



**Datum** : 13-02-2020

**Betreft** : Zienswijzenrapport "Coolsestraat"  
OMV.19.08.00070

### **Aanleiding**

Op 5 augustus 2019 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de activiteiten "bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" voor het oprichten van 4 woningen op perceel S 5039 (Drievriendendwarsstraat) te Rotterdam.

### **Planologische situatie**

De locatie ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Oude-Westen" van kracht is en heeft hierin de bestemmingen 'verkeer-verblijfsgebied' en de dubbelbestemming 'waarde archeologie-3'.

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 ligging**

Het ontwerp van het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen heeft van 22 november 2019 tot en met 2 januari 2020 ter inzage gelegen.

### **Zienswijzen en commentaar**

Gedurende de periode van ter inzage ligging zijn twee zienswijzen ingediend.

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

Hieronder volgt een becommentarieerde samenvatting van de zienswijzen.

De twee zienswijzen zijn gelijklopend en thematisch opgesteld. De becommentarieerde samenvatting volgt deze thematische aanpak.

#### **A. Ruimte en licht**

Samenvatting van de zienswijze:



Aangegeven wordt dat in het beleid ten aanzien van de stadsvernieuwing een bepaling was opgenomen dat tussen de lange smalle straten in de oude wijken (waaronder het Oude Westen) dwarsverbindingen dienden te worden aangelegd teneinde meer licht, lucht en ruimte te brengen. Deze dwarsverbindingen waren tevens bedoeld om de straten beter voor elkaar bereikbaar te maken waardoor ook bewoners meer contact met elkaar konden hebben. De verbinding tussen de Coolsestraat en de Drievriendenstraat is daar een typisch voorbeeld van. Een verdichting van deze doorgang met het onderhavige bouwplan staat niet alleen haaks op dit beleid maar draait dit beleid met 180 graden om.

Reactie:

Het beleid rond de stadsvernieuwing heeft vooral tot doel gehad om dit deel van de stad te voorzien van een nieuwe ruimtelijke structuur, zónder dat daarvoor grootschalige sloop en nieuwbouw noodzakelijk was. Voor de stadsvernieuwing werd het Oude Westen veelal als 'ongewenst stedenbouwkundig element' beschouwd, waardoor in de jaren 60 van de vorige eeuw plannen bestonden voor grootschalige sloop en nieuwbouw. De stadsvernieuwing heeft met het oog op wooncomfort positieve gevolgen gehad voor de wijk, maar ook geleid tot plekken met onbenoemde ruimtes en blinde gevels. De stad, waaronder ook het Oude Westen, heeft na het beleid van de stadsvernieuwing (daterend uit de jaren 70 van de vorige eeuw) grote veranderingen ondergaan. Er bestaat een grote behoefte aan woningen, vooral in het bestaande stedelijke gebied. Zowel het Rijks, provinciaal als gemeentelijk beleid is tegenwoordig dan ook gericht om daar waar mogelijk de bestaande beschikbare ruimte in de stad optimaal te benutten. Daartoe heeft de gemeente het zogenaamde 'klein maar fijn'-beleid geïntroduceerd, waarmee kleinschalige toevoegingen ter verdichting van de binnenstad worden gestimuleerd. De locatie aan de Coolsestraat leent zich hier bij uitstek voor. Met de toevoeging van woningen wordt hier tevens bereikt dat de sociale veiligheid zal toenemen doordat de nieuwe woningen ramen en deuren zullen hebben op een plek waar nu sprake is van een tweetal blinde gevels. De bestaande autovrije straat behoudt de functie die het reeds vervult, waardoor de bereikbaarheid niet zal veranderen. De straat wordt smaller, maar zal in breedte nauwelijks afwijken van de breedte van de nabijgelegen eveneens autovrije Coolesdwarstraat, de Akeleistraat en de Doorbraak die als doorgang voor langzaam verkeer uitstekend functioneren. Ook in de nieuwe situatie zal de doorgang dus de positieve bijdrage blijven leveren die destijds met de stadsvernieuwing werd beoogd.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **B. Bouwhoogte en bezonning**

Samenvatting van de zienswijze:

Aangegeven wordt dat het voorgelegde ontwerp bijna een meter boven de omringende bebouwing uitsteekt en daarmee conflicteert met bestaande oudbouw. Dit beperkt in belangrijke mate de bezonning van de tegenover liggende woningen, vooral ook omdat de bouwmassa aanzienlijk dichter bij de bestaande woningen komt te liggen.

Reactie:

De benoemde extra hoogte betreft de opstand van het dakterras. De kop- en hoekgevels van het blok worden door het minimale hoogteverschil extra geaccentueerd. Vanuit esthetisch oogpunt geeft dit het totale woonblok extra waarde en de toevoeging aan het bestaande blok



zorgt juist dat sprake is van één geheel. Dat wordt versterkt doordat de nieuwe woningen zijn afgestemd op de aanliggende bebouwing. Zo is de verdiepingshoogte van de eerste twee bouwlagen niet standaard, maar gelijk aan de hoogte van de woningen aan de Coolsestraat en Drievriendenstraat. Overigens merken wij op dat in de wijk juist sprake is van veel afwijkende hoogte, mede als gevolg van de stadsvernieuwing waarbij veel woningen zijn voorzien van opbouwen.

Voor de ontwikkeling is een bezonningstudie verricht waaruit blijkt dat de omliggende woningen voldoende zon en licht behouden.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **C. Openbare ruimte**

Samenvatting van de zienswijze:

Gesteld wordt dat de openbare ruimte tussen beide bouwmassa's ernstig wordt versmald en boombeplanting niet mogelijk lijkt zonder hinder voor omwonenden op te leveren. Het geheel heeft de potentie in zich het smalste straatje van Rotterdam te worden.

Reactie:

Het smalste straatje van Rotterdam zal het zeker niet worden, want er blijft voor deze voetgangersdoorgang een ruimte over van ongeveer negen meter. Dat is zelfs breder dan menig autostraat in de binnenstad van Rotterdam. Zoals aangegeven onder C. is de breedte vergelijkbaar met de nabijgelegen Coosedwarstraat, de Akeleistraat en de Doorbraak. Boombeplanting is hier zeker mogelijk zonder hinder te veroorzaken. Door de aanwezigheid van de vele raampartijen aan de straatzijde zal tevens sprake zijn van een substantiële verbetering van de sociale veiligheid. In combinatie met het terugbrengen van groen en straatmeubilair zal sprake zijn van een straat met een aangenaam verblijfsklimaat.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **D. Bestemming**

Samenvatting van de zienswijze:

Opgemerkt wordt dat in de wijk een gebrek is aan betaalbare huurwoningen en aan specifieke huisvesting voor ouderen. Het beoogde plan komt daar op geen enkele manier aan tegemoet.

Reactie:

Op grond van de Woonvisie 2030 streeft de gemeente naar meer differentiatie in woningaanbod. Het Oude Westen betreft een gebied dat getypeerd wordt als mix tussen een levendig- en rustig stedelijk woongebied. Gestreefd wordt naar een gevarieerde woningvoorraad met keuzemogelijkheden voor diverse levensfasen en inkomensgroepen. Momenteel is het woningaanbod in deze wijk echter zeer eenzijdig. De gewenste differentiatie wordt mede bereikt door de toevoeging van grotere stadswoningen. De ontwikkeling is daarmee in lijn met het beleid zoals verwoord in de Woonvisie.



#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### **E. Eikenboom**

Samenvatting van de zienswijze:

Aangegeven wordt dat ter plaatse sprake is van een unieke Amerikaanse eik die voor de nieuwbouw moet wijken. De suggestie is gedaan om die boom te 'verplanten' naar het Wijkpark. Een boom van deze leeftijd en omvang is dan echter ten dode opgeschreven, ook al omdat die dan ten behoeve van het vervoer naar het wijkpark ingrijpend gesnoeid zou moeten worden.

Reactie:

De bewuste boom betreft geen Amerikaanse eik, maar een Moeraseik. Omdat het risico bestaat op beschadiging van de boom tijdens de werkzaamheden is onderzocht of de boom verplantbaar is. Dat blijkt het geval. De aanvraag daartoe is getoetst aan de Wet Natuurbescherming (gebiedsbescherming en soortenbescherming), de gemeentelijke lijst van bomen met uniciteitscode, de lijst met Rijks- / gemeentelijke monumenten en de gemeentelijke bestemmings-, groen-, bomen- of landschapsplannen. Op basis daarvan is het mogelijk vergunning te verlenen voor het verplanten van de boom. In het nieuwe ontwerp van de straat komen nieuwe bomen en andere groenvoorzieningen terug.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

#### **Conclusie**

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.

Met vriendelijke groet,

C.A.M. Schreuder

Afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

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