

Nota zienswijzen

en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan De Hoge Wiek

27 augustus 2024

1. Inleiding

De Hoge Wiek -gebouwd in 1963- is met haar 17 verdiepingen (56 meter) oorspronkelijk gebouwd als zusterflat voor het naastgelegen Havenziekenhuis. Nu telt het complex 207 onzelfstandige eenheden, 1 studio en 4 appartementen. Het gebouw verkeert in een slechte technische staat. De bestaande bebouwing wordt geheel gesloopt om vervolgens te voorzien in nieuwbouw. Dit nieuwe gebouw zal qua volume groter worden dan de huidige bebouwing, zodat meer woningen kunnen worden gerealiseerd, wat een belangrijke doelstelling is van Woonstad. De beoogde bebouwing heeft een bouwhoogte van 72 meter. In totaal worden 22 verdiepingen (exclusief kelder) gerealiseerd.

In de bebouwing worden maximaal 400 studentenwoningen gerealiseerd. Deze woningen zijn bedoeld voor studenten. Op de eerste, derde en zesde tot en met negende verdieping worden gemeenschappelijke ruimten gerealiseerd, waardoor er voor de studenten een mogelijkheid ontstaat tot samenkomst. Elke woning beschikt over een eigen kookgelegenheid en sanitaire voorzieningen. Tevens wordt voorzien in maximaal 500 m² kantoren en/of bedrijvigheid en maximaal 500 m² aan horeca.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "De Hoge Wiek" heeft gedurende 6 weken voor eenieder terinzage gelegen, te weten van **vrijdag 29 december 2023** tot en met **donderdag 8 februari 2024**.

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder terinzage gelegen.

Reclamanten

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn gedurende de termijn van terinzagelegging 4 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

Hieronder zijn de zienswijzen per reclamant samengevat en van een reactie voorzien.

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

3. Beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1

A. Samenvatting van de zienswijze:

In het bestemmingsplan Parapluherziening parkeernormering Rotterdam is in artikel 3 bepaald: "Een omgevingsvergunning voor het bouwen, alsmede voor het laden en lossen van goederen, zoals toegestaan op grond van de onderliggende ruimtelijke plannen, wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in bijlage 1 of de rechtsopvolgers daarvan."

Deze regel keert terug in een regel in het bestemmingsplan Hoge Wiek: "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 beleid ten aanzien van parkeren zoals opgenomen in de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022" of de rechtsopvolgers daarvan.

Ten aanzien van afwijken bepaalt het bestemmingsplan: "Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen omtrent parkeren op eigen terrein en van de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 1, mits voldaan wordt aan de in bijlage 1 of de rechtsopvolgers daarvan opgenomen regels en voorwaarden."

De (uitvoerbaarheid) van het bestemmingsplan Hoge Wiek is dan ook getoetst aan de parkeernormen in het bestemmingsplan Parapluherziening parkeernormering Rotterdam en de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022.

Ingevolge artikel 11 Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 'Korting van de parkeereis bij transformatie naar studentenhuisvesting in betaald parkeergebied' staat te lezen: "De in tabel 4.1 van bijlage 4 opgenomen normen kunnen worden verlaagd tot 0 autoparkeerplaats per woning indien sprake is van een transformatie naar een studentenhuisvesting in betaald parkeergebied en geen mogelijkheid is om parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren of te salderen als bedoeld in artikel 6.

Er wordt echter studentenhuysvesting gesloopt en herbouwd. Daar ziet volgens reclamant het aangehaalde artikel 11 niet op, want dat artikel regelt transformatie naar studentenhuysvesting. Artikel 11 kan dan ook niet toegepast worden.

Reactie

Terecht wordt het aspect parkeren onder de aandacht gebracht. In het kader van het bestemmingsplan is gemotiveerd op welke wijze aan het van toepassing zijnde beleid wordt voldaan. Zoals wordt aangegeven betreft dit de *Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022*. In bijlage 2 behorend bij de toelichting van het bestemmingsplan is daarom een parkeerbalans opgesteld. In dit onderzoek wordt aangesloten bij de mogelijkheden die in artikel 15 zijn opgenomen, namelijk dat sprake is van een bijzonder gemeentelijk belang. Hier wordt aansluiting bij gezocht omdat het inderdaad niet gaat om een transformatie, maar wel om een vergelijkbare situatie waarvoor het wat de gemeente betreft verdedigbaar is dezelfde uitgangspunten te hanteren als in artikel 11 zijn opgenomen. Het betreft immers dezelfde doelgroep (studenten) en het kunnen realiseren van studentenhuysvesting is een bijzonder gemeentelijk belang. Artikel 11 zelf wordt dus niet toegepast.

In paragraaf 6.4.2 van de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan zal dit duidelijker worden beschreven.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren en paragraaf 6.4.2 van de Toelichting aan te passen.

B. Samenvatting van de zienswijze:

Artikel 14 (van de beleidsregeling) 'Korting van de parkeereis voor ontwikkelingen met een niet-woonfunctie in gebied Centrum' luidt: "Indien een ontwikkeling wordt gerealiseerd in gebiedstype A, hoogstedelijk gebied in gebied Centrum, dan kunnen de normen in tabel 4.2 van bijlage 4 auto niet-woonfuncties worden toegepast als maximumnormen, met uitzondering van de functiecategorieën Werken, Onderwijs en Zorg'.

Ook het toepassen van artikel 14 is volgens reclamant niet terecht, want de kantoorruimte valt namelijk binnen de functiecategorie Werken en dus niet onder artikel 14. Welk bijzonder gemeentelijk belang hier aan de orde zou zijn wordt niet gemotiveerd. Er zijn veel studentengebouwen en veel kantoren en horeca.

Reactie

Voor wat betreft de kantoorruimte is er niet van uitgegaan dat deze geen parkeerbehoefte genereert. Dit is alleen het geval voor de beoogde studentenwoningen en de horeca. Ten tijde van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit zal moeten worden aangetoond dat wanneer in kantoorruimte wordt voorzien hiervoor voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Zoals in het rapport van Goudappel Coffeng is omschreven (bijlage 2 behorend bij de toelichting van het bestemmingsplan) zal wanneer kantoorruimte gerealiseerd wordt en binnen het plangebied niet in parkeerplaatsen wordt voorzien, deze parkeerbehoefte in de omgeving kunnen worden opgevangen door middel van het sluiten van een huur/koopovereenkomst voor deze parkeerplaatsen. In de nabijgelegen parkeergarages is hier voldoende ruimte voor. Middels de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting is geborgd dat ten tijde van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet worden aangetoond dat (in het geval dat de aanvraag toeziet op kantoorruimte) voor deze functie sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Vooralsnog is in het huidige ontwerp geen kantoorfunctie voorzien.

Voorstel

We stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

C. Samenvatting van de zienswijze:

Bovendien staat in de toelichting op artikel 14: "Vanwege het hoge aantal beschikbare openbare parkeergarages werd het niet nodig geacht om nog meer garages bij te bouwen." Volledig openbare garages en wijkstallingsgarages, zijn in de praktijk vaak vol. Vooral overdag. In die parkeergarages kunnen huidige bewoners nu vaak al geen parkeerplaats of abonnement krijgen, hetzelfde geldt voor aan de straat parkeren. Reclamant heeft al eens tevergeefs getracht een abonnement te verkrijgen.

De hoge parkeerdruk is de NOS ook niet ontgaan bij het uitvoeren van het zeer recente onderzoek naar de parkeerdruk in de 25 grootste gemeenten. "uit een rondgang van de NOS bij de grootste 25 gemeenten blijkt dat ze nagenoeg allemaal kampen met een groeiende parkeerdruk. De parkeerproblemen spelen in voor de hand liggende steden als Rotterdam, Amsterdam en Utrecht.

Reactie

Zoals in het onderzoek van Goudappel Coffeng is aangegeven (bijlage 2 behorend bij de toelichting van het bestemmingsplan) is op eigen terrein vanwege de ruimtelijke inpassing en vormgeving geen ruimte om autoparkeren op eigen terrein te faciliteren. Het autoparkeren wordt voorzien in de omliggend betaalde parkeergarages. Binnen acceptabele loopafstand zijn hiervoor verschillende voorzieningen voorhanden. Middels de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting is geborgd dat ten tijde van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet worden aangetoond dat sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

Voorstel

We stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

D. Samenvatting van de zienswijze:

Het bevoegd gezag kan ingevolge artikel 15 (beleidsregeling) "in geval van een bijzonder gemeentelijk belang bij het verlenen van de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk afwijken van artikel 3, zesde lid, indien een ontwikkeling uit economisch oogpunt of uit het oogpunt van milieu, hinder of woonomgeving door het bevoegd gezag bijzonder gewenst is en de initiatiefnemer motiveert dat het niet mogelijk is om op eigen terrein de bij de parkeereis verlangde parkeerplaatsen te realiseren en het bij een ontwikkeling feitelijk onmogelijk is om geheel of gedeeltelijk aan de parkeereis te voldoen of waar het in alle redelijkheid onmogelijk of onwenselijk is om geheel of gedeeltelijk te voldoen aan de parkeereis, maar de ontwikkeling door de gemeente bijzonder gewenst is vanwege de locatie, de functie of de doelgroep".

In de toelichting op artikel 6 'Parkeren op eigen terrein' staat: "Als de parkeervraag die bij de nieuwe functie hoort, lager dan of gelijk is aan de parkeervraag van de oude functie, dan behoeven in dat geval geen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd als deze op eigen terrein voorhanden zijn. Als de norm voor de nieuwe functie hoger is, moet het verschil aan parkeerplaatsen tussen de nieuwe parkeereis en de bestaande, aan de oude functie toe te wijzen, parkeerplaatsen extra worden gerealiseerd. Hierbij wordt uitgegaan dat het huidige aantal parkeerplaatsen gehandhaafd blijft".

Er is nu juist wel parkeergelegenheid op eigen terrein. Die parkeerplaatsen zijn in het verleden opgenomen in het gebied voor betaald parkeren. Er zijn nog altijd parkeervakken aanwezig rondom de Hoge Wiek. Op dit moment zijn er 16 parkeerplaatsen aan de voorkant van het gebouw en 22 aan de achterkant, dit zijn er dus 38 in totaal. Van die parkeerplaatsen keert in het nieuwe plan echter helemaal niets terug. Er wordt volgens reclamant dan ook niet voldaan aan artikel 15 (van de beleidsregeling).

Reactie

Het klopt dat er op dit moment parkeerplekken aan de voorkant (16) en achterkant (22) van het gebouw aanwezig zijn. De parkeerplekken aan de achterkant van het gebouw komen niet terug omdat de footprint van het nieuwe gebouw groter wordt en over de huidige parkeerplekken aan de achterkant heen gaat. De parkeerplekken aan de voorkant van het gebouw maken geen onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan "Hoge Wiek". Voor de openbare ruimte rondom de Hoge Wiek zal een inrichtingsplan opgesteld worden waarbij nog wordt bekeken hoe de openbare ruimte aan de voorkant van het gebouw wordt ingericht. Het bestemmingsplan (Haringvliet) waar deze openbare ruimte in valt staat meerdere bestemmingen toe (o.a. parkeren en groen). In par. 6.13 vindt naar aanleiding van deze zienswijze een tekstuele wijziging plaats.

In tegenstelling tot wat reclamant stelt, wordt wel voldaan aan artikel 15 van de *Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022* omdat het gaat om studentenhuysvesting en kan de gemeente in verband met een bijzonder gemeentelijk belang vrijstelling verlenen van de parkeereis.

Een toets aan artikel 6 van de *Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022* is dan niet meer aan de orde.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren en paragraaf 6.13 van de Toelichting aan te passen.

E. Samenvatting van de zienswijze:

Op dit moment wordt reclamant regelmatig geconfronteerd met geluidoverlast van feestjes op het dakterras van de Hoge Wiek, waarbij ook versterkte muziek te horen is. In de toekomst zullen er meerdere dakterrassen komen op verschillende lagen van de nieuwe Hoge Wiek. Er is geen onderzoek naar geluidsoverlast vanaf de terrassen uitgevoerd. Ook wordt nergens beschreven hoe eventuele geluidsoverlast daarvan zal worden tegengegaan. Het ligt voor de hand aan te nemen dat meer dakterrassen op meer niveaus ook tot meer overlast zal gaan zorgen.

Reactie

In de notitie "De Hoge Wiek – Horeca geluid" (d.d. 29 november 2023, kenmerk OMA/HUY, code 2200079, opgesteld door ABT), die als bijlage 5 deel uitmaakt van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, is het geluid van het horecaterras inzichtelijk gemaakt dat mogelijk wordt gemaakt met het bestemmingplan. Zie hiertoe ook hoofdstuk 6.3.2 'Plangebied', onder 'Bedrijven in het plangebied', van de Toelichting. Het geluid van daktuinen of dakterrassen (thans voorzien op de derde, zesde, tiende en vijftiende verdieping) is niet inzichtelijk gemaakt. Deze gemeenschappelijke buitenruimten zijn ter compensatie voor de nieuwe woningen die niet van een eigen geluidluwe buitenruimte worden voorzien. Deze gemeenschappelijke buitenruimten worden dus alleen gebruikt door de bewoners zelf, vergelijkbaar met het gebruik van een eigen balkon of een eigen tuin. Het betreft geen openbare ruimte of een buitenruimte die bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd. Het geluid door bewoners in hun tuin, op hun balkon of in een gemeenschappelijke buitenruimte is niet gebonden aan geluidgrenswaarden vanuit de milieuwetgeving en eventuele overlast hierdoor is geregeld met de APV en openbare orde (Gemeentewet). Geluidsoverlast door het gebruik van de dakterrassen kan worden voorkomen door 'goed beheer' en het toepassen van 'huisregels'.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 2

Het huidige onbelemmerde vrije uitzicht op stadsicoon Erasmusbrug en de nabije Maas zal voor een belangrijk deel verdwijnen. De nieuwbouw neemt nu juist één van de meest interessante stukjes van het uitzicht van reclamant weg. Het uitzicht vanuit het appartement van reclamant is een belangrijke factor voor wat betreft de aantrekkelijkheid van de woning, alsmede het woongenot en de waarde. Middels contact met woningbouwvereniging Woonstad heeft reclamant het belang van haar zichtlijnen kenbaar proberen te maken. Op basis van de schetsen lijkt het volgens reclamant dat deze belangen weinig of geen aandacht hebben gekregen. Voor zover mogelijk zou reclamant alsnog willen vragen om rekening te houden met de zichtlijnen en anderszins vorm te geven aan het extra gewenste

volume, om zodoende de belemmering van het waardevolle uitzicht vanuit het appartement van reclamant (en dat van anderen) te beperken.

Reactie

De gemeente erkent dat het nieuwe gebouw tot enige afname van uitzicht bij reclamant zal leiden. De afstand tussen de woningen van reclamant en het voorziene woongebouw bedraagt echter circa 200 meter wat in een (zeer) stedelijke omgeving met een hoge bebouwingsdichtheid zeer ruim is. In een regulier woonstraat is de afstand tussen woningen 14 meter.

Daarbij gaat het om een stedelijke omgeving. 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 reclamant toch van mening is dat zij nadelige gevolgen ondervindt door de wijziging van het bestemmingsplan kan 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.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 3

A. Samenvatting van de zienswijze:

Op grond van de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland moet de ontwikkeling binnen de bestaande gebiedsidentiteit en bij de aard en schaal van het gebied passen, en moet het eigen karakter van het historisch centrum worden versterkt. Op grond van de Nota van Uitgangspunten moet het beoogde gebouw bij dit project een schakeling vormen tussen de hoogbouw en omliggende stadswijken. Volgens de toelichting van het bestemmingsplan is de raad van mening dat aan die vereisten wordt voldaan. Er valt volgens reclamant niet in te zien hoe de beoogde ontwikkeling in de bestaande gebiedsidentiteit past, laat staan hoe deze ontwikkeling aan het karakter en de eigen identiteit van het gebied zou bijdragen.

Reactie

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

Opgemerkt wordt ook dat dat ter plaatse van de Hoge Wiek op grond van het bestemmingsplan Haringvliet al bebouwing tot een hoogte van 68 meter is toegestaan en dat de maximale bouwhoogte nu 72 meter betreft. Daarmee was dus eerder ook al sprake van het toestaan van hogere bebouwing op deze locatie.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

B. Samenvatting van de zienswijze:

De Hoge Wiek wordt een hoog gebouw. Dat het beoogde gebouw officieel niet onder hoogbouw valt, doet daar niet aan af. De Hoge Wiek torent hoog uit boven de meeste

omliggende bebouwing, in het bijzonder de bebouwing aan de overzijde van de Haringvliet. De beoogde torens van het Havenziekenhuis zijn nog hoger. De Hoge Wiek is volgens reclamant niet in verhouding met de omgeving. De ontwikkeling van het Havenziekenhuis kan wat dit betreft niet los gezien worden van de Hoge Wiek. De projecten vormen samen een aantal zeer hoge torens die niet in de directe omgeving passen. Het is volgens reclamant niet duidelijk waarom zulke hoge bebouwing op deze plek in de stad nodig en passend is.

Reactie

Opgemerkt wordt dat dat ter plaatse van de Hoge Wiek op grond van het huidige bestemmingsplan Haringvliet al bebouwing tot een hoogte van 68 meter is toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan staat een hoogte van 72 meter toe, dat is slechts 4 meter meer dan nu al is toegestaan.

De locatie Hoge Wiek ligt net voorbij het uiterste puntje van de Hoogbouwzone Rotterdam. Dat betekent dat er gebouwen tot 70 m toegestaan zijn. Het vormt de Overgangszone naar het veel lager bebouwde weefsel van de stadswijken. Langs het waterfront staan meerdere hoge gebouwen die deel uitmaken van die overgangszone zoals de flats ten oosten van de Hoge Wiek. Door de ligging aan het water kunnen deze gebouwen een hogere bouwhoogte hebben dan wanneer ze middenin de stadswijken hadden gestaan. Er is immers veel ruimte rondom de gebouwen. De grote maat en schaal van de rivier vraagt als het waren om een begrenzing in hogere bebouwing.

De locatie grenst aan die van het Havenziekenhuis en vormt er een samenhangend ensemble mee. De hoogteopbouw van de locatie Hoge Wiek wordt gezien in relatie tot de hoogtes langs het gehele waterfront van de Maas op de noordoever. Deze volgt een logica van verschillende lagen. Allereerst de logica van de Rotterdamse laag, rond de 20 meter. Daarna een eerste hoge laag van 70 meter.

Tenslotte zien we incidentele uitzonderingen van rond de 110 meter hoog. Deze indeling wordt ook doorgezet in de herontwikkeling van de Hoge Wiek.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

C. Samenvatting van de zienswijze:

Dat een lager gedeelte van de Hoge Wiek dezelfde hoogte krijgt als het lagere deel van het beoogde Havenziekenhuis en daarmee in lijn komt met de 'Rotterdamse laag' doet niet af aan het feit dat het hier om torens gaat die niet passen bij de karakter van het gebied. Uit het feit dat de hoogte van de gebouwen op elkaar is afgestemd blijkt overigens ook hoezeer de twee ontwikkelingen met elkaar verbonden zijn.

Reactie

Het klopt dat de twee ontwikkelingen, te weten de Hoge Wiek en het Havenziekenhuis, stedenbouwkundig op elkaar aansluiten, zie ook de reactie onder A en B van deze zienswijze.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

D. Samenvatting van de zienswijze:

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat voor de beoogde horecafunctie wordt gerekend met een parkeernorm van nul parkeerplaatsen. Vanwege de

goede bereikbaarheid te voet, te fiets of het openbaar vervoer wordt verwacht dat de ontwikkeling in de praktijk ook een verwaarloosbaar kleine tot non-existente autoparkeerbehoefte heeft. Indien bezoekers toch met de auto komen, kunnen zij zich tot parkeergarages in de omgeving begeven. Het is volgens reclamant niet duidelijk waar de verwachting dat horecabezoekers waarschijnlijk niet met de auto komen op gebaseerd is. Het is volgens reclamant ook te makkelijk om te verwijzen naar de nabijgelegen parkeergarages. In de praktijk kan het zijn dat de bezoekers juist in de woonwijken zullen parkeren, wat de nodige overlast oplevert.

Reactie

Aangezien in de omgeving van de Hoge Wiek sprake is van betaald parkeren worden gebruikers en bewoners van nieuwbouwontwikkelingen conform de beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 en het Uitvoeringsbesluit parkeren uitgesloten van het recht op een vergunning voor straatparkeren. Straatparkeerders vallen daarmee in het betaald parkeer-regime. In het beleid van de gemeente is opgenomen dat wanneer een ontwikkeling wordt gerealiseerd in gebiedstype A, hoogstedelijk gebied, dat dan de parkeernormen voor een aantal niet-woonfuncties kunnen worden toegepast als maximumnormen. Het betreft hierbij de functies winkelen, sport, recreatie, cultuur en horeca. Dit houdt in dat alles onder de maximale parkeernorm is toegestaan; waaronder ook het realiseren van géén parkeren op eigen terrein. Binnen deze ontwikkeling wordt voor de horecafunctie derhalve gerekend met een parkeernorm van 0 parkeerplaatsen. Gegeven de goede bereikbaarheid voor voet, fiets en OV en de beperkte omvang van de functie wordt op deze locatie in de praktijk ook een verwaarloosbaar kleine tot geen autoparkeerbehoefte verwacht. Autobezoekers van deze functie kunnen in de toekomst gebruik maken van de (betaalde) parkeergarages in de omgeving. Aanvullend wordt verwezen naar de reactie onder C van zienswijze 1.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

E. Samenvatting van de zienswijze:

Volgens tabel 6.4 in de toelichting bedraagt de parkeerbehoefte van de ontwikkeling afgerond 112 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte, en uiteindelijk ook het tekort, bedraagt dan 116 parkeerplaatsen. Er is volgens reclamant niet voldoende onderbouwd waarom hier met nul parkeerplaatsen zou kunnen worden volstaan.

Reactie

De parkeerbehoefte betreft 112 parkeerplaatsen wanneer geen sprake zou zijn van studentenwoningen, maar reguliere woningen. In de planregels is echter vastgelegd dat het woningen voor studenten betreft. In artikel 3.1 van de regels behorende bij het bestemmingsplan is namelijk vastgelegd dat uitsluitend studentenwoningen zijn toegestaan. Voor de ontwikkeling wordt aangesloten bij de mogelijkheden die in artikel 15 van de beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 zijn opgenomen, namelijk dat sprake is van een bijzonder gemeentelijk belang. Hier wordt aansluiting bij gezocht omdat het niet gaat om een transformatie, maar wel om een vergelijkbare situatie als in artikel 11 is omschreven (namelijk het realiseren van studentenhuisvesting). Wat de gemeente betreft is het verdedigbaar daarom dezelfde uitgangspunten te hanteren voor de Hoge Wiek en een norm van 0 te hanteren. Het betreft immers dezelfde doelgroep (studenten) en het kunnen realiseren van studentenhuisvesting is een bijzonder gemeentelijk belang. Hierbij speelt mee dat op eigen terrein vanwege de ruimtelijke inpassing en vormgeving geen ruimte is om autoparkeren op eigen terrein te faciliteren.

In paragraaf 6.4.2 van de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan zal dit duidelijker worden beschreven.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren en paragraaf 6.4.2 van de Toelichting aan te passen.

F. Samenvatting van de zienswijze:

De redenering van de keuze om nul parkeerplaatsen te realiseren is dat het in casu om woningen voor studenten gaat. In het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen dat bij transformatie van locaties van leegstaande panden naar studentenhuisvesting een parkeernorm van nul passend is. Eerder is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gesproken over de huisvesting van studenten én jongeren. Jongeren zijn dan dus niet-studerenden en waarschijnlijk werkenden. Het ligt in de lijn der verwachting dat de behoefte aan een auto onder deze groep groter zal zijn dan die onder studenten. Bij de berekening is echter uitsluitend van studenten uitgegaan.

Reactie

In de planregels is geborgd dat het gaat om studentenwoningen (zie ook de reactie onder punt E van deze zienswijze) en is gedefinieerd wat hieronder worden verstaan (artikel 1.33 in relatie tot artikel 1.32). Aangezien studenten ook jongeren betreffen zijn de termen in de toelichting beide gebruikt.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

G. Samenvatting van de zienswijze:

Het gemeentelijk parkeerbeleid acht nul parkeerplaatsen acceptabel bij het transformeren van leegstaande panden tot studentenhuisvesting. In onderhavig geval gaat het niet om een leegstaand pand en er is al sprake van studentenhuisvesting. Het plan voldoet volgens reclamant niet aan de gemeentelijke parkeereisen.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording en het voorstel onder E. Aanvullend wordt opgemerkt dat toetsing aan het parkeerbeleid plaatsvindt in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag. Middels een voorwaardelijke verplichting geborgd dat ten tijde van het indienen van de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouwactiviteit moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan het parkeerbeleid.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren en paragraaf 6.4.2 van de Toelichting aan te passen.

H. Samenvatting van de zienswijze:

Bij de berekening van het aantal benodigde laad- en losplekken is er geen rekening gehouden met verhuizingen. Het betreft 400 woningen voor studenten. Het ligt in de lijn der verwachting dat regelmatig verhuizingen plaatsvinden. Tijdens de verhuizingen zullen de laad- en losplekken vermoedelijk ook langer dan de in de berekeningen gebruikt 180 minuten bezet worden. Er wordt afgevraagd waarom dit niet in de berekeningen is meegenomen en waarom er geen laad- en losplekken op het eigen terrein van het beoogde gebouw voorzien

zijn. Er wordt gevreesd voor veel rommelige en chaotische situaties door het gebrek aan laad- en losplekken.

Reactie

In het verkeerskundig onderzoek (bijlage 2 behorend bij de toelichting van het bestemmingsplan) is in hoofdstuk 6 ingegaan op de te verwachten logistieke bewegingen. Logistieke ritten betreffen ook bewegingen die betrekking hebben op verhuizingen. Zoals terecht wordt opgemerkt is in de studie nog niet expliciet rekening gehouden met incidentele grote voertuigen, zoals verhuishagens of leveringen van volumineuze goederen. In het uiteindelijk ontwerp wordt gezocht naar een opstelruimte voor dit type voertuigen in de nabijheid van de ontwikkellocatie. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag zal dit nader worden uitgewerkt en zal er daarbij worden zorggedragen dat wordt voorzien in voldoende laad- en losplekken.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

I. Samenvatting van de zienswijze:

Voor kantoorpersoneel dient nog in parkeerplekken te worden voorzien. Het is volgens reclamant niet realistisch te verwachten dat de mensen die gebruik maken van de kantoorruimten met andere vervoersmiddelen zullen komen of altijd gebruik kunnen en willen maken van de parkeergarages.

Reactie

Ten tijde van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit zal moeten worden aangetoond dat wanneer in kantoorruimte wordt voorzien hiervoor voldoende parkeergelegenheid aanwezig is (dit geldt voor zowel personeel als bezoekers). Zoals in het rapport van Goudappel Coffeng is omschreven (bijlage 2 behorend bij de toelichting van het bestemmingsplan) zal wanneer kantoorruimte gerealiseerd wordt en binnen het plangebied niet in parkeerplaatsen wordt voorzien, deze parkeerbehoefte in de omgeving kunnen worden opgevangen door middel van het sluiten van een huur/koopovereenkomst voor deze parkeerplaatsen. In de nabijgelegen parkeergarages is hier voldoende ruimte voor. Middels de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting is geborgd dat ten tijde van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet worden aangetoond dat (in het geval dat de aanvraag toeziet op kantoorruimte) voor deze functie sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Vooralsnog is een kantoorfunctie nu niet in het ontwerp opgenomen.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

J. Samenvatting van de zienswijze:

Het bezonningsonderzoek is volgens reclamant niet naar behoren uitgevoerd. Er is niet (voldoende) rekening gehouden met de ontwikkeling van het Havenziekenhuis. Er wordt gevreesd dat de combinatie van de hoge gebouwen ertoe leidt dat er niet voldoende zonuren zijn in de directe omgeving.

Reactie

Wanneer bebouwing met een dergelijke hoogte 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 bezonning gelden geen wettelijke normen. De gemeente Rotterdam beschikt echter over beleid dat is vastgelegd in het Afwegingskader bezonning (vastgesteld door de

gemeenteraad op 9 september 2021). De ontwikkeling is dan ook getoetst aan dit document. Vanwege de hoogte van de beoogde bebouwing is de schaduwwerking inzichtelijk gemaakt. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 7 behorend bij de toelichting van het bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat ondanks dat volgens de Hoogbouwvisie geen sprake is van hoogbouw ook is beoordeeld of aan de daarin opgenomen regels voor wat betreft de nabij het plan gelegen openbare ruimten wordt voldaan.

In het Afwegingskader bezonning is een stappenplan opgenomen voor de beoordeling van de bezonningssituatie. 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. bezonning te worden uitgevoerd. Uit de bezonningsstudie die is uitgevoerd door Mecanoo (zie bijlage 7 bij de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan) volgt dat de ten noordwesten en 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. Ook de ten noorden aanwezige woningen ondervinden geen schaduwwerking als gevolg van de beoogde bebouwing. Op basis van de studie – waarbij reeds rekening is gehouden met het beoogde ontwerp van het Havenziekenhuis - 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.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

K. Samenvatting van de zienswijze:

In sommige appartementen van flatgebouw Haringvliet is op dit moment al sprake van meer dan 2,5 uur extra schaduw. Dat is meer dan de volgens de gemeente toelaatbare hoeveelheid. De ontwikkeling van het Havenziekenhuis zal hier volgens reclamant alleen nog maar aan bijdragen. Dit gegeven is echter niet (voldoende) in onderhavig plan meegenomen.

Reactie

We begrijpen uw zorgen omtrent de schaduwwerking. We verwijzen hier graag naar de reactie onder J van deze zienswijze.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

L. Samenvatting van de zienswijze:

Uit bijlage 8 bij de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat er een verslechtering tot maximaal klasse D optreedt voor het gebied tussen de Hoge Wiek en het Havenziekenhuis in. Dit is een tamelijk ernstige verslechtering. Naar de mening van reclamant is dit zorgelijk en is in het voorliggend plan niet voldoende aandacht besteed aan (het verminderen of voorkomen van) de gevolgen voor het windklimaat.

Reactie

Voor doorlopen is maximaal windklasse D toegestaan. Op géén enkele locatie vindt een overschrijding met kwaliteitsklasse "SLECHT" plaats. Aan de gewenste te realiseren minimale comfortklasse "MATIG" wordt dan ook voldaan. Er treedt "geen" windgevaar bij en nabij het gebouw of de omliggende omgeving op. Daarbij worden mogelijk in het openbaar

gebied nog maatregelen getroffen die het windklimaat kunnen verbeteren, denk aan het aanbrengen van groen. Gezien voorgaande is het windklimaat voldoende inzichtelijk gemaakt en acceptabel geacht.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

M. Samenvatting van de zienswijze:

In de huidige situatie wordt volgens reclamant regelmatig geluidsoverlast ervaren die door feestjes op het dakterras van de Hoge Wiek worden veroorzaakt. Daarbij wordt versterkte muziek waargenomen. De ontwikkeling voorziet in meerdere gemeenschappelijke terrassen op verschillende lagen van het gebouw. Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat met de geluidsoverlast die hoogstwaarschijnlijk uit deze ontwikkeling voortvloeit rekening is gehouden. Er blijkt niet uit het plan of en, zo ja, welke mogelijkheden tot beperkingen van deze overlast zijn overwogen. Aangezien niet alleen het aantal terrassen, maar ook het aantal bewoners zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie, wordt gevreesd voor een toename van de geluidsoverlast.

Reactie

In de notitie “De Hoge Wiek – Horeca geluid” (d.d. 29 november 2023, kenmerk OMA/HUY, code 2200079, opgesteld door ABT), die als bijlage 5 deel uitmaakt van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, is het geluid van het horecaterras inzichtelijk gemaakt dat mogelijk wordt gemaakt met het bestemmingplan. Zie hiertoe ook hoofdstuk 6.3.2 ‘Plangebied’, onder ‘Bedrijven in het plangebied’, van de Toelichting. Het geluid van daktuinen of dakterrassen (thans voorzien op de derde, zesde, tiende en vijftiende verdieping) is niet inzichtelijk gemaakt. Deze gemeenschappelijke buitenruimten zijn ter compensatie voor de nieuwe woningen die niet van een eigen geluidluwe buitenruimte worden voorzien. Deze gemeenschappelijke buitenruimten worden dus alleen gebruikt door de bewoners zelf, vergelijkbaar met het gebruik van een eigen balkon of een eigen tuin. Het betreft geen openbare ruimte of een buitenruimte die bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd. Het geluid door bewoners in hun tuin, op hun balkon of in een gemeenschappelijke buitenruimte is niet gebonden aan geluidgrenswaarden vanuit de milieuwetgeving en eventuele overlast hierdoor is geregeld met de APV en openbare orde (Gemeentewet). Geluidsoverlast door het gebruik van de dakterrassen kan worden voorkomen door ‘goed beheer’ en het toepassen van ‘huisregels’.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

N. Samenvatting van de zienswijze:

Op grond van artikel 6.10 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland moet een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voorzien in voldoende sociale huurwoningen. Het is volgens reclamant onduidelijk of, en zo ja, hoeveel sociale huurwoningen in het beoogde gebouw voorzien worden. Daarbij wordt uitsluitend gevraagd over de vraag hoe de relatie tussen de ontwikkelingen Hoge Wiek en Havenziekenhuis wat dit aspect betreft moet worden bezien. In het Havenziekenhuis zijn geen sociale huurwoningen beoogd. Wordt dat gebrek opgevuld door sociale huurwoningen in de Hoge Wiek?

Reactie

Met de beoogde ontwikkeling wordt wel degelijk voorzien in sociale huurwoningen voor studenten. 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. Doelstellingen met betrekking tot betaalbare woningen gelden voor de stedelijke bouwprogrammering als totaal. In dit geval is en blijft sociale woningbouw (voor studenten) in dit gebied geconcentreerd in de gebouwen van Woonstad ten oost- (Hoge Wiek) en westzijde (Achterharingvliet) van het project. Voor het project Hoge Wiek geldt dat er door sloop-nieuwbouw een netto toevoeging van (sociale) studentenwoningen plaatsvindt van 212 naar maximaal 400 woningen.

Daarmee wordt wel degelijk voorzien in (toevoeging van) sociale woningbouw. De beoogde mix in het gebied zal bijdragen aan een prettig woon- en leefklimaat.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

O. Samenvatting van de zienswijze:

In verband met het bestemmingsplan “De Hoge Wiek” dienen hogere waarden Wet geluidhinder te worden vastgesteld. Uit een geluidsonderzoek is namelijk gebleken dat de geluidsbelasting bij de beoogde woningen hoger is dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, maar niet hoger dan de waarde waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde kan worden verleend. Nu het ontwerpbestemmingsplan niet op goede gronden berust, komt de grond voor de ontwikkeling te vervallen. Daarmee komt ook de grond voor het ontwerpbesluit te vervallen en kan niet tot vaststelling van de hogere waarden Wet geluidhinder worden besloten.

Reactie

Vanwege de in de omgeving aanwezige wegen is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het klopt dat daaruit volgt dat een hogere waarde nodig is. Bij het bestemmingsplan is dan ook een ontwerp hogere waardenbesluit gevoegd en hier is in de planregels naar verwezen (artikel 3.4.1). De geluidbelasting waarvoor een hogere waarde wordt verleend is echter niet hoger dan waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde kan worden verleend. Onduidelijk is dan ook waarom het ontwerpbestemmingsplan niet op goede gronden berust.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 4

A. Samenvatting van de zienswijze:

In de huidige situatie is de Hoge Wiek 50 meter hoog. Het bestemmingsplan verhoogt deze fors naar circa 72 meter. Op ruimtelijkeplannen staat “daar waar de maximale hoogte 72 meter bedraagt mag de hoogte van de bovenste verdiepingvloer niet hoger zijn dan 70 meter”. Dus als de hoogste verdieping op 70 meter begint, kan de uiteindelijke hoogte dan ook nog op 75 meter uitkomen? De architect op de inloopavond wist niet de exacte hoogte van het gebouw te vertellen. Reclamant maakt zich grote zorgen, temeer de architect vertelde dat er op het dak ook nog technische installaties komen.

Reactie

Het klopt dat met het (ontwerp)bestemmingsplan een gebouw met een hoogte van 72 meter wordt toegestaan. Deze hoogte geldt (volgens artikel 2.3 van het bestemmingsplan) vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met

uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, gevelelementen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. In artikel 9.1 is een algemene afwijkingsmogelijkheid opgenomen om van de afmetingen, maten en percentages af te wijken. De bouwhoogte is hier echter van uitgezonderd, zodat niet hoger dan 72 meter mag worden gebouwd. Het is daarmee dus niet mogelijk om een gebouw van 75 meter te realiseren. Wel mag de bouwhoogte worden overschreden ten behoeve van technische installaties. Hiervoor geldt dat dan nog wel een omgevingsvergunning voor deze installaties moet worden aangevraagd wanneer deze de hoogte van 72 meter overschrijden. Opgemerkt wordt dat voorheen reeds planologisch een gebouw met een hoogte van 68 meter was toegestaan. Het bestaande gebouw maakte inderdaad nog geen gebruik van deze planologische mogelijkheden.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

B. Samenvatting van de zienswijze:

Reclamant heeft haar appartement gekocht met de huidige Hoge Wiek als uitzicht, waar zij overheen kijkt. De verhoging en verbreding heeft een grote invloed op het uitzicht en de huidige waarde van het appartement van reclamant.

Reactie

De gemeente erkent dat het nieuwe gebouw tot enige afname van uitzicht bij reclamant zal leiden. De afstand tussen de woningen van reclamant en het voorziene woongebouw bedraagt echter circa 200 meter wat in een (zeer) stedelijke omgeving met een hoge bebouwingsdichtheid zeer ruim is. In een regulier woonstraat is de afstand tussen woningen 14 meter.

Daarbij gaat het om een stedelijke omgeving. 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 reclamant toch van mening zijn dat zij nadelige gevolgen ondervindt 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.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

C. Samenvatting van de zienswijze:

De Hoge Wiek valt straks breder en dieper uit, waardoor het gebouw gedeeltelijk wordt verplaatst. Dit kan volgens reclamant niet. Samen met de hoogte maakt dat het een stevig groot gebouw wordt, en dat vindt reclamant niet mooi op de locatie passen.

Reactie

Het gebouw Hoge Wiek staat op een locatie aan het water met tamelijk veel ruimte om het gebouw heen, grote gebouwen zoals de flats aan 's Lands Werf en Blue City. Ook ligt er brede infrastructuur. Een groter gebouw past hier heel goed in deze grootschalige context,

misschien zelfs wel beter dan het huidige gebouw, zeker in een stad die steeds verder verdicht.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

D. Samenvatting van de zienswijze:

Het aantal bewoners stijgt van 212 naar 400, en de mix verandert van studenten naar studenten en afgestudeerden (=werkenden). De huidige parkeerplaatsen zullen verdwijnen en bij de nieuwbouw wordt niet voorzien in parkeerplaatsen. Dat lijkt voor het aandeel studenten logisch, maar voor het aantal afgestudeerden/werkenden niet. Reclamant is het er niet mee eens dat er een gebouw voor 400 bewoners wordt opgeleverd zonder parkeerplaatsen. Dit levert volgens reclamant extra druk op de beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving, die nu al overbevolkt is.

Reactie

In artikel 3.1 van het bestemmingsplan is vastgelegd dat uitsluitend studentenwoningen zijn toegestaan. Voor de ontwikkeling wordt aangesloten bij de mogelijkheden die in artikel 15 van de beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 zijn opgenomen, namelijk dat sprake is van een bijzonder gemeentelijk belang. Hier wordt aansluiting bij gezocht omdat het niet gaat om een transformatie, maar wel om een vergelijkbare situatie als in artikel 11 is omschreven (namelijk het realiseren van studentenhuysvestiging). Wat de gemeente betreft is het verdedigbaar daarom dezelfde uitgangspunten te hanteren voor de Hoge Wiek en een norm van 0 te hanteren. Het betreft immers dezelfde doelgroep (studenten) en het kunnen realiseren van studentenhuysvesting is een bijzonder gemeentelijk belang. Hierbij speelt mee dat op eigen terrein vanwege de ruimtelijke inpassing en vormgeving geen ruimte is om autoparkeren op eigen terrein te faciliteren. Aangezien in de omgeving van de Hoge Wiek sprake is van betaald parkeren worden gebruikers en bewoners van nieuwbouwoontwikkelingen conform de beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 en het Uitvoeringsbesluit parkeren uitgesloten van het recht op een vergunning voor straatparkeren. Straatparkeerders vallen daarmee in het betaald parkeer-regime. Hiermee wordt niet verwacht dat de omgeving onevenredige parkeerdruk ondervindt als gevolg van de ontwikkeling van de Hoge Wiek.

In paragraaf 6.4.2 van de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan zal dit duidelijker worden beschreven.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren en paragraaf 6.4.2 van de Toelichting aan te passen.

E. Samenvatting van de zienswijze:

De nieuwe toren van de Hoge Wiek levert volgens reclamant in combinatie met de nieuwe torens van het Havenziekenhuis verlies van zon en zonlicht en meer schaduwwerking op voor haar huis aan het Boerengat en het hele Haringvliet.

Reactie

Wanneer bebouwing met een dergelijke hoogte 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 bezonning gelden geen wettelijke normen. De gemeente Rotterdam beschikt echter over beleid dat is vastgelegd in het Afwegingskader bezonning (vastgesteld door de gemeenteraad op 9 september 2021). De ontwikkeling is dan ook getoetst aan dit document. Vanwege de hoogte van de beoogde bebouwing is de schaduwwerking inzichtelijk gemaakt. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 7 behorend bij de toelichting van het bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat ondanks dat volgens de Hoogbouwvisie geen sprake is van hoogbouw ook is beoordeeld of aan de daarin opgenomen regels voor wat betreft de nabij het plan gelegen openbare ruimten wordt voldaan.

In het Afwegingskader bezonning is een stappenplan opgenomen voor de beoordeling van de bezonningssituatie. 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. bezonning te worden uitgevoerd. Uit de bezonningsstudie die is uitgevoerd door Mecanoo (zie bijlage 7 bij de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan) volgt dat de ten noordwesten 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. Ook de ten noorden aanwezige woningen ondervinden geen schaduwwerking als gevolg van de beoogde bebouwing. 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.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

F. Samenvatting van de zienswijze:

Reclamant heeft haar appartement op de Admiraliteitskade gekocht in de wetenschap dat de Hoogbouwzone was zoals die oorspronkelijk was. De stille verbreding ervan en de nieuwe hoogte van de torens, en de verhoging en vergroting van de Hoge Wiek heeft uiteraard een grote invloed op het uitzicht en heeft een sterke invloed op de huidige waarde van het appartement van reclamant.

Reactie

De gemeente erkent dat het nieuwe gebouw tot enige afname van uitzicht bij reclamant zal leiden. De afstand tussen de woningen van reclamant en het voorziene woongebouw bedraagt echter 200 meter wat in een (zeer) stedelijke omgeving met een hoge bebouwingsdichtheid zeer ruim is. In een regulier woonstraat is de afstand tussen woningen 14 meter.

Daarbij gaat het om een stedelijke omgeving. 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 reclamant toch van mening zijn dat zij nadelige gevolgen ondervindt 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.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Tekstvoorstellen n.a.v. de zienswijzen

- Zienswijze 1.A, 3.E, 3.G en 4.D

Tekstvoorstel voor paragraaf 6.4.2:

In voorliggend bestemmingsplan is vastgelegd dat het gaat om huisvesting voor studenten. Het volledige toekomstige woondeel is namelijk gericht op de huisvesting van studenten. Het gemeentelijk parkeerbeleid heeft voor transformatie van locaties van leegstaande panden naar studentenhuisvesting opgenomen dat hanteren van een parkeernorm van nul (geen parkeren) passend is. Hier wordt aansluiting bij gezocht omdat het niet gaat om een transformatie, maar wel om een vergelijkbare situatie waarvoor dezelfde uitgangspunten gehanteerd kunnen worden. Het betreft immers dezelfde doelgroep (studenten) en het kunnen realiseren van studentenhuisvesting is een bijzonder gemeentelijk belang. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van art. 15 van de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022.

- Zienswijze 1.D

Tekstvoorstel voor paragraaf 6.13:

Relatie tot het plangebied

Binnen het plangebied worden de volgende maatregelen toegepast om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling en de beoogde bebouwing zo duurzaam mogelijk wordt:

- De bebouwing zal voldoen aan de eisen voor BENG;
- Alle aanwezige dakterrassen op de verdiepingen zijn voorzien van kwalitatief groen en hebben een waterbergende functie. Door de waterberging over meerdere dakterrassen te verspreiden wordt er actief bijgedragen aan het reduceren van hittestress;
- De daken van de woontoren worden voorzien van zonnepanelen;
- Het project heeft als doel om het gebied rond de Haringvliet te activeren en hier een veilig en inclusief stuk stad van te maken. De openbare ruimte maar ook de publiek toegankelijke delen van het gebouw hebben een hoge verblijfskwaliteit, waar ontmoeten en sociale cohesie mogelijk worden gemaakt;
- De commerciële ruimtes op de begane grond en eerste verdieping kunnen flexibel worden ingezet.

5. Ambtelijke wijzigingen

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.