



Stadsontwikkeling
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht
Team Juridisch Advies

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

Datum : 26 april 2021

Betreft : Zienswijzenrapport OMV.20.04.00427
Aafje Meidoornsingel 208

Aanleiding

Op 22 april 2020 hebben wij een aanvraag ontvangen voor de activiteit Bouwen op de locatie Meidoornsingel 208 te Rotterdam.

Het betreft het realiseren van een nieuw kerkgebouw in combinatie met een bijzonder woongebouw met 73 zorgwoningen.

Planologische situatie

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "Schiebroek" van kracht is en heeft hierin de bestemmingen "Maatschappelijk-1" en "Waarde-Archeologie 3". De aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Werkzaamheden

Gezien de aanvraag is het de bedoeling om een nieuw kerkgebouw in combinatie met een bijzonder woongebouw met 73 zorgwoningen op te richten. Tevens wordt aan de zijde van de Meidoornsingel een losstaande klokkentoren gerealiseerd. Ook worden er prefab fietsenbergingen, containers en een bouwwerk als neveningang voor de brandweer gerealiseerd. Het complex bestaat uit 5 bouwlagen en heeft een totale hoogte van circa 20,69 meter. De vrijstaande klokkentoren heeft een hoogte van circa 20 meter. De bestaande kerk en aanliggende bebouwing wordt volledig gesloopt om het plan mogelijk te kunnen maken.

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 **vrijdag 15 januari 2021 tot en met donderdag 25 februari 2021** ter inzage gelegen.

Zienswijzen en commentaar

Gedurende de periode van ter inzage legging zijn 2 zienswijzen ingediend.

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

Hieronder volgt een becommentarieerde samenvatting van de zienswijzen.



Reclamant 1

1. Inleidend

Reclamant is gevestigd aan de Meidoornsingel 200 te Rotterdam. Die locatie grenst aan het projectgebied. Samengevat is reclamant van mening dat geen omgevingsvergunning verleend kan worden omdat de bouwmogelijkheden van reclamant hierdoor worden beperkt en dat het onaanvaardbare ruimtelijke gevolgen heeft voor de locatie van reclamant.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, grenst het perceel Meidoornsingel 200 te Rotterdam aan het projectgebied. Wij begrijpen dat reclamant zich enige zorgen maakt over de voorgenomen ontwikkeling op het perceel Meidoornsingel 206-208, maar de nieuwbouw van de kerk in combinatie met wooneenheden voor zorgbehoevenden, achten wij in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en doet geen afbreuk aan de bouwmogelijkheden van reclamant. Hieronder wordt meer specifiek ingegaan op de onderwerpen die in de zienswijzen naar voren zijn gebracht.

2. Milieueffectrapportage

Reclamant merkt op dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat geen vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht bestaat. Het project blijft onder de grenswaarden van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage en heeft daarmee geen m.e.r.-beoordelingsplicht. Gesteld wordt dat het project een complex betreft waarbij een kerkgebouw wordt vervangen en 73 wooneenheden voor zorgbehoevenden worden gerealiseerd. Er kan niet zomaar worden volstaan met de toelichting dat het project onder de grenswaarden blijft. Verwezen wordt naar een uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018, waarin is geoordeeld dat de omvang van een activiteit die onder de drempelwaarden blijft, niet afdoet aan de vraag of een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld (ex artikel 7.16 t/m 7.19 van de Wet milieubeheer). Gelet hierop dient te worden beoordeeld of in dit geval sprake is van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject, wat afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Of het project per saldo leidt tot aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu is hiervoor niet bepalend. Reclamant is van mening dat gelet op de concrete omstandigheden van het geval (toename bebouwd oppervlak, functiewijziging, aanpassing bouwhoogte) sprake is van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject en dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling had moeten plaatsvinden. De ontwikkeling voldoet immers aan de eisen als bedoeld in categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Reactie

Uit de door reclamant genoemde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat het antwoord op de vraag, of sprake is van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In de goede ruimtelijke onderbouwing is toegelicht dat de beoogde herontwikkeling niet valt aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, nu de herontwikkeling niet leidt tot nadelige milieugevolgen en het bebouwd oppervlak slechts minimaal toeneemt. Aanvullend daarop kan worden opgemerkt dat de herontwikkeling plaatsvindt in stedelijk gebied waar reeds hoge bebouwing aanwezig is



(overzijde Meidoornsingel tot 40 meter hoog) en verder op zeer ruime afstand van beschermde natuurgebieden ligt. Aldus zijn de concrete omstandigheden van het geval genoegzaam beoordeeld om te kunnen concluderen dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject en dat ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling had hoeven plaatsvinden.

3. Milieuzonering, algemeen

Voor het perceel van reclamant geldt een bestemming Maatschappelijk -1 en die maakt maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Dit betreffen voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, cultuur, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening. Het bouwvlak beslaat het hele perceel en mag volledig worden bebouwd. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat sprake is van een gemengd gebied, maar dat niet aan de bijbehorende richtafstand wordt voldaan. De korte afstand wordt echter aanvaardbaar geacht omdat het geldende bestemmingsplan die reeds toestaat, terwijl de afstand tussen het nieuwe kerkgebouw en de dichtstbijzijnde woningen niet wordt verkleind. Reclamant stelt dat in de ruimtelijke onderbouwing ten onrechte niet wordt onderkend dat geen sprake is van een gemengd gebied. Daarnaast wordt de richtafstand van 10 meter niet gehaald ten opzichte van de uiterste situering van het bouwvlak van reclamant, waarbij de inrichting van reclamant als een gevoelige bestemming kan worden aangemerkt. Het betreft een zorginstelling die is gespecialiseerd in de begeleiding van mensen in het autistisch spectrum, waar wordt gewoond. Op grond van artikel 1.2, eerste lid van het Besluit geluidhinder kan de zorginstelling worden gekwalificeerd als een ander geluidsgevoelig gebouw. Ten onrechte wordt daarmee geen rekening gehouden.

Reactie

Gelijk zoals reclamant aangeeft, is in het geldende bestemmingsplan "Schiebroek" voor de gronden van het perceel Meidoornsingel 200 te Rotterdam een bestemming Maatschappelijk – 1 opgenomen. Dezelfde bestemming is aangewezen voor de gronden van het projectgebied evenals de ten zuiden van het projectgebied gelegen middelbare school. Rondom het projectgebied komen naast de bestemming Wonen de bestemmingen Gemengd – 2 en Bedrijf – 1 voor, op iets grotere afstand is de supermarkt bestemd als Detailhandel.

In de goede ruimtelijke onderbouwing is aangegeven (paragraaf 3.1.2) dat het projectgebied zich bevindt ter hoogte van de kruising van de Wilgenplaslaan met de Meidoornsingel en onderdeel uitmaakt van een 'voorzieningencluster' dat centraal in Schiebroek-Zuid ligt. Dit cluster bestaat onder andere uit een woon-/winkelgebied aan de Teldersweg. Verder maken diverse schoolgebouwen deel uit van dit cluster.

Wij zijn van mening dat zowel de feitelijke situatie als de juridisch planologische situatie (het geldende bestemmingsplan Schiebroek) voldoende reden geven om van een gemengd gebied uit te gaan. In het cluster in de zuidoosthoek van de kruising van de Wilgenplaslaan en de Meidoornsingel komen naast het wonen immers diverse stedelijke functies voor die ook zijn toegestaan in het bestemmingsplan. Bovendien kan de Wilgenplaslaan met de daarin opgenomen trambaan als een stedelijke weg worden aangemerkt, van een rustig woongebied is in deze zone geen sprake.

Ten aanzien van de richtafstand van 10 meter, waarover reclamant opmerkt dat daaraan niet wordt voldaan, wijzen wij erop dat in de goede ruimtelijke onderbouwing is gemeld dat die afstand niet wordt gehaald. Bij de toetsing aan die afstand is primair gekeken naar de nieuw te realiseren wooneenheden voor zorgbehoevenden en hebben wij geconcludeerd dat wij het



aanvaardbaar vinden dat niet aan de richtafstand wordt voldaan. Voor wat betreft de afstand van het kerkgebouw tot bestaande woningen is aangegeven dat die niet wordt verkleind, zodat het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen (waaronder de zorginstelling van reclamant) niet nadelig wordt beïnvloed. Daarbij is tevens van belang dat de geldende planregeling reeds bebouwing voor maatschappelijke doeleinden tot op de erfgrans toestaat en vice versa. Kortom, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan vindt geen planologisch relevante wijziging plaats, de afwijking zit met name in de bouwhoogte(n), terwijl het kerkgebouw bovendien nog iets naar het westen wordt verschoven.

Al met al stellen wij ons op het standpunt dat genoegzaam naar de situatie van reclamant is gekeken en dat is onderbouwd dat van de richtafstand kan worden afgeweken.

4. Milieuzonering, gemengd gebied

Reclamant stelt dat geen sprake is van een gemengd gebied zoals bedoeld in de VNG-brochure. De Raad van State heeft geoordeeld dat moet worden gekeken naar de in de omgeving van het plangebied voorkomende functies of die omgeving kan worden gekwalificeerd als gemengd gebied. Omdat rondom de beoogde projectlocatie vooral woningbouw aanwezig is en niet veel andere functies voorkomen, slechts twee locaties zijn aangewezen voor andere functies dan de functie wonen, kan niet gesproken worden van een gebied met matige tot sterke functiemenging, aldus reclamant. Evenmin kan gesproken worden van functiemenging.

Aanvullend merkt reclamant op dat de richtafstand niet kan worden verlaagd met één afstandsstep. Gelet hierop is het project in strijd met de goede ruimtelijke ordening, want er dient van een richtafstand van 30 meter te worden uitgegaan. Zelfs indien de richtafstand wel kan worden verkleind, wordt de voorgeschreven afstand van 10 meter niet gehaald. Volgens reclamant had het college van burgemeester en wethouders specifiek onderzoek moeten doen naar het woon- en leefklimaat van de voorziene woningen en bij reclamant.

Reactie

Zoals wij in onze reactie onder 3. hebben toegelicht, bevinden zich diverse stedelijke functies anders dan wonen in het voorzieningencluster ten zuidoosten van de kruising Wilgenplaslaan – Meidoornsingel. De bestemmingen Maatschappelijk – 1, Gemengd – 2, Bedrijf – 1 en Detailhandel illustreren dat genoegzaam.

Voorts is in de ruimtelijke onderbouwing beargumenteerd dat van de richtafstand kan worden afgeweken, gelet op het geldende bestemmingsplan Schiebroek. Specifiek voor de gronden van reclamant is daarbij van belang dat de maatschappelijke functies zijn toegestaan in het projectgebied en dat initiatiefnemer zelfs tot op de erfgrans zou kunnen bouwen, net zoals reclamant die mogelijkheid heeft. Ten opzichte van het bestemmingsplan is dan ook geen sprake van een nieuw te beoordelen situatie.

5. Milieuzonering, bouwkundige scheiding

Voor woningen die boven een kerk worden gesitueerd dient een bouwkundige scheiding te bestaan. Echter, de bouwkundige scheiding tussen de kerk en de woningen ontbreekt, wat in strijd is met de VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering. Gesteld wordt dat dit in de ruimtelijke onderbouwing wordt onderkend, terwijl ook de DCMR milieudienst Rijnmond in een brief van 6 juli 2020 heeft aangegeven dat de ruimtelijke onderbouwing hierop niet voldoende



ingaat. De geluidsbelasting van de kerk en de eventueel te treffen geluidsisolerende maatregelen dienen te worden aangegeven. Verder zijn geen voorschriften gesteld ten aanzien van de geluidsbelasting op de woningen.

Reactie

Mede naar aanleiding van de opmerkingen in de brief van de DCMR Milieudienst Rijnmond heeft initiatiefnemer een onderzoek laten uitvoeren door bureau Peutz. In een notitie van 8 oktober 2020 ("Kerk Meidoornsingel; bouwakoestische adviezen", BL/BL/DvdH/K 671-1-NO) is aangegeven dat de voorgestelde opbouw van het constructieve plafond en de verlaagde plafonds in principe akoestisch voldoende is om het luchtgeluid van het orgel van circa 84 dB(A) naar de bovenliggende verdieping te beperken. Tevens is gesteld dat de geluidisolatie van de betonwanden van de kerkzaal voldoende is om het luchtgeluidniveau van het orgel te reduceren naar omliggende ruimten. Geconcludeerd wordt dat, indien de kamers van het zorgcentrum gesloten zijn, het orgelgeluid naar verwachting niet waarneembaar zal zijn. Gesteld kan worden dat het beoogde bouwplan is beoordeeld en dat de ontwikkeling als akoestisch aanvaardbaar kan worden beschouwd. De notitie van 8 oktober 2020 zal alsnog in het Omgevingsloket worden geupload.

6. Beperking bouw mogelijkheden

Op het perceel van reclamant ligt een bestemming Maatschappelijk – 1. Zodoende kunnen er ook functies met milieucategorie 2 worden gerealiseerd. Omdat geen sprake is van een gebied met functiemenging, dient de richtafstand tussen het perceel van reclamant en nieuwe woningen 30 meter te zijn. Gelet op het feit dat de nieuwe bebouwing, bestaande uit woningen, tot aan het bouwvlak van reclamant wordt gerealiseerd, kan niet aan die afstand van 30 dan wel 10 meter worden voldaan. Het gevolg daarvan is dat reclamant in zijn (toekomstige) bouw mogelijkheden op het perceel wordt beperkt. Het college van burgemeester en wethouders heeft zich hiervan geen rekenschap gegeven, zodat het ontwerpbesluit onvoldoende zorgvuldig is voorbereid en onvoldoende is gemotiveerd.

Reactie

Zoals wij hiervoor hebben aangegeven, is wat betreft de maatschappelijke functies geen sprake van een wijziging ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Schiebroek. Wij zien niet in dat reclamant in zijn bouw mogelijkheden wordt beperkt door de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

7. Meer strijdigheden bestemmingsplan

Reclamant merkt op dat het college van burgemeester en wethouders zich geen rekenschap heeft gegeven van de strijdigheid met artikel 12.2.2 van het bestemmingsplan Schiebroek, waarin is opgenomen dat in afwijking van de maximum bouwhoogte, zoals aangegeven op de verbeelding, hoogteaccenten voor gebouwen met een religieuze functie niet hoger mogen zijn dan 15 meter. Uit de tekening behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning komt naar voren dat het voornemen bestaat om een klokkentoren van 20 meter te realiseren. Deze afwijking is niet getoetst.



Reactie

In de goede ruimtelijke onderbouwing is in algemene zin gesteld dat niet wordt voldaan aan de maximale hoogtematen die in het bestemmingsplan "Schiebroek" zijn opgenomen (zie paragraaf 1.3). Weliswaar wordt de huidige maatvoering voor een hoogteaccent van een gebouw met een religieuze functie (= 15 meter) niet genoemd, doch in de projectbeschrijving is aangegeven dat een losstaande klokkentoren wordt gerealiseerd, mits dat past binnen de financiën van de parochie. In de projectbeschrijving wordt daarnaast verwezen naar de relevante tekeningen die als bijlage zijn opgenomen (paragraaf 3.2, eerste alinea).

Gelet hierop zijn wij van mening dat uit de goede ruimtelijke onderbouwing voldoende blijkt ten behoeve van welke voorgenomen ontwikkeling afwijking van het geldende bestemmingsplan wordt verleend.

8. Passende beoordeling

Op grond van artikel 2.7 van de Wet natuurbescherming dient een passende beoordeling te worden gemaakt als een plan afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Daarbij is volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang of een plan voorziet in ruimtelijke ontwikkelingen die ten opzichte van de referentiesituatie significante gevolgen kunnen hebben. Hoewel in de ruimtelijke onderbouwing is aangenomen dat de beoogde ontwikkeling niet zal leiden tot een stikstofdepositie groter dan 0,0 mol/hectare/jaar, is dit niet nader onderbouwd. De aanzienlijke vergroting van de bouwhoogte gaf daartoe alle reden, aldus reclamant. Met een Aeries berekening had dit kunnen worden onderbouwd.

Reactie

Gelijk zoals reclamant opmerkt, is in de goede ruimtelijke onderbouwing aangegeven dat de beoogde ontwikkeling niet zal leiden tot een stikstofdepositie groter dan 0,0 mol/hectare/jaar. Ondanks dat die aanname is gebaseerd op het heersende beeld, dat (grote) stedelijke ontwikkelingen in Rotterdam geen tot vrijwel geen effecten hebben op Natura 2000-gebieden, heeft de zienswijze van reclamant aanleiding gegeven om een nadere Aeries berekening te laten uitvoeren. Voor zowel de aanleg/bouwfase als de gebruiksfase komt uit die berekeningen (rapporten RY2bW1Gr2AWj respectievelijk S1jbM4xSThQv, d.d. 7 april 2021) naar voren dat geen toename van stikstofdepositie op daarvoor gevoelige Natura 2000- gebieden valt te verwachten. Beide berekeningen worden aan de stukken toegevoegd.

9. Soortenbescherming

Op pagina 26 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op het aspect soortenbescherming. Reclamant merkt op dat als werkzaamheden voor de op het perceel aanwezig diersoorten leiden tot het overtreden van één van de verboden genoemd in artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming, dat op grond van artikel 2.2aa, aanhef en onder b van het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder i van de Wabo is vereist. Weliswaar is bij de aanvraag omgevingsvergunning een ecologische quickscan van 12 februari 2019 gevoegd, alleen blijkt hieruit dat gevolgen voor vleermuizen in het gebied niet kunnen worden uitgesloten. Zodoende is onvoldoende onderbouwd dat geen ontheffing nodig is en dat geen aanhaakplicht ex artikel 2.2aa van het Bor bestaat.



Reactie

Op pagina 27 van de goede ruimtelijke onderbouwing is geconcludeerd dat over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten valt te verwachten. Niettemin, ook is aangegeven dat het noodzakelijk is om voorafgaand aan de sloop nader onderzoek naar vleermuizen uit te voeren, zodat het actueel gebruik van de bebouwing vastgesteld kan worden. Nadat dit aanvullende onderzoek is uitgevoerd kunnen, indien noodzakelijk, gepaste maatregelen worden getroffen.

Naar aanleiding van de uitkomsten van de ecologische quickscan van 12 februari 2019 heeft bureau Ecoresult B.V. in 2020 nader onderzoek uitgevoerd ("Nader onderzoek vleermuizen", rapport ER20200908v01, d.d. 08-09-2020). Uit dit onderzoek blijkt dat binnen en grenzend aan het projectgebied geen vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis en de laatvlieger aanwezig zijn. Negatieve effecten op deze soorten kunnen dan ook worden uitgesloten. Het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming voor de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis en de laatvlieger, of het treffen van aanvullende maatregelen, is niet nodig.

Op grond van de uitkomsten van het nader onderzoek kan gesteld worden dat geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is en dat geen aanhaakplicht ex artikel 2.2aa van het Bor bestaat.

10. Bezinning

De ontwerpomgevingsvergunning bevat geen documenten die duidelijk maken of een bezonningsstudie is uitgevoerd en wat de gevolgen zijn voor de omliggende bebouwing. Gelet hierop kan nog niet worden gesproken van een goede ruimtelijke ordening. Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbesluit dan ook onvoldoende gemotiveerd.

Reactie

Reclamant merkt terecht op dat de ontwerpomgevingsvergunning geen documenten bevat die duidelijk maken of een bezonningsstudie is uitgevoerd en wat de gevolgen zijn voor de omliggende bebouwing. Echter, ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is wel degelijk een bezonningsstudie uitgevoerd ("Nieuwbouw Meidoornsingel, Rotterdam, Aafje en R.K. Parochie H. Bernadette", Zonnestudie DO2.2c, 5 maart 2020).

Uit de bezonningsstudie van 5 maart 2020 komt naar voren dat de lichte TNO- norm net niet wordt gehaald. Met name het meest westelijke volume van het gebouw van reclamant, van één bouwlaag, ondervindt veel schaduwval als gevolg van de ontwikkeling. De overige gevels krijgen gedurende de dag ten minste twee uur direct zonlicht (en meestal veel meer).

Bij stedelijke ontwikkelingen in Rotterdam wordt in beginsel van de lichte TNO- norm uitgegaan. Nu uit de bezonningsstudie blijkt dat nagenoeg aan de lichte TNO- norm wordt voldaan, de schaduwval heel plaatselijk is en de overige gevels ten minste twee uur direct zonlicht krijgen, achten wij deze situatie ruimtelijk aanvaardbaar. Daarbij overwegen wij tevens dat, mede naar aanleiding van gesprekken tussen initiatiefnemer en reclamant, is besloten om de bebouwing die de schaduwval veroorzaakt één verdieping lager uit te voeren. Aldus is de bezinning van het perceel en de bebouwing van reclamant reeds van grote invloed geweest op het te realiseren bouwplan.



11. Parkeren, algemeen

Uit de omgevingsvergunning blijkt dat de parkeereis voor het verpleeghuis 37 parkeerplaatsen bedraagt, terwijl de parkeereis voor de kerk op grond van artikel 6B van de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 wordt gesaldeerd met het huidige gebruik. Het plan voorziet in 27 parkeerplekken op eigen terrein, wat leidt tot een tekort van 10 parkeerplaatsen. Het college van burgemeester en wethouders stelt dat in de omgeving op straat nog voldoende vrije parkeercapaciteit is om deze restvraag op te vangen. Reclamant merkt op dat op grond van het bestemmingsplan Schiebroek moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen.

Aanvullend stelt reclamant dat geen sprake is van een berekening van de parkeerbehoefte, terwijl in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt geoordeeld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn. In dit geval heeft het college van burgemeester en wethouders niet inzichtelijk gemaakt of er gesaldeerd kan worden. Op grond van de Beleidsregeling is er slechts een mogelijkheid om te salderen indien niet wordt voorzien in een extra parkeerbehoefte. Omdat de begane grondlaag van het gebouw wordt uitgevoerd als kerkzaal met een plafondhoogte van drie bouwlagen, evenals allerlei functies die nodig zijn voor de parochie en het zorgcomplex (kantoor- en vergaderruimten, opslagruimten, restaurant en behandelkamers), is niet uitgesloten dat sprake is van een extra parkeerbehoefte.

Tot slot moet worden uitgegaan van een parkeernorm per bezoekersplaats bij een religiegebouw als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018. In dit geval geldt een norm van 0,15 parkeerplaats per bezoekersplaats. Nu niet inzichtelijk is gemaakt hoeveel bezoekersplaatsen worden gecreëerd, is onduidelijk of gesaldeerd kan worden.

Reactie

Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning is, anders dan reclamant stelt, wel degelijk een parkeerbalans opgesteld en die is ook bij de stukken gevoegd. Uit die parkeerbalans blijkt dat in beginsel van een parkeernorm van 37 autoparkeerplaatsen moet worden uitgegaan, doch vanwege de nabijheid van een OV- station is een korting van 10% doorgevoerd. Aldus geldt voor de ontwikkeling een parkeernorm van 33 parkeerplaatsen. Hoewel in de goede ruimtelijke onderbouwing is beschreven dat de benodigde parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd, zijn op eigen terrein maximaal 27 parkeerplaatsen voorzien. Dat betekent dat in het openbaar gebied nog zes parkeerplaatsen dienen te worden opgelost, dit is afgestemd met de afdeling Mobiliteit van de gemeente Rotterdam en akkoord bevonden. In de directe omgeving van het projectgebied zijn immers voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar.

Ten aanzien van de parkeernorm van het kerkgebouw merken wij op dat die ongewijzigd is dan wel vermindert ten opzichte van de bestaande situatie. De nieuwe kerk zal namelijk kleiner worden (minder stoelen) dan de huidige kerk. Bovendien vindt al het parkeren voor die functie in de huidige situatie plaats in het openbaar gebied rondom het projectgebied, terwijl in de nieuwe situatie sprake zal zijn van 27 parkeerplaatsen in het projectgebied. Van een extra parkeerbehoefte is dan ook geen sprake en er kan gesaldeerd worden. Omdat in de goede ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd, wordt die tekst aangepast.



12. Parkeren, norm woningen

Reclamant is verder van mening dat van een verkeerde parkeernorm voor de woningen is uitgegaan. De aanvraag behelst het creëren van woningen voor zorgbehoevenden, van het bestemmingsplan wordt afgeweken om de bestemming Wonen mogelijk te maken. Gelet op artikel 6, vierde lid van de Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 geldt dat voor zorgwoningen kan worden afgeweken naar 0,6 autoparkeerplaats per woning. Dit is een andere norm dan de norm voor een verpleeghuis, waarbij in zone C een norm van 0,5 parkeerplaats per wooneenheid geldt. Op basis van de aanvraag had dan ook van een norm van 0,6 parkeerplaats per woning uitgegaan moeten worden.

Reactie

Anders dan reclamant veronderstelt, dient van de norm van een verpleeghuis te worden uitgegaan, dus 0,5 parkeerplaats per wooneenheid. De ontwikkeling voorziet immers in een revalidatiecentrum met wooneenheden voor zorgbehoevenden, circa 50 % van de toekomstige bewoners is rolstoelafhankelijk (inschatting op basis van huidige gegevens). Weliswaar wordt in de goede ruimtelijke onderbouwing veelal over “wooneenheden voor zorgbehoevenden” gesproken, maar het begrip “zorgcomplex” komt in de ruimtelijke onderbouwing eveneens voor, die sluit beter aan op de beoogde ontwikkeling. In de bewoordingen van de Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 realiseert Aafje een verpleeghuis.

13. Parkeren, tekort parkeerplaatsen

Het college van burgemeester en wethouders heeft niet onderbouwd dat het tekort van 10 parkeerplaatsen, dat volgens reclamant als gevolg van de verkeerde kwalificatie van de woningen hoger ligt, kan worden opgevangen in de omgeving. Er heeft geen telling plaatsgevonden of voldoende capaciteit beschikbaar is om de parkeerbehoefte in het openbaar gebied op te vangen.

Reactie

In het kader van diverse ontwikkelingen in het gebied zijn in december 2017 tellingen uitgevoerd. Uit die tellingen is naar voren gekomen dat de meeste straten in het voorzieningencuster een bezettingsgraad van 0 tot 70 % hebben op een zaterdagmiddag. Alleen ter plaatse van de Van Poeljesingel is een bezettingsgraad van 70 tot 80 % waargenomen. Op basis van die eerdere tellingen heeft de afdeling Mobiliteit van de gemeente Rotterdam kunnen stellen dat in het openbaar gebied meer dan voldoende capaciteit beschikbaar is om de resterende parkeerbehoefte op te vangen.

14. Wensen reclamant

In de ontwerpomgevingsvergunning is ten onrechte betrokken dat tegemoet wordt gekomen aan de wensen van reclamant. Met reclamant is een ander plan besproken en overeengekomen, waarbij de uitbouw aan de zuidoostzijde korter vormgegeven zou worden opdat de beperkingen van de bouwmogelijkheden van reclamant beperkt zouden blijven. Die uitbouw zou niet tot aan de rand van het perceel worden gebouwd. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een brief van 19 december 2019. Omdat het ontwerp niet overeenkomt met



deze afspraken, is ten onrechte overwogen dat het bouwplan tegemoet komt aan de wensen van reclamant.

Reactie

Over het bouwplan heeft Aafje overleg gevoerd met reclamant en dat heeft geresulteerd in afspraken die eind 2019 zijn vastgelegd in een brief. Mede op basis van die informatie is in de ontwerpomgevingsvergunning een overweging hieromtrent opgenomen. In het te nemen besluit wordt die tekst niet meer opgenomen.

Reclamant 2

15. Gesignaleerd probleem en beschrijving situatie

Reclamant heeft in het verleden zijn zorgen neergelegd over de vraag of sprake is van toereikende mogelijkheden voor het verlaten van het kerkgebouw bij een incident in de halruimte. Dat is de enige ruimte van waaruit de eigenlijke kerkzaal en de koorzolder bereikbaar zijn voor kerkgangers, koorleden en andere bezoekers. Het kerkgebouw is een afzonderlijk te betreden en te gebruiken deel van het totale te bouwen complex.

Reclamant stelt de vraag of het ontruimen van de kerkzaal en de koorzolder kan plaatsvinden via de toegangsdeuren van het kerkgebouw bij een incident. In de ogen van reclamant voldoet de enige vluchtweg via de halruimte niet aan de daaraan te stellen eisen, terwijl geen sprake is van een alternatieve vluchtweg. Daarbij speelt mee dat een belangrijk deel van de kerkgangers een hoge leeftijd heeft, vaak slecht ter been is en in een groot aantal gevallen gebruik moet maken van een rollator. De toegang naar de koorzolder is een trap vanuit de halruimte met traplift. Betwijfeld wordt of de ontruimingsmogelijkheden voldoen aan het Bouwbesluit, mede gelet op het feitelijk gebruik. Gewezen wordt op de artikelen 7.11 en 7.11a van het Bouwbesluit.

Reactie

Wij kunnen ons voorstellen dat reclamant zich enige zorgen maakt over de brandveiligheid en de mogelijkheden om het kerkgebouw te verlaten bij een incident in de halruimte, mede vanwege het feit dat meerdere mindervalide mensen deel uitmaken van de koren van de parochie H. Bernadette. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant heeft de initiatiefnemer nader advies gevraagd over de brandveiligheid van de nieuwbouw. In de notitie "Meidoornsingel Rotterdam – reactie op zienswijze parochiebestuur t.a.v. brandveiligheid" d.d. 9 maart 2021 (Ingenieursbureau Nelissen, kenmerk 4349.108.ur.ebo) wordt uitgebreid op de door reclamant ingediende zienswijze ingegaan. Geconcludeerd wordt dat de voorzieningen die worden toegepast / aangebracht als afdoende kunnen worden beschouwd en dat de verantwoordelijkheid van het opstellen en naleven van een ontruimingsplan bij de gebruiker ligt.

Onder verwijzing naar de notitie van 9 maart 2021 stellen wij ons op het standpunt dat niet hoeft te worden getwijfeld of de ontruimingsmogelijkheden voldoen aan het Bouwbesluit.

16. Kerkzaal

Voor zover reclamant kan nagaan, is de ontruimingsmogelijkheid vanuit de kerkzaal gebaseerd op vertrek via de toegang van het kerkgebouw, via de halruimte. De halruimte kan



via de buitendeuren worden verlaten of via de tussendeur naar het naastgelegen gebouw van Aafje. Er is niet voorzien in een ontruimingsmogelijkheid via nooddeuren naar de buitenruimte. Het is onduidelijk waarom bij het ontwerp niet direct is gekozen voor toevoeging van vluchtdeuren naar buiten, alleen al met het oog op veilig gebruik. Een dergelijke voorziening bestaat ook in de huidige kerkruimte en is indertijd expliciet vereist. Bovendien is die voorziening de afgelopen jaren meermalen gebruikt. Verzocht wordt om vast te leggen dat een dubbele nooddeur naar de buitenruimte in de kerkzaal ten behoeve van een voortvarende ontruiming van de kerkruimte noodzakelijk is.

Indien het college van burgemeester en wethouders vindt dat de huidige vereisten van het Bouwbesluit als toereikend moeten worden beschouwd, verzoekt reclamant om aan te geven dat niet bij voorbaat vaststaat dat deze ontruimingsroute toereikend is om te voldoen aan het veilig gebruik van de ruimten zoals vastgelegd in de artikelen 7.11, 7.11a en Afdeling 7.2 van het Bouwbesluit. Een dergelijke vaststelling kan voldoende aanwijzing zijn om alsnog uit eigen beweging vluchtdeuren naar de buitenruimte in de kerkzaal toe te voegen aan het ontwerp.

Reactie

Wij verwijzen hiervoor naar de reactie die onder 16. is gegeven.

17. Koorzolder

Waar het gaat om de koorzolder, wijst reclamant op de beperkte voorziening om die te kunnen verlaten bij een incident op de kerkzolder dan wel indien deze plaatsvindt in de halruimte. Van belang is dat mindervalide personen met een traplift van halruimte naar kerkzolder moeten gaan en omgekeerd. Dat zegt iets over de mogelijke snelheid van een ontruiming, maar ook als de reden van ontruiming is gelegen in een incident in de halruimte. Dan is de enige vertrekmogelijkheid niet of niet voldoende bruikbaar. Bovendien wordt bij een brandincident in veel gevallen de elektriciteit uitgezet, waarmee het gebruik van de traplift onmogelijk wordt. Aldus voldoet de ontwikkeling, zeker in de gebruiksfase, niet aan het gestelde in artikel 7.11 en volgende van het Bouwbesluit.

Reclamant merkt verder op dat ten tijde van een eerder ontwerp er een mogelijkheid was op de koorzolder een verbindingsdeur aan te brengen richting een ruimte bij Aafje, voor gemeenschappelijk gebruik aansluitend op een gang. Een voorziening waar in geval van nood gebruik van gemaakt kan worden. Het uitzetten van de traplift kan dan worden ondervangen. Echter, naar aanleiding van geuite bezwaren van omwonenden is het bouwplan aangepast. Zodoende is de verbindingsmogelijkheid met de ruimten van Aafje hierdoor onmogelijk geworden. Er lijkt weliswaar sprake van een mogelijkheid om te stappen op het naast de koorzolder gelegen terras, alleen is er dan een nadrukkelijk hoogteverschil van 63 cm. Voor mindervaliden en gebruikers van een rollator een niet of niet makkelijk te overbruggen opstap. Gelet op het vorenstaande verzoekt reclamant om aan te geven dat het aanbrengen van een toereikende voorziening met het oog op een alternatieve vluchtroute van de koorzolder is vereist. Indien dit niet kan worden geëist, dan wordt verzocht om aan te geven dat deze omissie wel degelijk een belemmering oplevert. Dit zou de initiatiefnemers op de gedachte kunnen brengen om deze voorziening uit eigen beweging aan te brengen, wat de uitvoering van het project niet in de weg hoeft te staan.

Reactie

Wij verwijzen hiervoor naar de reactie die onder 16. is gegeven.



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*