



Stadsontwikkeling
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht
Team Juridisch Advies

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

Datum : 3 augustus 2020

Betreft : Zienswijzenrapport OMV.18.08.00214

Aanleiding

Op 26 juli 2018 is een verzoek om omgevingsvergunning ingediend voor de activiteiten "bouwen" en "inrit/uitrit aanleggen of veranderen" voor werkzaamheden nabij Oude Raadhuislaan 88 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'. De aanvraag voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan.

Bij besluit van 1 maart 2019 onder kenmerknummer 3577469 / OMV.18.03.00573 is een omgevingsvergunning fase 1 verleend voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' om af te wijken van het geldende bestemmingsplan 'Kern en Plassen'. De aanvraag past in deze afwijking.

De eerder verleende omgevingsvergunning met kenmerk 3577469 / OMV.18.03.00573 is inmiddels in werking getreden.

Werkzaamheden

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om een complex te bouwen met wonen, parkeren en commerciële activiteiten. Het complex wordt opgericht op een vrijkomend perceel na sloop van bestaande panden. De hoogte van de gebouwen bedraagt circa 21, 16, 15 en 12 meter. Er worden 49 appartementen en 13 eengezinswoningen gebouwd. De winkel heeft een oppervlakte van circa 520 m². De parkeergarage biedt plaats aan 102 parkeerplaatsen.

Procedure

Op grond van artikel 2.5, lid 2 en artikel 3.10, lid 1, sub a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het plan heeft daarom met het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken van 28 juni 2019 tot en met 9 augustus 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 11 schriftelijke zienswijzen ingediend.

Zienswijzen en commentaar

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



Hieronder volgt een becommentarieerde samenvatting van de zienswijzen. De zienswijzen zijn zoveel mogelijk per thema samengevat.

Reclamanten 1, 3, 4, 5, 6 en 7

1. Heiwerkzaamheden

Reclamanten maken zich zorgen over de manier waarop bij het project geheid gaat worden. Mocht door middel van traditionele methodes geheid worden, dan kan dit schade opleveren aan de fundering van (monumentale) panden. Verzocht wordt om alleen een vergunning voor het project af te geven indien gebruik wordt gemaakt van boorpalen. Die maken het risico op funderingsschade significant kleiner.

Aanvullend wordt opgemerkt dat naast enkele kwetsbare monumenten ook andere panden 'slechts' op staal gefundeerd zijn en dat zich in de buurt van het bouwproject veel panden met een matige paalfundering bevinden. Verder is de waterhuishouding in de oude dorpskern van Hillegersberg problematisch en ligt de te ontwikkelen locatie in de 'hoog risico zone' voor wat betreft het risico op funderingsproblemen. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning fase 2 dient duidelijkheid te bestaan omtrent het toe te passen funderingsplan, aldus reclamanten. Indien pas drie weken voor aanvang van de bouw het funderingsonderzoek en palenplan worden ingediend, is het niet meer mogelijk om in samenspraak met alle belanghebbenden tot een gedegen risicoprofiel en bijpassende uitvoeringsplannen te komen.

Reactie

Wij begrijpen de zorgen die reclamanten naar voren hebben gebracht, maar voor het project Hof van Cossee zal niet door middel van traditionele methodes worden geheid. Funderen zal gebeuren op een zogenaamde grond verdringende schroefpaal (= boorpaal) en op basis hiervan is het palenplan opgesteld.

Aanvullend merken wij op dat voorafgaand aan de werkzaamheden een zogenaamde nulmeting zal worden uitgevoerd. Voor eventuele schade als gevolg van de werkzaamheden wordt een regeling getroffen. Vanzelfsprekend wordt 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 ondergrondse parkeergarage of kelderbak, is schade door grondwateronttrekking niet waarschijnlijk.

Reclamanten 2, 8 en 9

2. Strijd bestemmingsplan

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Kern en Plassen". Gezien de impact die het bouwplan heeft op de omgeving, bestaat geen aanleiding om van het bestemmingsplan af te wijken. Weliswaar wordt aangegeven dat een eerder verleende omgevingsvergunning in werking is getreden, maar hiertegen staat nog beroep open. Het is te voorbarig om de uitspraken niet af te wachten en een nieuwe vergunning toe te kennen. Voorts wordt gesteld dat de omgevingsvergunning voor fase 1 in strijd met de wet is verleend en voor vernietiging in aanmerking komt. Aldus wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan niet opgeheven en dient de omgevingsvergunning voor fase 2, voor de activiteiten bouwen en aanleggen/veranderen van een in/uitrit, geweigerd te worden.



Reactie

Op 27 maart 2020 heeft de rechtbank Rotterdam uitspraak gedaan over de beroepschriften die waren ingediend tegen de omgevingsvergunning fase 1 (zaaknummers ROT 19/1685, ROT 19/1780, ROT 19/1945 en ROT 19/2608 CHWA FL01). In die uitspraak heeft de rechtbank Rotterdam de ingestelde beroepen ongegrond verklaard en de voor fase 1 verleende omgevingsvergunning in stand gelaten. De omgevingsvergunning is daarmee in werking getreden en zodoende kan de omgevingsvergunning voor fase 2 verleend worden.

Inhoudelijk merken wij het volgende op (ook in de beroepszaak fase 1 aan de orde gekomen). Reclamanten wijzen er terecht op dat de beoogde ontwikkeling afwijkt van het bestemmingsplan “Kern en Plassen”, hetgeen de reden is geweest om een uitgebreide procedure te doorlopen.

De omgevingsvergunning is verleend nadat op grond van de goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) is geconcludeerd dat de verlening van de omgevingsvergunning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, de ingediende zienswijzen in fase 1 zijn weerlegd en een algemene verklaring van geen bedenkingen is afgegeven door de gemeenteraad. Anders gezegd is het bouwplan zelfstandig beoordeeld in relatie tot het bestemmingsplan. Met de verwijzing in de zienswijzenrapportage in fase 1 naar de wijzigingsbevoegdheid is enkel beoogd duidelijk te maken dat de gemeenteraad al een ontwikkeling met een stedelijk karakter op deze locatie beoogde. Hiertoe is de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen met reeds een bouwhoogte van 18 meter. De behoefte ten opzichte van de wijzigingsbevoegdheid is echter gewijzigd. Weliswaar is nog steeds sprake van een supermarkt, maar er is geen behoefte meer aan kantoren en maatschappelijke- en recreatieve voorzieningen. Daarentegen is er wel een grote behoefte aan woningen in het hogere segment. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening achten wij de ontwikkeling dan ook aanvaardbaar. Stedenbouwkundig gezien is tevens van belang dat de ontwikkeling plaatsvindt in een verstedelijk gebied met hoge bebouwing, zoals de Olympusflat.

Reclamant 2

3. Parkeren

In het ontwerpbesluit wordt aangegeven dat het bouwplan niet in strijd is met de parkeernormering Rotterdam omdat het plan niet voorziet in een toename van de plaatselijke parkeerdruk. Reclamant acht dit onjuist. Ingeklemd tussen de Adriaan van der Doeslaan, de Olympusflat en de Oude Raadhuislaan is een parkeerplaats aanwezig. Die parkeerplaats zal in ieder geval gedeeltelijk komen te vervallen waardoor er minder parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn. Daarnaast wordt de parkeereis van 100 auto's op 62 woningen als erg laag ingeschat. Gesteld wordt dat vrijwel ieder gezin in de directe omgeving twee of zelfs meer auto's heeft en dat te weinig parkeerplaatsen voor bezoekers worden gemaakt.

Reactie

Voor de ontwikkeling van het Hof van Cossee dient het parkeren op eigen terrein te worden opgelost. In de goede ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de te realiseren parkeergarage beschikt over voldoende 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 namelijk ter vervanging van de bestaande, in het projectgebied aanwezige commerciële ruimten. In de huidige situatie zijn binnen het projectgebied overigens geen (openbare) parkeervoorzieningen ten behoeve van de commerciële ruimten aanwezig die door de herontwikkeling komen te verdwijnen.

Ten behoeve van de Pameier- appartementen aan de Adriaen van der Doeslaan zijn op de door reclamant bedoelde locatie parkeerplaatsen aanwezig. Die parkeerplaatsen blijven behouden.

Het onderwerp 'parkeren' is ook in de uitspraak van 27 maart 2020 aan de orde gekomen. Wij verwijzen naar rechtsoverwegingen 15.1 en 15.2 van die uitspraak.

Reclamant 10

4. Strijd met paraplubestemmingsplan

Reclamant stelt dat het bouwplan in strijd is met het paraplubestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormering Rotterdam'. Op grond van artikel 3 van dat plan kan een omgevingsvergunning voor het bouwen slechts worden verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Bij de berekening van de parkeerbehoefte van de winkelruimte moet worden uitgegaan van de maximale planologische invulling. Zodoende komt reclamant voor de winkelruimte uit op 15 parkeerplaatsen en voor de woningen op 106 parkeerplaatsen, wat leidt tot een totaal van 121 parkeerplaatsen.

Aanvullend wordt opgemerkt dat bij een parkeerbalans wordt gekeken naar de mogelijkheden van dubbelgebruik. Het enkelgebruik ten behoeve van de woningen leidt reeds tot een parkeerbehoefte van 106 parkeerplaatsen, terwijl op het drukste moment (de zaterdagavond) ook zes parkeerplaatsen voor de supermarkt beschikbaar moeten zijn. De realisatie van 101 parkeerplaatsen is dan ook onvoldoende.

Reactie

Anders dan reclamant veronderstelt, is met de uitgevoerde parkeerbalans aangetoond dat wordt voldaan aan de Rotterdamse parkeernorm. De parkeerbalans is ook ingediend ten behoeve van de aanvraag om omgevingsvergunning fase 2 en akkoord bevonden. Van strijd met het door reclamant genoemde paraplubestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormering Rotterdam' is geen sprake. Met de uitspraak van 27 maart 2020 is één en ander bevestigd.

Voor de volledigheid merken wij op dat het oppervlak van de supermarkt met 100 m² afneemt en daardoor wordt de parkeerbehoefte van de supermarkt ook kleiner (- 2,8 parkeerplaatsen).



Reclamant 2

5. Bodemkwaliteit

Het spreekt voor zich dat geen vergunning kan worden afgegeven indien geen gedegen bodemonderzoek wordt gedaan, aldus reclamant.

Reactie

Ten behoeve van de ontwikkeling Hof van Cossee is in 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek is onder andere naar voren gekomen dat ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan nader onderzoek en/of een saneringsplan of een BUS-melding opgesteld moet worden. Echter, voor de ontwikkeling van het bouwplan dient eerst bebouwing te worden gesloopt, pas daarna kan een nader onderzoek worden uitgevoerd. Hieromtrent is in de omgevingsvergunning voor fase 2 een voorwaarde opgenomen, namelijk dat het onderzoeksrapport later in het Omgevingsloket moet worden ingediend.

Met de in de omgevingsvergunning voor fase 2 opgenomen voorwaarde kan de vergunning worden verleend voordat het onderzoek is uitgevoerd.

Reclamant 2

6. Vluchtwegen

Gelet op recente ontwikkelingen met betrekking tot brand en vluchtwegen in hoogbouw vindt reclamant het bijzonder dat zo eenvoudig kan worden overgestapt van het meest ideale scenario naar een iets minder scenario. Hoewel wordt aangegeven dat het aan voorwaarden gebonden is, wordt niet aangegeven aan welke voorwaarden voldaan moet worden.

Reactie

In het ontwerpbesluit is onder "Bouwbesluit 2012" aangegeven dat toepassing kan worden gegeven aan artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012, omdat de betreffende woningtoegangsdeuren zullen worden uitgevoerd met vrijloopdeurdrangers, welke zullen worden aangestuurd door een brandmelder in de gemeenschappelijke verkeersruimte. Deze brandmelders dienen te worden uitgevoerd zoals beoogd in de NEN 2535. Dit biedt een mate van vluchtveiligheid welke als gelijkwaardig is beoordeeld aan het beoogde met de genoemde artikelen. De op te nemen voorwaarden zullen uiteraard betrekking hebben op de te realiseren voorzieningen, zoals de brandmelder in de gemeenschappelijke verkeersruimte conform de NEN 2535.

Reclamanten 2, 8, 9 en 10

7. Aanleg van de in/uitrit

De nieuwe situatietekening 817214-E-000.pdf zit niet als bijlage bij de vergunning, waardoor die situatie niet goed beoordeeld kan worden. Daarnaast wordt door een reclamant opgemerkt dat het gebruik van de weg verandert door de in/uitrit: op dit moment zijn er 5 tot 10 rijbewegingen per dag, dat worden er 150 of zelfs nog meer per dag. Reclamant 8 stelt echter dat thans al sprake is van een overbelaste en onoverzichtelijke verkeerssituatie.



De in/uitrit is vanwege de breedte een eenrichtingsweg en daardoor ontstaan grote doorstroomproblemen, aldus reclamanten. Er moet een stoplicht, opstelplaats of iets dergelijks komen, alleen staat hierover niets in de bouwplannen of in de (ontwerp) omgevingsvergunning. Evenmin is duidelijk of er opstelplaatsen komen voor de brandweer en of vrachtwagens of busjes van de in/uitrit gebruik kunnen maken. Dat geen detailtekeningen zijn bijgevoegd van de in/uitrit, waardoor niet duidelijk is hoe de toerit wordt ingericht, achten reclamanten kwalijk. De inrit kruist bovendien een voetpad dat een looproute is van schoolklassen. Verwacht wordt dat alles onoverzichtelijker en gevaarlijker wordt, te meer omdat de bewoners van de Olympusflat senioren zijn die veelal minder adequaat kunnen reageren op hectische en onveilige verkeerssituaties. Gesteld wordt dat de gevolgen van het vergunde bouwplan voor de verkeersintensiteiten, verkeerscirculatie en verkeersafwikkeling ten onrechte niet inzichtelijk zijn gemaakt in een transparant verkeersonderzoek. Aldus ontbreekt een deugdelijke verantwoording over de bruikbaarheid, veiligheid en doelmatigheid van de in/uitrit.

Aanvullend wordt erop gewezen dat de doorgang naar de parkeergarage op het smalste deel slechts 325 cm breed is, ingeklemd tussen een woning en een erfafscheiding. In verband met het voorkomen van gevaar en/of beschadigingen en de verwachte behoefte om onderhoud te kunnen plegen, dient minimaal een strook van 30 tot 50 cm aan beide kanten vrij gehouden te worden, aldus reclamant. Vanwege de grote groep eigenaren die van de in/uitrit gebruik zal maken, zullen afspraken hierover moeilijk te maken zijn.

Reactie

Zienswijzen met betrekking tot de aan te leggen in/uitrit op de Adriaen van der Doeslaan zijn ook ingediend op de (ontwerp)omgevingsvergunning fase 1. Bij verlening van die vergunning is hierop onder andere de volgende reactie gegeven.

“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.”

Vervolgens is over dit onderwerp ook beroep ingesteld. In de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 27 maart 2020 zijn hieromtrent de volgende overwegingen opgenomen:

“Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting acht de rechtbank aannemelijk dat de ontsluiting geschikt is voor het doorlaten van één auto tegelijk en de verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming voldoende wordt gewaarborgd doordat een opstelplaats (met een stoplicht) met ruimte voor twee auto's wordt gerealiseerd.



(...)

Met verweerder ziet de rechtbank geen grond voor het aannemen van aanzienlijke verkeershinder als gevolg van het besteden besluit. Uit het rapport van Greten Raadgevende ingenieurs blijkt dat de ontsluiting via de Adriaen van der Doeslaan volstaat qua capaciteit en uitvoering.”

Daarnaast heeft de afdeling Mobiliteit een aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd dat als bijlage bij de omgevingsvergunning is opgenomen.

De afdeling Mobiliteit heeft positief geadviseerd. Belangrijk hierin is dat aanvrager te kennen heeft gegeven een stoplicht op eigen terrein te plaatsen. Op die manier wordt voorkomen dat het verkeer tegelijkertijd het terrein wil betreden en verlaten via de toegangsweg. Daardoor ontstaan geen gevaarlijke en/of hinderlijke situaties op de toegangsweg op eigen terrein.

Ten behoeve van het veilig gebruiken van de ontsluiting wordt een 2^e opstelplaats gerealiseerd.

Het realiseren van een 2^{de} opstelplaats op de openbare weg is niet verkeersbesluitplichtig. In dit gedeelte van de Adriaen van der Doeslaan is geen verbod tot stilstaan van kracht. Het tijdelijk stilstaan op de openbare weg is dus toegestaan en wordt derhalve ook niet gezien als een gedraging waarmee de doorstroming van het verkeer en/of de verkeersveiligheid in het geding is of komt. De 62 appartementen generen volgens de kengetallen van het CROW 6,4 autoritten per woning, verspreid over de dag. Doordat de Adriaen van der Doeslaan van en naar de Oude Raadhuislaan enkel toegankelijk is voor langzaam verkeer, (brom)fietsers en voetgangers, zijn de verkeersintensiteiten relatief laag. Van doorgaand (gemotoriseerd) verkeer is hier dus geen sprake. Ook maakt de weg geen onderdeel uit van een busroute of route voor hulpdiensten.

Er is uiteraard sprake van een toename van het verkeer in de Adriaen van der Doeslaan, maar gelet op het bovenstaande is er geen aanleiding en/of noodzaak tot het doen van aanpassingen aan de buitenruimte.

In de bestaande situatie kent de Argonautenweg de hoogste verkeersintensiteiten: om en nabij de 6.000 ritten per dag. Gezien de functie van de weg, gebieds-/wijkontsluitingsweg, is dat ook logisch en verklaarbaar. De Argonautenweg heeft nog voldoende restcapaciteit. Normaliter kan een dergelijke weg om en nabij de 15.000 ritten per dag verwerken. Bij een hoger aantal dan 15.000 bestaat er kans op congestie.

Zoals gezegd genereren de 62 appartementen gemiddeld 6,4 autoritten per dag. Een totaal van om en nabij de 400 autoritten.

Gelet op de bovenstaande, bestaande cijfers van de Argonautenweg, en hetgeen hierboven is omschreven ten aanzien van de Adriaen van der Doeslaan, worden er geen significante problemen verwacht ten aanzien van de doorstroming van het verkeer en/of de verkeersveiligheid op alle wegen rondom de ontwikkellocatie.



Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat niet gesteld kan worden dat de nieuwe situatie leidt tot een overbelaste, onoverzichtelijke verkeerssituatie, noch tot de door reclamanten gestelde doorstroomproblemen. De benodigde opstelplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd en er is voldoende rekening gehouden met de belangen van de voetgangers en/of senioren. Voor de volledigheid merken wij op dat aan deze zijde geen entree voor bezoekers en bezorgers komt, vrachtwagens of busjes worden aan deze zijde dan ook niet verwacht (zie ook onze reactie onder punt 11).

Tenslotte bestaat voldoende ruimte voor het plegen van (regulier) onderhoud. Hierover kunnen desgewenst afspraken met de ontwikkelaar worden gemaakt.

Reclamant 9

8. Overkapping toerit

Reclamant heeft met vergunninghouder overlegd over overkapping van de toerit, dit mede om negatieve effecten op de luchtkwaliteit en mogelijke geluidsoverlast te kunnen beperken. In de ontwerp omgevingsvergunning is hierover echter niets opgenomen.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, is in overleggen met vergunninghouder gesproken over het overkappen van de toerit teneinde mogelijke geluidsoverlast en effecten op de luchtkwaliteit te beperken. Die overleggen hebben echter niet geleid tot een (getekende) overeenkomst en de overkapping is zodoende ook niet in de aanvraag van de omgevingsvergunning voor fase 2 opgenomen.

Hoewel juridisch gezien geen noodzaak bestaat om de toerit te overkappen, kan met de overkapping een aantal bezwaren van reclamant worden weggenomen. Wij geven reclamant in overweging om hierover (opnieuw) in gesprek te gaan met vergunninghouder. Indien dit voorstel in een overeenkomst met vergunninghouder wordt vastgelegd, dan is het mogelijk om hiervoor een wijziging van de vergunning dan wel een nieuwe omgevingsvergunning aan te vragen.

Reclamant 5

9. Fietseninrit

Reclamant heeft eerder (in fase 1) een zienswijze ingediend met betrekking tot de fietseningang, waarop is geantwoord dat de bouwtekeningen als definitief beschouwd konden worden. In die tekeningen was geen inrit voor fietsen naast Oude Raadhuislaan 30 opgenomen, terwijl de bij fase 2 behorende bouwtekeningen (exb-2019-31029 en exb-2019-31012) een dergelijke inrit wel laten zien.

Het betreft een significante wijziging ten opzichte van de oorspronkelijke plannen. Reclamant verwacht dat die inrit zal leiden tot geluidsoverlast, terwijl die hinder niet is meegewogen in de ruimtelijke afweging van fase 1. Dit wordt in strijd met het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel geacht. Zodoende kan de omgevingsvergunning voor fase 2 niet vergund worden.



Reactie

Reclamant merkt terecht op dat in de beantwoording van de zienswijze in fase 1 is aangegeven dat van de eerdere tekeningen, die bij fase 1 waren opgenomen, kon worden uitgegaan. Met andere woorden, dat geen inrit voor fietsen naast Oude Raadhuislaan 30 zou komen.

Aanleiding om hierin bij de aanvraag om omgevingsvergunning fase 2 toch een verandering door te voeren is gelegen in een beleidswijziging die bij de omgevingsvergunning voor fase 2 (het bouwplan) concreet werd. Om nog in aanmerking te komen voor gelijkwaardigheid (voor de niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte), op grond van de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018" (p. 32 t/m 37), diende het aantal stallingsplaatsen voor fietsen te worden opgehoogd. In het verlengde daarvan leek het noodzakelijk om ook een extra inrit voor de fietsen te realiseren.

Gelet op de beleidswijziging en het belang van een adequate ontsluiting van de fietsenstalling, achtten wij het aanvaardbaar om een extra inrit voor fietsers toe te staan en dus af te wijken van wat eerder jegens reclamant is aangegeven. Echter, naar aanleiding van deze zienswijze is nogmaals naar de situatie gekeken en nagedacht over een vergelijkbare, alternatieve oplossing. Die is gevonden, er komt geen inrit voor fietsen naast Oude Raadhuislaan 30.

Reclamant 5

10. Ingang blok B

Op de bouwtekeningen van fase 2 aan gevel B zuid- west zijn twee deuren ingetekend. Het betreft een fietseningang en een naar het trappenhuis van blok B gesitueerde ingang. Deze deuren waren niet ingetekend op de bij fase 1 behorende bouwtekeningen. Mogelijk genereren die deuren overlast voor omwonenden, doch zijn niet in de ruimtelijke afweging van fase 1 betrokken.

Gesteld wordt dat sprake is van significante wijzigingen die niet vergund kunnen worden vanwege strijd met het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel.

Reactie

Voor wat betreft de fietseningang verwijzen wij naar onze reactie onder 9. Ten aanzien van de ingang van het trappenhuis van blok B merken wij op dat met de omgevingsvergunning voor fase 2 het definitieve bouwplan wordt vergund en dat de voor fase 1 opgestelde goede ruimtelijke onderbouwing genoeg ruimte biedt voor deze nadere uitwerking. Weliswaar zou het gebruik van de deuren enig effect op de omgeving kunnen hebben en zal het aantal voetgangers ter plaatse toenemen, doch die gevolgen achten wij in een verstedelijkt gebied als het onderhavige passend en zonder meer aanvaardbaar.

Reclamant 9

11. Afleveradres pakketpost

Het afleveradres voor pakketpost ten behoeve van de winkels is bedacht aan de Dorpsstraat, maar reclamant verwacht dat die oplossing zal leiden tot veel overlast. Niet uit te sluiten valt dat die pakketten via de doorgang aan de Adriaen van der Doeslaan zullen gaan.



Reactie

De ontwikkeling van het Hof van Cossee kent twee adressen, te weten de Bergse Dorpsstraat (ten behoeve van de koopwoningen en -appartementen) en de Argonautenweg (ten behoeve van de huurappartementen en winkelplint).

Voor bezoekers en bezorgers zijn er geen andere entree mogelijkheden dan die adressen, terwijl daar ook de brievenbussen en bellentableaux zullen komen. Via de Adriaen van der Doeslaan is niet mogelijk omdat bezorgdiensten daar voor een dichte deur zullen staan. Aan die zijde komt geen ingang van bezoekers en/of bezorgers.

Reclamant 8

12. Wet natuurbescherming

Het vergunde bouwplan voorziet in een groot aantal nieuwe woningen en dus in een toename van verkeer- en stookemissies van stikstof. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 29 mei 2019 het gebruik van het PAS als kader voor toestemmingsbesluiten verboden. Dat heeft gevolgen voor het vaststellen van besluiten als die kunnen leiden tot een toename van de uitstoot van stikstofoxiden of ammoniak, zoals in dit geval bij verkeer- en stookemissies vanwege nieuwe woningen.

Reclamant acht het aannemelijk dat de vergunde activiteiten leiden tot vergunningplichtige activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub i Wabo in combinatie met artikel 2.2aa van het Bor. Aldus is sprake van onlosmakelijke samenhang tussen beide activiteiten, die in beginsel moeten aanhaken. In dat geval moet het college van GS van Zuid- Holland in staat worden gesteld zich uit te laten over de vraag of een Nbw-toestemming is vereist en, zo ja, te beoordelen of die toestemming kan worden afgegeven in de vorm van een verklaring van geen bedenkingen.

Aan het ontwerpbesluit ligt ten onrechte geen onderzoek of verantwoording ten grondslag dat ziet op de eventuele gevolgen voor de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden als gevolg van het vergunde project. Er kan niet gezegd worden dat geen vergunning of verklaring van geen bedenkingen op grond van de Wet natuurbescherming is vereist.

Reactie

Voor de afwijking van het bestemmingsplan (omgevingsvergunning fase 1) is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld en daarin is aandacht besteed aan het aspect gebiedsbescherming. Gemotiveerd is dat het project geen invloed zal hebben op beschermde natuurgebieden en dat nader onderzoek niet nodig is.

Aangezien dit onderwerp in de beroepsprocedure over de omgevingsvergunning voor fase 1 aan de orde is gesteld en nu opnieuw als zienswijze naar voren wordt gebracht, is besloten om een zogenaamde AERIUS-berekening te laten uitvoeren (BRO, AERIUS-berekening Hof van Cossee, 6 maart 2020). De conclusie van dit onderzoek is dat er zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Een vergunning of verklaring van geen bedenkingen op grond van de Wet natuurbescherming is zodoende niet vereist.



Reclamanten 9 en 10

13. Welstand

De welstandscommissie heeft positief geadviseerd over het bouwplan ondanks dat het bouwplan deels in strijd is met de welstandscriteria. Eén van de voorwaarden is dat de uitwerking van de toegangspoort ter plaatse van de Adriaen van der Doeslaan aan de welstandscommissie wordt voorgelegd. Ten onrechte is niet opgenomen dat de welstandscommissie ook akkoord moet zijn met de uitwerking. Verder is reclamant 9 van mening dat, nu geen details zijn overgelegd over de toegangspoort en de uitwerking voor reclamant van groot belang is, de toegangspoort grenst immers aan het flatgebouw van reclamant, ten onrechte positief is geadviseerd.

Reclamant 10 merkt op dat het welstandsadvies geen kenbare motivering bevat, waardoor niet nagegaan kan worden hoe de welstandscommissie tot het advies is gekomen. Bovendien blijkt niet welke overwegingen ten grondslag hebben gelegen aan het positieve welstandsadvies. Het college kan het ontwerpbesluit dan ook niet baseren op dit gebrekkige advies; het is vaste jurisprudentie dat een bestuursorgaan, indien het een advies aan zijn besluitvorming ten grondslag wil leggen, zich ervan dient te vergewissen dat dit advies inzichtelijk en concludent is. De ontwerp omgevingsvergunning is zodoende onvoldoende zorgvuldig voorbereid dan wel onvoldoende gemotiveerd.

Reactie

Op 27 november 2018 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten ons over het plan een positief advies gegeven. Op 22 april en 15 mei zijn nadere onderbouwingen gegeven. Wij nemen dit advies over. De adviezen zijn als bijlagen bij dit de omgevingsvergunning opgenomen.

Onderstaande punten geven aan waarom de voorgestelde ruimtelijke inpassing welstandshalve mogelijk is op deze locatie.

Het gebied is een bijzonder welstandsgebied (Kern en Plassen – Historische linten en kernen), waardoor er aanvullende welstandscriteria gelden. Het is echter geen beschermd stads- of dorpsgezicht.

Het historische lint betreft de Bergse Dorpsstraat. Het bouwinitiatief bevindt zich áchter de bebouwing aan dit historische lint, waardoor een schaalvergroting het historische lint niet direct aantast.

De bebouwing bevindt zich vanaf straatzijde aan de Argonautenweg. Aan de Argonautenweg bevinden zich reeds grootschaligere bouwvolumes, zoals het appartementengebouw met een supermarkt in de plint aan de overzijde.

De bebouwing aan de Argonautenweg is niet (veel) hoger dan de nok van het pand op de hoek van de Argonautenweg – Bergse Dorpsstraat.

Aangrenzend aan de locatie bevinden zich reeds hogere gebouwen, zoals het appartementengebouw de Olympusflat (ca. 42 meter hoog) aan de Adriaen van der Doeslaan.



Daarnaast is in de omgevingsvergunning een voorwaarde opgenomen dat de materialisering van de gevel nog wordt voorgelegd aan de welstandscommissie.

Reclamant 9

14. Parkeerdruk

Verwacht wordt dat de bestaande parkeerdruk zal toenemen omdat de openbare parkeervoorzieningen achter het appartementencomplex aan de Adriaen van der Doeslaan komen te vervallen. In de ontwerpvergunning is niet inzichtelijk gemaakt dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor bewoners en bezoekers. Hoewel als reactie op een zienswijze hierover is aangegeven dat de nieuwe bewoners verplicht worden parkeerplaatsen af te nemen in de garage, is dit niet als een voorwaarde opgenomen. Bovendien is niet beschreven hoe wordt voorkomen dat de nieuwe bewoners toch zullen parkeren op de bestaande openbare parkeerplaatsen.

Reclamant stelt dat voorzien moet worden in een blauwe zone en/of bewoners parkeren ter plaatse van de openbare parkeervoorzieningen. Verder dient geregeld te worden dat de nieuwe bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op de parkeerplaats voor de Olympusflat.

Reactie

In onze reactie onder punt 3. van deze nota is al uitvoerig ingegaan op de toekomstige parkeersituatie. Allereerst verwijzen wij naar de door ons gegeven reactie. Aanvullend daarop merken wij op dat de parkeerplaatsen van de Pameier-appartementen behouden blijven en dus niet komen te vervallen, terwijl de verplichting voor het afnemen van de parkeerplaatsen in de koopcontracten wordt opgenomen. Wij achten het niet noodzakelijk die verplichting publiekrechtelijk vast te leggen.

Het al dan niet instellen van een blauwe zone en/of bezoekers parkeren ter plaatse van de openbare parkeervoorzieningen valt tenslotte buiten de scope van dit project. Uiteraard kan reclamant daartoe een gemotiveerd verzoek bij ons indienen.

Reclamant 9

15. Geluidsoverlast

Reclamant vreest voor geluidsoverlast als gevolg van de toename van het gebruik van de ontsluiting van de parkeergarage. In reactie op de zienswijze hierover is aangegeven dat in januari 2019 aanvullend akoestisch onderzoek is gedaan. In dat rapport wordt het volgende geconcludeerd:

“Door de komst van de inrit van de parkeergarage zal er sprake zijn van een toename van geluid bij de meeste woningen, echter dusdanig dat het woon- en leefklimaat dan wel gelijk blijft dan wel niet merkbaar verslechtert ten opzichte van de huidige situatie aangezien de milieuclassificatie met maximaal 1 stap zal stijgen. Uit de vorige paragraaf blijkt dat een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat blijft gerespecteerd voor iedere woning.



Om het akoestisch woon- en leefklimaat van de woningen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling t.o.v. de huidige situatie zoveel als mogelijk gelijk te houden of zelfs te verbeteren wordt in overweging gegeven om het wegdek van de inrit van de parkeergarage te voorzien van referentiewegdek.”

Reclamant stelt dat wel degelijk sprake is van een verslechtering van de akoestische situatie ter plaatse. De hoogste toename vindt volgens het onderzoek plaats op de noordoostgevel van de woningen Adriaen van der Doeslaan 129-135 en de zuidwestgevel van Olympus met maximaal 6 dB respectievelijk 5 dB als gevolg van de nieuwe inrit van de parkeergarage. De berekende toename is fors en het vervangen van de klinkerbestrating ter voorkoming daarvan, had dan ook als voorwaarde aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Dat is ten onrechte niet gebeurd zodat niet is geborgd dat de akoestische situatie ter plaatse op zijn minst gelijk blijft.

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.

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 februari 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. Ook het akoestisch woon- en leefklimaat in de woningen zal hierdoor niet merkbaar beïnvloed worden. Daarnaast liggen de berekende geluidsbelastingen binnen de wettelijke grenswaarden voor wegverkeerslawaaï en wordt voldaan aan het binnenniveau met betrekking tot de nieuwbouweis (33 dB).

Ondanks dat het treffen van maatregelen vanuit een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk is, is vergunninghouder van plan om geluidreducerende 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.



Voor de volledigheid merken wij op dat de rechtbank Rotterdam hieromtrent heeft overwogen dat niet valt in te zien dat het vervangen van de klinkerverharding als voorwaarde aan het bestreden besluit had moeten worden verbonden, aangezien in de goede ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de klinkerverharding van de toegangsweg om akoestische redenen zal worden vervangen door een ander type wegdek, bijvoorbeeld asfalt (rechtsoverweging 16.4). Ondanks de uitspraak van de rechtbank is in de omgevingsvergunning opgenomen dat aanvrager geluid reducerende maatregelen moet treffen.

Reclamant 9

16. Evidente privaatrechtelijke belemmering en privacy

Reclamant heeft eerder betoogd dat de bouwplannen voorzien in appartementen met terrassen en balkons die direct grenzen aan en uitzicht bieden op het erf van reclamant. Zodoende wordt niet voldaan aan de afstandseis van 2 meter van artikel 5:50 BW. Als reactie daarop is aangegeven dat het erf “alle kenmerken heeft van een openbaar gebied”, zodat geen privacy wordt geschaad. Reclamant stelt dat er aan voorbij wordt gegaan dat het onbetwist gaat om het erf van reclamant en dat het gebruik er niet toe doet. Daarnaast vindt reclamant dat de afstand tussen de balkons in de nieuwbouw en het bestaande flatgebouw beperkt is. Hierdoor wordt de privacy ernstig aangetast.

Reactie

Anders dan reclamant stelt, is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. De eigendomsgrenzen worden immers gerespecteerd en vergunninghouder heeft eerder ook aangegeven bereid te zijn de balkons, grenzend aan het terrein van reclamant, niet te realiseren. De rechtbank Rotterdam kwam tot eenzelfde oordeel (zie rechtsoverweging 23.3 van de uitspraak van 27 maart 2020). Inmiddels is duidelijk geworden dat vergunninghouder, mede om een eventuele civielrechtelijke kwesties met reclamant te voorkomen, een wijziging van de omgevingsvergunning voor fase 2 heeft ingediend en dat aan die zijde geen balkons worden gerealiseerd.

Ten aanzien van de afstand tussen de (te vervallen) balkons in de nieuwbouw en het bestaande flatgebouw merken wij op dat die afstand ruim 10 meter bedraagt. Wij achten die afstand in een sterk verstedelijkt gebied als Rotterdam aanvaardbaar.

Reclamant 10

17. Bouwbesluit

Onduidelijk is of de ontwerp omgevingsvergunning in overeenstemming is met het Bouwbesluit 2012. In de bij de omgevingsvergunning gevoegde toetsing aan het Bouwbesluit 2012 blijkt namelijk dat diverse aspecten enkel voldoen aan het Bouwbesluit 2012 indien aanvullende maatregelen worden getroffen. Uit de motivering van de ontwerp omgevingsvergunning blijkt niet of die maatregelen getroffen kunnen worden en of die in het bouwplan zijn doorgevoerd.



Reactie

De te verlenen omgevingsvergunning voor fase 2 dient vanzelfsprekend te voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Voor zover worden in de omgevingsvergunning voorwaarden omtrent aanvullende maatregelen opgenomen.

Reclamant 10

18. Gebrekkige terinzagelegging

Gesteld wordt dat niet alle stukken die betrekking hebben op de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage zijn gelegd, hetgeen op grond van artikel 3:11 Awb verplicht is. Ten behoeve van de ontwerp omgevingsvergunning is geen aanvraag ter inzage gelegd. Reclamant kan zodoende niet beoordelen of de ontwerp omgevingsvergunning overeenstemt met wat is aangevraagd. Enkel wanneer het college de stukken alsnog ter inzage legt kan het de omgevingsvergunning verlenen, aldus reclamant.

Reactie

Wij zijn van mening dat alle relevante stukken om de ontwerp omgevingsvergunning te kunnen beoordelen ter inzage zijn gelegd. De ontwerp omgevingsvergunning stemt ook overeen met hetgeen is aangevraagd. Voor de volledigheid merken wij op dat na de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning enkele wijzigingen in het bouwplan zijn doorgevoerd (zoals het vervallen van de balkons aan de zijde van de Olympusflat en de inrit voor fietsen naast Oude Raadhuislaan 30).

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt besloten:

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

Met vriendelijke groet,

C.A.M. Schreuder

Afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

**Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend*