



Afdeling Bouw- en Woningtoezicht

Betreft: Zienswijzenrapport project "Hof van Cossee"

Datum: 1 maart 2019

Aanleiding

Op 30 maart 2018 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ten behoeve van de realisatie van 62 woningen op het voormalig bedrijfsterrein van metaalbewerkingsbedrijf Cossee. Het Cossee-terrein wordt globaal omsloten door de bebouwing langs de Bergse Dorpsstraat, Argonautenweg, Adriaen van der Doeslaan en Oude Raadhuislaan te Rotterdam.

Planologische situatie:

De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Kern en Plassen' en heeft hierin de bestemming 'winkels, erf, bedrijven, garages, maatschappelijke voorzieningen, gemengde bebouwing I, gemengde bebouwing II achterbouw en archeologisch waardevol gebied'.

Het plan is in strijd met de bij dit bestemmingsplan behorende regels.

Wanneer een activiteit in strijd is met de regels van het bestemmingsplan, dient het bevoegd gezag na te gaan in hoeverre op andere wijze vergunningverlening toch mogelijk is.

De omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) bevat. Bij de aanvraag is een GRO aangeleverd die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

Ter inzage legging:

Het concept van het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen heeft van 17 augustus 2018 tot en met 27 september 2018 ter inzage gelegen.

Zienswijzen en commentaar:

Gedurende de periode van ter inzage legging zijn acht zienswijzen ingediend.

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

Gezien de hoeveelheid en de aard van de zienswijzen is voor de beantwoording gekozen voor een thematische opzet. Per thema is met nummers verwezen naar de reclamanten die over het betreffende onderwerp een zienswijze hebben ingediend. Bij de beantwoording is, waar nodig, per thema een nadere onderbouwing opgenomen.

Hieronder volgt een becommentarieerde samenvatting van de zienswijzen:

A. Planologie en stedenbouw

A1. Strijdigheid bestemmingsplan

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 1.

Samenvatting van de zienswijze

De ontwikkeling van Hof van Cossee is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Kern en Plassen” en de daarbij horende artikelen. Gezien de impact van het bouwplan op de omgeving bestaat geen aanleiding om van het bestemmingsplan af te wijken.

Reactie

Reclamant merkt enerzijds terecht op dat de beoogde ontwikkeling afwijkt van het geldende bestemmingsplan “Kern en Plassen”, wat ook de reden is om thans een uitgebreide procedure te doorlopen (ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 en artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Anderzijds is van belang dat in het geldende bestemmingsplan voor de locatie van Hof van Cossee reeds een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Die wijzigingsbevoegdheid voorziet in een aanzienlijke transformatie van het binnenterrein. Een aantal ontwikkelingen, waaronder de economische crisis, heeft er echter toe geleid dat het niet langer opportuun is om het programma zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid (waaronder winkels, maatschappelijke doeleinden, woningen en kantoren) te realiseren. Het programma van de transformatie van het Cossee-terrein is zodoende aangepast, terwijl het aansluit op de (bouw)mogelijkheden die de wijzigingsbevoegdheid biedt. Vanuit een goede ruimtelijke ordening wordt het aanvaardbaar geacht hieraan medewerking te verlenen.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

A2. Zonlicht

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3 en 5.

Samenvatting van de zienswijze

De ontwikkeling heeft tot gevolg dat de hoeveelheid zonlicht sterk afneemt. Niet alleen in de woning(en), maar ook aan de achterzijde van de woning(en) aan de Adriaen van der Doeslaan en/of de Oude Raadhuislaan. Gesteld wordt dat eerst een bezonningsstudie had moeten worden uitgevoerd.

Reactie

De ontwikkeling van Hof van Cossee leidt tot een toename van (hoge) bebouwing op het binnenterrein, dat gelegen is ten oosten van de woningen aan de Adriaen van der Doeslaan en ten noorden van de woningen aan de Oude Raadhuislaan. Mede vanwege de trapsgewijze opbouw van de nieuwbouw, van laag aan de zijde die grenst aan de bestaande percelen tot hoog in het midden, is aangenomen dat de afname van de hoeveelheid zonlicht beperkt zou zijn. Zodoende bestond ook geen aanleiding om hiervoor een bezonningsstudie te laten uitvoeren. Naar aanleiding van de zienswijzen van reclamanten is echter alsnog een bezonningsstudie uitgevoerd en in dat onderzoek is concreet ingegaan op de woningen van reclamanten (Bezonningsstudie Hof van Cossee te Rotterdam, projectnummer 171797, 17 januari 2019). Uit de bezonningsmodellen blijkt dat de woning aan de Oude Raadhuislaan 25b tussen 8 uur en 18.00 uur op de betreffende dagen geen extra schaduwwerking op de gevel en tuin heeft door de voorgenomen ontwikkeling. De woningen aan de Adriaen van der Doeslaan hebben gemiddeld circa 6 à 7 uur zon per dag op de gemeten data in de bestaande

situatie, gemeten op de achtergevel aan de zijde van het nieuwbouwplan. Met uitzondering van de woning op het adres Adriaen van der Doeslaan 159, grenzen de woonkamers aan de achtergevel aan de zijde van het nieuwbouwplan. De woning aan de Adriaen van der Doeslaan 159 heeft een afname van zonuren op de achtergevel op 19 februari van 6 uur (0 uur zon), op 21 maart eveneens 6 uur (1 uur zon), op 21 juni geen afname, op 21 september 6 uur afname (1 uur zon), op 21 oktober 6 uur afname (0 uur zon) en op 21 december 5 uur afname (1 uur zon). Deze woning heeft de woonkamer evenwel aan de zijde van de Adriaen van der Doeslaan. De woning krijgt, met uitzondering van 21 december, 4 uur zon per dag aan de voorgevel, dus de woonkamerzijde. Daarmee voldoet de woning ruimschoots aan de 'lichte' TNO norm van minimaal 2 uur zon per dag ter plaatse van de woonkamer.

De woning aan de Adriaen van der Doeslaan 163 heeft een afname van zonuren op de achtergevel op 19 februari van 5 uur (2 uur zon), op 21 maart 2 uur afname (5 uur zon), op 21 juni geen afname, op 21 september 2 uur afname (5 uur zon), op 21 oktober 4 uur afname (2 uur zon) en op 21 december 5 uur afname (1 uur zon). Voor deze woning is dan ook sprake van een afname van het aantal zonuren. Echter, de woning voldoet met minimaal 2 uur zon per dag ter plaatse van de woonkamer ruimschoots aan de 'lichte' TNO norm (hierin telt de datum 21 december niet mee). De woning aan de Adriaen van der Doeslaan 205 heeft geen afname van zonuren op de achtergevel voor alle gemeten data. De woning aan de Adriaen van der Doeslaan 245 heeft een afname van zonuren op de achtergevel op 19 februari van 1 uur (6 uur zon), op 21 maart 1 uur afname (6 uur zon), op 21 juni geen afname (7 uur zon), op 21 september 1 uur afname (6 uur zon), op 21 oktober 2 uur afname (5 uur zon) en op 21 december 3 uur afname (3 uur zon). De afname in zonuren op de achtergevel ten opzichte van het totaal aantal uren is dusdanig dat ruimschoots wordt voldaan aan de 'lichte' TNO norm van minimaal 2 uur zon per dag ter plaatse van de woonkamer. Al met al kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling van Hof van Cossee enig effect heeft op de bezonning, doch dat voor alle woningen wordt voldaan aan de 'lichte' TNO norm. Daarbij dient er rekening mee te worden gehouden dat in de bezonningsstudie een vergelijking is gemaakt met de huidige feitelijke situatie, terwijl het geldende bestemmingsplan met een wijzigingsbevoegdheid reeds voorziet in een stedelijke ontwikkeling op de projectlocatie. Zodoende worden de effecten van de nieuwbouw aanvaardbaar geacht.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

A3. Vrij uitzicht

Een bestemming met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 3 en 5.

Samenvatting van de zienswijze

Gesteld wordt dat de ontwikkeling ertoe zal leiden dat het bestaande vrije uitzicht zal verdwijnen.

Reactie

Algemeen kan worden opgemerkt dat, op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, in Nederland geen recht op vrij uitzicht bestaat. Meer specifiek is van belang dat enkele reclamanten thans zicht hebben op een binnenterrein met deels verouderde bebouwing en weinig ruimtelijke kwaliteit. De herontwikkeling van dit binnenterrein zal ruimtelijk gezien hoe dan ook tot een verbetering leiden, te meer omdat de daken als groen dak worden uitgevoerd. Niet valt in te zien dat reclamanten hierdoor in hun belangen worden geschaad. Tevens dient er rekening mee te worden gehouden dat op grond van de in het bestemmingsplan "Kern en Plassen" opgenomen wijzigingsbevoegdheid reeds een bouwhoogte van 18 meter kan worden gerealiseerd. Verder geldt ten aanzien van reclamant 5 dat die, vanwege de bebouwing aan de Oude Raadhuislaan, noch in de huidige noch in de toekomstige situatie, enig zicht op het binnenterrein heeft.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

A4. Privacy

Een bestemming met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1 en 5.

Samenvatting van de zienswijze

De ontwikkeling van het Hof van Cossee zal waarschijnlijk leiden tot inkijk in de woningen aan de Adriaen van der Doeslaan. Dit heeft effect op het woongenot.

Reactie

De herontwikkeling van het Cossee-terrein vindt plaats op gronden in stedelijk gebied waar in de huidige situatie reeds bebouwing is toegestaan. Daarnaast wordt via een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voorzien in een transformatie. Uiteraard is bij de situering en vormgeving van de nieuwbouw rekening gehouden met de bestaande (woon)bebouwing. De omstandigheid dat de ontwikkeling van het Hof van Cossee, mede vanwege de hoogte, mogelijk leidt tot een vermindering van de privacy van omwonenden, is in een stedelijke omgeving onvermijdelijk en kan in het licht van het gegeven dat sprake is van een bouwplan in het stedelijk gebied van Rotterdam als een normaal maatschappelijk risico worden gezien. Wij zijn bovendien van mening dat van een onaanvaardbare aantasting van privacy geen sprake is gezien de afstanden tussen de bestaande omliggende woonbebouwing en de op grond van de omgevingsvergunning te realiseren bebouwing. Immers, de afstand van de balkons van blok E tot aan de Olympusflat bedraagt op zijn minst 14,9 meter.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

A5. Woon- en leefomgeving

Een bestemming met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 3.

Samenvatting van de zienswijze

Reclamant merkt op dat de Oude Raadhuislaan van oudsher een relatief rustige straat is met een dorps karakter, hetgeen in de Welstandsnota is vastgelegd. Gevreesd wordt dat dit karakter niet kan worden gewaarborgd bij de ontwikkeling van het Hof van Cossee. De westzijde van het bouwplan past niet binnen de bestaande bebouwing en dit doet afbreuk aan het oude karakter van Hillegersberg. Agevraagd wordt waarom aan de westzijde van het bouwplan niet is gekozen voor een trapsgewijze bouw, zoals dat wel aan de andere zijde is gedaan.

Reactie

De ontwikkeling van het Hof van Cossee heeft geen directe invloed op het dorpse karakter van de Oude Raadhuislaan. De nog te realiseren bebouwing bevindt zich bijvoorbeeld achter de bebouwing aan de Oude Raadhuislaan (noordzijde) en de ontsluiting van het projectgebied vindt plaats via de Adriaen van der Doeslaan. Anders dan reclamant veronderstelt, wordt aan de westzijde wel degelijk gekozen voor een trapsgewijze bouw. Aan de oostzijde van het projectgebied is dit niet het geval, aangezien daar meer ruimte tot de (hoofd)bebouwing aan de Bergse Dorpsstraat aanwezig is.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

A6. Bouwhoogte

Een bestemming met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 3.

Samenvatting van de zienswijze

Voor een deel van het project aan de noordwestzijde van de Oude Raadhuislaan wordt een bouwhoogte van 21 meter toegestaan. In het geldende bestemmingsplan zijn hier verschillende bestemmingen gelegd, zoals Erf en Bedrijven. Op gronden met de bestemming Erf is het niet mogelijk om te bouwen, terwijl voor Bedrijven een bouwhoogte van 4 meter geldt. Er wordt dus voor zeker 17 meter afgeweken van het geldende bestemmingsplan, hetgeen reclamant niet aanvaardbaar acht. In het geldende bestemmingsplan is immers niet voor niets een beperkte bouwhoogte opgenomen.

Reactie

Met de in het geldende bestemmingsplan opgenomen maximum bouwhoogte van 4 meter, voor de gronden met de bestemming Bedrijven, is enkel de bestaande situatie vastgelegd. Hetzelfde geldt voor de gronden die zijn voorzien van de bestemming Maatschappelijke voorzieningen, waar een bouwhoogte van 9 meter van toepassing is. Echter, in het bestemmingsplan is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om het gehele binnenterrein te transformeren (zie artikel 32 lid 1 sub c van de planregels). Op basis van de daarbij behorende stedenbouwkundige randvoorwaarden (Cosseeterrein Hillegersberg, november 2008) wordt reeds een bouwhoogte van 18 meter toegestaan. Gelet op die bestaande mogelijkheid om de bestemmingen en de bouwhoogte(n) te wijzigen, kan gesteld worden dat de thans voorgestelde afwijking daarvan marginaal is. Programmatisch gezien kan de voorgestelde afwijking van het bestemmingsplan eveneens als een verbetering worden aangemerkt, nu functies als kantoren, maatschappelijke- en recreatieve voorzieningen niet meer worden toegestaan en de hoeveelheid extra winkelvloeroppervlak flink vermindert. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening achten wij de ontwikkeling dan ook aanvaardbaar.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

A7. Techniekruimte

Een bestemming met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 4.

Samenvatting van de zienswijze

In de externe bijlage (exb-2018-50855) is op de begane grond een techniekruimte ingetekend bij gevel D1 (zuidwest), ter hoogte van Oude Raadhuislaan 28 en 30. Op de tekeningen zijn vanaf de buitenzijde slechts blinde muren zichtbaar. Verder documentatie hieromtrent ontbreekt. Het is reclamant onduidelijk of in deze ruimte geluid producerende installaties geplaatst gaan worden. Verzocht wordt om deze situatie als definitief te beschouwen en geen andere installaties die geluid produceren te plaatsen, bijvoorbeeld de afzuiging van een airconditioning.

Reactie

De bij het ontwerpbesluit behorende bijlagen en tekeningen zullen, in principe, in de te verlenen omgevingsvergunning worden opgenomen. Er bestaat geen aanleiding om daarin wijzigingen aan te brengen, zodat die situatie als definitief beschouwd kan worden.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

B. Verkeer en parkeren

B1. Ontsluiting parkeergarage (1)

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3, 4 en 8.

Samenvatting van de zienswijze

Er bestaat ten onrechte geen uitsluitel over de ontsluiting van de parkeergarage. Er worden weliswaar twee opties aangedragen, namelijk via de Adriaen van der Doeslaan of via de Oude Raadhuislaan, doch er is nog geen keuze bekend. Vanwege deze onduidelijkheid is sprake van onvoldoende rechtszekerheid. Reclamant 8 vindt het noodzakelijk dat een tweede in- of uitrit wordt gemaakt, bijvoorbeeld ter hoogte van de fietsenstalling aan de Bergse Dorpstraat-zijde.

Reactie

Gelijk zoals reclamanten opmerken, is in de goede ruimtelijke onderbouwing behorende bij het ontwerpbesluit aangegeven dat een ontsluiting via de Oude Raadhuislaan mogelijk zou zijn indien de ontsluiting niet via de Adriaen van der Doeslaan kan worden gerealiseerd. Echter, inmiddels is duidelijk geworden dat de ontsluiting van de parkeergarage via de Adriaen van der Doeslaan kan worden gerealiseerd, zodat de ruimtelijke onderbouwing op dit punt dient te worden aangepast. Van rechtsonzekerheid, zoals gesteld door reclamanten, is geen sprake geweest omdat de voorgenomen ontsluiting van de parkeergarage reeds was toegelicht en duidelijk was dat die ontsluiting de voorkeur heeft. Daarnaast kan gesteld worden dat de beoogde ontsluiting via de Adriaen van der Doeslaan functioneel gezien volstaat (capaciteit, uitvoering). Er bestaat geen noodzaak om een tweede in- of uitrit te realiseren.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren. Aanvullend wordt ook voorgesteld om de beschrijving van de ontsluiting van de parkeergarage aan te passen zodat duidelijk wordt dat de parkeergarage enkel via de Adriaen van der Doeslaan wordt ontsloten.

B2. Ontsluiting parkeergarage (2)

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 6, 7 en 8.

Samenvatting van de zienswijze

Gesteld wordt dat het bijna onmogelijk is om de parkeergarage via de Adriaen van der Doeslaan te ontsluiten. De doorgang naar de parkeergarage is op de meeste plaatsen niet breed genoeg voor tweerichtingsverkeer, waardoor de ontsluiting enkel via een eenrichtingsweg kan worden gerealiseerd (een 25 meter lange helling zonder passeermogelijkheden). Reclamanten 6 en 7 geven juist aan dat een ontsluiting via de Oude Raadhuislaan onwenselijk zal zijn. Redenen die genoemd worden zijn: de smalle toegangswegen, schoolgaande kinderen, verkeersopstoppen en parkeeroverlast.

Reactie

Zoals in de reactie onder B1 is aangegeven, zal de ontsluiting van de parkeergarage via de Adriaen van der Doeslaan plaatsvinden. Vanuit verkeerskundig oogpunt is het ongewenst om aan een ontsluiting van autoverkeer op de Oude Raadhuislaan medewerking te verlenen. De Oude Raadhuislaan heeft met de huidige breedte en overige kenmerken immers een kwetsbaar profiel, waarbij het veel vraagt van de huidige gebruikers (waaronder kwetsbare verkeersdeelnemers) om goed op elkaar te anticiperen bij tegemoet komend verkeer. Daarentegen is de rijbaan van de Adriaen van der Doeslaan voldoende breed voor twee richtingen verkeer (5,0 tot 5,5 meter breed). Daarmee heeft de Adriaen van der Doeslaan een hogere capaciteit dan de Oude Raadhuislaan. In principe zijn er geen belemmeringen met zicht en de kruisingen zijn voldoende ruim gedimensioneerd. Deze ontsluiting van de parkeergarage zorgt bovendien voor een snelle route van en naar de hoofdontsluiting structuur van Hillegersberg, te weten de Argonautenweg. Het autoverkeer blijft zo ook grotendeels uit de kwetsbare verblijfsgebieden. Dat de ontsluiting van de parkeergarage via een eenrichtingsweg wordt gerealiseerd, betekent nog niet dat sprake is van een onaanvaardbare situatie. Zo komt direct naast het bestaande kleinschalig appartementencomplex aan de Adriaen van der Doeslaan, op maaiveldniveau en binnen het projectgebied een opstelplaats om opstoppen zoveel als mogelijk te voorkomen.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

B3. Verkeerssituatie

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2 en 8.

Samenvatting van de zienswijze

De optie om de ontsluiting via de Adriaen van der Doeslaan te laten plaatsvinden heeft gevolgen voor het doorgaande verkeer in de Adriaen van der Doeslaan zelf. Het huidige parkeerterrein is druk bezocht en met stoplichten voor de ontsluitingsweg worden opstoppen veroorzaakt. Het gaat immers om een forse parkeergarage met veel parkeerbewegingen per dag.

Reactie

In de reactie onder B2 is toegelicht dat de ontsluiting van autoverkeer via de Adriaen van der Doeslaan vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is en ook de voorkeur heeft boven een ontsluiting via de Oude Raadhuislaan.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze omgegrond te verklaren.

B4. Aantal verkeersbewegingen

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 3, 4 en 5.

Samenvatting van de zienswijze

Er zal sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen door de continue verkeersstroom van bewoners, bezoekers en vrachtverkeer om de winkels te bevoorraden. Dit verkeer zal in grote mate via de Oude Raadhuislaan gaan rijden, zeker indien de ontsluiting van de parkeergarage via de Oude Raadhuislaan plaatsvindt.

Reactie

Anders dan reclamanten veronderstellen, komt er geen ontsluiting via de Oude Raadhuislaan. Omdat het gemotoriseerd verkeer de te realiseren parkeergarage niet via de Oude Raadhuislaan kan bereiken, richting de Oude Raadhuislaan is de Adriaen van der Doeslaan immers een doodlopende straat, is het onwaarschijnlijk dat de Oude Raadhuislaan te maken krijgt met een toename van (bestemmings)verkeer.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

B5. Parkeerdruk

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 3 en 8.

Samenvatting van de zienswijze

Verwacht wordt dat de parkeerdruk zal toenemen omdat de openbare parkeervoorzieningen achter het kleinschalige appartementencomplex aan de Adriaen van der Doeslaan komen te vervallen. Ook het parkeren op de te bebouwen gronden en de garageboxen zullen verdwijnen. Het is onduidelijk hoe de parkeerproblemen worden opgelost. Reclamant 8 vraagt zich af hoe is gewaarborgd dat de nieuwe bewoners geen gebruik gaan maken van de reeds bestaande parkeervoorzieningen.

Reactie

Voor de ontwikkeling van het Hof van Cossee dient het parkeren op eigen terrein te worden opgelost. Zoals in de goede ruimtelijke onderbouwing is aangegeven, beschikt de te realiseren parkeergarage over 101 stallingsplaatsen. Bovendien zal de verplichting bestaan om de parkeerplaatsen af te nemen, per gezinswoning en per duurder appartement gaat dat bijvoorbeeld om twee parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de Rotterdamse parkeernorm. Voor de commerciële ruimten geldt dat niet in extra parkeerplaatsen voorzien hoeft te worden. Die ruimten dienen immers ter vervanging van de bestaande, in het projectgebied aanwezige commerciële ruimten. In de huidige situatie zijn binnen het projectgebied overigens geen parkeervoorzieningen ten behoeve van deze ruimten aanwezig die door de herontwikkeling komen te verdwijnen.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

B6. Fietseningang

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 4.

Samenvatting van de zienswijze

In de externe bijlage (exb-2018-50855) is de fietseningang ingetekend ter hoogte van de Oude Raadhuislaan 94. Dit betreft een ingang bij gevel D1 (zuidwest). De fietsenstalling zelf is echter inpandig gesitueerd ter hoogte van gevel B2 (zuidwest), ter hoogte van Oude Raadhuislaan 30. De beschikbare tekeningen laten hier aan de buitenzijde een blinde muur zien. Verzocht wordt om deze situatie als definitief aan te merken en niet zonder inspraak een extra ingang te creëren.

Reactie

De door reclamant genoemde tekening zal ook onderdeel uitmaken van de te verlenen omgevingsvergunning. Omdat hiertegen geen zienswijzen zijn ingediend, kan aangenomen worden dat de fietseningang op de aangegeven plek zal worden gerealiseerd.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.

C. Sectorale aspecten, milieu

C1. Luchtkwaliteit

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2 en 8.

Samenvatting van de zienswijze

De ontsluiting van de parkeergarage op de Adriaen van der Doeslaan heeft gevolgen voor de luchtkwaliteit. Dit komt onder andere door stilstaand verkeer, bijvoorbeeld bij rood licht. Bovendien staan in de directe omgeving van de ontsluiting van de parkeergarage woningen met balkons. Er moet rekening mee worden gehouden dat het vooral oudere bewoners betreft.

Reactie

In paragraaf 4.4 van de goede ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op het aspect luchtkwaliteit. Daaruit blijkt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en dat wettelijk gezien geen aanleiding bestaat om maatregelen te treffen. Verder zijn wij van mening dat ter plaatse van de ontsluiting van de parkeergarage voldoende ruimte aanwezig is om te voorkomen dat eventuele uitlaatgassen blijven hangen.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

C2. Geluidsoverlast

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3, 5, 6, 7 en 8.

Samenvatting van de zienswijze

Aangenomen wordt dat het extra verkeer in de Adriaen van der Doeslaan dan wel de Oude Raadhuislaan, als gevolg van de ontsluiting van de parkeergarage, tot extra geluidhinder zal leiden. Naast gewoon wegverkeerslawaai kan gedacht worden aan toeterende auto's bij de stoplichten. Er zal meer geluid zijn dan in het akoestisch onderzoek is aangegeven. De gemetselde muren van het aangrenzende gebouw (PWS) kunnen als klankkast functioneren, hiernaar is geen onderzoek gedaan. Opgemerkt wordt dat niet enkel rekening moet worden gehouden met de normen van de Wet geluidhinder, maar dat tevens ingegaan moet worden op het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

Ten behoeve van de ontwikkeling van het Hof van Cossee is in het kader van een goede ruimtelijke ordening in juni 2018 door Greten Raadgevende Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Met dit onderzoek is inzichtelijk gemaakt wat de geluidsbelasting van de omliggende wegen is ter hoogte van de beoogde ontwikkeling. Hierin heeft ten eerste een toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder plaatsgevonden. Ten tweede is ingegaan op de geluidsbelasting op grond van de omliggende 30 km/h-wegen. Op grond van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat het aspect 'geluid' de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat. Het onderzoek is daarnaast vormgegeven op basis van de eisen die de wetgever hieraan stelt. Het is hierbij niet nodig om toeterende auto's als geluidsbron mee te nemen. Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is een akoestisch rekenmodel gemaakt, waarin alle omliggende bebouwing is gemodelleerd. Daardoor wordt rekening gehouden met de effecten die veroorzaakt worden door de reeds bestaande bebouwing.

In het in juni 2018 uitgevoerde akoestisch onderzoek is geen aandacht besteed aan de geluidsbelasting ter plaatse van de bestaande woningen in de directe omgeving van de toegangsweg naar de parkeergarage van de beoogde ontwikkeling. Om deze geluidsbelasting inzichtelijk te maken, heeft Greten Raadgevende Ingenieurs in januari 2019 een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt, dat door de komst van de parkeergarage bij de meeste woningen sprake is van een toename van geluid. Deze toename is echter dusdanig, dat het woon- en leefklimaat of gelijk blijft, of niet merkbaar verslechtert ten opzichte van de huidige situatie aangezien de milieuclassificatie met maximaal 1 stap zal stijgen. Deze stijging is voornamelijk van toepassing op de eerste twee verdiepingen van de zuidwestgevel van het Olympuscomplex, alsook de gehele noordwestgevel en de eerste verdieping van de zuidoostgevel van het wooncomplex Adriaen van der Doessingel 129-135. Al deze gevels kunnen echter als een dove gevel worden aangemerkt. Het akoestisch woon- en leefklimaat in de woningen zal hierdoor niet merkbaar beïnvloed worden. Daarnaast liggen de berekende geluidsbelastingen binnen de wettelijke grenswaarden voor wegverkeerslawaai.

Ondanks dat het treffen van maatregelen vanuit een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk is, is initiatiefnemer voornemens om geluidsreducerende maatregelen toe te passen. Hierbij wordt de bestaande klinkerverharding vervangen door een ander type wegdek. Uit het hiervoor aangehaalde akoestisch onderzoek blijkt namelijk, dat met toepassing van een asfaltverharding de akoestische situatie ten opzichte van de huidige situatie onveranderd blijft. Voor de hogere verdiepingen van het Olympuscomplex geldt zelfs dat de akoestische situatie verbetert.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

D. Juridisch, uitvoerbaarheid

D1. Planschade

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 1.

Samenvatting van de zienswijze

Vanwege de verkeershinder en de verslechtering van de luchtkwaliteit zal de ontwikkeling van Hof van Cossee tot planschade leiden. Aangegeven wordt dat een verzoek tot tegemoetkoming van planschade zal worden ingediend.

Reactie

Nadat de omgevingsvergunning is verleend, bestaat voor degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt, als gevolg van de afwijking, de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming van planschade in te dienen. Verwezen wordt naar de bepalingen van Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Eventueel te vergoeden planschade doet geen afbreuk aan de (financiële) uitvoerbaarheid van dit project.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

D2. Gemeentelijk beleid

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 3.

Samenvatting van de zienswijze

In de Stadsvisie Rotterdam 2030 wordt benoemd dat de gemeente Rotterdam het doel heeft om een aantrekkelijke woonstad te creëren. De aanwezigheid van veel groen speelt daarbij een belangrijke rol. Volgens reclamant zijn er in het bouwplan te weinig groenvoorzieningen opgenomen, in ieder geval aan de zijde van de Oude Raadhuislaan. Er dient zodoende meer groen in het plan te worden opgenomen.

Reactie

De Stadsvisie Rotterdam 2030 doet geen uitspraken tot op het detailniveau van ontwikkelingen zoals het Hof van Cossee. In de stadsvisie wordt evenmin aangegeven hoeveel groen bij herontwikkelingen moet worden gerealiseerd. Omdat de ontwikkeling van Hof van Cossee niet direct grenst aan de Oude Raadhuislaan, maar zich bevindt achter de reeds bestaande woonbebouwing, is het vanuit het project niet mogelijk noch noodzakelijk om aan de zijde van de Oude Raadhuislaan meer groen te realiseren. Daarnaast voorziet het project in een gewenste transformatie van het (rommelige) binnenterrein waar metaalbewerkingsbedrijf Cossee was gevestigd en worden veel daken groen uitgevoerd. Zodoende wordt eveneens uitvoering gegeven aan het belang van een aantrekkelijke woonstad.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

D3. Schade

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 3, 6 en 7.

Samenvatting van de zienswijze

Het casco en de funderingen van de woningen aan de Oude Raadhuislaan en de Adriaen van der Doeslaan zijn niet berekend op het hedendaagse verkeer. De toename van (bouw)verkeer is dan ook niet wenselijk. Immers, dit kan tot schade leiden. In een schrijven van de projectontwikkelaar is overigens aangegeven dat het een voorkeur heeft om de Oude Raadhuislaan geheel te ontzien van bouwverkeer. Eén van de reclamanten wijst op het risico van eventuele verzakking van de rijbaan met mogelijk schade aan het waterinfiltratiesysteem ten behoeve van de grondwaterstanden (aangelegd door de gemeente).

Reactie

In de reactie onder D4 is aangegeven hoe eventuele schade als gevolg van de bouw van het Hof van Cossee wordt geregeld en dat zal worden getracht om de daarmee samenhangende hinder zoveel mogelijk te beperken. De stelling dat een toename van het verkeer vanwege de ontwikkeling gevolgen zal hebben op het casco en de funderingen van de bestaande woningen wordt verder niet onderbouwd door reclamanten. De routing van het bouwverkeer zal ten slotte voorafgaand aan de ontwikkeling worden geregeld. Daarbij wordt onder andere rekening gehouden met het genoemde waterinfiltratiesysteem onder de Oude Raadhuislaan.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

D4. Bouwoverlast

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 3.

Samenvatting van de zienswijze

Gevreesd wordt voor schade als gevolg van heien, schade door grondwateronttrekking en schade die kan voortvloeien uit de gesteldheid evenals het verrichten van bouwwerkzaamheden in de bodem. Het is niet duidelijk hoe hiermee wordt omgegaan. De gemeente wordt verzocht een bemiddelende rol aan te nemen tussen de projectontwikkelaar en de omwonenden.

Reactie

Voorafgaand aan de werkzaamheden zal een zogenaamde nulmeting uitgevoerd worden. Voor eventuele schade als gevolg van de werkzaamheden wordt een regeling getroffen. Vanzelfsprekend zal worden getracht om overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Omwonenden zullen goed worden geïnformeerd tijdens de bouw. Aangezien de ontwikkeling niet voorziet in een parkeergarage of kelderbak, het parkeren vindt immers plaats op maaiveldniveau, is schade door grondwateronttrekking niet waarschijnlijk.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

D5. Verklaring van geen bedenkingen

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 3.

Samenvatting van de zienswijze

Afgevraagd wordt of er voor het verlenen van de omgevingsvergunning wel een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad is afgegeven. Die is namelijk niet terug te vinden in de bij het ontwerpbesluit behorende stukken. Op grond van artikel 6.5 van het Besluit ruimtelijke ordening is zo'n verklaring verplicht.

Reactie

Ingevolge artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin de verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. De gemeenteraad van Rotterdam heeft in haar vergadering van 23 juni 2011 categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. In deze gevallen worden de aanvragen afgehandeld door het bevoegd gezag met gebruikmaking van deze lijst van aangewezen gevallen. Deze ontwikkeling valt onder aangewezen categorieën.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

D6. Pro forma

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 5.

Samenvatting van de zienswijze

In algemene zin merkt reclamant op dat bezwaar wordt gemaakt tegen de ontwerp omgevingsvergunning, de uitgevoerde onderzoeken en het ontwerp besluit tot het vaststellen van hogere waarden. Gesteld wordt dat de ontwikkeling van Hof van Cossee in strijd met een goede ruimtelijke ordening is. Reclamant heeft een pro forma zienswijze ingediend en verzocht om een termijn van twee weken om de zienswijze aan te vullen.

Reactie

Op een afwijking ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing (artikel 3.10 Wabo en afdeling 3.4 Awb). Dat komt er op neer dat gelegenheid wordt geboden om op de ontwerpbesluiten een zienswijze in te dienen gedurende een termijn van zes weken. De wetgeving voorziet niet in de mogelijkheid om een zogenaamde pro forma zienswijze in te dienen en de gemeente Rotterdam voorziet evenmin in deze mogelijkheid. Het verzoek van reclamant, om de zienswijze aan te vullen, wordt dan ook afgewezen. De algemeen genoemde bezwaren van reclamant zijn overigens wel in deze nota opgenomen.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

D7. Evidente privaatrechtelijke belemmering

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 8.

Samenvatting van de zienswijze

Reclamant merkt op dat de bouwplannen voorzien in appartementen waarvan de terrassen en balkons direct grenzen aan en uitzicht bieden op het erf van reclamant. Omdat reclamant niet bereid is hiervoor toestemming te verlenen, de privacy van de bewoners kan immers worden aangetast, is sprake van strijd met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek.

Reactie

Anders dan reclamant stelt, is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. De eigendomsgrenzen worden namelijk gerespecteerd. Weliswaar hebben de terrassen en balkons van de nieuwbouw uitzicht op het erf van reclamant, doch dit betreft een terrein waar ook in de toekomstige situatie parkeervoorzieningen aanwezig zullen zijn. Met andere woorden, het erf van reclamant heeft alle kenmerken van een openbaar gebied. Aldus wordt reclamant niet geschaad in zijn (privacy-)belangen, waarover onder A4 eveneens een reactie is gegeven. Bovendien bedraagt de afstand tussen de balkons en de reeds bestaande bebouwing van Olympus zeker 10 meter, wat in een verstedelijkt gebied als Rotterdam aanvaardbaar wordt geacht.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Gelet op het voorgaande wordt geadviseerd de zienswijzen ongegrond te verklaren en de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen.

Hoogachtend,

mw. A.M. Papavoine-Huizing
Teammanager Bouw- en Woningtoezicht

