

Nota zienswijzen

en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Havenziekenhuis e.o.

11 juni 2024

1. Inleiding

Aan weerszijden van het vooroorlogse (te behouden) deel van het voormalige Havenziekenhuis worden twee woontorens gerealiseerd van 70 en 110 meter hoog. In totaal zijn hier maximaal 500 woningen voorzien. Daarnaast worden maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd en ook is er ruimte voor bedrijven en (beperkt) kantoren.

Coördinatie

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 2 juni 2022 besloten de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening toe te passen op de voorbereiding en bekendmaking van de besluiten die nodig zijn voor de realisatie van het project Havenziekenhuis e.o.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Havenziekenhuis e.o." heeft gedurende 6 weken voor eenieder terinzage gelegen, te weten van **vrijdag 3 november 2023** tot en met **donderdag 14 december 2023**.

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder en de ontwerp-omgevingsvergunning 'slopen en bouwen' terinzage gelegen.

Reclamanten

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn gedurende de termijn van terinzagelegging 10 schriftelijke zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingekomen, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

Gezien de hoeveelheid en de aard van de zienswijzen is voor de beantwoording gekozen voor een thematische opzet. Per thema is met nummers verwezen naar de reclamanten die over het betreffende onderwerp een (deel)zienswijze hebben ingediend. Bij de beantwoording is, waar nodig, per thema een nadere onderbouwing opgenomen.

Opgemerkt wordt dat die onderdelen van de ingediende zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, wel bij de beoordeling zijn betrokken. De ingediende zienswijzen zijn dus in hun geheel beoordeeld.

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 één van de andere zienswijzen wordt verwezen.

Nummer	Reclamant
1	Anker Rechtshulp
2	Reclamant 2
3	Moree Gelderblom
4	Reclamant 4
5	Reclamant 5
6	Reclamant 6
7	Reclamant 7
8	Reclamant 8
9	Reclamant 9
10	Reclamant 10

3. Beantwoording zienswijzen

A.1 MaaS (Mobility as a Service)

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1 en 2.

Samenvatting van de zienswijzen:

Reclamanten stellen dat als eis geldt dat MaaS in betaald parkeergebied gebied voor alle toekomstige gebruikers van MaaS, voor ten minste 10 jaar beschikbaar wordt gesteld. Dit is echter vertaald naar een vrijblijvend advies. Bij herontwikkeling van het voormalige hoofdpостkantoor aan de Coolsingel 42 werd ook een vrijstelling van 20% toegepast vanwege de beschikbaarheid van MaaS.

Toen koos volgens reclamanten het college er echter nog voor in de vergunningvoorschriften te bepalen, dat de vergunninghouder voor een periode van minimaal 10 jaar moet borgen dat het genoemde aantal autoparkeerplaatsen beschikbaar zijn in een alternatieve parkeervoorziening binnen in de vergunningvoorschriften bepaalde loopafstand.

Bovendien heeft volgens reclamanten de Afdeling toen ook geoordeeld over de mogelijke voorwaarden bij vrijstelling wegens vermeend gebruik van MaaS. Het is bij toepassing van MaaS en bijhorende vrijstelling van de parkeernorm bepalend of het college in redelijkheid mag aannemen, dat het concept MaaS als zodanig voor een periode van ten minste 10 jaar structureel in Rotterdam zal blijven bestaan. Naar de mening van reclamanten is in het bestemmingsplan niet voldoende ingegaan op de manier waarop deelvervoer en MaaS vorm zouden moeten krijgen.

Reactie:

MaaS staat voor 'Mobility as a service' en is een mobiliteitsconcept waarbij reizigers gebruik maken van mobiliteitsdiensten van een aanbieder in abonnementsvorm, in plaats van eigen vervoer, waarbij niet het bezit van mobiliteit centraal staat, maar de beschikbaarheid.

In het mobiliteitsplan zijn de voorziene doelgroepen die zich hier gaan vestigen onderzocht, om te bepalen of een MaaS systeem kansrijk is. De factoren 'gemak', 'beschikbaarheid' en 'betaalbaarheid' spelen een grote rol. Daarnaast is ook de communicatie en locatie bepalend voor het gebruik. Als de locatie in de nabijheid beschikt over alternatieve vervoersvormen dan de eigen auto, zoals OV en een goede fietsinfrastructuur, dan zijn dit goede omstandigheden voor het implementeren van deelvervoer. Hiervan is bij deze locatie sprake.

Het toepassen van MaaS is mogelijk conform de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022". In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee is geborgd dat ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag moet worden aangetoond dat sprake is van voldoende parkeergelegenheid conform het van toepassing zijnde beleid. In dit geval is sprake van een gecoördineerde procedure en doorloopt de omgevingsvergunning dezelfde procedure als het bestemmingsplan. In dat kader is reeds uitgewerkt op welke manier wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en is dit reeds beoordeeld door de gemeente.

In tegenstelling tot wat reclamanten stellen is er geen sprake van een vrijblijvend advies. In de omgevingsvergunning is in de voorschriften geborgd dat bij ingebruikname van het gebouw de aanwezigheid van 'Mobility as a Service' (MaaS), zoals voorzien in dit bouwplan, beschikbaar dient te zijn voor de bewoners. De aanwezigheid van de service MaaS blijft minimaal 10 jaar, na ingebruikname van het gebouw voor de woonfunctie, beschikbaar voor de bewoners. Middels een daartoe gesloten contract met een provider wordt geborgd dat alle

aangeboden MaaS-modaliteiten gedurende minimaal 10 jaar, vierentwintig uur per dag, 7 dagen per week (24/7) beschikbaar zijn en blijven.

In de uitspraak van 17 maart 2021 (ECLI:RVS:2021:569) heeft Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat zij geen grond ziet om eraan te twifelen dat de beschikbaarheid van MaaS kan worden gewaarborgd door het verbinden van voorschriften aan een omgevingsvergunning.

Inde voorschriften van de omgevingsvergunning is opgenomen dat voor oplevering van het gebouw vergunninghouder het definitieve contract deelauto's en 'Mobility as a Service' (MaaS) ter goedkeuring aan de gemeente dient aan te bieden.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

A.2 Parkeereis

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1 en 2.

Samenvatting van de zienswijzen:

Reclamanten geven aan dat voor wat betreft parkeren gebruik is gemaakt van het Mobiliteitsplan Havenziekenhuis van Arcadis van 30 september 2022. In het mobiliteitsplan wordt voor het aantal parkeerplekken gebruik gemaakt van een aantal reducties, waaronder die voor het aanbieden van deelauto's en het aanbieden van MaaS, zodat er in totaal 224 parkeerplekken in mindering worden gebracht op de parkeereis. Dat resulteert dan in een positief saldo van 18 parkeerplaatsen.

Voor reclamanten is in de eerste plaats niet duidelijk van hoeveel woningen wordt uitgegaan in relatie tot de behoefte aan parkeerplekken. In het ontwerp bestemmingsplan wordt uitgegaan van max. 500 woningen, terwijl in het Mobiliteitsplan Havenziekenhuis van 379 woningen wordt uitgegaan. Dat is niet consistent en niet duidelijk.

Verder zijn reclamanten van mening dat de vermindering van het aantal parkeerplekken ten onrechte niet voldoende is onderbouwd.

Reactie:

Het bestemmingsplan Havenziekenhuis e.o. maakt inderdaad maximaal 500 woningen mogelijk. In de regels behorende bij het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken uitsluitend verleend kan worden als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. In dit geval is sprake van een gecoördineerde procedure en doorloopt de omgevingsvergunning dezelfde procedure als het bestemmingsplan. In dat kader is reeds uitgewerkt op welke manier wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en is dit reeds beoordeeld door de gemeente. Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor 379 woningen dus voor de parkeereis zijn wij in dat kader hiervan uitgegaan en niet van de maximaal toegestane 500 woningen. Indien het maximale toegestane programma in de toekomst gewenst is, dan dient op het moment van een omgevingsvergunningaanvraag hiervoor te worden aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan het gemeentelijke beleid zoals vastgelegd in de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022" en voldoet hieraan.

Het parkeerbeleid biedt de mogelijkheid om een aantal kortingen toe te passen op de autoparkeereis indien alternatieven voor de eigen auto aanwezig zijn en deze worden gefaciliteerd/gestimuleerd. De alternatieven die volgens het parkeerbeleid tot korting op de autoparkeereis kunnen leiden en van toepassing zijn op de herontwikkelingslocatie, zijn de nabijheid van openbaar vervoer, de beschikbaarheid van deelauto's en de inzet van MaaS.

De locatie bevindt zich binnen 550 meter van Station Blaak, een OV-knooppunt in het centrum van Rotterdam met een trein-, metro- en tramverbinding, alsmede een goede fietsverbinding en de mogelijkheid tot het huren van OV-fietsen. Vanwege de gunstige ligging van station Blaak kan de autoparkeereis conform het gemeentelijk parkeerbeleid met 30% worden gereduceerd. De reden daarvoor is dat, als OV nabij en aantrekkelijk is om te gebruiken, mensen een eigen auto minder snel nodig hebben.

Daarnaast is het verlagen van de autoparkeereis door het aanbieden van deelmobiliteit als optie opgenomen in het parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam. Voor het inzetten van deelauto's kan een reductie van 20% worden toegepast op de autoparkeereis. Ten slotte kan er een 20% reductie worden toegepast op de autoparkeereis door het toepassen van MaaS. Het toepassen van deze reducties stimuleert alternatief en duurzamer reizen.

De parkeereis na toepassen van de bijzondere kortingen is 96 autoparkeerplaatsen op eigen terrein. Er zijn met het huidige ontwerp 113 autoparkeerplaatsen beschikbaar in de parkeergarage op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

A.3 Verkeersgeneratie

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

Samenvatting van de zienswijzen:

Reclamanten maken bezwaar met betrekking tot de verkeersgeneratie. Volgens reclamanten is ook hier uitgegaan van een reductie van 70% ten gevolge van OV-mogelijkheden, deelauto's en MaaS. Op die manier wordt een maximale verkeersgeneratie van 3.615 mvt/etmaal dan gereduceerd tot een generatie van maximaal 1.085 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Reclamanten zijn van mening dat dit te kort door de bocht is. Deze lagere generatie is immers enkel haalbaar indien ook het invoeren van deelvervoer en MaaS haalbaar is. Op die haalbaarheid wordt in het bestemmingsplan niet voldoende ingegaan. Dientengevolge vrezen reclamanten dat in werkelijkheid een veel groter aantal verkeersbewegingen zal ontstaan, met mogelijk congestie tot gevolg.

Reclamanten stellen ook dat niet verder is onderbouwd waarom de lagere verkeersgeneratie van maximaal 1.085 mvt/etmaal, zelfs indien deze al haalbaar is, acceptabel zou zijn.

Reactie:

De verkeersgeneratie vraagt in het kader van een goede ruimtelijke ordening om aandacht. In het bestemmingsplan is hier dan ook aandacht aan besteed (zie paragraaf 6.4 van de toelichting behorend bij het bestemmingsplan). Voor wat betreft het invoeren van deelvervoer en MaaS wordt verwezen naar de beantwoording onder A.1.

Het aantal bewegingen van de ontwikkelingen zal worden beperkt door het gegeven dat er een relatief laag aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd. Een toelichting met betrekking tot de reducties van de verkeersbewegingen is in de toelichting niet consequent beschreven. In de toelichting zal dit worden aangepast. Daarnaast wordt voorgesteld in de planregels vast te leggen dat maximaal 200 parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd, zodat is geborgd dat de verkeersaantrekkende werking beperkt is en niet hoger zal zijn dan de genoemde 1.085 mvt/etmaal. Paragraaf 6.4 van de toelichting zal naar aanleiding hiervan worden aangevuld. Dit aantal parkeerplaatsen is ook ruimschoots voldoende voor de maximaal planologische mogelijkheden.

De spits is het maatgevende moment om te bepalen of het omliggend wegennet de toename van verkeer aankan. De vuistregel hierbij is dat er ongeveer 10% van het etmaalverkeer rijdt. Uitgaande van 1.085 mvt/etmaal gaat het om 109 voertuigen. Dit verkeer valt snel in verschillende richtingen uiteen, waardoor er geen noemenswaardige druktoename op de wegen ontstaat.

In de verkeersmodellen wordt gerekend met een capaciteit van 1.200 motorvoertuigen per uur per rijbaan. Haringvliet betreft 1 rijbaan. Uit de verkeerscijfers komt een huidige intensiteit van 800-850 voertuigen per dag op de Haringvliet. Uitgaande van een intensiteit van 10% hiervan tijdens de spits 80-90 voertuigen, blijft er voldoende capaciteit over om de verkeerstoename van de ontwikkeling op te vangen.

Gezien voorgaande wordt niet verwacht dat het aspect parkeren en verkeer leidt tot knelpunten en is in het kader van het bestemmingsplan geconcludeerd dat voor wat betreft dit punt sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren. Voorgesteld wordt om een nieuwe versie van het mobiliteitsplan als bijlage aan het bestemmingsplan toe te voegen en de toelichting hiermee in lijn te brengen. Daarnaast wordt voorgesteld in de planregels vast te leggen hoeveel parkeerplaatsen maximaal ter plaatse van het plangebied mogen worden gerealiseerd, namelijk maximaal 200, en wordt voorgesteld om paragraaf 6.4 van de toelichting naar aanleiding hiervan aan te vullen.

B1. Hoogbouwvisie en omgeving

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

Samenvatting van de zienswijze:

Reclamanten stellen dat er twee torens worden beoogd die veel hoger zijn dan de omliggende bebouwing. De torens passen aldus niet in de bestaande omgeving. De geplande torens zijn relatief ver uit het centrum gelegen en - zeker wat betreft de toren van 110 meter - véél hoger dan de overige, deels historische, bebouwing. De torens zullen aldus de directe woonomgeving sterk domineren in plaats er een harmonieus onderdeel van uit te

gaan maken. Daarnaast is opgemerkt dat sprake is van een overschrijding van hetgeen in de Nota van Uitgangspunten is opgenomen.

Uit het ontwerpbestemmingsplan wordt niet helder waarom op deze locatie hoogbouw moet worden gerealiseerd die zo sterk afwijkt van alle in de nabije omgeving gerealiseerde bebouwing.

Reclamanten stellen ook dat de oostelijke toren niet voldoet aan de Hoogbouwvisie. Voor de oostelijke toren met een maximale hoogte van 113 meter geldt de kleinere diagonaal van 42 meter niet de grotere van 56 meter, die wel is gehanteerd.

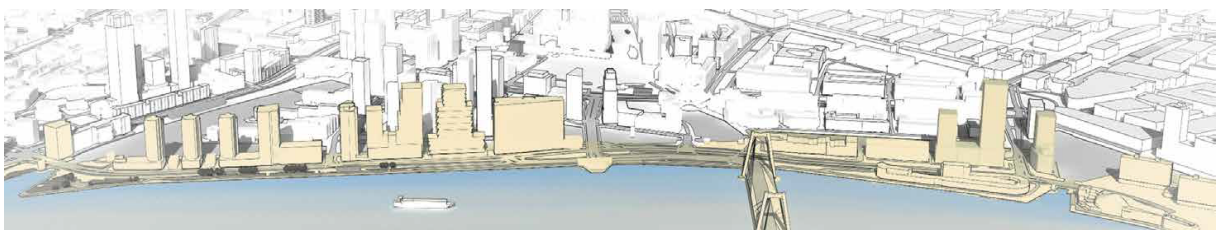
Het oppervlak van de bovenkant oostelijke toren is dan ook te groot.

Reactie:

De gemeente Rotterdam staat voor een aanzienlijke woningbouwopgave. Conform stedelijk beleid wordt voor nieuwe woningen voornamelijk gezocht in bestaand stedelijk gebied in de nabijheid van goed bereikbaar OV en aanwezige voorzieningen. De locatie van het Havenziekenhuis voldoet aan deze vestigingsvoorwaarden. Sinds 2011 is de locatie gelegen in de hoogbouwzone, waarbij projecten boven de 70 meter mogelijk zijn.

De hoogteopbouw van de locatie Havenziekenhuis-Hoge Wiek is gezien in relatie tot de hoogtes langs het gehele waterfront van de Maas op de noordoever. Deze volgt een logica van verschillende lagen en het principe dat "stand alone" torens niet zijn toegestaan. Ten eerste is er een Rotterdamse laag, rond de 20-25 meter, die aansluit op de oude bouwhoogtes van de na-oorlogse gebouwen in het centrum. Daarboven komt een (teruggelegd) woongebouw met een hoogte van 70 meter. Tenslotte zien we aan de waterfront twee gebouwen van 110 meter hoog. Het betreft de projecten Terraced Tower en Clubhouse aan de Boompjes.

De verdeling in hoogtes wordt doorgezet met de herontwikkeling van het Havenziekenhuis. De nieuwe gebouwen sluiten aan op de hoogte van het te behouden beeldbepalende gebouw. Daarboven komen de woongebouwen 110 meter aan de oostzijde en 70 meter aan de westzijde. In de NvU is een aantal uitgangspunten geformuleerd. Bij de uitwerking bleek dat de hoogtes (met 3 meter) beperkt hoger uitvallen dan waar in de NvU is uitgegaan. Stedenbouw is hiermee akkoord omdat het een beperkte overschrijding is die vanaf de begane grond niet als zodanig beleefd wordt.



Diameter

Zowel in de Nota van Uitgangspunten als in het uitgewerkte ontwerp van Mecanoo is de diameter van de hoogste toren (de oostelijke) vastgesteld op 41,5 meter. Dit valt dus binnen de – in de Hoogbouwvisie gestelde – maximale diagonaal van 42 meter. De diagonaal is overigens ook juridisch in de planregels vastgelegd (artikel 3.2.2).

Wissel hoogtes

Het omwisselen van de hoogtes van de twee torens is niet logisch: stedenbouwkundig is het onwenselijk om halverwege een blok het hoogste accent neer te zetten. Bovendien zouden de twee torens aan weerszijden van de Oostmolenwerf dan allebei een hoogte van 70m krijgen, waardoor een 'poort' ontstaat. Deze optie is (net als vele andere) uitvoerig samen met Mecanoo op maquettes getest, maar onwenselijk gevonden.

Gebiedsidentiteit.

Voor de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwbouw van het Havenziekenhuis is de gebiedsidentiteit gebaseerd op de vastgestelde Welstandsnota, deel 2: Gebiedstypologieën. Locatie Havenziekenhuis valt onder gebiedstype Rivierlocaties. De daarin beschreven karakteristieken zijn nagevolgd in de Nota van Uitgangspunten en in het ontwerp Bestemmingplan van het Havenziekenhuis.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

B2. Uitzicht, Privacy en waardevermindering

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

Samenvatting van de zienswijze:

Reclamanten stellen dat door de nieuw te bouwen hoge torens hun uitzicht zal verdwijnen. Dat zal leiden tot een vermindering van woonplezier, alsmede tot een daling van de waarde van hun appartementen.

Reactie:

De gemeente erkent dat het voorziene woongebouw tot enige afname van uitzicht bij reclamanten zal leiden. De afstand tussen de woningen van reclamanten en het voorziene woongebouw bedragen echter respectievelijk 90 meter en 300 meter wat in een (zeer) stedelijke omgeving met een hoge bebouwingsdichtheid zeer ruim is. In een reguliere woonstraat is de afstand tussen woningen 14 meter.

Daarbij gaat het om een stedelijke omgeving. Een woonsituatie die vrij is van enige inkijk, kan in zo'n omgeving niet worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste rechtspraak van de Afdeling (bijvoorbeeld de uitspraak van 8 november 2023, ECLI:NL:RVS:2023:4121, onder 11.1) geen blijvend recht op vrij of ongehinderd uitzicht.

Indien reclamanten toch van mening zijn dat zij nadelige gevolgen ondervinden door de wijziging van het bestemmingsplan kunnen zij planschade (nadeelcompensatie) aanvragen. Als de aanvraag compleet is, wijst het college een onafhankelijke adviseur of adviescommissie aan die onderzoekt of er sprake is van planschade en hoe hoog de planschade is.

De ontwikkelaar heeft met de gemeente Rotterdam afgesproken dat de ontwikkelaar de eventueel te vergoeden planschade voor haar rekening neemt.

De indiening en behandeling van een dergelijk planschadeverzoek betreft echter een afzonderlijke procedure en kan pas na vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

C. Bezinning

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

Samenvatting van de zienswijzen:

Door reclamanten wordt aangedragen dat de bezonningsstudie niet voldoet aan alle eisen, omdat de bezinning niet per woninggevel en per seizoen inzichtelijk is gemaakt. Verder is volgens reclamanten niet duidelijk bij welke norm is aangesloten. Zijn dat de normen zoals vastgelegd in de Hoogbouwvisie 2019 of de lichte TNO-norm. Daarnaast is het effect van de Hoge Wiek niet meegenomen. Reclamant 2 merkt op dat in de maanden oktober – februari sprake is van veel minder zonuren en dat schaduw minder warmte oplevert van de zon en leidt tot hogere stookkosten. Reclamant 4 heeft een eigen bezonningsstudie aangeleverd waaruit zou blijken dat er meer schaduwwerking is dan toegestaan verzoekt de hoogte van de woontorens zodanig aan te passen dat de extra schaduw op de gevel beperkt wordt tot in totaal 2 uur.

Reactie:

Wanneer hoge bebouwing wordt gerealiseerd, vragen aspecten als schaduwwerking en zonverlies om aandacht. Het is nodig om te beoordelen wat de verwachte invloed van het plan is op, met name, woningen in de omgeving.

Voor bezinning gelden geen wettelijke normen. De gemeente Rotterdam beschikt echter over beleid dat is vastgelegd in het Afwegingskader bezinning (vastgesteld door de gemeenteraad op 9 september 2021) alsmede in de Hoogbouwvisie (vastgesteld door de gemeenteraad op 12 december 2019). De ontwikkeling is dan ook getoetst aan deze beleidskaders. Vanwege de hoogte van de beoogde bebouwing is de schaduwwerking inzichtelijk gemaakt. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 8 behorend bij de toelichting van het bestemmingsplan.

In het Afwegingskader bezinning is een stappenplan opgenomen voor de beoordeling van de bezinningssituatie. Concreet betekent dit dat het bouwplan voldoet aan het bezonningsbeleid als op 21 september alle relevante toetspunten op de gevels minimaal 2 uren zon blijven houden na de realisatie van het voorgestelde bouwplan. Er hoeven dan geen aanvullende onderzoeken t.a.v. bezinning te worden uitgevoerd. Uit de bezonningsstudie die is uitgevoerd door Mecanoo (zie bijlage 8 bij de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan) volgt dat de ten noorden van de ontwikkeling gelegen woningen in de ochtend schaduw zullen ondervinden als gevolg van de beoogde bebouwing. In de loop van de middag zal echter helemaal geen sprake meer zijn van schaduwwerking ter plaatse van deze woningen. De woningen in de Hoge Wiek ondervinden alleen schaduw vanaf 16.00 uur. Op basis van de studie is geconcludeerd dat alle in de omgeving aanwezige woningen na realisatie van het bouwplan meer dan 2 uur zon per dag blijven houden, zodat aan het Afwegingskader wordt voldaan.

Naast de bezinning/schaduwwerking op gevels van woningen, zijn via de Hoogbouwvisie gebieden en plekken in de openbare ruimte aangewezen, de zogenaamde sunspots, waar géén verslechtering van de bezinningssituatie mag plaatsvinden binnen de aangewezen tijden van het gebruik. Daarnaast zijn er plekken die een specifieke dan wel representatieve kwaliteit hebben voor de stad en waar zon belangrijk is. Hier mag de schaduw maximaal

toenemen met 1 uur binnen de aangegeven tijden. De overige gebieden, met straten en bestaande gebouwen met woningen en winkels, die buiten de aangewezen plekken vallen mogen in de maatgevende periode maximaal 2 uur extra schaduw hebben t.o.v. de huidige situatie. Ten noordoosten van het Havenziekenhuis is sprake van een representatieve ruimte, namelijk het Oostplein. Daar is een geringe verslechtering toegestaan volgens de Hoogbouwvisie. Op 21 juni dient sprake te zijn van minimaal 6,5 uur bezonning en op 21 september minimaal 6 uur. Daarnaast is de omgeving van de nieuwbouw aangewezen als plek met een basiskwaliteit waar sprake mag zijn van maximaal 2 uur verslechtering. Uit het bezonningsonderzoek van Mecanoo volgt dat als gevolg van de ontwikkeling geen sprake is van een verslechtering van de representatieve ruimte op de te toetsen momenten. De plekken met een basiskwaliteit ondergaan een verslechtering van minder dan 2 uur, zodat ook op dat punt wordt voldaan aan de Hoogbouwvisie.

De toekomstige ontwikkeling van de Hoge Wiek is niet meegenomen in het hiervoor genoemde onderzoek van Mecanoo. Voor de volledigheid is een nieuw/aanvullend bezonningsonderzoek uitgevoerd waarin ook de Hoge Wiek is meegenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat na realisatie van beide ontwikkelingen nog steeds aan het Afwegingskader bezonning en de Hoogbouwvisie zal worden voldaan. Dit onderzoek vervangt het eerder uitgevoerde onderzoek en zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd. Daarbij zal paragraaf 6.11 van de toelichting worden aangevuld.

Voorstel:

We stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren en bijlage 8 van het bestemmingsplan te vervangen door het nieuwe bezonningsonderzoek waarin ook de ontwikkeling van de Hoge Wiek is meegenomen. Ook stellen wij voor paragraaf 6.11 'Bezonning' van de toelichting aan te passen.

D. Windhinder

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1 en 8.

Samenvatting van de zienswijzen:

Door reclamanten wordt aangedragen dat de ontwikkeling in samenhang met de Hoge Wiek moet worden beoordeeld. Daarnaast is gesteld dat aanplant van bomen rond Havenziekenhuis de wind zal "breken". Hiervan is geen berekening getoond.

Reactie:

Door bureau Peutz is een onderzoek verricht naar de te verwachten windklimaatssituatie rondom de geplande bebouwing dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan voor eenieder terinzage heeft gelegen. In het windhinderonderzoek is ook rekening gehouden met de ontwikkeling van de Hoge Wiek. Beide ontwikkelingen zijn dus wel degelijk in samenhang beoordeeld voor wat betreft windhinder.

Op basis van een vergelijking van de windklimaten in de huidige en de geplande situatie, volgt dat het windklimaat naar verwachting wat ongunstiger zal worden op voor voetgangers toegankelijk gebied. Daarbij moet worden opgemerkt wordt dat een aanzienlijk deel van het gebied met een matige windklimaat voor lopen samen valt met voor voetgangers ontoegankelijk gebied (de weg), waarvoor geen maatregelen getroffen hoeven te worden. Na herontwikkeling van de Hoge Wiek treedt er een verbetering van het windklimaat op.

In de geplande situatie zijn bomen gepland langs de Maasboulevard, waar sprake is van een matig windklimaat. Ten gevolge van deze geplande begroeiing zal de hinderkans hier afnemen, waardoor het windklimaat in de praktijk gunstiger zal zijn. Hier is inderdaad geen berekening van toegevoegd, maar dit is ook niet noodzakelijk.

Binnen het plangebied is dus wat lichte windhinder te verwachten maar dit leidt niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voorstel:

We stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

E1. Beoogde Horeca

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2, 4, 6 en 9.

Samenvatting van de zienswijzen:

Door reclamanten wordt gesteld dat in het geldende Horecagebiedsplan is vermeld dat er geen nieuwe horeca buiten de bestaande gebieden zal worden gevestigd en aangedragen dat het bestemmingsplan niet motiveert waarom de beoogde horeca gewenst is.

Reclamanten stellen dat het voor de hand ligt dat bezoekers van horeca in de Oude Haven naar de horeca in de beoogde nieuwbouw zullen gaan en vice versa. Dit zal volgens reclamanten beslist tot een vergroting van de al bestaande overlast leiden.

Reactie:

In het Horecagebiedsplan Centrum 2022-2024 is vastgelegd op welke locaties horeca gewenst is. Het Horecagebiedsplan wordt om de 2 jaar door de wijkraad herijkt en door het College vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de Stadsdriehoek. Daar zijn in principe geen nieuwe horeca inrichtingen toegestaan, maar juist in relatie tot de herontwikkeling van het Havenziekenhuis is in het Horecagebiedsplan Centrum 2022-2024 expliciet opgenomen dat horeca tot en met categorie 1 op deze locatie wel is toegestaan.

In het Horecagebiedsplan Centrum 2022-2024 is opgenomen dat enig aanbod van horeca voor zowel toekomstige bewoners als passanten op deze specifieke locatie gewenst is. Om de balans te bewaken, wordt horeca passend geacht tot en met categorie 1 (lichte horeca geopend van 7.00 uur of tot 23.00 uur). In de regels van het bestemmingsplan is derhalve opgenomen dat horeca tot en met categorie 1 (lichte horeca) is toegestaan.

In paragraaf 3.3.8 van de toelichting wordt ten onrechte de suggestie gewekt dat nieuwe (lichte) horeca wenselijk is alleen omdat de locatie als hoogbouwzone is aangemerkt. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

Het is begrijpelijk dat er, ondanks de lichte horeca-categorie die wordt toegestaan, bij omwonenden zorgen bestaan over eventuele overlast van de beoogde horeca. Om nog verder aan deze zorgen tegemoet te komen is in de bestemmingsplanregels opgenomen dat de vestiging van horeca alleen is toegestaan als uit akoestisch onderzoek volgt dat aan de geluidnormen wordt voldaan die gelden voor geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen). Dit is in de regels behorend bij het bestemmingsplan geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting (artikel 3.5).

Voorstel:

We stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren en paragraaf 3.3.8 van de toelichting aan te passen.

E2. Detailhandel

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2, 4, 6 en 9.

Samenvatting van de zienswijzen:

Door reclamanten wordt gesteld dat allerlei detailhandel mogelijk is terwijl dit niet is gemotiveerd. Dit betekent dat het ook denkbaar is dat bijvoorbeeld volumehandel wordt gerealiseerd. Het detailhandelsbeleid staat louter kleinschalige en ondergeschikte detailhandel toe. Gevreesd wordt voor overlast.

Reactie:

Voor wat betreft detailhandel zijn in artikel 3.3.6 van het bestemmingsplan regels opgenomen over welke activiteiten zijn toegestaan. Zo is bijvoorbeeld vastgelegd dat het totale oppervlakte aan detailhandel maximaal 1.000 m² bvo mag bedragen waarbij per vestiging maximaal 400 m² bvo is toegestaan. Aanvullend is opgenomen welke activiteiten zijn toegestaan. Wij zijn het met de indieners van de zienswijze eens dat de locatie zich niet goed leent voor volumineuze detailhandel. De mogelijkheden voor wat betreft de volumineuze detailhandel zullen daarom uit het (ontwerp)bestemmingsplan worden gehaald.

Voorstel:

We stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren en volumineuze detailhandel uit te sluiten in de planregels.

F. Samenhang Hoge Wiek

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 1.

Samenvatting van de zienswijze:

Door de reclamant wordt aangedragen dat de ontwikkeling van de Hoge Wiek ook van invloed zal zijn op het eindbeeld. Voorgesteld wordt een volledig en gelijktijdige doorrekening van schaduw-, wind- en geluidseffecten van beide projecten.

Reactie:

Voor de Hoge Wiek is inderdaad inmiddels ook een bestemmingsplan in procedure gebracht. Voor wat betreft de impact voor het aspect bezonning wordt verwezen naar de beantwoording onder punt C. Voor wat betreft windhinder wordt verwezen naar punt D. Voor wat betreft geluid zullen de intensiteiten op de omliggende wegen niet veranderen als gevolg van de Hoge Wiek aangezien het studentenwoningen betreft en daarvoor geen parkeernorm geldt én dus ook geen sprake is van een verkeer aantrekkende werking (zie ook de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan van de Hoge Wiek dat inmiddels ter inzage ligt).

Voorstel:

We stellen u voor deze zienswijze (deels) gegrond te verklaren en bijlage 8 behorend bij de toelichting (bezonningsonderzoek) te vervangen door een nieuwe versie.

G. Sociale woningbouw

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 1.

Samenvatting van de zienswijzen:

Door reclamant wordt aangedragen dat het punt sociale woningbouw in het geheel niet is onderzocht voor deze ontwikkeling. Daarbij wordt gewezen op artikel 7.44 van de Zuid-

Hollandse Omgevingsverordening, artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 3:46 van de Awb. Dat betekent volgens reclamant waarschijnlijk dat sociale woningbouw hier niet aan de orde is. Op dit punt is de beslissing ontoereikend/niet gemotiveerd of simpelweg in strijd met de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, provinciale Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam.

Reactie:

De NvU is in februari 2021 door het vorige college onder het toen geldende beleid vastgesteld. Het Havenziekenhuis maakte geen onderdeel uit van de prestatie-afspraken tussen gemeente en corporaties voor de bouw van sociale woningen. Wel was het Actieplan Middenhuur van toepassing. Wat betreft het woningbouwprogramma, in het project Havenziekenhuis is daarom afgesproken dat conform het beleid minimaal 30 % in het middensegment valt. De sociale woningbouw (voor studenten) is en blijft geconcentreerd in de gebouwen van Woonstad ten oost- (Hoge Wiek) en westzijde (Achterharingvliet) van het project. Voor het project Hoge Wiek, dat onderdeel uitmaakt van de NvU, geldt dat er door sloop-nieuwbouw een netto toevoeging van (sociale) studentenwoningen plaatsvindt van 211 naar ca 350 woningen.

Het gebied Havenziekenhuis en omgeving kent aldus wel degelijk (toevoeging van) sociale woningbouw. De beoogde mix in het gebied zal bijdragen aan een prettig woon- en leefklimaat.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het concept ontwerpbestemmingsplan toegezonden naar de provincie Zuid-Holland voor advies. De provincie heeft niet aangegeven dat het plan in strijd is met de provinciale Omgevingsverordening.

Voorstel:

We stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

H. Cultuurhistorische waarden

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 1.

Samenvatting van de zienswijzen:

Door reclamant wordt aangedragen dat volgens artikel 3.1.6, vijfde lid onder a van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving dient te worden gegeven van de wijze waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Op basis van de cultuurhistorische verkenning & waardestelling (november 2016) en de bijdrage van J. Bijnen van 8 september 2018 mag worden aangenomen dat het behoud van het beeldbepalende deel van het Havenziekenhuis onder die aanwezige cultuurhistorische waarden valt. Bijnen adviseert uitdrukkelijk een afstand van 10 meter aan te houden tot de westgevel van het beeldbepalende deel. Dat wordt niet gedaan. Daarbij wordt gesteld dat het beeldbepalende object, in tegenstelling tot de monumenten, geen juridische status heeft op grond van de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening Rotterdam 2010. Om te borgen dat dit deel van de bebouwing ook in de toekomst gehandhaafd blijft wordt dit deel voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Dat had moeten zijn de Erfgoedwet en de Verordening van de gemeente Rotterdam houdende regels omtrent erfgoed (Erfgoedverordening Rotterdam 2020). Maar ook inhoudelijk klopt dit niet. Er rust wel een dubbelbestemming op het perceel, maar het advies om het Havenziekenhuis 10 meter van de bebouwing aan de westzijde vrij te laten is ongemotiveerd terzijde geschoven. Men is voornemens de westelijke torenflat met een kleine plint ertussen te gaan bouwen pal achter de gevel uit 1937.

Reactie:

Per abuis is inderdaad verwezen naar verouderde wetgeving. De toelichting zal op dit punt worden aangepast. Die aanpassing leidt echter niet tot een inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan. Volgens het hiervoor van toepassing zijnde planologische kader was inderdaad sprake van een cultuurhistorische dubbelbestemming. Daarin is echter ook opgenomen dat het mogelijk is een vergunning te verlenen voor het slopen van het bouwwerk in geval van zwaarwegende maatschappelijke, technische, dan wel economische overwegingen én nieuwbouw mogelijk is als de aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat op de plaats van het (gedeeltelijk) te slopen bouwwerk nieuwbouw zal plaatsvinden met inachtneming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden, die onder andere worden gevormd door de situering, schaal, vorm en geleding van de bebouwing. Met het beoogde plan wordt hier invulling aan gegeven. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de bestaande rooilijnen. Met name de bouwhoogte en wijze van materialisering verandert. Dit wordt echter op een zodanige manier gedaan dat het ensemble van het Havenziekenhuis blijft behouden. Opgemerkt wordt dat in de cultuurhistorische verkenning het Haringvliet 2-10 als beeldbepalend is aangewezen. Op basis van gewijzigde inzichten gaat het echter niet om het gehele gebouw, maar alleen om het oudste deel van het Havenziekenhuis. Door J. Bijnen is inderdaad in 2018 aangegeven dat het wenselijk is een afstand van 10 meter te behouden tot de westgevel. Het advies om afstand te houden tussen het beeldbepalende deel van het gebouw en de nieuwbouw is samen met het secretariaat van de Welstand, afdeling Stedenbouw & Landschap én Cultuurhistorie dankzij voortschrijdend inzicht losgelaten – en daarom niet meer in de Nota van Uitgangspunten opgenomen. De geadviseerde tussenruimte zou weliswaar de oorspronkelijke gevel in het zicht laten, maar allerlei andere (grotere) nadelen veroorzaken, waarvan de belangrijkste is het ontstaan van een onbestemde smalle tussenruimte (steeg) die geen duidelijk doel dient voor de openbare ruimte of het stedelijk weefsel en daarmee zou kunnen leiden tot onveilige en onwenselijke situaties. Deze toelichting zal volledigheidshalve eveneens in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Voorstel:

We stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren en naar aanleiding hiervan paragraaf 6.8 'Archeologie en cultuurhistorie' van de toelichting aan te passen.

I. Hittestress en omgevingstemperatuur

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2, 3, 5, 7 en 8.

Samenvatting van de zienswijzen:

Door reclamanten wordt aangedragen dat ogenschijnlijk geen toetsing heeft plaatsgevonden wat het effect is van de bebouwing op de omgevingstemperatuur. Daarbij ontbreekt een toets aan het opgestelde beleid van klimaatadaptatie en hittestress, zoals vastgelegd in Rotterdams WeerWoord Uitvoeringsagenda 2022-2026 ontbreekt.

Reactie:

Voor zover ruimtelijk relevant is dit onderwerp meegenomen in de beoordeling. Volledigheidshalve zal in de toelichting een paragraaf worden opgenomen waarin de ontwikkeling wordt getoetst aan het WeerWoord Uitvoeringsagenda 2022-2026. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt K en daarnaast wordt opgemerkt dat op de daken van elk bouwdeel en in het landschap boven de parkeergarage wordt voorzien in waterberging. Ook dit levert een positieve bijdrage aan klimaatadaptatie.

Voorstel:

We stellen u voor deze zienswijze deels gegrond te verklaren en de toelichting aan te vullen met een paragraaf waarin de ontwikkeling wordt getoetst aan het WeerWoord Uitvoeringsagenda 2022-2026.

J. Stikstofdepositieonderzoek

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2, 7, 8 en 10.

Samenvatting van de zienswijzen:

Door reclamanten wordt aangedragen dat de stikstofdepositieberekening van februari 2023 is en een bijgewerkte stikstofberekening noodzakelijk lijkt.

Reactie:

Zoals terecht door reclamanten wordt opgemerkt zijn ondertussen meerdere nieuwe versies van Aerius beschikbaar gesteld. Aan de hand daarvan is de Aerius-berekening geactualiseerd. De uitkomsten zijn niet gewijzigd ten opzichte van de berekening die is uitgevoerd in februari 2023. Ook uit de geactualiseerde berekening blijkt dat tijdens zowel de bouw- als de gebruiksfase geen sprake is van een toename van stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden. Het geactualiseerde onderzoek zal aan bijlage 13 van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Voorstel:

We stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het stikstofdepositieonderzoek zoals toegevoegd aan bijlage 13 van het bestemmingsplan te vervangen door het geactualiseerde onderzoek.

K. Groen en bomen

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 2, 7, 8 en 10.

Samenvatting van de zienswijzen:

Door reclamanten wordt aangedragen dat in het bestemmingsplan niet of nauwelijks is ingegaan op de bescherming van groen en bomen. Voor een goede leefomgevingskwaliteit is een voldoende waarborging van de groenvoorziening van essentieel belang.

Reactie:

In het bestemmingsplan is wel degelijk ingegaan op het aanwezige groen (zie bijvoorbeeld paragraaf 2.2 en 6.13). Het aanwezige groen bestaat vooral uit gras langs de wegen en de aanwezigheid van enkele bomen. In de nieuwe situatie zal het groen worden gerespecteerd. Bomen (inclusief kroonprojecties) zullen tijdens de bouw worden beschermd. De openbare ruimte langs de Maasboulevard zal worden vergroend, zodat de verblijfskwaliteit voor publiek en stadsdieren wordt vergroot. Daarnaast zal het Havenziekenhuis voorzien worden van groene daken en eventueel gevels en wordt voorzien in nestplekken voor verschillende diersoorten, zodat een bijdrage wordt geleverd aan natuurinclusief bouwen. Hiermee zal ter plaatse van het plangebied meer groen aanwezig zijn dan in de huidige situatie het geval is.

Voorstel:

We stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

L. Goede ruimtelijke ordening

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2, 3, 7, 8 en 10.

Samenvatting van de zienswijzen:

Door reclamanten wordt aangedragen dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie:

De zorgen omtrent de invloed van het plan op de omgeving kunnen wij ons goed voorstellen. Hier is derhalve ook aandacht voor. In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan is beoordeeld of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De invloed van het plan ten opzichte van de omgeving is hierbij inzichtelijk gemaakt. Uit deze toets is gebleken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voorstel:

We stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

M. Woningaantal

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

Samenvatting van de zienswijze:

Door de reclamant wordt aangedragen dat onduidelijk is van hoeveel woningen wordt uitgegaan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van maximaal 500 woningen en in het mobiliteitsplan wordt uitgegaan van 379 woningen.

Reactie:

Het ontwerpbestemmingsplan staat inderdaad maximaal 500 woningen toe. Het mobiliteitsplan is daarmee in lijn gebracht en de geactualiseerde versie zal worden toegevoegd aan het bestemmingsplan. Eerder was in het mobiliteitsplan uitgegaan van 379 woningen, omdat hiervoor een omgevingsvergunningaanvraag is ingediend.

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het mobiliteitsplan zoals toegevoegd aan bijlage 1 van het bestemmingsplan te vervangen door het geactualiseerde onderzoek.

N. Participatie

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

Samenvatting van de zienswijzen:

Door reclamanten wordt aangedragen dat niet duidelijk is gemaakt in hoeverre er rekening is gehouden met inbreng van omwonenden. De informatieavonden zijn alweer van enige tijd geleden en er is geen verslag van aangehecht. Bovendien is niet duidelijk gemaakt of de huidige plannen geheel gelijk zijn aan de plannen die toen zijn besproken en in hoeverre de uitkomst is meegenomen.

Reactie:

Zoals in paragraaf 9.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is omschreven zijn diverse bijeenkomsten georganiseerd. In de toelichting wordt verwezen naar de website

www.havenziekenhuis-straks.nl waarop alle verslagen zijn te raadplegen. Aangegeven wordt dat mede naar aanleiding van het participatieproces aandacht is besteed aan de gevelbekleding en geen weerkaatsend materiaal wordt toegepast. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de ruimte om te voorzien in diverse voorzieningen.

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

O. Procedure hoogbouwvisie

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 6.

Samenvatting van de zienswijzen:

Door reclamant wordt aangedragen dat in het kader van de vaststelling van de Hoogbouwzone geen inspraak is geweest. Deze is door de gemeenteraad op 12 december 2019 in de Hoogbouwvisie 2019 vastgesteld, waarbij geen inspraakmogelijkheid is geweest voor belanghebbende bewoners. Was de voorgenomen aanpassing met betrekking tot de Hoogbouwvisie 2019 al bekend ten tijde van de aanbesteding met betrekking tot de verkoop van de grond?

Reactie:

De procedure tot vaststelling van de Hoogbouwvisie is hier niet aan de orde en staat los van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Havenziekenhuis e.o. Van belang is dat de ontwikkeling past binnen de door de raad vastgestelde Hoogbouwvisie.

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

P. Procedure aanbesteding

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 6.

Samenvatting van de zienswijzen:

Door reclamant wordt gevraagd hoe de aanbesteding met betrekking tot de verkoop van de grond destijds is verlopen. En is bij de aanbesteding ook gevraagd naar woningen in verschillende segmenten en wordt daar nu ook aan voldaan? Volgens de samenvatting van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning behoort 30% tot het middensegment. Dit lijkt rekbaar. In het participatietraject is er sprake geweest van verschillende aantallen woningen.

Reactie:

De transactie met betrekking tot de verkoop van de grond betreft geen aanbesteding vanuit de gemeente. Het ging hier om een private verkoop, waarbij de voorwaarden niet werden bepaald door een aanbestedingsprocedure. Daarom waren er geen specifieke voorwaarden zoals die in een aanbesteding zouden gelden.

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Q. Afscherming balkons

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

Samenvatting van de zienswijzen:

Door reclamant wordt aangedragen dat voor de beoogde woningen op de hogere verdiepingen een verhoogde afscherming van 1,5 meter op het balkon toegepast moet worden om tot een geluidsluwe gevel/buitenruimte te komen. Hiermee kan het geluid met een aantal decibel verlaagd worden, bij de hogere woonlagen lijkt dat 5 dB te zijn. De eis voor een dergelijk hoge afscherming leidt volgens de beschrijving weliswaar tot een aantal decibel minder geluid, maar heeft een significant en averechts effect op die buitenruimte, namelijk een verminderde beleving van vrij contact met de buitenlucht. Er wordt gevraagd of het beleid daarmee niet zijn doel voorbijschiet, omdat de daaruit resulterende noodzakelijke hoogte voor de afscherming naar mening gevoelsmatig tot scheve verhoudingen leidt voor de afscherming van een balkon. Mede doordat de geplande buitenruimtes van sommige woningen niet heel breed zullen zijn, zou er een soort 'aquarium' ontstaan. Op warme dagen zal een direct(er) contact met de buitenlucht wenselijk zijn, en gezien het klimaat zullen dat soort dagen vermoedelijk vaker gaan voorkomen. Het zou voor deze specifieke locatie mogelijk moeten worden een betere balans te vinden tussen het weren van zoveel mogelijk geluid en het creëren van een buitenruimte zonder een ongebruikelijk hoge afscherming. Wellicht geeft de transitie naar meer elektrisch verkeer alsmede de maximumsnelheden in grote steden ook ruimte om voor te sorteren op meer flexibiliteit in deze.

Reactie:

Bij de beoogde ontwikkeling dient inderdaad rekening te worden gehouden met de hoge geluidbelasting en het realiseren van een geluidsluwe gevel vraagt daarbij om een inspanning. Hierover is zowel vanuit het aspect milieu als stedenbouwkundig een afweging gemaakt. Hierna wordt dit nader toegelicht. Voor de beoogde woningen die zijn gesitueerd op de hogere verdiepingen van beide torens, bouwdeel B en D, geldt dat de geluidbelasting volgens het beleid met 5 dB gereduceerd moet worden om te komen tot een geluidsluwe gevel. Op pagina 21 van het Ontheffingsbeleid Wet Geluidhinder van de gemeente Rotterdam staat dat het geluidsluwe geveldeel minimaal 1,8 breed dient te zijn. Het is dus niet zo dat de hele gevel geluidsluw dient te zijn. In reactie op uw zienswijze wordt voorgesteld het HW besluit aan te passen. Waar voorheen stond 'iedere woningen dient te beschikken over één geluidsluwe gevel', staat er nu 'elke woning dient te beschikken over een geluidsluw geveldeel'. Om de geluidsluwe buitenruimtes te verkrijgen en te zorgen dat iedereen woningen een geluidsluwe geveldeel heeft van minimaal 1,8 meter, zal er daar waar nodig een scherm van 1,5 meter hoog geplaatst worden. Daarbij, indien er sprake is van een bovenliggend balkon, wordt er een geluidsabsorberend plafond gerealiseerd.

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het definitieve hogere waardenbesluit Wet geluidhinder aan te passen.

R. Belangenafweging

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2 en 3.

Samenvatting van de zienswijzen:

Uit het bestemmingsplan blijkt volgens reclamanten niet van een belangenafweging tussen het algemeen belang van het bouwen van woningen en andere belangen, zoals die van reclamanten. Reclamanten hebben evenwel wel degelijk voor de vaststelling van het bestemmingsplan relevante belangen. De ontwikkeling van de beoogde bouwwerken beïnvloedt namelijk het woon-en leefklimaat in de omgeving.

Reactie:

In het bestemmingsplan is niet expliciet een belangenafweging gemaakt tussen het belang van woningen en andere belangen. Maar alle belangen en omgevingsaspecten zijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure onderzocht en in de toelichting en bijbehorende bijlagen opgenomen. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omwonenden.

Het bestemmingsplan zelf is dus een integrale belangenafweging.

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

S. Ontwerp-omgevingsvergunning

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is gemaakt door reclamanten 3 en 4.

Samenvatting van de zienswijzen:

Reclamanten stellen dat het ontwerpbestemmingsplan de juridisch-planologische basis vormt voor de ontwerp-omgevingsvergunning. Nu het ontwerpbestemmingsplan volgens reclamant niet op goede gronden berust, komt deze basis voor de ontwerp-omgevingsvergunning te vervallen en kan niet tot verlening van de omgevingsvergunning worden besloten.

Ook geeft reclamant aan dat de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken niet beschikbaar was via de website www.overheid.nl.

Reactie:

Gelet op alle voorgaande reacties zijn wij van mening dat het ontwerpbestemmingsplan zorgvuldig is opgesteld en op goede gronden berust. Het bestemmingsplan kan dus als juridisch kader worden gebruikt om de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning kan overigens pas definitief worden verleend nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan Havenziekenhuis e.o. heeft vastgesteld.

De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken was beschikbaar via de website www.overheid.nl.

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Ambtelijke wijzigingen

Het bestemmingsplan “Havenziekenhuis” is behalve als gevolg van ingediende zienswijzen, 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.

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.

Wij stellen u voor de tekst over het Rotterdamse woonbeleid in hoofdstuk 3.3 van de Toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan te vervangen.

5. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Het bestemmingsplan “Havenziekenhuis e.o.” is ook naar aanleiding van zienswijzen aangepast. Hieronder wordt een overzicht gegeven van deze wijzigingen.

5.1

Voorgesteld wordt om een nieuwe versie van het mobiliteitsplan als bijlage aan het bestemmingsplan toe te voegen en de toelichting hiermee in lijn te brengen. Daarnaast wordt voorgesteld in de planregels vast te leggen hoeveel parkeerplaatsen maximaal ter plaatse van het plangebied mogen worden gerealiseerd, namelijk maximaal 200. Voorgesteld wordt om ook de toelichting op dit punt aan te vullen.

5.2

Voorgesteld wordt bijlage 8 (bezonningsstudie) van het bestemmingsplan te vervangen door een bezonningsonderzoek waarin ook de ontwikkeling van de Hoge Wiek is meegenomen. Ook stellen wij voor paragraaf 6.11 ‘Bezonning’ van de toelichting aan te passen.

5.3

Voorgesteld wordt paragraaf 3.3.8 van de toelichting met betrekking tot horeca aan te passen.

5.4

Voorgesteld wordt volumineuze detailhandel uit te sluiten in de planregels.

5.5

Voorgesteld wordt paragraaf 6.8 ‘Archeologie en cultuurhistorie’ van de toelichting aan te passen.

5.6

Voorgesteld wordt de toelichting aan te vullen met een paragraaf waarin de ontwikkeling wordt getoetst aan het WeerWoord Uitvoeringsagenda 2022-2026.

5.7

Voorgesteld wordt het stikstofdepositieonderzoek zoals toegevoegd aan bijlage 13 van het bestemmingsplan te vervangen door het geactualiseerde onderzoek.

5.8

Voorgesteld wordt om bijlage 3 van de planregels te vervangen door het aangepaste besluit hogere waarden en paragraaf 6.5 van de toelichting daarmee in lijn te brengen.