



Afdeling Bouw- en Woningtoezicht

Betreft: Zienswijzennota

Datum: 24 april 2018

Kenmerk: OMV.17.02.00247

Bijlage: Bezonningsstudie

Aanleiding

Op 14 februari 2017 is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een appartementencomplex van 68 appartementen en het veranderen van een bestaande in-/uitrit aan de Koningslaan 90-92 in Rotterdam. Het appartementencomplex wordt 7 lagen, 21 meter hoog en op de begane grond wordt gerealiseerd een deels overdekte parkeergarage en bergingen voor de appartementen.

Planologische situatie

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Lage land/Oud Prinsenland" en heeft hierin de bestemming bedrijven III. Het plan is hiermee in strijd, omdat volgens artikel 2 lid 2 van de bij dit bestemmingsplan behorende regels, de maximum bouwhoogte van 8 meter wordt overschreden. Daarnaast is het plan in strijd met artikel 12 lid 2, omdat ter plaatse geen woningen zijn toegestaan.

Procedure afwijken van het bestemmingsplan

Om het plan mogelijk te maken dient een afwijking te worden toegestaan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ofwel de zogenoemde uitgebreide procedure.

Verklaring van geen bedenkingen

Ingevolge artikel 6.5, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Ingevolge artikel 6.5, lid 3 van het Besluit ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin deze verklaring niet is vereist. Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad een zogenoemde "verklaring van geen bedenkingen" afgegeven. De aanvraag valt onder deze algemene verklaring van geen bedenkingen.

Terinzagelegging

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft van vrijdag 19 januari 2018 tot en met donderdag 1 maart 2018 ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging hebben de volgende personen zienswijzen ingediend op de ontwerp-omgevingsvergunning:

- 1) [REDACTED] Rotterdam, gelegen op een afstand van circa 750 meter ten zuidoosten van het perceel Koningslaan 90-92.
- 2) [REDACTED] Rotterdam, gelegen op een afstand van circa 80 meter ten zuidwesten van het perceel Koningslaan 90-92.
- 3) [REDACTED] Rotterdam, gelegen op een afstand van circa 7 km ten zuidwesten van het perceel Koningslaan 90-92.
- 4) [REDACTED] Rotterdam, gelegen op een afstand van circa 90 meter ten zuidwesten van het perceel Koningslaan 90-92.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

1 BEANTWOORDING VAN DE ZIENSWIJZEN

1.1 Thema's zienswijzen

De ontvangen zienswijzen zijn allen, in meer of mindere mate, te herleiden tot de volgende thema's:

- Kaderstellend bestemmingsplan.
- Woonvisie en woningbehoefte.
- Stedenbouw en architectuur.
- Woonomgeving.
- Parkeren.
- Mogelijke waardevermindering en planschade.

Aansluitend zijn door een aantal indieners voorstellen voor aanpassing van het bouwplan gedaan.

In het vervolg van deze paragraaf worden de zienswijzen kort samengevat, met per thema een verwijzing naar de betreffende indiener(s) ervan. Aansluitend volgt de reactie met conclusie op het betreffende thema.

1.2 Beantwoording zienswijzen

1.2.1 Kaderstellend bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze

Indiener [REDACTED] is van mening dat het beoogde appartementencomplex van 7 bouwlagen niet in lijn is met het huidige bestemmingsplan en geeft vervolgens aan dat voor deze locatie gezocht zou moeten worden naar een bestemming die beter aansluit op dit bestemmingsplan.

Indiener [REDACTED] stelt dat het bouwplan niet in lijn is met bestemmingsplannen en zienswijzen van de gemeente, ten tijde van aankoop eigen woning door indiener in 1985. Destijds gold als gemeente visie dat de wijk "Het Lage Land" niet zou worden bebouwd met hoogbouw en wordt de gemeente nu gevraagd zich aan deze afspraken te houden.

Zienswijze van indiener(s)

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Reactie

Vigerend bestemmingsplan

De regels uit het vigerende bestemmingsplan bieden in eerste instantie geen ruimte om ten behoeve van het voorgenomen bouwplan hiervan af te wijken. Het bouwplan valt echter onder artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit maakt het mogelijk om alsnog een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan. Afwijken van het bestemmingsplan is echter pas mogelijk als de voorgenomen activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat als bedoeld in de Wabo.

De gemeente Rotterdam heeft reeds op 17 juni 2016, op basis van een conceptaanvraag om omgevingsvergunning, in beginsel zich bereid verklaard om binnen voornoemde kaders planologische medewerking te verlenen aan het voorliggende bouwplan.

Om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' te kunnen verlenen, dient het bevoegd gezag in het bezit te zijn van een Ruimtelijke Onderbouwing. Deze onderbouwing geldt als instrument voor het bevoegd gezag om haar besluitvorming te kunnen motiveren en daarmee een volwaardig akkoord te kunnen geven op het bouwplan. Om een verantwoord besluit te kunnen nemen dient deze onderbouwing inzage te geven in onder meer:

- De aard en omvang van het bouwplan;
- Het ruimtelijk beleid en toekomstvisies van de gemeente en andere overheden;
- Het anticiperen van de planvorming op woonbehoefte en duurzame stedelijke ontwikkeling;
- De in en rondom het plangebied aanwezige ruimtelijke- en milieukwaliteiten;
- De ruimtelijke- en/of milieueffecten van het ontwikkelplan op de omgeving alsmede de mogelijke invloed vanuit de omgeving op deze planvorming.

Planologisch kader 1985

In algemene zin geldt dat bestemmingsplannen na een planperiode van 10 jaar worden geactualiseerd. Afgestemd op de voortschrijdende inzichten en ontwikkelingen kan het nieuwe bestemmingsplan daarbij in meer of mindere mate consoliderend zijn dan wel ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen. Het planologisch kader zoals dit in 1985 gold is geactualiseerd. Anno 2018 geldt ter plaatse van Koningslaan 90-92 het bestemmingsplan 'Het Lage Land – Oud Prinsenland', zoals dat onherroepelijk is geworden op 26 juni 2009.

De afstemming van het voorliggende bouwplan op dit kaderstellend bestemmingsplan is hierboven reeds nader beschreven, waarnaar gemakshalve wordt verwezen.

Indien indiener van mening is dat hij in een planologisch nadeliger situatie komt te verkeren staat het indiener vrij om na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Dit kan op basis van artikel 6.1 van de Wro. Dit artikel is geschreven voor gevallen, waarin een voorgenomen stedenbouwkundige ontwikkeling toch onverhoopt mocht lijden tot schade voor derden.

Conclusie voor dit thema

Middels het verlenen van de ontwerp omgevingsvergunning heeft de gemeente impliciet een besluit genomen over de planologische inpasbaarheid en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing c.q. deze onderbouwing aanvaard. Desalniettemin bestaat voor een ieder de mogelijkheid om zijn/haar zienswijze op deze ontwerp omgevingsvergunning in te dienen.

1.2.2 Woonvisie en woningbehoefte.

Samenvatting zienswijze

Indiener [REDACTED] geeft aan dat voor de locatie gezocht moet worden naar een bestemming die beter aansluit op de Woonvisie van de gemeente Rotterdam, met inbegrip van de beoogde doelgroepen, en de behoefte van de bewoners en potentiële bewoners.

Zienswijze van indiener(s)

- [REDACTED]

Reactie

Woonvisie Rotterdam

De Woonvisie Rotterdam, door de gemeenteraad vastgesteld op 15 december 2016, is een lange termijn visie op de gewenste aantrekkelijke woonstad. Binnen deze woonvisie ligt de focus van het gemeentebestuur onder meer op het kunnen blijven beantwoorden van de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. Het tijdig anticiperen op de woningbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief, dient hierbij een breed maatschappelijk belang.

Conform de Woonvisie acht de gemeente een toename van ten minste 36.000 woningen in het midden- en hoge segment reëel. Dit dient vorm te krijgen via onder andere nieuwbouw op herstructureringslocaties. Deze voorgestelde toename is gericht op de periode tot 2030. In haar aanpak voor de periode tot 2020 stelt de gemeente vast dat het bouwtempo omhoog moet. Zowel in de particuliere als de corporatievoorraad moet alles op alles worden gezet om de ambities te kunnen waarmaken. De gemeente stelt daarbij dat de Rotterdamse voorraad er niet alleen is voor de Rotterdammers van vandaag, maar ook voor die van morgen. Dit vraagt een zekere toekomstwaarde van een woningvoorraad, die kan inspelen op de voorliggende demografische ontwikkelingen.

Gelet op de demografische ontwikkelingen kan worden gesteld dat er binnen de samenstelling van de Rotterdamse huishoudens sprake is van een substantiële stijging van zowel het aantal alleenstaanden als de huishoudens met kinderen, waaronder eenoudergezinnen. Het aantal kleinere huishoudens in Rotterdam neemt verhoudingsgewijs steeds meer toe. In het licht van de Woonvisie betekent een toename van het aantal (verhoudingsgewijs kleine) huishoudens impliciet een toename van de behoefte aan (verhoudingsgewijs kleine) wooneenheden of appartementen.

Woningbehoefte

Op 7 november 2017 verscheen, onder regie van de provincie Zuid-Holland en mede ter actualisatie van de Woonvisie, de Woningbehoefteraming 2016 (WBR2016). Voor elke bestuursregio binnen de provincie is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn, voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. Daarnaast heeft de provincie een Bevolkingsprognose gemaakt (BP2016) waarin een realistische ontwikkeling van de bevolking wordt voorspeld. BP2016 wordt als kwantitatieve basis in het woningbouwbeleid gebruikt.

De actuele cijfers tonen aan dat op korte termijn de woningbehoefte in Zuid-Holland (en daarmee ook in Rotterdam) onverwacht snel stijgt. De eerdere woningbouwprogramma's zijn daar niet op afgestemd. In de afgelopen 10 jaar groeide de Zuid-Hollandse woningvoorraad per saldo met gemiddeld 12.000 woningen per jaar. De komende jaren zijn er volgens BP2016 meer dan 20.000 per jaar nodig, dus het woningtekort zal naar verwachting snel toenemen.

Het starttekort (34.000 woningen in 2014) verdubbelt in 4 jaar tijd tot 70.500 woningen in 2018. Daarna zal het tekort langzamer stijgen, tot circa 82.000 woningen in 2030. De door BP2016 berekende woningbehoefte zal voor een deel ingevuld moeten worden met niet-woningen (op kamers, in woonboten, etc.), hetgeen als een niet-gewenste situatie wordt gezien.

Resumerend kan op grond van WBR2016 en BP2016 worden gesteld dat Rotterdam tot de gemeenten behoort met de hoogste bevolkingsgroei en dat het woningtekort hier de komende jaren snel zal toenemen. Op korte termijn blijft het woningaanbod achter bij de berekende behoefte.

Bevolkings- en huishoudensprognose Rotterdam 2015-2035

Naast de WBR2016 en BP2016 is er voor de gemeente Rotterdam een huishoudensprognose opgesteld, die consistent is met de gemeentelijke

bevolkingsprognose. Hieruit blijkt dat Rotterdam op 1 januari 2015 bijna 313.000 particuliere huishoudens telde en dat dit er in 2035 naar verwachting 352.000 zullen zijn. Dat betekent een groei met bijna 40.000 particuliere huishoudens in de tussenliggende periode. Hierbij groeit het aantal eenpersoonshuishoudens naar verwachting het hardst, op afstand gevolgd door paren met kinderen en eenoudergezinnen (respectievelijk 25.000, 7.000 en 7.000 huishoudens erbij). Het aantal paren zonder kinderen en de overige huishoudens blijven nagenoeg gelijk. Een en ander komt tot uiting in tabel 1.

	2015		2035		ontwikkeling 2015-'35	
	abs.	aandeel	abs.	aandeel	abs.	index
eenpersoonshuishoudens	147.888	47%	173.000	49%	25.000	117%
paren zonder kinderen	67.063	21%	68.000	19%	1.000	101%
paren met kinderen	59.728	19%	67.000	19%	7.000	112%
eenoudergezinnen	33.638	11%	40.000	11%	7.000	120%
overig	4.513	1%	5.000	1%	0	106%
totaal particuliere huishoudens	312.830	100%	352.000	100%	40.000	113%
institutionele bevolking	8.961		9.000		0	
totaal	321.791		361.000		40.000	110%

Tabel 1: Prognose huishoudens naar type in Rotterdam t/m 2035.

Conclusie voor dit thema

Het bouwplan beantwoordt aan de (versneld) toenemende behoefte aan woningen in Rotterdam, zoals reeds voorzien in de vigerende woonvisie en (hernieuwd) bevestigd in actuele behoefte-ramingen. Aansluitend anticipeert het bouwplan op de voorliggende demografische ontwikkelingen, waarbinnen met name het aantal kleinere huishoudens in Rotterdam substantieel toeneemt. Bij dit alles geven voornoemde (beleids)documenten aan dat er een grote behoefte is aan vrije sector huurwoningen vanaf het middensegment. Het bouwplan voorziet hierin. Resumerend is de conclusie dan ook dat het bouwplan op afdoende wijze invulling geeft aan de ambities en doelstellingen, zoals verwoord in de Woonvisie inclusief actualisaties hierop.

Aansluitend kan worden gesteld dat het bouwplan voldoet aan de beginselen van duurzame stedelijke ontwikkeling, door het Rijk geïntroduceerd als 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Doel van deze 'Ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting c.q. efficiënt gebruik van de ruimte in stedelijke gebieden. Kern van de Ladder is dat, bij gebleken behoefte, in die behoefte primair wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Dit door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Voorkomen moet worden dat nodeloos buiten het bestaande stedelijk gebied wordt gebouwd, als er binnenstedelijk nog ruimte beschikbaar is. Het bouwplan betreedt op passende wijze de 'Ladder en is dan ook te zien als een duurzame stedelijke ontwikkeling.

1.2.3 Stedenbouw en architectuur.

Samenvatting zienswijze

Indiener [REDACTED] kan zich niet vinden in de voorgestelde bouwhoogte en de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan, mede in relatie tot het groenstedelijk milieu van de wijk.

Indiener [REDACTED] vraagt aandacht om het deel tot het grotere geheel te bezien, met als vraag "Hoe verhoudt het gebouwde zich tot zijn omgeving?" De schaal van de bebouwing, de ruimte tussen de gebouwen, de invulling van de openbare ruimte en de ingetogen materialisering vormen voor indiener belangrijke kwaliteitskenmerken. Thema's als bezonning, uitzicht, privacy voor huis en tuin, kwaliteit en bruikbaarheid van de openbare ruimte, ontsluiting, parkeren en geluid moeten volgens indiener zorgvuldig worden bekeken. Gelet op de openbare ruimte is indiener van mening dat de rij bomen langs de Koningslaan behouden moet blijven in het nieuwe plan.

Zienswijze van indiener(s)

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Reactie

Het bouwplan is gesitueerd in "Het Lage Land". De bebouwing kenmerkt zich in dit deel van Rotterdam door lange stroken met eengezinswoningen, (portiek-)etageflats en hoge galerijflats.

Er is veelal een doordachte gecomponeerde afwisseling tussen laag, middelhoog en hoog, in een aantal gevallen in een duidelijk herkenbaar repeterend patroon, de 'stempel'. De bebouwing aan de Koningslaan varieert daarbij ook sterk in hoogte. Van 11 lagen gestapeld tot twee lagen en een kap, zie figuur 1.

Figuur 1: Bebouwing planlocatie en omgeving: profiel bouwlagen aan de Koningslaan.



In stedenbouwkundig opzicht heeft de initiatiefnemer aansluiting gezocht bij de in de nabijheid aanwezige bouwhoogten. Door het gebouw net iets hoger te maken dan de naastgelegen gebouwen krijgt de hoek van de Koningslaan en de Verhagenstraat een accent. Door deze keuze van de initiatiefnemer sluit dit perceel beter aan bij deze bebouwing, dan wanneer hier voor laagbouw gekozen zou zijn. Het contrast met de grondgebonden woningen aan de overkant van de Verhagenstraat neemt hierdoor weliswaar toe, maar doordat de percelen door de Verhagenstraat van elkaar gescheiden zijn, wordt het toevoegen van een accent op deze plek gezien als een passende invulling. Ondanks de lengte van de planlocatie en de kenmerkende strokenverveling van "Het Lage Land", is voorkomen dat het gebouw als lang en monotoon wordt ervaren. Door de entree te verbinden met de terugliggende penthouses ontstaat er een T-vormig volume. Dit volume knipt het gebouw op in twee heldere metselwerk delen. Grote glasopeningen met daaraan gekoppeld een ruim uitkragend balkon vormen samen een sterk gebaar dat past bij de schaal van het gebouw. Deze gebaren zijn per bouwlaag gespiegeld zodat er een krachtig weefsel als gevel ontstaat.

Transformatie bedrijfsperceel naar woongebied

De aanleiding voor de realisatie van onderhavig bouwplan is de beëindiging van de aanwezige bedrijfsactiviteiten. Hiermee is er een kans ontstaan om een activiteit, die niet langer als passend werd gezien in een woonomgeving, te vervangen door een toekomstbestendig woningbouwplan. Toekomstbestendig in de zin dat invulling wordt gegeven aan de uitgangspunten van duurzame stedelijke ontwikkeling en waarbij tevens geanticipeerd wordt op de voorliggende demografische ontwikkelingen. Om dit bouwplan mogelijk te maken moest onder meer een asbest- en bodemsanering worden uitgevoerd. Realisatie van een kleiner bouwplan is niet alleen vanuit stedenbouwkundige overwegingen als minder passend ervaren (commissie voor Welstand en Monumenten), ook vanuit de financiële haalbaarheid is het noodzakelijk om het bouwplan zoals beoogd te realiseren.

Het bouwplan is als zodanig voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten en door deze commissie als positief beoordeeld, zie navolgend.

Commissie voor Welstand en Monumenten

De commissie voor Welstand en Monumenten (hierna: 'de commissie') heeft de taak om, in opdracht van burgemeester en wethouders, aanvragen te beoordelen met de Welstandsnota Rotterdam. Daarbij gelden de eigen kwaliteiten van de verschillende Rotterdamse stedelijke gebieden als uitgangspunt. Het gaat daarbij vooral om de vraag of een bouwplan voldoet aan bepaalde ruimtelijke kwaliteitseisen en zich goed voegt in de omgeving waar het komt. De commissie bestaat momenteel uit architecten, een stedenbouwkundige, een burgerlid en een architectuurhistoricus.

De commissie heeft op 22 juni 2016 (conceptaanvraag) en op 28 juni 2017 (aanvraag) het bouwplan 'Koningslaan 90-92' beoordeeld. Daarbij is getoetst aan de criteria, gekoppeld aan het welstandsgebied 'Stempel- en strokenbouw'. Meer concreet heeft de commissie de volgende criteria gehanteerd:

- Ruimtelijke inpassing
 - Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.
 - Bouwinitiatieven passen bij het samenhangende geheel van hoge en lage bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur en vormen daarmee samen een nieuwe herkenbare identiteit.
- Verschijningsvorm
 - In verschijningsvorm vormt nieuwe bebouwing samen met bestaande bebouwing een nieuwe herkenbare identiteit.
 - De gevelopbouw wordt gekenmerkt door een weefselstructuur, grote glasvlakken en zich herhalende gevelelementen.
 - Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.
 - Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.
- Materiaal, kleur en detaillering
 - Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.
 - Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.
 - Materiaal, kleur en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing.
 - In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).
 - Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.

- Ventilatioorosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.

Op 22 juni 2016 gaf de commissie aan zich te kunnen vinden in de hoofdropzet van het gebouw, maar plaatste daarnaast wel een aantal opmerkingen. Met name werd extra aandacht gevraagd voor de uitvoering van de plint van het gebouw, de gevel aan de achterzijde alsmede de inpassing van de parkeerplaatsen.

Op 28 juni 2017 heeft de commissie vervolgens het uitgewerkte bouwplan beoordeeld, met inbegrip van de opmerkingen die eerder door de commissie waren meegegeven. De uiteindelijke conclusie van de commissie was dat de aandachtspunten op passende wijze zijn verwerkt in het plan.

Conclusie voor dit thema

Mede op grond van de bevindingen, conclusies en aanbevelingen van de commissie Welstand en Monumenten kan worden gesteld dat realisatie van het bouwplan, zoals beoogd, zowel qua stedenbouwkundige inpassing, als qua vormgeving en architectuur verantwoord is.

1.2.4 Woonomgeving.

Samenvatting zienswijze

Indiener [REDACTED] kan zich niet vinden in de voorgestelde bouwhoogte en de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan, mede in relatie tot het groenstedelijk milieu van de wijk.

Indiener [REDACTED] ziet de afmetingen van het gebouw, met name de bouwhoogte, als problematisch. Het woongenot van indiener zal bij realisatie van het bouwplan afnemen (bezonning, uitzicht). Daarnaast zal volgens indiener de geluidsbelasting toenemen vanwege reflectie van het verkeersgeluid van de gevel van het voorgenomen woongebouw. Vervolgens is indiener van mening dat de voorgestelde gevelbehandeling niet aansluit bij de materialisatie en het profiel van de overige langs de Koningslaan aanwezige bebouwing.

Indiener [REDACTED] stelt dat thema's als bezonning, uitzicht, privacy voor huis en tuin, kwaliteit en bruikbaarheid van de openbare ruimte, ontsluiting, parkeren en geluid zorgvuldig moeten worden bekeken. Gelet op de openbare ruimte is indiener van mening dat de rij bomen langs de Koningslaan behouden moet blijven in het nieuwe plan.

Indiener [REDACTED] stelt dat het bouwplan het vrije zicht rondom, noodzakelijk voor indieners activiteiten in het kader van de VERON (Vereniging Experimenteel Radio Onderzoek Nederland), belemmert.

Zienswijze van indiener(s)

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Reactie

Vermindering uitzicht en privacy

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) blijkt dat er geen recht is op een blijvend vrij uitzicht. Ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen zijn passend in het stedelijk gebied. De standaard overweging van de ABRvS, zoals bijvoorbeeld gehanteerd in uitspraken in 2008 (kenmerk 200802695/1) en 2014 (kenmerk 201409676/1/R3 en 201409676/2/R3) is in deze van toepassing. De ABRvS overweegt bij dit alles dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Het bevoegd gezag kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen.

Aansluitend geldt het bouwen van appartementen in een binnenstedelijke situatie als een algemeen te verwachten maatschappelijke ontwikkeling. Het bouwen in het buitengebied wordt beschouwd als een niet wenselijke ontwikkeling. Dit impliceert dat er binnenstedelijk gebouwd moet worden. Verdichting van het woningenbestand kan daarbij leiden tot vermindering van de privacy. Zoals uit bovenstaande vaste jurisprudentie blijkt kan aan een bepaalde planologische situatie geen blijvende rechten worden ontleend. Eenzelfde argumentatie is van toepassing op het gestelde verlies van privacy.

Voornoemde uitspraken van de ABRvS brengen met zich mee dat aan een geldend planologisch regime geen blijvende rechten kunnen worden ontleend en kan de gemeente op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

Vermindering vrij zicht rondom

Verwijzend naar het voorgaande antwoord onder 'Vermindering uitzicht en privacy' is er op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) geen recht op een blijvend vrij uitzicht.

Schaduwwerking

Om nader inzicht te krijgen in de mogelijke schaduwwerking van het bouwplan is, in opdracht van de initiatiefnemer, een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit deze studie blijkt dat enige mate van schaduwwerking merkbaar is bij de direct omliggende woningen, waarbij deze werking zich in hoofdzaak manifesteert in de avondperiode in de winter en het voor- en najaar. Ter plaatse van de woningen van de indieners blijkt dat er geen sprake is van schaduwwerking.

Op grond van de uitgevoerde bezonningsstudie wordt geconcludeerd dat het plan geen onaanvaardbare schaduwwerking tot gevolg heeft. De volledige weergave van deze studie is als bijlage aan deze Nota van beantwoording toegevoegd.

Geluid

Ten behoeve van de realisatie van het bouwplan is binnen deze aanvraag een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij met name de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai van de Koningslaan is bepaald. Bij de uitgevoerde geluidsberekeningen is, voor zover van toepassing, rekening gehouden met omgevingsaspecten zoals afscherming door en/of reflectie tegen obstakels, verstrooiing en absorptie door installaties en vegetaties, reflecties tegen, verstrooiing door en absorptie van de bodem. Conclusie van het onderzoek is dat er op basis van de Wet geluidhinder of het gemeentelijk geluidbeleid geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het bouwplan.

Specifiek voor de woning, gelegen aan de Blondeelstraat 206, is een akoestische berekening uitgevoerd om inzicht te krijgen in mogelijke impact van weerkaatsing van wegverkeerslawaai als gevolg van het bouwplan. Uit deze berekening, uitgevoerd door het adviesbureau GeluidPlus, volgt dat een geluidstoename met circa 0,6 dB door weerkaatsing van wegverkeerslawaai op de toekomstige gevel mogelijk is. Deze toename is echter dermate gering dat het niet waarneembaar is met het menselijk gehoor. Indien het in een wettelijk kader wordt gezet, zoals een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder, dan is de overschrijding eveneens niet significant. Het verschil dient dan 1,5 dB of hoger te zijn.

In voornoemde berekening is overigens niet meegenomen dat aan de onderzijde van de balkons akoestische dempende isolatie wordt aangebracht. Deze isolatie is door de initiatiefnemer als aanvullende, mitigerende maatregel aan het bouwplan toegevoegd.

Openbare ruimte en groenstructuur

Gelet op de kwaliteit en bruikbaarheid van bebouwing, openbare ruimte en groen geldt als vertrekpunt in de toelichting bij het vigerende bestemmingsplan dat deze in samenhang met elkaar zijn ontworpen. De verschillende onderdelen van de openbare ruimte lopen daarbij in elkaar over; geheel omgrensde ruimtes komen niet voor. De nadruk ligt op het collectieve gebruik; er is verhoudingsgewijs weinig privéruimte (soms voortuinen). De bebouwing is eenvoudig en bestaat merendeels uit lage tot middelhoge blokken met hier en daar een hoogteaccent. De commissie voor Welstand en Monumenten heeft op basis van stedenbouwkundige overwegingen beoordeeld dat de beoogde bouwhoogte van het appartementencomplex passend is binnen de omgeving. Het bouwplan voorziet niet in het rooien van bomen langs de Koningslaan en vormt daarmee geen aantasting van de aanwezige groenstructuur.

Ontsluiting

Het bouwplan voorziet in een ontsluiting c.q. toegankelijkheid van het appartementencomplex op meerdere plekken vanaf de Koningslaan. Hiermee wordt een goede en veilige aansluiting op de Koningslaan gewaarborgd en wordt tevens een bijdrage geleverd aan de sociale veiligheid.

Conclusie voor dit thema

In lijn met de conclusies bij de aspecten Stedenbouw en Architectuur kan ook ten aanzien van de ingebrachte omgevingsaspecten worden gesteld dat realisatie van het bouwplan, zoals beoogd, verantwoord is.

Indien indieners van mening zijn dat zij in een planologisch nadeliger situatie komen te verkeren staat het indieners vrij om na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Dit kan via een separate procedure op basis van artikel 6.1 van de Wro. Dit artikel is geschreven voor gevallen, waarin een voorgenomen stedenbouwkundige ontwikkeling toch onverhoopt mocht lijden tot schade voor derden.

1.2.5 Parkeren.

Samenvatting zienswijze

Indiener [REDACTED] vraagt stelt dat meerdere thema's, waaronder ontsluiting en parkeren, zorgvuldig moeten worden bekeken.

Indiener [REDACTED] stelt vraagtekens bij het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het bouwplan en de relatie met het parkeren in de omgeving.

Zienswijze van indiener(s)

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Reactie

Het aantal parkeerplaatsen is berekend volgens en afgestemd op de gemeente parkeernormen. Volgens dit gemeentelijk kader voorziet het bouwplan in het benodigde aantal parkeerplaatsen.

De 16 parkeerplaatsen die worden gerealiseerd in het openbaar gebied worden niet onttrokken aan het bestaande aanbod, omdat de aanwezige parkeerplaatsen reeds in gebruik waren genomen voor/door het aanwezige garagebedrijf. Het gebruik van deze plekken schuift dus grotendeels van de (voormalige) bedrijvigheid door naar de (toekomstige) bewoners en hun bezoekers.

De keuze van de initiatiefnemer om geen halfverdiepte parkeergarage te realiseren is onder meer ingegeven door de commissie voor Welstand en Monumenten. Een halfverdiepte parkeergarage wordt gezien als te weinig aansluitend vormend met de Koningslaan, waardoor het gevaar ontstaat dat deze zijde (onder andere) te weinig aandacht krijgt bij het beheer en onderhoud van de voortuin. Door het gebouw op meerdere plekken vanaf de Koningslaan toegankelijk te maken wordt dit tegengegaan. Tevens werden er twijfels geuit over de sociale veiligheid op de eerste verdieping bij een halfverdiepte parkeergarage, omdat de balkons dan makkelijker te betreden zouden zijn vanaf de straat.

Conclusie voor dit thema

Het aspect parkeren is op afdoende wijze ingevuld door de initiatiefnemer van het bouwplan, waardoor het parkeervraagstuk geen belemmering vormt voor vergunningverlening.

1.2.6 Mogelijke waardevermindering en planschade.**Samenvatting zienswijze**

Indiener [REDACTED] ziet als gevolg van de afname van het woongenot (bezonning, uitzicht) en toename geluidsbelasting (reflectie verkeersgeluid) planschade optreden bij realisatie van het bouwplan.

Indieners [REDACTED] stellen dat ten gevolge van het bouwplan de huizen in de omgeving in waarde dalen of minder in waarde stijgen en zal derhalve sprake zijn van planschade.

Zienswijze van indiener(s)

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Reactie

Bij het juridisch planologisch mogelijk maken van een ontwikkeling die niet past in het vigerende bestemmingsplan, kunnen derden in een nadelige positie komen in vergelijking met het voorgaande planologische regime. Er moet dan nagegaan worden of op grond van artikel 6.1 Wro tegemoetkoming in planschade kan worden aangevraagd.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan degene die schade lijdt door een oorzaak als genoemd in artikel 6.1 lid 2 Wro een aanvraag om een tegemoetkoming in de schade indienen. Bij mogelijk planschade kunnen burgemeester en wethouders op aanvraag een tegemoetkoming in schade toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming in schade niet voldoende anderszins is verzekerd.

In artikel 6.1 lid 1 Wro is tevens bepaald dat het binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van de verzoeker blijft. Binnen voornoemd artikel stelt dat als er sprake is van schade die valt onder het normaal maatschappelijk risico in ieder geval 2% van de waarde van een onroerende zaak of van inkomen voor eigen rekening van de aanvrager moet blijven, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak betrekking hebbende bestemmingsplanregels. Het vorenstaande betekent dat het forfaitaire eigen risico van 2% niet geldt voor schade die wordt veroorzaakt op het eigen perceel, de zogenaamde directe planschade, maar dus wel op indirecte planschade.

Voor zover aan de orde geldt een forfaitair risico van minimaal 2%.

Conclusie voor dit thema

Voor indieners van zienswijzen bestaat de mogelijkheid om, naar eigen inzichten, een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in te dienen. Deze mogelijkheid volgt op vergunningverlening en doorloopt een separate procedure.

1.2.7 Voorstellen voor aanpassing bouwplan

Samenvatting voorstellen

Indieners [REDACTED] doen in hun zienswijzen een aantal voorstellen voor aanpassing van het voorliggende bouwplan. De voorstellen betreffen onder meer het terugbrengen van het aantal bouwlagen van het beoogde appartementencomplex, het (half)verdiept uitvoeren van de parkeergarage en bergingen, het anders uitvoeren en vormgeven van de voorgevel en balkons alsmede de toegepaste materialisering.

Voorstellen van indiener(s)

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Reactie

Het voorliggende bouwplan is tot stand gekomen vanuit stedenbouwkundige, architectonische, functionele en maatschappelijke kwaliteitsaspecten, waarbij de financiële haalbaarheid van dit alles eveneens gewaarborgd dient te zijn. Bij de totstandkoming van het voorliggende plan is de commissie voor Welstand en Monumenten twee maal geraadpleegd en om advies gevraagd en heeft de gemeente, middels de voorliggende ontwerp-omgevingsvergunning, ingestemd met het bouwplan als resultaat van dit ontwikkeltraject.

Conclusie

Gezien het veelal ingrijpende karakter van de voorstellen van indieners op de planvorming acht de initiatiefnemer het niet haalbaar om de in zijn richting gedane voorstellen te integreren in c.q. te vertalen naar een integraal haalbaar bouwplan.

Indien indieners van mening zijn dat zij in een planologisch nadeliger situatie komen te verkeren staat het indieners vrij om na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Dit kan op basis van artikel 6.1 van de Wro. Dit artikel is geschreven voor gevallen, waarin een voorgenomen stedenbouwkundige ontwikkeling toch onverhoopt mocht lijden tot schade voor derden.

2 CONCLUSIE ZIENSWIJZEN

De zienswijzen leiden gezien het bovenstaande niet tot aanpassing van het voornemen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by 'M.' and a long horizontal line.

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