

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Saftlevenhof Rotterdam" – herzien raadsvoorstel

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. De ingekomen zienswijze 3.1 tegen het ontwerpbestemmingsplan "Saftlevenhof Rotterdam" gegrond te verklaren;
2. De ingekomen zienswijzen 2.3 en 2.8 tegen het ontwerpbestemmingsplan "Saftlevenhof Rotterdam" deels gegrond te verklaren;
3. De ingekomen zienswijzen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 2.1, 2.2, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 3.2 en 3.4 tegen het ontwerpbestemmingsplan "Saftlevenhof Rotterdam" ongegrond te verklaren;
4. Kennis te nemen van zienswijzen 3.3 tegen het ontwerpbestemmingsplan "Saftlevenhof Rotterdam";
5. Het bestemmingsplan "Saftlevenhof Rotterdam", NL.IMRO.0599.BP2175Saftlevenhof- met bijbehorende ondergrond o_NL.IMRO.0599.BP2175Saftlevenhof-, gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het ontwerpbestemmingsplan "Saftlevenhof Rotterdam" heeft van 20 november 2020 tot en met 31 december 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 3 zienswijzen ingekomen. Naar aanleiding van de hoorzitting van de subcommissie Bestemmingsplannen op 22 juni 2021 is het plan zodanig aangepast dat het aantal woningen wordt teruggebracht van 12 naar 9.

Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.



Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Niet van toepassing.

Toelichting:

Aanleiding

Op de hoek van de Rochussenstraat en de Saftlevenstraat bevindt zich een bouwblok met een binnenterrein. Rondom dit binnenterrein zijn woningen en een kantoorpand gesitueerd. Het aan de Rochussenstraat gelegen kantoorgebouw is inmiddels verbouwd tot woongebouw (Nieuw-Hoboken).

Op het binnenterrein liggen twee kleine parkeerterreinen. Het (grootste deel) van het binnenterrein heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Oude Westen" de bestemming Kantoor-1.

Het voornemen is op het binnenterrein, ter plaatse van het parkeerterrein van het voormalige kantoorgebouw, een nieuw woongebouw op de bestaande parkeerkelder te realiseren.

In het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage is gelegd telde het nieuwe woongebouw 12 (gestapelde) woningen. Naar aanleiding van de behandeling van de zienswijzen in de hoorzitting van de subcommissie Bestemmingsplannen op 22 juni 2021 is het plan gewijzigd. In het nu voorliggende plan is het aantal te bouwen woningen teruggebracht van 12 naar 9 (gestapelde) woningen.

Zie voor de voorgestelde wijzigingen in het plan en de reactie van de omwonenden daarop hierna onder het kopje Inhoud van het plan.

Dit initiatief is een vervolgfase op de eerdere transformatie van het pand 'Nieuw Hoboken' tot woningen, aan de Rochussenstraat.

Het plan draagt bij aan het vergroten van de woningdifferentiatie in het gebied en de verdichtingsopgave van de stad.

De ontwikkeling is echter niet mogelijk binnen het kader van het vigerende bestemmingsplan "Oude Westen" (2013). In dat bestemmingsplan heeft een groot deel van de binnenplaats en dus ook het gebied van deze ontwikkeling de bestemming 'Kantoor-1' met een maximale bouwhoogte van 3 meter. In die bestemming zijn (alleen) kantoren toegestaan en geen woningen, waardoor het noodzakelijk is dat er een bestemmingsplanprocedure wordt gevoerd om dit initiatief mogelijk te maken.

Plangebied

Het plangebied is het parkeerdek aan de binnenzijde van een gesloten bouwblok aan de Rochussenstraat-Saftlevenstraat in het centrum van Rotterdam.

Inhoud van het plan

Het is de bedoeling om 9 woningen te realiseren op het dak van een bestaande parkeergarage. In het eerdere plan was sprake van 12 woningen. Ten opzichte van het eerdere plan vervalt het blok met 3 (gestapelde) kop-appartementen aan de westkant. Het bouwplan krijgt daardoor minder volume. Het gehele nieuwe blok met 9 woningen



schuift iets meer naar het westen, zodat aan beide zijden van het nieuwe blok meer ruimte ontstaat ten opzichte van de erfgrans en de omliggende bebouwing. In aansluiting op de vermindering van het bouwvolume wordt meer groen toegevoegd aan de locatie. In het vorige voorstel was aan de kant van de westgevel geen groen voorzien, dat is nu wel het geval. Hierdoor ontstaat er een luchtiger en groener plan. Een andere wijziging is dat de kopgevel aan de westzijde geen ramen meer krijgt. Aan de oostgevel was dat al het geval.

De Commissie voor Welstand en Monumenten heeft inmiddels ingestemd met het nieuwe (bouw)plan.

Bijgevoegd is een artist impressie, waarin zichtbaar is hoe het nieuwe plan wordt en hoe het oorspronkelijke plan was (bijlage 7).

Tussen het blok en het Nieuw-Hobokengebouw ontstaat een tussenruimte die wordt gebruikt als collectieve tuin voor de nieuw te bouwen woningen en de woningen van Nieuw-Hoboken.

In het nieuwe plan krijgen de onderste (3) woningen een buitenterras aan de noordzijde. De overige (6) woningen krijgen een dakterras en een klein balkon aan de zuidzijde. Op het dak van de nieuw te bouwen woningen worden dakterrassen gerealiseerd.

Het nieuwe blok is bereikbaar door middel van een onderdoorgang in het gesloten bouwblok, dat op dit moment fungeert als toegang tot het parkeren. De parkeergarage wordt verbouwd tot 32 parkeerplaatsen en 236 gemeenschappelijke fietsstallingsplekken ten behoeve van de woningen. De oorspronkelijke parkeervoorziening op de begane grond (binnenterrein) komt te vervallen en op deze plek wordt een daktuin gerealiseerd. Het parkeren zal volledig plaatsvinden in de parkeerkelder. De parkeerkelder wordt direct op de Saftlevenstraat ontsloten, daarbij wordt de entree zodanig verlegd dat de auto's direct de parkeerkelder in gaan en niet meer zoals nu nog een stukje over het parkeerdek rijden.

Reactie omwonenden

Het gewijzigde plan waarbij het aantal (gestapelde) woningen van 12 is teruggebracht naar 9 is door de ontwikkelaar voorgelegd aan de omwonenden. Zij hebben daarop afwijzend gereageerd. In hun reactie geven ze aan dat bij de allereerste presentatie van de plannen voor transformatie van Nieuw Hoboken sprake was van een volledige vergroening van het binnenterrein. Voorts geven zij aan dat zij in eerdergenoemde hoorzitting hebben aangegeven mogelijk - en slechts in het uiterste geval - te kunnen instemmen met de realisatie van maximaal 6 woningen, mits het totale bouwvolume minder breed en minder hoog zou zijn.

De omwonenden wijzen erop dat ondertussen de 97 appartementen in Nieuw Hoboken bewoond zijn, wat het totale aantal huishoudens grenzend aan dit binnenterrein op bijna 225 brengt. Rust en vergroening zijn daarmee des te noodzakelijker geworden. Het aangepaste voorstel stuit daarom nog steeds op bezwaren en zij verzoeken dan ook om af te zien van de realisatie van de beoogde 9 woningen en de planvorming aan



te passen aan het oorspronkelijke idee van volledige vergroening van het binnenterrein.

Naar aanleiding van deze reactie geeft de ontwikkelaar aan dat het verder terugbrengen van de ontwikkeling naar 6 woningen het plan financieel niet uitvoerbaar maken. De haalbaarheid van het plan is met 9 woningen al fors onder druk komen te staan, maar is nog wel uitvoerbaar.

Naar ons oordeel wordt door de nu voorgestelde wijzigingen binnen de financieel haalbare mogelijkheden maximaal tegemoetgekomen aan de wensen van de omwonenden. In het nu geldende bestemmingsplan "Oude Westen" heeft deze locatie de bestemming 'Kantoor' en bestaat het gebied grotendeels uit verharding dat in gebruik is als parkeerdek. Door het nu voorliggende plan krijgt het binnenterrein een groenere uitstraling dan nu het geval is.

Milieu

Gezien de omvang van het project en de ligging in een stedelijke omgeving is er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject of andere m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Er is daarom geen vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig, en er hoeft geen beoordelingsbesluit te worden vastgesteld.

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan, blijkt dat deze ontwikkeling niet leidt tot significante negatieve gevolgen voor het milieu.

Geluid

Voor het plan is de invloed van het geluid van het wegverkeer onderzocht. Uit de resultaten van de berekening volgt dat de geluidsbelasting vanwege alle wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Er is geen besluit hogere waarden Wet Geluidhinder nodig.

Ter inzage legging / Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan (en de ontwerp-omgevingsvergunning) heeft zes weken ter inzage gelegen, van 20 november 2020 tot en met 31 december 2020. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn afkomstig van omwonenden. Deze vrezen aantasting van de privacy van de bestaande woningen vanwege de beperkte afstand tussen deze woningen en het nieuwe bouwblok.

Ook zijn op het nieuwe bouwblok dakterrassen voorzien. Dit zal volgens de omwonenden resulteren in een vermindering van de privacy van de omwonenden aan de Ochterveltstraat, die via de dakterrassen directe inkijk in de woning zullen krijgen. Ook vrezen zij voor geluidsoverlast als gevolg van (het gebruik van) deze dakterrassen. De omwonenden geven aan dat het toestaan van bebouwing op dit gesloten binnenterrein vergaande consequenties zal hebben voor de leefbaarheid van de omringende woningen.

Voor een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording ervan wordt verwezen naar de zienswijzenrapportage, verderop in dit raadsvoorstel.



Advies Gebiedscommissie Centrum

De gebiedscommissie Centrum heeft bij brief van 11 december 2020 een negatief advies op het oorspronkelijke plan met 12 woningen uitgebracht. Zij adviseert het college om het voorstel in te trekken c.q. de gemeenteraad de vaststelling van het bestemmingsplan te weigeren.

De gebiedscommissie voert hiervoor aan dat het Saftlevenkwartier een hoge bebouwingsdichtheid heeft en wordt getypeerd door stenige straten aan de voorkant van de woningen en groene binnenterreinen aan de achterkant. Het betreffende blok tussen de Saftlevenstraat, Rochussenstraat, 's-Gravendijkwal en Ochterveltstraat staat extra onder druk door twee aangrenzende verkeersaders en een veel hogere woondichtheid door de hogere bouw van het gemeentelijke monument op de hoek van de 's-Gravendijkwal en de extra opbouw op het kantoorgebouw Hoboken dat op dit moment wordt geconverteerd naar een groot aantal woningen.

Toen dat plan voor de transformatie van het kantoorgebouw Hoboken aan de omwonenden werd gepresenteerd, was van bebouwing van het binnenterrein geen sprake. Integendeel, de verdiepte parkeergarage zou worden vergroend evenals het de rest van het perceel achter het kantoorgebouw. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat er twaalf woningen worden gerealiseerd op het binnenterrein, pal tegen de achtergevels van de bestaande woningen.

De gebiedscommissie meldt dat ze achter het beleid met betrekking tot verdichting staan, maar vindt dat in dit geval de toevoeging van twaalf woningen echt niet opweegt tegen het verlies aan groen en woongenot van de honderden woningen waar dit complex pal tegenaan gebouwd wordt.

Reactie op advies Gebiedscommissie Centrum

Wij betreuren het negatieve advies van de gebiedscommissie. Wij blijven van mening dat verdichting van de stad noodzakelijk is om aan de groeiende behoefte aan woningen te kunnen voldoen.

Zowel het Rijks, provinciaal als gemeentelijk beleid is erop gericht om daar waar mogelijk de bestaande beschikbare ruimte in de stad optimaal te benutten. Daartoe heeft de gemeente het zogenaamde 'klein maar fijn'-beleid geïntroduceerd, waarmee kleinschalige toevoegingen ter verdichting van de binnenstad worden gestimuleerd. Daarmee wordt niet alleen ingespeeld op de vraag naar woningen in dit stadsdeel, maar ook op de wens om deze te realiseren op centraal gelegen locaties met (centrum)voorzieningen in de directe omgeving. Dit draagt bij aan een aantrekkelijke binnenstad en zal ook het autogebruik beperken. Bovendien gaat het hier om eengezinswoningen, een woningtypologie waar veel vraag naar is.

Omdat in de bestaande situatie sprake is van een parkeergarage ten behoeve van het voormalige kantoorgebouw aan de Rochussenstraat, geldt voor de gronden nog altijd een kantoorbestemming. Met de omzetting naar een woonbestemming komt deze niet meer van toepassing zijnde bestemming te vervallen. De herbestemming naar wonen zal daarbij optimaal gebruikmaken van de bestaande functionaliteit, omdat de woningen op het dek van de parkeergarage worden gerealiseerd. De ruimte daaronder blijft beschikbaar voor het stallen van auto's en fietsen ten behoeve van zowel de nieuw te realiseren woningen, als de woningen in het inmiddels getransformeerde kantoorgebouw. Aanvullend zal een groot deel van het huidige parkeerdek dienstdoen als gemeenschappelijke binnentuin voor de bewoners van de Saftlevenhof en het pand



Nieuw-Hoboken. Daarmee wordt ook ingespeeld op de wens om grotendeels verharde binnenstedelijke locaties te voorzien van meer groen en de mogelijkheid om vooral het hemelwater vast te houden. Het binnenterrein krijgt daardoor ook een groenere uitstraling dan nu het geval is. Dat geldt des te meer nu het aantal te bouwen woningen teruggebracht is naar 9. Deze groene uitstraling komt ook de omliggende woningen ten goede.

Coördinatie

De procedure voor dit bestemmingsplan wordt gecoördineerd met die voor de omgevingsvergunning voor bouwen. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning bouwen tegelijkertijd ter inzage zijn gelegd. Een ieder kon op beide ontwerpstukken reageren. Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt de definitieve omgevingsvergunning verleend door of namens ons college. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan en de definitieve omgevingsvergunning staat tegelijkertijd beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zienswijzenrapportage bestemmingsplan “Saftlevenhof Rotterdam”

Ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Saftlevenhof Rotterdam” heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, te weten van 20 november 2020 tot en met 31 december 2020. Gedurende diezelfde periode lag ook de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van 12 woningen (OMV.20.07.00378) ter inzage.

Bijbehorende stukken

Tegelijkertijd met bovengenoemde stukken hebben ook de volgende bij het ontwerpbestemmingsplan behorende stukken ter inzage gelegen:

- Akoestisch onderzoek wegverkeer ruimtelijke procedure – DGMR d.d. 10 juni 2020;
- AERIUS Berekening Rochussenstraat - Saftlevenstraat, Rotterdam – BJZ.nu d.d. november 2019;
- Saftlevenhof Rotterdam Oplossingsrichtingen Vluchtweg – Huls Adviseurs d.d. 11 november 2019;
- Quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte – Ecoresult d.d. 18-04-2018;
- Parkeerberekening - V8 Architects d.d. 6-4-2020;
- Watertoets – Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard d.d. 21-10- 2019.

Zienswijzen en ontvankelijkheid

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 3 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Van de mogelijkheid tot het indienen van een mondelinge zienswijze is geen gebruik gemaakt.



Reclamant 1. Vereniging van Eigenaars 's-Gravendijkwal 148 "DE KAT"

De VvE meldt als inleiding dat de Saftlevenhof grenst aan het parkeerterrein van VvE de KAT, waar 17 bewoners van appartementencomplex Tunnelzicht eigenaar zijn van een parkeerplaats. Op het parkeerterrein staat ook een fietsenstalling voor de bewoners van Tunnelzicht. Vanuit het parkeerterrein kunnen bewoners van de begane grond naar hun appartement.

1.1. Veiligheid binnenterrein

Samenvatting van de reactie

Het binnenterrein wordt een semi-openbaar gebied. De veiligheid van het parkeerterrein en de toegang tot de geparkeerde auto's is onvoldoende gewaarborgd.

Reactie

Het binnenterrein wordt geen semi-openbaar gebied, zoals wordt gesteld. Dat was in eerste instantie wel de intentie, maar na overleg met de omwonenden is daarvan afgezien. Op de locatie waar in de huidige situatie een hek is gesitueerd zal in de toekomstige situatie ook een hek staan die het binnenterrein afsluit van de openbare ruimte. Enkel de toekomstige bewoners zullen een sleutel van dit hek krijgen, waarmee het binnenterrein dus privaat gebied is. Ook de parkeergarage zal alleen bereikbaar zijn voor bewoners die een sleutel hebben van de garage. De veiligheid van het parkeerterrein en de toegang tot de geparkeerde auto's is daarmee voldoende gewaarborgd.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2. Burenrecht

Samenvatting van de reactie

De hoogte zowel als de breedte vanaf de erfgrens is onvoldoende afgebakend. Op 2 punten voldoet men niet aan de minimale eis van 2 meter bouwen vanaf de erfgrens. De hoogte van de erfafscheiding is niet duidelijk en er is geen overleg over gevoerd.

Reactie

Mede naar aanleiding van de behandeling van de zienswijzen in de hoorzitting van de subcommissie Bestemmingsplannen uit de raad is het plan bijgesteld, in die zin dat de 3 kop-appartementen aan de westzijde vervallen. Dit geeft tegelijk de kans om het bouwblok iets naar het westen te schuiven. Daardoor ontstaat er aan beide zijden van het nieuwe blok meer ruimte ten opzichte van de erfgrens en de omliggende bebouwing.

Een andere wijziging is dat de kopgevel aan de westzijde geen ramen meer krijgt. Aan de oostgevel was dat al het geval. Aan de westkant komt ook een groene invulling op de plaats waar nu een parkeerbak is.

Juridisch gezien geldt bij bouwen geen minimale afstand tot de perceelsgrens.



De afstand van 2 meter die in de zienswijze wordt aangehaald wordt waarschijnlijk ontleend aan het Burgerlijk Wetboek. Hierin staat dat het niet geoorloofd is 'om binnen twee meter van de grenslijn van een erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven' (artikel 5.50 BW).

In het bouwplan dat nu aan de orde is zijn de gevels die zich minder dan 2 meter vanaf erfgrans bevinden blinde gevels, deze hebben dus geen ramen en/of balkons. De erfafscheiding komt op de bestaande betonrand. Die bestaande betonrand functioneert nu als erfgrans. De erfafscheiding wordt uitgevoerd als een hekwerk van 550 mm hoog. Omdat het gebouw van Saftlevenhof op een staalconstructie komt te staan, die op het huidige parkeerdek wordt aangebracht, is deze betonrand te laag als afscheiding. Daarom wordt er vanuit een oogpunt van veiligheid op die rand een hekwerk van 550 mm hoog als balustrade geplaatst. Samen met de bestaande betonrand wordt de erfafscheiding dan 1 meter hoog.

De betonwand en hekwerk zijn samen hoog genoeg voor de veiligheid, het hekwerk heeft architectonische kwaliteit en is tegelijk niet intimiderend.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren. Wel stellen wij naar aanleiding van deze zienswijze een ambtshalve wijziging voor, omdat in de planregels alleen in de bestemming "Wonen" is geregeld dat de erfafscheiding niet hoger mag zijn dan 2 meter (artikel 4.2.2 onder d. van de planregels). Dit moet ook worden vastgelegd in de bestemming "Tuin".

1.3. Veiligheid tuinen Tunnelzicht

Samenvatting van de zienswijze

De toegang tot de tuinen van het appartementencomplex Tunnelzicht wordt onvoldoende beveiligd en dus toegankelijker.

Reactie

Zoals ook aangegeven in de reactie onder zienswijze 1.1 is het binnenterrein privé-gebied dat wordt afgesloten door middel van een hekwerk. Daarmee is de toegang tot de tuinen van het appartementencomplex Tunnelzicht voldoende beveiligd. Ten opzichte van de huidige situatie verandert de situatie niet, want ook in de huidige situatie is het binnenterrein afgesloten met een hek. Door het toevoegen van woningen op deze locatie in plaats van een parkeerterrein ten behoeve van kantoorruimte neemt de sociale controle ter plaatse naar onze mening zelfs toe, hetgeen de veiligheid ten goede komt.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

1.4. Privacy.

Samenvatting van de zienswijze

De privacy van de bewoners 's-Gravendijkwal 148 (gebouw Tunnelzicht) wordt geschonden.



Reactie

De nieuw te bouwen woningen Saftlevenhof zijn zo gepositioneerd dat ze parallel staan aan de woningen aan de Rochussenstraat (het gebouw Nieuw-Hoboken). Dit is gedaan om de privacy van de bestaande woningen zoveel mogelijk te waarborgen. Door deze oriëntatie is de afstand van de nieuw te bouwen woningen tot de omliggende bebouwing het grootst.

In het herziene plan dat nu voorligt vervallen de 3 kopappartementen aan de westzijde. Het hele bouwblok schuift daarmee iets op, waardoor de afstand van de nieuwbouw tot aan de woningen aan de 's-Gravendijkwal meer dan 40 meter wordt. De nieuwe woningen krijgen aan de kant van de woningen aan de 's-Gravendijkwal een blinde gevel. Verder zal de ruimte aan de westzijde die vrijkomt het wegvallen van het appartementenblok een groene invulling krijgen.

Er ligt nog een parkeerveld tussen de tuin van de bestaande panden aan de 's-Gravendijkwal en de nieuw te bouwen woningen van het Saftlevenhof. Een groot deel van de bestaande woningen aan de Rochussenstraat zit nu al dicht op de tuin van de panden aan de 's-Gravendijkwal.

Daarnaast is in het (ontwerp)bestemmingsplan 'Saftlevenhof' in artikel 4.2.2.e. onder 2 vastgelegd dat de afstand tussen de terrasafschieding en de dakrand minimaal 1,5 meter moet bedragen. De terrassen komen dus niet tot aan de rand van het dak. Bovendien zal -zo blijkt uit de omgevingsvergunning- aan de dakrand een bloembak komen, die ook voor demping van eventueel geluid zal zorgen.

Tot slot, zoals is aangegeven in de reactie op zienswijze 1.1 en 1.3, is het binnenterrein alleen toegankelijk voor de bewoners, omdat het binnenterrein wordt afgesloten met een hek. Daarmee is de privacy voldoende gewaarborgd.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. Reclamant namens 92 omwonenden Saftlevenhof

2.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid: Participatie en Procedure

Samenvatting van de zienswijze

Bewoners zijn in eerste instantie akkoord gegaan met transformatie van het kantoorgebouw Nieuw-Hoboken naar 97 woningen. Toen was nadrukkelijk géén sprake van extra bebouwing op het binnenterrein. Integendeel, op de voormalige parkeerplaats werd een zorgvuldig aangelegde binnentuin voor de nieuwe bewoners voorzien. Anderhalf jaar later was er een tweede informatiebijeenkomst waar het plan voor de Saftlevenhof werd gepresenteerd en er dus wel bebouwing op het binnenterrein is gesitueerd. Omwonenden waren merendeels onaangenaam verrast door deze wijziging ten opzichte van het eerdere plan, en hebben deze ontwikkeling ervaren als aantasting van het in eerste instantie gestelde vertrouwen in ontwikkelaar en gemeente.

Reactie

We begrijpen dat de huidige bewoners de voorkeur geven aan een groene binnentuin boven de nu voorziene bebouwing op het binnenterrein. Er is echter een grote



behoefte aan woningen, ook in de binnenstad. Zowel in de Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030, Binnenstad als City Lounge, Binnenstadsplan Rotterdam 2008-2020 en de Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030 agenda tot 2020, wordt de ambitie uitgesproken de binnenstad verder te verdichten door meer woningen aan de stad toe te voegen. Meer woningen draagt bij aan de opgave van een vernieuwde woningvoorraad, onder meer gericht op het vasthouden en aantrekken van middeninkomens- en hoge inkomensgroepen en draagt bij aan een hoger draagvlak voor stedelijke voorzieningen en meer levendigheid in de stad.

Zowel het Rijks, provinciaal als gemeentelijk beleid is erop gericht om daar waar mogelijk de bestaande beschikbare ruimte in de stad optimaal te benutten. Daartoe heeft de gemeente het zogenaamde 'klein maar fijn'-beleid geïntroduceerd, waarmee kleinschalige toevoegingen ter verdichting van de binnenstad worden gestimuleerd. Daarmee wordt niet alleen ingespeeld op de vraag naar woningen in dit stadsdeel, maar ook op de wens om deze te realiseren op centraal gelegen locaties met (centrum)voorzieningen in de directe omgeving. Dit draagt bij aan een aantrekkelijke binnenstad en zal ook het autogebruik beperken.

Ook op grond van het huidige bestemmingplan "Oude Westen" kan er op het binnenterrein gebouwd worden, want daarin heeft deze locatie de bestemming 'Kantoren – 1'. In het voorliggende plan wordt voorgesteld deze bestemming om te zetten naar 'Wonen'. De 9 woningen waarvan in het nu voorliggende plan sprake is worden gerealiseerd op het dek van de bestaande parkeergarage. Deze parkeergarage blijft beschikbaar voor het stallen van auto's en fietsen ten behoeve van zowel de nieuw te realiseren woningen als de woningen in het inmiddels getransformeerde kantoorgebouw Nieuw-Hoboken. Daarmee wordt optimaal gebruik gemaakt van die bestaande functionaliteit.

Aanvullend zal een groot deel van het huidige parkeerdek dienstdoen als gemeenschappelijke binnentuin voor de bewoners van de woningen Nieuw-Hoboken en het Saftlevenhof. Daarmee wordt ook ingespeeld op de wens om grotendeels verharde binnenstedelijke locaties te voorzien van meer groen en de mogelijkheid om vooral het hemelwater vast te houden.

Het huidige binnenterrein is tamelijk stenig en het aanwezige groen heeft geen bijzondere kwaliteit. De nu voorziene ontwikkeling van Saftlevenhof vindt nagenoeg geheel plaats op de locatie waar de rijbaan naar de ingang van de parkeergarage voor de 97 woningen in het getransformeerde gebouw Nieuw-Hoboken ligt. Daarmee wordt het groen van de binnentuin van Nieuw-Hoboken dus niet aangetast. Bij de nieuwe woningen die nu voorzien zijn op het binnenterrein zullen tuinen komen. Verder komt er een tuin aan de noord- en zuidzijde van de nieuwbouw. Door al deze ontwikkelingen samen zal het binnenterrein een vriendelijker en beter gedefinieerd karakter krijgen.

Daarnaast is de inrit naar de parkeergarage verplaatst, de entree naar de parkeerkelder is straks rechtstreeks vanuit de Saftlevenstraat bereikbaar. Daarmee verdwijnt de impact van "blik" op het terrein. Deze kwaliteitsverbetering rechtvaardigt de ontwikkeling van de woningen op het Saftlevenhof.



Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2. Aansluiting bij gemeentelijk beleid

Samenvatting van de zienswijze

De toevoeging van 12 woningen aan de reeds gerealiseerde 97 woningen van de transformatie Nieuw-Hoboken is niet nodig om te voldoen aan de doelstellingen van het gemeentelijk beleid wat betreft een betere mix aan bewoners en daarmee een verdere ontwikkeling van de wijk, waardoor ook de draagkracht van aanwezige voorzieningen wordt versterkt. De toevoeging van 12 woningen is voor het behalen van deze doelstelling dus praktisch te verwaarlozen, terwijl juist de keuze voor een groenvoorziening op het binnenterrein voor de 97 nieuwe huishoudens zou bijdragen aan een werkelijk duurzame verstedelijking, waarvan ook de huidige omwonenden zouden profiteren.

De gebiedscommissie Centrum heeft een negatief advies uitgebracht over deze ontwikkeling.

Reactie

Zoals al eerder aangegeven is zowel het Rijks, provinciaal als gemeentelijk beleid er op gericht om daar waar mogelijk de bestaande beschikbare ruimte in de stad optimaal te benutten. Daartoe heeft de gemeente het zogenaamde 'klein maar fijn'-beleid geïntroduceerd, waarmee kleinschalige toevoegingen ter verdichting van de binnenstad worden gestimuleerd. Daarmee wordt niet alleen ingespeeld op de vraag naar woningen in dit stadsdeel, maar ook op de wens om deze te realiseren op centraal gelegen locaties met (centrum)voorzieningen in de directe omgeving. Dit draagt bij aan een aantrekkelijke binnenstad en zal ook het autogebruik beperken.

Mede naar aanleiding van de zienswijzen is het aantal woningen dat planologisch mogelijk wordt gemaakt teruggebracht van 12 naar 9. Voor deze woningen geldt dat ze qua typologie onderscheidend zijn van, en aanvullend op het project Nieuw-Hoboken. Het betreft hier namelijk eengezinswoningen die zelden meer zo in het centrum van Rotterdam gerealiseerd (kunnen) worden. Daardoor draagt het project bij aan de in de woonvisie gewenste woningdifferentiatie. In die zin sluit de ontwikkeling van Saftlevenhof aan op de beleidsambities van de gemeente.

Het huidige binnenterrein is tamelijk stenig en het aanwezige groen heeft geen bijzondere kwaliteit. In de nieuwe situatie zal een groot deel van het huidige parkeerdek dienstdoen als gemeenschappelijke binnentuin voor de bewoners van de woningen Saftlevenhof en Nieuw-Hoboken. Daarmee wordt ook ingespeeld op de wens om grotendeels verharde binnenstedelijke locaties te voorzien van meer groen en de mogelijkheid om vooral het hemelwater vast te houden.

De nu voorziene ontwikkeling van Saftlevenhof vindt nagenoeg geheel plaats op de locatie waar de rijbaan naar de ingang van de parkeergarage voor de 97 woningen in het getransformeerde gebouw Nieuw-Hoboken ligt. Daarmee wordt het groen van de binnentuin van Nieuw-Hoboken dus niet aangetast. Bij de nieuwe woningen die nu voorzien zijn op het binnenterrein zullen tuinen komen. Verder komt er tuin aan de



noord- en zuidzijde van de nieuwbouw. Door al deze ontwikkelingen samen zal het binnenterrein een vriendelijker en beter gedefinieerd karakter krijgen. Zie ook de reactie onder zienswijze 2.1.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.3. Volume bouwblok en plaatsing ten opzichte van de kadastrale grens

Samenvatting van de zienswijze

Aan de zuidkant is de afstand van het bouwblok tot de perceelgrens 1.15 meter, aan de westkant 2.08 meter, en aan de noordkant minimaal 1.83 meter, terwijl een minimum van 2.00 meter vereist is.

Vanwege de hoogte van 12 meter - gemeten vanaf het parkeerdek dat -85 cm onder peil ligt - is de impact van dit bouwvolume op de omliggende woningen enorm en voor de huidige bewoners niet acceptabel.

De huidige zichtlijnen worden nadrukkelijk ten nadele van de woningen aan de Rochussenstraat overschreden. Het bouwblok wordt weliswaar binnen de perceelgrenzen gepositioneerd, maar overschrijdt de scheidslijn tussen Nieuw Hoboken en gebouw Tunnelzicht. Hier is duidelijk sprake van planschade.

Reactie

Zie voor wat betreft de afstand tot de erfgrans de reactie onder zienswijze 1.2. Zoals ook uit standaard-jurisprudentie blijkt is er geen ongeclausuleerd recht op een ongewijzigd uitzicht. Dat geldt zeker in een hoogstedelijke omgeving. Met de nieuwbouw zal het uitzicht van de omwonenden op het binnenterrein inderdaad wijzigen. Het standpunt dat de impact van de voorgenomen ontwikkeling op de omliggende woningen enorm is delen wij niet. In de planvorming is namelijk juist geprobeerd een zo compact mogelijk volume te creëren waarbij zichtlijnen zoveel mogelijk behouden blijven.

Naar aanleiding van deze zienswijze zijn wij echter wel tot de conclusie gekomen dat aanpassing van het plan gewenst is. Dat betreft in eerste instantie het aantal woningen dat mogelijk gemaakt wordt (9 in plaats van 12). Dit kleinere bouwblok wordt in het nu voorliggende voorstel iets naar het westen opgeschoven, zodat de afstand tot de omliggende bebouwing groter wordt.

Daarnaast zijn wij van oordeel dat juist vanwege de gewenste compactheid van het bouwvolume in het bestemmingsplan exacter moet worden omschreven dat het nieuw te bouwen complex niet hoger mag zijn dan drie (3) bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de bouwhoogte maximaal 11 meter is. Maar die hoogte geldt alleen voor de gebouwde afscheidingen tussen de dakterrassen onderling en voor de gebouwde topgevels aan de uiteinden van het bouwblok. Wij stellen dan ook voor om de maximale hoogtebepaling van 11 meter op de Verbeelding te laten vervallen en in de planregels aan te geven dat de nieuw te bouwen woningen maximaal drie (3) bouwlagen mogen zijn. En dat ook het dakterras binnen die drie bouwlagen moet worden gerealiseerd. Verder wordt in de planregels opgenomen dat de gebouwde afscheidingen tussen de dakterrassen onderling en de



gebouwde topgevels aan de uiteinden van het bouwblok een hoogte mogen hebben van maximaal 2,40 meter.

In het verlengde daarvan stellen wij voor om dakkapellen e.d. op de verdiepingen uit te sluiten door middel van een aanpassing van de definitie van bouwlaag.

Voor wat betreft het aspect planschade merken wij op dat na vaststelling van het bestemmingsplan 'Saftlevenhof' voor degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt, als gevolg van het bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om een verzoek tot tegemoetkoming van planschade in te dienen. Verwezen wordt naar de bepalingen van Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren en de volgende wijzigingen door te voeren:

a. de Verbeelding wordt zodanig gewijzigd dat de maximale bouwhoogte komt te vervallen. In het verlengde daarvan wordt artikel 4.2.2. onder c. van de planregels ("ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van een bouwwerk niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven hoogte;") zodanig gewijzigd dat deze als volgt komt te luiden: "De bouwhoogte van de woningen bedraagt niet meer dan 3 bouwlagen;".

b. In de planregels wordt artikel 4.2.2. onder e. gewijzigd. De aanhef van dit artikellid komt als volgt te luiden: "e. Een dakterras is alleen toegestaan binnen het maximaal toegestane aantal bouwlagen onder de volgende voorwaarden:"

c. Aan artikel 4.2.2. van de planregels wordt een nieuw artikellid (lid f.) toegevoegd dat als volgt luidt: "f. gebouwde afscheidingen tussen de dakterrassen onderling en de gebouwde topgevels aan de uiteinden van het bouwblok mogen een hoogte hebben van maximaal 2,40 meter."

d. Tevens wordt in artikel 1 van de planregels de definitie van het begrip "bouwlaag" gewijzigd, zodanig dat deze als volgt komt te luiden:

"1.15 bouwlaag

het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en een plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, zolder, souterrain, parkeerplint, worden niet als afzonderlijke bouwlaag beschouwd."

2.4. Privacy, lichttoetreding en uitzicht, overlast

Samenvatting van de zienswijze

Vanwege de beperkte afstand van het voorziene bouwblok tot de bestaande woningen, zal de privacy van de omwonenden worden aangetast. Ook zijn op het nieuwe bouwblok dakterrassen voorzien. Dit zal resulteren in een vermindering van de privacy van de omwonenden aan de Ochterveltstraat, die via de dakterrassen immers directe inblik in de woning zullen krijgen.

De realisatie van de beoogde nieuwbouw op het binnenterrein met een totale hoogte van 12 meter zal met name bij de achtergevels van de bestaande woningbouw aan zowel de oost- als de zuidzijde (resp. Saftlevenstraat 27A t/m G en 29A t/m J en



Rochussenstraat 129A t/m E) leiden tot belemmering van de nodige licht-/zoninval en een ingrijpende beperking van het uitzicht.

De 12 nieuwe woningen op het binnenterrein zullen voor een groot deel van het jaar zonlichttoetreding moeten ontberen, te meer doordat kantoorgebouw Nieuw-Hoboken door 'optopping' in hoogte is toegenomen. Daardoor zal de aantrekkingskracht van de nieuw te bouwen woningen maar beperkt zijn. Dit zal aanleiding geven voor regelmatige verhuisbewegingen met de nodige overlast. Deze mutaties zullen ook niet bijdragen aan een gevoel van eigenaarschap bij de huurders, waardoor het onderhoud van met name de tussenruimte onder druk zal komen te staan.

Reactie

Zoals al eerder aangegeven vervallen in het herziene plan de 3 kopappartementen aan de westzijde. Het hele bouwblok schuift daarmee iets op, waardoor de afstand van de nieuwbouw tot omliggende bebouwing groter wordt.

Aan de zijde van de Safflevenstraat komen geen ramen in de kopgevel waardoor ook daar de privacy gewaarborgd blijft.

De impact op het uitzicht van de woningen Safflevenstraat 27a t/m G en 29 A t/m J en Rochussenstraat 129 A t/m E is gering, doordat het nieuwe bouwblok aan die zijde smal is en niet haaks staat op die woningen. De afstand van genoemde panden tot aan het nieuwe bouwblok is vergelijkbaar met de situatie van die panden met de straat aan de voorzijde.

Door middel van een bezonningsstudie is aangetoond dat de impact op de licht-/zoninval van de woningen Safflevenstraat 27a t/m G en 29 A t/m J en Rochussenstraat 129 A t/m E beperkt is. Het uitgangspunt is dat er op 21 september minimaal 2 uur per dag bezonning is. Het enige punt waar niet wordt voldaan aan dat uitgangspunt is in de tuin Safflevenstraat 29. Die tuin is echter onderdeel van een gemeenschappelijk tuin, waar in andere delen op dat moment wel zon is.

Doordat de nieuwbouw in de luwte van Nieuw Hoboken ligt en de oriëntatie van het blok verder gunstig ten aanzien van de zon, is de nieuwe schaduw die deze teweegbrengt beperkt. Voor de bezonningsstudie wordt verwezen naar bijlage 4.

Hierbij wordt opgemerkt dat deze bezonningsstudie is uitgevoerd op basis van het oorspronkelijke plan. In het nieuwe voorstel is een kleiner woongebouw voorzien en is de afstand tot de omliggende bebouwing aan de west- en oostzijde kleiner geworden, waardoor de bezonningssituatie gunstiger zal zijn ten opzichte van het eerdere plan.

Verder is aan de aanvraag omgevingsvergunning een daglichtberekening toegevoegd. In die berekening is aangetoond dat er voldoende daglicht toetreedt tot de te realiseren woningen. Het toetreden van zonlicht is geen wettelijke vereiste.

Wij zien niet in dat de aantrekkingskracht van de nieuw te bouwen woningen beperkt zal zijn. Integendeel, het gaat hier om ruime eengezinswoningen in het centrum. De woningen liggen op een binnenterrein met veel groen en zon- en daglicht. De woningen liggen vlak bij openbaar vervoer, meer in het bijzonder bij een metro-ingang en hebben bovendien parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Dat de huurders van de geplande woningen vaker verhuizen, dat dit zorgt voor meer verhuisbewegingen wat tot overlast kan leiden en dat dit niet zou bijdragen aan het



gevoel van eigenaarschap van de tussenruimte is een veronderstelling en geen reden om geen huurwoningen meer te realiseren waar (ook) behoefte aan is.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.5. Geluid- en luchtkwaliteit

Samenvatting van de zienswijze

Niet is onderzocht wat de gevolgen zijn van nieuwbouw voor de huidige omwonenden en de nieuwe bewoners van de 97 appartementen in Nieuw Hoboken, voor wat betreft geluid en lucht. Reclamant merkt op dat realisatie van de beoogde nieuwbouw op het binnenterrein zal leiden tot geluidsoverlast omdat het plan leidt tot meer massa op het binnenterrein met geluidsreflecterende geveloppervlakten, dat nog eens extra verstrekt zal worden door de bestaande akoestische eigenschappen van het binnenterrein.

Reactie

Voor wat betreft het aspect Geluid wordt het volgende opgemerkt. Met de realisatie van het woongebouw op het binnenterrein neemt de onderlinge afstand tussen woningen af. De nieuwbouw leidt gemiddeld gezien tot ongeveer een halvering van de afstand tot tegenoverliggende woningen. Dat is bijvoorbeeld het geval bij de woningen aan de Ochterveltstraat. Deze halvering van de afstand leidt ertoe dat geluiden vanaf de overburen in theorie met zo'n 6 dB in geluidsniveau toenemen. In de beleving wordt deze toename als "iets" luider ervaren. Ter referentie: een stijging van het geluidsniveau met 3 dB wordt nauwelijks waargenomen en een stijging van het geluidsniveau met 10 dB wordt als twee keer zo luid ervaren.

In hoeverre de geluiden ook daadwerkelijk als luider worden ervaren, is mede afhankelijk van het achtergrondgeluidniveau in het buitenterrein en van de mate waarin geluiden door dit achtergrondgeluidniveau worden gemaskeerd. Het achtergrondgeluidniveau wordt bepaald door de mate waarin stadsgeluiden doordringen tot het binnenterrein en door geluiden in en op het binnenterrein zelf. Bij een relatief hoog achtergrondgeluid wordt het directe geluid van bewoners in meer of mindere mate gemaskeerd en wordt een verhoging van het geluidsniveau mogelijk niet of nauwelijks ervaren.

Uit de geluidbelastingkaart Rotterdam blijkt dat op de gevels aan de buitenzijde van het blok, afhankelijk waar men zich rond het blok bevindt, sprake is van een geluidbelasting door wegverkeer van 54 tot 68 dB(A) in de dag (L_{den}) en van 45 tot 59 dB(A) in de nacht (L_{night}). Rekening houdend met de geluidafscherming die het eigen bouwblok geeft, is de verwachting dat in het binnenterrein sprake is van een achtergrondgeluidniveau van circa 45 dB(A) op de dag en circa 35 dB(A) in de nacht. Normaal stemgeluid heeft, bijvoorbeeld op de afstand tussen de nieuwbouw en de woningen aan de Ochterveltstraat, nog maar een geluidniveau van 30-35 dB(A). Bij dit geluidniveau wordt het stemgeluid overdag volledig gemaskeerd door het omgevingsgeluid en in de nacht deels. De kans op geluidhinder is met het nieuwe woongebouw naar verwachting dan ook gering.

Naar aanleiding van de opmerking over toename van geluidsreflecterende geveloppervlakten als gevolg van de nieuwbouw wordt het volgende opgemerkt: Met de realisatie van het woongebouw op het binnenterrein ontstaat er een minder groot



binnenterrein. Het akoestisch volume tussen de woonblokken wordt kleiner. Daarmee nemen ook de geluidreflecties tussen gevels rondom het binnenterrein in lengte en aantal af. Dit leidt ertoe het binnenterrein als minder "galmend" gaat worden ervaren. Geluiden blijven wat minder lang "hangen". Dat geeft een wat rustigere geluidbeleving. De verwachting is dat het nieuwe woongebouw de akoestische beleving in het binnenterrein niet heel sterk verandert. Zie bijlage 5. Beschouwing geluid binnenterrein van DGMR.

Voor wat betreft het aspect Luchtkwaliteit wordt opgemerkt dat voor een aantal stoffen in de lucht wettelijke grenswaarden gelden die zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. In de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een woningbouwproject met maximaal 12 woningen valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Vandaar dat de beoogde ontwikkeling als niet in betekenende mate kan worden aangemerkt. Zoals ook aangegeven in de Toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel inzichtelijk gemaakt of sprake is van een dreigende grenswaarde-overschrijding. Uit het onderzoek blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden liggen in de drie beschouwde jaren (2015, 2020 en 2030). Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2015 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.6. Veiligheid

Samenvatting van de zienswijze

De omliggende woningen lopen vanwege de beperkte afstand tot de nieuwbouw een hoog risico op brandoverslag. Daarbij is het binnenterrein alleen bereikbaar via een poort met beperkte hoogte, ongeschikt voor bluswagens. Deze situatie geeft de omwonenden een verhoogd gevoel van onveiligheid.

Reactie

Wij merken op dat het punt brandveiligheid niet wordt geregeld in het bestemmingsplan. Dat punt komt aan de orde in de omgevingsvergunning, waarvoor ons college het bevoegde gezag is.

Voor wat betreft het punt 'brandoverslag' merken wij op dat het brandveiligheidsconcept voor de nieuwbouw Safflevenhof voldoet aan het Bouwbesluit 2012. Het risico op brandoverslag is berekend en de benodigde voorzieningen zijn opgenomen in de gevel.



Voor wat betreft de bereikbaarheid van het binnenterrein voor bluswagens wordt het volgende opgemerkt. Er is bewust gekozen de brandweervoertuigen niet toe te laten op het binnenterrein, omdat het parkeerdek van de parkeergarage, waarop het binnenterrein is gelegen, niet berekend is op het gewicht van de brandweervoertuigen. Dit dek is ook voorheen nooit geschikt geweest voor dit gewicht. Ook is er geen keermogelijkheid aanwezig op het parkeerdek.

De nieuwe situatie is expliciet besproken met de brandweer. Naar aanleiding daarvan wordt bij de ingang van het binnenterrein aan de Saftlevenstraat een opstelplaats opgenomen en een brandweeringang gemaakt met brandweerbuis en aansluitpunt van een droge blusleiding. De droge blusleiding wordt aangelegd op het binnenterrein, zodat de brandweer geen slangen naar het binnenterrein hoeft uit te rollen maar hier direct op kan aansluiten. Hiermee wordt gewaarborgd dat de brandweerinzet ook in de binnentuin veilig kan verlopen, zonder dat de voertuigen het binnenterrein op moeten rijden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.7. Cultuurhistorie en oorspronkelijk woonconcept

Samenvatting van de reactie

Het oorspronkelijke woonconcept -een gesloten bouwblok, met de rust en veiligheid van achtertuinen voor omwonenden- wordt door voorliggende plannen ondergraven. Door de realisatie van de beoogde nieuwbouw wordt de gesloten-bouwblok-gedachte teniet gedaan, terwijl het behouden en versterken van de rust en veiligheid juist gewenste tegenhangers zijn van de drukke buitenzijden van het bouwblok. Daar komt bij dat het gebouw Tunnelzicht, gelegen op de hoek Rochussenstraat en 's-Gravendijkwal en een wezenlijk onderdeel van het betreffende gesloten bouwblok, door de gemeente is aangemerkt als gemeentelijk monument. Dringt ook daarom aan op behoud van de oorspronkelijke karakteristieken van dit binnenterrein en herstel van de oorspronkelijke groenfunctie.

Reactie

Door het parkeren geheel ondergronds te maken wordt het woonmilieu aanzienlijk verbeterd. De auto's verdwijnen in het woonblok al ondergronds waardoor rust en veiligheid ontstaat. Hiermee wordt juist een bijdrage geleverd aan het laten ontstaan van een groen verblijfsgebied.

Overigens, in het nu vigerende bestemmingsplan "Oude Westen" heeft het gebied waar nu de ontwikkeling Saftlevenhof is voorzien de bestemming 'Kantoor-1'. Slechts een beperkt deel van het binnengebied heeft in dat bestemmingsplan de bestemming 'Tuin'. Tot slot, er vindt geen sloop en/of verbouw plaats van het gebouw Tunnelzicht.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.8. Ecologie / Groen

Samenvatting van de reactie



Het ecologisch rapport dateert van april 2018. Verzoekt om een actualisering van het ecologisch onderzoek, dat ingaat op de ecologische gevolgen van de voorgestelde nieuwbouw.

De beoogde nieuwbouw op het binnenterrein voorziet ook in groenvoorziening. Verzoekt om inzicht in de onderbouwing van de landschappelijke uitgangspunten door de gemeentelijke landschapsarchitect, mede gezien het slechte klimaat van de ruimte tussen beoogde nieuwbouw en Nieuw Hoboken: geen zonlicht en een betonnen parkeerdek. Wil weten wat de afspraken zijn ten aanzien van het beheer en onderhoud van het aan te brengen groen.

Reactie

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het ecologisch onderzoek geactualiseerd en meer specifiek gericht op de locatie waar de nieuwbouw is voorzien. Dit geactualiseerde onderzoek is als bijlage 6 toegevoegd aan de stukken. Dit nader onderzoek leidt niet tot aanpassing van de eerdere conclusies met betrekking tot flora en fauna.

De inrichting/vormgeving van de binnentuin is geen onderwerp dat in een bestemmingsplan wordt geregeld.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren en het geactualiseerde ecologische onderzoek (Quicksan Wet natuurbescherming nieuwbouw Saftlevenhof te Rotterdam d.d. 27 januari 2021) toe te voegen aan de bijlagen behorende bij het bestemmingsplan "Saftlevenhof Rotterdam".

3. Reclamant

3.1. Strijd met Welstandsnota

Samenvatting van de zienswijze

Het plangebied valt onder het welstandsregime 'bijzonder' en binnen het gebiedstype 'stempel- en strokenbouw' en niet zoals weergegeven in het (ontwerp-) bestemmingsplan onder het welstandsregime 'regulier' en binnen het gebiedstype 'niet planmatige uitbreidingen'.

Reactie

In de Welstandsnota Rotterdam is aangegeven dat het plangebied valt onder het gebiedstype 'Planmatige stedelijke uitbreidingen' en welstandsniveau 'Bijzonder (Centrumgebied)'. Dit is inderdaad niet juist aangegeven in de Toelichting bij het (ontwerp)bestemmingsplan.

Conclusie:

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en paragraaf 4.3.3. in de Toelichting bij het bestemmingsplan in bovengenoemde zin aan te passen.

3.2. Strijd met Stadsvisie Rotterdam 2030 / Alternatief

Samenvatting van de zienswijze

In Rotterdam moeten er de komende tijd veel woningen worden bijgebouwd, wat hoofzakelijk wordt gedaan door verdichting van de binnenstad. Doordat verdichting



vaak op gespannen voet staat met de wens voor meer groene buitenruimten is het niet de juiste keuze om de buitenruimte op te offeren. Veel beter is het om het bouwplan Nieuw-Hoboken uit te voeren door één extra bouwlaag op te toppen. Zo kunnen de 12 extra woningen alsnog worden gebouwd en kan de vergroening worden uitgevoerd zoals het plan was bij de eerste bouwaanvraag en kan de verdichtingsopgave een mooie kans zijn om een hoogwaardige groene buitenruimte te realiseren in de binnenstad.

Reactie

Er is bij dit voornemen gekozen voor een nieuwe invulling op het bestaande parkeerdek. De invulling doet niet af aan de groene invulling van het binnenterrein. Zie ook reactie onder zienswijze 2.1, 2.2 en 2.8.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3.3. Parkeren

Samenvatting van de zienswijze

De omgevingsvergunning voldoet niet aan de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018". Er moeten volgens de geldende beleidsregels 46 autoparkeerplaatsen plus 2 parkeerplaatsen voor deelauto's worden gerealiseerd. In de aanvraag omgevingsvergunning wordt een getal van 34 autoparkeerplaatsen genoemd. Er wordt gerekend met een reductie van 30% omdat het beoogde object 800-1200 meter van Centraal Station ligt. Echter, het beoogde bouwobject ligt op 1700 meter loopafstand van het Centraal Station. In de omgevingsvergunning wordt niet duidelijk gemaakt waar de twee verplichte parkeerplaatsen voor deelauto's komen. Ook moeten er volgens de geldende beleidsregels 378 parkeerplaatsen voor fietsen worden gerealiseerd. In de berekening staan 314 fietsparkeerplaatsen.

Reactie

Dit onderdeel van de zienswijze ziet op de ontwerp-omgevingsvergunning waarvoor ons college het bevoegd gezag is.

Voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen voor auto's wordt opgemerkt dat de 30% reductie toegestaan, omdat het project binnen een straal van 800-1200 meter vanaf CS ligt. Het gaat daarbij niet om de loopafstand, maar om de hemelsbrede afstand. Overigens is in de ontwerp-omgevingsvergunning ten onrechte opgenomen dat het gaat om een (hemelsbrede) afstand van 400 tot 800 meter, dit zal bij de definitieve omgevingsvergunning worden gecorrigeerd.

De Beleidsregeling Parkeernormen omschrijft tevens een bijzondere vrijstelling van de parkeereis met een vermindering van 20% bij een woningontwikkeling in betaald parkeergebied waarbij structureel, dat wil zeggen voor minimaal 10 jaar, commercieel aangeboden deelauto's ter beschikking worden gesteld op aangemerkte deelautoparkeerplaatsen. Dat is hier het geval. Er komen drie "geoomerkte" parkeerplaatsen voor deelauto's in de parkeergarage.

Na reductie van deze bijzondere vrijstelling(en) is de parkeereis voor auto's voor de projecten transformatie Rochussenstraat (Nieuw-Hoboken) en de ontwikkeling



Saflevenhof (uitgaande van 12 woningen) tezamen bepaald op 28 parkeerplaatsen. De gezamenlijke parkeergarage voldoet aan deze parkeereis voor auto's omdat in totaal 32 parkeerplaatsen in de garage op eigen terrein worden gerealiseerd.

Wat betreft het fietsparkeren kan het volgende worden opgemerkt. Reclamant heeft voor zijn berekening de rekentool van de gemeente Rotterdam gebruikt. Die rekentool berekent de fietsparkeer-wensen en niet dit fietsparkeer-eisen. De rekentool geeft dit ook letterlijk aan. In de rekentool wordt namelijk de tabel gebruikt voor de toekomstige situatie dat er geen bouwbesluit berging-eisen meer gelden voor woningen, en dat is nu nog niet zo. In de huidige situatie geldt nog steeds dat het Bouwbesluit eist dat er berging bij de woning is. Bij de berekening van het aantal fietsparkeerplaatsen wordt dan in het gemeentelijk beleid uitgegaan van een gezamenlijke fietsenberging met een minimum van 2 fietsparkeerplaatsen per woning.

De parkeereis voor fietsen voor de eerdergenoemde twee projecten bedraagt 218 stallingsplaatsen op eigen terrein. Hieraan wordt voldaan omdat in het gebouw een gezamenlijke fietsenstalling wordt gerealiseerd met in totaal 236 stallingsplaatsen voor fietsen.

Conclusie

Wij stellen u voor kennis te nemen van deze zienswijze.

3.4 Brandveiligheid

Samenvatting van de reactie

De veiligheid van de toekomstige bewoners is in het geding, omdat er woningen worden gebouwd boven op een parkeergarage, zonder aanvullende veiligheidsvoorzieningen, met name op het gebied van brandveiligheid.

Ook de vluchtwegen zijn niet helder. De binnentuin moet als 'besloten' worden aangemerkt, omdat de binnentuin is afgesloten met een hekwerk. Er kan niet gevlucht worden via een beschermde vluchtroute en met een vluchtweg via de parkeergarage kan niet worden voldaan aan een maximale afstand van 60 meter.

Er wordt aangegeven dat de gevels van de bestaande en nieuw te bouwen woningen niet brandwerend zijn uitgevoerd. Dit zou wel moeten om te voorkomen dat de brand over kan slaan, de afstand tussen beide woningblokken is namelijk zeer klein. Als er een brand uitbreekt hebben de bewoners maar één vluchtweg over en die zou via de parkeergarage zijn. Als de brand zelfs dáár ontstaat, is ook dat niet meer mogelijk. Ook voor de brandweer is het lastig om veilig en effectief op te treden.

Reactie

Zie reactie onder zienswijze 2.6.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.



Ambtshalve voorgestelde wijzigingen

A. Toelichting

I. De tekst van de Toelichting zal zodanig worden aangepast dat het gaat om negen woningen en de bijbehorende illustraties zullen hierop worden aangepast.

B. Planregels

II. In artikel 4.2.2. wordt het aantal maximaal toegestane woningen aangepast. Art.

4.2.2. onder b. komt als volgt te luiden:

b. het totaal aantal woningen mag niet meer bedragen dan 9;

III. Aan de planregels wordt in de bestemming "Tuin" toegevoegd dat de erfafscheiding niet hoger mag zijn dan twee meter. Dit gebeurt door toevoeging van een nieuw artikellid aan artikel 3.2.2. Dit artikellid luidt:

"h. erfafscheidingen mogen niet hoger worden dan 2 meter."

IV. Artikel 7 wordt in lijn gebracht met de Rotterdamse standaardregel over parkeren en komt als volgt te luiden:

Artikel 7. Overige regels

7.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan te besluiten over de vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro, een privaatrechtelijke overeenkomst, is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

In het kader van de beoogde ontwikkeling van het plangebied is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.



Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

V.P.G. Karremans, l.b.

Bijlage(n):

1. Ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd)
 - 1a. Zienswijze VvE De Kat
 - 1b. Zienswijze 2
 - 1c. Handtekeningenlijst zienswijze 2 (alleen ter inzage voor raadsleden)
 - 1d. Zienswijze 3
2. Naam en adreslijst (geanonimiseerde) zienswijzen
3. Ontwerpbestemmingsplan "Saftlevenhof Rotterdam"
4. Bezonningsstudie
5. Beschouwing geluid binnenterrein
6. Quickscan Wet natuurbescherming nieuwbouw Saftlevenhof te Rotterdam d.d. 27 januari 2021
7. Artist Impressie van het bouwplan



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 mei 2022;
(raadsvoorstel nr. 22bb2491);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De ingekomen zienswijze 3.1 tegen het ontwerpbestemmingsplan "Saftlevenhof Rotterdam" gegrond te verklaren;
2. De ingekomen zienswijzen 2.3 en 2.8 tegen het ontwerpbestemmingsplan "Saftlevenhof Rotterdam" deels gegrond te verklaren;
3. De ingekomen zienswijzen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 2.1, 2.2, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 3.2 en 3.4 tegen het ontwerpbestemmingsplan "Saftlevenhof Rotterdam" ongegrond te verklaren;
4. Kennis te nemen van zienswijzen 3.3 tegen het ontwerpbestemmingsplan "Saftlevenhof Rotterdam";
5. Het bestemmingsplan "Saftlevenhof Rotterdam",
NL.IMRO.0599.BP2175Saftlevenhof- met bijbehorende ondergrond
o_NL.IMRO.0599.BP2175Saftlevenhof-, gewijzigd/ongewijzigd vast te stellen
conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,

