

Zienswijzenrapport

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.19.06.00033

Aanleiding

Op 3 juni 2019 is een aanvraag ontvangen voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Uitrit aanleggen of veranderen' op de kadastrale locatie KLG00 K perceel 1850 (nabij Michelangelo 2) te Rotterdam.

Planologische situatie

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Het Lage Land-Oosterflank" en heeft hierin de bestemmingen "Kantoor" en "Waarde-Archeologie".

Werkzaamheden

Gezien de aanvraag en de bijbehorende stukken is het de bedoeling om 65 appartementen te realiseren.

Procedure

Het plan wordt mogelijk gemaakt door een omgevingsvergunning te verlenen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken. In dat kader heeft het ontwerp van het besluit van 17 april 2020 tot en met 28 mei 2020 ter inzage gelegen.

Zienswijzen en commentaar

Gedurende de periode van ter inzage legging zijn 12 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 (deel)zienswijze hebben ingediend. Bij de beantwoording is, waar nodig, per thema een nadere onderbouwing opgenomen.

Hieronder volgt een becommentarieerde samenvatting van de zienswijzen.

A. Planologische verantwoording

A1. Ruimtelijke motivering

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3, 4, 7, en 9.

Samenvatting van de zienswijze

In de ontwerpomgevingsvergunning is de volgende ruimtelijke motivering opgenomen: "Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit ruimtelijk oogpunt hiertegen geen bezwaar bestaat. Transformatie van leegstaande kantoorgebouwen naar woningen kort bij het centrum van het Lage Land is wenselijk. De volume en bouwhoogte is goed ingepast in de stedenbouwkundige configuratie van de Prinsesseflats. De collectieve binnentuin is een aanwinst voor het bouwplan en het gebied. Er worden op een relatief kleine voetprint een aanzienlijk aantal woningen gerealiseerd en ruimte voor ontmoeting en saamhorigheid is dan essentieel en past in de nieuwe collectiviteit rondom de Prinsesseflats. Om die reden wordt toepassing gegeven aan een afwijking van de regels uit het bestemmingsplan". Reclamanten vinden hierin geen overwegingen terug ten aanzien van de ligging en hoogtevariëaties van het bouwplan (op de beide locaties) ten opzichte van de flatgebouwen aan de Prinsenlaan. De nieuwbouw dient naar mening van reclamanten daarmee ook rekening te houden en zo weinig mogelijk afbreuk te doen aan de bestaande bebouwing. Dat zou kunnen door een vergelijkbaar bouwvolume te realiseren zoals thans al aanwezig is aan de Prinsenlaan. Aanvullend wordt opgemerkt dat de wijk Lage Land – Prinsenland ooit is opgezet als een ruime groene wijk met veel ruimte aan de rand van de stad. Door het volproppen van de ruimte met hoogbouw worden het woon- en leefgenot van de huidige bewoners onder druk gezet.

Reactie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een transformatie van een bestaand gebouw dat niet langer geschikt is voor de huidige functie. Weliswaar is sprake van sloop en nieuwbouw, doch de nieuwe bebouwing gaat zoveel mogelijk uit van de thans aanwezige bouwgrenzen en/of rooilijnen. De aanpassing van de maximum bouwhoogte is nodig om het beoogde programma (aantal woningen) te kunnen realiseren en wordt, gelet op de stedenbouwkundige kenmerken van het gebied zoals de bouwhoogte van omringende bebouwing, alleszins aanvaardbaar geacht. Met een bouwhoogte van circa 24,6 meter voor het gebouw aan de straatzijde is ook geen sprake van hoogbouw. Voor een verdere stedenbouwkundige motivering wordt verwezen naar de reactie onder C1.

Aanvullend merken wij op dat juist door deze transformatie veel bestaand groen behouden kan worden. Daarbij geldt dat, anders dan 40 jaar geleden, het projectgebied zich niet meer aan de rand van de stad bevindt.

A2. Uitgestelde onderzoeken

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 4 en 9.

Samenvatting van de zienswijze

Het valt reclamanten op dat in de onderbouwing een aantal onderzoeken in tijd vooruitgeschoven wordt, zoals met betrekking tot archeologische- en cultuurhistorische

waarden, bodemverontreiniging en de aanwezigheid van vleermuizen. Afgevraagd wordt of dit zomaar kan. Het lijkt reclamanten dat niet begonnen kan worden zonder dat bekend is wat de uitkomst van diverse onderzoeken is.

Reactie

Reclamanten merken terecht op dat in de goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat een aantal aspecten nader moet worden onderzocht. Vanwege de huidige bebouwing en verharding in het projectgebied is het bijvoorbeeld niet mogelijk om thans bodemonderzoek uit te voeren, maar er bestaat een wettelijke verplichting om dat voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden alsnog te doen. Ten aanzien van archeologie is met de ontwikkelaar afgesproken dat, zodra de uitwerking van het bouwplan voldoende concreet is, het plan wordt voorgelegd aan de afdeling Archeologie. Na beoordeling daarvan vindt eventueel een archeologisch (voor)onderzoek plaats, wat als voorwaarde in de omgevingsvergunning is opgenomen.

Voor het aspect ecologie is van belang dat quickscan is uitgevoerd waaruit blijkt dat de voorgenomen werkzaamheden kunnen leiden tot een negatief effect op potentieel aanwezige voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger). Daarom is het noodzakelijk om voorafgaand aan de sloop nader onderzoek naar vleermuizen uit te voeren, zodat het actueel gebruik van de bebouwing vastgesteld kan worden. Het vervolgonderzoek wordt momenteel al uitgevoerd. Indien voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn én door de werkzaamheden een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming wordt overtreden, dient in het kader van de sloopmelding een ontheffing of vergunning te worden aangevraagd.

Dat niet voor alle aspecten de (definitieve) uitkomsten bekend zijn, is dan ook verklaarbaar. Verder is deze werkwijze in overeenstemming met het huidige recht en ook met de toekomstige Omgevingswet. Daarbij merken wij op dat de reeds beschikbare gegevens, zoals die van de uitgevoerde quickscan ecologie, geen aanleiding geven om te twijfelen aan de uitvoerbaarheid van het project.

A3. Bestemmingsplan

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 4 en 9.

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten merken op dat het geldende bestemmingsplan van vrij recente datum is. Dan mag je er als burger toch vanuit gaan dat het plan een behoorlijke tijd zal gelden? Het bestemmingsplan "Het Lage Land – Oosterflank" is van 2019 en wijst de gronden van het projectgebied aan als Kantoor. Dat zo snel van een vastgesteld plan wordt afgeweken getuigt niet van een sterke visie, aldus reclamanten.

Reactie

In paragraaf 4.2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan "Het Lage Land – Oosterflank" is aangegeven dat enkele ontwikkelingen niet via het bestemmingsplan, maar met een eigen procedure worden mogelijk gemaakt. Eén van de redenen hiervoor was dat bepaalde ontwikkelingen nog niet voldoende concreet waren uitgewerkt om in het bestemmingsplan op te nemen. De projecten Palladiostraat en Michelangelostraat zijn specifiek benoemd en in de

plantoelichting is aangegeven dat de gronden van de kantoorgebouwen worden herontwikkeld naar gestapelde woningbouw.

Aldus kan gesteld worden dat reeds bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Het Lage Land – Oosterflank” was voorzien in de ontwikkeling van het project. Daarnaast merken wij op dat het wettelijk kader (de Wet ruimtelijke ordening in combinatie met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) het mogelijk maakt om ook van recent vastgestelde bestemmingsplannen af te wijken.

A4. Gelijktijdige behandeling van de bouwprojecten

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 3, 4 en 9.

Samenvatting van de zienswijze

De twee projecten Palladio en Michelangelo zijn conform de plannen van de gemeente en de ontwikkelaar in samenhang met elkaar geconstrueerd. Een punt van samenhang is dat in het project Michelangelo 25 parkeerplaatsen ten behoeve van Palladio worden gerealiseerd. Echter, in de procedure komt dit niet duidelijk naar voren, er worden namelijk twee aparte vergunningen afgegeven met ook eigen procedures. Reclamanten vinden dat het hierdoor niet goed mogelijk is om beide plannen in samenhang met elkaar te beoordelen.

Reactie

Gelijk zoals reclamanten aangeven zijn de projecten Palladio en Michelangelo in zekere mate in samenhang met elkaar ontwikkeld. Omdat de locatie Michelangelo meer mogelijkheden biedt voor parkeren dan Palladio, wordt bij Michelangelo voorzien in extra parkeerplaatsen ten behoeve van Palladio. Ook in de huidige situatie zijn die parkeerplaatsen overigens al beschikbaar.

Daarnaast merken wij op dat de toepasselijke wetgeving ruimte biedt om de vergunningen voor beide projecten los van elkaar aan te vragen. De ontwikkelaar heeft van die mogelijkheid gebruik gemaakt. Er bestaat ook geen verplichting om beide projecten gelijktijdig aan te vragen, aangezien geen sprake is onlosmakelijke samenhang.

A5. Onderzoek naar alternatieven

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 3 en 9.

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten merken op dat in de rechtspraak veel waarde wordt gehecht aan het uitvoeren van onderzoek naar alternatieven bij de beoordeling van een bouwplan. Verwezen wordt naar een uitspraak van 14 augustus 2013 met betrekking tot de Berninitoren. Reclamanten kunnen niet nagaan of een zorgvuldige afweging van de verschillende alternatieven heeft plaatsgevonden met het oog op de bestaande bebouwing aan de Prinsenlaan. Het gaat om een complex bouwplan, bestaande uit bebouwing op twee locaties en met verschillende variaties in hoog- en laagbouw. Wellicht kunnen de bouwvolumes en daarbij ook de hoeveelheid appartementen regelmatig over beide locaties worden verdeeld, zodat voor de flatgebouwen aan de Prinsenlaan minder hinder ontstaat. Ook zou de afstand van het Michelangelo project, ten opzichte van de bestaande bebouwing, vergroot kunnen worden. Gesteld wordt dat er nog voldoende andere vrije locaties in de wijk zijn waar een bouwproject

met hoogbouw beter gerealiseerd kan worden. Dat wil zeggen zonder direct effect op vrij uitzicht, bijvoorbeeld omdat er toch al geen vrij uitzicht is.

Reactie

Voorafgaand aan het ontwerp van zowel Palladio als Michelangelo is gekeken naar de huidige bouwvolumes, de situering van de kantoorgebouwen en de aansluiting op en de afstanden tot de aangrenzende terreinen. Uiteindelijk is ervoor gekozen om de nieuwbouw zoveel mogelijk op de locaties van beide bestaande kantoorgebouwen te ontwikkelen, met dien verstande dat de bouwhoogte is aangepast om het voorgestelde programma (het aantal woningen) te kunnen realiseren. Aldus zijn de ontwikkellocaties zoveel mogelijk geoptimaliseerd. Beide locaties bieden overigens weinig tot geen ruimte voor een geheel andere opzet van de nieuwbouw.

Aanvullend hierop merken wij op dat een andere situering van de bebouwing gevolgen zal hebben voor andere omwonenden. In een stad als Rotterdam zullen altijd veranderingen plaatsvinden en het is niet altijd mogelijk om aan ieders belangen tegemoet te komen.

Tot slot wordt opgemerkt dat bij een aanvraag omgevingsvergunning er geen ruimte is om alternatieven te onderzoeken. Volgens vaste jurisprudentie is immers de aanvraag leidend. Voor het project Palladio is een aanvraag ingediend, terwijl ten behoeve van de ontwikkeling van de Berninitoren een bestemmingsplan is vastgesteld.

B. Verkeer en parkeren

B1. Parkeren

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 en 12.

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten verwachten problemen met de parkeergelegenheid. Gesteld wordt dat in de huidige situatie al sprake is van enorme parkeerproblemen bij de flats aan de Prinsenlaan. Daarnaast wordt gevraagd waar de 40 parkeerplaatsen voor het project Michelangelo worden gerealiseerd en of dit voldoende is. Het is niet inzichtelijk hoe tot dit aantal parkeerplaatsen is gekomen.

Reactie

Voor het project Michelangelo worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Het project is getoetst aan het Rotterdamse parkeerbeleid (= Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018) en daaraan wordt voldaan. Naar verwachting levert het project geen extra parkeerdruk voor de omgeving op, omdat de toekomstige bewoners gebruik zullen maken van de parkeerplaatsen die voor de ontwikkeling zelf wordt gerealiseerd.

B2. Verkeersaantrekkende werking

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 4, 6, 11 en 12.

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten verwachten dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot extra verkeer in de wijk.

Reactie

De gronden van het projectgebied hebben een bestemming Kantoor en staan daarmee al een verkeersaantrekkende functie toe. Door de ontwikkeling van het project Michelangelo verdwijnen die kantoorfunctie en het daarbij behorende verkeer, daarvoor in de plaats komt een woongebouw met 65 appartementen. Hoewel de verkeersaantrekkende werking van de locatie wat hoger kan uitvallen, verwachten wij geen problemen met de ontsluiting van het gebied. Zowel de Michelangelostraat als de Prinsenlaan hebben voldoende capaciteit voor een (geringe) toename van verkeer.

C. Stedenbouw

C1. Stedenbouwkundige inpassing

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9 en 10.

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten geven aan dat in totaal 161 appartementen worden gerealiseerd. Op de locatie Palladio gaat het om 96 appartementen in twee gebouwen van maximaal zes bouwlagen en een maximum hoogte van 18,5 meter. Op de locatie Michelangelo komen 65 appartementen, in twee gebouwen van acht bouwlagen (24 meter hoogte) respectievelijk vier bouwlagen met een hoogte van 12 meter. Langs de Prinsenlaan staan zes geheel identieke flatgebouwen. De hoogbouw van het project Michelangelo is hier op kortere afstand gepland dan de, veel minder hoge, nieuwbouw op de locatie Palladio.

Gesteld wordt dat nergens achter de flatgebouwen aan de Prinsenlaan hoogbouw op eenzelfde korte afstand is gerealiseerd, zoals nu de bedoeling is voor Michelangelo. Gelet hierop zijn reclamanten van mening dat beide projecten, hoewel in samenhang geconstrueerd, niet op een zorgvuldige manier zijn uitgewerkt ten opzichte van de bestaande bebouwing. Met name de bewoners van flat 4, waartegenover Michelangelo moet komen, worden extra gedupeerd.

Reactie

Het Lage Land is één van de wijken die tussen de jaren '50 en '70 van de 20e eeuw in Rotterdam zijn gebouwd. Het achterliggende idee bij de bouw was dat blokken (gestapelde) woningen, georiënteerd op de zon en zoveel mogelijke vrijstaand in het groen werden geplaatst. Zo kon er voldoende licht, lucht en ruimte in de woning komen. De bebouwing is eenvoudig, staat vrij in een openbaar toegankelijke omgeving en varieert van lage (twee tot drie lagen) en middelhoge (zes tot acht lagen) blokken tot stroken hoogbouw (10 tot 12 lagen) die een hoogteaccent vormen. De samenstelling van bouwblokken is herhaald zodat er een stempel- en strokenverkaveling ontstaat.

Het gebied ten oosten van de Berlagestraat en de Michelangelostraat, tussen de Springerstraat aan de noordzijde en de Dreessingel aan de zuidzijde, behoort tot dezelfde stempelstructuur. Binnen deze structuur wordt steeds dezelfde stempel met woningbouw afgewisseld met een voorzieningenstrook. De locatie van de Michelangelo behoort tot een van de drie voorzieningenstroken.

De voorzieningenstroken worden gekenmerkt door diverse gebouwen waarbij de meeste in hoogte variëren tussen de twee en drie bouwlagen. Hiermee valt de bebouwing overwegend in de categorie laagbouw. De bebouwing heeft veelal een maatschappelijke bestemming. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de bebouwing aan de Michelangelostraat. Deze wijk in bestemming en bouwhoogte af van de rest van de bebouwing binnen de voorzieningenstroken en zorgt tegelijkertijd voor een goede stedenbouwkundige begeleiding van de Michelangelostraat. Het bouwvolume tussen de Romanohof en de Tattistraat is hier een goed voorbeeld van. Hier zijn appartementen gerealiseerd met een hoogte van zeven bouwlagen. Hiermee is de categorie middelhoge bouw aan de voorzieningenstrook toegevoegd. Er ontstaat zo een samenstelling van bouwhoogtes die passend is binnen het Lage Land. Dit sluit goed aan bij de afwisseling tussen laag- en middelhoogbouw van de woningbouw stempels en hoogteaccenten blijven leesbaar. Ditzelfde principe wordt toegepast bij het appartementengebouw Michelangelo.

Daarnaast wordt er in het Lage Land en Prinsenland gewerkt aan een verdichtingsopgave die substantiële kwaliteit aan het gebied toevoegt. Deze woonomgeving is gebaat bij een breed aanbod van woningtypologieën waarbij optimaal geprofiteerd wordt van de ligging ten opzichte van het Winkelcentrum Lage Land, het Prinsenpark en het brede aanbod aan collectieve voorzieningen levensvatbaar houdt.

De Michelangelo bestaat uit twee delen, elk met een eigen bouwhoogte, namelijk 24,5 meter en 12 meter. Ten opzichte van de flatgebouwen aan de Prinsenlaan komt het deel met 8 bouwlagen op ruim 22 meter afstand te staan. Belangrijk hierbij is dat dit volume niet recht voor één van de flatgebouwen wordt geplaatst. Hierdoor blijven zichtlijnen vanuit de flatgebouwen aan de Prinsenlaan, langs Michelangelo, behouden. Het volume met vier bouwlagen vormt een geleidelijke overgang in hoogte richting de schoolgebouwen. Dit volume staat op 17,5 meter afstand tot de bestaande bebouwing. De gepaste afstand in combinatie met de positionering van het hoge bouwvolume zorgen ervoor dat er aan het principe van licht, lucht en ruimte wordt voldaan. Een voorbeeld is de vergelijkbare positionering van de meest westelijke woontoren aan de Prinsenlaan ten opzichte van de Prinsessenflat aan de Madernastraat. De appartementen van Michelangelo zijn in oost westelijke richting georiënteerd. Dit is tevens de richting waarop de gebouwde buitenruimtes zijn gepositioneerd. Hierdoor kijken de bewoners van Michelangelo vanaf hun buitenruimte niet naar de woningen aan de Prinsenlaan. Daarmee wordt de privacy van de bewoners aan de Prinsenlaan gerespecteerd.

C2. Uitzicht

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 en 11.

Samenvatting van de zienswijze

Voor een groot deel van de bewoners, zeker die aan de zuidzijde van de flats, is het grootste bezwaar het verlies van een stuk vrij uitzicht. Aan de hand van afbeeldingen illustreren reclamanten dat het vrije uitzicht tussen de flats door wordt beperkt, van een uitzicht tot aan de

Brienoordbrug naar slechts 20 meter zicht op de nieuw te bouwen flat en de balkons. Gesproken wordt over een grote stenen kolos, die in de avond als een soort kerstboomverlichting voor lichtvervuiling zal zorgen.

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. Daarbij is ook van belang dat de voorgenomen ontwikkeling plaatsvindt op een locatie in het stedelijk gebied van Rotterdam waar veel bebouwing aanwezig is.

Verder merken wij op dat de bestaande kantoorgebouwen het uitzicht van de onderste lagen van de Prinsesseflats reeds belemmeren. Een grotere bouwhoogte in het projectgebied heeft zodoende een beperkt effect voor wat betreft het verlies van uitzicht. Wij zijn van mening dat het algemeen belang om te voorzien in voldoende woningbouw zwaarder weegt dan het belang van reclamanten om een vrij uitzicht te behouden. Mochten reclamanten van mening zijn dat de ontwikkeling leidt tot planschade, dan kunnen zij een verzoek tot tegemoetkoming daarvan indienen (zie ook onze reactie onder E2).

C3. Bezonnning

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11 en 12.

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten verwachten dat de nieuwbouw een groot effect zal hebben op de bezonnning van en de lichtinval op de huidige woningen. Het appartementencomplex aan de Michelangelostraat wordt immers 24,6 meter hoog. Dan gaat het ook om een stuk indirect licht vanuit de weerkaatsing van de avondzon, vanaf de bestaande flats aan de zuidzijde. Optisch gezien wordt het donkerder, aldus reclamanten. Minder lichtinval en zonlicht zullen leiden tot een hogere energierekening voor reclamanten.

Aanvullend wordt opgemerkt dat in de ruimtelijke onderbouwing geen toelichting is gegeven op een uitgevoerde bezonningsstudie. Er staan geen overwegingen over de mate waarin de nieuwbouw schaduwwerking en (zon)lichtvermindering teweegbrengt ten opzichte van de bestaande bebouwing. Is voor de ontwikkeling een bezonningsstudie uitgevoerd?

Reactie

Ten behoeve van de ontwikkeling van de projecten Palladio en Michelangelo is een bezonningsonderzoek uitgevoerd (DGMR Bouw B.V., rapport B.2018.1170.02.R002., d.d. 18 februari 2020, versie 003, p. 30 en verder). In dat onderzoek wordt geconcludeerd dat ruimschoots wordt voldaan aan de zogenaamde waarderingsrichtlijn van TNO. De bestaande bebouwing houdt op de relevante data meer dan 2 uur bezonnning, namelijk op zijn minst 3,25 uur. Van een groot effect op de bezonnning en de lichtinval op de huidige woningen, zoals reclamanten verwachten, zal geen sprake zijn.

C4. Privacy

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 3, 4, 5, 7, 9 en 10.

Samenvatting van de zienswijze

Vanwege de korte afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande flats verwachten reclamanten een forse aantasting van de privacy. Er zal sprake zijn van directe inkijk, zowel voor de huidige bewoners als voor de nieuwe bewoners.

Reactie

De omstandigheid dat de herontwikkeling van het kantoorgebouw, vanwege de korte afstand van de nieuwbouw mogelijk leidt tot een vermindering van de privacy van omwonenden, is in een stedelijke omgeving onvermijdelijk en merken wij aan als een normaal maatschappelijk risico. Daarnaast zijn wij van mening dat van een onaanvaardbare (verdere) aantasting van privacy geen sprake zal zijn, aangezien het geldende bestemmingsplan al een kantoorgebouw op dezelfde, korte afstand toelaat. Verder zijn omwonenden in dit geval zelf ook in staat om ongewenste inkijk te beperken, bijvoorbeeld door vitrage en/of gordijnen.

D. Sectorale aspecten, milieu

D1. Ladder voor duurzame verstedelijking

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 3 en 9.

Samenvatting van de zienswijze

Reclamant is van mening dat in het ontwerpbesluit de ladder voor duurzame verstedelijking onvoldoende is toegepast. Uit het ontwerpbesluit komt niet naar voren welk type appartementen (sociale huur, beleggers huur of koop) gebouwd zullen worden. Verder blijkt niet of het initiatief van 92 woningen voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied en of sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

Reactie

In paragraaf 2.4 van de goede ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. De stelling van reclamant dat die ladder onvoldoende wordt toegepast, wordt niet nader onderbouwd. Wij zijn van mening dat in paragraaf 2.4 van de goede ruimtelijke onderbouwing voldoende aandacht is besteed aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het is niet noodzakelijk om het type appartementen te onderbouwen, zoals reclamant veronderstelt, terwijl het algemeen bekend is dat in de gemeente Rotterdam sprake is van een grote kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Tot slot kan de voorgenomen ontwikkeling zonder meer als duurzaam ruimtegebruik worden aangemerkt. De bestaande, incurante kantoorgebouwen maken plaats voor nieuwe woningen, waarmee optimaal gebruik wordt gemaakt van de bestaande stad en de aanwezige infrastructuur en voorzieningen.

D2. Geluidsoverlast en nieuwbouw scholencomplex

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 9.

Samenvatting van de zienswijze

Er zijn verregaande plannen voor de complete herindeling en nieuwbouw van het scholencomplex. Reclamant geeft aan dat al jaren sprake is van een toenemende

geluidsoverlast vanuit het schoolplein. Naar aanleiding van een onderzoek onder de bewoners is een groep samengesteld die hierover met de directrice van de school in gesprek is gegaan. Daarbij zijn zorgen geuit over zowel de bestaande situatie als de toekomstige situering en opzet van de nieuw te bouwen school. Ondanks dat is aangegeven dat rekening wordt gehouden met de situering van de schoolpleinen om geluidsoverlast te minimaliseren, kon niet in details worden getreden. Reclamant moet ook hier maar afwachten hoe de plannen er uit komen te zien.

Reactie

De door reclamant benoemde ontwikkeling van het scholencomplex maakt geen deel uit van de omgevingsvergunning voor het project Palladio. Ten behoeve van de ontwikkeling van Palladio zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, daarbij is uitgegaan van de bestaande situatie. Niet gebleken is dat het scholencomplex een belemmering zou opleveren voor de beoogde ontwikkeling.

Voor een eventuele herindeling en nieuwbouw van het scholencomplex wordt mogelijk een andere, separate ruimtelijke procedure doorlopen. In dat geval heeft reclamant de mogelijkheid om daarover zienswijzen naar voren te brengen.

D3. Geluidsvoortplanting

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 9.

Samenvatting van de zienswijze

Geluidsvoortplanting is het voortplanten van geluid door de lucht of door andere media, aldus reclamant. Geluid komt van verschillende bronnen en de geluidsvoortplanting wordt beïnvloed door demping, reflectie, ombuiging, afscherming, temperatuur en wind. Omdat sprake is van stenen flatgebouwen en harde bestrating, is de demping van het geproduceerde omgevingsgeluid nihil, stelt reclamant. Aangegeven wordt dat de huidige situatie al niet optimaal is, terwijl dat zal verergeren indien een extra hoge flat haaks op de bestaande flat komt te staan. Het geluid van de schoolpleinen en het sportveld kan dan namelijk niet meer weg en zal, mede door reflectie, nog harder zijn. Dit zal leiden tot irritaties voor omwonenden, zo is de verwachting.

Aanvullend wordt opgemerkt dat het nieuw aan te leggen voetpad langs de singel en de nieuw te bouwen flat, om toegang te krijgen tot de kelderboxen, eveneens extra geluidsoverlast met zich zal brengen. In de huidige situatie zijn er na kantoortijden immers geen persoonlijke bewegingen tussen de flat en het kantoorpand, maar als een bewoner van de nieuwe flat om 1:00 uur thuis komt met een scooter dan zal dat zeker effect hebben.

Reactie

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de aspecten die op grond van de Wet geluidhinder relevant zijn. Hieruit blijkt dat een hogere grenswaarde (een ontheffing) noodzakelijk is en dat aan het gemeentelijk beleid kan worden voldaan. Aldus levert het aspect 'geluid' geen belemmering op. Het door reclamant naar voren gebracht onderwerp van geluidsvoortplanting valt buiten de reikwijdte van het wettelijk voorgeschreven akoestisch onderzoek. In het kader van een goede ruimtelijke ordening achten wij het ook niet noodzakelijk om hierop nader in te gaan.

Ten aanzien van de gestelde extra geluidsoverlast als gevolg van voetgangers, fietsers of een scooter als men laat thuis komt, kan worden opgemerkt dat die geluiden reeds kunnen optreden, reclamant woont immers in een flat met meerdere appartementen. Bovendien zijn dergelijke geluiden in een stedelijk gebied niet uit te sluiten en algemeen aanvaardbaar.

D4. Akoestisch onderzoek

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 4, 6, 7, 9, 11 en 12.

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten lezen in de ruimtelijke onderbouwing niets terug over onderzoek met betrekking tot geluid. Het lijkt reclamant dat in dit soort zaken ook gemeten moet worden. Verwacht wordt dat de huidige bewoners de komende 2 à 2,5 jaar in de herrie zullen zitten, vanwege de sloop- en bouwwerkzaamheden met alle overige ongemakken.

Daarnaast wordt meer geluidhinder verwacht ten opzichte van de huidige situatie. Palladio is nu een kantorencomplex dat in het weekend niet wordt gebruikt, in toekomst zullen er mensen aanwezig zijn en zal ook sprake zijn van aan- en afrijdend verkeer.

Reactie

Anders dan reclamanten stellen, is ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 4.3 van de goede ruimtelijke onderbouwing wordt zowel op het onderzoek als de verwachte akoestische situatie ingegaan. Vanzelfsprekend is het onderzoek conform de wettelijk voorgeschreven rekenmethodiek uitgevoerd, daarbij is het overigens niet noodzakelijk om de geluidsbelasting te meten. Verder merken wij op dat de geluidsbelasting van sloop- en bouwactiviteiten niet in zulke onderzoeken wordt berekend, te meer omdat dergelijke effecten van slechts tijdelijke aard zijn. Uiteraard wordt getracht om de geluidsoverlast van sloop- en bouwwerkzaamheden tot een minimum te beperken.

Tot slot is het niet van belang om de ingebruikname van het nieuwe woongebouw te beoordelen. Een appartementencomplex wordt immers niet als een hindervolle inrichting gezien en de nieuwe functie past ruimtelijk gezien prima in een reeds bestaande woonomgeving.

D5. Ecologie

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

Samenvatting van de zienswijze

Reclamant wijst op de aanwezige diversiteit aan (stads)natuur, die de huidige woonomgeving veel rust biedt. In de directe nabijheid van de woning van reclamant leven vele vogelsoorten zoals Scholeksters, Aalscholvers en Reigers die een ecologisch evenwicht bieden in de veelal versteende omgeving.

Reactie

Ten behoeve van de ontwikkeling van het project Palladio is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 4.8 van de goede ruimtelijke onderbouwing is op de uitkomsten van

dat onderzoek ingegaan. Op basis van dat onderzoek kan aangenomen worden dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de door reclamant genoemde vogelsoorten. Enkel voor gebouw bewonende vleermuizen kunnen effecten niet op voorhand worden uitgesloten en is een nader onderzoek noodzakelijk. Momenteel wordt dat vervolgonderzoek uitgevoerd.

D6. Windhinder

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 3 en 9.

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten merken op dat hoge, dicht bij elkaar staande gebouwen kunnen zorgen voor een verandering van de windstromen. Verwacht wordt dat er killere luchtstromen tussen de gebouwen aangevoerd worden en dat heeft effect op het woongenot van de bestaande appartementen, met name op de balkons.

Reactie

Gelijk zoals reclamanten aangeven kunnen dicht bij elkaar staande gebouwen een effect hebben op de windstromen. Echter, gelet op de beperkte hoogte van de nieuwbouw en het feit dat de locatie reeds is bebouwd, is het niet aannemelijk dat zich onaanvaardbare windhinder zal voordoen. Daarbij merken wij op dat een onderzoek naar windhinder in de gemeente Rotterdam wordt voorgeschreven bij een bouwhoogte van meer dan 70 meter.

E. Uitvoerbaarheid

E1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 3, 4 en 9.

Samenvatting van de zienswijze

Op de website van de gemeente Rotterdam staan in grote lijnen de hoofdpunten van de uitgebreide procedure en de ruimtelijke onderbouwing die daarvoor nodig is. Ten aanzien van maatschappelijke uitvoerbaarheid is het volgende aangegeven: "Hieronder wordt verstaan dat u aangeeft of u, alvorens de aanvraag omgevingsvergunning indient, in overleg treedt met de buurt en of de direct omwonenden / belanghebbenden. Dit kan door middel van een informatiebijeenkomst, maar in voorkomende gevallen ook op andere wijze. In deze paragraaf dient u een beschrijving te geven van de activiteiten die in het kader van het maatschappelijke overleg hebben plaatsgevonden en de resultaten die hieruit zijn voortgekomen".

Reclamanten stellen nadrukkelijk dat op basis van deze tekst in overleg getreden moet worden met de buurt en/of de direct omwonenden / belanghebbenden. Het woordje "in" impliceert een dialoog, samen, met elkaar, aldus reclamanten. Met de inloopavond van 17 juni 2019 is hieraan absoluut geen uitvoering gegeven. Reclamanten zijn erg negatief over die avond en de houding van zowel de gemeente Rotterdam als de aanwezige architecten en ontwikkelaars. Gesteld wordt dat de maatschappelijke betrokkenheid en uitvoerbaarheid nihil is en reden zou moeten zijn om geen vergunning af te geven.

Reactie

Anders dan reclamanten aanvoeren, kan uit de aangehaalde tekst geen verplichting tot inspraak en/of overleg met de buurt en omwonenden worden afgeleid. De gemeente biedt ontwikkelaars de keuze om dat te doen (het woordje “of” impliceert die ruimte), in de goede ruimtelijke onderbouwing dient dat te worden toegelicht. In de Wabo staat evenmin een verplichting om in overleg te treden.

Verder wordt de wijze waarop zo'n overleg of informatieavond plaatsvindt niet voorgeschreven; er zijn verschillende varianten mogelijk en het is aan de ontwikkelaar om dat overleg vorm te geven. De ontwikkelaar heeft gekozen voor een inloopavond waar belangstellenden zich konden laten informeren over het project. Dat enkele reclamanten grote bezwaren hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling, wil overigens niet zeggen dat de maatschappelijke betrokkenheid en uitvoerbaarheid nihil zou zijn.

E2. Waardevermindering, planschade

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 en 12.

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten verwachten dat, als de bouwplannen doorgaan, sprake zal zijn van een forse waardevermindering van de appartementen aan de Prinsenlaan. Die worden geconfronteerd met een vermindering van het uitzicht.

Reactie

Zodra de omgevingsvergunning voor het project Palladio is verleend, bestaat voor degene(n) 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.

F. Overige aspecten

F1. Informele klachtbrief van 11 juli 2019

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 5 en 9.

Samenvatting van de zienswijze

Een aantal omwonenden heeft in juli 2019 een klachtbrief opgesteld en toegezonden aan de afdeling Bouw- en Woningtoezicht. De brief moet worden beschouwd als een klacht over de algehele gang van zaken voorafgaand aan de aanvaarding van de vergunningaanvragen van de ontwikkelaar. In de brief komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- De bekendmaking van de inloopavond van 17 juni 2019.
- De opzet van de inloopavond en het gebrek aan communicatie.
- De knelpunten die de huidige bewoners in het proces ervaren.
- De zorgen van de bewoners, zoals verlies van uitzicht, veiligheidsrisico's en vermindering van privacy.

- De verminderde woningwaarde.
- De parkeerdruk.

Geconcludeerd wordt dat de belangen van de huidige bewoners niet in de omgevingsanalyse zijn meegenomen, terwijl de bouwprojecten een grote impact op het woongenot hebben en de risico's op een nadelige prijsontwikkeling van de appartementen aan de Prinsenlaan erg hoog zijn. De bewoners spreken dan ook de hoop uit dat de vergunningaanvragen niet worden verleend.

Reactie

Wij hebben de door reclamanten genoemde klachtbrief ontvangen en aangemerkt als een informele, pro forma zienswijze. In de genoemde periode was het nog niet mogelijk om een inspraakreactie en/of zienswijze in te dienen, de in de brief aan de orde gestelde punten zijn echter wel beoordeeld en gaven destijds geen aanleiding om te reageren.

F2. Bouwoverlast

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11 en 12.

Samenvatting van de zienswijze

De sloop- en bouwwerkzaamheden zullen de komende 2 à 2,5 jaar tot veel bouwoverlast leiden. Reclamanten denken aan ongemakken zoals stof, fijn stof, trillingen, bouwverkeer, bereikbaarheid, geluid van waterpompen enzovoort. Ook kan gedacht worden aan het vrijkomen van stank, (schadelijke) gassen en/of giftige stoffen. Gesteld wordt dat de impact heel groot is, te meer omdat ook het project Berninitoren gerealiseerd zal worden.

Reactie

De sloop- en bouwwerkzaamheden zullen de komende periode een zekere invloed hebben op de directe omgeving. De mate en duur van eventuele overlast zullen daarbij wisselend zijn, afhankelijk van de aard en de intensiteit van de werkzaamheden. Zo vinden in de weekenden in principe geen sloop- en bouwwerkzaamheden plaats. Vanzelfsprekend zal worden getracht om overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken, voor een deel worden ook voorwaarden in de omgevingsvergunning opgelegd. Omwonenden zullen daarnaast goed worden geïnformeerd tijdens de bouw.

F3. Bouwschade

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 4, 5, 6, 9, 11 en 12.

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten verwachten dat de sloop- en bouwwerkzaamheden kunnen leiden tot schade aan de huidige appartementen, bijvoorbeeld door heiwerkzaamheden en bodemverzakkingen door grondwaterverlies. Ook wordt gedacht aan vervuiling van de gevels, voegwerk, ramen en balkons bij de sloop-, bouw- en transportwerkzaamheden.

Afgevraagd wordt verder of ook gekeken is naar alternatieve technieken voor het heien.

Reactie

Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden wordt, gelijk zoals reclamanten voorstellen, een zogenaamde nulmeting uitgevoerd. Op basis van die nulmeting kunnen de effecten worden gemonitord en kan eventuele schade, als gevolg van het heien en intrillen/uittrillen van damwanden, inzichtelijk worden gemaakt.

De andere door reclamanten genoemde punten, zoals het verlies van uitzicht, de windhinder en een toename van geluidhinder, zijn meer planologisch van aard en zouden in een verzoek om tegemoetkoming van planschade naar voren kunnen worden gebracht. In onze reactie onder E2 is hierop reeds ingegaan.

F4. Bouwveiligheid

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 4, 6, 9, 11 en 12.

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten voorzien de nodige veiligheidsrisico's van omwonenden en schoolkinderen bij de sloop-, bouw- en transportwerkzaamheden. Te denken valt aan het omvalgevaar van bouwkransen. Daarnaast zouden mogelijk asbestdeeltjes vrij kunnen komen bij de sloop van de huidige kantoorpanden met alle mogelijke gezondheidsrisico's op langere termijn.

Reactie

Vooruitlopend op de sloop- en bouwwerkzaamheden dient de ontwikkelaar c.q. het bouwbedrijf een zogenaamd bouwveiligheidsplan in te dienen bij de gemeente. Dit staat als voorwaarde in de omgevingsvergunning. In dat bouwveiligheidsplan staan maatregelen en voorwaarden om de bouwveiligheid en het transport naar de ontwikkellocatie te garanderen. Mocht in de huidige kantoorpanden asbest zijn verwerkt, dan zal hieromtrent een nadere regeling worden opgenomen in de sloopvergunning.

Aldus wordt voorkomen dat zich bepaalde veiligheids- en gezondheidsrisico's kunnen voordoen.

F5. Verklaring van geen bedenkingen

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 7.

Samenvatting van de zienswijze

Hoewel het college van burgemeester en wethouders meent dat voor het project geen verklaring van geen bedenkingen vereist is, heeft de gemeenteraad beide projecten niet beoordeeld. Reclamant vindt dit, gezien de omvang van het project en de gevolgen hiervan, onwenselijk en onterecht. Reclamant vraagt zich af of de interpretatie van het college, van de algemene verklaring van geen bedenkingen, wel op een juiste lezing daarvan berust. De projecten Palladio en Michelangelo maken samen 161 woningen mogelijk, terwijl in de algemene verklaring van geen bedenkingen een maximum van 120 is gesteld. Gesteld wordt dat de ruimtelijke ontwikkelingen als één project dienen te worden aangemerkt, vanwege het tijdsverloop, de locatie en de ruimtelijke impact. Door het project op te knippen wordt de verklaring van geen bedenkingen ontlopen.

Reactie

Bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning, aan de algemene verklaring van geen bedenkingen, wordt uitgegaan van het aantal woningen dat in de aanvraag is opgenomen. Voor de projecten Palladio en Michelangelo is van belang dat twee verschillende aanvragen zijn ingediend die beiden, los van elkaar, voorzien in een ontwikkeling van minder dan 120 woningen. Dat de projecten in elkaars nabijheid liggen heeft niet tot gevolg dat de aantallen bij elkaar moeten worden opgeteld en een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig zou zijn.

G. Juridisch

G1. Samenhang met het project “Palladio”

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 3, 4, 5 en 9.

Samenvatting van de zienswijze

Hoewel reclamanten zich beseffen dat de gevoerde procedure enkel ziet op Michelangelo, bestaat er een grote samenhang met die voor “Palladio”. Het verband tussen de twee projecten komt in de ter inzage gelegde stukken weliswaar aan de orde, maar in de procedure worden beide projecten afzonderlijk van elkaar behandeld. Dit komt de duidelijkheid niet ten goede. Sterker nog, het schept veel verwarring en reclamanten vermoeden dat bewust voor deze strategie is gekozen, bijvoorbeeld om de kans op vertraging door bezwaarprocedures te verminderen.

Reactie

Gelijk zoals reclamanten opmerken, worden de projecten Palladio en Michelangelo ieder met een eigen juridisch planologische procedure vergund. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht staat het de ontwikkelaar vrij om voor beide projecten een eigen afwijking van het bestemmingsplan aan te vragen. Anders dan reclamanten lijken te veronderstellen, is namelijk geen sprake van onlosmakelijke samenhang tussen de bouwplannen. Dat het parkeren voor een deel wel gezamenlijk wordt opgelost, maakt dit niet anders.

Verder zijn wij van mening dat de keuze voor twee procedures juist wel bijdraagt aan de duidelijkheid; omwonenden zijn hierdoor in de gelegenheid gesteld om heel concreet op één of beide bouwplannen een zienswijze in te dienen. Dat komt de overzichtelijkheid ten goede.

G2. Belangenafweging(1)

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3, 4, 5, 9 en 10.

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten stellen dat totaal geen rekening is gehouden met de belangen van de huidige bewoners en de schade die zij zullen ondervinden door beide projecten. Er wordt ingegaan op diverse aspecten voor de nieuwe projecten, maar er wordt geen inzicht geboden in de gevolgen voor de direct omwonenden. Het gevoel overheerst dat de bewoners van de flats aan de Prinsenlaan er voor de gemeente niet toe doen.

Reactie

Met de ontwikkeling van Palladio wordt voorzien in een groot algemeen belang, te weten voldoende woningbouw in Rotterdam. Door gebruik te maken van bestaand stedelijk gebied en het project te realiseren op een locatie waar zich thans leegstaande kantoorbebouwing bevindt, wordt eveneens een ander groot algemeen belang gediend, namelijk geen opoffering van groene ruimte. Uit de goede ruimtelijke onderbouwing blijkt voorts dat de voorgenomen ontwikkeling planologisch gezien goed past. Tot slot wordt opgemerkt dat de sociale veiligheid in de buurt zal toenemen door woningen te realiseren. Dat leidt tot meer sociale controle en veiliger looproutes, met name in de avonduren en in de weekenden.

Gesteld kan worden dat zeker rekening is gehouden met de belangen van omwonenden en dat het algemeen belang om de ontwikkeling te realiseren, zwaarder weegt dan de individuele belangen om bijvoorbeeld een vrij uitzicht te behouden.

G3. Belangenafweging(2)

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 9.

Samenvatting van de zienswijze

Reclamant kan zich voorstellen dat dit een gevoelig punt betreft, maar het is zeker een punt om mee te nemen in de overwegingen.

In algemene zin geeft reclamant aan dat met name de bewoners van de flat aan de Prinsenlaan, tegenover het project Michelangelo, gedupeerd worden door verlies van vrij uitzicht, privacy en waardedaling van het appartement. De betreffende flat bevat allemaal koopappartementen waar in het verleden hoge prijzen voor zijn betaald. Rondom die flat is sprake van een mix van huur en koop, verderop sociale huur. Aan de hand van een afbeelding maakt reclamant duidelijk dat de flats waar sociale huurders wonen een betere uitgangspositie behouden voor wat betreft uitzicht en privacy. Het gaat reclamant er niet om dat sociale huurders geen rechten hebben of er niet toe doen, maar er is een wezenlijk verschil in de financiële positie en belangen die appartement eigenaren hebben ten opzichte van (sociale) huurders.

Geconcludeerd wordt dat de keuze om hoogbouw toe te passen voor de neus van appartement eigenaren die thans vrij zicht hebben op geen enkele manier te rechtvaardigen valt.

Reactie

Zoals hiervoor al enkele keren is toegelicht, achten wij de voorgenomen ontwikkeling stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar. Met een bouwhoogte van 24,6 meter voor het gebouw aan de straatzijde, 6 meter voor het parkeren en 12,5 meter voor het achterste woongedeelte voorziet het project niet in hoogbouw. In de directe omgeving komen vergelijkbare maar ook grotere bouwhoogten voor, bijvoorbeeld bij het appartement van reclamanten. Voor een aantal direct omwonenden zullen er enige effecten zijn, zoals een verminderd vrij uitzicht, doch van onaanvaardbare effecten is geen sprake. Als aangegeven in onze reactie onder G2 verwachten wij tevens dat de sociale veiligheid zal toenemen, wat ook in het belang is van reclamanten.

Mocht de ontwikkeling leiden tot enige vorm van planschade, dan staat het reclamanten vrij om een verzoek tot tegemoetkoming daarvan in te dienen nadat de omgevingsvergunning is verleend.

G4. Participatie, Omgevingswet

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 3, 5 en 9.

Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten zijn verbaasd dat voorafgaand aan het maken van de plannen geen contact is geweest met de huidige bewoners van het gebied. Dit staat haaks op de nieuw te implementeren Omgevingswet waar nu al in Rotterdam op pilotbasis gebruik van wordt gemaakt, aldus reclamanten. Verwezen wordt naar de website van de gemeente Rotterdam (www.rotterdam.nl/wonen-leven/omgevingswet/), waarin duidelijk wordt aangegeven dat omwonenden vooraf benaderd worden, mee mogen denken en daar waar het kan inspraak krijgen. Daarnaast verwijzen reclamanten naar het document "Het Kompas" waarin een wenselijke procedure is beschreven. Gesteld wordt dat die procedure niet op de juiste wijze is gevoerd.

Reactie

Voor de procedure van een omgevingsvergunning bestaat geen verplichting de pilot van de Omgevingswet of Het Kompas toe te passen. Zoals aangegeven in onze reactie onder E.1 hebben ontwikkelaars verscheidene mogelijkheden om een informatieavond te organiseren of om een overleg met de omgeving vorm te geven. Voor deze ontwikkeling is gekozen voor een inloopavond en daarmee heeft de ontwikkelaar aan de gestelde plichten voldaan.

G5. Positie oudere bewoners

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 9.

Samenvatting van de zienswijze

Reclamant merkt op dat diverse bewoners van de flats aan de Prinsenlaan op leeftijd zijn en geen beschikking hebben over internet. Voor hen is het lastig, zeker in deze periode met allerlei beperkingen als gevolg van Corona, om een behoorlijke zienswijze in te dienen. Reclamant is van mening dat het verloop van het proces en de rol van de gemeente en de ontwikkelaar zeer matig is. Verwacht wordt dat de gemeente een meer actieve rol oppakt en inventariseert welke direct omwonenden niet in de gelegenheid zijn om schriftelijk te reageren, waarna die mensen in staat worden gesteld om een mondelinge zienswijze naar voren te brengen. Verder zou het zeer redelijk zijn om de termijn voor het indienen van een zienswijze te verruimen.

Reactie

Ten behoeve van de omgevingsvergunning wordt de wettelijk voorgeschreven procedure doorlopen. Onderdeel van die procedure is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken, gedurende zes weken, waarin een ieder een zienswijze kan indienen. In de bekendmaking van de terinzagelegging van 11 maart 2020, vlak voordat de beperkingen als van gevolg van Corona in werking traden, is aangegeven dat zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen kunnen worden ingediend. Aldus konden de bewoners op leeftijd een

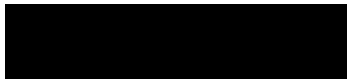
telefonische afspraak maken, maar van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Daarnaast is het niet mogelijk om de wettelijk voorgeschreven termijn van zes weken te verlengen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt besloten:

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

Met vriendelijke groet,



Afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

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