

## **Nota Zienswijzen**

### **Bestemmingsplan "Transformatie Voetbalvelden Overschiese Kleiweg"**

#### **Samenvatting en beantwoording schriftelijke zienswijzen**

Gezien 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 zienswijzen hebben ingediend. Bij de beantwoording is, waar nodig, per thema een nadere onderbouwing opgenomen. Sommige zienswijzen geven aanleiding tot beantwoording per reclamant. Dit betreffen de onderdelen 8 tot en met 13. 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.

Het betreft de volgende onderwerpen:

#### **1. Planologische verantwoording**

##### **1.1 Het plan is onvoldoende uitgewerkt**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2, 4

##### Samenvatting van de zienswijze

Het nu voorgelegde plan is onvoldoende uitgewerkt. Voor reclamanten essentiële aspecten zoals waterafvoer, Van der Gaagterrein, aanpak van bestaande vervuiling, aan- en afvoerroutes, parkeergelegenheid, bouwverkeer tijdens de bouwfase, drukte en gevaarstelling op de Overschiese Kleiweg als doorgaande weg, beschadiging van reeds bestaande bouw, conservering van het 'goede' als natuuraspecten en historische waarde, inpassing in de aangrenzende gebieden en bestaande activiteiten als volkstuinen en HSL, Omdat een groot deel van de ontwikkeling nog niet is beschreven is het moeilijk, dan wel onmogelijk, nu gericht bezwaar te maken.

##### Reactie

Het bestemmingsplan geeft kaders voor de transformatie van voetbalvelden naar wonen. De nota van uitgangspunten vormt de onderlegger voor dit ontwerpbestemmingsplan. In deze nota van uitgangspunten zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen voor de herontwikkeling van het plangebied. In het bestemmingsplan is de basis voor het toekomstig gebied op een aantal punten vastgelegd zoals de hoeveelheid en type woningen en de bouw- en goothoogten. In de toelichting op het plan is uitgebreid beschreven hoe bij de uitwerking van het plan moet worden omgegaan met ruimtelijke aspecten zoals parkeren, water, natuur, bodem en archeologie. Dit ontwerpbestemmingsplan is opgesteld om de nog verder uit te werken ontwikkeling mogelijk te maken. De aspecten: aanpak van bestaande vervuiling, aan- en afvoerroutes, bouwverkeer, schade aan bestaande bebouwing, de volkstuin en HSL zijn aspecten die geen onderdeel vormen van dit ontwerpbestemmingsplan. In het vervolgtraject worden door middel van een tender één of meerdere (markt)partijen betrokken bij de verdere ontwikkeling van het plangebied. Over aspecten zoals aan- en afvoerroutes en bouwverkeer worden met de marktpartij afspraken gemaakt en deze afspraken worden privaatrechtelijk geborgd. Na vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan wordt een concrete aanvraag om omgevingsvergunning getoetst aan het vastgestelde bestemmingsplan en onderliggend beleid. Er wordt verwezen naar de beantwoording onder 4, 3.1, 2.1 en 2.3 voor de aspecten: water, verkeer op de Overschiese Kleiweg, inpassing in de aangrenzende gebieden en volkstuinen.

Gelet op de zienswijzen over de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan zal in het vervolgtraject ook een participatieproces plaatsvinden.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **1.2 Van der Gaagterrein**

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

#### Samenvatting van de zienswijze

Er is in het ontwerpbestemmingsplan niet voorzien in een structurele oplossing voor het Van der Gaagterrein binnen het plangebied. Het ontwerp gaat namelijk alleen uit van de ontwikkeling van de voetbalvelden en het complexe deel, het bedrijventerrein, wordt nog gelaten.

#### Reactie

Op enkele percelen ten zuidoosten van de voormalige voetbalvelden, bekend als het Van der Gaagterrein, is in 2020 een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd. Dit betekent dat bij verkoop van het terrein, het terrein als eerste aan de gemeente moet worden aangeboden. Deze percelen zijn onderdeel van het plangebied om een integrale ontwikkeling mogelijk te maken. Daarmee wordt voorzien in een structurele oplossing voor het terrein. De bestemming van het terrein is veranderd naar 'wonen' en met vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan wordt het voorkeursrecht bekrachtigd. Omdat de gemeente nu geen eigenaar is, zullen deze gronden nu nog geen onderdeel mogen zijn van de partijselectie. Het door partijen te ontwerpen plan moet echter wel zo zijn ontworpen dat het in de nabije toekomst de ontwikkeling van dit gebied mogelijk maakt en in kwaliteit aansluit op de te ontwikkelen gronden.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **1.3 Discrepantie tussen de verbeelding en de kaarten getoond op de informatieavond**

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

#### Samenvatting van de zienswijze

Tijdens de bijeenkomst op 7 maart waren diverse varianten van het plangebied te zien: zowel met en zonder het terrein van locatie [REDACTED]. Er is onduidelijkheid of sommige andere percelen in en rondom het gebied bij het plan inbegrepen zijn. Dit betreft [REDACTED]. Het gebied is niet consequent ingetekend op de plankaart. Daarnaast zijn de oorspronkelijke perceelsgrenzen niet overal correct ingetekend t.o.v. de kadastrale gegevens.

#### Reactie

De gebiedsgrenzen zoals weergegeven op de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan zijn juist. Tijdens de informatieavond zijn er per abuis ook verouderde kaarten getoond die tot verwarring hebben geleid. Reclamanten vragen in de zienswijze om deze opheldering. Aan deze zienswijze is tegemoetgekomen door reclamant alle actuele en correcte documenten toe te zenden. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van dit ontwerpbestemmingsplan.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **1.4 Tegenstrijdigheid in de bouwhoogten**

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

### Samenvatting van de zienswijze

In de toelichting van het plan staat dat de appartementen maximaal 5 woonlagen/15 meter hoog worden, met accent tot 7 lagen/21 meter. In de regels van het plan staat echter maximaal 18 meter met accent tot 21 meter. Dit betreft een hele woonlaag extra. Reclamant verzoekt om opheldering.

### Reactie

Reclamant merkt terecht op dat er in de toelichting van andere bebouwingsnormen worden uitgegaan. In de planregels in artikel 4.2 van het ontwerpbestemmingsplan is per abuis 18 meter opgenomen. Dit wordt aangepast naar 15 meter.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

Oud:

4.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de bouwhoogte van een bouwwerk mag niet meer bedragen dan 18 meter;

Nieuw:

4.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de bouwhoogte van een bouwwerk mag niet meer bedragen dan 15 meter;

## **2. Stedenbouw**

### **2.1 De verschillende wooneenheden zijn niet functioneel inpasbaar**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3 en 5

### Samenvatting van de zienswijze

Het voorzien van verschillende wooneenheden uitgesmeerd over het woonuitbreidingsgebied is functioneel niet inpasbaar. In de omgeving is er nood aan het behouden van open en groene ruimte. Daarnaast wijkt de typologie van de voorgestelde bebouwing af van de bestaande bebouwing. Er wordt ook geen rekening gehouden met de bestaande bebouwing en huidige activiteiten in aangrenzende gebieden.

### Reactie

Voor het plangebied zijn 5 stedenbouwkundige en landschappelijke ontwerpnoties opgesteld. Het plangebied wordt begrensd door de Overschiese Kleiweg. De bebouwing langs deze weg kent een diversiteit aan bebouwingsstijlen en een lintstructuur. De voorgestelde grondgebonden woningen en tiny houses zijn onderdeel van het doorzetten en verdikken van de lintstructuur. De vorm ervan is passend bij de historische structuur en de bebouwingsnormen zoals opgenomen in de artikelen 5.2.3 en 5.2.4 van het ontwerpbestemmingsplan en sluiten aan bij de bestaande lintbebouwing. De appartementen worden in een parkomgeving gerealiseerd. Dit sluit aan bij de ontwerpnoties 'Landgoedzone vergroten' en 'de Steilrand herkenbaar en zichtbaar houden'. Het deel van het plangebied met als bestemming wonen-landgoed zal voor een deel bestaan uit uitgegeven terrein met daarop bebouwing en private tuinen en voor een deel uit openbaar gebied. Van het deel in het plangebied dat als 'wonen-Landgoed' is bestemd komt 15% te bestaan uit het appartementsgebouw met bijbehorende voorzieningen. De oude polderstructuur en de sfeer van het bestaande het waterrijke parkbos rondom Stadzicht, vormen de basis voor de

inrichting van deze landgoedzone. De architectuurstijl van de appartementen moet aansluiten bij de horizontale geleding zoals dat bij het verzorgingscomplex Stadszicht het geval is. In tegenstelling tot reclamanten stellen, sluit de voorgestelde bebouwing aan bij de bestaande bebouwing en omgeving. Er is er juist sprake van behoud van een open en groene ruimte.

#### Voorstel

We stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **2.2 Behouden toegang achterzijde woning**

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant 3 stelt dat het niet duidelijk is hoe de nieuwe bebouwing en percelen gaan grenzen aan de bestaande bebouwing. De bewoners van de Overschiese Kleiweg willen namelijk hun toegang aan de achterzijde van de woning behouden.

#### Reactie

De bouwregels in het bestemmingsplan bevatten regels over de minimale afstand van de woningen tot uit de kavelgrens. Voor de grondgebonden woningen is in de planregels een afstand van 5 meter opgenomen en voor de tiny houses een afstand van 2 meter. De kavelgrenzen worden bepaald in de planuitwerking. Om te borgen dat de toegang tot de achterzijde van de woningen blijft behouden, worden met de marktpartij afspraken gemaakt. Deze afspraken worden privaatrechtelijk geborgd. Reclamanten worden als omwonenden van het plangebied hierbij betrokken als onderdeel van het participatieproces. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van reclamant. De zienswijze niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

#### Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze van reclamant 3 ongegrond te verklaren.

## **2.3 Afnemen parkeergelegenheid volkstuinen**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2 en 3

#### Samenvatting van de zienswijze

Tegenover het plangebied liggen volkstuinen. Bezoekers van de volkstuinen maken gebruik van de parkeerplaats van de voormalig voetbalvelden in het plangebied. Als deze parkeerplaats verdwijnt, parkeren de tuinders hun auto's op de Overschiese Kleiweg. Hierdoor ontstaat een parkeerprobleem.

#### Reactie

In de plantoelichting is aangegeven dat het parkeren van de beoogde ontwikkeling op eigen terrein zal plaatsvinden. Het plan is nog niet volledig uitgewerkt. Daarom is er in de regels in artikel 11.2 een verplichting over parkeren opgenomen. Hiermee wordt het aantal parkeerplaatsen gewaarborgd in de regels. Verder moet het aantal parkeerplaatsen getoetst worden aan de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018'.

Volgens vaste jurisprudentie hoeft alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan, bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dit betekent dat bij ontwerpbestemmingsplan alleen wordt gekeken of de realisatie van maximaal 99 woningen voor een toename van de parkeerbehoefte zorgt. Het volkstuinencomplex behoort niet tot het plangebied. Het huidige parkeerbeleid van Rotterdam geeft ook geen aanleiding om te voorzien in parkeergelegenheid voor volkstuinverenigingen. In dit geval is een situatie is

ontstaan waar het te ontwikkelen terrein door bezoek aan de volkstuinvereniging is gebruikt als parkeergelegenheid. In dit ontwerpbestemmingsplan wordt daarom niet voorzien in parkeerplaatsen ten behoeve van de volkstuinten.

De gemeente begrijpt de zorgen van reclamanten ten aanzien van het verdwijnen van de parkeerplaats en de gevolgen hiervan. De gemeente gaat in de volgende fase van de uitwerking van het plan daarom in gesprek met de volkstuinvereniging en omwonenden om oplossingen te verkennen.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **3. Mobiliteit**

#### **3.1 Toename verkeersdrukte**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 2, 3, 5

#### Samenvatting van de zienswijze

De voorgestelde bebouwing betekent een veel te hoge verkeersbelasting voor de aan- en afvoerwegen en houdt geen rekening met de bestaande verkeerssituatie van de Overschiese Kleiweg als doorgaande weg en sluiproute. Het programma lijkt toegeschreven naar de maximale verkeerskundige mogelijkheden van de Overschiese Kleiweg. De gemeente Rotterdam heeft ervoor gekozen om de onderzijde van de bandbreedte als opgegeven in de CROW toe te passen, een keuze die in ogen van reclamant 5 onvoldoende onderbouwd is en misleidend positief kan zijn voor de herontwikkeling van de voetbalvelden. Het plan stelt dat het aantal verkeersbewegingen per etmaal van circa 2000 naar 2432 zal toenemen. Dit is een forse toename van 21.2% welke niet alleen de kwaliteit van de weg zal verminderen maar ook de kwaliteit van leven. In het plan wordt uitgegaan van verkeerstellingen uit 2018. Na deze tijd zijn de verkeersbewegingen toegenomen door woningbouw in Park 16Hoven en op de Zestienhovense kade. Het ontwerp bestemmingsplan stelt dat de functionaliteit van de weg vanaf 2500 verkeersbewegingen per etmaal zal afnemen. Reclamanten verzoeken om een nieuwe verkeerstelling, omdat zij verwachten dat een nieuwe telling uitwijst dat het aantal verkeersbewegingen boven de 2500 uitkomt.

#### Reactie

Er is onderzocht wat de verkeersgeneratie is als gevolg van de beoogde ontwikkeling. De verkeersgeneratie is de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer die tijdens een gekozen tijdsperiode naar het plangebied toe rijdt en hiervan weggrijdt. Het plangebied is gelegen aan de Overschiese Kleiweg en deze weg geldt binnen de wegencategorisering als een erftoegangsweg. Normaal gesproken geldt dat er maximaal 6000 motorvoertuigen per etmaal kunnen afgewikkeld. Voor de Overschiese Kleiweg ligt dit aantal lager, de functionaliteit van de weg begint in zijn huidige opzet vanaf 2500 motorvoertuigen af te nemen. Daarmee is rekening gehouden met de bestaande verkeerssituatie op de Overschiese Kleiweg. Bij het gebruik van de parkeercijfers en kencijfers verkeersgeneratie uit de CROW publicatie 317 moet rekening worden gehouden met: bereikbaarheidskenmerken van de locatie, specifieke kenmerken van de functie, mobiliteitskenmerken van de gebruikers/bezoekers van de functie en het gemeentelijk parkeer/mobiliteitsbeleid. Er is wel degelijk onderbouwd waarom gekozen is om aan de onderkant van de bandbreedte te blijven gelet op het gemeentelijk mobiliteitsbeleid. De beoogde ontwikkeling heeft plaats op 1,1 km afstand van het metrostation Blijdorp. Daarnaast is de ontwikkeling gelegen in de zuidoostelijke hoek van Overschie. De toekomstige bewoners zullen zich sneller richten op de voorzieningen in Hillegersberg of Rotterdam-Noord dan de verder gelegen voorzieningen in

Overschie. Voorgaande overwegend is de fiets een nuttig vervoersmiddel voor bewoners van de nieuwe ontwikkeling.

De verkeersintensiteiten groeien naar circa 2.400 voertuigen per etmaal. Ondanks de versmallingen op deze wegen kan deze verkeersgroei naar verwachting zonder problemen worden afgewikkeld. Er is sprake van een acceptabele toename. Deze berekening wordt gebaseerd op een verkeerstelling uit 2018. Reclamanten stellen dat deze telling niet meer actueel is nu er meer woningen en daardoor verkeersbewegingen zijn bijgekomen in de omgeving waaronder Park16Hoven. Op basis van expert judgement kan worden gesteld dat er in de periode tussen de jaren 2018 en 2022, 113 woningen zijn gebouwd en opgeleverd in Park16Hoven. De gebouwde woningen variëren van appartementen tot vrijstaande woningen. De verkeersgeneratie van deze woningen bedraagt maximaal 750 mvt/etmaal. Mvt/etmaal houdt in de intensiteit van gemotoriseerd verkeer per etmaal. Park16Hoven wordt met name ontsloten via de Van der Duijn van Maasdamweg. De verwachting is dat maximaal 10% van deze verkeersgeneratie gerelateerd is aan de Overschiese Kleiweg. Een stijging van 75 mvt/etmaal op de Overschiese Kleiweg gaat op in de dagelijkse fluctuatie van het verkeer. De situatie op de Overschiese Kleiweg is na 2018 niet dusdanig veranderd dat er een nieuwe verkeerstelling nodig is.

Onderstaand figuur verduidelijkt de verkeersgeneratie:



### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **3.2 Geplande hoofdontsluitingsweg**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 3, 4

### Samenvatting van de zienswijze

In het ontwerp bestemmingsplan is een geplande hoofdontsluitingsweg opgenomen bij het parkeerterrein bij de voormalig voetbalvelden. Een gepastere ontsluitingsweg zou bij het

terrein van Stadszicht zijn, omdat dit voor aanzienlijk minder verkeersbewegingen zou zorgen over een gedeelte van de Overschiese Kleiweg. In hoeverre is deze ontsluitingsweg overwogen? Kan er onderzocht worden of een 3<sup>e</sup> optie voor ontsluiting aan de bovenkant van het terrein mogelijk is? Aanpassingen aan de Overschiese Kleiweg en/of een nieuwe ontsluitingsweg is in onze ogen noodzakelijk voor een sluitende onderbouwing en voldoende capaciteit in de toekomst om een veilige en acceptabele verkeersafwikkeling te bewerkstelligen.

#### Reactie

In de plantoelichting worden meerdere opties benoemd voor het ontsluiten van het woongebied. Gelet op de huidige breedte en de naastgelegen parkstrook met grote bomen, heeft de bestaande toegang naar de parkeerplaats van de voormalig voetbalvereniging de voorkeur. De tweede ontsluiting die wordt genoemd, betreft een smallere strook die voorheen in gebruik was als onderhoudsweg. Juist omdat dit een smallere doorgang betreft, heeft het niet de voorkeur om deze weg als hoofdontsluiting in gebruik te nemen. In het plan wordt nog een derde toegangsmogelijkheid naar het gebied voor auto's benoemd. Deze ontsluiting zou via het terrein van Stadszicht moeten worden gerealiseerd. Dit betreft een optie voor in de toekomst, omdat het terrein van Stadszicht zich buiten het plangebied begeeft en alleen in samenwerking met Stadszicht tot stand kan komen. Daarmee heeft de ontsluitingsweg bij het parkeerterrein bij de voormalig voetbalvelden op terrein in eigendom van de gemeente vooralsnog de voorkeur. Naar verwachting zullen de verkeersbewegingen vanaf het woongebied bezien voornamelijk in oostelijke richting gaan, langs de woningen aan de Overschiese Kleiweg. Ten aanzien van de verkeersbewegingen wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.1. De verwachte verkeersbewegingen leidt niet tot aanpassing van de hoofdontsluitingsweg gelet op bovenstaande.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **3.3 Schade aan woningen**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 3, 4

#### Samenvatting van de zienswijze

De bestaande huizen zijn gebouwd op koeienhuiden en zijn niet onderheid. De oude bebouwing aan het lint is kwetsbaar, Er wordt gevreesd voor verzakking en scheuren in de bestaande huizen door trillingen van bouw- en vrachtverkeer.

#### Reactie

Bouwverkeer en overlast door bouwwerkzaamheden zelf heeft geen betrekking op het bestemmingsplan maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen. De zorgen van reclamanten over hinder van bouw- en vrachtverkeer en eventuele schade daardoor is echter invoelbaar. Er bestaat zeker aandacht voor deze aspecten die aan de orde komen in het vervolgtraject. Aan de marktpartijen zal hier specifiek op uitgevraagd worden. Er wordt een nul opname uitgevoerd voor de start van daadwerkelijke werkzaamheden en er zal continu gemonitord worden. Op deze manier wordt geborgd dat hinder en schade door bouwverkeer zoveel mogelijk wordt beperkt.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **4. Waterhuishouding**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3, 4, 5

### Samenvatting van de zienswijze

Er ontbreekt een goede onderbouwing welke gevolgen de herontwikkeling van de voetbalvelden mogelijk heeft op de waterhuishouding binnen het gebied en op aangrenzende percelen. Reclamanten vragen zich af hoe wordt de waterberging geborgd en welke gevolgen het ophogen/afgraven van de percelen heeft voor de waterhuishouding. Het advies uit de watertoets wordt genegeerd en de afdeling watermanagement van cluster stadsbeheer is bevoegd gezag voor die thema's die in dit gebied van groot belang zijn, en zijn niet betrokken. Het roept daarmee vragen op over de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Reclamant 4 stelt specifiek dat het Rotterdams Weerwoord functioneel hoogwaardige maatregelen zijn voor de waterberging en dat de bestaande wadi's in het gebied worden weggehaald.

### Reactie

Reclamanten stellen dat een goede onderbouwing onderbreekt ten aanzien van gevolgen van de ontwikkeling op de waterhuishouding binnen het gebied en op aangrenzende percelen. Zoals onder 1.1 is toegelicht geven de nota van uitgangspunten en de toelichting de ruimtelijke onderbouwing van het vooral kaderstellend bestemmingsplan. In de nota van uitgangspunten is aangegeven dat gezien de aanzienlijke wateropgave voor het gebied, water een grote rol zal gaan spelen in de uitwerking van het ontwerp. Een goede integratie van landschap, bebouwing en water is dus een voorwaarde. Bij de totstandkoming van nota van uitgangspunten is de afdeling Stadsbeheer betrokken bij de wateropgave. In hoofdstuk 4 is het aspect water opgenomen en is onderbouwd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Om de ontwikkeling feitelijk mogelijk te maken dient echter eerst nader onderzoek plaats te vinden om een realistische compensatie-eis vast te stellen. Voorbeelden hiervan zoals wadi's zijn uitvoeringsaspecten die in overeenkomsten worden vastgelegd. Dit geldt ook voor het rioleringsplan. Daarnaast moeten de voorzieningen in de openbare buitenruimte, waar de gemeente en eigenaar en beheerder van is, voldoen aan het Programma van Eisen Stedelijk Water. Ten aanzien van het ophogen van de grond geldt ook dat het advies van het waterschap moet worden gevolgd en in een later stadium wordt beoordeeld dat eventuele maatregelen benodigd zijn die in overeenkomsten of omgevingsvergunningen worden vastgelegd. Dat deze aspecten nog uitwerking behoeven in de latere fase van de ontwikkeling van het plangebied, staat vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan niet in de weg. Het te realiseren programma dient namelijk aan het kader van het bestemmingsplan en het ruimtelijk beleid te voldoen, anders kan voor het toekomstige bouwplan geen omgevingsvergunning worden verleend. In de tenderfase heeft de afdeling watermanagement van Stadsbeheer ook een toetsende rol met betrekking tot het waterspect.

Desondanks begrijpt de gemeente de zorgen ten aanzien van de waterhuishouding in dit gebied. Daartoe wordt voorgesteld om een voorwaardelijke verplichting in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen die borgt dat waterbergende maatregelen worden getroffen wanneer de beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd. Hiermee wordt de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling ook geborgd.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijzen gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

In het bestemmingsplan wordt aan artikel 5 en 6 voorwaardelijke verplichting opgenomen en in de toelichting bij deze artikelen wordt toegevoegd: 'Tevens is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is geborgd dat er voldoende watercompensatie wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.'

*Voorwaardelijke verplichting watercompensatie*



Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ten behoeve van de in 5.1 genoemde functies kan uitsluitend worden verleend als:

- a. per m<sup>2</sup> aan toename verharding wordt voorzien in een wateropvang die een neerslaggebeurtenis kan verwerken van 70 mm in 1 uur en 80 mm in 24 uur, zonder dat water wordt afgegeven aan water- en rioolsystemen grenzend aan het te ontwikkelen gebied;
- b. de watercompensatie in stand wordt gehouden.

## **5. Flora en fauna**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamanten 1, 2, 3

### Samenvatting van de zienswijze

In het plan is weinig aandacht voor groen ontwikkeling. Er is een diversiteit van insecten, dieren (o.a. vossen, uilen, ijsvogels, vleermuizen) en gewassen die verloren gaan. Er zijn meerdere ecologische onderzoeken gedaan. Naar ons oordeel zijn daarvan sommige niet recent genoeg en is met zekerheid te zeggen dat de onderzoeken bij daadwerkelijke herontwikkeling van het plangebied bijna allemaal verlopen zullen zijn. Ook lijken er open eindjes in te zitten waar we onze vraagtekens bij stellen.

### Reactie

Uit de nota van uitgangspunten en de toelichting blijkt dat er juist veel aandacht is voor groen in het ontwerpbestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling ziet toe op woningbouw met aandacht voor het parkachtig landgoed. Aan de Steilrand is ook een ecologische groene bufferzone opgenomen. Reclamanten maken zich zorgen over de vossen, uilen, ijsvogels en vleermuizen in het gebied. Vossen zijn niet beschermd omdat vossen op de landelijke vrijstellingslijst voorkomen. Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat het uilen in het gebied voorkomen maar het betrof geen essentieel foerageergebied. Het plangebied betreft geen zogenoemd essentieel leefgebied voor ijsvogels. Reclamanten stellen "ook lijken er open eindjes in te zitten waar we onze vraagtekens bij stellen". Het is de gemeente onhelder wat reclamanten hiermee bedoelen en dit wordt ook niet nader onderbouwd in de zienswijze. In 2023 wordt het ecologisch onderzoek geactualiseerd om te bepalen of de aanwezige natuurwaarden en te verwachten effecten nog overeenkomen met de eerdere onderzoeken. Bij een wijziging van de situatie en te verwachten effecten worden hier indien nodig passende procedures voor doorlopen en maatregelen voor getroffen om volgens de Wet natuurbescherming te werken. In 2019 heeft nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen plaatsgevonden. In 2023 wordt dit onderzoek geactualiseerd.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **6. M.e.r. – beoordeling**

### **6.1 M.e.r. in relatie tot sanering van de bodem**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 4

### Samenvatting van de zienswijze

Kan de gemeente aangeven waarom een aanvullende m.e.r. niet nodig is terwijl de grond is vervuild en gesaneerd moet worden?

### Reactie

Uit de Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling en het m.e.r. besluit blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Uit de aangeleverde gegevens blijkt dat de grond gesaneerd kan worden. Hiervoor zal een saneringsplan of BUS

melding worden gedaan die door het bevoegd gezag getoetst zal worden. De ontwikkeling zelf heeft geen nadelige gevolgen voor de bodem.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **6.2 M.e.r. in relatie tot ophogen van de grond**

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

#### Samenvatting van de zienswijze

In de vormvrije m.e.r. is niet onderzocht wat de gevolgen zijn van het ophogen van de voetvalvelden voor de wateropgave en de bestaande woningen.

#### Reactie

Uit de Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling en het m.e.r. besluit blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Ten aanzien van het ophogen van de grond is geconcludeerd dat dit nodig is voor het gebied maar er wordt niet aangegeven dat dit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het waterschap heeft een aantal aandachtspunten benoemd in de watertoets ten aanzien van het ophogen van de grond. Deze aandachtspunten worden meegenomen in de planuitwerking. Daarnaast wordt aan het ontwerpbestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot waterberging toegevoegd mede naar aanleiding van de conclusie van het waterschap dat er gecompenseerd dient te worden in verband met verharding. Hiervoor wordt verwezen naar de reactie bij de beantwoording onder 4.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **7. Besluit Hogere waarden Wet Geluidshinder**

Er zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan die een relatie hebben met het ontwerp hogere waarden besluit en daarom volledigheidshalve opgenomen in deze zienswijzebeantwoording.

#### **7.1 Gevolgen hogere geluidswaarden voor gezondheid**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 4

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant vraagt zich af waarom de toegestane geluidshinder hier wordt vergroot terwijl er al overlast is door het vliegveld? Reclamant wil weten wat dit betekent voor diens gezondheid.

#### Reactie

De geluidshinder wordt hier niet verhoogd. Voor de nieuwe woningen in het plangebied is de geluidshinder onderzocht en is er een besluit hogere waarde Wet Geluidshinder voorbereid om af te wijken van de hoogste toelaatbare waarde (voorkeurswaarde) door de bestaande wegen. Er komen door dit bestemmingsplan geen nieuwe of extra geluidsbronnen in de omgeving.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp besluit hogere waarden.

### **7.2 Akoestisch onderzoek**

Een zienswijze met betrekking tot dit onderwerp is ingediend door reclamant 5.

#### Samenvatting van de zienswijze

In het akoestisch onderzoek is uitsluitend onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van omliggende geluidsbronnen (wegen en spoor) op het plangebied. Er is niet gekeken naar de extra verkeersbewegingen op de bestaande (zorg)woningen aan het lint als binnen de locatie Stadszicht. Vanuit een goede ruimtelijke ordening, zeker gezien de kwetsbare groep wonend in het gebouw van Stadszicht en de verouderde staat van het pand, is dit naar ons oordeel onvoldoende onderzocht;

#### Reactie

Bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan moet een akoestisch onderzoek worden ingesteld naar de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten in het plangebied. De locatie Stadszicht ligt niet in het plangebied en is daarom niet meegenomen. Wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur (km/u) zijn niet gezoneerd. Dat betekent dat geluidsgevoelige objecten zoals woningen die aan een dergelijke weg liggen, niet betrokken hoeven te worden in een akoestisch onderzoek. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de hoogte van de geluidsbelasting van 30 km/u wegen wel bepaald in het akoestisch onderzoek behorende bij het ontwerpbestemmingsplan. Voor de Overschiese Kleiweg is de akoestische omgevingskwaliteit ten minste redelijk. In tegenstelling tot reclamant stelt, is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de verkeersbewegingen op de Overschiese Kleiweg.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **8. Specifieke zienswijzen reclamant 1**

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten verzoeken om de geplande in-uitrit ten hoogte van locatie [REDACTED]

[REDACTED] te verplaatsen naar locatie [REDACTED] en de groenstrook naast [REDACTED] te behouden evenals de parkeerplaats.

#### Reactie

Uit de nota van uitgangspunten blijkt dat er voldoende ruimte in het plangebied wordt gereserveerd voor behouden of aanleggen van groen. Hoe dit wordt ingevuld volgt in de planuitwerking, na vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan. De parkeerplaats is onderdeel van het te ontwikkelen woongebied. Het is daarom niet mogelijk om de parkeerplaats te behouden. In het te ontwikkelen woongebied wordt voorzien in parkeren op eigen terrein. In de regels in artikel 11.2 is een verplichting over parkeren opgenomen. Hiermee wordt het aantal parkeerplaatsen gewaarborgd in de regels. Verder moet het aantal parkeerplaatsen getoetst worden aan de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018'.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **9. specifieke zienswijzen reclamant 4**

#### **9.1 Omgevingswet en omgevingsplan**

##### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant stelt dat de eisen die de Omgevingswet stelt niet goed zijn meegenomen en onderbouwd in dit plan en verzoekt om het opstellen van een omgevingsplan.

### Reactie

De Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 in werking. De Wet is hiervoor meerdere keren uitgesteld. Om te voorzien in de woningbehoefte en het gevestigde voorkeursrecht is gekozen voor een bestemmingsplan op grond van de Crisis- en herstelwet en niet te wachten op de toen nog onzekere invoeringsdatum van de wet. Reclamant stelt dat de eisen van de Omgevingswet niet goed zijn meegenomen en zijn onderbouwd in dit plan. De nog in werking te treden Omgevingswet kent een bredere reikwijdte dan het huidige 'goede ruimtelijke ordening'. Het instrument bestemmingsplan verdwijnt en in de plaats daarvan komt het instrument 'omgevingsplan'. Het ontwerpbestemmingsplan hoeft en kan ook niet aan de eisen van de nog in werking te treden Omgevingswet voldoen.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **9.2 Onduidelijkheden ten aanzien van de informatieavond**

### Samenvatting

Tijdens de informatieavond zijn vragen over water, bodem, groen, biodiversiteit niet voldoende beantwoord. Daarom kan reclamant eigenlijk geen goede onderbouwing doen voor de zienswijze. De kaart voor het gebied varieerde en de perceelsgrenzen voor de woning van reclamant kloppen niet. De eigenaren van de volkstuinen hadden ook aanwezig moeten zijn op de informatieavond.

### Reactie

Op de informatieavond zijn er verschillende disciplines vanuit de gemeente aanwezig geweest zoals stedenbouw en mobiliteit. Hoewel het prettig is als op een dergelijke avond alle vragen beantwoord kunnen worden, lukt en kan dit niet altijd. Reclamant heeft na de informatieavond nog contact gezocht om nadere vragen te stellen en in het algemeen haar zorgen te uiten. De vragen van reclamant zijn beantwoord. Zoals in de reactie onder 1.3 is aangegeven zijn er per abuis verschillende kaarten getoond op de informatieavond. De verbeelding zoals vermeld op ruimtelijkeplannen.nl is juist. De uitnodiging voor de informatie- en inloopavond is gestuurd naar omwonenden, bedrijven en organisaties rondom het plangebied. Er is ook een uitnodiging uitgegaan naar de volkstuinenvereniging. Op deze locatie vond de informatie- en inloopavond plaats. In de procedure van het bestemmingsplan kregen bewoners en geïnteresseerden ook informatie via een huis-aan-huisblad.

### Voorstel

We stellen u voor de zienswijzen ongegrond te verklaren.

## **9.3 Tegenstrijdige beleidsstukken**

### Samenvatting

Reclamant vreest dat met het versnelde proces van het huidige ontwerp bestemmingsplan tal van andere opgaven niet goed worden mee gekoppeld. Er wordt gevreesd voor het afwentelen van kosten op de toekomst. Op sommige punten staan de gemeentelijke beleidsstukken loodrecht tegen elkaar: meer versus minder. Op welke manier is dit plan dan in lijn met al die nota's, strategieën, uitvoeringsprogramma's en met de goede groei van de omgevingsvisie van gemeente Rotterdam? Hoe verklaart de gemeente die tegenstrijdigheden?

### Reactie

De herontwikkeling, mogelijk gemaakt door het ontwerpbestemmingsplan, draagt bij aan de woningbehoefte binnen de gemeente. De relevante beleidsdocumenten voor dit ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in de toelichting. De ontwikkeling sluit aan bij De Omgevingsvisie Rotterdam 2021, woonvisie Rotterdam en Stadsvisie Rotterdam. Reclamant

noemt dat er tegenstrijdigheden zijn in het gemeentelijk beleid maar onderbouwt dit verder niet.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **9.4 Grex**

#### Samenvatting

Reclamant vraagt om het probleem met de Grex in dialoog met de ministeries te bespreken. Reclamant leest in interdepartementale beleidstukken dat de ministeries de conclusie hebben getrokken dat hun doelen financieel niet haalbaar zijn. Kan de gemeente daar niet op aanhaken?

#### Reactie

Reclamant verwijst in zijn algemeenheid naar beleidsstukken. De gemeente heeft een grondexploitatie gemaakt voor de beoogde ontwikkeling. Hierin is onder andere rekening gehouden met de verwerving van de benodigde gronden voor de ontwikkeling en met een grondverkoop aan een met een tender te selecteren partij.

#### Voorstel

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

## **10 Specifieke zienswijze reclamant 5**

### **10.1 Voorgestelde ontsluitingsweg, fiets- en wandelpaden grondgebied Stadszicht**

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant stelt dat er toekomstige fiets- en wandelpaden via / door het grondgebied van Stadszicht worden voorgesteld waarin reclamant niet in gekend is en die mogelijk niet acceptabel zijn voor reclamant. Door beide gebieden separaat van elkaar te ontwikkelen, waarbij de maximale capaciteit van de Overschiese Kleiweg wordt opgezocht door de gemeente Rotterdam, wordt het probleem om te investeren in een betere ontsluiting feitelijk neergelegd bij Reclamant. Aanpassingen aan de Overschiese Kleiweg en/of een nieuwe ontsluitingsweg is in onze ogen noodzakelijk voor een sluitende onderbouwing en voldoende capaciteit in de toekomst om een veilige en acceptabele verkeersafwikkeling te bewerkstelligen.

#### Reactie

Het klopt dat in de toelichting en in de nota van uitgangspunten de optie wordt benoemd om in de toekomst fiets en wandelpaden in het plangebied te koppelen aan de bestaande routes over het terrein Stadszicht. Daarnaast wordt ook als optie benoemd om in de toekomst een derde toegangsweg te maken naar het plangebied via het terrein van Stadszicht. Dit als onderdeel van het ontwerp motief 'Ontsluiting en fijnmaziger padenstructuur'. Het betreffen dan opties in een nog uit te werken plan waarin samen met reclamant deze opties verkend moeten worden. Reclamant wordt betrokken in de verdere uitwerking van de voorgestelde ontwikkeling en mogelijke opties. In de toelichting en nota van uitgangspunten wordt voorgesteld om de hoofdontsluitingsweg via de Overschiese Kleiweg te laten verlopen. Dit zal de hoofdontsluitingsweg worden van het plangebied zoals uitgelegd onder 3.2. Onder 3.1 is uitgelegd dat is onderzocht dat de Overschiese Kleiweg de toename van verkeersbewegingen aankan. Een tweede volledige auto ontsluiting is daarom niet noodzakelijk en de Overschiese Kleiweg hoeft ook niet aangepast te worden.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **10.2 Gevolgen herontwikkeling in relatie tot de kwetsbare functie op naast gelegen terrein**

### Samenvatting van de zienswijze

Er ontbreekt in brede zin een onderbouwing welke gevolgen de herontwikkeling op de voormalige voetbalvelden kan hebben of heeft in relatie tot de kwetsbare functie op het naastgelegen terrein.

### Reactie

Reclamant doelt met 'kwetsbare functie' op de zorglocatie gelegen op het terrein van Stadzicht. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan moet worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie. Bij de beoordeling van de vraag of een plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, moeten ook de belangen van omwonenden worden meegenomen. Hieraan is voldaan in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Die onderbouwing strekt echter niet zover specifiek voor de zorglocatie op het terrein van Stadzicht. Dit maakt namelijk deel uit van de totale onderbouwing. Het plangebied ter hoogte van het terrein van stadzicht heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "wonen-landgoed. Uitgangspunt is een losse setting van gebouwen, als landgoed in een groene setting. In het vervolgtraject via de tender wordt onder andere de omvang en situering uitgewerkt. Reclamant wordt hierin betrokken.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **10.3 Voorgestelde dichtheid is laag**

### Samenvatting van de zienswijze

De gemeente Rotterdam heeft een grote woningbouwopgave, de voorgestelde dichtheid van het voorgestelde bestemmingsplan is opvallend laag voor de positie in de stad, waarvoor de argumentatie ontbreekt.

### Reactie

De voorgestelde ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en sluit aan bij provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid volgens hoofdstuk 3 van de toelichting. Er is behoefte om binnen stedelijk gebied in de woningbehoefte te voorzien. Overschie is een groen stedelijk gebied. Voor het specifieke plangebied is gevraagd om een mix van vrijstaande woningen en landgoedappartementen. De voorgestelde dichtheid sluit daarmee aan bij het programma voor dit gebied zoals in de woonvisie omschreven en is passend in het plangebied en de omgeving van het plangebied, namelijk de landschappelijke parkzone en het historisch lint. De argumentatie blijkt uit paragraaf 2.4 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast wordt het aantal woningen ook gebaseerd op aspecten zoals verkeer. Argumentatie hiervoor is gegeven in paragraaf 5.2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## **10.4 Betrokkenheid totstandkoming plan**

### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant stelt niet gekend te zijn in de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan en vindt dat er beperkt participatie heeft plaatsgevonden in dit dossier.

### Reactie

Er hebben in een eerder stadium meerdere gesprekken tussen reclamant en de gemeente plaatsgevonden over de ontwikkeling van onderhavig plangebied en een mogelijke

ontwikkeling van de locatie Stadszicht. Reclamant heeft in zijn zienswijze dit proces toegelicht. In verband met de behoefte aan woningen, het voorkeursrecht en de daarbij horende planning is besloten om de ontwikkeling van onderhavig plangebied separaat van de ontwikkeling van Stadszicht te laten verlopen. Dit is besproken in de gesprekken met reclamant. Het klopt dat bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan reclamant als zodanig niet is betrokken buiten het reguliere wettelijk inspraakproces om. Reclamant heeft een informatiebrief en uitnodiging voor de informatieavond ontvangen op het algemene postadres van reclamant. De informatieavond heeft plaatsgevonden tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Zoals eerder gesteld onder 1.1 zal er in het vervolgtraject bij de planuitwerking een participatieproces plaatsvinden. In dit vervolgtraject wordt reclamant actief betrokken bij de planuitwerking daarbij is een samenwerking tussen gemeente en reclamant in haar ogen mogelijk.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### **11. Zienswijzen reclamant 6**

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamant stelt dat hij een garagebedrijf exploiteert gelegen op de [REDACTED] en daar sinds 2021 ook woont. Reclamant geeft aan dat zijn woning deel uitmaakt van een twee-onder-een-kapwoning. Reclamant geeft aan dat zijn woning niet meer op de kaart staat maar de andere woning wel. Het door reclamant genoemde adres ligt op het zogenoemde Van der Gaagterrein. Reclamant geeft aan dat op het perceel waar zijn bedrijfsruimte staat, volgens het ontwerpbestemmingsplan tiny houses worden gerealiseerd. Reclamant vraagt zich af welke gevolgen de beoogde ontwikkeling heeft voor zijn bedrijf en woning en verzoekt de raad om aanpassing van het bestemmingsplan zodat zijn woning en bedrijf buiten het plangebied komen te vallen. Reclamant wil ook op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen met betrekking tot het Van der Gaagterrein.

#### Reactie

Het adres de [REDACTED] heeft volgens het geldende bestemmingsplan Franciscus (2016) artikel 25.1 de huidige bestemming 'Wonen' met aanduiding "bedrijf (b)". Bij de [REDACTED] is volgens lid 3 van dat artikel een bedrijf in carrosserieherstel toegestaan. De woning op dit adres maakt deel uit van een twee-onder-een-kap woning. De andere woning betreft nummer [REDACTED]. In het ontwerpbestemmingsplan ligt de grens van het plangebied tussen huisnummer [REDACTED] 3. Het perceel met huisnummer [REDACTED] inclusief woning valt in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant stelt een garagebedrijf te exploiteren op datzelfde adres. Het perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Wonen-lint' en zijn bestemd voor woningen van het type tiny houses of grondgebonden woningen.

Reclamant vraagt of zijn woning en bedrijfsruimte buiten het plangebied gehouden kunnen worden. Binnen het plangebied bevinden zich een aantal terreinen, die in eigendom zijn van andere partijen dan de gemeente, waaronder het Van der Gaagterrein waarop de woning en het bedrijf van reclamant liggen. Op deze terreinen is een voorkeursrecht gevestigd en moeten bij verkoop, eerst aan de gemeente Rotterdam worden aangeboden, zodat deze gronden onderdeel uit kunnen maken van de herontwikkeling van de voormalige voetbalvelden. Een uitbreiding op deze terreinen moet dan aansluiten bij de gehele ontwikkeling van de voormalig voetbalvelden. Het perceel waarop het garagebedrijf en woning van Reclamant staan, is hier onderdeel van. Met deze herontwikkeling wordt aangesloten bij de behoefte aan woningbouw binnen de gemeente Rotterdam. Om de herontwikkeling op dit perceel waarop de woning en de bedrijfsruimte van reclamant liggen in de toekomst mogelijk te maken is in dit ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid voor

een bedrijf komen te vervallen. Door vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan wordt het voorkeursrecht bekrachtigd op het Van der Gaagterrein. Gelet op de wens van de gemeente om het Van der Gaagterrein in de toekomst te betrekken bij de herontwikkeling is het wenselijk het gehele terrein binnen het ontwerpbestemmingsplan te houden, om de mogelijkheid te behouden het gehele Van der Gaagterrein in de toekomst te kunnen verwerven. Gelet op voorgaande en de beoogde herontwikkeling in de toekomst, blijft het perceel waarop de woning en bedrijfsruimte van reclamant ligt, onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan.

De woning maakt echter onderdeel uit van een twee-onder-een-kapwoning waarvan de andere woning buiten het plangebied valt. De woning van reclamant als onderdeel van een twee-onder-een-kapwoning kan behouden blijven in de herontwikkeling en is ook passend in het historisch lint van de Overschiese Kleiweg. Er wordt daarom voorgesteld om het perceel waarop de woning met bijbehorend erf ligt, binnen het ontwerpbestemmingsplan te houden en deze een aparte woonbestemming te geven. Daarmee is dit perceel in de toekomst niet bedoeld voor de realisatie van de 22 grondgebonden woningen en minimaal 5 tiny houses zoals bedoeld binnen de bestemming 'Wonen-lint'. De aanduiding bedrijf blijft vervallen.

Ten aanzien van de ontwikkelingen met betrekking tot het Van der Gaagterrein wordt reclamant – voor zover mogelijk – op de hoogte gehouden.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Het deel van het perceel waarop de woning is gelegen wordt bestemd als 'Wonen' vergelijkbaar met andere woningen op de Overschiese Kleiweg. Hiertoe wordt de verbeelding aangepast.



Aan het bestemmingsplan wordt artikel 4 'Wonen' toegevoegd:

Artikel 4 Wonen



#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;

#### 4.2 Bouwregels

##### 4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

##### 4.2.2 Bebouwingsnormen

- a. voor de woningen is een bouwhoogte toegestaan van twee bouwlagen met kap;
- b. voor zover op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, zijn woningen uitsluitend toegestaan binnen dit bouwvlak.

#### 4.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;

- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;

- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;

- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;

- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

#### 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.3 van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Aan hoofdstuk 8 'Juridische planbeschrijving' wordt het volgende toegevoegd:

#### *Artikel 4 Wonen*

Wonen is mogelijk binnen deze bestemming. Daarnaast geldt dat naast het wonen ook 'werken aan huis' is toegestaan, net als bijbehorende voorzieningen zoals bergingen, tuinen, groen en water.

De bestemming is opgenomen aan de zuidzijde van het plangebied en geldt ter plaatse van een bestaande

twee-onder-een-kap woning die deels gelegen is in het aangrenzende plangebied 'Franciscus'.

## 12. Specifieke zienswijzen reclamanten 7

Reclamanten hebben recent een bouwkaavel gekocht aan de rand van de nieuwbouwwijk Park16hoven.

### 12.1 Aantasting privacy

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten zijn bij de aankoop van hun bouwkaavel niet op de hoogte gesteld van het voornemen van de gemeente om de voetbalvelden achter de steilrand te transformeren naar een of meer appartementen-complexen met zestig (60) woningen en een bouwhoogte van 21 meter, die met gebruikmaking van de binnenplanse ontheffingsmogelijkheden kunnen worden verhoogd tot maar liefst ruim 28 meter hoog. Opgeteld met de hogere ligging van het plangebied op de Steilrand ten opzichte van de woning in aanbouw van reclamanten (+1,5 meter) zullen de appartementencomplexen in het plangebied 30 meter uittorenen boven Park16Hoven en daarmee een ernstige aantasting van de privacy van de woningen aan de rand van Park16Hoven betekenen.

#### Reactie

De beoogde ontwikkeling maakt appartementencomplexen mogelijk met een bouwhoogte tot 15 meter met accenten tot 21 meter. In het plan zijn gestandaardiseerde algemene afwijkingsregels opgenomen die het mogelijk maken om bij omgevingsvergunning af te wijken van toegestane afmetingen tot niet meer dan 10% indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie. Daarnaast kan er bij omgevingsvergunning worden afgeweken van maximum toegestane bouwhoogte met 5 meter voor technische voorzieningen op het dak indien geen

onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. Reclamanten hebben deze afwijkingsmogelijkheden bij elkaar opgeteld en stellen dat het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 28 meter mogelijk maakt. Door de hogere ligging van het plangebied betekent dat gezien vanuit de woningen aan de rand van Park16Hoven de appartementencomplexen tot 30 meter hoog kunnen worden gebouwd. Reclamanten stellen dat een dermate hoog appartementencomplex een ernstige aantasting van de privacy van de woning van reclamanten betekent. Vanuit privacy gezien zal de afwijkingsmogelijkheid van 5 meter voor de technische voorzieningen geen rol spelen, omdat dit geen woonlagen betreffen maar bouwwerken voor zaken als lichtkoepels, schoorstenen etc. Daarnaast zijn aan de afwijkingsmogelijkheden voorwaarden verbonden waardoor op voorhand niet gesteld kan worden dat de beoogde appartementencomplexen hoger dan 21 meter worden.

Het aspect privacy speelt een rol in het kader van de goede ruimtelijke ordening als er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Uit jurisprudentie blijkt dat afstand en de kenmerken van de woonomgeving meewegen in de belangenafweging. De afstand tussen de kavels van de woningen aan de rand van Park16Hoven en het perceel in het ontwerpbestemmingsplan waar de appartementencomplexen gerealiseerd kunnen worden, bedraagt meer dan 100 meter. Daarnaast ligt het plangebied in een stedelijke omgeving met een woningbehoefte. Gelet op het voorgaande is er op voorhand niet met zekerheid te zeggen dat sprake is van een privaatrechtelijke belemmering met een evident karakter. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat uit vaste jurisprudentie blijkt dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat.

#### Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

### **12.2 Realisatie van de appartementencomplexen leidt tot waardedaling van het perceel van reclamanten**

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten zijn van oordeel dat het onfatsoenlijk en onrechtmatig is dat de Gemeente niet heeft gewaarschuwd bij de verkoop van de desbetreffende gronden in Park16Hoven dat dergelijke hoge woontorens op de Steilrand aan de rand van Park16Hoven zullen worden gerealiseerd. Reclamanten worden hierdoor geconfronteerd met een forse waardedaling van hun perceel. Zij zullen - als de Raad tot vaststelling van het Ontwerpbestemmingsplan zou overgaan - het besluit tot vaststelling van het Ontwerpbestemmingsplan aanvechten bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Reclamanten zijn ook voornemens een verzoek tot planschade in te dienen en de gemeente aansprakelijk te stellen voor onrechtmatige wijze van grondverkoop als het bestemmingsplan onherroepelijk wordt. Reclamanten waren niet tot koop van hun kavel overgegaan indien kort na de verkoop het bestemmingsplan zou gaan wijzigen ten behoeve van grootschalige appartementencomplexen met een hoge bouwhoogte.

#### Reactie

Reclamanten stellen dat zij niet door de gemeente op de hoogte zijn gesteld van de beoogde ontwikkeling en dat als gevolg van de realisatie van de appartementencomplexen er sprake is van een forse waardedaling van hun perceel. Deze zienswijze procedure ziet toe op de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingplan. Reclamanten hebben de mogelijkheid om beroep in te stellen na vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan Transformatie Voetbalvelden Overschie Kleiweg bestaat voor degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt, als gevolg van het bestemmingsplan, ook de mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming van planschade in te dienen. Verwezen wordt naar de bepalingen van Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

#### Voorstel

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

### **12.3 De nota van uitgangspunten heeft geen inspraakprocedure doorlopen en is niet door de gemeenteraad vastgesteld**

#### Samenvatting van de zienswijze

In afwijking van de gebruikelijke gang van zaken in planologische procedures in Rotterdam is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd zonder dat eerst een Nota van Uitgangspunten en een Stedenbouwkundig Plan in procedure zijn gebracht, een inspraakprocedure hebben doorlopen en door de desbetreffende bestuursorganen zijn vastgesteld. Dit klemmt temeer nu de impact voor de omgeving van het plangebied zeer fors is en zelfs de gebiedscommissie niet is geraadpleegd over deze ontwikkeling.

#### Reactie

Voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan is een nota van uitgangspunten opgesteld. In dit geval is de afweging gemaakt om de nota ambtelijk vast te stellen. Het klopt niet dat de gebiedscommissie niet is geraadpleegd over deze ontwikkeling. Conceptplannen en de nota van uitgangspunten zijn in het verleden met de gebiedscommissie gedeeld. Daarnaast hebben er bewonersoverleggen plaatsgevonden met de bewoners van de Overschie Kleiweg. Deze overleggen vinden plaats onder voorzitterschap van Directie Veilig van gemeente Rotterdam. Afdeling Stadsontwikkeling neemt sinds 2018 deel aan deze bewonersoverleggen ten behoeve van de herontwikkeling. In deze overleggen zijn conceptplannen en ideeën besproken die vervolgens zijn verwerkt in de nota van uitgangspunten.

#### Voorstel

We stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

### **12.4 Verzoek aanpassen bouwhoogte appartementencomplex**

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten verzoeken om een aanpassing op de plankaart en planregels zodat een passende afstand tussen bebouwing in het plangebied en de dichtbijgelegen woningen in Park16Hoven van minimaal 150 meter en een bouwhoogte van maximaal vier bouwlagen (bouwhoogte maximaal 12 meter) wordt gerealiseerd.

#### Reactie

Reclamanten verzoeken om aanpassing van de bouwhoogte naar maximaal vier bouwlagen en een bouwhoogte van 12 meter. Als reclamanten verzoeken om deze aanpassing in verband met privacy en zicht op de appartementencomplexen, wordt verwezen naar de reactie onder 12.1. De realisatie van de appartementencomplexen moet maximaal 60 appartementen mogelijk maken en is gewenst omdat daarmee wordt voldaan aan de woningbehoefte. Overschie is een groen stedelijk gebied, wat zich goed leent voor het aantrekken en vasthouden van meer draagkrachtige doelgroepen. Wat betreft de situatie van de woningvoorraad is er een vraag naar meer middeldure en dure gezins- en benedenwoningen, die worden nu vooral bezet door (alleenstaande) ouderen. Daarnaast is er een vraag naar ruime appartementen met lift (voor ouderen), voornamelijk in het middeldure en dure segment. Zo staat het gewenste programma voor dit gebied in de Woonvisie omschreven. Dit maakt ook doorstroming op de woningmarkt mogelijk doordat (alleenstaande) ouderen hun grondgebonden woning inruilen voor een appartement. De appartementencomplexen worden in een landgoedachtige setting gebouwd. Dat betekent ruimte voor park en groen. Het verlagen van de bouwhoogte en bouwlagen, zou betekenen dat, met behoud van hetzelfde aantal woningen, over een groter oppervlakte moet worden bebouwd. Dat is niet in lijn met visie op het plangebied. De architectuurstijl van de beoogde appartementen moet aansluiten bij de horizontale geleding zoals dat bij het naastgelegen verzorgingscomplex Stadszicht het geval is. Op dit terrein is ook sprake van gestapelde woningen. De maximale

bouwhoogte in de bestemming 'wonen-landgoed' wordt niet aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.

#### Voorstel

We stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

### **12.5 Verzoek verbreden bufferzone**

#### Samenvatting van de zienswijze

Met het behoud van en de versterking van de beplanting op de Steilrand en een strook grond in het plangebied kan een passende bufferzone worden gecreëerd tussen de appartementencomplexen in het plangebied en de woningen in Park16Hoven. De afstand van 150 meter correspondeert in belangrijke mate met de in de vormvrije m.e.r.-beoordeling voorgeschreven bufferzone van 50 meter tussen de Steilrand en de in het plangebied te realiseren appartementencomplexen. De conclusies van de ecologische quickscan zijn helder en maken duidelijk dat de bebouwing in het plangebied op een grote afstand van de Steilrand dient te worden gesitueerd om te voorkomen dat onder meer de essentiële vliegroutes van vleermuizen worden aangetast. Deze bufferzone is ten onrechte niet op de verbeelding en in de planregels van het Ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

#### Reactie

Reclamanten merken op dat in de vormvrije m.e.r.-beoordeling een bufferzone van 50 meter wordt voorgeschreven. In het algemeen geldt dat een bufferzone tussen de herontwikkeling en de Steilrand belangrijk is, vanwege de aanwezigheid van een essentiële vliegroute voor vleermuizen langs de Steilrand en in het algemeen de ecologische verbinding die deze zone vormt en moet blijven vormen. Deze zone wordt geadviseerd om op voorhand effecten redelijkerwijs te kunnen uitsluiten. De quickscan beschrijft enkel nog potentiële beschermde natuurwaarden en daarmee ook potentiële negatieve effecten. Op dit moment wordt het nader onderzoek geactualiseerd en hebben we nog geen actueel beeld van de huidige situatie en daarmee mogelijke effecten. De bufferzone zoals deze nu is opgenomen op de verbeelding en in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan bedraagt 20 meter. Deze zone zal volgens de vormvrije m.e.r. beoordeling worden verbreed naar 50 meter.

#### Voorstel

We stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Ten overstaan van de noordrand in de planverbeelding in zone met groen van 20 naar 50 meter.



### **12.6 Visie voor de Steilrand**

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten stellen dat bureau OTO Landscape een gemeentelijke visie over het behoud en versteviging van de cultuurhistorische waarde van de Steilrand opstelt. Reclamanten verzoeken de Raad dan ook om het Ontwerpbestemmingsplan niet verder in procedure te brengen voordat een Nota van Uitgangspunten is opgesteld nadat de bredere visie voor de Steilrand door Bureau OTO Landscape is opgesteld en door de Raad is behandeld en vastgesteld.

#### Reactie

Deze reactie dient in samenhang met de reactie onder zienswijze 12.3 te worden gelezen.

Het klopt dat bureau OTO Landscape werkt aan een visie over de Steilrand. De Steilrand slingert 13,5 kilometer van Overschie via Schiebroek naar Hillegersberg. Het ontwerpbestemmingsplan grenst voor een klein deel aan de Steilrand. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt onder andere beoogd de landgoedzone te vergroten door een losse setting van gebouwen, als een landgoed in een groene setting. Het kan voorkomen dat de totstandkoming van visie- of planvormingsdocumenten parallel aan elkaar lopen. Na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan wordt in het vervolgtraject het plan uitgewerkt. Met een gemeentelijke visie zoals de visie op de Steilrand kan daarbij rekening worden gehouden. Daarbij wordt opgemerkt dat gelet op de reactie onder 12.5 niet direct tegen de Steilwand zal worden aangebouwd.

#### Voorstel

We stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

### **12.7 Geen onderzoek plaatsgevonden naar lichthinder, bezonning, windhinder en vleermuizen**

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten stellen dat het Ontwerpbestemmingsplan gebrekkig onderzoek kent. Onder meer ten aanzien van lichthinder, bezonning en windhinder alsmede verblijfplaatsen van vleermuizen heeft geen enkele vorm van onderzoek plaatsgevonden. Cliënten zijn van mening dat zonder deze onderzoeken het Ontwerpbestemmingsplan niet kan worden vastgesteld.

#### Reactie

Voor dit ontwerpbestemmingsplan en de beoogde herontwikkeling is een afweging gemaakt welke aspecten voor dit plan relevant zijn om de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan aan te tonen en te onderbouwen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op het feit dat de beoogde appartementencomplexen een maximale bouwhoogte van 21 meter kennen en daarmee onder de grens van 30 meter voor windonderzoek vallen, is er geen noodzaak tot het doen van een onderzoek naar windhinder. De voorgestelde bebouwing in het lint kennen een maximale bouwhoogte van 8,5 meter.

Ten aanzien van het aspect bezonning is overwogen dat de bestaande woningen aan de Overschiese Kleiweg ten zuiden liggen van de beoogde woningen. Hierdoor hebben de beoogde woningen geen of nauwelijks invloed op de bezonning van deze woningen. De woningen ten noorden van het plangebied bevinden zich op een ruime afstand van meer dan 100 meter tot de beoogde woningen. Daarbij wordt aanmerking genomen dat tussen het plangebied en deze woningen diverse bomen staan met een hoogte van ca. 15 meter. Het effect van de beoogde woningen is verwaarloosbaar. Aan de zijde waar het plangebied grenst met Stadszicht staan ook diverse hoge bomen tussen het plangebied en het gebouw van Laurens. Ook is de gevel richting het plangebied een kopse gevel zonder ramen. Op geen van alle omliggende locaties is het aannemelijk dat niet aan de (strengere) TNO-norm kan worden voldaan.

Ten aanzien van lichthinder geldt dat de beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen. Dit betreft geen functie met zodanige kunstmatige verlichting dat het negatieve

effecten veroorzaakt zoals sportvelden of glastuinbouw dat wel kunnen doen. Een onderzoek naar lichthinder is daarom niet noodzakelijk. Ten aanzien van vleermuizen is in de ecologische quickscan aangegeven dat lichtuitstraling van meer dan 2 lux tijdens de werkzaamheden en bij de inrichting moet worden voorkomen. Een lichtberekening van de verstrooiing is noodzakelijk. Dit gaat om de Steilrand net ten noorden van het plangebied. Bij de planuitwerking wordt dit meegenomen. Er heeft wel degelijk een onderzoek plaatsgevonden ten aanzien van vleermuizen. In 2019 heeft nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen plaatsgevonden. In 2023 wordt dit onderzoek geactualiseerd.

#### Voorstel

We stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

### **13 Zienswijzen reclamant 8**

Reclamanten zijn woonachtig in de nieuwbouwwijk Park16hoven.

#### Samenvatting van de zienswijze

Reclamanten willen graag aangeven dat zij geen hoogbouw willen aan de kant van hun huizen. Zij behouden graag het groen en de bestaande bomen en willen dit liever uitbreiden.

#### Reactie

Reclamanten stellen dat zij geen hoogbouw wensen. Er wordt verwezen naar de reactie onder 12.4 waaronder wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling wenselijk wordt geacht. Uit de nota van uitgangspunten en de toelichting blijkt dat er juist veel aandacht is voor groen in het ontwerpbestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling ziet toe op woningbouw met aandacht voor het parkachtig landgoed. Aan de Steilrand is ook een ecologische groene bufferzone opgenomen. Het deel van het plangebied met als bestemming wonen-landgoed zal voor een deel bestaan uit uitgegeven terrein met daarop bebouwing en private tuinen en voor een deel uit openbaar gebied. Van het deel in het plangebied dat als 'wonen-Landgoed' is bestemd komt voor maximaal 15% te bestaan uit het appartementsgebouw met bijbehorende voorzieningen. De oude polderstructuur en de sfeer van het bestaande het waterrijke parkbos rondom Stadzicht, vormen de basis voor de inrichting van deze landgoedzone. In tegenstelling tot reclamanten stellen is er juist sprake van behoud van een open en groene ruimte. Door inrichting van het gebied kan het voorkomen dat er bomen worden verwijderd. Deze moeten in de uitwerking van het plan worden gecompenseerd.

#### Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.