**

Door Reclamanten volkstuinten wordt niet onderbouwd waarom er sprake zou zijn van lichthinder. Dat Reclamanten volkstuinten lichthinder kunnen ervaren, is onvoldoende om te concluderen dat sprake is van onevenredige hinder en aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Desondanks heeft Woonstad wel rekening gehouden met eventuele lichtuitstraling. Aan de zijde van ATV Toepad worden de galerijen namelijk voorzien van dimbare verlichting welke niet rechtstreeks richting de volkstuinten schijnt. Aan de zijde van ATV Kweeklust zijn woningen gesitueerd. Het is niet aannemelijk dat vanuit de woningen hinderlijk licht zal optreden.

Voor zover Reclamanten volkstuinten nog stellen dat vanwege lichthinder omliggende flora- en fauna wordt verstoord, wordt verwezen naar de beantwoording onder o. van deze nota van beantwoording.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het te nemen besluit.

---

<sup>7</sup> Zie in dit verband bijvoorbeeld de uitspraak van rechtbank Oost-Brabant, 10 oktober 2025, ECLI:NL:RBOBR:2025:6283 en Afdelingsuitspraak van 2 oktober 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3954.



## 6. Gevoel van onveiligheid

De Reclamanten volkstuinten stellen dat de bouw van het studentencollege direct naast hun tuincomplex een gevoel van onveiligheid veroorzaakt. De tuinvereniging is buiten het tuinseizoen onbeheerd, en het terrein gemakkelijk toegankelijk. Alleen al de mogelijkheid dat onbevoegden het terrein kunnen betreden, beïnvloedt de gemoedsrust van de leden. Volgens de Reclamanten volkstuinten is dit geen ongefundeerde angst: in het verleden zijn er al inbraken en insluipers geweest die 's nachts in de huisjes verbleven, wat ook gevolgen had voor de verzekeringsvoorwaarden en premies. Zij stellen dat de plannen dit gevoel van onveiligheid verder versterken en dat de documenten geen aandacht besteden aan deze gevolgen voor hun veiligheid en verzekering.

### Reactie college

Het college vindt het vervelend dat de eigenaren van de volkstuinten een gevoel van onveiligheid ervaren. Er is echter geen aanleiding om aan te nemen dat de komst van de studentenwoningen tot een onveilige situatie zal leiden. Zoals reeds aangegeven onder de beantwoording van 1., wordt de sloot verbreed en een plas-drassituatie gemaakt tussen het gebouw en de volkstuinten waardoor het onaannemelijk is om vanaf de studentenwoningen bij de volkstuinten te komen. Daarnaast is zoals gezegd het pad rondom het gebouw ontoegankelijk voor studenten omdat het is afgesloten door een hekwerk. De inrichtingsmaatregelen zouden het dus onmogelijk moeten maken om de volkstuinten te betreden vanuit de studentenwoningen. Verder is bij het ontwerpen van het gebouw ook rekening gehouden met de sociale veiligheid van het gebied door geen onoverzichtelijke hoeken te realiseren, voldoende verlichting, overzichtelijke entrees, afsluitbaarheid van de stallingsgarage en voldoende zicht vanuit de woningen op het openbare gebied. Bovendien kan de komst van de studentenwoningen juist bijdragen aan meer toezicht en toename van sociale veiligheid in de voorheen onbebouwde omgeving van de volkstuinten. Het college is dan ook van mening dat er op aspecten zoals sociale veiligheid en overlast geen sprake is van strijd met ETFAL.

Hinder of overlast die voortkomt uit onrechtmatig gedrag – zoals inbraken en insluiting – is uiteraard volstrekt ontoelaatbaar en onwenselijk maar kunnen niet worden meegewogen in de besluitvorming. Dergelijke hinder kan worden tegengegaan in het kader van de handhaving van de openbare orde.<sup>8</sup>

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het te nemen besluit

## 7. Waardedaling

Reclamanten volkstuinten stellen dat het voorziene bouwplan zal leiden tot een aanzienlijke waardedaling van hun volkstuintpercelen. Ze benadrukken dat in de planstukken geen rekening is gehouden met deze negatieve invloed op de waarde van hun eigendom en dat geen enkele vorm van compensatie of alternatieve oplossing is overwogen.

---

<sup>8</sup> Zie in dit verband bijvoorbeeld de uitspraak van rechtbank Oost-Brabant, 10 oktober 2025, ECLI:NL:RBOBR:2025:6283 en Afdelingsuitspraak van 2 oktober 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3954.



### Reactie college

Voor zover Reclamanten volkstuinen waardevermindering van hun volkstuinpercelen ondervinden, merkt het college op dat dit geen onderdeel vormt van de ruimtelijke toets die zij dient uit te voeren bij de beoordeling van de aanvraag. Voor de compensatie van waardedaling kunnen reclamanten een separaat verzoek om nadeelcompensatie in de zin van afdeling 15.1 van de Omgevingswet indienen bij de gemeente.

## 8. Trillingshinder

Reclamanten volkstuinen stellen dat de bouwwerkzaamheden voor het studentencomplex zullen leiden tot trillingshinder met mogelijke schade aan hun tuinhuizen en andere opstallen op hun perceel. Zij wijzen erop dat in de planstukken geen enkele aandacht wordt besteed aan de mogelijke effecten van bouwtrillingen. Volgens hen brengt de uitvoering van het bouwplan — gelet op de nabijheid van hun percelen — een reëel risico mee op bouwkundige schade. Reclamanten volkstuinen verzoeken daarom dat de initiatiefnemer of aannemer verplicht wordt een vooropnamerapport op te stellen en een financiële garantie af te geven voor directe herstelbetaling bij eventuele schade. Zij achten dit noodzakelijk om hun eigendomsbelangen en rechtszekerheid te waarborgen.

### Reactie college

Het college vindt het vervelend dat Reclamanten volkstuinen zich zorgen maken over mogelijke trillingshinder en eventuele bouwschade aan hun tuinhuizen en opstallen. Ten aanzien van trillingshinder wordt opgemerkt dat overlast en hinder als gevolg van trilling bij de uitvoering van bouwwerkzaamheden op grond van een omgevingsvergunning een uitvoeringsaspect betreft. Dit aspect heeft geen betrekking op de rechtmatigheid van de omgevingsvergunning voor de bouw van de studentenwoningen en speelt geen rol bij de vraag of het college in redelijkheid kon overgaan tot verlening van de omgevingsvergunning.<sup>9</sup>

Ten aanzien van trillingschade merkt het college het volgende op. De te verwachten schade als gevolg van de uitvoering van een bouwplan kan slechts een rol spelen in de te maken belangenafweging, als op voorhand vaststaat dat de bouwwerkzaamheden onvermijdelijk tot schade aan de omgeving zullen leiden.<sup>10</sup> Dat is hier niet het geval. Het college heeft hier echter toch aandacht aan besteed. In de omgevingsvergunning is namelijk als aandachtspunt (onder 7) opgenomen dat het van groot belang is dat de staat van de omliggende gebouwen wordt vastgelegd voordat de bouwwerkzaamheden beginnen en dat dit gemonitord moet worden gedurende de bouw. Als na de bouw schade is ontstaan aan de omliggende woningen, dan moet worden bewezen dat die schade voor de verbouwing niet aanwezig was. Er wordt dus wel degelijk rekening gehouden met het monitoren van trilling gedurende de bouwfase en daarmee met de belangen van Reclamanten volkstuinen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het te nemen besluit.

---

<sup>9</sup> In dit verband verwijst het college naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 oktober 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2345.

<sup>10</sup> Zie onder andere ECLI:NL:RVS:2025:5094 en ECLI:NL:RBDHA:2025:21067.



## 9. Overige bouwwerkzaamheden

Reclamanten volkstuinten voeren aan dat de bouwwerkzaamheden aanzienlijke geluidsoverlast en lichtvervuiling zullen veroorzaken, waardoor het tuinseizoen – van 1 april tot 1 november – nauwelijks leefbaar zal zijn. Zij wijzen erop dat in de beschikbare stukken geen rekening is gehouden met deze tijdelijke, maar volgens hen ingrijpende hinder. Ook ontbreekt volgens Reclamanten volkstuinten een garantie dat werkzaamheden buiten het tuinseizoen zullen plaatsvinden.

### Rectie college

Het college merkt wederom op dat eventuele hinder bij de bouwwerkzaamheden een uitvoeringsaspect betreft dat als zodanig niet bij de vergunningverlening aan de orde kan komen. Hinder en overlast tijdens de bouwwerkzaamheden spelen geen rol in de toetsing van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit punt is dus niet van belang bij de vraag of het college de omgevingsvergunning al dan niet kan verlenen.<sup>11</sup> Dit neemt niet weg dat de aannemer eventuele hinder en geluidsoverlast tot een minimum zal moeten beperken. Bovendien geldt dat overeenkomst artikel 7.17 lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving na 19:00 uur geen bouwwerkzaamheden mogen plaatsvinden waardoor licht- en geluidhinder in de avonden niet aanwezig zal zijn.

## 10. Onvoldoende belangenafweging

Reclamanten volkstuinten stellen dat de vereiste belangenafweging onvoldoende heeft plaatsgevonden. Zij stellen dat in de ontwerpvergunning en de bijbehorende stukken geen enkele afweging is gemaakt van de belangen van de tuinvereniging en de direct omwonenden. Volgens hen is uitsluitend aandacht besteed aan het maatschappelijke belang van de realisatie van studentenwoningen, terwijl de negatieve effecten voor de omwonenden — zoals de aantasting van privacy, rust, bezonning en toename van geluidsoverlast — volledig buiten beschouwing zijn gelaten. Reclamanten volkstuinten stellen dat tijdens de gehouden informatiebijeenkomst enkel het belang van de studentenwoningen is benadrukt, zonder dat omwonenden en belanghebbenden in de negatieve gevolgen tegemoet zijn gekomen.

### Reactie college

Het college is van mening dat bij zowel de planvorming als de besluitvorming de belangen van de tuinvereniging uitdrukkelijk betrokken zijn. In de ruimtelijke onderbouwing en de ontwerpvergunning is aandacht besteed aan privacy, bezonning, geluid en de afstand tot de volkstuinten, waarbij is geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de volkstuinten.

Het college begrijpt dat de eigenaren van de volkstuinten liever onbebouwd akkerland dan studentenwoningen in de nabijheid van de tuinhuisen willen. In dat opzicht is elke bebouwing een verslechtering ten opzichte van de bestaande onbebouwde situatie, maar volgens het college is er – ook naar aanleiding van de ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken – geen sprake van een onaanvaardbare verslechtering. Daar komt bij dat het college de urgente

---

<sup>11</sup> In dit verband wordt verwezen naar de Afdelingsuitspraak van 20 oktober 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2345.



behoefte aan studentenwoningen zwaarder heeft laten wegen dan de tijdelijke impact op de leefomgeving van de tuinhuisen.

Dat Reclamanten volkstuinen de participatie als eenzijdig hebben ervaren betreurt het college. Het college kan zich echter niet vinden in de constatering dat er een enkele informatieavond heeft plaatsgevonden. Uit het participatieverslag (zie bijlage behorende bij de omgevingsvergunning) van Woonstad volgt immers dat er vier overleggen zijn geweest met de besturen van de volkstuinverenigingen (op 2 december 2022, 30 januari 2023, 13 december 2023 en 15 januari 2024) en meerdere informatieavonden. Daarnaast zijn er ook gesprekken geweest met tuinders die direct aan de studentenwoningen grenzen. Deze gesprekken hebben ook geleid tot enkele aanpassingen aan het ontwerp van het gebouw. Dat er uiteindelijk niet voldoende draagvlak bestaat voor het plan, betreurt het college maar kan niet tot vernietiging van het besluit leiden nu de belangen van de eigenaren van de volkstuinen voldoende zijn betrokken in de besluitvorming.<sup>12</sup>

Het college concludeert dat het besluit zorgvuldig is voorbereid in de zin van artikel 3:2 Awb en dat een evenwichtige belangenafweging als bedoeld in artikel 3:4, eerste lid, Awb heeft plaatsgevonden. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het te nemen besluit.

## 11. Overige punten – behoefte studentenwoningen

Reclamanten volkstuinen stellen dat de behoefte aan studentenwoningen slechts tot 2030 is onderbouwd, terwijl de vergunning voor 30 jaar geldt. Er is niet onderbouwd dat de behoefte ook na 2030 bestaat.

### Reactie college

In de ruimtelijke onderbouwing van de ontwerpvergunning is de behoefte van de studentenwoningen in het kader van de motivering van de nieuwe stedelijke ontwikkeling onderbouwd. Hieruit volgt inderdaad dat in ieder geval tot 2030 een structureel tekort zal zijn aan studentenhuisvesting (zie pagina 17-18 van de ruimtelijke onderbouwing, bijlage bij de omgevingsvergunning). Ook volgt hieruit dat de toevoeging aan studentenhuisvesting aanzienlijk kleiner is dan de grote vraag aan studentenhuisvesting.

Het vorenstaande komt overeen met het Rotterdams Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2023-2026 waarin het volgende is opgenomen:

*“De behoefte aan extra studentenhuisvesting tot 2029 is circa 6000 eenheden. Dit is inclusief het huidig tekort van 2700 eenheden. De bouwproductie voorziet tot en met 2026 in circa 2000-2500 eenheden. Tot 2029 zouden dan nog 3500 -4000 eenheden extra nodig zijn.*

*De relatieve druk (vraag/aanbodverhouding) blijft de komende 8 jaar ongeveer gelijk bij een bouwproductie / toename van de voorraad van ongeveer 3500 eenheden tot 2029.”*

De behoefte aan studentenwoningen is en blijft onverminderd groot, zeker aangezien de bouwproductie door verschillende redenen (onder andere lange procedures) helaas

---

<sup>12</sup> Zie o.a. Afdelingsuitspraak van 9 april 2025, ECLI:NL:RVS:2025:1586.



achterblijft. Er zijn de afgelopen jaren tot einde 2025 namelijk 1.300 studentenwoningen bijgekomen, te weinig om het huidige tekort van 2.100 studentenwoningen in de stad op te lossen. Volgens de berekeningen van kennisinstituut studentenhuysvesting Kences groeit het tekort aan studentenwoningen in Rotterdam tot in ieder geval 2033 tussen de 3.600 en 7.600. Deze aantallen zijn exclusief de recentelijke verkopen op de particuliere markt (Steeds minder studentenkamers in de grote steden - Kences), de vraag naar woningen van MBO-studenten en de komst van TU delft naar Rotterdam op langere termijn (voornemen eerste opleidingen nog voor 2030). Op basis hiervan kan worden aangenomen dat ook na 2030 een tekort zal zijn aan studentenwoningen. Om deze reden is het college van mening dat de behoefte aan studentenwoningen voldoende onderbouwd is.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het te nemen besluit.

## 12. Overige punten – strijd met provinciale omgevingsverordening en hittestress

Reclamanten volkstuinen achten het plan in strijd met de provinciale omgevingsverordening. Op grond van de verordening dient een ontwikkeling bij te dragen aan een 'versterking van het stedelijk groen'. In dit geval wordt een groene onbebouwde ruimte omgebouwd naar een grotendeels verhard terrein. Dit draagt volgens Reclamanten volkstuinen bovendien bij aan hittestress.

### Reactie college

Volgens het college is er geen strijd met de provinciale omgevingsverordening en hittestress, nu bij de planvorming genoeg rekening is gehouden met groen en klimaatadaptatie.

De richtpunten waar Reclamanten volkstuinen op wijzen zijn mede vertaald in de uitgangspunten zoals opgenomen in de nota van uitgangspunten voor de studentenwoningen, waarin nadrukkelijk rekening is gehouden met een per saldo gelijkblijvende ruimtelijke kwaliteit en een motivering van de locatiekeuze. Ook is hierin een kader voor buitenruimte en klimaatadaptatie opgenomen. Kortom: door de randvoorwaarden in de NvU is voldoende rekening gehouden met de provinciale omgevingsverordening. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning (zie bijlage 19, pagina 16) is vervolgens gemotiveerd hoe deze randvoorwaarden uit de NvU zich vertalen in het ontwerp van de (buitenruimte van) de studentenwoningen.

Door de randvoorwaarden van de NvU en de correcte vertaling daarvan in het plan voor de studentenwoningen, is er volgens het college geen strijd met de omgevingsverordening.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het te nemen besluit.

## 13. Overige punten – parkeerberekening

Reclamanten volkstuinen voeren aan dat de parkeerberekening onjuist is en dat hierdoor sprake zal zijn van extra parkeerdruk op de nabijgelegen tuinvereniging. Er worden 24 parkeerplaatsen gerealiseerd, terwijl er volgens de norm 38,1 parkeerplaatsen benodigd zijn. Hierdoor zullen de toekomstige bewoners voor 12 parkeerplaatsen moeten uitwijken. Volgens



Reclamanten is de kans groot dat de parkeerplaatsen van de tuinverenigingen hiervoor worden gebruikt. Reclamanten achten dit onwenselijk, mede omdat er op het moment al sprake is van parkeerdruk.

### **Reactie college**

Reclamanten volkstuinen laten na om te onderbouwen waarom de parkeerberekening onjuist is en toekomstige bewoners zouden moeten uitwijken. Dit terwijl het college in de ontwerpvergunning (pagina 14-16) het aspect parkeren deugdelijk heeft onderbouwd. Zo staat in de ontwerpvergunning hoe de parkeerbehoefte is berekend, welke kortingen (nabijheid OV-halte en extra fietsparkeerplaatsen) zijn toegepast en welke afwijking is gebruikt met een uitgebreide motivering waarom van deze kortingen en afwijking gebruik wordt gemaakt.

Voor zover reclamanten van mening zijn dat het gebruik van de kortingen en vrijstelling niet mogelijk is, geldt het volgende. Het gebruik van deze kortingen en afwijkingen zijn in overeenstemming met de Beleidsregel toegepast en volgens het college redelijk. Ook de Afdeling is deze mening toegedaan door in het verleden al eens te oordelen dat het niet onredelijk is om dergelijke vrijstellingen op te nemen in de Beleidsregel.<sup>13</sup> Het college is zoals gezegd van mening dat zij in de ontwerpvergunning deugdelijk heeft gemotiveerd dat de locatie van de woningen, de studentenwoningen en de alternatieven van OV en fietsen de vrijstellingen en kortingen rechtvaardigen. De kortingen en afwijkingen mochten toegepast worden en – anders dan reclamanten stellen – geldt er geen parkeereis van 38 maar van 25 parkeerplaatsen.

Naast het feit dat er volgens de parkeertellingen van de gemeente geen sprake is van een hoge parkeerdruk, geldt dat bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening dient te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een eventueel bestaand tekort kan als regel buiten beschouwing worden gelaten. Dit houdt in dat slechts rekening moet worden gehouden met de toename van parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan.<sup>14</sup> Dit is ook wat het college heeft gedaan en onderbouwd.

In zoverre de eigenaren van de volkstuinverenigingen vrezen voor parkeren op de parkeerterreinen van de verenigingen, geldt dat dit onaannemelijk is. De parkeergelegenheden van de verenigingen is alleen toegankelijk via een afsluitbaar hek dat door de verenigingen zelf wordt beheerd. De studenten hebben hier dus geen toegang toe. Ook acht het college het onwaarschijnlijk dat er in openbaar gebied wordt geparkeerd. Voor de gehele wijk “De Esch” – inclusief alle gronden om en aan het Toepad – geldt namelijk een betaald parkeren regime. Het college ziet dan ook niet in hoe er parkeeroverlast kan zijn voor Reclamanten volkstuinen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het te nemen besluit.

---

<sup>13</sup> Zie onder meer Afdelingsuitspraak ECLI:NL:RVS:2025:1846, r.o. 50.4.

<sup>14</sup> Zie onder meer Afdelingsuitspraak ECLI:NL:RVS:2025:1313, r.o. 6.3.



#### 14. Overige punten – milieuzonering

Reclamanten betogen dat in de paragraaf milieuzonering niet had mogen worden uitgegaan van de feitelijke situatie, maar van de planologische situatie. Het plan voldoet volgens reclamanten derhalve niet aan de eisen ten aanzien van bedrijven en milieuzonering.

##### **Reactie college**

Hoewel deze grond over milieuzonering de belangen van reclamanten niet schaadt, wil het college benadrukken dat zij niet is uitgegaan van de feitelijke situatie. Het college is namelijk ook van oordeel dat er voor de milieuzonering niet gekeken dient te worden naar de feitelijke bedrijfsactiviteiten maar naar de maximale planologische invulling. De maximale planologische invulling is milieucategorie 4.2. Het college heeft in het kader van de ontwerp omgevingsvergunning geconstateerd dat er niet wordt voldaan aan de richtafstand van 200 meter. Er kan echter gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstanden. Dat is ook precies wat het college heeft gedaan. Woonstad heeft op verzoek van het college een nader onderzoek naar geluid aangeleverd, waarin is doorgerekend of er met milieucategorie 4.2 sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de studentenwoningen. Dit is inderdaad het geval, zo blijkt uit het onderzoek en de beoordeling van DCMR. Het geluid van een bedrijf in milieucategorie 4.2 valt namelijk weg tegen het verkeerslawaaai van de A16. Woonstad heeft tegen het verkeerslawaaai al maatregelen getroffen om te voldoen aan een goed woon- en leefklimaat. Het college heeft dan ook rekening gehouden met de maximale planologische invulling en het geluidonderzoek is daarop gebaseerd. Hieruit volgt dat er ook bij een maximale planologisch invulling sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de studentenwoningen waardoor het college deugdelijk heeft afgeweken van de VNG-richtafstanden. De berekeningen waarop het college zich heeft gemotiveerd zijn als bijlage bij de definitieve omgevingsvergunning gevoegd, net als een toelichting daarvan. De zienswijze leidt derhalve tot aanpassing van het te nemen besluit.

#### 15. Overige punten – bescherming soorten

Reclamanten volkstuinten stellen dat de uitvoering van het plan onzeker is, omdat er geen vergunning is voor het verstoren van het leefgebied van de steenmarter die op het terrein verblijft. In de ontwerp-vergunning is slechts de eis opgenomen dat een vergunning aangevraagd moet worden, maar niet dat deze daadwerkelijk verleend moet zijn. Verder wordt volgens Reclamanten volkstuinten over de aantasting van het foerageer- en leefgebied van vleermuizen makkelijk gedaan door aan te geven dat deze elders nog voldoende leefgebied hebben.

##### **Reactie college**

Voorop wordt gesteld dat in artikel 5.7 van de Omgevingswet is geregeld dat een aanvraag om een omgevingsvergunning naar keuze van de aanvrager op een of meer activiteiten betrekking kan hebben. Hierdoor geldt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet langer de zogeheten 'aanhaakplicht'. Hierdoor kan de omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit los van de voorliggende omgevingsvergunning worden aangevraagd.



Dat nog een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is benodigd, maar nog niet is verleend, kan dus niet leiden tot de conclusie dat deze omgevingsvergunning niet kan worden verleend of geen stand kan houden. Dit is ook bevestigd in recente jurisprudentie.<sup>15</sup>

In het kader van de uitvoerbaarheid geldt dat het college hooguit kan motiveren waarom de flora- en fauna-activiteit op voorhand de uitvoering van de aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit niet onmogelijk maakt.<sup>16</sup> Er bestaat geen aanleiding om te veronderstellen dat de uitvoering van de omgevingsvergunning wordt belemmerd door een flora- en fauna-activiteit. De vergunning voor een flora- en fauna-activiteit is immers al aangevraagd en op 13 januari 2026 verleend.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het te nemen besluit.

## 16. Overige punten – geluidbelasting op studentenwoningen

Reclamanten volkstuinen voeren aan dat de geluidsbelasting op de studentenwoningen vanwege de A16 veel te hoog is, namelijk 22 dB boven de streefwaarde en 12 dB boven de grenswaarde. Er wordt aangegeven dat er maatregelen getroffen kunnen worden om wat betreft de binnenwaarde te voldoen. Echter is nergens zeker gesteld dat die maatregelen ook getroffen worden. De omgevingskwaliteit (woon- en leefklimaat) voor de studenten is 'slecht tot zeer slecht'. Het is onverantwoord om de studenten die maar één ruimte hebben bloot te stellen aan een zeer slecht leefklimaat.

### Reactie college

In de omgevingsvergunning is als vergunningvoorschrift opgenomen dat de gevels waarop de geluidbelasting hoger is dan de grenswaarde, zullen moeten worden uitgevoerd als een niet-geluidgevoelige gevel (met bouwkundige maatregelen). Hierdoor wordt op gevelniveau de geluidbelasting gereduceerd. Door het vergunningvoorschrift, kan het college ingeval van niet-naleving van de voorgeschreven maatregelen handhavend optreden. Voorts zullen de bewoners beschikken over een geluidluwe binnentuin. Daarnaast wordt door het realiseren van een vliesgevel, het volledig dichtzetten van een galerij of bouwkundige geluidreducerende maatregelen direct voor een te openen deel de geluidbelastingen teruggebracht tot onder de grenswaarde en zelfs tot geluidluw (zie hoofdstuk 5 en de Oplegnotitie haalbaarheid gebouwgebonden maatregelen en gevelgeluidwering).

In zoverre acht het college dat voldoende maatregelen in het plan zijn verwerkt om het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners te beschermen en dat dit voldoende geborgd is. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het te nemen besluit.

## 17. Overige punten – externe veiligheidscontour A16

Reclamanten volkstuinen voeren aan dat het plan is gelegen binnen de externe veiligheidscontour van de A16. Er wordt aangegeven dat de studenten zelfredzaam zijn, terwijl

<sup>15</sup> zie bijvoorbeeld Rechtbank Rotterdam 4 augustus 2025, ECLI:NL:RBROT:2025:9457, ECLI:NL:RBNHO:2025:10419 en Rechtbank Amsterdam 1 december 2025, ECLI:NL:RBAMS:2025:8259, r.o. 5.1

<sup>16</sup> ECLI:NL:RBGEL:2025:7939 en ECLI:NL:RBGEL:2025:3574.



er 5 woningen expliciet worden bestemd voor mindervalide studenten. Hiermee voldoet het plan niet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### **Reactie college**

Het college kan zich hier niet in vinden. Woonstad heeft verschillende onderzoeken in het kader van externe veiligheid laten opstellen (zie bijlagen bij de omgevingsvergunning). Het college heeft deze onderzoeken laten toetsen door haar adviseur op het gebied van externe veiligheid, namelijk de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond ("VRR"). De VRR heeft verschillende adviespunten gegeven op de ingediende stukken (bijlage 15 bij ontwerpvergunning), die door Woonstad zijn opgevolgd. De bevestiging hiervan is weergegeven in de brief van 21 augustus 2025 (bijlage bij de omgevingsvergunning). Het plan van Woonstad – waaronder de woningen van mindervalide studenten – is derhalve akkoord bevonden door VRR en voldoet daarmee aan ETFAL.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat het College het gestelde over zelfredzaamheid van mindervalide studenten niet kan volgen, nu is beoordeeld dat er voldoende vluchtmogelijkheden zijn.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het te nemen besluit.

## **18. Overige punten – bouwhoogte**

Door reclamanten wordt gesteld dat er onduidelijkheid bestaat over de bouwhoogte van de bebouwing. Gesteld wordt dat in het ontwerpbesluit wordt gesproken over een bouwhoogte van circa 21 meter, terwijl in de motivering wordt gesproken over een bouwhoogte van 22,5 meter. Dit zou leiden tot rechtsonzekerheid.

### **Reactie college**

De bouwhoogte van het gebouw is 22,5 meter vanaf peil<sup>17</sup> hetgeen tot onduidelijkheid heeft geleid. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt dit in de definitieve vergunning aangepast tot 22,5 meter vanaf peil.

## **19. Overige punten – alternatieven**

Tot slot is door reclamant 10 in de zienswijze aangevoerd dat zij vinden dat onvoldoende is gekeken naar alternatieven, zoals het gebruiken van leegstaande kantoorpanden voor de huisvesting van de studenten.

### **Reactie college**

Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling dat het college moet beslissen op de aanvraag zoals die is ingediend, inclusief de daarin opgenomen locatie. Dat betekent onder meer dat als het project op zichzelf aanvaardbaar is – hetgeen volgens het college het geval is – het bestaan van alternatieven alleen dan tot weigering kan leiden indien op voorhand duidelijk is

---

<sup>17</sup> Onder Peil wordt verstaan: "a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg; b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang, na voltooiing van de aanleg van dat terrein. Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend."



dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden behaald.<sup>18</sup>

Zoals al meermaals door het college is opgemerkt, heeft het college de aanvraag beoordeeld en in overeenstemming met ETFAL geacht. Het is vervolgens aan degene die stelt dat er alternatieven zijn om deze alternatieven te benoemen en aannemelijk te maken dat op voorhand duidelijk is dat verwezenlijking van het alternatief een gelijkwaardig resultaat met aanmerkelijk minder bezwaren oplevert. In de zienswijze die naar voren is gebracht is dit naar oordeel van het college niet onderbouwd door reclamant. Reclamant heeft immers geen alternatieve locaties genoemd en niet onderbouwd dat daarmee een gelijkwaardig resultaat kan worden behaald met aanmerkelijk minder bezwaren.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het te nemen besluit.

---

<sup>18</sup> Zie o.a. ECLI:NL:RVS:2025:4559 en ECLI:NL:RVS:2023:4750. Zie ook: Rechtbank Midden-Nederland, 11 juni 2025, ECLI:NL:RBMNE:2025:2839.



## Reclamant 2

Deze zienswijze is ingediend namens ATV Kweeklust.

### 1. Strijd met bestaande recreatieve functies

Reclamant 2 stelt dat het plangebied direct aan volkstuincomplex ATV Kweeklust grenst en dat de impact op het complex – waaronder schaduwwerking, verkeersdruk, zichtverlies en geluid – niet zijn onderzocht.

#### Reactie college

Het college verwijst naar de beantwoording van de zienswijze onder 1 t/m 5 van de Reclamanten volkstuinen. Overigens kan het college dit standpunt van Reclamant 2 niet volgen, nu er in het kader van de ontwerpvergunning op alle door Reclamant 2 genoemde aspecten wel degelijk onderzoek is uitgevoerd en deze ook ter inzage zijn gelegd.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het te nemen besluit.

### 2. Geluid en externe veiligheid niet voldoende onderbouwd

Reclamant 2 stelt dat in akoestisch onderzoek enkel de geluidbelasting op de nieuwbouw is onderzocht en dat effecten op omliggende functies ontbreken. Voorts blijkt volgens Reclamant 2 uit de onderbouwing voor externe veiligheid dat het niet voldoet aan het groepsrisicobeleid.

#### Reactie college

Er is onderzoek uitgevoerd naar weerkaatsing van geluid én geluid van bewoners richting de volkstuinen, zie in dit kader de beantwoording van zienswijze [3] van Reclamanten volkstuinen. Het college kan de stelling van Reclamant 2 dat er niet wordt voldaan aan het groepsrisico niet plaatsen. In de beoordeling van de DCMR die als bijlage bij de omgevingsvergunning is gevoegd staat immers letterlijk *“de groepsrisicoverantwoording in het rapport is aangepast en voldoet nu aan de eisen van de Omgevingswet, alsmede aan gemeentelijk en provinciaal beleid.”*

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het te nemen besluit, wel wordt het onderzoek naar weerkaatsing van geluid toegevoegd als bijlage bij het te nemen besluit.

### 3. Milieueffecten en stikstofdepositie

Volgens Reclamant 2 wordt in de project-MER-beoordeling erkend dat milieueffecten optreden. De AERIUS-berekening toont stikstofemissies aan in de aanlegfase terwijl er geen passende beoordeling is gemaakt. Dit is volgens Reclamant 2 in strijd met het voorzorgsbeginsel.

#### Reactie college

Dat er milieueffecten optreden, wil nog niet zeggen dat een MER vereist is. Daarvoor is van belang of er sprake is van aanzienlijke milieueffecten, hetgeen juist niet het geval is (zie bijlage



bij de omgevingsvergunning). Ook de stelling dat een passende beoordeling nodig is, is onjuist. Er is een Aerius-berekening uitgevoerd, die ook recent is geactualiseerd (zie bijlage behorende bij de omgevingsvergunning). Hieruit volgt inderdaad dat er sprake is van stikstof- en ammoniakuitstoot naar aanleiding van de aanlegwerkzaamheden maar dat is niet relevant. Het gaat om de hoeveelheid stikstof die neerslaat in de Natura-2000 gebieden en de gevolgen hiervan. Uit de Aerius-berekening volgt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar waardoor significante effecten op Natura-2000 gebieden kunnen worden uitgesloten. Er is dus geen passende beoordeling nodig.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het te nemen besluit.

#### 4. Onvoldoende participatie

Reclamant 2 stelt zich op het standpunt dat er voor een BOPA een integrale belangenafweging voorafgaand aan vergunningverlening vereist is, terwijl er enkel participatie na het ontwerpbesluit heeft plaatsgevonden. Participatie is volgens Reclamant 2 daarmee onvoldoende en onvolledig

##### Reactie college

Het college kan zich hier niet in vinden. Woonstad heeft voorafgaand aan de aanvraag een participatieproces doorlopen, waarvan een verslag is gemaakt. Hieruit volgt dat naast de mogelijkheid tot meerdere informatiebijeenkomsten, er ook een individueel gesprek is geweest met Reclamant 2. Het college heeft dit meegenomen in de belangenafweging. Dat de participatie overigens niet tot draagvlak bij Reclamant 2 heeft geleid betekent niet dat er onvoldoende of onvolledige participatie heeft plaatsgevonden.<sup>19</sup>

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het te nemen besluit, wel wordt het participatieverslag als bijlage bij het besluit gevoegd.

#### 5. Maatschappelijke haalbaarheid en locatie beschikbaarheid

Reclamant 2 stelt zich op het standpunt dat de eigenaar van de grond publiekelijk heeft laten weten niet langer medewerking te verlenen aan het project. Bovendien ontbreekt maatschappelijk draagvlak gezien de veiligheidszorgen rondom Joodse studenten. Zonder beschikbaarheid van de gronden kan het plan niet worden uitgevoerd, aldus Reclamant 2

##### Reactie college

Dat de eigenaar van de grond geen medewerking wil verlenen aan het project op haar gronden is achterhaald en onjuist. Daarnaast is het vanuit het oogpunt van de fysieke leefomgeving niet relevant welke doelgroep studenten hier komen te wonen.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Zie onder andere ECLI:NL:RVS:2025:1586.

<sup>20</sup> Zie onder andere ABRvS 5 oktober ECLI:NL:RVS:2022:2869 en Rechtbank Oost-Brabant 10 oktober 2025 ECLI:NL:RBOBR:2025:6283.



De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het te nemen besluit.

## **6. Rechtszekerheid en juridische uitvoerbaarheid**

Reclamant 2 voert aan dat de ontwerpvergunning onvoldoende waarborgen voor de planologische rechtszekerheid biedt en noemt in dit kader jurisprudentie over (i) concrete en begrensde planregels, (ii) dynamische verwijzing naar beleidsregels, (iii) het planologisch borgen van afspraken in plaats van privaatrechtelijk en (iv) het juridisch bindend vastleggen van flexibiliteit.

### **Reactie college**

Door Reclamant 2 wordt willekeurige jurisprudentie aangehaald die betrekking heeft op bestemmingsplannen en andere onderwerpen. Dit is niet relevant in het kader van de ontwerpvergunning. Er is immers geen sprake van dynamische beleidsregels met open normen, flexibiliteit in planregels en het (onterecht) niet borgen van afspraken in voorwaardelijke verplichtingen. Reclamant 2 onderbouwt derhalve niet waarom de aangehaalde jurisprudentie leidt tot onvoldoende waarborgen bij de ontwerpvergunning.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het te nemen besluit.

### Reclamant 3

Reclamant 3 is eigenaar van tuinhuis nummer 66. Op onderstaande afbeelding is de locatie van het tuinhuis weergegeven ten opzichte van het projectgebied (oranje ster):



#### 1. Privacybezwaren

Reclamant 3 stelt dat het bouwplan op circa 10 meter van zijn tuinhuis is gesitueerd en leidt tot directe inblik van de woningen in het tuinhuis en de tuin, wat een aanzienlijke inbreuk is op zijn persoonlijke levenssfeer.

#### Reactie college

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1. van Reclamanten volkstuinen.

#### 2. Uitzichtbeperking

Reclamant 3 stelt dat de woningbouw zal leiden tot ernstige beperking van het uitzicht, hetgeen negatief effect heeft op de woonkwaliteit.

#### Reactie college

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1. van Reclamanten volkstuinen.

#### 3. Geluidshinder

Reclamant 3 stelt dat het gebruik van het gebouw en de buitenruimte zal zorgen voor geluidsoverlast, met name in de avond- en nachturen. Studenten zorgen met name in de avonduren tot overlast. Dit staat met gespannen voet met het recht op een gezonde leefomgeving, zoals beschermd in artikel 8 EVRM.

#### Reactie college

Door Woonstad is onderzoek gedaan naar geluidsoverlast van studentenwoningen en dit is in het kader van ETFAL beoordeeld door het college. Er is geen sprake van strijd met ETFAL. Zie in dit kader ook de beantwoording onder 3 van Reclamanten volkstuinen. Er is volgens het



college dan ook geen grond voor het oordeel dat een omgevingsvergunning door geluidsoverlast niet zou kunnen worden verleend.

Op grond van artikel 8, eerste lid, van het EVRM heeft iedereen recht op respect voor zijn privéleven, zijn familie- en gezinsleven, zijn woning en zijn correspondentie. Op basis van de vaste jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (hierna: EHRM) (bijvoorbeeld EHRM, Fadeyeva tegen Rusland, arrest van 9 juni 2005, nr. 55723/00; [www.echr.coe.int](http://www.echr.coe.int).) dient voor een geslaagd beroep op artikel 8 EVRM sprake te zijn van een situatie waarin klagers direct worden geraakt in hun privéleven/huisrecht en moeten de negatieve effecten voldoende ernstig zijn.<sup>21</sup> Volgens het college geeft hetgeen Reclamant 3 beperkt heeft aangevoerd – waarbij sprake is van een recreatief tuinhuis zonder mogelijkheid tot permanente bewoning – geen aanleiding om te concluderen dat er sprake is van een tekortkoming in de positieve verplichting die op hem rust om redelijke en gepaste maatregelen te nemen ter bescherming van de in artikel 8, eerste lid, van het EVRM neergelegde rechten. Er is daarom geen sprake van strijd met artikel 8 van het EVRM.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het te nemen besluit.

#### 4. Schaduwwerking

Reclamant 3 stelt dat de voorgenomen bouwhoogte en situering leidt tot schaduwwerking waardoor er aanzienlijk minder daglicht zal zijn. Dit verslechtert het woon- en leefklimaat.

##### Reactie college

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2. van Reclamanten volkstuinen.

#### 5. Openbare orde en ordeverstoringen

Reclamant 3 stelt dat het gebruik van het pand op deze locatie, grond die toebehoort aan de Joodse gemeenschap, zal leiden tot verstoringen van de openbare orde. Volgens Reclamant 3 is het geen geheim dat studenten nu actievoeren tegen het regeringsbeleid van Israël ten aanzien van de Palestijnse gemeenschap. Dit geeft een reëel risico op overlast en incidenten in de buurt, aldus Reclamant 3.

##### Reactie college

Zoals onder nummer 4 en 6 van de beantwoording van de zienswijze van Reclamanten volkstuinen is aangegeven, heeft het college sociale veiligheid en overlast meegenomen in de beoordeling van ETFAL. Voor zover er sprake is van hinder als gevolg van onrechtmatig gedrag, dient dit bij de besluitvorming buiten beschouwing te worden gelaten omdat dit een aspect van openbare orde is.<sup>22</sup>

Ook deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het te nemen besluit.

---

<sup>21</sup> Zie o.a. ECLI:NL:RVS:2022:3988.

<sup>22</sup> Zie ECLI:NL:RVS:2024:3954.



## **6. Inspraak en participatie**

Reclamant 3 is van mening dat er sprake is van onvoldoende inspraak en participatie. Met de aan- en opmerkingen van belanghebbenden is tot op heden niets gedaan en uit niets blijkt dat Woonstad de omwonenden serieus neemt.

### **Reactie college**

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 4. van Reclamant 2 en onder 10 van Reclamanten volkstuinen.



## Reclamant 8

### 1. Inbraakgevoeligheid

Reclamant 8 beperkt zich – in aanvulling op de zienswijze van Reclamant 2 – op de inbraakgevoeligheid. Reclamant merkt op dat het aantal inbraken toeneemt en dat zelfs de verzekering het contract heeft opgezegd vanwege de toegenomen inbraken. Volgens Reclamant 8 wordt het met het realiseren van de huidige plannen makkelijker om het terrein te betreden via de kant van de studentenwoningen. De sloot bleek in het verleden geen obstakel geweest te zijn om op het terrein te komen. Reclamant 8 verzoekt om de huidige plannen aan te passen (bijvoorbeeld door: verbreden sloot, bouwen van een hek en weglaten van het pad aan de zijde van de tuin) zodat het onmogelijk is om vanaf de studentenwoningen het terrein op te komen.

#### **Reactie college**

Het college begrijpt de zorgen met betrekking tot inbraakgevoeligheid en vindt het vervelend dat dit tot een gevoel van onveiligheid leidt. Zoals het college ook heeft toegelicht in de beantwoording onder 6. van Reclamanten volkstuinen, is er echter geen aanleiding om aan te nemen dat de komst van de studentenwoningen tot meer inbraken zal leiden. De sloot wordt verbreed en er wordt een plas-drassituatie gemaakt tussen het gebouw en de volkstuinen waardoor het zeer onaannemelijk is om vanaf de studentenwoningen bij de volkstuinen te komen. Daarnaast is het pad rondom het gebouw ontoegankelijk voor studenten door een hekwerk. Aan de beide zijden van het gebouw wordt het pad van het voorterrein met een hekwerk afgesloten, net als ter plaatse van de opening in de bebouwing (tussen binnentuin en pad). In lijn met de wens van Reclamant 8 wordt het pad dus geheel met een hekwerk ontoegankelijk gemaakt. Het hekwerk en de inrichtingsmaatregelen maken het dus onmogelijk om de volkstuinen te betreden vanuit de studentenwoningen.

Daarbij merkt het college op dat overlast die voortkomt uit onrechtmatig gedrag – zoals inbraken – volstrekt ontoelaatbaar en onwenselijk is, maar niet kunnen worden meegewogen in de besluitvorming. Dit neemt niet weg dat het college begrip heeft voor dit gevoel van onveiligheid en hoopt dat de voornoemde maatregelen de zorgen voor (meer) inbraken bij Reclamant 8 wegnemen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het te nemen besluit.

## Reclamant 11

Door Reclamant 11 is zienswijze ingediend namens bedrijven die zijn gevestigd op de Autostrada. Op de afbeelding hieronder is de ligging van het dichtstbijzijnde bedrijf (ster) tot het projectgebied weergegeven:



### 1. Milieuzonering

Reclamant 11 stelt allereerst dat het onjuist is dat binnen de richtafstand van 200 meter slechts één bedrijf aanwezig is. Er is sprake van twee bedrijven: Dusseldorp Rotterdam Noord BV (Autolettestraat 20) en Breeland BV (Autolettestraat 16). Daarnaast is Reclamant 11 van oordeel dat de constatering dat de bedrijfsactiviteiten onder een lagere milieucategorie worden geschaard, onvoldoende is om een afwijking van de richtafstanden te kunnen rechtvaardigen. Het bestemmingsplan ter plaatse laat namelijk rechtstreeks bedrijvigheid toe in een hogere milieucategorie waardoor er niet is uitgegaan van de maximale planologische invulling. Dit betekent een direct en zeer ingrijpende beperking voor vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijventerrein. Er is volgens Reclamant 11 daarom sprake van een voorgenomen besluit in strijd met zorgvuldigheidsbeginsel en geen volledige



beoordeling van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van het aspect milieuzonering.

### Reactie college

Allereerst over de constatering dat er twee in plaats van één bedrijf binnen de richtafstand van 200 meter aanwezig is. Dat is inderdaad het geval en het college. Hoewel er twee bedrijven binnen de richtafstand liggen, heeft dit geen gevolgen voor de onderbouwing van de milieuzonering. Er blijft sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het college is met Reclamant 11 eens dat er voor de milieuzonering niet gekeken dient te worden naar de feitelijke bedrijfsactiviteiten maar naar de maximale planologische invulling. De maximale planologische invulling is milieucategorie 4.2. Het college heeft in het kader van de ontwerp omgevingsvergunning geconstateerd dat er niet wordt voldaan aan de richtafstand van 200 meter. Er kan echter gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstanden.<sup>23</sup> Dat is ook precies wat het college heeft gedaan. Woonstad heeft namelijk op verzoek van het college een nader onderzoek naar geluid aangeleverd, waarin is doorgerekend of er met milieucategorie 4.2 sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de studentenwoningen. Dit is inderdaad het geval, zo blijkt uit het geluid onderzoek. Het geluid van een bedrijf in milieucategorie 4.2 valt namelijk weg tegen het verkeerslawaai van de A16. Woonstad heeft tegen het verkeerslawaai in het bouwplan al maatregelen getroffen om te voldoen aan een goed woon- en leefklimaat. Het college heeft derhalve rekening gehouden met de maximale planologische invulling en het geluidonderzoek is daarop gebaseerd. Hieruit volgt dat de Autostrada niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering waardoor het college deugdelijk heeft afgeweken van de VNG-richtafstanden. De berekeningen waarop het college zich heeft gemotiveerd zijn als bijlage bij de definitieve omgevingsvergunning gevoegd, net als een toelichting daarvan.

## 2. Parkeren

Reclamant 11 stelt dat het college niet had mogen afwijken van de parkeereis op grond van artikel 16 (bijzonder gemeentelijk belang) van de Beleidsregel parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025” (“**Beleidsregel parkeren**”). Volgens Reclamant 11 heeft het college het ‘bijzonder gemeentelijk belang’ onvoldoende onderbouwd en bovendien niet onderbouwd dat de ontwikkeling als zodanig bijzonder gewenst is maar alleen onderbouwd dat meer parkeerplaatsen onwenselijk zijn. Dit is volgens Reclamant 11 niet het criterium om af te wijken van de parkeereis waardoor er sprake is van strijd met artikel 16 van de Beleidsregel parkeren. Daarnaast stelt Reclamant 11 zich op het standpunt dat het juist onwenselijk is om af te wijken van de parkeernorm omdat (i) de parkeernorm voor studentenwoningen al zeer laag is en (ii) de parkeerdruk al zeer hoog is.

### Reactie college

In de Beleidsregel parkeren zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen, waaronder artikel 16. Dit artikel luidt als volgt:

---

<sup>23</sup> ABRvS 10 maart 2021, ECLI:NL:RVS:2021:416.



#### Artikel 16 Afwijking parkeereis: bijzonder gemeentelijk belang

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk afwijken van de parkeereis, bedoeld in [artikel 3](#), eerste lid en [artikel 3](#), vijfde lid, als:

- a. het bij een ontwikkeling feitelijk onmogelijk is om geheel of gedeeltelijk aan de autoparkeereis of fietsparkeereis te voldoen of waar het in alle redelijkheid onmogelijk of onwenselijk is om geheel of gedeeltelijk te voldoen aan de autoparkeereis of fietsparkeereis, maar de ontwikkeling door de gemeente bijzonder gewenst is vanwege de locatie, de functie of de doelgroep;
- b. het verzoek wordt onderbouwd aan de hand van de specifieke kenmerken van de locatie, de functie of de doelgroep van het project.

Het college kan het dus onwenselijk vinden om aan de autoparkeereis te voldoen, ook al is er al sprake van een lagere parkeernorm voor studentenwoningen. In de toelichting van de Beleidsregel Parkeren staat verder *“Het gemeentebestuur vindt de ontwikkeling, vanuit economisch of uit het oogpunt van milieu, hinder of woonomgeving, bijzonder gewenst dat er geen of slechts een gedeeltelijke auto of fietsparkeereis wordt gesteld.”*

Dit is precies wat het college heeft gedaan. Allereerst heeft het college onderbouwd dat de studentenwoningen bijzonder gewenst zijn uit een maatschappelijk oogpunt. Vervolgens heeft het college onderbouwd dat het voldoen aan de parkeereis op eigen terrein ten koste zou gaan van het behoud van het natuurlijke en landschappelijke karakter van de omgeving, hetgeen het college van groot belang acht.

De Beleidsregel parkeren staat hier helemaal niet aan in de weg, zoals de Autostrada lijkt te suggereren. Naast het feit dat het college een ruime beleidsvrijheid heeft bij de beoordeling van de vraag of met de verwezenlijking van de studentenwoningen met voldoende groen een bijzonder gemeentelijk belang is gediend, geldt dat behoud van natuurlijke, landschappelijke karakter volgens de beleidsregel meegewogen kunnen worden voor die beoordeling. Immers, de ontwikkeling omvat niet enkel de urgente komst van de studentenwoningen maar ook de goede landschappelijke inpassing daarvan waardoor het oude polderlandschap behouden kan worden. Kortom: het is een totaalpakket. Dit mag (en moet) het college gewoon meewegen volgens de Beleidsregel parkeren, hetgeen ook is af te leiden uit jurisprudentie van de Afdeling over de oude beleidsregel met een gelijkkluidende afwijking. Zo oordeelde de Afdeling in 2023 al eens dat het college in het kader van het gemeentelijk belang mee mocht wegen dat het voldoen aan de parkeereis op maaiveld onwenselijk is omdat dit ten koste gaat van de levendigheid van de plint.<sup>24</sup> Het college is dan ook van mening dat zij de goede landschappelijke inpassing voor behoud van het oude polderlandschap en de leefbaarheid van de studentenwoningen heeft mogen meewegen bij de beoordeling of een bijzonder gemeentelijk belang is gediend.

Verder acht Reclamant 11 het onbegrijpelijk dat er afgeweken wordt, gelet op de zeer hoge parkeerdruk die het ‘projectgebied’ kent. Het college gaat ervan uit dat de Reclamant 11 dan

<sup>24</sup> Zie Afdeling 22 maart 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1147.



doelt op de parkeerdruk ter plaatse van de bedrijven van de Reclamant 11 en niet het projectgebied (de studentenwoningen) zelf, nu daar in ieder geval geen sprake is van een hoge parkeerdruk. Voor zover de Reclamant 11 vreest voor een toenemende parkeerdruk ter plaatse van de bedrijven, geldt het volgende.

Zoals Reclamant 11 zelf ook al aangeeft geldt dat er voor studentenwoningen een lagere parkeernorm geldt door de doelgroep, aard en grootte van de woningen. Daarnaast is er voor de studentenwoningen volop ingezet op andere vervoersmiddelen: namelijk de fiets en goede openbaar-vervoervoorzieningen. Dat een afwijking van de parkeereis zal leiden tot verkeer- en parkeerhinder bij de panden van Reclamant 11 is onaannemelijk door de alternatieve vervoersmiddelen van de studentenwoningen én het feit dat er sprake is van betaald parkeren op het bedrijventerrein (sterker nog: in de gehele wijk De Esch). De afwijking van de parkeereis ten behoeve van de studentenwoningen zal ter plaatse van de Reclamant 11 dan ook niet leiden tot een onaanvaardbare toename van de parkeerdruk.

### 3. Verkeer

Reclamant 11 stelt dat de fietsverkeersgeneratie naar aanleiding van het Project geheel onbesproken wordt gelaten. De ontsluiting van het projectgebied en de daaraan gekoppelde vraag of de ontsluiting verkeersveilig en wenselijk is, is volgens Reclamant 11 onderdeel van de motivering. Voor Reclamant 11 is tot op heden niet duidelijk hoe de studentenwoningen worden ontsloten en Reclamant 11 heeft signalen gekregen dat deze ontsluiting via de Autolettestraat op het bedrijventerrein zal plaatsvinden. Dit is onwenselijk voor Reclamant 11.

#### Reactie college

Het college volgt Reclamant 11 niet in dit standpunt. In de motivering bij de BOPA is aangegeven dat de afwikkeling van het (beperkte) auto- en fietsverkeer zal plaatsvinden via een fietsstraat. De ontwikkeling zal beperkt auto- en fietsverkeer met zich meebrengen, zoals door de verkeerskundige van de gemeente is toegelicht in de bijlage behorende bij de omgevingsvergunning. Hieruit volgt kort gezegd:

1. Fietsverkeer: op basis van 411 fietsparkeerplaatsen en 4 fietsbewegingen per fietser per dag is er een toename van 1.650 fietsbewegingen per dag. Daarvan zal het grootste deel (75%) gebruikmaken van het fietspad vanuit/richting de Kralingse Zoom (richting Erasmus en stad) en klein deel (25%) zal over de fietsstraat vanuit/richting Toepad fietsen. Dit zijn ongeveer 400 fietsers per dag. In de huidige situatie fietsen hier 1.900 fietsers per dag. Het totaal aantal fietsers op de fietsstraat zal na de ontwikkeling daarom uitkomen op 2.300 fietsers per dag.
2. Autoverkeer: op basis van 25 parkeerplaatsen en 4 autobewegingen per auto per dag n.a.v. de ontwikkeling is er een toename van 100 autobewegingen per dag. Daarnaast is er rekening gehouden met een worst-case berekening voor pakketbezorgers van 20



voertuigen en 40 bewegingen per dag waardoor het totaal neerkomt op 140 motorvoertuigen per dag.

Dit extra fietsverkeer kan afgewikkeld worden via het bestaande fietspad. Om echter ook het beperkte autoverkeer (140 motorvoertuigen per dag) af te wikkelen, zal het fietspad aangepast worden naar een fietsstraat. Voor een veilige verkeersafwikkeling geldt een maximum van 2.500 motorvoertuigen per dag voor een fietsstraat. Met de capaciteit van 140 motorvoertuigen wordt hier ruimschoots aan voldaan. Hoewel er geen maximumaantal fietsers voor een fietsstraat geldt, geeft de verkeerskundige wel aan dat de verhouding auto tot fietser ten minste 1 op 1 moet zijn en dat er het liefst twee keer zoveel fietsers als autoverkeer is. Er zal naar aanleiding van de ontwikkeling een verhouding van 16 fietsers tot 1 auto zijn waardoor ruim wordt voldaan aan de gewenste verhouding fietser tot auto. Het fiets- en autoverkeer van de ontwikkeling kan derhalve veilig afgewikkeld worden via de fietsstraat. Anders dan Reclamant 11 is het college van mening dat het daadwerkelijk realiseren van de fietsstraat inderdaad buiten de motivering van ontwerpvergunning valt. Dit heeft namelijk geen betrekking op het plan zelf maar op de uitvoering ervan.<sup>25</sup> Het daadwerkelijk realiseren van de fietsstraat is bovendien al feitelijk en planologisch mogelijk, zoals ook volgt uit het bijgevoegde ontwerp van de fietsstraat (zie bijlage behorende bij de omgevingsvergunning).

Reclamant 11 lijkt met name bezorgd te zijn dat de verkeersafwikkeling via de Autostradalaan zal verlopen en dat dit zal leiden tot verkeersonveilige situaties. Deze zorgen zijn onterecht. Het beperkte gemotoriseerde verkeer (140 motorvoertuigen per dag) zal via de fietsstraat inderdaad op de Autolettestraat uitkomen, zoals uit onderstaande afbeelding blijkt komt de fietsstraat voor gemotoriseerd verkeer op de rijbaan uit:

---

<sup>25</sup> ABRvS 7 mei 2025, ECLI:NL:RVS:2025:2049 en ABRvS 2 juli 2025, ECLI:NL:RVS:2025:2974.



*Afbeelding van verkeersafwikkeling studentenwoningen: autoverkeer via fietsstraat en Autolettestraat (rijbaan) en fietsverkeer via fietsstraat en fietspad.*

De Autolettestraat kan dit beperkte extra autoverkeer gemakkelijk verwerken. De Autolettestraat is een erftoegangsweg die 5.000 motorvoertuigen per etmaal veilig kan afwikkelen. Er vinden momenteel 1.200 motorvoertuigen per etmaal plaats. Met de ontwikkeling komt dit uit op 1.340 motorvoertuigen per etmaal, ver onder het maximum van 5.000 motorvoertuigen per etmaal.

Anders dan Reclamant 11 vreest, maakt het fietsverkeer geen gebruik van de Autolettestraat, nu de fietsstraat over gaat in een fietspad (zie rode gedeelte op afbeelding). Dit fietspad is overigens ook de meest directe route voor fietsers en fietsers zullen hier voorrang hebben op de beperkte auto's (van/naar de ontwikkeling).

Reclamant 11 hoeft daarom niet te vrezen voor een verkeersonveilige situatie op de Autolettestraat. Fietsers maken geen gebruik van de Autolettestraat en de hoeveelheid extra autoverkeer van/naar de ontwikkeling via de Autolettestraat is klein. Gelet op al het vorenstaande is er volgens het college sprake van een aanvaardbare verkeerssituatie en-afwikkeling van de studentenwoningen. Deze zienswijze noopt niet tot aanpassing van het te nemen besluit.



#### 4. Stikstof

Reclamant 11 constateert dat er gebruik is gemaakt van een verouderde versie van Aeries. Verder is Reclamant 11 van mening dat er in de Aeries-berekening uit is gegaan van een verkeerde, kortere ontsluiting.

##### **Reactie college**

Het klopt dat er bij de aanvraag gebruik is gemaakt van een verouderde versie van Aeries en dat op het moment van het nemen van het besluit een nieuwe versie gebruikt dient wordt. Het college heeft dan ook Woonstad verzocht dit aan te leveren (zie bijlage behorende bij de omgevingsvergunning). Ook hieruit volgt dat er sprake is van 0,00 mol/ha/jaar in de aanleg- en gebruiksfase waardoor negatieve effecten zijn uitgesloten.

Dat er sprake zou zijn van een kortere ontsluiting kan het college niet volgen. In de Aeries-berekening is – zoals ook volgt uit de voorgaande beantwoording van de zienswijze ‘verkeer’ – uitgegaan van een juiste ontsluiting van het autoverkeer (fietsverkeer is niet relevant voor stikstof). Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het te nemen besluit, wel wordt de juiste Aeries-berekening bijgevoegd.

#### 5. Participatie

Reclamant 11 stelt dat zij – anders dan de volkstuinvereniging – nauwelijks zijn betrokken bij de procedure om te komen te een aanvraag. Dit terwijl er in de motivering van de BOPA wordt gesproken over een uitgebreid participatieproces en er geen participatiedocument deel uitmaakt van de ontwerp omgevingsvergunning.

##### **Reactie college**

Er heeft inderdaad een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Het participatieverslag was onderdeel van de aanvraag van de BOPA en daarmee onderdeel van de ontwerpvergunning. Het participatieverslag leek inderdaad niet bij de ter inzage gelegde stukken te zitten, waardoor het nu alsnog bij het te nemen besluit gevoegd. Er zijn meerdere informatieavonden geweest. Hiervoor zijn wervingsposters opgehangen in de Esch en zijn aankondigingen gedaan via bewonersnetwerken. De bedrijven van Reclamant 11 zijn daarnaast ook expliciet uitgenodigd voor de laatste informatieavond. Dat Reclamant 11 het gevoel heeft dat zij nauwelijks is betrokken betreurt het College. Dit neemt echter niet weg dat initiatiefnemer wel heeft getracht om de Reclamant 11 bij de plannen te betrekken. Het College is dan ook van mening dat Reclamant 11 voldoende is betrokken door initiatiefnemer.



**Conclusie**

Gelet op het voorgaande wordt besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

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

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

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

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