Nota zienswijzen

en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Folkert Elsingastraat

2 april 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
2. Ontvangen zienswijzen 5
3. Beantwoording zienswijzen 6
   Reclamant 1 6
   Reclamant 2 20
   Reclamant 3 22
   Reclamant 4 25
   Reclamant 5 35
   Reclamant 6 39
   Reclamant 7 42
4. Ambtelijke wijzigingen 45
   4.1 Nieuw stikstofdepositieonderzoek 45
   4.2 Aanvullende bodemonderzoeken 45
   4.3 Jongeren ontmoetingsplek 46
   4.4 Nieuwe verkeersonderzoeken 46
   4.5 Bezonningstudie 47
   4.6 Geluidonderzoek ABT code 18188 47
   4.7 Nieuwe vastgestelde Rotterdamse Woonvisie 2040 48
5. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen 50
   5.1 Wijziging naar aanleiding van zienswijze 4.18: maatschappelijke uitvoerbaarheid 50
   5.2 Wijziging naar aanleiding van zienswijze 6.6: geluidonderzoek 51

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Folkert Elsingastraat heeft vanaf vrijdag 22 december 2023 gedurende een periode van 6 weken (dus tot en met donderdag 1 februari 2024) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor eenieder mogelijk om een zienswijze op dit ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Tijdens deze periode zijn 7 zienswijzen ontvangen die in deze *Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen* (hierna: zienswijzennota) beantwoord worden.

De opbouw van deze zienswijzennota is als volgt. In hoofdstuk 2 is een overzicht opgenomen van de ontvangen zienswijzen. In hoofdstuk 3 worden alle ingediende zienswijzen één voor één beantwoord. De zienswijzen zijn voorzien van een voorstel voor beantwoording en van een conclusie of de zienswijze tot een voorstel tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan leidt. Na de behandeling van de zienswijzen, volgt in hoofdstuk 4 een toelichting op de voorgestelde ambtshalve wijzigingen voor het vast te stellen bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 wordt een overzicht gegeven van de wijzigingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen.

2. Ontvangen zienswijzen

Dit hoofdstuk biedt een overzicht van de ontvangen zienswijzen. Aan ieder van de ontvangen zienswijzen is een nummer toegekend. Deze nummering verwijst naar de nummers zoals die zijn gehanteerd bij de beantwoording per zienswijze in hoofdstuk 3. De nummering wordt ook gebruikt als bij de beantwoording van een zienswijze naar een van de andere zienswijzen wordt verwezen.

Nummer	**Reclamant**
1	Reclamant 1
2	Reclamant 2
3	Reclamant 3
4	Reclamant 4
5	Reclamant 5
6	Korfbalvereniging De Trekvogels
7	Fairway Advocaten namens Indoor Ski Rotterdam

3. Beantwoording zienswijzen

Reclamant 1

1.1. Beantwoording van de wethouder op de brief van reclamant

Samenvatting

Reclamant heeft op 21 september 2023 een brief aan het college gestuurd met vragen over de ruimtelijke ontwikkeling. Reclamant heeft het college gevraagd de inhoud mee te laten wegen bij besluit tot tervisielegging, wat niet is gebeurd volgens reclamant. Reclamant heeft een brief van wethouders Zeegers ontvangen op 2 januari 2024 (gedateerd 21 december 2023). Reclamant is ontevreden met de reactie die reclamant heeft ontvangen. Reclamant stelt dat de wethouder inhoudelijk onvoldoende op de vragen zijn ingegaan en een discussie uit de weg gaat.

Reactie gemeente

Wij vinden het jammer om te horen dat het antwoord op de brief van de reclamant voor de reclamant niet inhoudelijk genoeg is geweest. In zowel de ambtelijke gesprekken als de bestuurlijke beantwoording op de brieven van de reclamant is toelichting gegeven op de projectaanpak, de visie voor dit gebied en hoe dit project aansluit op de bestaande beleidskaders en collegedoelstellingen. De brieven van reclamant zijn ontvangen en meegenomen in de besluitvorming, maar hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan. Er is geprobeerd op een transparante manier te communiceren over hoe er vanuit de gemeente gekeken wordt naar de ontwikkeling en welke afwegingen er zijn gemaakt. Helaas is het niet altijd mogelijk alle wensen in een plan in te passen.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

1.2. Participatie

Samenvatting

Reclamant is ontevreden over het participatieproces. Reclamant stelt dat bewoners te weinig invloed/inspraak op het proces hadden en de keuzes die werden gemaakt. Reclamant stelt dat er geen ruimte was om eigen gedachten in te brengen en vindt het bezwaarlijk dat het bouwplan niet ter discussie stond, maar dit slechts mocht aanhoren.

Reactie gemeente

Zowel de ontwikkelaar als de gemeente hebben gedurende het hele proces getracht zo open en transparant mogelijk te communiceren over de ontwikkeling en de omgeving te informeren en waar mogelijk te betrekken. Er zijn per fase informatiebijeenkomsten georganiseerd om de reclamant en de omgeving op alle onderdelen te informeren over de bouwontwikkeling en de reclamant te laten reageren op de plannen. Om geen verkeerde verwachtingen te wekken is er elke keer gecommuniceerd in welke fase het plan zich bevond, wat het doel was van de bijeenkomst, of er sprake is van informatieverstrekking of participatie (meedenken) en welke zaken er in het plan vast stonden. In eerdere correspondentie is ook verwoord dat er bij een ontwikkeling als deze vele belangen spelen die zo goed mogelijk worden afgewogen en worden meegenomen in zoverre dat mogelijk is. De gemeente is van mening dat het communicatie- en participatieproces volgens de geldende regels is doorlopen.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

1.3. Verschil met geldende bestemmingsplan "Het Lage Land – Oosterflank"

Samenvatting

Reclamant stelt dat in het geldende bestemmingsplan "Het Lage Land – Oosterflank" de huidige projectlocatie bedoeld was voor ca. 90 woningen. Het ontwerpbestemmingsplan "Folkert Elsingastraat" beoogt een project dat tussen de 257 en 275 woningen realiseert. Reclamant stelt verder dat Stadsontwikkeling aan de bewoners had gecommuniceerd dat eventuele woningbouw niet hoger zou worden dan het Princestaete gebouw. Momenteel wordt een hogere bouwhoogte beoogd voor een aantal woongebouwen. Reclamant is verrast door het aantal woningen en de bouwhoogte.

Reactie gemeente

Het is begrijpelijk dat een groter woningbouwproject dan waar de bewoners rekening mee hebben gehouden, impact kan hebben op het woongenot. Het geldende bestemmingsplan "Het Lage Land – Oosterflank" geeft echter niet aan dat de huidige projectlocatie was bedoeld voor ca. 90 woningen. Op dit moment gelden daar de bestemmingen "Sport – Sport- en speelterrein" en "Kantoor". Ook in de toelichting staat dit niet vermeldt. Op het moment van vaststelling van het geldende bestemmingsplan "Het Lage Land – Oosterflank" bestonden er nog veel onzekerheden over ontwikkelingen op verschillende locaties, waaronder de locatie aan de Folkert Elsingastraat. Zoals in de toelichting in paragraaf 4.2.3 van het geldende bestemmingsplan is aangegeven waren er ideeën om daar een gemengde ontwikkeling te realiseren van kantoren en woningen, maar omdat er nog te veel onzekerheden hieromtrent bestonden, is deze ontwikkeling niet opgenomen in het bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan laat geen woningen toe, ook niet op kleinere schaal (zie ook de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, paragraaf 3.1.3). De stelling dat deze locatie daarom door het geldende bestemmingsplan was bedoeld voor ca. 90 woningen is onjuist. Zoals aangegeven in de brief die de reclamant van de wethouder Drs. C.M. Zeegers heeft ontvangen op 13 december 2023 komt het regelmatig voor dat een plan afwijkt van eerdere ideeën. Dat is ook het geval bij de beoogde projectlocatie aan de Folkert Elsingastraat. Het plan van de projectontwikkelaar en de eigenaar van het kantoorpand aan de Folkert Elsingastraat 3-9 past niet binnen het huidige bestemmingsplan, waardoor de medewerking van de gemeente noodzakelijk is. Wanneer er een plan wordt ingediend dat niet past binnen het huidige bestemmingsplan moet het plan worden beoordeeld door verschillende afdelingen binnen de gemeente Rotterdam, waarbij gekeken wordt naar de wenselijkheid van het plan, of het past in het gebied, of het past in het beleid, of het aansluit bij collegedoelen, welke meerwaarde en/of kansen het oplevert voor de wijk Het Lage Land, de belangen in het gebied en of het plan haalbaar is. Wanneer dit positief wordt beoordeeld, wordt er een nieuw bestemmingsplan gemaakt voor de projectlocatie, wat geresulteerd heeft in het ontwerpbestemmingsplan "Folkert Elsingastraat". Het uiteindelijke plan is niet enkel een kwestie van financiële afwegingen geweest, maar is het resultaat van een integrale beoordeling, waarbij een afweging is gemaakt tussen de stedelijke belangen. Een dergelijke afweging leidt er soms toe dat sommige belangen zwaarder worden gewogen dan andere belangen. Dit is eerder naar de reclamant gecommuniceerd in bovengenoemde brief. In andere woorden is er een initiatiefnemer geweest die dit bouwplan naar voren heeft gebracht, die niet in het huidige bestemmingsplan paste en waardoor er een nieuw bestemmingsplan is gemaakt. Hierbij is gekeken naar verschillende aspecten van het plan, waaronder de zoals door de reclamant benoemde wenselijkheid van het aantal woningen en de bouwhoogte.

Wat betreft het aantal woningen is er rekening gehouden met de provinciale woningbehoefteraming WBR 2021 waaruit blijkt dat in de periode 2021-2030 in de Rotterdamse regio behoefte is aan 61.000 woningen. In het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam (januari 2019) is afgesproken dat Rotterdam zich inzet om 30.000 woningen toe te voegen (zie de toelichting van het

ontwerpbestemmingsplan, paragraaf 3.1.3). Er is dus grote behoefte aan woningen. Naast de kwantitatieve behoefte zijn er ook kwalitatieve behoeften. Het bouwplan voorziet de locatie van woningen in het middensegment op een goed ontsloten locatie, nabij een bestaand winkelcentrum, in een groene omgeving met een stedelijke uitstraling. Dit project zet in op het middensegment, waar stadsbreed veel vraag naar is. Dit sluit aan op provinciaal beleid, de Rotterdamse Woonvisie en het addendum daarop (zie toelichting, paragraaf 3.3). Het aantal woningen dat de initiatiefnemer beoogt past daarom in verschillende toepasselijke beleidsstukken. Voor een diepere toelichting op dit punt verwijzen wij graag naar de beantwoording van zienswijze 1.4.

Wat betreft de hoogte van de gebouwen verwijzen wij graag naar de beantwoording van zienswijze 1.5.

Het Winkelcentum Lage Land wordt versterkt door herontwikkeling en het toevoegen van nieuwe woningen. Lage Land en Prinsenland zijn vanouds buurten met veel ruimte, waar het fijn en rustig wonen is. Hier en daar worden nieuwe woningen toegevoegd. Bij de toekomstige OV-haltes van de doorgetrokken HOV-tramverbinding liggen logische plekken, maar ook op andere plekken brengen nieuwe woningen meer variatie in de woningvoorraad of ontstaat meer samenhang en intimiteit. Nieuwe bebouwing versterken ruimten op plekken die nu nog soms anoniem of met onvoldoende kwaliteit beleefd worden. Zo stimuleren we kansen op goede ontmoetingen en activiteiten in aantrekkelijke ruimten. Ook zal door de toevoeging de balans in de woningvoorraad verbeteren en de doorstroming worden gestimuleerd. Lage Land en Prinsenland blijven wijken waar plaats is voor verschillende doelgroepen en waar ook gezinnen goed een plek blijven vinden. Door hier in de nabijheid van voorzieningen levensloopbestendige woningen met diensten en zorg toe te voegen, stimuleren we doorstromingskansen voor mensen die uit de grotere eengezinswoningen willen vertrekken.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.4 Woningbouwbestemming

Samenvatting
Reclamant stelt dat het plan in omvang en bouwhoogte te groot is voor de locatie. Andere ontwikkelingen die inmiddels zijn afgerond passen qua vorm, omvang en hoogte beter in de omgeving. Reclamant begrijpt niet hoe een visie van stedenbouw op de ontwikkeling Folkert Elsingastraat van 4 jaar geleden, toen woningen ook schaars waren, ineens zodanig kan verander waardoor het aantal beoogde woningen nu is verdrievoudigd. Reclamant denkt dat dit komt omdat de projectontwikkelaar winst moet maken. Reclamant is niet tegen woningbouw op de locatie, maar vindt kwaliteiten als groen en ruimte ook belangrijk. Reclamant wil niet dat de rustige wijk van Lage Land met eengezinswoningen waar kinderen rustig kunnen opgroeien te veel wordt verdicht waarbij groen en ruimte verdwijnt. De wijk is niet ontworpen voor zoveel woningen en de daarbij voortkomende verkeersdrukte.

Reclamant voorziet dat de woningen in de toekomst minder gewild zijn dan nu. Reclamant denkt dat er meer behoefte is aan eengezinswoningen dan de woningen die nu gebouwd worden. Het plan staat haaks met het rapport Schaarste Rotterdamse Woningmarkt 2023 (16 oktober 2023), waarin staat dat er een grote vraag is naar eengezinswoningen en grote meergezinswoningen. Nu wordt er iets gebouwd dat niet aansluit bij de vraag. Kleine woningen zoals deze passen beter in het centrum waar je meer voorzieningen hebt voor het stedelijke leven. Ook heeft de reclamant bezwaar tegen dat er geen sociale woningen zijn opgenomen in het plan.

Reactie gemeente
De stelling dat in het geldende bestemmingsplan "Het Lage Land – Oosterflank" op deze locatie minder woningen werden beoogd is onjuist. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1.3.

In de provinciale woningbehoefteraming (WBR) 2021 is genoemd dat er in de periode 2021-2030 behoefte is aan 61.000 woningen in de Rotterdamse regio. In het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam (januari 2019) is afgesproken dat Rotterdam zich inzet om 30.000 woningen toe te voegen. De locaties voor die woningen moeten binnen de grenzen van de gemeente Rotterdam gevonden worden. Hiervoor is nog maar één gemeenschappelijk instrument effectief, namelijk verdichten. Dit is benoemd in de regionale woonvisie 2021-2040. Verdichting is complex, kostbaar en niet overal op dezelfde manier toepasbaar. Ook vraagt verdichting aandacht voor de aanwezigheid van een groene omgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten. Ook in het Lage Land moet verdicht worden, maar de gemeente is van mening dat bij dit ontwerpbestemmingsplan hier zorgvuldig mee is omgegaan en dat er in dit plan veel aandacht is voor groen en ruimte. Hoewel er verdicht wordt door middel van het nieuwbouwproject, wordt er ook ruimte gegeven aan groen en openheid in het plan.

Wij begrijpen de bezorgdheid dat door te veel verdichten op termijn mogelijke problemen ontstaan. Eind 2023 is door de gemeenteraad de partiële herziening van de Omgevingsvisie Rotterdam voor de Oostflank vastgesteld, het gebied van de Alexanderknoop (omgeving treinstation Alexander) en het Zuidplein. Het Lage Land is hier onderdeel van. Leefbare en toekomstige wijken zijn expliciet uitgangspunt bij alle plannen die binnen dit gebied vallen. In het document wordt over verdichting gezegd dat de wijk drukker zal worden en het behoud van de huidige karakteristieken en kwaliteiten daarom de aandacht vragen. Tegelijkertijd betekent het toevoegen van woningen een impuls voor het winkelcentrum en het daar aanwezige aanbod dat hierdoor zijn waarde voor de toekomst zal behouden.

In het rapport Schaarste Rotterdams Woningmarkt 2023 wordt in het hoofdstuk over woonvoorkeuren onder andere geconcludeerd dat in de koopsector, vergeleken met de huursector, de vraag sterker is naar eengezinswoningen, woningen met 4 kamers en meer in het hoge prijssegment. De conclusie in dit rapport is dat dit aanbod beperkt aanwezig is op de Rotterdamse markt. Er wordt bij dit rapport echter de kanttekening gemaakt dat het onderzoek de woonvoorkeuren van de deelnemers van het onderzoek inhoudt. Dit is aan de ene kant waardevol omdat het een indruk geeft van de wensen, maar aan de andere kant brengt het alleen een potentiële vraag en aanbod in kaart. De praktijk kan er anders uitzien omdat voorkeuren kunnen veranderen en het uiteindelijke woningmarktgedrag er dan heel anders eruit komt te zien. Dit wil niet zeggen dat de gemeente vindt dat er niet voor gezinnen gebouwd moet worden. Het aantal gezinnen groeit iets meer, maar is in absolute aantallen vrij beperkt (bevolkingsprognose 2023). De gemeente ziet op deze locatie, dicht bij voorzieningen en met de opgave om te verdichten, een kans om woningen toe te voegen waar een grote behoefte aan is. Dit zijn woningen in het middensegment voor kleine(re) huishoudens. Het aantal ouderen in deze categorie huishoudens neemt toe. Op dit moment is 22% van de Rotterdamse huishoudens 65 jaar of ouder. Verwacht wordt dat dit aantal stijgt naar 26% in 2040. In het beoogde bouwprogramma valt 55% van de woningen in het middensegment. Bijna alle woningen zullen voldoen aan het tweesterrensysteem. Hierdoor zijn de woningen geschikt om er levensloopbestendig in te wonen (zie de beantwoording van zienswijze 1.8 een toelichting wat het levensloopbestendige woningen precies inhoudt). Het overgrote deel van de woningen krijgt het label seniorenwoning. Dit past binnen de doelstelling van de ouderen hub Lage Land/Prinsenland en draagt bij aan de doelstelling van het college om minimaal 10 woon(zorg)complexen te realiseren in deze collegeperiode.

Tot slot merkt reclamant op dat er geen sociale woningen in het plan zitten terwijl dit volgens de provincie wel zou moeten. De provincie heeft niet dwingend opgelegd dat er in een bepaald plan sociale woningen opgenomen moeten worden. Het geactualiseerd Regioakkoord 2022 bevat afspraken over de woningbouw in de gemeenten. Het gaat over de totale woningproductie, zowel door corporaties als marktpartijen, onderverdeeld naar verschillende prijssegmenten. Dit regioakkoord vormt de basis voor de Regionale Realisatieagenda regio Rotterdam die door de Provincie Zuid-Holland is opgesteld. Aan de hand van de realisatieagenda monitoren gemeenten de gemaakte afspraken over de woningbouwproductie en wordt eventuele bijsturing besproken. In Rotterdam worden de afspraken over de sociale woningvoorraad vastgelegd in de prestatieafspraken die met de woningcorporaties worden gemaakt.

Voorstel
Wij stellen u voor deze kennisgeving ter kennisgeving aan te nemen.

1.5 Bouwhoogte

Samenvatting
Reclamant stelt dat de hoogte van de gebouwen niet in verhouding staat met omliggende woongebouwen. Reclamant vindt de locaties waar nu bouwplannen zijn op de hoek van Nancy Zeelenbergsingel/Prinsenlaan (Prinsemolen) en Prinsenlaan betere locaties voor zulke hoogbouw. Het beleid neigt naar willekeur en opportunisme. Reclamant stelt dat de stedenbouwkundige onderbouwing te subjectief geformuleerd is om uitsluitend dit specifieke bouwplan mogelijk te maken. De gemeente wijkt substantieel af van eigen beleid qua bouwhoogte.

Reactie gemeente
Een zorgvuldige afstemming tussen de nieuwe bebouwing met de naastgelegen bebouwing is essentieel. Dit betekent herkenbare volumes die aansluiten op de bebouwing van het gebied. Er is voor deze locatie gekeken naar wat passend en maximaal mogelijk is in verhouding tot het gebied. Deze bevindingen zijn opgenomen in de Nota van Uitgangspunten dat is vastgesteld door het college voor dit plan.[1] Bij elk bouwplan wordt gekeken naar wat past in de omgeving. Dat een andere locatie ook geschikt is voor hoogbouw neemt niet weg dat deze locatie ook als passend voor zulke hoge appartementengebouw wordt geacht. De stelling dat het beleid neigt naar willekeur en opportunisme is daarom naar mening van de gemeente onjuist.

Voor dit plan zijn specifiek de volgende afwegingen gemaakt. De bebouwing in het Lage Land is opgebouwd uit repeterende bouwblokken en eenheden in een zogeheten stempel en strokenverkaveling (zie welstandsparagraaf). Deze variëren van lage eengezinswoningen (2-3 laags) en middelhoge (6-8 laags) blokken tot hoge stroken bebouwing (10-14 laags) en hoogte accenten van (14 laags en hoger) (zie pagina 25 van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor de Folkert Elsingastraat). De hoge stroken bebouwing en hoogte accenten in het gebied staan meestal langs deze hoofdstructuren en lange lijnen, zoals de Prinsenlaan, Koningslaan, Berlagestraat, Jacob van Campenweg of prominente en centrale plekken in de wijk zoals in het centrum of aan grote groengebieden. Deze locatie is gelegen aan de hoofdstructuur van de Koningslaan, in het centrumkwadrant naast het winkelcentrum en gelegen aan een groen sportcomplex.
Voor de nieuwe woongebouwen wordt daarnaast goed gekeken naar wat er al in de omgeving aanwezig is. Voor de bouwhoogtes is daarbij goed gekeken of de nieuwe bouwontwikkeling aan de Folkert Elsingastraat in samenhang is met de al bestaande hoge bebouwing langs de hoofdstructuur van de Koningslaan. Een hoogteaccent op de hoek van de

[1] De Nota van Uitgangspunten is te vinden op de website van de Gemeenteraad Rotterdam, onder Overzichten, Brieven B&W, onder de naam "Wethoudersbrief Zeegers over nazending bijlage Nota van Uitgangspunten Folkert Elsingastraat 3-13", met datum 5 april 2024.

Folkert Elsingastraat en de Koningslaan is daarom goed stedenbouwkundig in te passen. Hierbij moet rekening gehouden worden met de bezonning en het ontwerp van de binnenruimtes. Voor het hoogteaccent aan de zijde van de Koningslaan wordt in de hoogte aansluiting gezocht bij 14 bouwlagen van de Grote Prins. Dit betekent dat het hoogteaccent maximaal 14 lagen hoog wordt. De bouwvolumes aan de Folkert Elsingastraat en langs het sportcomplex bestaan uit maximaal 6 bouwlagen. Dit sluit aan bij de laagbouw van de Grote Prins. Aan de westzijde is een tweede accent mogelijk in noord-zuid richting. Dit is maximaal 11 verdiepingen hoog. Dit sluit aan bij het 11-laagse bouwblok van de Grote Prins aan de overkant van de Folkert Elsingastraat.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.6 Bezonning

Samenvatting
Reclamant maakt bezwaar tegen de hoogte in verband met de afname van licht.

Reactie gemeente
Het is begrijpelijk dat de hoogte van de woongebouwen voor de reclamant zorgelijk is in verband met de bezonning van het woongebouw van de reclamant. Er is een zonnestudie uitgevoerd waarin gekeken is naar het effect van de gebouwen op de bezonning van omliggende woningen/gebouwen. In bijlage 12 van het ontwerpbestemmingsplan "Folkert Elsingastraat" ('Zonnestudie nieuwbouwontwikkeling Folkert Elsingastraat') is de bestaande en toekomstige zonsituatie van het woongebouw van de reclamant onderzocht. In de studie is het woongebouw van de reclamant aangegeven als pand H. Uit het onderzoek blijkt dat pand H een gewijzigde zonsituatie zal ondervinden na het realiseren van de nieuwbouw. Gedurende de dag verandert er niks aan de zonsituatie. Pas vanaf 17.26 uur zullen een aantal woningen een rand van schaduw ondervinden door de nieuwbouw (gebaseerd op de toetsdatum van 21 september) De woningen in het pand hebben voor de schaduwval die op 17.26 uur begint (die maar deels wordt veroorzaakt door de nieuwbouw) al meer dan twee uur zon. Rond 18.26 uur zal de zon ondergaan. Dit voldoet aan het beleid van de gemeente (Afwegingskader bezonning) dat woningen minstens twee uur bezonning moeten hebben en er hoeven geen maatregelen ondernomen te worden. Wij begrijpen de zorgen van de reclamant, maar de nieuwbouw heeft maar een gering effect op de bezonning van pand H.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.7 Uitzicht en privacy

Samenvatting
Reclamant heeft bezwaar tegen de hoogte van de woongebouwen in verband met het verdwijnen van het uitzicht en de privacy van de reclamant.

Reactie gemeente
De gemeente erkent dat het uitzicht van de reclamant verandert door het bouwplan en dat de reclamant zicht op het bouwplan heeft. De afstand tussen het woongebouw van de reclamant en het dichtstbijzijnde woongebouw dat gebouwd zal worden bedraagt circa 50 meter. Een afstand van 50 meter is vrij fors in een stedelijke omgeving (ter vergelijking: een 'gemiddelde' stadsstraat heeft een breedte van 14 meter). De beïnvloeding van de privacy en het uitzicht is derhalve niet zodanig dat er geen sprake is van een goede ruimte ordening. Dit vindt steun in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.[2]

[2] Zie bijv. ABRvS 28 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:920.

Ook bestaat er in Nederland geen recht op uitzicht. Uit jurisprudentie van de Raad van State volgt voorts dat in een stedelijke omgeving een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd en dat er geen blijvend recht bestaat op vrij uitzicht.[3] Daarbij is het bij het ontwerpbestemmingsplan ook van belang (geacht) dat het maximale volume en de bouwhoogte van het bestemmingsplan in dit geval passend zijn in deze omgeving alsook dat het bestemmingsplan voorziet in woningen waaraan grote behoefte bestaat. Aan deze belangen en omstandigheden is een zwaar(der) gewicht toegekend. Daarnaast verwacht de gemeente evenwel dat de voordelen van de ontwikkeling voor het gebied het één en ander zal compenseren.

Overigens staan er tussen de nieuwe woongebouwen en het woongebouw van de reclamant aan de Koningslaan een bomenrij van grote bomen. Deze zullen voor enige privacy zorgen door het zicht vanuit de nieuwe gebouwen in de ramen van de woningen in het woongebouw te blokkeren en vice versa.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.8 Parkeren

Samenvatting
Reclamant maakt bezwaar tegen het toepassen van een zorgwonen norm ten behoeve van de parkeereis. Reclamant stelt dat er geen zorgwoningen aanwezig zijn in het plan. Verder maakt de reclamant bezwaar tegen de gevolgen van de uitvoering van de parkeervordering ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan, omdat hiervoor geen voorzieningen zijn getroffen. Reclamant stelt dat de huidige minimale beschikbare parkeerruimte voor bestaande woningen onder grote druk staat en er nauwelijks parkeerruimte is in het openbaar gebied.

Reactie gemeente
De Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets 2022 zegt het volgende over de term 'zorgwoningen':

> zorg- of aanleunwoning: indien sprake is van een woning die nadrukkelijk is bestemd als een aanleunwoning of appartement met zorg binnen handbereik, een ouderenwoning, een woning in een serviceflat of een zelfstandige seniorenwoning.

Zoals in paragraaf 4.2 in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven is 95% van de woningen van het plan geschikt als zelfstandige seniorenwoning. Dat zijn 244 woningen. De woningen voldoen hieraan doordat ze rollator bewoonbaar zijn. Concreet betekent dat het volgende:

a. De woonkamer en het toilet bevinden zich op de begane grond of zijn met een lift of een stoeltjeslift bereikbaar.
b. Drempels zijn maximaal 20mm hoog en hellingen zijn flauw.
c. De vrije doorgang is nooit smaller dan 800mm.

Alle bovenstaande regels zijn van toepassing op 244 woningen voor de huiskamer, de keuken, het toilet, de doucheruimte en tenminste één slaapkamer. Daarnaast voldoen de individuele buitenruimtes aan de volgende eisen:

a. Drempels zijn bij voorkeur niet aanwezig en in elk geval niet hoger dan 20mm.
b. Sleuven (inclusief de aansluiting met de toegangsdeur en de muren) zijn maximaal 20 millimeter breed.

[3] Zie bijv. ABRvS 30 mei 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1780; ABRvS 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:BR5649.

c. Er is een vrije draaicirkel van 1100 millimeter beschikbaar exclusief opstelruimte voor een tafel en twee tuinstoelen.
d. De rollator kan de buitenruimte bereiken en naast de dichtstbijzijnde plaats voor een tuinstoel of bank gereden worden.

In de uiteindelijke parkeerberekening is slechts voor 60 woningen gebruik gemaakt van de specifieke parkeernorm voor zelfstandige seniorenwoningen. Voor de andere woningen is ondanks dat zij geschikt zijn als zelfstandige seniorenwoning, gebruik gemaakt van de reguliere parkeernorm. De zelfstandige seniorenwoningen passen dus in het beleid van de zorgwoningen en hiermee is er een sluitende parkeerberekening voor de stallingsgarage van het plan, met parkeernormen uit het parkeerbeleid 2022.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.9 Verkeersafwikkeling kruispunten

Samenvatting
Reclamant heeft zorgen over de verkeersafwikkeling van de auto's vanaf Klaas Timmerstraat naar de Prinsenlaan en vanaf de Folkert Elsingastraat naar de Koningslaan.

Reactie gemeente
Wij begrijpen de zorgen over de verkeersafwikkeling. Om de reclamant inzicht te geven op de verkeersafwikkeling hebben wij reden gezien om een doorstroomberekening te maken. Met een doorstroomberekening wordt gekeken naar alle relevante verkeerstromen op een kruispunt, waarmee aangegeven wordt hoeveel restcapaciteit het kruispunt heeft en wat de gemiddelde wachttijd is bij het kruispunt. De resultaten van deze berekeningen zullen als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Samengevat is de uitkomst als volgt: voor de doorstroomberekening van het kruispunt Prinsenlaan/Klaas Timmerstraat zijn de Verkeersmodelcijfers "2030 Hoog" en "Modelcijfers 2040 Onderzoek Oostflank" gebruikt. Modelcijfers 2030 Hoog geven intensiteitscijfers voor de Prinsenlaan en de Koningslaan in 2030 in een hoog "beleidsarm" scenario. Dat betekent dat er of beperkt beleid wordt gemaakt om de groei van het gemotoriseerd verkeer te beperken en/of dat de resultaten van dit soort beleid beperkt zijn. In beide gevallen is er dan relatief veel gemotoriseerd verkeer. In Modelcijfers 2040 Oostflank is ook de bouw van 30.000 woningen verwerkt zoals wordt vereist door het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam (januari 2019). De verschillen in beide modelcijfers voor de intensiteiten op de omringende wegen Prinsenlaan en Koningslaan zijn beperkt. Daarom is volstaan met een kruispuntberekening met de Modelcijfers 2040 Oostflank.

Verder zijn in het model alle recente ontwikkelingen en geplande ontwikkelingen meegenomen in Prins Alexander en de overige in Oostflank van Rotterdam.

De hoeveelheid verkeer dat vanaf de Folkert Elsingastraat naar de Prinsenlaan rijdt en omgekeerd is bepaald door een verkeersproductieberekening te maken voor het gehele stratengebied rond de Folkert Elsingastraat. Vervolgens is aangenomen dat:
- 50% van de verkeersproductie per werkdag in- en uitrijdt via Klaas Timmerstraat; en
- 50% in- en uitrijdt via de Koningslaan.

Tot slot is (conform expert judgement van het ontwerpbestemmingsplan) voor een avondspits berekening aangenomen dat:
- 35% (70% van de bovenstaande 50%) vanaf de Prinsenlaan naar de Klaas Timmerstraat rijdt; en

- 15% (30% van de bovenstaande 50%) vanaf de Klaas timmerstraat naar de Prinsenlaan rijdt.

Met de intensiteitscijfers is een doorstroomberekening gemaakt. Deze laat zien dat er ook in 2030 voldoende restcapaciteit is in de verkeersafwikkeling. Het huidige kruispunt zal dan ook zonder aanpassingen de verkeersintensiteiten kunnen verwerken.

Er wordt volstaan met een berekening voor alleen dit kruispunt. Het andere kruispunt Folkert Elsingastraat/Koningslaan heeft een veel lagere verkeersbelasting op de Koningslaan. Daarom wordt geconcludeerd dat ook dit kruispunt de toegenomen verkeersintensiteiten ruimschoots kan verwerken, zonder dat er aanpassingen nodig zijn. De extra verkeerstoename door het plan met maximaal 275 extra woningen is modelmatig te bepalen op 70 motorvoertuigen extra in het drukste uur. Dat is grofweg per minuut ruim één auto extra dat langs de woningen zal rijden. Dit is een kleine toename waarvan verwacht wordt dat dit niet gaat leiden tot extra verkeershinder.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.10 Boks- en skischool

Samenvatting
Reclamant maakt bezwaar tegen de noodzaak om de boks- en skischool weg te bestemmen van de huidige plek. De noodzaak zou er niet zijn omdat de behoefte aan de functie blijft. Ook stelt de reclamant dat er geen garantie is op de terugkeer van deze functies op de locatie.

Reactie
De gemeente heeft als beginsel aangehouden dat de skischool en boksschool een nieuwe plek moeten krijgen binnen de gebiedsontwikkeling als daar ook afspraken over te maken zijn met de beide functies. Beide zijn dan ook planologisch mogelijk in het bestemmingsplan. De ski- en boksschool worden niet weg bestemd ten behoeve van woningen, maar de bestemming wordt verplaatst binnen het plangebied. Op deze manier zijn zowel de boks- en skischool als de woningen mogelijk binnen het plangebied. Als de ski- en boksschool niet verplaatst zouden worden, zijn ook de woningen niet mogelijk met behoud van het sportterrein. Het behoud van functies ligt echter maar ten dele in de invloedssfeer van de gemeente. Het zijn commerciële functies die zelf een afweging maken of zij hun bedrijfsvoering willen voortzetten. Het is echter de intentie dat de functies blijven binnen het plangebied.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.11 Handhaafbaarheid bronmaatregel scheidrechterfluiten

Samenvatting
Reclamant stelt dat de specifieke gebruiksregel (artikel 4.4 van de planregels) dat stelt dat het niet toegestaan is om fluiten te gebruiken met een bronvermogen van meer dan 109 dB(A) niet handhaafbaar is.

Reactie gemeente
Voor het geluidsonderzoek is het worstcasescenario genomen als uitgangspunt. Hierbij is er sprake van 4 verharde velden waar maximaal gebruik van wordt gemaakt van 8:00 t/m 23:00 (zowel door trainingen als door wedstrijden). In het worstcasescenario zou er sprake zijn van georganiseerde sport (bijv. een sportvereniging voor basketbal of korfbal). Maatgevend hierbij is de piekbelasting die wordt veroorzaakt door de fluitjes die gebruikt worden bij

dergelijk gebruik. Dat gezegd hebbende is de conclusie van het onderzoek dat er ook in deze situatie sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat. De maatregel met stillere fluitjes is toegevoegd om het woon- en leefklimaat te verbeteren. In het hierboven beschreven scenario is het sportbedrijf beheerder van het sportcomplex en zouden dergelijke afspraken worden vastgelegd met de gebruiker. Zowel het sportbedrijf als de DCMR kunnen op deze afspraken handhaven. De ambitie van de gemeente is om hier een 'sportcomplex van de toekomst' te realiseren. Dat betekent dat we in willen zetten op een intensieve benutting, met diverse functies. Een combinatie van georganiseerde sport en ongeorganiseerde sport en kijken naar een andere inrichting van het complex die past binnen de ruimtelijke integratie. Bij dit project zal ook de omgeving betrokken worden, daarbij zal ook aandacht zijn voor beheer- en handhavingsvraagstukken.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienwijze ongegrond te verklaren.

1.12 Bruggen over watergangen

Samenvatting
Reclamant vindt het onduidelijk of er bruggen voor voetgangers en fietsers komen over de watergangen voor de verbinding naar het Kralingse Bos.

Reactie gemeente

De huidige route voor fietsers en voetgangers naar het Kralingse Bos blijft ongewijzigd en de nieuwe watergangen die gegraven worden naar aanleiding van dit ontwerpbestemmingsplan maken hier geen verandering in. Op het moment dat er oversteken gemaakt zouden moeten worden kan dat ofwel middels een brug ofwel middels een dam met een duiker gerealiseerd worden, maar dit zal nader bepaald worden en is geen onderdeel van dit ontwerpbestemmingsplan.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

1.13 Hittestress

Samenvatting
Reclamant heeft bezwaar tegen het opofferen van groen en water in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant stelt dat de koelfunctie verloren gaat en er hittestress voor terugkomt.

Reactie gemeente
De gemeente erkent dat hittestress een belangrijk thema is en dat dit van invloed is op de inwoners van de gemeente. Hitte is een complex thema waar nog veel over onbekend is. Op dit moment kunnen we het effect van een project op het hitte eiland effect niet goed kwantificeren. Er worden rekenmodellen gemaakt, maar de techniek hiervoor is nog niet bruikbaar genoeg. De gemeente is wel hard bezig om dit inzichtelijk te krijgen. Ook is er om redenen zoals hiervoor beschreven nog geen beleid over hitte en kunnen bestemmingsplannen hier nog niet aan getoetst worden.

De gemeente erkent dat de Atlas Leefomgeving laat zien dat het warmer is in het Lage Land dan in landelijk gebied. Ook verwijst de gemeente naar de gemeentelijke kaarten van het Rotterdams Weerwoord. De data van deze kaarten zijn zoveel mogelijk gebaseerd op eigen data en zijn daarmee gedetailleerder dan de Atlas kaarten waar reclamant naar verwijst. Hoewel het hitte eiland effect aanwezig is in het Lage Land is het voor Rotterdam, vergeleken met andere gebieden binnen Rotterdam, een nog relatief koele wijk. De Atlas Leefomgeving vergelijkt met landelijke gebieden, waardoor het Lage Land warmer lijkt dan wanneer men het vergelijkt met Rotterdamse gebieden.

Het is lastig om effectief maatregelen te nemen tegen het hitte eiland effect. Wat er precies gedaan moet worden om de bebouwing te compenseren kunnen we nog niet kwantificeren, maar de gemeente neemt, met de kennis die zij heeft, wel bepaalde maatregelen in dit plan om (extra) hitte zoveel mogelijk te voorkomen. Daarbij dient de kanttekening geplaatst te worden dat één project geringe invloed zal hebben op het hitte eiland effect. Desalniettemin zullen er in de nieuwe situatie groene daken gerealiseerd worden om het reflecterend vermogen van de daken te verminderen. Voor zover er sprake is van een verhardingstoename wordt dit gecompenseerd door vergroening of aanleg van water. Daarnaast zullen de te kappen bomen gecompenseerd worden. Hiervoor is een bomencompensatieplan gemaakt die onderdeel is van de opgave voor de ontwikkelaar. In het gebied zullen, deels in het plangebied, deels elders, 10% meer bomen geplant worden dan er in de huidige situatie aanwezig zijn. In de opgave voor de ontwikkeling van het sportcomplex is opgenomen dat er bomen en koele plekken gerealiseerd moeten worden. Hierdoor hoopt de gemeente dat de huidige koelfunctie van de bomen blijft bestaan voor de omgeving.

Het water dat gedempt wordt zal ook worden gecompenseerd. Hiervoor is een watercompensatieplan gemaakt dat onderdeel is van de opgave voor de ontwikkelaar. Overigens is hiervan niet de verwachting dat dit een effectieve maatregel tegen hittestress is, omdat ook water warmte vasthoudt.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.14 Provinciale ontheffing Wet natuurbescherming

Samenvatting
Reclamant stelt dat het procedureel ongeoorloofd is dat de provincie in september 2023 het besluit heeft genomen tot een ontheffing onder de Natuurbeschermingswet (hierbij gaan wij ervan uit dat de reclamant de Wet natuurbescherming bedoelt, omdat de Natuurbeschermingswet sinds 2017 is opgegaan in de Wet natuurbescherming) voor de aanwezige vleermuizen, terwijl het college het besluitvormingsproces over het bestemmingsplan "Folkert Elsingastraat" nog moet opstarten. Reclamant vraagt zich af wat de bevoegdheid van de gemeenteraad dan nog is om zich hierover uit te spreken.

Reactie gemeente
Uit het ecologische onderzoek volgt dat een ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig is. Het (zicht op het kunnen) verkrijgen van de ontheffing is onderdeel van de onderbouwing dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ontheffing zelf volgt echter een eigen procedure, los van de bestemmingsplanprocedure. Hierbij is de provincie het bevoegd gezag en niet de gemeente. Dit betekent dat de provincie besluit over het verkrijgen van de ontheffing. Een ontheffing van de Wnb moet aangevraagd worden door de initiatiefnemer. Het staat een initiatiefnemer vrij om de ontheffing aan te vragen wanneer dat het beste schikt. De ontheffing kan daarom voor, tijdens of na de bestemmingsplanprocedure worden aangevraagd. In dit geval heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen de ontheffing tijdens de bestemmingsplanprocedure aan te vragen. Naast de ontheffing is uiteraard ook een vastgesteld bestemmingsplan nodig in het besluitvormingsproces. Hier besluit de gemeenteraad over.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.15 Groenbestemming jongerencentrum Koningslaan

Samenvatting

Reclamant stelt dat er geen meerwaarde is in dat in het ontwerpbestemmingsplan het stukje groen aan de Koningslaan als groen wordt bestemd, terwijl dat in het geldende bestemmingsplan al zo was bestemd.

Reactie gemeente

Het huidige bestemmingsplan "Het Lage Land – Oosterflank" bevat momenteel op de locatie van het jongerencentrum een functieaanduiding "jongeren ontmoetingsplek", met een groenbestemming en een dubbelbestemming voor archeologie. Het gebouw dat bij de functieaanduiding "jongeren ontmoetingsplek" hoort zal volgens het projectplan worden gesloopt en hiervoor komt geen bebouwing terug. Om het bestemmingsplan op de beoogde situatie te laten passen wordt de huidige functieaanduiding "jongeren ontmoetingsplek" verwijderd, en blijven alleen de groenbestemming en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" over. Nieuwe bestemmingsplannen hebben ook de functie om plekken die worden opgenomen en waarvan de bestemming in het nieuwe bestemmingsplan niet zal veranderen als zodanig te bestemmen. Zo bescherm je het huidig gebruik en ontstaan er geen onduidelijke situaties. Daarom heeft het ontwerpbestemmingsplan "Folkert Elsingastraat" dit stukje weer als groen bestemd.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.16 Duurzaamheid

Samenvatting

Reclamant stelt dat het duurzamer is om het leegstaande kantoorgebouw om te bouwen naar woningbouw. Reclamant stelt dat als er toch gebouwd moet worden, het beperkt moet blijven tot het oorspronkelijke plot (Folkert Elsingastraat 3-9). Planologisch is er geen noodzaak de ski- en boksschool te slopen. Voor de duurzaamheid moeten er woningen gebouwd worden waar noodzaak voor is in de toekomst. Reclamant vraagt of er in het plan iets wordt gedaan aan duurzame mobiliteit naast de fietsenstalling.

Reactie gemeente

Op het gebied van duurzame mobiliteit geldt voor de parkeergelegenheid op eigen terrein dat de parkeergarage EV Ready moet zijn. Dat betekent dat de parkeergarage bouwkundig voorbereid zal zijn op de plaatsing van laadpunten voor elektrische auto's en dat de netaansluiting van parkeergarage/-gelegenheid voorbereid is op het gelijktijdig laden van 20% van de parkeerplaatsen.

Daarnaast spelen natuurinclusief, klimaatadaptief en duurzaamheid een belangrijke rol bij het ontwerp en de bouw van het woonproject. Zo hebben de appartementen geen gasaansluiting, zijn ze goed geïsoleerd en aangesloten op stadsverwarming, alsook voorzien van vloerverwarming en -koeling. Daarnaast wordt een van de woonblokken volledig in hout (CLT) gebouwd. Dit 6-laagse gebouw zal vanaf de 1e verdieping worden opgebouwd uit CLT-wanden en CLT-vloeren. Tot slot worden er nestkasten voor vogels, vlinders en vleermuizen geplaatst en worden er groene daken met wateropslag aangelegd. Bij de twee hoogste woongebouwen zijn de bovenste bouwlagen zodanig ontworpen dat in de toekomst de woninggrootte kan worden aangepast. De constructie is hierop voorbereid.

Over de noodzaak van deze woningen verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1.4.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

1.17 Financiële en economische haalbaarheid

Samenvatting
Reclamant heeft bezwaar tegen de nodeloos hoge kosten van de uitvoering van dit plan en de uiteindelijke kosten op de gemeenschap.

Reactie gemeente
Onderdeel van het bestemmingsplan is de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. De kosten die gemaakt moeten worden voor de realisatie van het plan hangen logischerwijs samen met de grootte van de ontwikkeling en de impact die dit heeft op de bestaande omgeving. Dat deze kosten "terugverdiend" moeten worden in de ontwikkeling is ook logisch. De kosten die de gemeente moet maken om de ontwikkeling mogelijk te maken zoals de kosten om de benodigde gronden uit te geven en het openbaar gebied weer in te richten moeten worden betaald door de ontwikkelaar. Uiteindelijk gaat het erom dat er een ontwikkeling tot stand komt welke passend is in de omgeving, de beleidsdoelstellingen en de ambities van de stad. Dat geeft uiteindelijk de doorslag om een bestemmingsplan te wijzigen. Zoals verwoord in de beantwoording van zienwijze 1.11 heeft de gemeente wel de ambitie om te investeren in het sportcomplex. Dit dient echter een maatschappelijk doel. De stelling dat hier nodeloos hoge kosten worden gemaakt is gebaseerd op het argument dat er ook een kleiner plan gerealiseerd had kunnen worden en is subjectief.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen

1.18 Alternatieven

Samenvatting
Reclamant stelt voor om het gehele sportveld mee te nemen voor de ontwikkeling van woningbouw omdat hier al 10 jaar niet meer gesport wordt. In de Omgevingsvisie Oostflank worden sportvelden waar wel gesport wordt getransformeerd naar woningbouw. Er zou daarom geen reden zijn om dat hier niet te doen met handhaving van het bestaande water en groen. Reclamant stelt verdere alternatieven voor waarin eengezinswoningen of blokjes appartementen kunnen worden ontwikkeld.

Reactie gemeente
Voor toelichting hoe de gemeente heeft gekeken naar de beoogde ontwikkeling verwijst de gemeente naar de beantwoording van zienswijzen 1.3 en 1.4.

De verdichtingsopgave is complex, kostbaar en niet overal op dezelfde manier toepasbaar. Verdichting vraagt ook aandacht voor de aanwezigheid van een groene omgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten (zie de Regionale Woonvisie regio Rotterdam 2021-2040). De gemeente vindt het belangrijk dat de gelegenheid tot sport en bewegen dicht bij de Rotterdammer wordt gefaciliteerd. In een groeiende stad neemt de behoefte aan sportvoorzieningen toe. De gemeente wil deze locaties niet naar de buitenranden van de stad verplaatsen. Zoals in de visie 'Sportcomplex van de toekomst' is opgenomen zet de gemeente in op onder meer intensivering van bestaande complexen. Het terrein aan de Folkert Elsingastraat biedt een goede gelegenheid om in te zetten op diverse sportieve doelstellingen, zoals het terrein efficiënter benutten, toegankelijker te maken voor wijkbewoners en een plek waar georganiseerd en ongeorganiseerde sport een plek heeft. De stelling dat in de Omgevingsvisie Oostflank beoogd wordt om sportvelden te transformeren naar woningbouw is incorrect. In de Omgevingsvisie Oostflank is hierover opgenomen dat in de gebiedsontwikkeling het aantal sportvelden niet zal verdwijnen, wel soms in de nabijheid verschuiven. Ook staat er verwoord dat het belangrijk is om binnen de Oostflank het aantal

sportvelden te behouden. Deze moeten goed ingepast worden, goed bereikbaar zijn en op fietsafstand van nieuwe en bestaande woonwijken. Het is mogelijk dat het soms noodzakelijk is om sommige sportvelden te verplaatsen, om ruimte te maken voor woningen. Hier is geen sprake van. Het sportveld kan op de locatie blijven terwijl er tegelijkertijd ruimte komt voor woningen.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

1.19 Communicatie kopers nieuwbouw

Samenvatting
Reclamant vindt dat kopers van de nieuwe woongebouwen actief geïnformeerd moeten worden over toekomstige plannen, zoals een tram voor het gebouw die in de Omgevingsvisie Oostflank genoemd wordt. Reclamant vraagt verder waarom maar twee van de vier woonblokken in de verkoop staan.

Reactie gemeente
De gemeente gaat officieel niet over de communicatie met (toekomstige) kopers. Dit is geen onderdeel van een bestemmingsplan. De ontwikkelaar van het project is hier verantwoordelijk voor. Het is gebruikelijk dat de verkoop van een project met zoveel aantal woningen gefaseerd de verkoop in gaat, dus niet alle woningen/woonblokken in één keer. Daarnaast is de bouw ook gefaseerd, dus in verschillende fasen onderverdeeld. Hierover zal in een latere fase gecommuniceerd worden. Voor informatie over de verkoop van het project verwijzen wij u graag naar de verkoopwebsite.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

1.20 Bodemonderzoek

Samenvatting
Volgens de bijlagen Bodem zou in 2019 een verkennend bodemonderzoek zijn uitgevoerd aan de Folkert Elsingastraat 3-9 door bureau Inventerra. Daar zou een lichte verontreiniging van kwik en barium zijn geconstateerd. Reclamant maakt bezwaar tegen dat er geen actueel vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden op basis waarvan die verontreiniging wel of niet wordt gesaneerd.

Reactie gemeente
Het is begrijpelijk dat de reclamant zich zorgen maakt over bodemverontreiniging en hierover vragen stelt. In paragraaf 4.8 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de geconstateerde verontreiniging geen belemmering vormt om het bestemmingsplan uit te voeren. In navolging op het onderzoek van 2019 zijn recent twee vervolgonderzoeken uitgevoerd. Eén onderzoek betreft een herijking van het onderzoek op de locatie Folkert Elsingastraat 3-9 en het tweede onderzoek betreft het achterliggende sportveld. In de conclusies van beide onderzoeken staat vermeld dat de locatie geschikt is voor de beoogde bestemming. Deze twee vervolgonderzoeken worden als bijlagen aan het bestemmingsplan toegevoegd. Met deze vervolgonderzoeken verandert de conclusie van de toelichting van dit ontwerpbestemmingsplan over het stukje bodem niet. Er zal geen sanering van de bodem plaatsvinden in het plangebied omdat uit de onderzoeken blijkt dat de bodem 'schoon' genoeg is voor de bestemming. Het ontwerpbestemmingsplan zal hierop worden aangepast via een ambtelijke wijziging.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 2

Reclamant 2 is bewoner van een nabijgelegen woning ten opzichte van het project.

2.1 Bezonning

Samenvatting

Reclamant stelt dat het project leidt tot meer schaduw, minder daglicht en minder ochtendzon. Daarnaast levert het de reclamant directe schade op doordat eventuele toekomstige zonnepanelen minder rendement zouden gaan opleveren.

Reactie gemeente

Het is begrijpelijk dat de reclamant zorgen heeft over de hoogte van de woongebouwen in verband met de bezonning van de woning (en/of het terrein) van de reclamant. Er is een zonnestudie uitgevoerd waarin gekeken is naar het effect van de nieuwe woongebouwen op de bezonning van omliggende woningen. In bijlage 12 van het ontwerpbestemmingsplan "Folkert Elsingastraat" ('Zonnestudie nieuwbouwontwikkeling Folkert Elsingastraat') is de bestaande en toekomstige zonsituatie van de woning van de reclamant onderzocht. Deze woning is gelegen in het blok dat in deze studie genummerd is als O. In de tabel van paragraaf 3.5 (pagina 17 en 18) van bijlage 12 is zichtbaar dat er voor blok O geen wijziging is in de hoeveelheid zon of schaduw op 21 september. De schaduw die de woning ervaart wordt in de huidige en toekomstige situatie veroorzaakt door de Folkert Elsingastraat 4-24 (nader toegelicht op pagina 17 van bijlage 12). Het project brengt voor deze woning geen wijziging in de bezonning. Echter moet daarbij vermeld worden dat alleen de bezonning op de gevel wordt getoetst conform gemeentelijk beleid. Er is niet onderzocht, en dit is ook geen wettelijk toetsingscriterium, of het dak van de woning een verandering van bezonning door het project zal ondervinden. Hierdoor is het niet uitgesloten dat het dak van de reclamant minder bezonning dan voor de realisatie van het project zou kunnen ondervinden. Uit bijlage 12, figuur 6, lijkt er wel sprake te zijn van verminderde bezonning van het dak voor een deel van blok O. Het is echter vaste jurisprudentie dat dat de gemeenteraad in een stedelijke omgeving niet verplicht is de omgeving zo in te richten dat eigenaren van bestaande gebouwen, nu en in de toekomst, optimaal gebruik kunnen maken van zonnepanelen.[4] Het staat de reclamant echter vrij om een planschade procedure te starten wanneer de reclamant acht dat er sprake is van schade. Eventuele waardedaling van het onroerend goed kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan aan de orde worden gesteld in de vorm van een planschadeclaim. Dit kan tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de bepalingen van Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2. Overlast parkeerterrein

Samenvatting

Reclamant maakt zich zorgen over het parkeerterrein dat direct naast de woning van reclamant komt te liggen. Reclamant stelt dat het zal zorgen voor geluidsoverlast, lichtoverlast (van koplampen) en privacy. Reclamant vraagt of het parkeerterrein in de avond dicht gaat.

Reactie

Het is begrijpelijk dat de reclamant zorgen heeft over het sportterrein en eventuele overlast die de reclamant zou kunnen ondervinden hierdoor. De gemeente heeft de ambitie om het

[4] Zie bijv. ABRvS 5 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3982; ABRvS 3 januari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2.

sportcomplex meer open te stellen. Er wordt nu een eerste verkenning uitgevoerd door het Sportbedrijf Rotterdam waarvoor alle stakeholders om input worden gevraagd. Hoe het sportcomplex er precies uit zal gaan zien wordt uitgewerkt in een inrichtingsplan. Dit is een ontwerp waarin de inrichting voor het gebied wordt bepaald. Onderdeel van deze procedure is een participatieproces met alle belanghebbenden uit de omgeving. De opgave is om de verschillende belangen en ambities te vertalen in een breed gedragen inrichtingsplan. Op dit moment kan er nog niet inhoudelijk op al de punten van de reclamant een oplossing worden verwoord. Wel kunnen wij aangeven dat er nog geen afspraken gemaakt zijn om het nieuwe parkeerterrein af te sluiten en dat maatregelen om overlast te voorkomen, zoals het plaatsen van een heg ter voorkoming van inschijnende koplampen, bespreekbaar zijn. Dit en andere maatregelen zullen onderwerp van gesprek zijn voor het inrichtingsplan.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

2.3. Overlast sportterrein

Samenvatting
Reclamant stelt dat het geplande sportterrein in combinatie met het terrein van De Trekvogels overlast zal veroorzaken. Reclamant vraagt of het terrein na 23.00 uur dicht gaat, of dat het nog openbaar toegankelijk is.

Reactie
Met de groei van de stad neemt ook de behoefte aan sport toe. Gezien de druk op de ruimte zetten we vanuit sport in op het intensiveren en efficiënt gebruik van de bestaande sportcomplexen. Het terrein aan de Folkert Elsingastraat is momenteel een afgesloten sportcomplex, waar net als in de rest van de stad intensivering wordt nagestreefd. Dit kan al binnen de huidige juridische kaders. In het nieuwe bestemmingsplan worden daar nu juist regels aan verbonden die er in het huidige bestemmingsplan niet zijn. We leggen nu vast wat een maximale belasting mag zijn. Op dit moment vindt een verkenning plaats vanuit het Sportbedrijf om te zien wat de mogelijkheden en behoeften zijn, zowel vanuit de georganiseerde sport als de ongeorganiseerde sport. Hier zal vervolgens een ontwerp uit volgen, inclusief aandacht voor de wijze waarop het terrein wordt beheerd. Dat laatste is afhankelijk van het type sport dat hier van toepassing gaat zijn. Georganiseerde sport kan worden afgesloten en heeft een gelimiteerd tijdvak. Daarnaast zal de intensivering en inrichting van het terrein ook moeten leiden tot een verhoogde sociale controle. Het zicht op het terrein zal namelijk toenemen, bijvoorbeeld door de sport- en skischool en de bewoners van de nieuwe woongebouwen. De Trekvogels als vaste gebruiker van het naastgelegen sportterrein blijft. Er komt dus meer toezicht op het gebruik van het sportterrein. Dit helpt bij handhaving wanneer er gekozen wordt voor ongeorganiseerde sport. Overlast ten gevolge van buitensporig gedrag (denk aan hangjongeren) is een aspect voor de openbare orde. Handhaving zal op het terrein zoals bij elke openbare ruimte/park plaatsvinden. Het sportterrein is momenteel aantrekkelijk voor hangjongeren omdat het afgelegen is en bijna geheel aan het zicht onttrokken. Door het verhoogde zicht en sociale controle wordt het sportterrein minder aantrekkelijk voor hangjongeren. Als er dan toch overlast ontstaat door hangjongeren zal handhaving hiertegen moeten optreden. Dit is echter geen onderdeel van een bestemmingsplan. De inrichting van het sportterrein moet nog vastgesteld worden. Dit gaat via een apart inrichtingsproces waar ook participatie een onderdeel van zal zijn. Hierbij zal er dan ook aandacht zijn voor beheer- en handhavingsvraagstukken.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

Reclamant 3
Reclamant 3 is bewoner van een nabijgelegen woning.

3.1 Participatie
Samenvatting
Reclamant is ontevreden over het participatieproces en vindt dat de bewoners te beperkt invloed hebben mogen uitoefenen op het ontwerpproces en de keuzes.

Reactie gemeente
Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij graag naar de beantwoording op zienswijze 1.2.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

3.2 Alternatieven onderzoek en impactonderzoek
Samenvatting
Reclamant stelt dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar varianten/opties op de projectlocatie en de impact/gevolgen op de duurzaamheid, leefbaarheid, sociale- en verkeersveiligheid.

Reactie gemeente
Gedurende het project zijn er door de ontwikkelaar verschillende scenario's voor de ontwikkeling gepresenteerd aan de gemeente. Aspecten zoals duurzaamheid, leefbaarheid en sociale- en verkeersveiligheid zijn onderwerpen die in de planvorming besproken worden en waar uitgangspunten voor worden opgesteld. De scenario's zijn niet gepresenteerd aan de omgeving omdat deze niet voldeden aan de kaders die de gemeente heeft meegegeven. Deze uitgangspunten voor de ontwikkeling op thema's zoals duurzaamheid en mobiliteit zijn in de Nota van Uitgangspunten meegegeven aan de ontwikkelaar (zie de beantwoording van zienswijze 1.5 voor de vindplaats van de Nota van Uitgangspunten). In het bestemmingsplan wordt de impact op de omgeving op deze thema's onderzocht en wordt beargumenteerd dat het een uitvoerbaar/haalbaar plan.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.3 Bezonning
Samenvatting
Reclamant stelt dat er sprake zal zijn van minder daglichttoetreding en geen zon op de woning van de reclamant en het perceel in de ochtend. Hierdoor zou minder woongenot ontstaan en eventuele toekomstige zonnepanelen zouden nu minder aantrekkelijk zijn. Reclamant wil graag de planschade vergoed krijgen.

Reactie gemeente
De huidige en toekomstige bezonning van de woning van de reclamant is onderzocht in de 'Zonnestudie nieuwbouwontwikkeling Folkert Elsingastraat', te vinden in bijlage 12 van het ontwerpbestemmingsplan "Folkert Elsingastraat". Hieruit is gebleken dat deze woning inderdaad in de ochtend minder zon op de woning en in de tuin zal krijgen als gevolg van het project. Er is uit de zonnestudie echter ook gebleken dat de woning na de nieuwbouwontwikkeling gedurende dag nog voldoende bezonning zal krijgen dat zal voldoen aan het gemeentelijk bezonningsbeleid (Afwegingskader bezonning). De woning ondervindt meer dan 2 uur zon op de toetsdatum van 21 september. Concreet zal de woning ongeveer tussen 10:21 uur en 16:26 uur op de toetsdatum bezonning ondervinden.

Daglichttoetreding is een ander criterium die wordt getoetst bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit wordt alleen getoetst voor de ontwikkeling zelf en niet voor de omliggende woningen. Dit wordt getoetst door het aantal ramen, en de grootte hiervan. Als er sprake is van schaduw krijgen woningen nog wel daglicht binnen, maar geen zon. Er is namelijk geen reden om aan te nemen dat er onvoldoende daglicht bij de omliggende woningen binnenkomt omdat er rondom de woningen voldoende ruimte is voor daglichttoetreding. Hierdoor is er ook geen reden om aan te nemen dat de woningen van de reclamant minder daglichttoetreding zullen ondervinden als gevolg van de nieuwbouw.

Wat betreft de eventuele toekomstige zonnepanelen wordt verwezen naar geldende jurisprudentie van de Raad van State waarin werd geoordeeld dat de gemeenteraad in een stedelijke omgeving niet verplicht is die omgeving zo in te richten dat eigenaren van bestaande gebouwen, nu en in de toekomst, optimaal gebruik kunnen maken van zonnepanelen.[5]

Het is begrijpelijk dat eventuele schade die u door dit project mogelijk zou ondervinden impact heeft op u en uw woongenot en dat u dit graag vergoed zou willen krijgen. Eventuele waardedaling van het onroerend goed kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan aan de orde worden gesteld in de vorm van een planschadeclaim. Dit kan tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de bepalingen van Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.4 Parkeerterrein sportterrein

Samenvatting
Reclamant stelt dat het parkeerterrein van het nieuwe sportterrein en eventueel van de ski- en boksschool naast de Trekvogels zal leiden tot (geluids)overlast en lichthinder. Dit gaat ten koste van nachtrust en woongenot en handhaven is hier niet uitvoerbaar, stelt reclamant. Reclamant wil graag een aanpassing van de locatie van de nieuwe sportgebouwen, inzicht in opzet en voorzieningen en een concreet voorstel. Op voorhand zou er sprake zijn van planschade die reclamant vergoed wil hebben.

Reactie gemeente
Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij graag naar de beantwoording van zienswijze 2.2.

Voor het verzoek voor schadevergoeding verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze 3.3.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

3.5 Overlast en geluidshinder sportterrein

Samenvatting
Reclamant benoemt een aantal zaken waarmee bewoners last hebben van geluidsoverlast vanuit het sportterrein (zowel die binnen het plangebied valt, als de korfbalvereniging) en dat de klachten sinds 2002 bij DCMR bekend zijn. Reclamant maakt zich zorgen over de

[5] Zie bijv. ABRvS 5 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3982; ABRvS 3 januari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2.

openbaarheid van het sportterrein. Reclamant voorziet overlast en verminderde nachtrust. Reclamant wil graag betere doordachte plannen en benoemt een aantal oplossingen die zouden helpen (zoals een sloot). Reclamant wil aanpassing van het plan en noodzakelijke voorzieningen en afspraken met betrekking tot handhaving/beheer/sociale veiligheid. Verder wil reclamant graag planschade vergoed krijgen.

Reactie gemeente
Voor het verzoek voor schadevergoeding verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze 3.3.

Voor het gedeelte over de openbaarheid en inrichting van het sportterrein en eventuele maatregelen die genomen zouden kunnen worden om de overlast tegen te gaan verwijzen wij graag naar de beantwoording van zienswijzen 2.2 en 2.3.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijzen ter kennisgeving aan te nemen.

3.6 Cumulatief effect geluid op huidige overlast van sportterreinen

Samenvatting
Reclamant ziet niet het cumulatief effect van het geluid van het sportterrein van De Trekvogels op de huidige geluidsoverlast terug in het bestemmingsplan. Ook twijfelt de reclamant aan de typering van 'rustige woonwijk' in de zin van de VNG-brochure.

Reactie gemeente
In het geluidrapport "Woningen Folkert Elsingastraat – Geluidsonderzoek" (d.d. 28 augustus 2023, code 18188, versie V006_DEF, opgesteld door ABT Velp) is ook de gecumuleerde geluidsbelasting beschouwd. Zie hiertoe hoofdstukken 4.3, 5.3 en bijlage 4. Deze gecumuleerde geluidsbelasting betreft de geluidbelasting vanwege alle omliggende wegen gecumuleerd met de geluidbelasting vanwege de nieuwe sportvelden en is bepaald op de gevels van de nieuwe woningen binnen de ontwikkellocatie. De twee sportvelden van de Trekvogels veroorzaken een geluidbelasting van ten hoogste 50 dB(A)-etmaalwaarde op de westelijk georiënteerde gevels van de noordelijke woning in blok 3 van de nieuwbouw. Voor deze berekening is een worstcase-scenario aangenomen, waarbij uitgegaan is van een bronvermogen van 89 dB(A) per veld. Zie hiertoe hoofdstuk 3.1 van het geluidrapport. Geluid ten gevolge van feesten en partijen door de Trekvogels is niet meegenomen in deze gecumuleerde geluidsbelasting, omdat feesten en partijen incidenteel plaatsvinden (12 maal per jaar of minder) op basis van artikel 2.21 van het Activiteitenbesluit (artikel 22.73 van de Bruidsschat). Het geluid ten gevolge van feesten en partijen is daardoor niet representatief voor de geluidsemissie van de Trekvogels. Ook het geluid ten gevolge van baasjes die hun hond uitlaten, vandalisme (brommers en vuurwerk) en hangjongeren is niet meegenomen in de gecumuleerde geluidsbelasting. Reden hiervan is dat dit geluid niet onder enige regelgeving valt en een aspect is voor de openbare orde. Handhaving zal op het terrein zoals elke openbare ruimte/park plaatsvinden. Het sportterrein is momenteel aantrekkelijk voor hangjongeren omdat het afgelegen is en aan het zicht onttrokken. Het sportterrein wordt nu opener en er ontstaat meer zicht op het terrein door de gebouwen eromheen. De nieuwe woningen, de ski- en boksschool en De Trekvogels zullen zicht hebben op het sportterrein. Hierdoor komt er meer sociale controle op het sportterrein en wordt het minder aantrekkelijk voor hangjongeren. Als er dan toch overlast ontstaat door hangjongeren zal handhaving (openbare orde) hiertegen moeten optreden. Dit is echter geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar wel kan gesteld worden dat de situatie verbeterd. Voor de bestaande woningen met adres Folkert Elsingastraat 31 t/m 47 is het geluid van de Trekvogels

maatgevend vanwege de korte afstand van deze woningen tot de sportvelden. De cumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van de bestaande sportvelden en de nieuwe sportvelden is niet bepaald voor de bestaande woningen rondom de ontwikkellocatie. De bestaande sportvelden van de Trekvogels vallen buiten de ontwikkeling en dit geluid blijft daarom ook ongewijzigd. Het is juist om te stellen dat het cumulatief effect van het geluid van de Trekvogels op bestaande woningen niet is meegenomen, maar dit hoeft ook niet vanwege bovenstaande reden. Voor een volledige uitleg over hoe de geluidbelasting van de Trekvogels is berekend verwijzen wij naar bijlage 3 van het bestemmingsplan. De nieuwe sportvelden worden met het nieuwe bestemmingsplan iets verplaatst richting het oosten. De nieuwe sportvelden komen daarmee zo'n 10 meter verder weg te liggen van de bestaande woningen met adres Folkert Elsingastraat 31 t/m 47, vergeleken met de bestaande situatie. Voor de bestaande woningen met adres Folkert Elsingastraat 31 t/m 47 neemt het geluid van deze sportvelden daardoor iets af, terwijl het maatgevend geluid van de Trekvogels gelijk blijft. Resumerend kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidsbelasting op de gevels van de bestaande woningen met adres Folkert Elsingastraat 31 t/m 47 iets afneemt.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.7 Verkeersveiligheid
Samenvatting
Reclamant maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid en parkeerdruk die het project zou veroorzaken. Reclamant stelt dat het uitgevoerde verkeersonderzoek niet alle ontwikkelingen in de buurt heeft meegenomen. Reclamant maakt zich zorgen over in- en achteruitrijdende auto's van woonerven die door toenemende verkeersdruk dit straks niet meer veilig kunnen doen. Reclamant wil aanpassing van het plan, noodzakelijke voorzieningen en een betere analyse van de verkeerssituatie.

Reactie gemeente
Voor de verkeersgroei verwijzen wij voor een deel naar het antwoord gegeven in de beantwoording van zienswijze 1.10. Daarin wordt ook uitleg gegeven dat wel alle ontwikkelingen in de buurt zijn meegenomen in het verkeersonderzoek.

Bewoners zullen voor een deel te maken krijgen met een groei van het verkeer door de Folkert Elsingastraat langs hun woningen door alle geplande ontwikkelingen in de Oostflank. De Folkert Elsingastraat is en blijft een verkeersluwe 30 km/u straat met overwegend bestemmingsverkeer. De extra verkeerstoename door het plan met maximaal 275 extra woningen is modelmatig te bepalen op 70 motorvoertuigen extra in het drukste uur. Dat is grofweg per minuut ruim één auto extra dat langs de woningen zal rijden. Dit is een kleine toename waarvan verwacht wordt dat dit niet gaat leiden tot extra verkeershinder. Het in- en achteruitrijden vanuit de oprit naar de Folkert Elsingastraat, of omgekeerd vanaf de Folkert Elsingastraat naar de oprit, zal hierdoor maar beperkt worden beïnvloed. De invloed is zo beperkt dat er niet gesteld kan worden dat er sprake zal zijn van een verslechtering van de verkeersveiligheid.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 4
Reclamant 4 zijn bewoners van nabijgelegen woningen in nabijgelegen flatgebouw. Zij stellen dat het bestemmingsplan in strijd is met artikel 3.1 Wro en de toelichting met artikel artikel 3.1.6 Bro. Reclamanten vragen de raad om dit bestemmingsplan niet vast te stellen.

Reclamant stelt dat er geen sprake is van goede ruimtelijke ordening gebaseerd op verschillende aspecten. Deze aspecten worden hieronder één voor één behandeld.

4.1 Bouwhoogte

Samenvatting
Reclamant stelt dat de hoogte van de nieuwe woongebouwen niet in verhouding staan tot de hoogte van omliggende gebouwen in de straat en dat hierdoor geen sprake is van goede ruimtelijke ordening

Reactie gemeente
Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1.5. Hierin wordt uitgelegd dat wij van mening zijn dat de bouwhoogte wel passend is voor de locatie. De gemeente is van mening dat er op dit punt daarom wel sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.2. Toenemende geluidhinder en verslechtering luchtkwaliteit door toenemend aantal auto's

Samenvatting
Reclamant stelt dat de leefbaarheid wordt bedreigd door toenemende geluidhinder en drukte en verslechtering van luchtkwaliteit door de extra auto's van de toekomstige bewoners van de nieuwbouw.

Reactie gemeente
Wij begrijpen dat er zorgen kunnen bestaan over toenemende geluidhinder en verslechtering van luchtkwaliteit omdat er meer bewoners in de straat komen die een auto hebben. De luchtkwaliteit blijft echter binnen de wettelijke kaders en hoeft niet verder onderzocht te worden. In het akoestische onderzoek is de geluidbelasting berekend vanaf de Folkert Elsingastraat op de (zuid)gevel van de nieuwe gebouwen. De hoogst bepaalde geluidsbelasting ten gevolge van de Folkert Elsingastraat (inclusief de verkeersaantrekkende werking van de nieuwebouw) op deze gevel is 54 dB. Het onderzoek geeft geen aanleiding dat de waarde op de rest van de gevels op de bestaande gebouwen langs de Folkert Elsingastraat hoger zal zijn. Gezien het feit dat het hier een stedelijke situatie betreft is een geluidbelasting van ten hoogte 54 dB acceptabel.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.3. Onoverzichtelijke verkeerssituatie voor in- en uitrijdende auto's

Samenvatting
Reclamant stelt dat er onoverzichtelijke situaties ontstaan voor in- en uitrijdende auto's door het plan en dat hierdoor geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente
Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij graag naar de beantwoording van zienswijze 3.7.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.4. Extra verstening en verminderd dierlijk leven

Samenvatting

Reclamant stelt dat er door het plan extra verstening ontstaat zonder rekening te houden met klimaatverandering en dat er sprake zal zijn van verminderd dierlijk leven en dat hierdoor geen sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

De gemeente erkent dat er extra verstening door dit plan ontstaat. Voor de bouw van het complex moeten watergangen gedempt worden en bosplantsoen en bomen gerooid worden. De bomen en watergangen worden gecompenseerd, deels binnen het plangebied en deels op andere locaties. Dit zullen locaties zijn waar de compensatie bijdraagt aan de versterking van water- en ecologische structuren op het schaalniveau van de Alexanderpolder. De watercompensatie wordt voor het grootste deel gevonden in de Nieuwerkerkertocht aan de Prinsenlaan en in het plangebied. Door hier in de deze hoofdwatergang te compenseren wordt het watersysteem in dit peilgebied nog robuuster gemaakt. Dit is in samenspraak met het Hoogheemraadschap zo afgesproken. Bij deze watercompensatie worden ook natuurlijk vriendelijke oevers aangelegd waarvan het dierlijk leven van zal profiteren. Voor het compenseren van de bomen en het bosplantsoen is een bomenplan opgesteld.
In dit plan worden verschillende locaties voorgesteld om te voldoen aan de compensatieplicht die gesteld wordt in de kapvergunning. Een van de locaties is de sportvoorziening zelf. De bomen worden in dit gebied gekapt, een deel ervan moet dus ook in dit gebied terugkomen. Het planten van bomen in de sportvoorziening zorgt voor koele plekken en broed- en voedselvoorziening voor verschillende soorten dieren. Delen van het bosplantsoen worden gecompenseerd op plekken daar waar het ecologische verbindingen gaat versterken. In het ambitiedocument is in de ontwerpprincipes voor de openbare ruimte opgenomen dat de levensomstandigheden voor de egel (tuinen, hagen, groen netwerk), -huismus (gebouwen, tuinen) -tweestippelig lieveheersbeestje (groene gevels/netwerk, tuinen) verbeterd moeten worden. Deze dieren zijn in de toolkit Biodiversiteit als gidssoorten benoemd voor de tuinstad. Het Lage Land is een tuinstad. Het vergroten van de biodiversiteit in de stad is een van de doelstelling in de door B&W vastgestelde Groenagenda voor Rotterdam. Daarnaast bevat het ontwerp van de nieuwe woongebouwen verschillende groene aspecten. Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 5.2.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.5 Minder licht- en luchttoetreding

Samenvatting

Reclamant stelt dat er sprake is van minder licht- en luchttoetreding.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan heeft het effect op de bezonning op de omliggende gebouwen onderzocht. Het resultaat hiervan is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan als bijlage 12. Daglichttoetreding is een ander criterium die wordt getoetst bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit wordt alleen getoetst voor de ontwikkeling zelf en niet voor de omliggende woningen. Dit wordt getoetst door het aantal ramen, en de grootte hiervan. Als er sprake is van schaduw krijgen woningen nog wel daglicht binnen, maar geen zon. Er is namelijk geen reden om aan te nemen dat er onvoldoende daglicht bij de omliggende woningen binnenkomt omdat er rondom de woningen voldoende ruimte is voor daglichttoetreding. Hierdoor is er ook geen reden om aan te nemen dat de woningen van de reclamant minder daglichttoetreding zullen ondervinden als gevolg van de nieuwbouw. Luchttoetreding is geen bestaande norm binnen het omgevingsrecht en bestemmingsplannen. Hier wordt niet op getoetst en er is geen reden om aan te nemen dat de

omliggende bestaande woningen door het project onvoldoende luchttoetreding zouden hebben. Overigens blijkt uit de bezonningsstudie (bijlage 12, figuur 4) dat er geen sprake van een wijziging van de bezonning op de woningen van de reclamant als gevolg van het project. Het woongebouw waar de reclamant in woont is in de studie genummerd als pand J.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.6 Inkijk en uitzicht

Samenvatting
Reclamant stelt dat er door het plan sprake is van inkijk op hun woningen en dat het uitzicht van de reclamant verdwijnt en dat hierdoor geen sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente
De reclamant woont in het woongebouw de Ariane aan de Folkert Elsingastraat. Het is niet bekend waar precies de reclamant, bestaande uit twee bewoners, in het gebouw woont en of deze twee specifieke bewoners vanuit hun woning zicht hebben op het bouwplan. De gemeente erkent dat bepaalde bewoners van de Ariane zicht hebben op het bouwplan en dat het uitzicht voor hen verandert. De afstand tussen het woongebouw van de reclamant en het dichtstbijzijnde woongebouw dat gebouwd zal worden bedraagt circa 20 meter. Een afstand van 20 meter is gemiddeld in een stedelijke omgeving (ter vergelijking: een 'gemiddelde' stadsstraat heeft een breedte van 14 meter). De beïnvloeding van de privacy en het uitzicht is derhalve niet zodanig dat er geen sprake is van een goede ruimte ordening. Dit vindt steun in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.[6]

Ook bestaat er in Nederland geen recht op uitzicht. Uit jurisprudentie van de Raad van State volgt voorts dat in een stedelijke omgeving een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd en dat er geen blijvend recht bestaat op vrij uitzicht.[7] Daarbij is het bij het ontwerpbestemmingsplan ook van belang (geacht) dat het maximale volume en de bouwhoogte van het bestemmingsplan in dit geval passend zijn in deze omgeving alsook dat het bestemmingsplan voorziet in woningen waaraan grote behoefte bestaat. Aan deze belangen en omstandigheden is een zwaar(der) gewicht toegekend. Daarnaast verwacht de gemeente evenwel dat de voordelen van de ontwikkeling voor het gebied het één en ander zal compenseren.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.7 Minder bomen

Samenvatting
Reclamant stelt dat er door het plan er sprake is van minder bomen en dat hierdoor geen sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente
De bomen moeten en worden gecompenseerd. Hiervoor is er een bomenplan gemaakt die onderdeel zijn van de opgave voor de ontwikkelaar. In de opgave voor de sportvoorziening is opgenomen dat er bomen en koele plekken gerealiseerd moeten worden. Er zal hierdoor geen vermindering van de aanwezige bomen plaatsvinden. Er komen juist 10% meer bomen bij ten opzichte van de huidige situatie. Deze worden deels in het plangebied gecompenseerd en deels elders in de omgeving.

---

[6] Zie bijv. ABRvS 28 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:920.
[7] Zie bijv. ABRvS 30 mei 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1780; ABRvS 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:BR5649.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.8 Onoverzichtelijke/onveilige verkeerssituatie

Samenvatting
Reclamant stelt dat de parkeervoorzieningen voor de nieuwe gebouwen zouden leiden tot onoverzichtelijke verkeerssituaties. Ook zou de kruising Folkert Elsingastraat – Koningslaan gevaarlijk worden. Verder is reclamant zich niet bewust dat de Folkert Elsingastraat een 30 km/u weg is.

Reactie gemeente
Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij graag deels naar de beantwoording van zienswijze 1.7, wat betrekking heeft op verkeersdrukte en verkeersafwikkeling van nabije kruispunten. De Folkert Elsingastraat is een verkeersluwe 30 km/u-straat met lage snelheden. Aan het begin van de Koningslaan vanaf de Prinsenlaan hangt aan de rechterkant een verkeersbord "zone 30 km/u" (E10 A1-30). Dit bord begrenst een groter 30 km/u-zone waar onder andere de Koningslaan tot aan de Hoofdweg en de Folkert Elsingastraat deel van uitmaken. Op 30 km/u-wegen worden minder hoge eisen aan zichtlijnen bij het uitrijden van een garage gesteld. Toch kijken we bij het ontwerp van de uitrit of de zichtlijn naar links niet te veel geblokkeerd wordt door de huidige parkeerstrook. Zo nodig passen we dan deze parkeerstrook aan. In deze straat zelf verwachten we dat de toename van het verkeer door het plan, niet zal leiden tot meer verkeersonveiligheid. Er is een berekening gemaakt voor het kruispunt Prinsenlaan/Koningslaan. De berekening laat zien dat ook met alle ontwikkelingen in het gebied het verkeer in 2030 verwerkt kan worden. Het kruispunt Koningslaan/Folkert Elsingastraat is veel minder zwaar belast met verkeer. Dus hier geldt zeker dat er geen aanpassingen nodig zijn aan het kruispunt. Doordat er geen significante verkeersdrukte verwacht wordt, zijn er ook geen verwachtingen dat de kruispunt gevaarlijk(er) zouden worden door dit project.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.9 Geluid- en luchtkwaliteit

Samenvatting
Reclamant stelt dat de extra verkeersbewegingen zouden leiden tot extra geluidhinder en verslechtering van de luchtkwaliteit, die al slecht zou zijn (volgens de gegevens van: Check je plek van de Atlas Leefomgeving).
Reactie gemeente
Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 4.2.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.10 In strijd met Omgevingsvisie

Samenvatting
Reclamant stelt dat het plan in strijd is met het beleid van de Omgevingsvisie waardoor het vertrouwensbeginsel zou zijn geschonden. De Omgevingsvisie zou beogen meer ruimte te geven aan voetgangers en fietsers en minder auto's faciliteren. Daarnaast benoemt de reclamant citaten van de Raad over het Lage Land waarin gesteld zou worden dat de dominantie van auto's en matige ov-kwaliteit de leefkwaliteit van de wijken onder druk zet. Een ander citaat ziet op duurzame mobiliteit en het aanpakken van geluid- en luchtkwaliteit

en verkeersveiligheid door wijken autoluw te maken. Het ontwerpbestemmingsplan zou in strijd zijn met dit beleid en faciliteert niet in duurzame mobiliteit. Verder zou het plan de gezondheid van de bewoners niet beschermen.

Reactie gemeente
De Omgevingsvisie beschrijft de visie van de gemeente op verschillende opgaves zoals mobiliteit. Het geeft ons een richting in deze opgaves en geeft aan wat we willen en wat we niet willen. In het planproces is zorgvuldig gekeken naar de inpassing van het project in de omgeving en de impact op de omgeving. Dat de leefomgeving verandert is een feit, maar daarom worden er op alle thema's ook eisen meegegeven in de Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling (zie de beantwoording van zienswijze 1.5 voor de vindplaats van de Nota van Uitgangspunten). De gemeente heeft het bestemmingsplan hieraan getoetst. Ook moet het voldoen aan de eisen die worden geteld in de Nota van Uitgangspunten, wet- en regelgeving en beleid zoals de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022. Hierin staat per gebied aangegeven aan welke normering voldaan moet worden. In het bestemmingsplan is aangegeven aan welke parkeernorm voor zowel auto's als fietser deze ontwikkeling moet voldoen. In zoverre is er geen strijd met het vertrouwensbeginsel.

In de Omgevingsvisie Oostflank is opgenomen dat het de ambitie is (op lange termijn) dat de toekomstige HOV (hoogwaardig openbaar vervoer) verbinding tussen Zuidplein en de Kralingse Zoom wordt doorgetrokken naar de Alexanderknoop. Hiervoor is een indicatief tracé opgenomen in de Omgevingsvisie.

Voor een toelichting wat er in dit project wordt gedaan op het gebied van duurzaamheid en duurzame mobiliteit verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1.16.
Wat betreft het beschermen van de gezondheid van de bewoners wijzen wij erop dat alle relevante milieuaspecten zijn onderzocht en binnen de norm blijven. Hieruit volgt dat er geen ongezonde woon- en leefomgeving ontstaat. Deze stelling is daarom onjuist.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.11 Hittestress
Samenvatting
Reclamanten twijfelen aan hoofdstuk 3.2.1. van de toelichting waarin staat dat de woningen klimaatrobuust ontwikkeld worden. Zij vrezen voor hittestress die al extra aanwezig is in de straat (verwijzend Check je plek van de Atlas Leefomgeving. Door de extra bebouwing zullen zij minder goed hun woningen kunnen luchten en de verstening (specifiek de keuze van de materialen) en gebrek aan bomen leiden tot extra hitte. Bewoners van de Ariane zijn voornamelijk ouderen die hier kwetsbaar voor zijn, maar het bestemmingsplan zou hier geen rekening mee houden.

Reactie gemeente
Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijst de gemeente naar de beantwoording van zienswijze 1.13.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.12 Groen voor omwonenden
Samenvatting

Hoofdstuk 4.11 van de toelichting zou groen garanderen voor de nieuwe bewoners. Reclamanten vragen zich af of voor omwonenden een ander beleid geldt.

Reactie gemeente
Het bestemmingsplan realiseert groen binnen het plangebied. Dit wordt voor de nieuwe woongebouwen gerealiseerd door middel van bijvoorbeeld groene daken, nestkasten voor vogels, vlinders en vleermuizen. Voor een dieper antwoord over hoe groen voor de nieuwe gebouwen gerealiseerd worden verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijzen 1.16 en 5.2. Het sportterrein is momenteel afgesloten en niet toegankelijk voor omwonenden. Door het sportterrein openbaar te maken hebben omwonenden ook baat bij het beschikbare groen op deze locatie. Groen buiten het plangebied is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Het is onjuist om te stellen dat voor omwonenden een ander beleid geldt. Wel erkennen wij dat het uitzicht van de reclamant veranderd. Momenteel hebben zij een groener uitzicht, en door de nieuwe woongebouwen zal hier minder zicht op zijn. Wij erkennen dat dit voor de omwonende bewoners spijtig kan zijn. Echter is er in Nederland geen recht op (groen) uitzicht. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1.7.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.13 Parijs Akkoord

Samenvatting
Het materiaalgebruik van stenen en beton leidt tot extra CO_2 uitstoot. Reclamanten vragen zich of het koolstofbudget van Nederland om onder de 1,5 graden Celsius opwarming te blijven niet het gebruik van deze materialen zou verbieden (Parijs akkoord). Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat het opwarmen van de aarde leidt tot slechter woon- en leefklimaat. Het beleid van de Omgevingsvisie voor het beperken van CO_2 en het gebruik van bepaalde materialen wordt onvoldoende toegepast in dit plan.

Reactie gemeente
Het Klimaatakkoord van Parijs stelt een doel om de stijging van de wereldwijde gemiddelde temperatuur ruim onder 2 °C te houden ten opzichte van het pre-industriële niveau en ernaar te streven de stijging te beperken tot 1,5 °C. Landen zijn in grote mate vrij zelf te bepalen hoe het doel behaald zal worden. De Nederlandse klimaatdoelen zijn vervolgens vastgelegd in de Klimaatwet. De Klimaatwet is een wet die zich richt tot de Minister van Klimaat en Economische Zaken om met beleid te zorgen dat 'Nederland' de gestelde doelen uit de Klimaatwet haalt. De wet verplicht de overheid een Klimaatplan op te stellen. De wet biedt zelf geen inhoudelijke bepalingen hoe dat die doelen behaald dienen te worden. De wet werkt niet door naar lagere overheden zoals gemeenten, en werkt ook niet door in bestemmingsplannen. Er zijn ook geen andere wettelijke kaders die verplichten om voor een bestemmingsplan te onderzoeken hoeveel CO2-budget voor een plan beschikbaar is. Ook hoeft voor een bestemmingsplan niet aangetoond te worden of de hele ontwikkeling in 2050 energieneutraal is, en hoeft geen onderzoek gedaan te worden naar klimaatschade. Deze zaken zijn daarom ook niet onderzocht.

Evenwel onderschrijven wij het belang van het Klimaatakkoord van Parijs en het tegengaan van de opwarming van de aarde in algemene zin. De gemeente Rotterdam heeft een Klimaat Actieplan dat een overzicht bevat van alle acties die de gemeente uitvoert om in 2030 de stad groener en gezonder te maken. Het Klimaat Actieplan bevat nu nog geen concrete CO2-normen of andere normen voor nieuwbouwprojecten waaraan getoetst moet worden. Wel is de gemeente van mening dat duurzaamheid bij dit plan een belangrijk thema is. Het plan bevat verschillende onderdelen die duurzaamheid bevorderen. Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording op zienswijzen 1.16, 4.4, en 4.15.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.14 Waterafvoer

Samenvatting
Reclamanten vragen zich verder af hoe de waterafvoer wordt geregeld. Dit zien ze onvoldoende terug in het plan en is in strijd met het klimaatadaptatie deel van de Omgevingsvisie.

Reactie gemeente
Voor het ontwerpbestemmingsplan is een watercompensatieplan gemaakt die onderdeel zijn van de opgave voor de ontwikkelaar. Het water dat verdwijnt voor het plan wordt deels in het plangebied gecompenseerd en deels in het peilgebied. De huidige verbinding voor de afvoer van het water blijft in stand. De waterafvoerroute wordt verplaatst maar blijft intact. Het nieuwbouwproject wordt aangelegd met een gescheiden rioolsysteem waarmee gezorgd wordt voor minder belasting op het rioolsysteem en daarmee de kans op riooloverstort wordt verminderd. Ook wordt binnen de nieuwbouw voldaan aan de 50 millimeter bergingseis die is opgenomen in de VBOR (Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam). Hiermee wordt het rioolsysteem en het openbare gebied bij neerslagsituaties minder belast. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Op deze manier wordt klimaatadaptatie gerealiseerd door het plangebied minder kwetsbaar te maken voor eventuele extra neerslag die door klimaatverandering zou kunnen plaatsvinden. Dit is gedaan door het waterbeheer, zowel boven- als ondergronds te verbeteren. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat dit in strijd is met de Omgevingsvisie op het gebied van klimaatadaptatie.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.15 Windhinder

Samenvatting
Reclamanten stellen dat er onvoldoende onderzoek is geweest naar windhinder.

Reactie gemeente
In Rotterdam is windonderzoek verplicht bij hoogbouw van 70 meter of hoger. Het hoogste gebouw van dit project is 44 meter hoog. Windonderzoek is volgens het beleid van Rotterdam (Hoogbouwvisie 2019 met addendum 2022) niet verplicht. Windonderzoek is niet geëist in de Nota van Uitgangspunten of de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar omdat verdere beleid op dat moment nog niet was vastgesteld (Handleiding Windhinder en Windgevaar 2023). Dit beleid raadt windonderzoek aan wanneer het gebouw meer dan twee keer zo hoog is als bebouwing in de omgeving. Hier is geen sprake van. Het hoogste gebouw is net zo hoog als de bestaande toren aan de Prinsenlaan, één bouwblok verderop. De Princestaete aan de Koningslaan telt 9 verdiepingen en is dan ongeveer 27 meter hoog. Het hoogste gebouw van het project is dus niet meer dan twee keer zo hoog als gebouwen in de buurt. Het beleid raadt ook windonderzoek aan als het gebouw hoger is dan 30 meter en een hoge verblijfskwaliteit gewenst is. Uit deze regel zou een windonderzoek gedaan kunnen worden, maar dit is nogmaals niet verplicht. De gemeente is van mening dat niet nodig is aangezien de omliggende woningen en speeltuinen/sportterrein op dermate afstand liggen dat er geen windhinder wordt verwacht.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.16 Belangenafweging

Samenvatting
Reclamanten stellen dat hun belangen onvoldoende zijn betrokken en afgewogen.

Reactie gemeente
Voor deze beantwoording verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1.2, waarin ook de belangenafweging wordt toegelicht.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.17 Participatie

Samenvatting
Reclamanten stellen dat zij te weinig inspraak hebben gehad.

Reactie gemeente
Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1.2.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

4.18 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Samenvatting
Reclamant mist een verslag over de maatschappelijke uitvoerbaarheid in de toelichting.

Reactie gemeente
Maatschappelijke uitvoerbaarheid staat opgenomen in hoofdstuk 6 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Voor deze zienswijze hebben wij hoofdstuk 6 nog een keer bekeken en zijn we tot de conclusie gekomen dat deze paragraaf inhoudelijk uitgebreider kan worden beschreven. Daarom zal deze paragraaf aangepast worden met een ambtelijke wijziging.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en de toelichting naar aanleiding van deze zienswijze als volgt aan te passen:

> Voorgesteld wordt om de huidige tekst in paragraaf 6.2 (maatschappelijke uitvoerbaarheid) te vervangen met de volgende tekst:
>
> 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
> In het kader van het overleg bij de voorbereiding van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het concept ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:
> - Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
> - DCMR Milieudienst Rijnmond;
> - Evides;
> - N.V. Nederlandse Gasunie;
> - Ministerie van Defensie;
> - Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
> - K.P.N. Telecom;

- Luchtverkeersleiding Nederland;
- Metropoolregio Rotterdam Den Haag;
- Monet, beheerder telecommunicatiemasten;
- Prorail;
- VRR, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
- Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland;
- Stedin, regionale netbeheerder gas en elektriciteit;
- VWS Pipelinecontrol;
- Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)
- Waterschap Hollandse Delta.

Er is een reactie ontvangen van de in de volgende paragrafen genoemde overlegpartners. De reactie van het BOOR en van het Hoogheemraadschap hebben geleid tot aanpassingen in de toelichting.

6.2.1. Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)
BOOR heeft verzocht om de toelichting van het bestemmingsplan onder paragraaf 4.9 Archeologie en cultuurhistorie, onder het kopje 'onderzoek' subkopje 'archeologie' te verduidelijken en aan te passen.

Reactie
Aan het verzoek van BOOR is tegemoetgekomen. Het bovenstaande kopje is aangepast aan de voorgestelde formulering van BOOR.

6.2.2. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) is de waterbeheerder in het plangebied en heeft de volgende opmerkingen over de watercompensatie.

Percentage compensatie voor toename verharding
In het toegezonden concept ontwerpbestemmingsplan is een compensatie voor de toename van de verharding van 5% opgenomen. Dit is te weinig. Het HHSK verzoekt om een minimale compensatie voor toename verharding in dit gebied van 14,8% op te nemen.

Compensatielocatie
Het HHSK verzoekt de specifieke locatie van waar het water wordt gecompenseerd op te nemen in het plan. Ook wijst de HHSK de gemeente erop dat de watercompensatie eerste gegraven dient te worden voordat er verhard oppervlakte mag worden aangebracht en de sloot gedempt wordt.

Reactie

Percentage compensatie voor toename verharding
In de voorwaardelijke verplichting van het artikel 'Sport - Sport – en speelterrein' is het percentage van 5% vervangen door 14,8%. Dit is in paragraaf 4.4 Water beschreven.

Compensatielocatie
In paragraaf 4.4 Water is toegelicht waar wordt gezocht naar locaties voor compensatie. Figuur 4.8 is toegevoegd met de zoeklocaties weergegeven.

6.2.3. Provincie Zuid-Holland, afdeling Ruimte, Wonen en Bodem
Provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat het concept ontwerpbestemmingsplan voldoet aan het provinciaal beoordelingskader.

Reactie
Dit wordt ter kennis aangenomen.

6.2.4. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)
De VRR constateert met betrekking tot dit plan geen relevante fysieke veiligheidsaspecten. De VRR adviseert wel zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen bij de ontwikkelingen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden.

Reactie
Deze aspecten worden meegenomen in de uitvoering van het plan, maar dit betreffen geen aspecten die in het bestemmingsplan worden opgenomen.

4.19 Verkoop van appartementen
Samenvatting
Reclamanten vinden de start van de verkoop van de appartementen door de projectontwikkelaar voorbarig.

Reactie gemeente
Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1.20.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

Reclamant 5

Reclamant 5 is een bewoner van een nabijgelegen woning. Reclamant vraagt om aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5.1 Participatie
Samenvatting
Reclamant stelt dat het participatieproces eenzijdig was en er geen mogelijkheid was tot inspraak/invloed. Het bestond uit voorlichting en informatieavonden en er was geen sprake van professionele begeleiding in een participatieproces zoals dit het geval was bij andere bouwprojecten in Rotterdam door bureau Awareness. Er is geen gehoor gegeven aan de bewoners wanneer zij aangaven mee te willen denken aan de inrichting van de buitenruimte. Reclamant is op bezoek geweest bij de gemeentelijke ambtenaar waarin zou zijn afgesproken dat de ambtenaar contact zou opnemen als de inrichting van de buitenruimte meer concreet zou worden. Echter is het ontwerp bestemmingsplan in augustus 2023 gepubliceerd zonder tussentijdse overleg met reclamant.

Reactie gemeente
In het bestemmingplan worden de bestemmingsplanregels vastgesteld. Hierin leggen we vast welke bestemmingen mogelijk zijn en wat het maximaal toelaatbare is. In het bestemminsplan wordt nog niet de inrichting van het sportcomplex en de woonomgeving vastgelegd. Dit doorloopt zijn eigen (inrichtingsplan)procedure, met een eigen participatieproces. Dat is op dit moment nog niet het geval. De gemeente heeft opdracht gegeven aan het Sportbedrijf voor verkennend onderzoek. In dit onderzoek wordt de eerste stap in het participatieproces gezet door input op te halen bij de omgeving. Hierna zal er voor het sportcomplex een inrichtingsplanprocedure gestart worden. Het ontwerpbestemmingsplan staat hier los van. Daarom is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd zonder tussentijdse overleg tussen de ambtenaar en reclamant. Wel heeft de

reclamant (en de omgeving) een uitnodiging gekregen voor een toelichting over het bestemmingsplan. Tijdens deze bijeenkomst is ook toelichting gegeven over de voortgang van het project als geheel.

Voor de beantwoording van deze zienswijze omtrent het participatieproces verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1.2. Voor de procedure die gevolgd wordt voor de inrichting van het sportterrein verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 2.2.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

5.2 Duurzaam, klimaatbestendig, circulair, natuurinclusief woongebouw

Samenvatting
Reclamant heeft bedenkingen bij het type gebouw dat wordt gebouwd en stelt dat dit een uitgelezen kans was om een klimaatbestendig, natuurinclusief, circulair en energieneutraal te bouwen. Er zou nu gekozen worden voor een gebouw wat weinig kwaliteit aan de leefomgeving toevoegt en woonkwaliteit wegneemt. Ook stelt de reclamant dat, omdat er geen concurrentie was, de ontwikkelaar niet uitgedaagd werd om te komen met duurzame plannen.

Reactie gemeente
Los van de aanwezigheid van wel of geen concurrentie wordt er in de regel een Nota van Uitgangspunten vastgesteld waarin voor klimaatbestendigheid/duurzaamheid uitgangspunten worden opgenomen (zie de beantwoording van zienswijze 1.5 voor de vindplaats van de Nota van Uitgangspunten). Hierop gebaseerd maakt de ontwikkelaar de bouwplannen. Het type gebouw is overigens geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar voor de bouwvergunning. De gemeente heeft desondanks wel aandacht voor de duurzaamheid, klimaatbestendigheid, enzovoorts van het woongebouw in dit ontwerpbestemmingsplan. Deze eisen zijn vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten. De uitgangspunten die hierin staan komen voort uit het beleid. Daarnaast wordt er wel gekeken naar welke aspecten het meest van meerwaarde kunnen zijn in ene gebied. In hoofdstuik 4.11 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn de duurzaamheidsaspecten van het bouwplan omschreven. Het plan zet in op het gebied van circulariteit, energietransitie, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen in op verschillende aspecten. Zo wordt een deel van het plan uitgevoerd in CLT bouw, zijn er groene, blauwe en gele (zonnepanelen) daken, wordt er aangesloten op het warmtenet en wordt er in het plan een mix van beplantingen aangebracht op de galerijen, balkons en de daktuin. De ontwikkeling voldoet aan de eisen die de gemeente heeft gesteld ten aanzien van duurzaamheid, klimaatbestendigheid, enzovoorts.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.3 Bezonning

Samenvatting
Reclamant stelt dat er sprake is van persoonlijke schade door de onrechtmatige daad van het bouwbesluit. De schade wordt veroorzaakt door verminderde daglicht- en zontoetreding op het perceel van de reclamant. Volgens de zonnestudie (bijlage 12 van het ontwerpbestemmingsplan) zou op het pand van de reclamant geen sprake zijn van verminderde bezonning door de nieuwbouw. Reclamant bestrijdt deze conclusie gebaseerd op een uitspraak van de leverancier van de zonnepanelen van de reclamant. Reclamant vraagt om schadevergoeding en wil graag contra expertise in laten zetten.

Reactie gemeente
Het is begrijpelijk dat de hoogte van de woongebouwen voor de reclamant zorgelijk in verband met de bezonning van het terrein van de reclamant. Er is een zonnestudie uitgevoerd waarin gekeken is naar het effect van de gebouwen op de bezonning van omliggende woningen. In bijlage 12 van het ontwerpbestemmingsplan "Folkert Elsingastraat" ('Zonnestudie nieuwbouwontwikkeling Folkert Elsingastraat') is de bestaande en toekomstige bezonning van de woning van de reclamant onderzocht. Deze woning bevindt zich in pand P zoals deze in de studie is benoemd. In tabel 1 van de bijlage op de zesde pagina is zichtbaar dat er voor de woningen in pand P geen wijziging is in de hoeveelheid zon of schaduw op 21 september. Het pand ligt namelijk te ver van de nieuwbouw vandaan. Het project brengt voor deze woning geen wijziging in de zonsituatie, waardoor de huidige zonnepanelen ook geen minder rendement zouden moeten opleveren. De reclamant bestrijdt echter het resultaat van de zonnestudie en stelt dat er wel sprake is van minder zon- en daglichttoetreding, gebaseerd op een uitspraak van de leverancier van de zonnepanelen van de reclamant. Reclamant stelt dat dat er sprake is van minder zon en daglicht op het dak in de ochtend als resultaat van de nieuwbouw. Wij vinden het vervelend dat het resultaat van de zonnestudie uitgevoerd door HDFE bv en de uitspraak van de leverancier van de zonnepanelen van de reclamant verschillen en het is begrijpelijk dat de reclamant zich hier zorgen over maakt. Er zijn echter wel wat nuances aan te brengen. In de zonnestudie wordt er beoordeeld wat de effecten op de gevel van de woning zijn, niet op het dak of tuin. In het rapport kan men zien dat er extra schaduw valt in de tuin van pand P, maar dit is geen toetsingscriterium en daarom ook niet meegenomen in het rapport. Het is niet uitgesloten dat er eventueel schaduw op pand P op het dak zou vallen als gevolg van de nieuwbouw, maar dit is in het rapport niet afgebeeld en ook geen toetsingscriterium. Het is ook niet uitgesloten dat er in de winterperiode mogelijk meer schaduw aanwezig zou kunnen zijn, maar ook dit is niet het toetsingscriterium (dit hoeft op basis van het Afwegingskader bezonning niet getoetst te worden). Mogelijk is de leverancier van de zonnepanelen uitgegaan van de bezonning van het dak en ook op andere data dan de toetsdatum van het bezonningsonderzoek (dit is 21 september), maar het rapport is gebaseerd op de correcte uitgangspunten, hierdoor is het niet nodig om een nieuwe zonnestudie uit te voeren. De gemeente ziet hierdoor ook geen aanleiding om contra expertise in te schakelen omdat het rapport volstaat. Als de reclamant meent dat er schade wordt ondervonden door het plan dan kan de reclamant eventueel een planschadeprocedure starten. Hierbij verwijzen wij graag naar afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Eventuele waardedaling van het onroerend goed kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan aan de orde worden gesteld in de vorm van een planschadeclaim. Dit kan tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Als laatste moet er onderscheid worden gemaakt tussen daglichttoetreding en bezonning. Het bovenstaande rapport gaat over bezonning. Daglichttoetreding is een ander criterium die wordt getoetst bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit wordt alleen getoetst voor de ontwikkeling zelf en niet voor de omliggende woningen. Dit wordt getoetst door het aantal ramen, en de grootte hiervan. Zelfs als er sprake is van schaduw krijgen woningen nog wel daglicht binnen, maar geen zon. Daglichttoetreding wordt nooit getoetst voor omliggende woningen. Er is namelijk geen reden om aan te nemen dat er onvoldoende daglicht bij de omliggende woningen binnenkomt omdat er rondom de woningen voldoende ruimte is voor daglichttoetreding.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.4 Inrichting van de buitenruimte

Samenvatting

In het verleden heeft de openbaarheid van de buitenruimte geleid tot overlast. De gemeente, Dienst Handhaving, politie en DCRM gaven een voorkeur aan om het sportterrein af te sluiten. Reclamant heeft bezwaar tegen de openbaarheid van het toekomstige sportterrein en dat deze niet afgesloten kan worden. De handhaafbaarheid van het terrein na 23.00 uur is onuitvoerbaar. De openbaarheid van het terrein leidt tot vermindering van woongenot en schade en hinder die reclamant graag vergoed zou willen krijgen. Ook de verkoopwaarde van de woning zal verminderen door de openstelling van het terrein, waarvoor reclamant de gemeente aansprakelijk zou willen stellen. Reclamant wil geen hoog hek om het terrein af te sluiten, want dit zou leiden tot verminderd uitzicht en woongenot. Reclamant stelt een sloot voor.

Reactie gemeente

Voor het verzoek voor schadevergoeding verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze 3.3.

Voor de beantwoording omtrent de afsluitbaarheid van het sportterrein verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 2.2 en 2.3.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

5.5 Ligging korfbalkantine

Samenvatting

Reclamant noemt het een gemiste kans om de korfbalkantine niet van nieuwbouw te voorzien. Momenteel heeft het onvoldoende gelegenheid tot ventilatie en geeft snel geluidoverlast

Reactie gemeente

De gemeente ziet zelf ook kansen om het clubgebouw van de korfbalvereniging te vernieuwen. Het ontwerpbestemmingsplan biedt deze mogelijkheid. Op dit moment is de gemeente bezig met een verkenning voor een nieuw gebouw met een wijkvoorziening in combinatie met een clubgebouw voor de korfbalvereniging. De gemeente ziet met nieuwbouw ook de kans om de geluidsoverlast voor omwonenden te verminderen. Bij nieuwbouw zal de geluiddichtheid van het gebouw toenemen en het gebouw kan beter georiënteerd worden waarmee de geluidsoverlast voor de omgeving afneemt.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

5.6 Geluidonderzoek sportterrein

Samenvatting

Reclamant stelt dat de geluidoverlast van het sportterrein van de Trekvogels is niet cumulatief onderzocht. Reclamant zegt dat er wordt gerekend met afstandsnormen die voorbijgaan aan het type bebouwing rond de gebouwen. Reclamant wil hier ook graag contra expertise.

Reactie gemeente

Wij verwijzen voor de beantwoording van deze zienswijze naar de beantwoording van zienswijze 3.6. Het geluidsonderzoek is naar mening van de gemeente volgens de juiste

normen en juiste uitgangspunten uitgevoerd. De gemeente ziet hierdoor ook geen aanleiding om contra expertise in te schakelen omdat het rapport volstaat.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.7 Geluid- en lichthinder door sportterrein

Samenvatting
Reclamant stelt dat er overlast door geluid zal komen door de sportterreinen. Reclamant ziet graag een aardenwal om dit en lichthinder te dempen. Ook verwacht reclamant dat het parkeerterrein voor de sportactiviteiten zal leiden tot extra geluidshinder, wat leidt tot verminderd woongenot en verminderde verkoopwaarde.

Reactie gemeente
Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij graag naar de beantwoording van zienswijze 2.2 en 2.3. Een aardewal kan bij het inrichtingsproces bespreekbaar zijn.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

5.8 Onveilige verkeerssituatie

Samenvatting
Reclamant stelt dat toekomstige ontwikkelingen van de leegstaande kantoorgebouwen in Folkert Elsingastraat niet in het verkeersonderzoek zijn meegenomen. Verder zou de gehanteerde autonorm voor de nieuwbouw te laag zijn. Er zullen dus meer verkeersbewegingen komen dan wat is berekend. Dit verhoogt de parkeerdruk en zorgt voor onveilige situaties. Het uitrijden van auto's van eigen terrein wordt bemoeilijkt.

Reactie gemeente
Reclamant verwijst in de zienswijze naar de leegstaande kantoorpanden aan de Folkert Elsingastraat 34 en 42. Op dit moment is er geen lopend project voor de herontwikkeling van deze gebouwen. Deze data worden daarom ook niet meegenomen in de verkeersberekeningen. De Folkert Elsingastraat is een verkeersluwe 30 km/u straat met overwegend bestemmingsverkeerd. De extra verkeershoeveelheden door het plan zijn beperkt en zullen de verkeersveiligheid niet verslechteren. Voor de wijze waarop de berekeningen zijn uitgevoerd verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1.10. Voor de veiligheid van in- en achteruitrijdende auto's verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 3.7. Voor de parkeerdruk verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1.8.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 6

Reclamant 6 is een korfbalvereniging direct gelegen aan het plangebied aan de westelijke zijde.

6.1 Parkeergelegenheid

Samenvatting
Het was bij de reclamant bekend dat de ski- en boksschool aan de Waghemakerestraat zou worden gevestigd, niet direct aan het gebouw van de Trekvogels. Hierdoor zouden hun parkeerplaatsen verdwijnen. Reclamant vraagt waar leden en bezoekers van de Trekvogels en de bezoekers van de ski- en boksschool dan kunnen parkeren. Verder is de fietsenstalling

en de opslagruimte van de scholen en Trekvogels verdwenen op de impressie tekening. Reclamant vraagt waar er hier rekening mee is gehouden.

Reactie gemeente
Het is begrijpelijk dat er bij reclamant zorgen bestaan over het eventueel verdwijnen van de parkeerplekken. De parkeerplaatsen die op dit moment op het sportcomplex aanwezig zijn, zullen echter niet verdwijnen maar op een andere plek op het sportcomplex terugkomen. Dat gezegd hebbende staat de beschikbare ruimte onder druk en zal er goed gekeken worden wat waar noodzakelijk is. De gemeente verwacht dat het eventueel verdwijnen van de parkeerplekken niet zal leiden tot een te hoge parkeerdruk. Van de bestaande parkeerplekken op andere locaties kunnen dubbel gebruik gemaakt worden. Hiermee wordt bedoeld dat in de werkdagavond er bijvoorbeeld standaard geen docenten langs de Waghemakerstraat geparkeerd staan. Er is dan voldoende parkeergelegenheid voor de leden van De Trekvogels die doordeweeks in de avond trainen. Op werkdagen overdag is de sportactiviteit maar voor 50% door autoparkeerders bezocht. Veel bewoners die in de Folkert Elsingastraat wonen zullen dan met de auto weg zijn. Dan is er sprake van een auto aanwezigheid van 50%. Dit en de locatie voor fietsen en materiaalopslag zal in het inrichtingsplan nader onderzocht worden.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

6.2 Stillere scheidsrechterfluiten
Samenvatting
Het bestemmingsplan stelt dat als bronmaatregel tegen de overschrijding van de voorkeurswaarde gedacht kan worden aan het gebruik van stilleren fluitjes en het aanpassen van de trainingstijden. Reclamant stelt dat het laatste niet mogelijk is en dat het gebruik van stillere fluitjes niet met hen is besproken en lastig in te voeren is.

Reactie gemeente
In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Folkert Elsingastraat" (pagina 46) en in artikel 4.4 van de planregels staat dat het op de gronden die bestemd zijn voor Sport- Sport- en speelterrein het niet toegestaan is om (scheidsrechter)fluiten te gebruiken met een bronvermogen van meer dan 109 dB(A). De Trekvogels bevinden zich op een sportterrein dat geen onderdeel is van dit ontwerpbestemmingsplan; de korfbalvereniging bevindt zich buiten het plangebied. Deze planregel is daarom niet van toepassing op de korfbalvereniging en hun scheidsrechters. Deze planregel geldt alleen voor fluiten die gebruikt worden op het oostelijke sportterrein dat zich binnen het plangebied valt. Dit geldt ook voor de trainingstijden.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

6.3. Eten op zaterdagen en aanmoedigen ploegen in verband met geluid
Samenvatting
Reclamant vraagt hoe het geluid wordt gemeten als er op zaterdagen na de wedstrijden van de korfbalvereniging leden met elkaar op het veld of in de kantine eten. Ook vraagt de reclamant of het aanmoedigen van ploegen op e vereniging als verwaarloosbaar omgevingsgeluid wordt gezien in de berekende geluidsbelasting.

Reactie gemeente
Het bestemmingsplan verandert niks aan de positie van de reclamant en legt De Trekvogels geen aanvullende maatregelen op. De Trekvogels hoeven daarom alleen te voldaan aan (het

voormalige) Activiteitenbesluit milieubeheer. Het eten op zaterdagen op de velden komt bijvoorbeeld dus niet in het geding door het ontwerpbestemmingsplan. Dit geldt ook voor het aanmoedigen van ploegen bij De Trekvogels. De activiteiten worden niet gereguleerd door het Activiteitenbesluit. De berekeningen van het nieuwe sportterrein zijn correct uitgevoerd en de uitgangspunten zijn goed. Dit geldt voor de vereniging binnen en voor de nieuwe sportvelden.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

6.4 Juistheid van berekende geluidsbelasting

Samenvatting
Reclamant vraagt of de berekende geluidsbelasting correct is als er rekening wordt gehouden met dat er op de vereniging schoolsport plaatsvindt en het sportbedrijf de ruimte kan verhuren aan derden?

Reactie gemeente
Voor de geluidsberekeningen maakt het niet uit of er sprake is van schoolsport. Er is namelijk uitgegaan van een bepaalde 'worst case' geluidsuitstraling van de 4 sportvelden van 08:00 tot 23:00 uur. Ook maakt het niet uit dat de Trekvogels de ruimte kan verhuren aan derden. Of er nu sprake is van schoolkinderen of derden die gebruik maken van de sportvelden of de kantine van de Trekvogels, de geluiduitstraling blijft ongewijzigd. Voor de geluiduitstraling van de sportvelden is zoals gezegd uitgegaan van een 'worst case' situatie en voor de geluiduitstraling van de kantine kan niet worden uitgegaan van de situatie van feesten en partijen, maar moet worden uitgegaan van de representatieve situatie met alleen achtergrondmuziek in de kantine.

Verondersteld is dat voor de geluidsituatie van de Trekvogels de doordeweekse avondperiode bepalend is. Dit omdat in de avondperiode de toetswaarde 5 dB strenger is dan in de dagperiode en dat in de avondperiode trainingen kunnen voorkomen van 19:00 tot 23:00 uur. Bij deze trainingen is geen publiek aanwezig. De weekendsituatie is niet beschouwd, omdat deze als niet-representatief is verondersteld. De weekendsituatie komt namelijk minder vaak voor dan de doordeweekse situatie en de weekendsituatie kent normaliter geen drukke avondperiode.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

6.5 Berekende geluidsbelasting

Samenvatting
Reclamant vraagt of het geluid van het beoogde sportterrein is meegenomen in de berekende geluidsbelasting.

Reactie gemeente
In het geluidrapport "Woningen Folkert Elsingastraat – Geluidsonderzoek" (d.d. 28 augustus 2023, code 18188, versie V006_DEF, opgesteld door ABT Velp) is ook de gecumuleerde geluidsbelasting beschouwd. Zie hiertoe hoofdstukken 4.3, 5.3 en bijlage 4. Deze gecumuleerde geluidsbelasting betreft de geluidbelasting vanwege alle omliggende wegen gecumuleerd met de geluidbelasting vanwege de sportvelden en is bepaald op de gevels van de nieuwe woningen binnen de ontwikkellocatie.

Als de reclamant geïnteresseerd is in het geluid van de vereniging (en overlast van hangjongeren), dan verwijst de gemeente naar de beantwoording van zienswijze 3.6.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

6.6 Onjuistheden geluidsonderzoek ABT code 18188

Samenvatting
Het geluidsonderzoek stelt dat de trainingen in een zaal plaatsvinden waardoor de geluidsbelasting als conservatief kan worden beschouwd. Reclamant stelt dat dit onjuist is en dat er in de periode maart-oktober op het kunstgras wordt getraind, en alleen buiten deze periode, waar mogelijk, in een zaal.

Reactie gemeente
Wij hebben het onderzoek op basis van deze zienswijze nog een keer bekeken en hebben geconcludeerd dat de opmerking dat de sportactiviteiten van de Trekvogels op deze locatie plaatsvinden in de/een zaal incorrect is. Deze opmerking dient daarom aangepast/verwijderd te worden. Er is bij de berekeningen in het uitgegaan van een worst-case situatie met trainingen op het buitenterrein. De geluidsbelasting op de gevel van de nieuwbouw van het bestemmingsplan, vanwege de sportactiviteiten van De Trekvogels, zijn hierdoor wel correct bepaald.

Voorstel
Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en naar aanleiding van deze zienswijze het ABT geluidsonderzoek code 18188 als volgt aan te passen:

> Toelichting: Op pagina 10/122 de volgende huidige paragraaf te verwijderen uit het onderzoek: "Volgens de website van de sportvereniging Trekvogels" t/m met de aanwezigheid van deze sportvelden".
>
> Er worden ook ambtelijke wijzigingen voorgesteld voor het stuk over het geluid van de Trekvogels in het geluidsonderzoek (blz 10). Hiervoor verwijzen wij naar hoofdstuk 4, paragraaf 4.6 voor de volledige vervangende tekst. Het aangepaste ABT geluidonderzoek code 18188 wordt als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

Reclamant 7
Reclamant 7 is de skischool welke wordt gesloopt voor de bouw van de woontorens en zal worden verplaatst naar het achterliggende sportterrein.

7.1 Juridische positie van de skischool en geen positieve bestemming voor de skischool

Samenvatting
Reclamant stelt dat de gemeente het pand in 2016 aan de skischool (ISSR) heeft aangeboden in vorm van een eeuwigdurende erfpacht, canon volledig afgekocht, met de rechten van erfpacht op de opstallen. In 2018 heeft ISSR het aanbod geaccepteerd en zou daarmee een overeenkomst tot stand zijn gekomen. Reclamant stelt dat de gemeente daarna de verdere uitwerking en uitvoering van de overeenkomst heeft opgeschort en feitelijk gestaakt in verband met de plannen van de projectontwikkelaar. ISSR heeft gesprekken gevoerd met de gemeente en de ontwikkelaar sinds 2018 om een nieuwe plek voor de skischool te vinden. ISSR zou medewerking hebben verleend onder uitdrukkelijk voorbehoud van al haar rechten onder de lopende huurovereenkomst en de afspraken met de gemeente over de

overeenstemming over verwerving van het pand. Dit heeft ISSR de gemeente en het college in een brief van 26 juli 2023 nog voorgehouden.

Reclamant stelt dat het uitgangspunt "nieuw-voor-oud" betekent dat de nieuwe huisvesting voor ISSR ruimtelijk, technisch en functioneel gelijkwaardig moet zijn aan het huidige pand. ISSR is van mening dat dat in het huidige ontwerpbestemmingsplan niet het geval is. Reclamant stelt dat de skischool momenteel niet positief bestemd is. Een positieve bestemming zou een bijbehorend bouwvlak van 500 m^2 moet inhouden, waarbij de verhouding van het bouwvlak (24,5m x 20m) van belang is. Reclamant stelt dat deze afmetingen moeten worden opgenomen in de planregels om zekerheid te geven dat ISSR zich in het plangebied kan vestigen. Verder merkt ISSR op dat de gemeente voorbij is gegaan aan de afspraken die ISSR tegenover de gemeente heeft en die zij uitdrukkelijk niet heeft prijsgegeven. ISSR stelt dat voor hen de overeenstemming tussen hen, de gemeente en de projectontwikkelaar verder weg dan ooit is. Overeenstemming met alle partijen is noodzakelijk voor uitvoerbaarheid van het plan en zolang er geen overeenstemming is over de verplaatsing van ISSR zal de skischool op grond van de huurovereenkomst en de in 2018 bereikte overeenstemming met de gemeente over de verwerving van het pand haar positie met alle noodzakelijke middelen veiligstellen.

Reactie gemeente
De gemeente is eigenaar van de gronden en het object aan de Folkert Elsingastraat 11 en zij heeft zich altijd het recht voorbehouden om de huur met ISSR op te zeggen. Die mogelijkheid heeft de gemeente nog steeds. Volgens de gemeente is er geen erfpachtovereenkomst met ISSR tot stand gekomen. Het voorstel d.d. 1 december 2016 was uitdrukkelijk gedaan onder voorbehoud van goedkeuring en bestuurlijke besluitvorming door de directie van Stadsontwikkeling en het college van B&W. Er was onder andere nog geen overeenstemming bereikt over de prijs (taxaties moesten nog plaatsvinden). ISSR is door de gemeente in oktober 2018 geïnformeerd dat de onderhandelingen beëindigd worden vanwege de beoogde gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft in vervolggesprekken aangegeven dat zij als uitgangspunt voor de ontwikkeling heeft meegegeven dat de sportfuncties die aan de Folkert Elsingastraat zitten kunnen worden meegenomen in de ontwikkeling door de ontwikkelaar. Bovenstaande is toegelicht aan ISSR met daarbij de boodschap dat de gemeente geen partij is in de onderhandeling tussen ontwikkelaar en ISSR, maar enkel zal faciliteren dat de sportfuncties planologisch mogelijk zijn in het nieuwe bestemmingsplan. Dit is meegenomen door de bestemming en hetzelfde bouwvolume mogelijk te maken in het bestemmingsplan als in de huidige situatie.

Ter verduidelijking in de bestemmingsomschrijving van het ontwerpbestemmingsplan is omschreven dat de voor 'Sport - Sport- en speelterrein' aangewezen gronden bestemd zijn voor:

a. sportvelden, speelterreinen en sporthallen met bijbehorende bebouwing en voorzieningen als erven, groen, ontsluitingswegen en -paden, parkeerterrein, waterlopen, en ongeorganiseerde sportactiviteiten zoals hardlopen, fitness, bootcamp, en diverse urban sports;

In de bouwregels staat:

a. op de voor 'Sport - Sport- en speelterrein' bestemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd zoals overdekte sportvoorzieningen, clubgebouwen, kleedgelegenheden, bergingen, lichtmasten, zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard.

4.2.2 Bebouwingsnormen

a. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt 7 meter;
b. de maximum oppervlakte aan gebouwen bedraagt 1.500 m2 bruto vloeroppervlakte.

c. gebouwen voor sportvoorzieningen dienen op een afstand van ten minste 10 meter tot geluidsgevoelige objecten te worden gerealiseerd.
d. lichtmasten, vlaggenmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende bij de sportvoorzieningen mogen niet hoger zijn dan 15 meter.
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde behorende bij de inrichting van de openbare ruimte, met uitzondering van lantaarnpalen, mogen niet hoger zijn dan 2,40 meter.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de bestemming Sport - Sport- en speelterrein aangegeven als S-SSP (licht groen). Binnen het gehele vlak zijn bovenstaande omschrijvingen, regels en normen toegestaan. In het huidige bestemmingsplan (NL.IMRO.0599.BP1096LLandOosterf-va01) staan dezelfde bestemmingsomschrijving en bouwregels. Het huidige pand van ISSR heeft een footprint van circa 490 m^2 bruto vloeroppervlak. De conclusie van de gemeente is dat een nieuwe skischool past binnen de bestemmingsomschrijving en dat de nieuwbouw voor o.a. ISSR past binnen de maximale oppervlakte, bouwregels en bebouwingsnormen die opgenomen zijn het bestemmingsplan.

Voorstel
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Ambtelijke wijzigingen

Het bestemmingsplan "Folkert Elsingastraat" is behalve als gevolg van ingediende zienswijze, ook om ambtshalve redenen op onderdelen aangepast. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van deze wijzigingen en de achterliggende reden daarvoor. Hier onder zijn de ambtshalve wijzigingen kort inhoudelijk beschreven.

Ambtshalve zijn bovendien enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen in de toelichting (spelfouten, niet lopende zinnen) doorgevoerd. Het betreft geen inhoudelijke wijzigingen. Deze vragen dan ook niet om nadere toelichting.

4.1 Nieuw stikstofonderzoek

Aangezien de stikstofberekening is uitgevoerd met een verouderde versie van de AERIUS-calculator, is het stikstofonderzoek geactualiseerd op basis van de meest recente AERIUS-calculator (versie 2023.1). Voorgesteld wordt om bijlage 8 van de toelichting behorend bij het bestemmingsplan te vervangen voor het geactualiseerde onderzoek. Ook het geactualiseerde onderzoek wijst een stikstofdepositie van 0,0 mol/ha uit. De conclusie voor een goede ruimtelijke ordening blijft daarmee in stand.

Voorgesteld wordt om bijlage 7 van de toelichting behorend bij het bestemmingsplan te vervangen de geactualiseerde memo stikstofberekening. Dit bevat geen inhoudelijke wijzigingen.

4.2 Aanvullende bodemonderzoeken

In het ontwerpbestemmingsplan is verkennend bodemonderzoek opgenomen (bijlage 5). Op 4 oktober 2023 zijn twee vervolgonderzoeken uitgevoerd door Arnicon B.V. in opdracht van de projectontwikkelaar. Voorgesteld wordt om in bijlage 5 de twee vervolgonderzoeken op te nemen. Het eerste vervolgonderzoek (rapport 23-0447-O) betreft een herijking van het onderzoek op de locatie Folkert Elsingastraat 3-9 en het tweede vervolgonderzoek (rapport 23-0448-O) betreft een verkennend (water)bodemonderzoek en een waterbodemonderzoek op de locatie Folkert Elsingastraat 15. Dit is het achterliggende sportterrein. Beide vervolgonderzoeken concluderen dat de locaties geschikt worden geacht voor de beoogde bestemming. De conclusie voor een goede ruimtelijke ordening blijft daarmee in stand.

Voorgesteld wordt om paragraaf 4.8 Bodem van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan aan te passen om de resultaten van de vervolgonderzoeken kenbaar te maken. In deze paragraaf staan de nummers van de bijlagen ook verkeerd vermeld. Met deze ambtelijke wijziging wordt voorgesteld deze nummers ook aan te passen. Voor gesteld wordt om de paragraaf als volgt aan te passen:

> **Onderzoek**
> Door IDDS is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5. Hieruit blijkt dat er enkele lichte verontreiniging ter plaatse aanwezig zijn, maar deze vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
>
> Vervolgens zijn door Arnicon B.V. twee vervolgonderzoeken uitgevoerd. Deze zijn opgenomen in bijlage 5. Rapport 23-0447-) betreft een herrijking van het onderzoek op de locatie Folkert Elsingastraat 3-9 en Rapport 23-0448-O betreft een verkennend (water)bodemonderzoek en een waterbodemonderzoek op de locatie Folkert Elsingastraat 15. Dit is het sportterrein in het plangebied. Beide vervolgonderzoeken concluderen dat de locaties geschikt worden geacht voor de beoogde bestemming. Rapport 23-0447-O concludeert specifiek dat de bodemverontreiniging als "onverdacht" wordt geclassificeerd. Rapport 23-0448-O concludeert specifiek dat er, met uitzondering van plaatselijk barium in het grondwater geen

verontreinigen aangetoond worden die afwijken van de algemene bodemkwaliteit. De hypothese "verdacht" voor de bodeverontreiniging wordt verworpen. De bodemverontreiniging buiten de gedempte sloten worden als "onverdacht" geclassificeerd. De vervolgonderzoeken bevestigen de conclusie dat de locaties geschikt worden geacht voor de beoogde bestemming.

Binnen het plangebied zijn watergangen aanwezig. Door middel van een waterbodemonderzoek (bijlage 6) is bepaald wat de milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodem is. Het vrijkomende slib van de watergang en de onderliggende bodem zijn verspreidbaar op de aangrenzende percelen. De kwaliteit van de waterbodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

Conclusie
De resultaten van de bovenvermelde onderzoeken vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.3 Jongeren ontmoetingsplek

Naar aanleiding van een zienswijze is geconstateerd dat de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan de verdwijning van de jongeren ontmoetingsplek niet noemt. Hiertoe wordt voorgesteld om voor de duidelijkheid hier de toelichting op aan te passen. Concreet wordt voorgesteld om paragraaf 2.1, 2.2 en 5.3 aan te passen.

Voorgesteld wordt om in paragraaf 2.1, onder de laatste huidige alinea de volgende passage toe te voegen:

> Ten oosten van het sportterrein, aan de Koningslaan, staat een gebouw dat ` functioneert als een jongeren ontmoetingsplek. Deze is momenteel permanent gesloten.

Voorgesteld wordt om in paragraaf 2.2, onder het kopje 'de indoorskihal en boksschool', onder daarvan de laatste alinea, de volgende passage toe te voegen:

> *Jongeren ontmoetingsplek*
> *Onderdeel van het plan is het sloten van de huidige jongeren ontmoetingsplek. Dit is een klein gebouw dat permanent gesloten is. Hiervoor komt geen bebouwing voor terug. De functieaanduiding 'jongeren ontmoetingsplek' vervalt en dit terrein zal als Groen bestemd worden, met een dubbele bestemming Waarde – Archeologie.*

Voorgesteld wordt om paragraaf 5.3 als volgt te herschrijven:

> Artikel 3 Groen
> De gronden aan de oostzijde van het plangebied hebben de bestemming Groen en zijn daarmee bestemd voor groenvoorzieningen. De huidige functieaanduiding jongeren ontmoetingsplek verdwijnt naar aanleiding van het slopen het aanwezige gebouw dat functioneert als een jongeren ontmoetingsplek.

4.4 Nieuwe verkeersonderzoeken

Naar aanleiding van verschillende zienswijzen over de verkeersafwikkeling en de verkeerstoename zijn extra verkeersonderzoeken uitgevoerd. Voorgesteld wordt om de berekeningen en de resultaten hiervan als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan toe te voegen.

4.5 Bezonningstudie

Bijlage 12 mist in tabel 1 informatie over pand J. Er is wel onderzoek gedaan naar de bezonning van pand J als gevolg van het project, maar dit was niet opgenomen in tabel 1. Voorgesteld wordt om pand J in tabel 1 toe te voegen met de volgende informatie:

> Wijziging: Nee
> Oorzaak: Pand ligt aan zuidkant van nieuwbouw en ervaart daarom geen wijzigingen.

4.6 Geluidonderzoek ABT code 18188

Naar aanleiding van zienswijze 6.6 is het geluidonderzoek ABT code 18188 aangepast. Echter bleek dat de relevante paragraaf (op bladzijde 10 van het onderzoek), meerdere fouten te bevatten. Voorgesteld wordt om deze paragraaf aan te passen via een ambtelijke wijziging.

Naar aanleiding van een zienswijze is gebleken dat de bijlagen van het geluidrapport niet de invoergegevens en berekeningsresultaten van de Trekvogels bevatten. De berekeningen zijn wel gemaakt (de resultaten staan in het rapport). Voorgesteld wordt deze gegevens in de bijlagen toe te voegen.

Verder is gebleken er is gerekend op basis van vier korfbalvelden. Echter heeft de Trekvogels maar twee korfbalvelden. Uit nieuwe berekeningen blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordeelingsnvieau Lar,LT (ten gevolge van de Trekvogels) op woonblok 3 van het project ten hoogste 50 dB(A)-etmaalwaarde (45 dB(A) in de dagperiode en 45 dB(A) in de avondperiode) bedraagt. Dit is 1 dB hoger dan wat het geluidrapport vermeldt. Voorgesteld wordt het geluidrapport hierop aan te passen. De Trekvogels veroorzaken vooralsnog geen overschrijding van het Activiteitenbesluit (Bruidsschat) op de gevels van de nieuwe woningen.

Afsluitend is gebleken dat in bijlage 4 van het geluidrapport het geluid van de Trekvogels niet is meegenomen in de berekening van de gecumuleerde geluidsbelasting. Op punten 97047,49/439447,94 en 97047,56/439447,68 (de twee meest westelijk gelegen toetspunten = de maatgevende toetspunten op woonblok 3 voor de Trekvogels) bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau LAr,LT door het industrielawaai (=sportvelden) ten hoogste 47 dB(A)-etmaalwaarde. Dat kan alleen maar ten gevolge van de nieuwe sportvelden, omdat de bestaande Trekvogels korfbalvelden een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau LAr,LT veroorzaken van 50 dB(A)-etmaalwaarde. Gezien de geluidsbijdragen van de nieuwe sportvelden en het wegverkeer is het geluid van de Trekvogels alleen relevant ter plaats van de noordwesthoek van woonblok 3. De gecumuleerde geluidsbelasting daar bedraagt niet meer dan 51 dB op de westelijk georiënteerde gevels in woonblok 3. Hoe zuidelijker deze gevels zijn gelegen des te lager de gecumuleerde geluidsbelasting (verder weg van de sportvelden). Op de noordelijke gevels van woonblok 2 is het geluid van de nieuwe sportvelden maatgevend en hoe verder naar het oosten des te minder geluid van de Trekvogels. Voorgesteld wordt de tekst in het geluidrapport als volgt aan te passen:

> Over de Trekvogels in het geluidrapport code 18188 staat op bladzijde 10/122 het volgende:
>
> "De sportvelden ten westen van de locatie zullen naar verwachting geen overschrijding veroorzaken van de etmaalwaarde van 50 dB(A). Deze vier sportvelden worden beheerd door sportvereniging Trekvogels en worden hoofdzakelijk gebruikt voor korfbalactiviteiten. Aanvullend is er een indicatieve berekening door ons uitgevoerd, waaruit blijkt dat de geluidbelasting vanwege deze velden de etmaalwaarde van 50 dB(A) niet zal overschrijden. Voor deze berekening is een worstcase scenario aangenomen, waarbij uitgegaan is van een bronvermogen van 89 dB(A) per veld.

Volgens de website van de sportvereniging Trekvogels, bevindende trainingen zich binnen de zaal plaats, wat betekent dat de berekende geluidbelasting als conservatief kan worden beschouwd. De conclusie van de indicatieve berekening is dat de geluidbelasting als gevolg van korfbalactiviteiten maximaal 49 dB(A) zal bedragen bij Blok 3. Deze sportvelden hebben geen impact op andere woonblokken. Desalniettemin zullen we bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat wel rekening houden met de aanwezigheid van deze sportvelden.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau is bepaald voor de dagperiode en avondperiode.

Meerdere plots van het rekenmodel zijn in bijlage 1 opgenomen. Bijlage 2 bevat de invoergegevens."

Voorgesteld wordt deze tekst te vervangen met de volgende tekst:
"De sportvelden ten westen van de locatie zullen naar verwachting geen overschrijding veroorzaken van de etmaalwaarde van 50 dB(A). Deze twee sportvelden worden beheerd door sportvereniging Trekvogels en worden gebruikt voor korfbalactiviteiten.
Aanvullend is er een indicatieve berekening door ons uitgevoerd, waaruit blijkt dat de geluidbelasting vanwege deze velden de etmaalwaarde van 50 dB(A) niet zal overschrijden. Voor deze berekening is een worstcase scenario aangenomen, waarbij uitgegaan is van een bronvermogen van 89 dB(A) per veld.

De conclusie van de indicatieve berekening is dat de geluidbelasting als gevolg van de korfbalactiviteiten door de Trekvogels ten hoogste 50 dB(A) in de dag- en avondperiode zal bedragen op de westelijk georiënteerde gevels van de meest noordelijke woningen in Blok 3. Op alle overige gevels van de nieuwe woningen is de geluidsbelasting significant lager. Het geluid ten gevolge van de activiteiten door de korfbalvereniging Trekvogels leidt door de nieuwe woningbouw niet tot een overschrijding van de vigerende geluidgrenswaarden. De nieuwe woningen zijn geen belemmering voor de uitvoering van de activiteiten door de korfbalvereniging.

Gezien de geluidsbijdragen van de nieuwe sportvelden en het wegverkeer (zie hoofdstuk 4.1 en 4.3) is het geluid van de Trekvogels alleen relevant ter plaatse van de noordwesthoek van woonblok 3. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt op de westelijk georiënteerde gevels van de meest noordelijke woningen in Blok 3 niet meer dan 51 dB. Hoe zuidelijker deze gevels zijn gelegen des te lager de geluidsbijdrage van de Trekvogels. Op de noordelijk georiënteerde gevels van woonblok 2 is het geluid van de nieuwe sportvelden maatgevend en hoe verder naar het oosten des te minder geluid van de Trekvogels. Omdat het geluid van de Trekvogels alleen plaatselijk op de westelijk georiënteerde gevels in het noordelijk deel van woonblok 3 relevant is, is dit geluid niet verder betrokken in het bepalen van de gecumuleerde geluidsbelasting (zie hoofdstuk 4.3).

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau is bepaald voor de dagperiode en avondperiode.

Meerdere plots van het rekenmodel zijn in bijlage 1 opgenomen. Bijlage 2 bevat de invoergegevens."

4.7 Nieuwe vastgestelde Rotterdamse Woonvisie 2040

Op 14 maart 2024 heeft de gemeenteraad de Rotterdamse Woonvisie – een koers tot 2040 en acties voor de komende 5 jaar vastgesteld. Deze Woonvisie vervangt de Woonvisie uit 2016. Voorgesteld wordt om de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen.

Voorgesteld wordt paragraaf 3.3.2 van de toelichting te vervangen met de volgende tekst:

Rotterdam is een stad in beweging. Steeds meer mensen willen er wonen, werken en verblijven. Het realiseren van voldoende woningen, werkgelegenheid en voorzieningen is essentieel om deze trek naar de stad op te kunnen vangen. Daarnaast is het bieden van een fijn en betaalbaar thuis aan alle huidige inwoners minstens zo belangrijk. Steeds meer Rotterdammers hebben moeite om een betaalbare en passende woning te vinden. Om Rotterdammers meer perspectief te bieden op een betaalbare woning die past bij hun behoeften zullen er vooral meer woningen in het middensegment moeten komen. De absolute omvang van de sociale voorraad dient daarbij stabiel te worden gehouden. De Rotterdamse Woonvisie heeft twee onderdelen: de visie op het gebied van wonen met een doorkijk tot 2040 en een concreet uitvoeringsprogramma met maatregelen voor de komende 5 jaar.

Om hieraan te voldoen heeft Rotterdam de volgende actiepunten opgesteld:

1. Meer en betaalbare woningen
   Er wordt geprobeerd het absolute aantal sociale woningen stabiel te houden en het aantal woningen in het middensegment, voor zowel huur als koop wordt vergroot. De belangrijkste maatregelen:
   - Per jaar wordt met de bouw van 3.500-4.000 woningen door nieuwbouw en tijdelijke woningen gestart. De stad wordt uitgedaagd om in de bestaande voorraad meer woonruimte te maken (denk aan optoppen en woningdelen).
   - Er wordt bij nieuwbouw tot 2026 gestuurd op 55% betaalbare woningen (20% sociaal en 35% middensegment en vanaf 2026 op 65% betaalbare woningen (25% sociaal en 40% middensegment) en deze zijn bedoeld voor mensen met een bijbehorend salaris.
   - Er worden maatregelen genomen voor meer middensegment, door de inzet van koopinstrumenten en financiële middelen. Betaalbaarheid door gebruik te maken van zowel publieke als privaatrechtelijke instrumenten wordt geborgd.
   - Er is aandacht voor de snelheid van bouwen van betaalbare woningen: er komt een nieuwe Rotterdamse Bouwwet, waarbij wordt geëxperimenteerd met flexibiliteit in regelgeving voor betaalbare woningen zonder de kwaliteit en de omgeving uit het oog te verliezen.
2. Toekomstbestendige en vitale wijken
3. Huisvesting en aandachtsgroepen
4. Betere positie op de woningmarkt

Toesting
In het plangebied worden woningen ontwikkeld die aansluiten op de woningbehoefte. Er worden voornamelijk woningen in het middensegment gerealiseerd. Dit sluit aan bij de Woonvisie.

Voorgesteld wordt verder paragraaf 3.3.3 Addendum Woonvisie 2030: Thuis in Rotterdam (2019) eruit te halen. De paragrafen van hoofdstuk 3 zullen opnieuw genummerd worden. Waar verder in de toelichting de Woonvisie 2030 genoemd wordt, zal worden vervangen met Woonvisie 2040.

5. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Het bestemmingsplan "Folkert Elsingastraat" is ook naar aanleiding van zienswijzen aangepast. Hieronder wordt een overzicht gegeven van deze wijzigingen.

5.1 Wijziging naar aanleiding van zienswijze 4.18: maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zienswijze 4.18 heeft aanleiding gegeven om paragraaf 6.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Voorgesteld wordt om de huidige tekst in paragraaf 6.2 te vervangen met de volgende tekst:

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
In het kader van het overleg bij de voorbereiding van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het concept ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Evides;
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- Ministerie van Defensie;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- K.P.N. Telecom;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- Metropoolregio Rotterdam Den Haag;
- Monet, beheerder telecommunicatiemasten;
- Prorail;
- VRR, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
- Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland;
- Stedin, regionale netbeheerder gas en elektriciteit;
- VWS Pipelinecontrol;
- Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)
- Waterschap Hollandse Delta.

Er is een reactie ontvangen van de in de volgende paragrafen genoemde overlegpartners. De reactie van het BOOR en van het Hoogheemraadschap hebben geleid tot aanpassingen in de toelichting.

6.2.1. Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)
BOOR heeft verzocht om de toelichting van het bestemmingsplan onder paragraaf 4.9 Archeologie en cultuurhistorie, onder het kopje 'onderzoek' subkopje 'archeologie' te verduidelijken en aan te passen.

Reactie
Aan het verzoek van BOOR is tegemoetgekomen. Het bovenstaande kopje is aangepast aan de voorgestelde formulering van BOOR.

6.2.2. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) is de waterbeheerder in het plangebied en heeft de volgende opmerkingen over de watercompensatie.

Percentage compensatie voor toename verharding

In het toegezonden concept ontwerpbestemmingsplan is een compensatie voor de toename van de verharding van 5% opgenomen. Dit is te weinig. Het HHSK verzoekt om een minimale compensatie voor toename verharding in dit gebied van 14,8% op te nemen.
Compensatielocatie
Het HHSK verzoekt de specifieke locatie van waar het water wordt gecompenseerd op te nemen in het plan. Ook wijst de HHSK de gemeente erop dat de watercompensatie eerste gegraven dient te worden voordat er verhard oppervlakte mag worden aangebracht en de sloot gedempt wordt.

Reactie

Percentage compensatie voor toename verharding
In de voorwaardelijke verplichting van het artikel 'Sport - Sport – en speelterrein' is het percentage van 5% vervangen door 14,8%. Dit is in paragraaf 4.4 Water beschreven.

Compensatielocatie
In paragraaf 4.4 Water is toegelicht waar wordt gezocht naar locaties voor compensatie. Figuur 4.8 is toegevoegd met de zoeklocaties weergegeven.

6.2.3. Provincie Zuid-Holland, afdeling Ruimte, Wonen en Bodem
Provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat het concept ontwerpbestemmingsplan voldoet aan het provinciaal beoordelingskader.

Reactie
Dit wordt ter kennis aangenomen.

6.2.4. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)
De VRR constateert met betrekking tot dit plan geen relevante fysieke veiligheidsaspecten. De VRR adviseert wel zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen bij de ontwikkelingen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden.

Reactie
Deze aspecten worden meegenomen in de uitvoering van het plan, maar dit betreffen geen aspecten die in het bestemmingsplan worden opgenomen.

5.2 Wijziging naar aanleiding van zienswijze 6.6: geluidonderzoek

Zienswijze 6.6 heeft aanleiding gegeven om een paragraaf van het geluidonderzoek ABT code 18188 aan te passen. Voorgesteld wordt de tekst als volgt aan te passen:

> Toelichting: Op pagina 10/122 de volgende huidige paragraaf te verwijderen uit het onderzoek: "Volgens de website van de sportvereniging Trekvogels" t/m met de aanwezigheid van deze sportvelden".

Overigens is deze paragraaf verder aangepast via een ambtelijke wijziging. Voor de volledige vervangende tekst verwijzen wij naar hoofdstuk 4, paragraaf 4.6.