

13.

Rotterdam, 17 januari 2013



Aan :

de gemeenteraad

Onderwerp:

Bestemmingsplan Laurenskwartier, correctiebesluit.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor: het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Laurenskwartier van 20 december 2012 in zijn geheel in te trekken en te vervangen door het herziene besluit.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Op 20 december 2012 heeft de raad abusievelijk een onvolledig besluit vastgesteld en daarbij geen rekening gehouden met de brief van de wethouder aan de commissie voor Fysieke Infrastructuur en Buitenruimte van 27 november 2012. Het besluit dient derhalve gecorrigeerd te worden.

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

Niet van toepassing.

Toelichting:

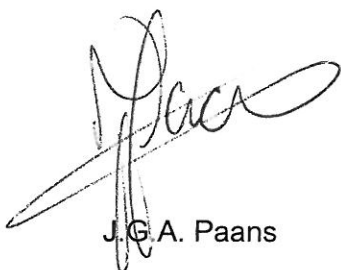
KOPIE



In het oorspronkelijke aangeboden ontwerpbesluit behorend bij het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Laurenskwartier (12GR 3130) is abusievelijk geen melding gemaakt van het gegrond verklaren van enkele zienswijzen. Bij de eindredactie van het raadsvoorstel en bijbehorende ontwerpbesluit is niet opgemerkt dat er van de zijde van het college een gecorrigeerd ontwerpbesluit was aangeboden, zodat besluitvorming op basis van een onjuist besluit heeft plaatsgevonden. Met de vaststelling van dit correctiebesluit wordt deze omissie hersteld. Het correctiebesluit werkt terug tot en met 20 december 2012, de dag waarop het oorspronkelijke besluit is vastgesteld.

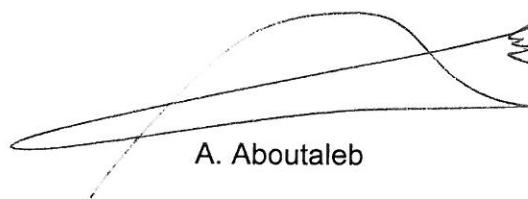
Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

De griffier,



J.G.A. Paans

De voorzitter,



A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Brief van wethouder Karakus 12GR3615



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van 17 januari 2013; 13GR102;

alsmede gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 oktober 2012 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laurenskwartier, 12GR3130, alsmede de brief van de wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening, Vastgoed en Stedelijke Economie van 27 november 2012, 12GR3615;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

- I het besluit van 20 december 2012 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laurenskwartier in te trekken en te vervangen door het volgende besluit.
 1. de zienswijzen met nummer 2.2, 4.3.a, 4.3.b, 4.3.c, 4.3.d, 4.3.e, 4.3.f, 4.3.g, 4.3.h, 5.1.b, 5.1.i, 5.2.g, 5.5.b, 5.6.b, 5.6.d, 6.2 en 6.6 voor kennisgeving aan te nemen;
 2. de zienswijzen met nummer 1.1, 1.2, 1.4.1, 1.4.2, 2.1, 3, 4.6.b, 5.1.a, 5.1.d, 5.1.e, 5.2.a, 5.2.b, 5.2.c2, 5.4.a, 5.6.a1, 5.6.a4 en 6.5.d gegrond te verklaren;
 3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
 4. het bestemmingsplan "Laurenskwartier", NL.IMRO.0599.BP1022Laurenskwrt-, met bijbehorende ondergrond GBKR_129567, GBKR_129568, GBKR_130567, GBKR_130568 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
 5. geen exploitatieplan vast te stellen.
- II. te bepalen dat dit besluit heden in werking treedt en terugwerkt tot en met 20 december 2012.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Nummer GRIF: 13GR102





Gemeente Rotterdam

College van Burgemeester en Wethouders

Commissie FIB

Hamit Karakus

*Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed en Stedelijke Economie*

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40
Rotterdam

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: dimbsd@rotterdam.nl
Fax: 010 - 267 3560
Inlichtingen: C. Weijers
Telefoon: 99361

Uw brief van: –
Ons kenmerk: 12/22850 - 1078632
Aantal bijlagen: 1
Betreft: aanvullende informatie m.b.t. het
raadsvoorstel bestemmingsplan
Laurenskwartier

Datum: 27 november 2012

Geachte commissie,

Uw subcommissie bestemmingsplannen heeft op 21 november 2012 het raadsvoorstel met
zienswijzenrapportage voor het bestemmingsplan "Laurenskwartier" behandeld (12gr3130).
Naar aanleiding hiervan het volgende.

Cultuurhistorie

De subcommissie FIB heeft verzocht om nadere informatie over hoe de besluitvorming inzake
de cultuurhistorische waarden (waardevolle wederopbouwarchitectuur) voor het
Laurenskwartier tot stand is gekomen (FIB-12068). Op 23 november heeft u van het college
een brief met informatie aangaande de afdoening van de motie Dirkse "Geef de
Westewagenstraat een kans" ontvangen (12gr3577). In deze brief is ingegaan op de in de
subcommissie bestemmingsplannen gestelde vraag. Gaarne verwijst ik u hiernaar.

Dictum raadsvoorstel

Het is mij gebleken dat de samenvattende tekst aan het einde van het raadsvoorstel geen
correcte weergave is van de inhoud van het raadsvoorstel. Enkele gegrond geachte
zienswijzen zijn niet als zodanig in het voorstel op pagina 67 en dictum van het ontwerpbesluit
vermeld. Ter correctie daarvan, is hierbij het juiste voorstel en ontwerpbesluit gevoegd. Ik
verzoek u dit bij uw besluitvorming te hanteren.

Ik vertrouw erop u hiermee de toegezegde informatie te hebben verstrekt.

Met vriendelijke groet,

Hamit Karakus

Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening, Vastgoed en Stedelijke Economie

**Correctie van Raadsvoorstel tot vaststelling bestemmingsplan "Laurenskwartier",
dd 30 oktober 2012 (12gr3130)**

**De correctie betreft: pagina 67, te tekst vanaf het kopje "Voorstel:" en het daarop
volgende "Ontwerpbesluit" (pagina 68) geheel.**

Voorstel:

Samenvattend stellen wij u voor door vaststelling van het in ontwerp bijgevoegde besluit de ingekomen zienswijzen genoemd onder 2.2, 4.3.a, 4.3.b, 4.3.c, 4.3.d, 4.3.e, 4.3.f, 4.3.g, 4.3.h, 5.1.b, 5.1.i, 5.2.g, 5.5.b, 5.6.b, 5.6.d, 6.2 en 6.6 voor kennisgeving aan te nemen, de ingekomen zienswijzen genoemd onder 1.1, 1.2, 1.4.1, 1.4.2, 2.1, 3, 4.6.b, 5.1.a, 5.1.d, 5.1.e, 5.2.a, 5.2.b, 5.2.c2, 5.4.a, 5.6.a1, 5.6.a4 en 6.5.d gegrond te verklaren, de overige zienswijze ongegrond te verklaren en het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Laurenskwartier" vast te stellen.

Op grond van artikel 3 van de Referendumverordening melden wij u dat dit te nemen raadsbesluit onderwerp van een referendum kan zijn.

Te besluiten dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel van de Wro wordt vastgesteld.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

Ph.F.M. Raets

A. Aboutaleb

Bijlagen:

- a. Lijst reclamanten;
- b. Wijziging bestemming Centrum in Centrum - 6 op de plankaart;
- c. Wijziging begrenzing wijzigingsbevoegdheid 2 (Meentpleinlocatie);
- d. Bestemmingsvlak fietsenstalling station Blaak;
- e. Ontwerpbestemmingsplan "Laurenskwartier" (november 2011);
- f. Plankaart ontwerpbestemmingsplan "Laurenskwartier" (november 2011);
- g. Ingekomen zienswijzen(bundel);
- h. Vast te stellen horecakaart naar aanleiding van het raadsvoorstel.



Registratienummer dienst: --
Behandelaar: Christian Weijers, 010 - 489

raadsvergadering van:
raadsstuk 0000

dd-mm-jjjj
pagina 1

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van (datum);
(raadsvoorstel nr. 12345456789);

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

Besluit:

1. de zienswijzen met nummer 2.2, 4.3.a, 4.3.b, 4.3.c, 4.3.d, 4.3.e, 4.3.f, 4.3.g, 4.3.h, 5.1.b, 5.1.i, 5.2.g, 5.5.b, 5.6.b, 5.6.d, 6.2 en 6.6 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer 1.1, 1.2, 1.4.1, 1.4.2, 2.1, 3, 4.6.b, 5.1.a, 5.1.d, 5.1.e, 5.2.a, 5.2.b, 5.2.c2, 5.4.a, 5.6.a1, 5.6.a4 en 6.5.d gegrond te verklaren;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Laurenskwartier", NL.IMRO.0599.BP1022Laurenskwrt-, met bijbehorende ondergrond GBKR_129567, GBKR_129568, GBKR_130567, GBKR_130568 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van dd-mm-jjjj

De griffier,

J.G.A. Paans

De voorzitter,

A. Aboutaleb





De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van 17 januari 2013; 13GR102;

alsmede gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 oktober 2012 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laurenskwartier, 12GR3130, alsmede de brief van de wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening, Vastgoed en Stedelijke Economie van 27 november 2012, 12GR3615;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

- I het besluit van 20 december 2012 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laurenskwartier in te trekken en te vervangen door het volgende besluit.
 1. de zienswijzen met nummer 2.2, 4.3.a, 4.3.b, 4.3.c, 4.3.d, 4.3.e, 4.3.f, 4.3.g, 4.3.h, 5.1.b, 5.1.i, 5.2.g, 5.5.b, 5.6.b, 5.6.d, 6.2 en 6.6 voor kennisgeving aan te nemen;
 2. de zienswijzen met nummer 1.1, 1.2, 1.4.1, 1.4.2, 2.1, 3, 4.6.b, 5.1.a, 5.1.d, 5.1.e, 5.2.a, 5.2.b, 5.2.c2, 5.4.a, 5.6.a1, 5.6.a4 en 6.5.d gegrond te verklaren;
 3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
 4. het bestemmingsplan "Laurenskwartier", NL.IMRO.0599.BP1022Laurenskwrt-, met bijbehorende ondergrond GBKR_129567, GBKR_129568, GBKR_130567, GBKR_130568 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
 5. geen exploitatieplan vast te stellen.
- II. te bepalen dat dit besluit heden in werking treedt en terugwerkt tot en met 20 december 2012.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 januari 2013.

De griffier,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Karakus'.

De voorzitter,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Arie de Bondt'.

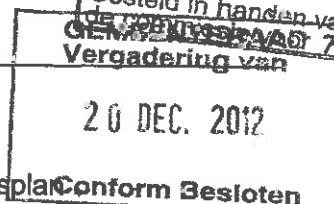
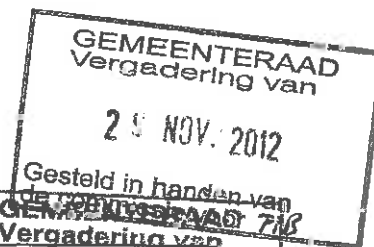


10A

Rotterdam, 30 oktober 2012.

**Onderwerp:**

Vaststelling bestemmingsplan "Laurenskwartier".



Aan de Gemeenteraad.

Hierbij bieden wij u het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Laurenskwartier" aan.

Op 11 januari 2011 hebben wij de startnotitie voor het bestemmingsplan Laurenskwartier vastgesteld. Hiermee is het bestemmingsplantraject voor het Laurenskwartier in gang gezet. Dit bestemmingsplan maakt deel uit van het programma ter actualisering van de Rotterdamse bestemmingsplannen. Doel van het bestemmingsplan is om het gebied voor een periode van 10 jaar van een actueel planologisch kader te voorzien.

Begrenzing van het plangebied

Het bestemmingsplan Laurenskwartier omvat een gebied dat deel uit maakt van de historische Stadsdriehoek van Rotterdam. De naam van het bestemmingsplan verwijst naar de oude Laurenskerk. Het plangebied is gelegen tussen de straten Pompenburg, Goudsesingel, Oostplein, Burgemeester van Walsumweg, Blaak, Keizerstraat, Vissersdijk, Soetensteeg, Korte Hoogstraat, Rodezand, Raamplein en het Haagseveer. De bouwlocatie 'Rottanova', gelegen tussen de Hoogstraat en de toekomstige Markthal, valt buiten de bestemmingsplangrenzen van het bestemmingsplan Laurenskwartier.

Cultuurhistorie in het Laurenskwartier

Bij de actualisering van het bestemmingsplan Laurenskwartier is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Hierbij gaat het met name om het wederopbouwaandachtsgebied, waarvan de waarden zijn aangetoond in de cultuurhistorische Verkenning "Laurenskwartier". Deze is op 13 november 2007 vastgesteld door ons college. In het bestemmingsplan wordt de bescherming van de cultuurhistorische waarden geregeld met de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie". Dit artikel regelt dat sloop-nieuwbouw ter plaatse van het wederopbouwaandachtsgebied alleen mogelijk is met een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders. Aan deze vergunning worden voorwaarden gesteld die recht doen aan de cultuurhistorische waarden van het wederopbouwaandachtsgebied.

Ontwikkelingen

In het plan worden ontwikkelingen opgenomen die via wijzigingsbevoegdheden, afwijkingsmogelijkheid of directe bestemming gerealiseerd kunnen worden. Naar aanleiding van de beantwoording van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen worden de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan Laurenskwartier nu als volgt weergegeven.

Het ontwikkelprogramma in het Laurenskwartier omvat +/- 7.700m² aan centrumfuncties (o.a. wonen, kantoren, detailhandel, dienstverlening, horeca maatschappelijk etc.). Hiervan wordt maximaal 2.200m² aan detailhandel en maximaal 2.100m² aan kantoren ontwikkeld. De toename wordt gerealiseerd op de volgende locaties:

KOPIE



Maximale toename detailhandel:

Ontwikkellocatie 1 Hoogstraat noordzijde: 650m²

Ontwikkellocatie 2 Meentpleinlocatie: 600m²

Ontwikkellocatie 3 *voorstel laten vervallen* (Herenplaats 2.000m²)

Ontwikkellocatie 4 Locatie naast onderwijsmuseum: 650m²

Ontwikkellocatie 5 Locatie nabij Pannekoekhof: 300m²

(Pannekoekstraat tegenover nummer 87- 105)

Maximale toename kantoren:

Binnenplanse afwijking: Westewagenstraat: 2070m²

In het vorige bestemmingsplan was op de ontwikkellocaties 2 (Meentpleinlocatie), 4 (locatie naast onderwijsmuseum) en 5 (locatie nabij Pannekoekhof) reeds 9.000m² aan kantoren en detailhandel toegestaan, maar nog niet ontwikkeld. Het nieuwe bestemmingsplan Laurenskwartier beperkt de detailhandels- en kantorenfuncties op de locaties 2, 4 en 5 en zet deze vierkante meters gedeeltelijk op andere locaties in.

Wijzigingsbevoegdheid 1: Hoogstraat noordzijde

Er zijn plannen om 4 van de 6 hofjes van de bestaande Merkelbach en Ellinggebouwen tussen de Hoogstraat en het Grotekerkplein te bebouwen. Deze hofjes functioneren op dit moment als achterzijde van de bebouwing. Een meer kwalitatieve invulling is gewenst, zeker gelet op de naastgelegen Laurenskerk. Door bebouwing te realiseren op de hofjes kan de achterkantsituatie veranderen in een voorkantsituatie. Een meer levendige straat en een mooier aanzien is het gevolg. Er wordt ongeveer 650m² aan programma toegevoegd. Dit kunnen verschillende centrumfuncties zijn, met uitzondering van kantoren. De detailhandelsfunctie neemt met maximaal 650m² toe. De maximale bouwhoogte is 8,5 meter. De bedoeling is dat de hofjes op een vergelijkbare wijze ontwikkeld worden, zodat een samenhangend straatbeeld kan ontstaan.

Wijzigingsbevoegdheid 2: Meentpleinlocatie

Voor de Meentpleinlocatie bestaat een initiatief om een gebouw te realiseren dat zal dienen als 'pleisterplaats' voor de weekmarkt op de Binnenrotte. Hierbij wordt gedacht aan functies die ondersteunend zijn voor het winkelend publiek, zoals een openbaar toilet, een verschoningsplaats en een pinautomaat. Dit programma wordt ondersteund door een horecaruimte met terrasfunctie en detailhandel.

Tot voor kort werd op deze locatie voorzien in een smal en relatief hoog bouwvolume, voortkomend uit de technische complicaties die horen bij het bouwen op de tunnelbak van de spoorlijn. Recentelijk is duidelijk geworden dat het technisch mogelijk is om een bescheiden volume te realiseren bovenop de tunnelbak. Hierdoor is het mogelijk het gewenste programma beter in te passen; minder hoog, maar op een grotere oppervlakte. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de realisatie van een bescheiden volume van ongeveer 1200 m² vloeroppervlakte, verdeeld over twee bouwlagen. De detailhandelsfunctie neemt met maximaal 600 m² toe. Bijzondere aandacht moet besteed worden aan de alzijdigheid van het gebouw. Dit betekent dat de plint aan alle zijden van het gebouw levendig moet zijn. Aan de westzijde wordt een aantrekkelijke straat gerealiseerd. Aan de oostzijde grenst het gebouw aan een aantrekkelijk plein.

Wijzigingsbevoegdheid 3: Voorstel om deze te laten vervallen (Herenplaats)

Naar aanleiding van ambtshalve wijziging A15 stellen wij voor deze ontwikkellocatie te laten vervallen. De achtergrond hiervan is als volgt.

Wethouder Karakus heeft in de brief aan de commissie FIB d.d. 28 maart 2012 inzake het masterplan Maagd van Hollandkwartier de toezegging gedaan ten aanzien van de Herenplaats dat sloop/nieuwbouw en als gevolg daarvan drastische inkorting van het



plein niet het uitgangspunt zijn, maar opknappen/renoveren en vergroenen/verfraaien.

Naar aanleiding hiervan is in het masterplan de volgende tekst opgenomen: "De uitgangspunten voor de verbetering van de entree van het gebied komen voort uit de cultuurhistorische verkenning. De jaren zeventig bebouwing zal worden vernieuwd. Dit kan door middel van gevelrenovatie, transformatie van het gehele woonblok of door sloop-nieuwbouw. Hierbij is het wenselijk de mogelijkheid te bieden om de rooilijn van het gebouw te verleggen om een eventuele ontwikkeling haalbaar te maken. Er dient voldoende ruimte over te blijven voor een hoogwaardig en kwalitatief plein als verblijfsruimte". Het behoud van het pannenkoekpaviljoen is hierbij uitgangspunt.

In het ontwerpbestemmingsplan Laurenskwartier is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in de bebouwing van het plein. Gelet op de wens van de commissie is het terugleggen van de rooilijn van de wijzigingsbevoegdheid voor de handliggend, hiermee kan een groter deel van het plein gehandhaafd blijven. Een andere optie is het schrappen van de gehele wijzigingsbevoegdheid.

Gelet op het feit dat er op dit moment geen sprake is van een concrete ontwikkeling met een plan voor de locatie, stellen wij u voor deze wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen. Hiermee blijft de huidige grootte van de Herenplaats gehandhaafd.

Wijzigingsbevoegdheid 4: Locatie naast onderwijsmuseum

Naast het onderwijsmuseum (de oude bibliotheek) waar in de nabije toekomst naar verwachting de universiteit zal gaan huisvesten, is een bouwmogelijkheid opgenomen met een maximale bouwhoogte van 16 meter. In het vorige bestemmingsplan Laurenskwartier was reeds een bouwmogelijkheid opgenomen van 20 meter. In het masterplan Maagd van Hollandkwartier is deze bouwhoogte beperkt tot 16 meter om aan te sluiten op de goothoogte van de oude bibliotheek. Deze bouwhoogte is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Het gebouw krijgt een programma van ongeveer 2.600 m². Het ligt voor de hand dat de kavel naast de oude bibliotheek wordt gebruikt voor uitbreiding van het gebouw. Op de begane grond zijn verschillende centrumfuncties met belevingswaarde voor de passant mogelijk. De toename van de detailhandelsfunctie is maximaal 650 m². Op de verdiepingen zijn woningen toegestaan of een onderwijsfunctie. Kantoren zijn niet toegestaan. Het gebouw voegt zich in de rooilijnen van het blok.

Wijzigingsbevoegdheid 5: Locatie nabij Pannekoekhof (Pannekoekstraat tegenover nummer 87-105)

De locatie is op dit moment in gebruik als parkeerstrook. Deze werd ooit open gelaten om bij het vergroten van de Nieuwemarkt een parkeerfunctie te hebben. Wanneer het parkeren anders kan worden opgelost, is er geen reden de grond onbebouwd te laten. Door het afmaken van de structuur van wanden en bouwblokken worden achterkanten van de bebouwing aan de Mariniersweg aan het zicht onttrokken en wordt de als ensemble ontworpen straatwand van de Pannekoekstraat afgemaakt. De kavel waar centrumfuncties en woningen toegestaan zijn, heeft een maximale footprint van 300 m². Het gebouw krijgt een programma van ongeveer 1.200 m². Op de begane grond kan circa 300 m² aan verschillende centrumfuncties worden gerealiseerd. De detailhandelsfunctie neemt dan ook met maximaal 300 m² toe. In drie lagen boven de plint is ruimte voor woningen. Kantoren zijn niet toegestaan. Het overige deel van de kavel is bedoeld voor parkeren, ondergronds of onder een dek, en voor het creëren van een binnenhof. Op deze manier wordt door de nieuwe ontwikkeling extra kwaliteit aan de bestaande woningen toegevoegd. Uitgangspunt is dat de woonkwaliteit van de bestaande bebouwing behouden blijft. De bouwhoogte voor de locatie was in het vorige bestemmingsplan 20 meter. In het masterplan Maagd van Holland Kwartier is deze



bouwhoogte teruggebracht naar 15 meter om beter aan te sluiten op de aangrenzende bebouwing. Aangezien slechts sprake is van 4 bouwlagen, is een maximale bouwhoogte van 13,5 meter in de praktijk voldoende; dit is dan ook opgenomen in het bestemmingsplan. Deze ontwikkellocatie was reeds opgenomen in het vorige bestemmingsplan Laurenskwartier.

Binnenplanse afwijking: Westewagenstraat

Motie "Geef Westewagenstraat een kans"

In de raadsvergadering van 6 september is een door D66 ingediende motie aangenomen om voor de panden aan de Westewagenstraat 62-70 en 74, zowel de renovatie-variant, als de nieuwbouwvariant te onderzoeken. In beide gevallen betreft het studentenhuysvesting gerelateerd aan de komst van het Erasmus College naar het Centrum (gebouw van het voormalige Onderwijsmuseum aan de Nieuwemarkt). Het College heeft voorheen gekozen voor een renovatie-variant en met die voorwaarde zijn de panden in het verleden aanbesteed. De Vervat Groep, de ontwikkelaar van het project, studeert zowel op de renovatie- als een nieuwbouwplan. Hun voorkeur gaat uit naar nieuwbouw en men probeert dit nu via de politieke weg te bewerkstelligen. De gemeenteraad heeft tijdens het debat zijn twijfels geuit over de cultuurhistorische waarde van de panden aan de Westewagenstraat. Bij de beantwoording van de motie wordt ingegaan op de twee varianten en de cultuurhistorische waarde van de panden.

Bestemmingsregeling Westewagenstraat

Per 1 januari 2012 is in het besluit Ruimtelijke Ordening opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Het nieuwe bestemmingsplan houdt rekening met deze waarden door de input van de Cultuurhistorische Verkenning Laurenskwartier en de masterplannen voor het Laurenskwartier (Laurenskwartier-West en Maagd van Hollandkwartier) in het bestemmingsplan te verankeren.

De betreffende panden krijgen de dubbelbestemming "cultuurhistorie". Deze dubbelbestemming werpt een drempel op tegen sloop. Hiervoor is een sloopverbod opgenomen voor de betreffende panden. Het college moet zelf beslissen of de maatschappelijke, technische dan wel economische overwegingen zwaarwegend genoeg zijn om een uitzondering te maken en een sloopvergunning te verlenen, en of het nieuwe bouwplan voldoende rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van de omgeving. Zoals in het artikel over het sloopverbod in het bestemmingsplan is geformuleerd zal bij deze afweging advies worden gevraagd aan de commissie van Welstand en Monumenten. Renovatie vanuit de cultuurhistorische waarde wil niet zeggen dat er helemaal niets gedaan mag worden aan de gebouwen.

Uitbreidingsmogelijkheden bestaande gebouwen

Het bestemmingsplan maakt een uitbreiding van de bebouwing mogelijk voor verschillende centrumfuncties, bijvoorbeeld voor een transformatie van de gebouwen naar woningen. Aan de zuidkant van de drie torens kan een schijf van maximaal 2,5 meter breedte worden toegevoegd, bedoeld voor het creëren van op de zon georiënteerde buitenruimte en eventueel bergingen en vluchtrampen. De schijf is nadrukkelijk bedoeld voor verbetering van de leefkwaliteit. De torens kunnen, onder voorbehoud van het constructieve draagvermogen, tevens opgetopt worden met maximaal twee lagen ten behoeve van bijvoorbeeld penthouses. Om de hoogte van de wederopbouw in het Laurenskwartier te koesteren moeten hogere gebouwdelen een set-back van minimaal 2,5 meter hebben. De bedoeling is dat de transformatie van de gebouwen op een vergelijkbare wijze plaats vindt zodat een samenhangend straatbeeld



kan ontstaan. Tevens zijn aanpassingen van de gevels in de plint mogelijk waardoor achterkanten in voorkanten kunnen veranderen. Uitgangspunt is dat het met respect gebeurt voor de oorspronkelijke gebouwen met hun kwaliteiten. Daarnaast zijn er ook ingrepen in de buitenruimte mogelijk zoals de herinrichting van de openbare ruimte en het toevoegen van programma aan het Stadswater, zoals Kids Marina bij de Vlasmarkt.

De uitbreiding van de gebouwen betreft maximaal 2.070 m² aan extra programma. Aangezien het hier een uitbreiding betreft van bestaande gebouwen en in de bestaande gebouwen verschillende centrumfuncties toegestaan zijn, is er voor gekozen deze functies ook in de uitbreiding toe te staan. De kantoorfunctie neemt met maximaal 2.070 m² toe. Detailhandel is niet toegestaan.

Directe bestemming: Fietsenstalling station Blaak

In ambtshalve wijziging A3 stellen wij voor deze ontwikkeling aan het bestemmingsplan toe te voegen.

Op 14 april 2009 is de visie "Fietsparkeren Rotterdam Centrum" vastgesteld. De doelstelling van de visie is het optimaliseren van het aanbod aan fietsenstalling in het centrum van Rotterdam. Vanuit deze studie kwam de omgeving NS station Blaak/Markthal naar voren als een strategische locatie voor een gebouwde fietsenstalling. De locatie voor deze (bewaakte) fietsenstalling is zowel gericht op openbaar vervoer reizigers, bezoekers van de weekmarkt als bezoekers van de Markthal. De stalling dient ruimte te bieden aan circa 650 fietsen. In de fietsenstalling is ruimte voor een aan de fietsenstalling gerelateerde functie zoals een fietsenmaker en openbare toiletten van maximaal 300m². In het Masterplan Laurenskwartier West wordt beschreven dat de belangrijkste openbare ruimte in het Laurenskwartier wordt gevormd door de Binnenrotte. De wanden van deze ruimte zijn echter vrij diffuus en in de oorspronkelijke situatie niet stevig genoeg voor de maat en schaal van het plein. Door de wanden steviger te maken en de gevellijn door te trekken, wordt deze ruimte beter gedefinieerd. De bovengrondse fietsenstalling kan hier bij helpen. De bovengrondse fietsenstalling krijgt een maximale bouwhoogte van 15 meter.

Financiële consequenties

De in dit bestemmingsplan opgesomde ontwikkellocaties kunnen pas dan worden gerealiseerd nadat een wijzigingsprocedure is doorlopen; dit zal niet plaatsvinden dan nadat de financiële uitvoerbaarheid van die projecten is vastgesteld.

De overige locaties zijn in de grondexploitatie Laurenskwartier opgenomen waarmee financiële uitvoerbaarheid ervan is aangetoond.

Duurzaamheid

In het Programma Duurzaam is vastgelegd dat het formuleren van een duurzaamheidsparagraaf een vast onderdeel is van ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van het Programma Duurzaam zijn dat:

- Elke ontwikkeling moet leiden tot een meer gezonde, groene, kindvriendelijke en schone leefomgeving;
- Elke ontwikkeling moet leiden tot waardecreatie en toekomstbestendigheid;
- Elke ontwikkeling moet leiden tot minimaal 50% CO₂-reductie en 100% climateproof in 2025.

Deze uitgangspunten zijn geconcretiseerd in 10 duurzaamheidsopgaven. Bij ruimtelijke plannen is opgave het "bevorderen van duurzame gebiedsontwikkeling" de overkoepelende opgave. De overige opgaven vormen veelal een uitwerking hiervan.

De hoofdopgave voor het VIP-gebied Laurenskwartier is de transformatie tot een levendig en sfeervol binnenstadskwartier met een eigen, Rotterdamse signatuur. Het



bestemmingsplan Laurenskwartier draagt hier op twee manieren aan bij. Enerzijds door de ruime bestemmingen met een hoge mate van flexibiliteit die in het oude plan aanwezig waren in het nieuwe plan in stand te houden. Waarbij voor de horeca maatwerk is geleverd conform de Horecanota. En daarnaast door een aantal ontwikkelingen met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken. Hierdoor kan het gebied worden verdicht met wonen, winkels en horeca, waardoor de levendigheid en toekomstbestendigheid worden versterkt.

De nieuwbouw wordt waar mogelijk aangesloten op een collectief warmtenet. Door compact te bouwen worden de mogelijkheden voor energiebesparing vergroot. Verdichting in het centrum draagt bij aan de beperking van het aantal autokilometers. Hierdoor wordt de uitstoot van CO₂ gereduceerd.

In het Laurenskwartier wordt de komende jaren het nieuwe stadskantoor ontwikkeld (deze ontwikkeling past binnen het vigerende plan). Het nieuwe stadskantoor moet het meest duurzame gebouw van Nederland worden.

Economie en arbeidsmarkt

Om de economie de komende jaren sterker te maken, zijn er voor de stad en de regio drie doelen:

1. De economische structuur versterken;
2. Concurrerende vestigingsvoorwaarden bieden;
3. Voldoen aan de vraag naar arbeid in de economie.

Het bestemmingsplan Laurenskwartier faciliteert de ingezette versterking op gebied van economie en arbeidsmarkt zoals deze de afgelopen jaren in het gebied hebben plaatsgevonden (bijvoorbeeld de ontwikkeling van de Meent en Binnenrotte). Het nieuwe geactualiseerde bestemmingsplan biedt ruimte aan de bestaande voorzieningen en bedrijven voor de continuering van de activiteiten en daaraan gerelateerde werkgelegenheid. Binnen de bestemmingen van het bestemmingsplan is veelal een uitwisseling van functies mogelijk.

Externe veiligheid

De raad is het bevoegd gezag om bij de vaststelling van een bestemmingsplan een besluit over het groepsrisico te nemen.

De raad heeft op 24 november 2011 de verantwoording groepsrisico Rotterdam Central District (RCD) vastgesteld. Het groepsrisico in het Laurenskwartier betreft hetzelfde spoortracé als bij RCD. Hieronder is toegelicht waarom de raad wordt geadviseerd het groepsrisico ter plaatse van Laurenskwartier verantwoord te achten.

Aanleiding

Op 24 november 2011 heeft de gemeenteraad de verantwoording groepsrisico RCD gebied vastgesteld. Het plangebied van het bestemmingsplan Laurenskwartier sluit aan op het RCD gebied. De externe veiligheidsaspecten (groepsrisico) van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor overlappen beide gebieden.

Uit onderzoek blijkt dat de bijdrage van de ontwikkellocaties die het bestemmingsplan Laurenskwartier mogelijk maakt, geen invloed hebben op het groepsrisico. De gemeente heeft geen bevoegdheid over het transport van gevaarlijke stoffen, het risico van dit transport staat op gespannen voet met de opgave tot het verdichten van de bebouwing in het centrumgebied van Rotterdam. Overleg met het Rijk heeft plaatsgevonden over de gevolgen van het toekomstige transport door het stationsgebied. Hierbij wordt gekeken naar de kansen van het Basisnet om tot een risicoreductie te komen, maar ook naar een alternatief in het geval dat er, onverhoopt, geen Basisnet komt. Dit alles in het kader van de bestuursafspraken over het Nationaal Sleutelproject Rotterdam Centraal.

Het wetsvoorstel Basisnet is op 4 maart 2011 door de Ministerraad aanvaard. De



wettelijke verankering in de AMvB Vervoer van gevaarlijke stoffen (verwacht in 2013) zal voor Laurenskwartier leiden tot een verdere verlaging van het groepsrisico tot 0,4 maal de oriëntatiewaarde c.q. 1,5 maal als ook RCD is gerealiseerd. Door het Rijk is toegezegd, om in het geval van het uitblijven van Basisnet aanvullende spoorse maatregelen te nemen waardoor het groepsrisico maximaal 4,9 maal de oriënterende waarde zal bedragen.

Ten aanzien van het advies van de Veiligheidsregio Rijnmond wordt het volgende geconcludeerd. Alleen het advies met betrekking tot het voorschrijven van nooduitgangen bij de ontwikkellocatie nr. 2 zal in het bestemmingsplan worden overgenomen. Voor de andere adviezen ontbreekt binnen bestemmingsplannen de wettelijke basis.

Aanvaardbaarheid groepsrisico

De waarde van 4,9 maal de oriëntatiewaarde van het groepsrisico is aanvaardbaar gelet op:

- het perspectief van 1,5 maal de oriëntatiewaarde dat het Basisnet volgens onderzoek biedt. De wetgeving die het Basisnet moet verankeren zal waarschijnlijk in 2013 zijn beslag krijgen;
- de verdichtingopgave van de stad;
- het feit dat dit groepsrisico onder de waarde blijft van maximaal 5,4 maal de oriëntatiewaarde, zijnde de waarde die bestuurlijk is verantwoord door de Raad voor het RCD gebied;
- de ontwikkelingen in het plan zelf geen bijdrage leveren aan dit groepsrisico.

Alles overwegende wordt, mede op basis het VRR advies, het Rotterdamse Groepsrisicobeleid, en de te verwachten spoorse veiligheidsmaatregelen door het Rijk (op basis van Basisnet danwel op basis van lokale maatregelen in het kader van de Uitvoeringsovereenkomst tussen het Rijk en de gemeente) het volgende geconcludeerd.

Het bevoegde gezag van de gemeente Rotterdam wordt geadviseerd het toekomstige restrisico externe veiligheid van maximaal 4,9 maal de oriënterende waarde van het groepsrisico, aanvaardbaar te achten.

Nieuwe geluidgevoelige situaties

Het bestemmingsplan Laurenskwartier leidt niet tot een toename van geluidsbelasting op bestaande geluidgevoelige bebouwing. Op een aantal locaties maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bebouwing mogelijk (met name woningen). Deze ontwikkelingen zijn getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder en het Ontheffingsbeleid Rotterdam. Hieraan wordt voldaan. Wel is het ten behoeve van de ontwikkelingen nodig dat het college hogere grenswaarden vast stelt. Er kan derhalve niet worden gesteld dat er sprake is van een toename van de geluidsproblematiek.

Het besluit tot vaststellen van hogere waarden voor de nieuwe geluidgevoelige situaties in het bestemmingsplan "Laurenskwartier", dat door directeur Gemeentewerken namens het college is genomen, zal als bijlage in het vastgestelde bestemmingsplan worden opgenomen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, van 13 januari 2012 tot en met 23 februari 2012. Gedurende deze termijn zijn 6 zienswijzen ingekomen:

- Reclamant 1 zie bijlage A;
Reclamant 2 zie bijlage A;
Reclamant 3: **VVE De Hofdame**, Binnenrotte 371, 3011 HB Rotterdam;
Reclamant 4 zie bijlage A;
Reclamant 5: **Marcan Vastgoed B.V.**, Fort Advocaten N.V., Koningslaan 60, 1075 AG Amsterdam;
Reclamant 6: **Vervat Vastgoed BV**, Straatman Koster advocaten, Postbus 30073, 3001 DB Rotterdam.

Daarnaast is er een reactie ontvangen van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De reactie bevat geen inhoudelijke opmerkingen.

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

Samenvatting van zienswijzen, gevolgd door ons voorstel

1. Reclamant 1

1.1 *Pannekoekstraat 91a-93a / Nieuwmarkt*

Reclamant wil de panden die jarenlang als archief zijn gebruikt in originele staat terugbrengen en ze verhuren aan het midden- en kleinbedrijf. Reclamant wil de panden, naast de winkelfunctie, ook graag ten behoeve van horeca kunnen verhuren. Reclamant ziet een horeca mogelijkheid graag in het bestemmingsplan opgenomen.

Reactie

Op basis van de nieuwe horecanota 2012-2016 en het gebiedsgebonden horecabeleid dat de deelgemeente op dit moment opstelt, stellen wij voor deze horecavestiging toe te staan.

Tevens hebben wij geconstateerd dat één horecavestiging 75m² groot is. Wij stellen voor in het bouwblok Pannekoekstraat 77-105, de grootte van een horecavestiging van 50m² naar 75m² aan te passen op de horecakaart.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en op de horecakaart in het betreffende bouwblok een extra horecavestiging toe te staan van 50m². In het bouwblok zijn dan 4 horecavestigingen van ieder 50m² en 1 horecavestiging van 75m² toegestaan.

1.2 *Haagseveer 32-34-60-62-64*

Aan het Haagseveer is 320m² in gebruik geweest als kantoor en winkelruimte. Reclamant ziet een horeca mogelijkheid op deze locatie, nabij het nieuwe Stads kantoor en het Raamplein, graag in het bestemmingsplan opgenomen.

Reactie

Op basis van de nieuwe horecanota 2012-2016 en het gebiedsgebonden horecabeleid dat de deelgemeente op dit moment opstelt, stellen wij voor deze horecavestiging toe te staan.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en op de horecakaart in



het betreffende bouwblok één extra horecavestiging toe te staan van 150m². In het bouwblok zijn dan 2 horecavestigingen van ieder 150m² toegestaan.

- 1.3 *Meent, Rodezand/Leeuwenstraat, Minervahuis II, Minervahuis III*
Reclamant wil uitbreidingsmogelijkheden kunnen bieden aan de bestaande huurders in de Minervahuizen. Voor de toekomst en behoud van Van Traa Advocaten en andere huurders van de Minervahuizen, is het volgens reclamant van strategisch belang die te kunnen faciliteren als ze ruimte nodig hebben. Dat is mogelijk middels optoppen, meervoudig ruimtegebruik, door op het dak te bouwen. Reclamant denkt na over het optoppen van Minervahuis II met een verdieping en twee verdiepingen op Minervahuis III. De ruimte kan in eerste instantie gebruikt worden ten behoeve van woonruimte en later ten behoeve van kantoorruimte. Reclamant geeft aan dat met deze verbouwing Minervahuis II goed aansluit bij het tegenover liggende hogere gebouw van Dudok en het Stads kantoor en bij Minervahuis III goed met de tegenover liggende parkeergarage WTC en V&D. Reclamant geeft aan dat de verdiepingshoogten in de Minervahuizen van bovenkant vloer tot onderkant constructie circa 4 meter zijn.

Reactie

Op dit moment zijn er geen concrete plannen bekend voor de optopping van beide gebouwen. Het is daarom prematuur om een dergelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan mee te nemen. Als er concrete plannen zijn dient door middel van een studie aangetoond te worden dat een optopping verenigbaar is met de kwaliteiten van de beeldbepalende bebouwing binnen het wederopbouwaandachtsgebied. Daarnaast vraagt het optoppen van gebouwen ten behoeve van de woon- en kantoorfunctie om onderzoek naar milieuaspecten en onderzoek naar schaduw hinder op de omgeving.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

- 1.4.1 *Specificatie horeca bij diverse panden*
Reclamant geeft aan dat het aantal vierkante meter horeca en vestigingen zoals in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, niet overeenkomt met de huidige situatie. Dit geldt voor de gebouwen Minervahuis I, II en III aan de Meent/Rodezand, Westewagenstraat en Leeuwenstraat 15-17. Reclamant vraagt de horeca vierkante meters in overeenstemming te brengen met de vigerende situatie.

Reactie

De constatering van reclamant is juist ten aanzien van de vergunde horeca vierkante meters in het bouwblok Meent, Rodezand, Leeuwenstraat, Westewagenstraat.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de horecakaart als volgt aan te passen. Binnen het bouwblok Meent, Rodezand, Leeuwenstraat, Westewagenstraat worden in plaats van vier horecavestigingen van 200m², nu drie horecavestigingen van 350m² en twee horecavestigingen van 200m² toegestaan.



1.4.2 *Specificatie horeca bij diverse panden*

Reclamant geeft aan dat het aantal vierkante meter horeca en vestigingen zoals in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, niet overeenkomt met de huidige situatie. Dit geldt voor de gebouwen Meent 81-83 - hoek Oppert en Oppert 1 - hoek Delftsevaart. Reclamant vraagt de horeca vierkante meters in overeenstemming te brengen met de vigerende situatie.

Reactie

De constatering van reclamant is juist ten aanzien van de gebouwen Meent 81-83 – hoek Oppert en Oppert 1- hoek Delftsevaart.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de horecakaart als volgt aan te passen. Voor het bouwblok (zijde Meent) met het adres Meent 81-83 – hoek Oppert stellen wij voor in plaats van één horecavestiging van 100m², nu één horecavestiging van 150m² toe te staan. Voor het bouwblok (zijde Delftsevaart) met adres Oppert 1 - hoek Delftsevaart stellen wij voor in plaats van één horecavestiging van 100m², nu één horecavestiging van 150m² toe te staan.

2. **Reclamant 2**

2.1 *Algemeen*

Reclamant geeft aan dat enige zorgvuldigheid gewenst is bij de locatieomschrijving van wijzigingsbevoegdheid 5. Naar mening van reclamant moet dit zijn Pannekoekstraat tegenover nummer 87-105 in plaats van locatie nabij de Pannekoekhof.

Reactie

Reclamant concludeert terecht dat de titel van de locatie nog preciezer beschreven kan worden.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze van reclamant gegrond te verklaren en aan de titel van wijzigingsbevoegdheid 5 in de toelichting toe te voegen:

“(Pannekoekstraat tegenover nummer 87-105).”

2.2 *Horecanota*

In het ontwerpbestemmingsplan is ten aanzien van het horecabeleid als uitgangspunt genomen de horecanota 2007-2011. Naar mening van reclamant is het in het kader van het zorgvuldigheidsbeginsel gewenst dat onderhavige procedure wordt aangehouden tot de vaststelling van de horecanota 2012-2016 of dat het ontwerpbestemmingsplan alsnog voorziet in een anticipatie op de toekomstige horecanota.

Reactie

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was de horecanota 2007-2011 van kracht. Op 3 juli 2012 is de horecanota 2012-2016 vastgesteld. Wij stellen in ambtshalve wijziging A18 voor de nieuwe horecanota te verwerken in het bestemmingsplan Laurenskwartier.

Nu hetgeen wat reclamant heeft verzocht al heeft plaatsgevonden, wordt deze zienswijze ter kennis genomen.



Conclusie

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

2.3 *Horeca in bouwblok Pannekoekstraat 77-105*

In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat er in het bouwblok Pannekoekstraat 77-105 vijf horecagelegenheden van 50m² gevestigd mogen zijn. In het thans geldende bestemmingsplan mogen dit drie horecagelegenheden zijn van 50m². Een vierde horecavestiging is mogelijk gemaakt met een buitenplanse vrijstelling. De vijfde horecagelegenheid is niet voorzien van een vrijstelling, omdat het een zogenaamd afhaalbedrijf betreft. Thans is dit afhaalbedrijf in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen als horecagelegenheid. Naar mening van reclamant is hierdoor in het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van deze horecagelegenheid een conflicterende situatie ontstaan met het consolidatiebeleid van horeca in de Pannekoekstraat.

Reactie

Reclamant constateert terecht dat niet sprake is van vijf, maar van vier horecavestigingen. Echter wordt op basis van de nieuwe horecanota 2012 en het gebiedsgebonden horecabeleid dat de deelgemeente op dit moment opstelt, en zienswijze 1.1, voorgesteld 1 extra horecavoorziening toe te staan. Ook is gebleken dat de grootte van één horecavestiging 75m² is.

Conclusie

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

2.4 *Parkeren*

Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan wordt voorzien in een verdere verdichting van de bebouwing, maar dat echter de infrastructuur blijft zoals deze is. Sterker nog, fietsers en voetgangers krijgen voorrang. Reclamant geeft aan dat dit in strijd is met de nota Mobiliteit, omdat geen beperkingen mogen worden opgelegd aan de mobiliteit en de bereikbaarheid. Reclamant is van mening dat er geen parkeerplaatsen mogen verdwijnen en dat er bij nieuwbouw juist meer parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Het parkeren in een dure parkeergarage vormt hiervoor geen oplossing, omdat lopen de reistijd verlengt.

Reactie

In Rotterdam gelden voor nieuwbouw parkeernormen waaraan een initiatiefnemer moet voldoen om te mogen bouwen. In parkeerplaatsen voor nieuwe bewoners wordt dus voorzien. Er is geen sprake van een afname van de bereikbaarheid van het gebied, wel zal het voor woningeigenaren die afhankelijk zijn van parkeren in de openbare ruimte en dus geen eigen parkeerplaats bezitten, lastiger worden om voor de deur (lang) te parkeren in de binnenstad van Rotterdam. Het binnenstadsplan van Rotterdam 'Binnenstad als Citylounge' wil de binnenstad voor alle inwoners op een hoger kwalitatief niveau brengen. Om dit te bereiken is er de keuze gemaakt voor het verder verdichten van de binnenstad ten behoeve van het aantrekken van meer inwoners. Hierdoor ontstaat meer draagvlak voor voorzieningen en meer levendigheid op straat, vooral in de avonduren. Daarnaast is voor een aantrekkelijker stad een betere balans tussen de auto, voetganger en fietser gewenst. De auto blijft welkom in de binnenstad, maar zal minder ruimte krijgen dan in het verleden, ten gunste voor nieuwe bewoners, voetgangers, fietsers en groen.

Overigens, de genoemde nota Mobiliteit van het Rijk is komen te vervallen.



Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3. VVE De Hofdame, Binnenrotte 371, 3011 HB Rotterdam

Horeca in Hofdame

In de Hofdame en omgeving is de horeca de afgelopen jaren sterk ontwikkeld. In de Hofdame zitten inmiddels drie restaurants. Nabij de Hofdame zitten op het kruispunt Meent-Binnenrotte zes cafés en restaurants en terrassen. Bewoners van de Hofdame ondervinden van deze horeca frequent overlast. In het ontwerpbestemmingsplan staat dat de Binnenrotte een doorgaande route is waar de horeca zich kan ontwikkelen. Volgens de horecakaart mogen er in de Hofdame 5 horecagelegenheden komen met een maximum oppervlakte van 1800m². De grondslag voor de beperking of het toestaan van horeca is gevonden in een percentage van de grondoppervlakte van het desbetreffende bouwblok. Voor bouwblokken aan doorgaande routes is dit 20% van het grondoppervlak van het bouwblok. De grondoppervlakte van de bedrijfsbebouwing van de Hofdame bedraagt circa 2850m². Er zit thans 1020m² horeca in de Hofdame (over 3 restaurants). Dat is 35% van het grondoppervlakte. Het ontwerpbestemmingsplan laat 2x600m² plus 3x200m², samen 1800m² toe. Dat is 60%. Zowel de huidige omvang van de horeca in de Hofdame als de ruimte die het ontwerpbestemmingsplan biedt, overschrijdt de grondslag van 20%. Reclamant verzoekt de omvang van de horeca in de Hofdame te beperken tot de huidige omvang omdat reclamant van mening is dat de uitbreiding die in het plan wordt mogelijk gemaakt zal leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat in het wooncomplex de Hofdame en dus in de binnenstad.

Reactie

Reclamant constateert terecht dat de horeca die middels de horecakaart uit het ontwerpbestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt niet overeenkomt met het horecabeleid. De afgelopen jaren is reeds veel horeca mogelijk gemaakt in de Hofdame en is de doelstelling voor meer aantrekkelijke functies op deze locatie gerealiseerd. Nog meer horeca toestaan in dit bouwblok gaat ten koste van het woongenot en de doelstelling om meer mensen naar de binnenstad te laten trekken en te behouden.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en op de horecakaart (bijlage van de regels) in plaats van twee horecavestigingen van 600m² en drie van 200m², slechts twee horecavestigingen van 300m² en één van 200m² toe te staan in het bouwblok Hofdame. Dit betekent dat niet meer dan het huidige aanwezige aantal horecavestigingen is toegestaan in dit bouwblok.

4. Reclamant 4

4.1 Reclameborden

Reclamant geeft aan dat binnen de bestemming 'centrum' in lid 3.4 reclame-uitingen aan de buitenzijde van de woning niet toegestaan zijn. Strikt genomen betekent dit dat de reclameborden die tegen de gevels van het appartementencomplex 'Goudsesingel-Halstraat-Pannekoekstraat-Meent' bevestigd zijn, strijdig worden met het vast te stellen ontwerp. Reclamant geeft aan dat dergelijke vereisten aan het recht tot het voeren van reclame niet in een bestemmingsplan thuishoren. Daarnaast is de planschade voor het wegbestemmen niet geregeld in dit ontwerpbestemmingsplan, zodat de financiële



uitvoerbaarheid onvoldoende verzekerd is.

Reactie

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor werken aan huis. Deze regeling maakt het mogelijk dat woningen deels gebruikt kunnen worden ten behoeve van werken. De regeling in artikel 3.4.1 lid a slaat op dit werken aan huis. Reclamevoering ten behoeve van dit werken aan huis is niet toegestaan. De regeling slaat dus niet op de aanwezige reclame-uitingen ten behoeve van de centrumfuncties op de begane grond. Van planschade kan daarom ook geen sprake zijn.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.2 *Horeca*

Reclamant geeft aan dat binnen de bestemming 'Centrum' tevens horeca is toegestaan. Dit betekent volgens reclamant voor horecaondernemers geen belemmering om vele nieuwe cafés en restaurants te openen in het gebied. Dit gaat volgens reclamant ten koste van het woonklimaat. Reclamant geeft aan dat er geen milieuonderzoeken zijn om al deze horeca mogelijk te maken en dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan uitdrukkelijk afgewogen moet worden of een dergelijke ontwikkeling aanvaardbaar is. Bij vaststelling van elk nieuw opeenvolgend plan dient immers beoordeeld te worden of continuering van bestemmingen gewenst is.

Reactie

Het bestemmingsplan maximeert de horeca wel, dit door middel van de horecakaart (artikel 3.4.2 van de regels). In het vorige bestemmingsplan Laurenskwartier werd gestuurd op de ontwikkeling van horeca in het Laurenskwartier, omdat meer levendigheid in het gebied gewenst was. Een groot deel van deze horecadoelstelling is de afgelopen jaren bereikt. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de reeds gerealiseerde horecavestigingen mogelijk en maakt op basis van de horecanota nog slechts in beperkte mate nieuwe horecavestigingen mogelijk. Hierbij is zorgvuldig gekeken naar het behoud van een goed woonklimaat in de binnenstad.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.3 *Wijzigingsbevoegdheid 3 'Herenplaats'*

Reclamant is van mening dat de bebouwing die wordt mogelijk gemaakt met de wijzigingsbevoegdheid aan de Herenplaats afbreuk doet aan het karakter van het gebied en de waardigheid van de wederopbouwarchitectuur. Reclamant geeft ten aanzien van deze ruimtelijke ingreep aan dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening dan wel onderbouwing, om de volgende redenen:

4.3a *Wijzigingsbevoegdheid 3 'Herenplaats', detailhandel*

Reclamant geeft aan dat geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. In de wijzigingsbevoegdheid wordt 2000 m² aan detailhandel mogelijk gemaakt. Hierdoor wordt volgens reclamant één grote detailhandelsvestiging mogelijk, wat een grote invloed heeft op de omgeving. Bovendien voorziet het plan niet in de bijbehorende parkeervoorzieningen die deze functie vereist. De eis dat detailhandelsvestigingen slechts 300 m² groot mogelijk zijn is in strijd met het Europese recht van vrijheid van vestiging. De door



de planopsteller beoogde kleinschaligheid, een voorwaarde voor de ontwikkeling, wordt daarmee teniet gedaan.

Reactie

Wij stellen u naar aanleiding van ambtshalve wijziging A15 voor de wijzigingsbevoegdheid 'Herenplaats' te laten vervallen.

Conclusie

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

- 4.3b *Wijzigingsbevoegdheid 3 'Herenplaats', financiële haalbaarheid*
Reclamant geeft aan dat eerst de financiële haalbaarheid moet worden onderzocht alvorens burgemeester en wethouders een wijzigingsplan kunnen vaststellen. Dit betekent dat het op dit moment nog onvoldoende zeker is of de ontwikkeling daadwerkelijk binnen de duur van dit bestemmingsplan uitgevoerd zal worden. De ontwikkeling had daardoor niet opgenomen mogen worden.

Reactie

Wij stellen u naar aanleiding van ambtshalve wijziging A15 voor de wijzigingsbevoegdheid 'Herenplaats' te laten vervallen.

Conclusie

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

- 4.3c *Wijzigingsbevoegdheid 3 'Herenplaats', economische uitvoerbaarheid*
Reclamant geeft aan dat de economische uitvoerbaarheid van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid onvoldoende is onderzocht. Het aantal te realiseren woningen ontbreekt evenals de wenselijke oppervlakte van de woningen. Een actueel onderzoek over de marktvraag naar deze nieuwe woningen in het centrum ontbreekt. Niet inzichtelijk is gemaakt waarom gekozen is voor extra woningbouw nu op vele andere centrumlocaties woningen nauwelijks verkocht worden. Nu onderzoek ontbreekt, had de ontwikkeling niet opgenomen mogen worden in het bestemmingsplan.

Reactie

Wij stellen u naar aanleiding van ambtshalve wijziging A15 voor de wijzigingsbevoegdheid 'Herenplaats' te laten vervallen.

Conclusie

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

- 4.3d *Wijzigingsbevoegdheid 3 'Herenplaats', effect van heiwerkzaamheden*
Het effect van heiwerkzaamheden op de archeologische waarden ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid is niet onderzocht. Hierdoor kan de raad de archeologische belangen niet juist afwegen tegen de financiële belangen die grotere bouwbedrijven hebben bij deze ruimtelijke ingreep.

Reactie

Wij stellen u naar aanleiding van ambtshalve wijziging A15 voor de wijzigingsbevoegdheid 'Herenplaats' te laten vervallen.

Conclusie

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



- 4.3e *Wijzigingsbevoegdheid 3 'Herenplaats', gevolgen van de heiwerkzaamheden*
Niet onderzocht is welke gevolgen de heiwerkzaamheden hebben op de fundering van de omliggende bebouwing. Geen financiële middelen zijn gereserveerd om de geleden schade van omliggende gebouweigenaren te vergoeden.

Reactie

Wij stellen u naar aanleiding van ambtshalve wijziging A15 voor de wijzigingsbevoegdheid 'Herenplaats' te laten vervallen.

Conclusie

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

- 4.3f *Wijzigingsbevoegdheid 3 'Herenplaats', windhinder*
Reclamant geeft aan dat de ontwikkeling kan bijdragen aan windhinder op het straatniveau. Reclamant verzoekt een windstudie uit te voeren en in de toelichting nader in te gaan op de effecten van de ontwikkeling met bijbehorende maatregelen.

Reactie

Wij stellen u naar aanleiding van ambtshalve wijziging A15 voor de wijzigingsbevoegdheid 'Herenplaats' te laten vervallen.

Conclusie

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

- 4.3g *Wijzigingsbevoegdheid 3 'Herenplaats', bezonning*
Reclamant verwijst naar de toelichting waarin wordt beschreven dat de ontwikkeling de grenzen opzoekt van wat maximaal mogelijk is gelet op de bezonningsnormen. Reclamant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen, inclusief de resultaten van dit bijbehorende stuk.

Reactie

Wij stellen u naar aanleiding van ambtshalve wijziging A15 voor de wijzigingsbevoegdheid 'Herenplaats' te laten vervallen.

Conclusie

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

- 4.3h *Wijzigingsbevoegdheid 3 'Herenplaats', effecten van schaduwhinder*
Reclamant verzoekt in te gaan op de nadelige effecten van schaduwhinder van de ontwikkeling voor de leefbaarheid.

Reactie

Wij stellen u naar aanleiding van ambtshalve wijziging A15 voor de wijzigingsbevoegdheid 'Herenplaats' te laten vervallen.

Conclusie

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

- 4.4 *Wijzigingsbevoegdheid 4 'locatie naast onderwijsmuseum'*
Reclamant geeft ten aanzien van deze ruimtelijke ingreep aan dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening dan wel onderbouwing, om de volgende redenen:



4.4a *Wijzigingsbevoegdheid 4, economische uitvoerbaarheid*

Reclamant geeft aan dat de economische uitvoerbaarheid van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid onvoldoende is onderzocht. Het aantal te realiseren woningen ontbreekt evenals de wenselijke oppervlakte van de woningen. Een actueel onderzoek over de marktvraag naar deze nieuwe woningen in het centrum ontbreekt. Niet inzichtelijk is gemaakt waarom gekozen is voor extra woningbouw nu op vele andere centrumlocaties woningen nauwelijks verkocht worden. Nu onderzoek ontbreekt, had de ontwikkeling niet opgenomen mogen worden in het bestemmingsplan.

Reactie

Het binnenstadsplan van Rotterdam 'Binnenstad als Citylounge' wil de binnenstad voor alle inwoners op een hoger kwalitatief niveau brengen. Om dit te bereiken is er de keuze gemaakt voor het verder verdichten van de binnenstad. Meer inwoners en meer voorzieningen in de binnenstad zorgen voor meer levendigheid. De planperiode van het bestemmingsplan is tien jaar. De verwachting is dat deze ontwikkellocatie binnen de planperiode gerealiseerd kan worden. Aangezien de markt snel kan veranderen en er snel moet worden ingespeeld op de markt, wordt in de wijzigingsbevoegdheid niet opgenomen welk type woningen gebouwd moet worden. Op dit moment zijn de meest concrete plannen voor deze locatie de realisatie van het University College (in samenhang met het gebouw van de oude bibliotheek).

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.4b *Wijzigingsbevoegdheid 4, effect van heiwerkzaamheden*

Het effect van heiwerkzaamheden op de archeologische waarden ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid is niet onderzocht. Hierdoor kan de raad de archeologische belangen niet juist afwegen tegen de financiële belangen die grotere bouwbedrijven hebben bij deze ruimtelijke ingreep.

Reactie

Met archeologische waarden dient altijd zorgvuldig te worden omgegaan, ongeacht de financiële belangen. In het gehele plangebied kunnen zich archeologische waarden bevinden. En van een aantal locaties (niet ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheden) is bekend dat deze waarden zich er bevinden. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een archeologisch onderzoeksrapport aan het college dient te overleggen. Heiwerkzaamheden gelden als bodemverstorende werkzaamheid en worden ook in de regels bij het bestemmingsplan genoemd (artikel 8.2.1 en 8.3.2c). Of een voorgenomen bodemverstoring door heiwerkzaamheden wordt toegestaan en onder welke voorwaarden, wordt (in het kader van de omgevingsvergunning) door het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam zorgvuldig afgewogen. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de omvang van de bodemverstorende werkzaamheden, de archeologische waarden ter plaatse en de 'leesbaarheid' van deze waarden na verstoring.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



4.4c *Wijzigingsbevoegdheid 4, gevolgen van de heiwerkzaamheden*

Niet onderzocht is welke gevolgen de heiwerkzaamheden hebben op de fundering van de omliggende bebouwing. Geen financiële middelen zijn gereserveerd om de geleden schade van omliggende gebouweigenaren te vergoeden.

Reactie

Het bestemmingsplan regelt geen aanspraken op schade tengevolge van heiwerkzaamheden. Bij heiwerkzaamheden moet bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een bouw- en/of veiligheidsplan worden voorgelegd aan de gemeente. Bij het indienen van de aanvraag om bouwvergunning wordt met de bouwer de wijze van funderen, met name het heien, besproken. Daarbij wordt aangedrongen op een veilige methode die de kans op schade minimaal maakt. Mocht reclamant menen dat desondanks toch schade ontstaat als gevolg van heien, dan kan hij zich tot de bouwer wenden.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.4d *Wijzigingsbevoegdheid 4, windhinder*

Reclamant geeft aan dat de ontwikkeling kan bijdragen aan windhinder op het straatniveau. Reclamant verzoekt in de toelichting nader in te gaan op de effecten van de ontwikkeling met bijbehorende maatregelen.

Reactie

Niet aannemelijk is gemaakt dat op deze locatie sprake is van een bijzondere situatie. De ontwikkeling naast de onderwijsmuseum betreft een ontwikkeling die aansluit bij bebouwingshoogte van de omgeving. In het vigerende bestemmingsplan Laurenskwartier is reeds een bouwvlak opgenomen met een hogere bouwhoogte. Gelet op de beperkte bouwhoogte is hier geen windhinder te verwachten.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.4e *Wijzigingsbevoegdheid 4, bezonning*

Reclamant geeft aan dat er ten onrechte geen onderzoek is gedaan hoe de maximale ontwikkeling zich verhoudt tot de bezonningsnormen. Verzocht wordt het plan opnieuw ter inzage te leggen tezamen met de resultaten van dit onderzoek.

Reactie

Niet aannemelijk is gemaakt dat op deze locatie sprake is van een bijzondere situatie. De ontwikkeling naast de onderwijsmuseum betreft een ontwikkeling die aansluit bij de bebouwingshoogte van de omgeving. In het vigerende bestemmingsplan Laurenskwartier is reeds een bouwvlak opgenomen met een hogere bouwhoogte. Een onderzoek naar schaduwhinder achten wij niet noodzakelijk, evenals het opnieuw ter inzage leggen van het bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



4.4f *Wijzigingsbevoegdheid 4, milieuonderzoek*

Reclamant geeft aan dat de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan zich dient uit te spreken over de aanvaardbaarheid van de in het plan opgenomen bestemmingen. Dit betekent ook dat beoordeeld dient te worden of continuering van de bestemmingen wenselijk is. Concreet betekent dit dat voor de vigerende ontwikkellocatie, opgenomen onder wijzigingsbevoegdheid 4, actueel milieuonderzoek nodig is, alvorens een juiste beslissing omtrent de wenselijk ervan genomen kan worden.

Reactie

Er is geen sprake van continuering van de bestemmingen, de gronden ter plaatse van wijzigingsbevoegdheid 4 zijn bestemd als "Verkeer - Verblijfsgebied". Voordat deze locatie kan worden ontwikkeld zal een wijzigingsplan moeten worden opgesteld, waarbij een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. In de bouwplanfase dient onderzoek naar bodemkwaliteit en flora en fauna plaats te vinden. De ontwikkelingen in het Laurenskwartier zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, zodat voor dit milieuaspect geen nader onderzoek is vereist.

Er is, in het kader van het bestemmingsplan, voor deze wijzigingsbevoegdheid geen (actueel) milieuonderzoek nodig.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.5 *Wijzigingsbevoegdheid 5 'locatie nabij Pannekoekenhof'*

Reclamant geeft ten aanzien van deze ruimtelijke ingreep aan dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening dan wel onderbouwing, om de volgende redenen:

4.5a *Wijzigingsbevoegdheid 5, economische uitvoerbaarheid*

Reclamant geeft aan dat de economische uitvoerbaarheid van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid onvoldoende is onderzocht. Het aantal te realiseren woningen ontbreekt evenals de wenselijke oppervlakte van de woningen. Een actueel onderzoek over de marktvraag naar deze nieuwe woningen in het centrum ontbreekt. Niet inzichtelijk is gemaakt waarom gekozen is voor extra woningbouw nu op vele andere centrumlocaties woningen nauwelijks verkocht worden. Nu onderzoek ontbreekt, had de ontwikkeling niet opgenomen mogen worden in het bestemmingsplan.

Reactie

Het binnenstadsplan van Rotterdam 'Binnenstad als Citylounge' wil de binnenstad voor alle inwoners op een hoger kwalitatief niveau brengen. Om dit te bereiken is er de keuze gemaakt voor het verder verdichten van de binnenstad ten behoeve van het aantrekken van meer inwoners. Meer inwoners in de binnenstad zorgen voor meer levendigheid en meer voorzieningen. De planperiode van het bestemmingsplan is tien jaar. De verwachting is dat deze ontwikkellocatie binnen de planperiode gerealiseerd kan worden. Aangezien de markt snel kan veranderen en er snel moet worden ingespeeld op de markt, wordt in de wijzigingsbevoegdheid niet opgenomen welk type woningen gebouwd moet worden.



Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.5b *Wijzigingsbevoegdheid 5, effect van heiwerkzaamheden*

Het effect van heiwerkzaamheden op de archeologische waarden ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid is niet onderzocht. Hierdoor kunnen kan de raad de archeologische belangen niet juist afwegen tegen de financiële belangen die grotere bouwbedrijven hebben bij deze ruimtelijke ingreep.

Reactie

Met archeologische waarden dient altijd zorgvuldig te worden omgegaan, ongeacht de financiële belangen. In het gehele plangebied kunnen zich archeologische waarden bevinden. En van een aantal locaties (niet ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheden) is bekend dat deze waarden zich er bevinden. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een archeologisch onderzoeksrapport aan het college dient te overleggen. Heiwerkzaamheden gelden als bodemverstorende werkzaamheid en worden ook als dusdanig in de regels bij het bestemmingsplan genoemd (artikel 8.2.1 en 8.3.2c). Of een voorgenomen bodemverstoring door heiwerkzaamheden wordt toegestaan en onder welke voorwaarden, wordt (in het kader van de omgevingsvergunning) door het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam zorgvuldig afgewogen. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de omvang van de bodemverstorende werkzaamheden, de archeologische waarden ter plaatse en de 'leesbaarheid' van deze waarden na verstoring.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.5c *Wijzigingsbevoegdheid 5, gevolgen van heiwerkzaamheden*

Niet onderzocht is welke gevolgen de heiwerkzaamheden hebben op de fundering van de omliggende bebouwing. Geen financiële middelen zijn gereserveerd om de geleden schade van omliggende gebouweigenaren te vergoeden.

Reactie

Het bestemmingsplan regelt geen aanspraken op schade tengevolge van heiwerkzaamheden. Bij heiwerkzaamheden moet bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een bouw- en/of veiligheidsplan worden voorgelegd aan de gemeente. Bij het indienen van de aanvraag om bouwvergunning wordt met de bouwer de wijze van funderen, met name het heien, besproken. Daarbij wordt aangedrongen op een veilige methode die de kans op schade minimaal maakt. Mocht reclamant menen dat desondanks toch schade ontstaat als gevolg van heien, dan kan hij zich wenden tot de bouwer.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.5d *Wijzigingsbevoegdheid 5, windhinder*

Reclamant geeft aan dat de ontwikkeling kan bijdragen aan windhinder op het straatniveau. Reclamant verzoekt in de toelichting nader in te gaan op de effecten van de ontwikkeling met bijbehorende maatregelen.



Reactie

Niet aannemelijk is gemaakt dat op deze locatie sprake is van een bijzondere situatie. De ontwikkeling op de locatie nabij Pannekoekhof (Pannekoekstraat tegenover nummer 87-105) betreft een ontwikkeling die aansluit bij bebouwingshoogte van de omgeving. Gelet op de beperkte bouwhoogte is hier geen windhinder te verwachten.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.5e *Wijzigingsbevoegdheid 5, bezonning*

Reclamant geeft aan dat er ten onrechte geen onderzoek is gedaan hoe de maximale ontwikkeling zich verhoudt tot de bezonningsnormen. Verzocht wordt het plan opnieuw ter inzage te leggen tezamen met de resultaten van dit onderzoek.

Reactie

Niet aannemelijk is gemaakt dat op deze locatie sprake is van een bijzondere situatie. De ontwikkeling op de locatie nabij Pannekoekhof (Pannekoekstraat tegenover nummer 87-105) betreft een ontwikkeling die aansluit bij bebouwingshoogte van de omgeving. In het vigerende bestemmingsplan Laurenskwartier is reeds een bouwvlak opgenomen met een hogere bouwhoogte. Een onderzoek naar schaduwhinder achten wij niet noodzakelijk, evenals het opnieuw ter inzage leggen van het bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.5f *Wijzigingsbevoegdheid 5, milieuonderzoek*

Reclamant geeft aan dat de raad zich bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient uit te spreken over de aanvaardbaarheid van de in het plan opgenomen bestemmingen. Dit betekent ook dat beoordeeld dient te worden of continuering van de bestemmingen wenselijk is. Concreet betekent dit dat voor de huidige ontwikkellocatie, opgenomen onder wijzigingsbevoegdheid 5, actueel milieuonderzoek nodig is, alvorens een juiste beslissing omtrent de wenselijk ervan genomen kan worden.

Reactie

Er is geen sprake van continuering van de bestemmingen, de gronden ter plaatse van wijzigingsbevoegdheid 5 zijn bestemd als "Verkeer - Verblijfsgebied". Voordat deze locatie kan worden ontwikkeld zal een wijzigingsplan moeten worden opgesteld, waarbij een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. In de bouwplanfase dient onderzoek naar bodemkwaliteit en flora en fauna plaats te vinden. De ontwikkelingen in het Laurenskwartier zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, zodat voor dit milieuaspect geen nader onderzoek is vereist.

Er is, in het kader van het bestemmingsplan, voor deze wijzigingsbevoegdheid geen (actueel) milieuonderzoek nodig.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



4.6 *Algemene argumenten tegen het ontwerp:*

4.6a *Opnieuw terinzagelegging*

De milieuonderzoeken, waaronder de onderzoeken naar akoestiek, lucht en externe veiligheid, zijn uitgegaan van de feitelijke situatie vermeerderd met het programma van enkele ontwikkellocaties. Doordat gekozen is voor een globaal bestemmingsplan waar veel functies op alle plekken bij recht toegestaan zijn wordt veel meer mogelijk gemaakt dan krachtens het vigerende plan is toegestaan. Hierdoor is ten onrechte niet onderzocht wat dit bestemmingsplan maximaal mogelijk maakt. Het ontwerp dient daardoor nogmaals, dit keer vergezeld van nader onderzoek, ter inzage gelegd te worden alvorens de raad tot vaststelling over kan gaan.

Reactie

Dat het ontwerpbestemmingsplan Laurenskwartier veel meer mogelijk maakt dan krachtens het huidige bestemmingsplan Laurenskwartier is toegestaan is niet juist. Het huidige bestemmingsplan heeft de globale wijze van bestemmen die past bij de centrumfunctie, in het ontwerpbestemmingsplan is deze globale opzet overgenomen.

Daarnaast is het zo dat de milieuonderzoeken zijn gebaseerd op de ontwikkelingen die voorzien waren ten tijde van de startnotitie van het bestemmingsplan. Ten tijde van het ontwerp zijn er minder ontwikkelingen meegenomen in het bestemmingsplan, waardoor bij de milieuonderzoeken een groter programma is onderzocht dan thans in het ontwerpbestemmingsplan maximaal mogelijk is gemaakt. Nader milieuonderzoek is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.6b *Anticipatie beleid Rijk*

Ten onrechte is niet geanticipeerd op veranderingen in het beleid van het Rijk (structuurvisie Infrastructuur en Ruimte). Het ontwerp dient daardoor mogelijk op wezenlijke punten aangepast te worden.

Reactie

Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt uitgegaan van vastgesteld beleid. Inmiddels is de structuurvisie infrastructuur en ruimte in werking getreden en kan dit beleid inderdaad opgenomen worden in het bestemmingsplan Laurenskwartier. De structuurvisie heeft inhoudelijk geen consequenties voor het bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze van reclamant gegrond te verklaren ten aanzien van het betrekken van het nieuwe rijksbeleid in de vorm van de structuurvisie Infrastructuur en ruimte. Wij stellen daarom voor een beleidstekst over deze nota op te nemen in paragraaf 2.1.1 'Structuurvisie infrastructuur en ruimte' van de Toelichting. Tevens stellen wij voor paragraaf 2.1.1 'Nota Ruimte', paragraaf 2.1.2 'nota Mobiliteit', paragraaf 2.1.4 'Randstad Urgent' en paragraaf 2.1.5 'Randstad 2040' te laten vervallen. Wij stellen voor paragraaf 2.1.3 'Nota Belvedere' te hernoemen tot paragraaf 2.1.2. Het concrete tekstvoorstel voor paragraaf 2.1.1 'structuurvisie infrastructuur en ruimte' is hieronder opgenomen:



2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Vastgesteld op 13 maart 2012

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Voor de middellange termijn (2028) kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden:

- 1) Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur;*
- 2) Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;*
- 3) Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.*

Daarnaast benoemt het Rijk 13 nationale belangen, waar het Rijk verantwoordelijk voor is. Het betreft:

- 1) Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;*
- 2) Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;*
- 3) Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;*
- 4) Efficiënt gebruik van de ondergrond;*
- 5) Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;*
- 6) Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;*
- 7) Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;*
- 8) Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;*
- 9) Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening, en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;*
- 10) Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;*
- 11) Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;*
- 12) Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;*
- 13) Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.*

De nationale ruimtelijke hoofdstructuur geeft de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is, geografisch weer. Op deze kaart in de structuurvisie is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid, zodat een samenhangende ruimtelijke hoofdstructuur zichtbaar wordt.

De structuurvisie infrastructuur en ruimte vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

4.6c Concrete beschrijving beleid

Niet beschreven is hoe dit bestemmingsplan concreet past binnen gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Er wordt enkel beschreven waar de diverse beleidsstukken globaal betrekking op hebben. Van een goede ruimtelijke



onderbouwing is daardoor ten aanzien van de van toepassing zijnde beleidsstukken, geen sprake. Het ontwerp dient daardoor mogelijk op wezenlijke punten aangepast te worden.

Reactie

In het bestemmingsplan Laurenskwartier is het relevante beleid voor het bestemmingsplan beschreven. Aangezien het bestemmingsplan voor een groot deel conserverend is en sprake is van ontwikkellocaties in stedelijk gebied, passen de ontwikkelingen in het geldende Rijks- en provinciale beleid. Voor de beleidsstukken die meer invloed hebben op dit specifieke bestemmingsplan, zoals het Binnenstadsplan en de Horecanota is de relatie met het Laurenskwartier uitgebreid beschreven.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Fort Advocaten N.V., namens **Marcan Vastgoed B.V.**, Koningslaan 60, 1075 AG Amsterdam

5.1 *Detailhandel in artikel 3*

5.1a *Detailhandel in artikel 3, beperking in grootte*

Artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan bevat ten onrechte geen beperking van de maximale grootte per detailhandelsfunctie. Het onderhavig gebied kenmerkt zich juist door de kleinschaligheid, zoals ook wordt bevestigd op pagina's 12 en 35 van de plantoelichting. Een maximum vloeroppervlak ten aanzien van detailhandelsfuncties is daarom gewenst.

Reactie

Binnen het Laurenskwartier zijn diverse type winkelgebieden te onderscheiden. Reclamant constateert terecht dat het Maagd van Hollandkwartier zich sterk karakteriseert door kleinschalige detailhandel. Wij zijn van mening dat gelet op een goede ruimtelijke ordening het van belang is om diversiteit in type winkelgebieden in het centrum van Rotterdam te behouden. Dit staat ook verwoord in de detailhandelsvisie en het Binnenstadsplan.

Door in het Maagd van Hollandkwartier een maximale detailhandelsgrootte op te nemen van 300m² wordt de kleinschaligheid van detailhandel gewaarborgd.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en in het Maagd van Hollandkwartier een maximale detailhandelsgrootte op te nemen van 300m². Wij stellen u voor het volgende toe te voegen in artikel 4.3.5 van de specifieke gebruiksregels van de bestemming Centrum-6 (zie ambtshalve wijziging A1):

"Detailhandelsvestigingen zijn maximaal 300m² groot op de volgende adressen:

- Pannekoekstraat 2 tot en met 28 (Meenthof 1 tot en met 23),*
- Pannekoekstraat 38 tot en met 66 (Halhof 1 tot en met 29),*
- Pannekoekstraat 68 tot en met 84 (Pannekoekhof 2 tot en met 16),*
- Pannekoekstraat 29 tot en met 53 (Prinsenhof 5 tot en met 16),*
- Pannekoekstraat 75 tot en met 103 (Nieuwemarkt 11 tot en met 25),*
- Botersloot 18 tot en met 26 (Prinsenhof 25 tot en met 27),*
- Botersloot 36 tot en met 64 (Nieuwemarkt 35 tot en met 49),*
- Herenplaats 1 tot en met 93,*



- Meent 10 tot en met 14,
- Halstraat 5, 10 en 12,
- Vogelenzang 8 en 9;

Met dien verstande dat detailhandelsvestigingen die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan groter zijn dan 300m², toegestaan zijn."

Tevens stellen wij u voor een maximale detailhandelsgrootte van 300m² op te nemen in artikel 19.4d (wijzigingsbevoegdheid 4 (locatie naast onderwijsmuseum)) en in artikel 20.4f (wijzigingsbevoegdheid 5 (locatie nabij Pannekoekhof)). Het sublid luidt als volgt:

"detailhandelsvestigingen zijn maximaal 300m² groot;"

5.1b *Detailhandel in artikel 3, gevolgen niet maximeren*

Door de oppervlakte niet te maximeren worden veelal lokale ondernemers verstoten en landelijke ketens aangetrokken, wat juist niet gewenst is gelet op het beoogde karakter van het gebied.

Reactie

Naar aanleiding van zienswijze 5.1a hebben wij een maximale detailhandelsgrootte van 300m² opgenomen voor het Maagd van Hollandkwartier dat zich kenmerkt door kleinschaligheid. Het doel hiervan is het handhaven van verschillende type winkelgebieden in het centrum van Rotterdam. Dit staat ook verwoord in de vastgestelde detailhandelsvisie en het Binnenstadsplan.

Conclusie

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

5.1c *Detailhandel in artikel 3, aantrekkende werking grootschalige detailhandel*

Door de aantrekkende werking op grootschalige detailhandel kan het woon- en winkelgeot onaanvaardbaar worden aangetast bij gebreke van afdoende parkeervoorzieningen, geluidsregulerende maatregelen etc. Immers grote winkelvestigingen leiden tot andere, intensievere verkeersstromen. Het verblijfsgebied wordt onaantrekkelijk voor winkelend publiek en bezoekers van terrassen van de aanwezige horecavestigingen.

Reactie

In het vorige bestemmingsplan Laurenskwartier was geen maximale grootte per detailhandelsfunctie opgenomen. Dit leidt in de huidige praktijk niet tot verkeersproblemen. Daarnaast stellen wij ambtshalve voor (zie ambtshalve wijziging A1) naast de bestemming Centrum de bestemming Centrum-6 te introduceren. De bestemming Centrum-6 zorgt ervoor dat in de bouwblokken met woningen op de verdiepingen, detailhandel enkel nog op de begane grond en eerste verdieping is toegestaan. Hierdoor kan de detailhandelsfunctie ten opzichte van het vorige bestemmingsplan niet langer onbegrensd doorgroeien. Op grond van zienswijze 5.1a hebben wij een maximale detailhandelsgrootte van 300m² opgenomen voor het Maagd van Hollandkwartier dat zich kenmerkt door kleinschaligheid. Het doel hiervan is het handhaven van verschillende type winkelgebieden in het centrum van Rotterdam. Dit staat ook verwoord in de vastgestelde detailhandelsvisie en het Binnenstadsplan.

Wij zijn van mening gelet op het bovenstaande dat een toename van aantrekkende werking op grootschalige detailhandel niet te verwachten is.



Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.1d *Detailhandel in artikel 3, binnenplanse wijziging*

Artikel 3.3 bepaalt dat er op de Westewagenstraat 58/60, 66/68, 74 via een binnenplanse wijziging twee extra bouwlagen kunnen worden gerealiseerd. Deze bouwlagen kunnen net als de rest van de panden worden gebruikt ten behoeve van centrum gebruik, dus ook voor detailhandel. Reclamant kan zich niet vinden in het ontbreken van een maximering per grootte winkelvestiging in artikel 3.3.

Reactie

Gebleken is dat de uitbreiding van detailhandel op deze locatie ongewenst is. Het betreft namelijk geen detailhandel die bijdraagt aan een continuïteit van plinten, aangezien het hier een optopping op een bestaand gebouw betreft. Naar aanleiding van deze zienswijze en zienswijze 5.2c2 is artikel 3.3 van de regels aangepast zodat de uitbreiding niet mag worden gebruikt ten behoeve van detailhandel.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en artikel 3.3 van de regels aan te passen. De zin luidt als volgt:

"De uitbreiding mag niet gebruikt worden ten behoeve van voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg en de functie detailhandel."

5.1e *Splitsing horecavestiging*

Artikel 3.4.2 bepaalt dat voor horecalocaties van meer dan 200m² het is toegestaan deze te splitsen in kleinere horecavestigingen; bij elkaar opgeteld mogen deze vestigingen niet groter zijn dan de oorspronkelijke horecalocatie. Het is niet duidelijk hoe deze bepaling zich verhoudt met het maximum aantal horecalocaties beschreven bij de horecakaart. Reclamant gaat ervan uit dat het genoemd maximum niet geldt voor deze gesplitste horeca, maar vraagt om een verduidelijking.

Reactie

Reclamant constateert terecht dat in het ontwerpbestemmingsplan niet duidelijk is beschreven hoe het splitsen van horecalocaties van meer dan 200m² zich verhoudt tot het maximum aantal horecalocaties op de horecakaart.

Er wordt voorgesteld dat voor de horecalocaties van meer dan 200m² het toegestaan is deze eenmaal te splitsen in maximaal 2 horecavestigingen. In dat geval is het maximum aantal horecavestigingen op de horecakaart voor deze locatie 2'.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de toelichting aan te passen. De zinsnede op pagina 44 van de toelichting en in artikel 3 van de regels "Voor de horecalocaties van meer dan 200m² is het toegestaan deze te splitsen in meerdere kleinere horecavestigingen" te wijzigen in:

"Voor de horecalocaties van meer dan 200m² is het toegestaan deze eenmaal te splitsen in maximaal 2 horecavestigingen. In dat geval is het maximum aantal horecavestigingen op de horecakaart voor deze locatie 2".



5.1f *Gebruiksregels Horeca*

Artikel 3.5 sub b bepaalt dat van het maximaal aantal m² per horecavestiging kan worden afgeweken door middel van de verlening van een (binnenplanse) omgevingsvergunning. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn de voorwaarden voor de verlening van zo'n vergunning echter verzwakt. Voorheen konden er per blok maximaal twee vestigingen bij komen, nu kan op zijn hoogst een groter vloeroppervlak van 25% worden verkregen mits aangetoond kan worden dat dit voor een rendabele exploitatie nodig is. Reclamant kan zich in deze beperkende regeling, die afwijkt van het vigerende bestemmingsplan, niet vinden.

Reactie

Op basis van het vorige bestemmingsplan kon er, in geval van gebleken behoefte aan bijzondere vormen van horeca die passen in of ondersteunend zijn aan het binnenstedelijk karakter van dit gebied, vrijstelling worden verleend voor ten hoogste 2 horecavestigingen extra per bouwblok (dit in het gebied omsloten door de straten Goudsesingel, Mariniersweg, Hoogstraat/Grotemarkt/Zijl/Steiger, Westewagenstraat en Meent). Het gaat hier om nieuwe horeca en niet om een uitbreiding van bestaande horeca.

In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 3.5 sub b van de regels een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het uitbreiden van horecavestigingen met 25% indien aannemelijk gemaakt kan worden dat dit voor een rendabele exploitatie van de horeca noodzakelijk is.

Bij een nadere afweging op basis van de nieuwe horecanota blijkt dat een dergelijke algemene afwijkmogelijkheid, niet meer wenselijk is in het bestemmingsplan.

Mocht op basis van de vast te stellen horecagebiedsplannen door de deelgemeente blijken dat een verdere uitbreiding van horeca gewenst is, dan zal dit per geval beoordeeld worden. Met het doorlopen van een omgevingsvergunningprocedure kan de uitbreiding dan vergund worden.

In ambtshalve wijziging A16 wordt voorgesteld de afwijkmogelijkheid te schrappen.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.1g *Hoogtescheidingslijn*

Op de plankaart is een zwartgele lijn ingetekend; deze komt niet duidelijk terug in de legenda. Reclamant gaat ervan uit dat deze als hoogtescheidingslijn is bedoeld en het onderscheid aanduidt tussen bijvoorbeeld bij locatie Pannekoekstraat 10a, de hoogte van de aanbouw van de winkel, respectievelijk de hoogte van bovengelegen woningen.

Reactie

De door reclamant opgemerkte gestippelde lijn betreft de hoogtescheidingslijn. Bij het aangeven van de hoogtescheidingslijn op de plankaart en in de legenda is gebruik gemaakt van de wettelijke standaarden voor bestemmingsplannen (SVBP 2008). Het is waar dat een papieren pdf-afdruk van een digitale verbeelding een selectie toont van alle informatie die het digitale bestand te bieden heeft. Wij adviseren reclamant daarom het digitale bestand te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.



Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.1h *Verruiming detailhandel*

Reclamant leidt uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan af dat niet alleen via de ontwikkellocaties de detailhandel wordt verruimd, maar ook via de artikel 3 bestemming. Reclamant geeft aan dat het onduidelijk is hoeveel vierkante meter het hier betreft en op welke plaatsen die toename zich zou kunnen verwezenlijken.

Reactie

Bestemmingsplantechnisch wordt er in artikel 3 van de regels niet voorzien in een uitbreiding van detailhandel (de uitbreiding is dus nihil), aangezien deze detailhandel reeds mogelijk was op basis van het oude bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt de uitwisseling van functies mogelijk, waardoor de hoeveelheid aanbod van detailhandel kan wisselen.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.1i *Maximum oppervlak vestiging detailhandel*

Reclamant vraagt tevens om een motivering omtrent het loslaten van een maximum aantal vierkante meters per vestiging.

Reactie

In het vorige bestemmingsplan was enkel een maximum opgenomen voor het toegestane aantal supermarkten (5), waarbij een supermarkt een minimum maat heeft van 600m² en een maximum maat van 2000m². Een dergelijk maximum voor supermarkten achten wij niet noodzakelijk.

Naar aanleiding van zienswijze 5.1a hebben wij een maximale detailhandelsgrootte van 300m² opgenomen voor het Maagd van Hollandkwartier dat zich kenmerkt door kleinschaligheid. Het doel hiervan is het handhaven van verschillende type winkelgebieden in het centrum van Rotterdam. Dit staat ook verwoord in de vastgestelde detailhandelsvisie en het Binnenstadsplan.

Conclusie

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

5.2 *Ontwikkellocaties detailhandel*

Reclamant geeft aan dat een goede ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkellocaties nu al plaats moet vinden, en niet uitgesteld kan worden tot de fase van een op een later moment te concipiëren wijzigingsplan. Reclamant verwijst hiervoor tevens naar een uitspraak van de Raad van State.

Reactie

Een goede ruimtelijke onderbouwing voor de wijzigingsplannen heeft reeds plaatsgevonden. De wijzigingsplannen vloeien voort uit het Masterplan Laurenskwartier-West en het Masterplan Maagd van Hollandkwartier. Voor de ontwikkellocaties zijn in het bestemmingsplan wijzigingsgebieden opgenomen. In de regels is precies omschreven welke bestemming naar welke specifieke bestemming(en) gewijzigd kan worden en welke stedelijke randvoorwaarden er bij gelden.



Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.2a Beperking detailhandel in de regels

Artikel 16 – 20 maken detailhandel op de begane grond mogelijk (met uitzondering van ontwikkellocatie 1, waar detailhandel op alle verdiepingen is toegestaan. In de toelichting wordt beschreven hoeveel detailhandel wordt mogelijk gemaakt met de nieuwe ontwikkellocaties. Reclamant geeft aan dat dit echter ook neergelegd moet worden in de regels van het bestemmingsplan. Om een te grote toename van detailhandel tegen te gaan, dienen de planvoorschriften per ontwikkellocatie een maximum aan detailhandel voor te schrijven. Reclamant geeft aan dat uitsluitend in artikel 20, via het vastleggen van de maximale footprint van het gebouw, een maximum toename voor detailhandel is bepaald.

Reactie

Reclamant constateert terecht dat de beperking van detailhandel niet in artikel 16 tot en met 20 van de regels is opgenomen. Hoewel in de beperking van detailhandel grotendeels wordt voorzien door de grootte van het wijzigingsgebied op de verbeelding, is het beter dit ook in de regels te noemen. Tevens is naar aanleiding van ambtshalve wijziging A15 voorgesteld de wijzigingsbevoegdheid 'Herenplaats' te laten vervallen.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de volgende artikelen op te nemen in de regels:

- artikel 16.4.d: maximaal 650m² detailhandel is toegestaan;
- artikel 17.4.g: maximaal 600m² detailhandel is toegestaan;
- artikel 19.4.d: maximaal 650m² detailhandel is toegestaan;
- artikel 20.4.f: maximaal 300m² detailhandel is toegestaan.

5.2b Ontwikkelprogramma

Reclamant geeft aan dat de berekening van het ontwikkelprogramma, waaronder detailhandel, niet helder is. Reclamant geeft aan dat ook van de zijde van de provincie onduidelijkheid bestaat (pagina 70 van het bestemmingsplan). Reclamant verzoekt om een nadere toelichting van deze berekeningen van bestaand en toegevoegd programma.

Reactie

Voorgesteld wordt met het nieuwe bestemmingsplan 2.200m² aan nieuwe detailhandel mogelijk te maken. Dit is minder dan wat eerst mogelijk was op basis van het ontwerpbestemmingsplan (6.000m²), omdat we voorstellen de wijzigingsbevoegdheid Herenplaats (zie ambtshalve wijziging A15) en de functie detailhandel binnen de binnenplanse afwijking Westewagenstraat (zie zienswijze 5.1d) te laten vervallen.

Nieuwe detailhandel wordt mogelijk gemaakt op de in paragraaf 4.3 van de toelichting beschreven ontwikkellocaties. De maximale toevoeging van detailhandel is als volgt:

Ontwikkellocatie 1 Hoogstraat noordzijde: maximaal 650m²

Ontwikkellocatie 2 Meentpleinlocatie: maximaal 600m²

Ontwikkellocatie 3 Laten vervallen (Herenplaats: maximaal 2.000m²)

Ontwikkellocatie 4 Locatie naast onderwijsmuseum: maximaal 650m²



Ontwikkellocatie 5 Locatie nabij Pannekoekhof: maximaal 300m²

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de volgende tekst in paragraaf 4.3 van de toelichting:

"Het ontwikkelprogramma in het Laurenskwartier omvat +/- 17.000m². Hiervan wordt maximaal 6.000m² in de detailhandelsfunctie ontwikkeld. Binnen deze 6.000m² kan maximaal 2.100 ontwikkeld worden ten behoeve van kantoren. Er is echter geen sprake van een toename van deze functies gelet op de ontwikkelmogelijkheden in het vorige bestemmingsplan. Op de locaties 2,4 en 5 was reeds 9.000m² aan kantoren en detailhandel toegestaan, maar nog niet ontwikkeld. Het nieuwe bestemmingsplan Laurenskwartier beperkt de detailhandels- en kantorenfuncties op de locaties 2,4 en 5 en zet deze vierkante meters gedeeltelijk op andere locaties in".

Te vervangen door de volgende tekst:

"Het ontwikkelprogramma in het Laurenskwartier omvat +/- 7.700m² aan centrumfuncties (o.a. wonen, kantoren, detailhandel, dienstverlening, horeca maatschappelijk etc.). Hiervan wordt maximaal 2.200m² aan detailhandel en maximaal 2.100m² aan kantoren ontwikkeld. De toename wordt gerealiseerd op de volgende locaties (voor de beschrijving zie paragraaf 4.3.1 tot en met 4.3.6):

Maximale toename detailhandel:

Ontwikkellocatie 1 Hoogstraat noordzijde: 650m²

Ontwikkellocatie 2 Meentpleinlocatie: 600m²

*Ontwikkellocatie 3 **Laten vervallen** (Herenplaats: 2.000m²)*

Ontwikkellocatie 4 Locatie naast onderwijsmuseum: 650m²

Ontwikkellocatie 5 Locatie nabij Pannekoekhof: 300m²

Maximale toename kantoren:

Binnenplanse afwijking: Westewagenstraat: 2.070m²

In het vorige bestemmingsplan was op de ontwikkellocaties 2, 4 en 5 reeds 9.000m² aan kantoren en detailhandel toegestaan, maar nog niet ontwikkeld. Het nieuwe bestemmingsplan Laurenskwartier beperkt de detailhandels- en kantorenfuncties op de locaties 2, 4 en 5 en zet deze vierkante meters gedeeltelijk op andere locaties in."

Tevens stellen wij voor in paragraaf 6.2.2 plan/besluit van de toelichting het getal 17.000 te vervangen door 7.700m².

5.2c1 *Beperking toename detailhandel, wijzigingsbevoegdheden*

Reclamant heeft bezwaar tegen de toename van detailhandel die door de wijzigingsbevoegdheden mogelijk wordt gemaakt. Reclamant wijst op de leegstand op verschillende locaties in de stad en verwijst naar de verschillende grote ontwikkelingen zoals de markthal, Rottanova, Stadskantoor en het voormalig postkantoor. Reclamant geeft aan dat geen behoefte is aan nog meer detailhandelontwikkelingen, waardoor de leegstand zal toenemen. Een dergelijke ontwikkeling komt het karakter van het gebied niet ten goede en is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.



Reactie

De toename van detailhandel betreft voornamelijk een invulling van plinten op ontbrekende locaties in de continuïteit van de bestaande winkelplint in het kernwinkelgebied. De nieuwe toevoegingen, die over een tijdsperiode van tien jaar zullen worden gerealiseerd, zijn een fractie van het reeds aanwezige winkelaanbod in het kernwinkelgebied. Daarnaast zijn in de plinten meerdere functies toegestaan, zoals dienstverlening, horeca, maatschappelijke functies, cultuur en ontspanning en bedrijven. Deze functies kunnen in de plaats komen van de functie detailhandel. Hierdoor is de kans op leegstand beperkt.

Naar aanleiding van ambtshalve wijziging A15, waarin voorgesteld wordt de wijzigingsbevoegdheid Herenplaats te laten vervallen, neemt de detailhandelsfunctie af met 2.000m² (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan).

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

- 5.2c2 *Beperking toename detailhandel, binnenplanse afwijking Westewagenstraat*
Reclamant heeft bezwaar tegen de toename van detailhandel die door de binnenplanse afwijking mogelijk wordt gemaakt. Reclamant wijst op de leegstand op verschillende locaties in de stad en verwijst naar de verschillende grote ontwikkelingen zoals de markthal, Rottanova, Stads kantoor en het voormalig postkantoor. Reclamant geeft aan dat geen behoefte is aan nog meer detailhandelontwikkelingen, waardoor de leegstand zal toenemen. Een dergelijke ontwikkeling komt het karakter van het gebied niet ten goede en is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

Artikel 3.3 van de regels bepaalt dat er op de Westewagenstraat 58/60, 66/68, 74 via een binnenplanse wijziging twee extra bouwlagen kunnen worden gerealiseerd. Deze bouwlagen kunnen worden gebruikt ten behoeve van centrumfuncties, dus ook voor detailhandel. Gebleken is dat de uitbreiding van detailhandel op deze locatie ongewenst is. Het betreft namelijk geen detailhandel die bijdraagt aan een continuïteit van plinten, aangezien het hier een optopping op een bestaand gebouw betreft.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en artikel 3.3 van de regels aan te passen. De zin luidt als volgt:

"De uitbreiding mag niet gebruikt worden ten behoeve van voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg en de functie detailhandel."

Tevens stellen wij u voor paragraaf 4.3.6 van de toelichting hierop aan te passen. De zin luidt als volgt:

"De kantoorfunctie neemt met maximaal 2.070 m² toe. Detailhandel is niet toegestaan".

5.2.d *Wenselijkheid van meer detailhandel*

Reclamant geeft aan dat onderzoek naar de wenselijkheid van en vraag naar meer detailhandel in het gebied ontbreekt. Reclamant doelt hiermee vooral op



ontwikkellocatie 3 waar een uiterst grote hoeveelheid detailhandel, ook ten opzichte van de andere ontwikkellocaties, wordt toegevoegd.

Reactie

De toename van detailhandel betreft voornamelijk een invulling van plinten op ontbrekende locaties in de continuïteit van de bestaande winkelplint in het kernwinkelgebied. Het merendeel van de locaties is relatief kleinschalig van aard. Tevens is naar aanleiding van ambtshalve wijziging A15 voorgesteld de wijzigingsbevoegdheid 'Herenplaats' te laten vervallen.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.2e *Vloeroppervlakte detailhandel*

Reclamant geeft aan dat als er al detailhandel zou kunnen worden toegevoegd dan heeft reclamant het standpunt dat in de artikelen 16 tot en met 20 (met uitzondering van artikel 18) ten onrechte geen maximum vloeroppervlakte per detailhandelsvestiging is bepaald. Dit brengt met zich mee dat het kleinschalige karakter (kleinschalige ondernemers) van dit gebied wordt verstoord.

Reactie

De toename van detailhandel betreft voornamelijk een invulling van plinten op ontbrekende locaties in de continuïteit van de bestaande winkelplint in het kernwinkelgebied. Het merendeel van de locaties zijn kleinschalig en gelet op het kleinschalige karakter van het gebied acceptabel. Alleen de locatie 'Herenplaats' is een stuk ruimer (in het ontwerpbestemmingsplan 2000m²) waardoor het gelet op het karakter van de omgeving gewenst is de maximale grootte per detailhandelsvestiging te beperken. Echter is naar aanleiding van ambtshalve wijziging A15 voorgesteld de wijzigingsbevoegdheid 'Herenplaats' te laten vervallen.

Voor de locaties die liggen in het Maagd van Holland kwartier is naar aanleiding van zienswijze 5.1a een maximale detailhandelsgrootte per vestiging opgenomen van 300m² voor wijzigingsbevoegdheden 4 (artikel 19) en 5 (artikel 20).

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.2f *Grootschalige detailhandel*

Reclamant verwijst naar zijn zienswijze onder 5.1.c, waarbij aandacht wordt gevraagd voor de aantrekkende werking van grootschalige detailhandel en dat dit het woon- en winkelgenot aantast.

Reactie

De toename van detailhandel betreft voornamelijk een invulling van plinten op ontbrekende locaties in de continuïteit van de bestaande winkelplint in het kernwinkelgebied. Het merendeel van de locaties zijn kleinschalig en gelet op het kleinschalige karakter van het gebied acceptabel. Alleen de locatie 'Herenplaats' is een stuk ruimer (in het ontwerpbestemmingsplan 2000m²) waardoor het gelet op het karakter van de omgeving gewenst is de maximale grootte per detailhandelsvestiging te beperken. Echter is naar aanleiding van ambtshalve wijziging A15 voorgesteld de wijzigingsbevoegdheid 'Herenplaats' te laten vervallen. Er is geen aanleiding een verkeersaantrekkende werking te verwachten die het woon- en winkelgenot aantast.



Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.2g *Schaalgrootte detailhandel*

Ten aanzien van ontwikkellocatie 3 merkt reclamant op dat er in artikel 18 een maximum bepaald is van 300m² per vestiging. Reclamant geeft aan dat dit maximum te hoog gesteld is, gelet op het karakter van de buurt. Zoals hierboven al aangegeven is de gemiddelde schaalgrootte immers 40 tot 150m² per winkel.

Reactie

Wij stellen u, naar aanleiding van ambtshalve wijziging A15, voor de wijzigingsbevoegdheid 'Herenplaats' te laten vervallen.

Conclusie

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

5.2h *Objectieve normen wijzigingsbevoegdheden*

Reclamant geeft aan dat de artikelen in het ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot de ontwikkellocaties te beperkt zijn en onvoldoende houvast geven. Er wordt geen norm gegeven voor de fasering en onderlinge samenhang tussen de ontwikkellocaties onderling en het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant geeft aan dat de enige norm die wordt gegeven, de financiële haalbaarheid is. Niet duidelijk is in welke gevallen en in welke omstandigheden van deze bevoegdheden gebruik zal worden gemaakt. De begrenzing van de wijzigingsbevoegdheden ontbreekt, reclamant verwijst hierbij naar 5.2.a. Reclamant verwijst naar een uitspraak van de Raad van State van 10-08-2011 met het nummer JM 2011/113. In deze uitspraak wordt aangegeven "mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden in een wijzigingsbepaling in voldoende mate dient te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een op artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro berustende wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd. De vraag of een wijzigingsbepaling door voldoende objectieve normen wordt begrensd hangt af van de omstandigheden van het geval".

Reactie

Er is geen sprake van fasering in de uitvoering van de wijzigingsplannen. De wijzigingsbevoegdheden kunnen zelfstandig, ongeacht de status van de andere wijzigingsbevoegdheid, gerealiseerd worden.

De omvang van de wijzigingsbevoegdheid is begrensd door het vlak van de wijzigingsbevoegdheid. Deze komt overeen met de footprint van de te realiseren projecten/plannen. In de regels staat precies omschreven welke bestemming naar welke specifieke bestemming(en) gewijzigd gaat worden en de stedenbouwkundige randvoorwaarden/eisen worden gegeven.

In welke gevallen en op welke wijze is in deze bevoegdheden daarmee voldoende bepaald in tegenstelling tot de casus van de bovengenoemde uitspraak. In die casus kan iedere bestemming voor het gehele plangebied gewijzigd worden.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



5.3 *Schaalgrootte Horeca*

Reclamant geeft aan dat de maximale horecaoppervlaktes dienen te worden vergroot naar circa 400m². Deze grond ziet vooral op, maar is niet beperkt tot, de Goudsesingel. De behoefte aan enigszins grotere horecavestigingen hangt ook samen met de aangescherpte normen in het kader van de exploitatievergunning en gebruiksvergunning, alsmede de verplichting tot separate rookruimtes. Daarnaast biedt de huidige beperking onvoldoende flexibiliteit in de indeling van panden, en het mogelijk maken van gecombineerde horeca over, bijvoorbeeld meerdere panden. Dergelijke beperkingen leiden tot problemen in de verhoging van de kwaliteit van de horeca. Voor de goede orde wijst reclamant erop dat het op deze wijze beperkt vergroten van een horecavestiging niet leidt tot een wezenlijk andere type horeca, zoals dat bij het ongebreideld vergroten van winkelvestingen wel degelijk het geval is.

Reactie

Bij de totstandkoming van de maximum horecaoppervlaktes is uitgegaan van het vorige bestemmingsplan, de vergunde vierkante meters horeca en de horecanota 2012-2016. Het vergroten van de maximale horecaoppervlakte naar 400m² in het hele gebied is onwenselijk.

Mocht op basis van de vast te stellen horecagebiedsplannen door de deelgemeente blijken dat een verdere uitbreiding van horeca gewenst is, dan zal dit per geval beoordeeld worden. Met het doorlopen van een omgevingsvergunningprocedure kan de uitbreiding dan vergund worden.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.4 *Horeca in ontwikkellocaties*

5.4a *Koppeling horecakaart wijzigingsbevoegdheid*

Ten aanzien van de ontwikkellocaties wordt in de betreffende artikelen (16-20) niet expliciet bepaald dat er een maximum aantal horecalocaties / oppervlaktes is door te verwijzen naar de horecakaart. De horecakaart lijkt echter wel rekening te houden met de verwezenlijking van de ontwikkellocaties door ter plaatse meer horeca toe te staan. De koppeling met de horeca in artikel 16 tot en met 20 ontbreekt echter. Reclamant verzoekt dit gebrek te herstellen. Voor zover het niet de bedoeling zou zijn om het aantal vestigingen in de ontwikkellocaties strikt te reguleren via de horecakaart, heeft reclamant uiteraard bezwaar tegen een dergelijke onbegrensde horecabestemming.

Reactie

Reclamant constateert terecht dat in de wijzigingsbevoegdheden de koppeling met de horecakaart ontbreekt.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze van reclamant gegrond te verklaren en aan de regels artikel 16.5.3, 17.5.4, 19.5.3 en 20.5.3 toe te voegen. Deze artikelen luiden allen als volgt:

"Horeca is toegestaan op de locaties die aangegeven zijn op de horecakaart in de bijlage van deze regels. Per bouwblok is aangegeven:
a. het maximum toegestane aantal horecavestigingen;
b. het maximum bruto vloeroppervlak per horecavestiging."



Deze regeling geldt niet voor horeca die onderdeel is van een groter geheel zoals een warenhuis, bibliotheek of sportschool en die op dezelfde tijden geopend is en niet rechtstreeks vanuit de straat toegankelijk is; kan worden beschouwd als "koffiehoekje" in een winkel.

5.4b *Effecten van nieuwe horeca*

Reclamant heeft bezwaar tegen het mogelijk maken van dermate veel extra horecagelegenheden in de ontwikkellocaties. Bestudering van de horecakaart leert dat door middel van deze locaties 1200 vierkante meter horeca aan het bestand wordt toegevoegd. Reclamant geeft aan dat hierdoor het karakter van de wijk zeer wordt aangetast. De wijk wordt op deze manier meer een uitgaansbuurt in plaats van een locatie voor winkelaanbod met kleinschalige detailhandel. Niet is gebleken van enig onderzoek naar de effecten van deze wijze van bestemmen van horeca in de ontwikkellocaties.

Reactie

Ten behoeve van een nieuwe regeling voor de horeca in het Laurenskwartier is gekeken naar wat het vorige bestemmingsplan Laurenskwartier mogelijk maakt, welke horecavestigingen gerealiseerd zijn met artikel 19 WRO vrijstellingen en naar het beleid in de horecanota 2012-2016. Op basis hiervan is per bouwblok (waar deels ook de ontwikkelingen onder vallen) aangegeven hoeveel horeca is toegestaan.

Op de ontwikkellocaties wordt ongeveer 500m² nieuwe horeca mogelijk gemaakt verdeeld over het laurenskwartier:

- Hoogstraat noordzijde 100m²
- Meentpleinlocatie 200m²
- Bouwblok Botersloot/Herenplaats/ Pannekoekstraat/Prinsenhof (voorheen ontwikkellocatie Herenplaats) 200m²

Uit de analyse die in de nieuwe horecanota is uitgevoerd blijkt dat deze toename van horeca gerealiseerd kan worden zonder dat de goede balans tussen horeca en wonen verstoord wordt in dit gemengd woongebied.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.4c *Horeca in ontwikkellocatie 3, Herenplaats*

Reclamant kan zich vooral niet vinden in de bestemming horeca voor ontwikkellocatie 3. In het blok waaraan deze ontwikkellocatie is gelegen worden maar liefst 5 horecagelegenheden van 200m² toegestaan. Hiermee dreigt dit gebied te verworden tot een uitgaansgebied, zeker wanneer men zich realiseert dat volgens de toelichting 2000m² vierkante meter detailhandel op deze locatie zou worden toegevoegd. Het woongenot wordt hierdoor onaanvaardbaar aangetast. Op dit moment is er een uitstekende balans qua horeca, detailhandel en wonen.

Reactie

In de huidige situatie zijn er reeds vier horecavestigingen gevestigd. Gelet op de vrijstellingsmogelijkheid voor extra horeca in het oude bestemmingsplan en de horecanota 2012-2016 zijn wij van mening dat een extra horecavestiging toe te voegen is, zonder dat de goede balans tussen horeca en wonen verstoord wordt. Daarnaast stellen we in dit raadsvoorstel voor de wijzigingsbevoegdheid



Herenplaats te laten vervallen (ambtshalve wijziging A15). Hierdoor is er geen sprake meer van de door reclamant gevreesde toename van 2.000m² detailhandel.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.4d *Belangen bestaande horeca*

Reclamant geeft aan dat geen rekening wordt gehouden met de belangen van de bestaande horecavestigingen, waarvan de mogelijkheden tot enige schaalvergroting juist wordt ingeperkt, terwijl wel veel nieuwe horeca wordt toegevoegd.

Reactie

Zowel de bestaande als nieuw te vestigen horecavestigingen zijn in het bestemmingsplan gebonden aan een maximum grondoppervlak. In beide gevallen wordt een uitbreiding van het oppervlak (schaalvergroting) beoordeeld op basis van de door de deelgemeente vast te stellen horecagebiedsplannen. Mocht blijken dat een verdere uitbreiding van horeca gewenst is, dan zal dit per geval beoordeeld worden. Met het doorlopen van een omgevingsvergunningprocedure kan de uitbreiding dan vergund worden.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.5 *Bouwhoogten en bouwvlakken in ontwikkellocaties*

Reclamant verzet zich tegen de bouwhoogten en bouwvlakken van de ontwikkellocaties om de volgende redenen:

5.5a *Ontwikkellocaties in strijd met beleid*

Reclamant geeft aan dat de ontwikkelingen in strijd zijn met het geldende beleid. In het stuk 'Binnenstad als Citylounge' wordt aangegeven dat er een beter leefmilieu en een betere leefbaarheid in de stad moet worden gerealiseerd door schonere lucht, minder herrie en meer en beter groen. Reclamant geeft aan dat de ontwikkelingen het tegenovergestelde effect hebben. Met name de Herenplaats is bij uitstek geschikt om een gecombineerde verblijfs- en groenfunctie te realiseren. Door de bouwplannen zal de terrasfunctie voor een deel verdwijnen, wat een goede functiemenging in de weg staat. De ontwikkeling is ook niet in lijn met de Woonvisie van Rotterdam, gelet op de gewenste kleinschaligheid in dit gebied.

Reactie

Het binnenstadsplan 'Binnenstad als Citylounge' staat een verdichting van de binnenstad voor omdat dit juist een positief effect heeft op Rotterdam als duurzame stad. De ontwikkellocaties zijn daarom ook opgenomen in de masterplannen Laurenskwartier-West en Maagd van Hollandkwartier. In deze plannen is onderzocht hoe verdichting binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur plaats kan vinden. Tevens is naar aanleiding van ambtshalve wijziging A15 voorgesteld de wijzigingsbevoegdheid 'Herenplaats' te laten vervallen.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



5.5b *Bouwhoogte en bouwvlak ontwikkellocatie 3, Herenplaats*

Reclamant geeft aan dat de bouwhoogten van 26 respectievelijk 29 meter en het grote bouwvlak een te forse inbreuk oplevert op het karakter van de huidige Herenplaats. De lichtinval en de bezonning van de straat met de daar aanwezige winkel, horecavestigingen en terrassen zal ernstig verminderen. Reclamant geeft tevens aan dat dit een ernstige inbreuk op het architectonische karakter is van dit gebied. Reclamant geeft aan dat nergens uit blijkt dat enig onderzoek is gedaan naar de effecten van de bebouwing en een goede belangenafweging ontbreekt.

Reactie

Wij stellen u, naar aanleiding van ambtshalve wijziging A15, voor de wijzigingsbevoegdheid 'Herenplaats' te laten vervallen.

Conclusie

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

5.5c *Hoogbouwvisie*

Reclamant geeft aan dat in de Hoogbouwvisie 2011 toegelicht is dat het uitdrukkelijk de bedoeling is het Laurenskwartier te vrijwaren van ontwikkelingen met een aanzienlijke bouwhoogte. Het gebied wordt in die visie genoemd als 'aandachtsgebied wederopbouw' dat is gelegen rondom de Nieuwemarkt, Pannekoekstraat, Botersloot en omgeving. Hoogbouw is expliciet verboden omdat dit onverenigbaar is met het karakter van het aandachtsgebied wederopbouw.

Reactie

De wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Laurenskwartier maken ontwikkelingen mogelijk die zorgen voor een verbetering in de continuïteit van de Rotterdamse laag. Dit wil zeggen ontwikkelingen die aansluiten bij de hoogte van bouwblokken in de binnenstad die gemiddeld variëren van 25 tot 30 meter. De ontwikkellocaties zijn met hun bouwhoogte in het kader van de hoogbouwvisie geen hoogbouw. Tevens is naar aanleiding van ambtshalve wijziging A15 voorgesteld de wijzigingsbevoegdheid 'Herenplaats' te laten vervallen.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.6 *Bezonning en licht*

5.6a1 *Bouwhoogte ontwikkellocatie 2, Meentpleinlocatie*

Reclamant maakt bezwaar tegen de bouwhoogte van ontwikkellocatie 2. Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat een dergelijke bouwhoogte wordt bestemd, terwijl nota bene nergens uit blijkt dat enig onderzoek is gedaan naar de effecten daarvan (schaduwhinder) en een belangenafweging ontbreekt.

Reactie

Tot voor kort werd op deze locatie voorzien in een smal en relatief hoog bouwvolume. Nadere studie heeft opgeleverd dat een lager volume gelet op de bezonning van de omgeving en de nieuwe horeca op de Meentpleinlocatie gewenst is.



Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze gegrond te verklaren en de bouwhoogte in de toelichting in paragraaf 4.3.2 en in artikel 17.4 van de regels te verlagen van 16 meter naar 10 meter.

5.6a2 *Bouwvlak ontwikkellocatie 2, Meentpleinlocatie*

Reclamant maakt bezwaar tegen het bouwvlak van ontwikkellocatie 2.
Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat een dergelijk bouwvlak wordt bestemd.

Reactie

Tot voor kort werd op deze locatie voorzien in een smal en relatief hoog bouwvolume, voortkomend uit de technische complicaties die horen bij het bouwen op de tunnelbak van de spoorlijn. Recentelijk is duidelijk geworden dat het technisch mogelijk is om een bescheiden volume te realiseren bovenop de tunnelbak. Hierdoor ontstaat een gebouw met een andere vorm; minder hoog (beter in verband met de bezonning), maar op een groter oppervlakte (1200m² verdeeld over twee bouwlagen), dat gerealiseerd kan worden binnen het vergrote wijzigingsgebied op de plankaart (zie hiervoor ambtshalve wijziging A2). Het bouwvolume voegt zich in de lijn van de bebouwing aan de Meent en vormt een afronding van de Binnenrotte, waardoor een goed omsloten plein ontstaat.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.6a3 *Bouwhoogte en bouwvlak ontwikkellocatie 4, locatie naast onderwijsmuseum*

Reclamant maakt bezwaar tegen de bouwhoogte van ontwikkellocatie 4.
Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat een dergelijke bouwhoogte en dergelijk bouwvlak wordt bestemd, terwijl nota bene nergens uit blijkt dat enig onderzoek is gedaan naar de effecten daarvan (schaduwhinder) en een belangenafweging ontbreekt.

Reactie

In het vorige bestemmingsplan Laurenskwartier was reeds een bouwvlak opgenomen voor deze locatie. Tevens is de ontwikkellocatie opgenomen in het Masterplan van Maagd van Hollandkwartier. Het binnenstadsplan 'Binnenstad als Citylounge' staat een verdichting van de binnenstad voor. Deze binnenstedelijke locatie voegt zich goed in de omgeving, omdat het bouwblok Herenplaats/Botersloot/Nieuwe Markt/Pannekoekstraat hiermee afgerond wordt.

Ten aanzien van de bouwhoogte is niet aannemelijk gemaakt dat op deze locatie sprake is van een bijzondere situatie. De ontwikkeling naast de onderwijsmuseum betreft een ontwikkeling die aansluit bij bebouwingshoogte van de omgeving. In het vigerende bestemmingsplan Laurenskwartier is reeds een bouwvlak opgenomen met een hogere bouwhoogte. Een onderzoek naar schaduwhinder achten wij niet noodzakelijk.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.6a4 *Bouwhoogte ontwikkellocatie 5, locatie nabij Pannekoekhof*

Reclamant maakt bezwaar tegen de bouwhoogte van ontwikkellocatie 5.
Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat een dergelijke bouwhoogte wordt bestemd, terwijl nota bene nergens uit blijkt dat enig onderzoek is gedaan naar de effecten daarvan (schaduwhinder) en een belangenafweging ontbreekt.



Reactie

Niet aannemelijk is gemaakt dat op deze locatie sprake is van een bijzondere situatie. De ontwikkeling op de locatie nabij Pannekoekhof (Pannekoekstraat tegenover nummer 87-105) betreft een ontwikkeling die aansluit bij bebouwingshoogte van de omgeving. In het vigerende bestemmingsplan Laurenskwartier is reeds een bouwvlak opgenomen met een hogere bouwhoogte. Een onderzoek naar schaduwhinder achten wij niet noodzakelijk.

Naar aanleiding van uw zienswijze is echter gebleken dat op de locatie enkel 4 bouwlagen worden toegestaan. Voor 4 bouwlaagte is een maximale bouwhoogte van 13,5 meter voldoende. Gelet hierop kan toch tegemoet gekomen worden aan de wens voor een lagere bouwhoogte.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en in paragraaf 4.3.5 van de toelichting en in artikel 20.4 van de regels de bouwhoogte te wijzigen naar 13,5 meter.

5.6a5 *Bouwvlak ontwikkellocatie 5, locatie nabij Pannekoekhof*

Reclamant maakt bezwaar tegen het bouwvlak van ontwikkellocatie 5. Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat een dergelijk bouwvlak wordt bestemd.

Reactie

In het vorige bestemmingsplan Laurenskwartier was reeds een bouwvlak opgenomen voor deze locatie. Het binnenstadsplan 'Binnenstad als Citylounge' staat een verdichting van de binnenstad voor. De locatie is opgenomen in het Masterplan Maagd van Hollandkwartier. Deze binnenstedelijke locatie voegt zich goed in de omgeving, omdat het de bebouwing aan de Pannekoekstraat afrondt.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.6b *Bouwbesluit*

Reclamant vraagt zich af of nog wel voldaan kan worden aan de eisen van het Bouwbesluit?

Reactie

Toetsing van het bouwplan aan het bouwbesluit vindt plaats tijdens de omgevingsvergunningsprocedure. Het bestemmingsplan regelt dit niet.

Conclusie

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

5.6c *Overlast van hoogte nieuwe ontwikkelingen*

Reclamant geeft aan dat de aanwezige winkeliers en horecavestigingen aanzienlijke overlast zullen ondervinden van dergelijke hoge bebouwing. Het winkelgenot en horecagenot (terrassen) wordt in hoge mate aangetast.

Reactie

Naar aanleiding van ambtshalve wijziging A15 voorgesteld de wijzigingsbevoegdheid 'Herenplaats' te laten vervallen.



Niet aannemelijk is gemaakt dat met betrekking tot de bouwhoogte op de overige locaties sprake is van een bijzondere situatie die leidt tot overlast voor het publiek dat gebruik maakt van winkels en horeca.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.6d *Schaduwvorming Herenplaats*

In artikel 18.4 (Herenplaats) is uitsluitend een bepaling opgenomen over de mogelijke schaduw op gevels van omliggende woningen. Met de functies op de begane grond zoals horecavestigingen wordt geen enkele rekening gehouden. Reclamant merkt tevens op dat artikel 18.4 sub a ook onbegrijpelijk is. Onduidelijk is bijvoorbeeld wat wordt bedoeld met 'vanaf 23 meter'

Reactie

Wij stellen u naar aanleiding van ambtshalve wijziging A15 voor de wijzigingsbevoegdheid 'Herenplaats' te laten vervallen.

Conclusie

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

5.7 *Parkeren*

Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan geen oplossingen biedt voor de reeds onvoldoende aanwezige parkeergelegenheid in het plangebied. Volgens reclamant verergeren de ontwikkellocaties de huidige parkeerproblematiek en hadden daarom niet positief bestemd mogen worden.

Reclamant geeft aan dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan nauwelijks wordt ingegaan op de parkeerproblematiek. Er wordt te weinig concreet aangegeven hoe met de verkeers- en parkeerproblematiek in het gebied wordt omgegaan, vooral gelet op de nieuwe ontwikkelingen. Een deugdelijk onderzoek op dit gebied ontbreekt.

Daarbij geldt dat het ontwerpbestemmingsplan niet afdoende reguleert dat de toename van functies gepaard gaat met extra parkeerplaatsen. Integendeel, artikel 24.1 maakt het expliciet mogelijk dat dit wordt gereguleerd via financiële compensatie in plaats van extra parkeerplaatsen te creëren. Gelet op de beperkte ruimte in het gebied, zal naar verwachting op grote schaal gebruik gemaakt worden van deze financiële compensatiemogelijkheid. Op deze wijze zal de parkeerproblematiek voor aanwezige eigenaren en huurders verder toenemen.

Reactie

In Rotterdam gelden voor nieuwbouw parkeernormen waaraan een initiatiefnemer moet voldoen om te mogen bouwen.

Het binnenstadsplan van Rotterdam 'Binnenstad als Citylounge' wil de binnenstad voor alle inwoners op een hoger kwalitatief niveau brengen. Om dit te bereiken is er de keuze gemaakt voor het verder verdichten van de binnenstad ten behoeve van het aantrekken van meer inwoners. Hierdoor ontstaat meer draagvlak voor voorzieningen en meer levendigheid op straat, vooral in de avonduren. Daarnaast is voor een aantrekkelijker stad een betere balans tussen de auto, voetganger en fietser gewenst. De auto blijft welkom in de binnenstad, maar zal minder ruimte krijgen dan in het verleden, ten gunste voor nieuwe



bewoners, voetgangers, fietsers en groen.

Artikel 24.1 biedt een mogelijkheid om parkeerplaatsen bovengronds te realiseren indien ondergronds financieel niet haalbaar is. Deze regeling betreft geen afkoopregeling voor parkeerplaatsen.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.8 *Privacy*

Reclamant geeft aan dat niet is onderzocht in hoeverre de ontwikkelingen een effect hebben op de privacy van de bewoners van de buurt als gevolg van inkijk. Reclamant meent dat de ontwikkelingen hierop een onaanvaardbaar negatief effect hebben. Dit geldt met name voor ontwikkellocatie 3, waarbij op korte afstand een groot volume woningen op verdieping wordt gerealiseerd.

Reactie

In een binnenstedelijk gebied kan een woonsituatie vrij van inkijk niet worden gegarandeerd. Tevens is naar aanleiding van ambtshalve wijziging A15 voorgesteld de wijzigingsbevoegdheid 'Herenplaats' te laten vervallen.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.9 *Architectuur, iconen, welstand, monumenten*

Reclamant geeft aan dat er zich in het Laurenskwartier verschillende monumenten bevinden en dat het gebied cultuurhistorisch gezien bijzonder is. Reclamant stelt zich op het standpunt dat de ontwikkellocaties een onaanvaardbare inbreuk maken op dit bijzondere karakter van het Laurenskwartier. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de effecten van het ontwerpbestemmingsplan, in het bijzondere de ontwikkellocaties, op de bestaande architectonische structuur. Niet is gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met de uitgevoerde cultuurhistorische verkenning. Vooral de Herenplaats is met deze uitgangspunten in strijd en bovendien verstoort deze ontwikkeling de zichtlijnen op de Laurenskerk welke in het ontwerpbestemmingsplan als essentieel wordt aangeduid.

Reactie

De nieuwbouw past zich in de stedenbouwkundige structuur van het wederopbouwaandachtsgebied en maakt daarmee geen inbreuk op het bijzondere karakter van het gebied. De ontwikkelingen komen voort uit de studies die zijn gedaan in het Masterplan Laurenskwartier West en het masterplan Maagd van Hollandkwartier. Tevens is naar aanleiding van ambtshalve wijziging A15 voorgesteld de wijzigingsbevoegdheid 'Herenplaats' te laten vervallen.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.10 *MER*

Reclamant bestrijdt dat het ontwerpbestemmingsplan niet m.e.r.-plichtig is. Zonder m.e.r. kan het ontwerpbestemmingsplan niet vastgesteld worden.



Reactie

De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maken liggen qua omvang ruim lager dan de ondergrens van de m.e.r.-plichtige activiteiten van de bijlage van het Besluit MER. Op grond van het bovenstaande is het bestemmingsplan Laurenskwartier niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en daarmee ook niet m.e.r.-plichtig.

Uit de milieuonderzoeken blijkt verder dat er geen grote negatieve effecten zijn op het milieu.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.11 *Financiële uitvoerbaarheid*

Reclamant geeft aan dat de uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan niet is onderzocht. Uitsluitend wordt verwezen naar de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkellocaties, welke te zijner tijd in het betreffende wijzigingsplan zal worden verantwoord. Onder meer de noodzakelijke toename van parkeerplaatsen (gelet op de ontwikkellocaties en artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan) drukt zwaar op de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan op dit punt evenmin voldoet aan de eisen van een zorgvuldige voorbereiding en planvorming.

Reactie

Het bestemmingsplan Laurenskwartier sluit wat betreft systematiek voor een groot deel aan bij het vorig bestemmingsplan. Het ligt daarmee in de verwachting dat het plan uitgevoerd kan worden binnen een periode van 10 jaar. De kosten van een toename van parkeerplaatsen hangen samen met de ontwikkellocaties, waarvan de financiële uitvoerbaarheid ten tijde van het wijzigingsplan zal worden vastgesteld.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

6. Straatman Koster advocaten, namens **Vervat Vastgoed BV**, Postbus 30073, 3001 DB Rotterdam

Inleiding

Reclamant is eigenaar van enkele panden aan de Westewagenstraat (Westewagenstraat 62, 66, 68, 70, 74 en Westewagenhof 4, 6 en 8). Reclamant heeft de panden in eigendom gekregen bij akte van levering van 18 augustus 2011, zulks op basis van een tussen de gemeente en reclamant op 4 mei 2011 gesloten koopovereenkomst. De koop is tot stand gekomen na een door de gemeente georganiseerde inschrijvingsprocedure en daarop volgende onderhandelingen tussen de gemeente en reclamant. Ten tijde van de inschrijvingsprocedure en onderhandelingen, was het de intentie van de gemeente om de gebouwen aan de Westewagenstraat te doen renoveren. De uitvoering van deze intentie is neergelegd in de gesloten koopovereenkomst. Uitgangspunt voor deze renovatie werd gevormd door het ensemble Westewagenstraat, randvoorwaarden stedenbouw d.d. 27 oktober 2010. Inmiddels is bij reclamant (bij wijze van voortschrijdend inzicht) gebleken dat vooral vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig, doch eveneens vanuit economisch oogpunt, het realiseren van nieuwbouw op de percelen duidelijk de voorkeur



verdient boven het renoveren of transformeren van de bestaande gebouwen. Het zou daarom volgens reclamant in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening wanneer het ontwerpbestemmingsplan een adequate en flexibele juridische planologische grondslag zou bieden voor het realiseren van nieuwbouw. Reclamant heeft een in samenwerking met het Erasmus University College te realiseren studentenhuusvestingsconcept voor ogen. Het realiseren van nieuwbouw op de percelen heeft vanzelfsprekend tot gevolg dat de gebouwen dienen te worden gesloopt. Dat is in de optiek van reclamant niet bezwaarlijk aangezien de gebouwen een beperkte cultuurhistorische waarde hebben en de architectonische waarde van de gebouwen nihil is. Reclamant voelt zich in haar plan voor nieuwbouw volledig gesteund door haar 'buurman' te weten Manhave Vastgoed BV, eigenaar van de gebouwen aan de Westewagenstraat 58 en 60. Reclamant treedt graag nader in overleg met de gemeente teneinde afspraken te maken omtrent de door haar wenselijk geachte nieuwbouw. Een eerste stap om te komen tot nieuwbouw op de percelen is het indienen van deze zienswijze teneinde te bewerkstelligen dat deze een juridisch planologische basis krijgt.

6.1 *Bouwplan mogelijk maken*

Reclamant verzoekt het bestemmingsplan aan te passen op een van de volgende manieren, ten einde te werken naar het gewenste nieuwbouwplan:

- a. een directe bouwmogelijkheid opnemen voor het voorgestelde plan;
- b. een bouwmogelijkheid opnemen door middel van een wijzigingsbevoegdheid;
- c. een uitwerkingsgebied opnemen ten behoeve van het bouwplan;
- d. de percelen niet langer deel uit laten maken van het bestemmingsplan en ten behoeve van de door reclamant wenselijk geachte nieuwbouw, in nauw overleg met reclamant, een projectbestemmingsplan vast te stellen.

Voor de illustratie van de aanpassing van de maatvoering van het vlak verwijst reclamant naar de als bijlage toegevoegde stedenbouwkundige verkenning van 22 februari 2012 (bijlage g zienswijzenbundel).

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan zet in op behoud van de bestaande bebouwing aan de Westewagenstraat. De gebouwen maken onderdeel uit van het wederopbouwaandachtsgebied, een belangrijke historische stedelijke laag in het centrum van Rotterdam. Deze is laag zodanig benoemd in de cultuurhistorische verkenning voor het Laurenskwartier. In het nieuwe bestemmingsplan Laurenskwartier wordt het wederopbouwaandachtsgebied daarom beschermd.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



6.2 *Stedenbouwkundige verkenning*

Reclamant gaat in op een voor de locatie uitgevoerde stedenbouwkundige verkenning door Klunder Architecten (bijlage g zienswijzenbundel) ten behoeve van een nieuwbouwplan voor studentenhuisvesting. Het nieuwbouwplan gaat uit van een met beton, metselwerk en glas op te trekken gebouw, bestaande uit een hoge plint met zeven bovenliggende bouwlagen (tot een hoogte van 25 meter) met daarboven op drie teruggetrokken bouwlagen (tot een hoogte van 35 meter). De nieuwbouw houdt volgens reclamant rekening met de principes van de wederopbouw en draagt bij aan een aantrekkelijke buitenruimte. De invulling van de nieuwbouw zou kunnen zijn studentenkamers voor de studenten van het Erasmus University College.

Reactie

Wij hebben van de stedenbouwkundige verkenning kennis genomen.

Conclusie

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

6.3 *Nieuwbouw voor renovatie*

Reclamant geeft aan dat nieuwbouw, bestaande uit een plint met horeca en op de verdieping wonen, de voorkeur heeft boven renovatie. Reclamant heeft hierbij de volgende argumenten:

6.3a *Nieuwbouw eerbiedigt de uitgangspunten van de wederopbouw*

Reclamant geeft aan dat de Delftse Vaart, als onderdeel van de stadsstructuur, een fundamenteel uitgangspunt en een belangrijk restant van de wederopbouw is. Reclamant is van mening dat dit echter niet geldt voor de gebouwen zelf. Reclamant geeft aan dat de randvoorwaarden stedenbouw d.d. 27 oktober 2010 van de gemeente onderschrijven dat de huidige situatie ter plaatse niet meer de kwaliteit kent van voor de oorlog of tijdens de wederopbouwphase. De nieuwbouw realiseert een volwaardige voorzijde aan zowel de Delftse Vaart als de Westewagenstraat. Een transformatie van achterzijde in voorzijde kan in het geval van nieuwbouw veel eenvoudiger worden gerealiseerd. De nieuwbouw, biedt, anders dan de huidige gebouwen, ruimte aan terrassen langs de Delftse Vaart. De huidige gebouwen bieden slechts zeer beperkt de ruimte voor terrassen en verhinderen zelfs de doorloop en bieden geen doorgaande route omdat men letterlijk stuit op de achterzijde van de gebouwen. Nieuwbouw komt de uitstraling van de Westewagenstraat ten goede. Reclamant geeft aan dat het enige genoemde uitgangspunt, dat niet meer tot uiting komt bij nieuwbouw is vanzelfsprekend de instandhouding van een klein gedeelte van de wederopbouwbebouwing. Reclamant wijst er echter op dat de gebouwen een beperkte cultuurhistorische waarde hebben en de architectonische waarde van de gebouwen nihil is.

Reclamant voelt zich in zijn mening gesterkt door de heer prof. Dr. H. van Bergeijk, als hoogleraar architectuurhistorie verbonden aan onder meer de Technische Universiteit te Delft en verwijst hierbij naar de bijgevoegde bijlage (zie zienswijzenbundel). Bergeijk benadrukt, naast Van Traa en Witteveen, de belangrijke rol van architect W.M. Dudok voor de stedenbouw en architectuur ten behoeve van de wederopbouw in het algemeen en de Westewagenstraat in het bijzonder.



Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan zet in op behoud van de bestaande bebouwing aan de Westewagenstraat. De gebouwen maken onderdeel uit van het wederopbouwaandachtsgebied, een belangrijke historische stedelijke laag in het centrum van Rotterdam. Deze laag is zodanig benoemd in de cultuurhistorische verkenning voor het Laurenskwartier. In het nieuwe bestemmingsplan Laurenskwartier wordt het wederopbouwaandachtsgebied daarom beschermd.

Nieuwbouw op deze locatie is mogelijk onder de voorwaarden die opgenomen zijn in artikel 12 "Waarde-Cultuurhistorie" van de regels. De afweging of nieuwbouw voldoet aan de gestelde voorwaarden vindt plaats in een omgevingsvergunningprocedure.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

6.3b *Nieuwbouw sluit goed aan bij het gemeentelijk beleid*

Reclamant geeft aan dat nieuwbouw goed past binnen het beleid uit de Stadsvisie. Deze visie heeft tot doel het centrum van Rotterdam te laten uitgroeien tot aantrekkelijk woongebied voor (onder meer) hoogopgeleide bewoners. Ook de woonvisie verwoordde dit doel. Reclamant geeft aan dat nieuwbouw tot een aantrekkelijker woongebied leidt dan renovatie.

Reclamant verwijst ook naar het binnenstadsplan 'Binnenstad als Citylounge', waarin wordt aangegeven dat initiatieven van kwaliteit moeten worden gestimuleerd. Voorrang moet worden gegeven 'aan initiatieven van marktpartijen die bereid zijn tot langdurig commitment aan integrale gebiedsontwikkeling op het ambitieniveau van de binnenstad als citylounge'. In de optiek van reclamant is zijn nieuwbouwinitiatief zonder meer een dergelijk initiatief met kwaliteit.

Reclamant geeft ook aan dat de nieuwbouw aansluit op het door de gemeente ontwikkelde leegstandsbeleid 'actieprogramma aanpak kantorenleegstand', waarbij incurante gebouwen uit de markt kunnen worden genomen. Reclamant vreest dat hij renoveert voor de leegstand. Voor nieuwbouw zal reclamant relatief makkelijk gebruikers vinden (zeker in samenwerking met het Erasmus University College).

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan zet in op behoud van de bestaande bebouwing aan de Westewagenstraat. De gebouwen maken onderdeel uit van het wederopbouwaandachtsgebied, een belangrijke historische stedelijke laag in het centrum van Rotterdam. Deze is laag zodanig benoemd in de cultuurhistorische verkenning voor het Laurenskwartier. In het nieuwe bestemmingsplan Laurenskwartier wordt het wederopbouwaandachtsgebied daarom beschermd.

Nieuwbouw op deze locatie is mogelijk onder de voorwaarden die opgenomen zijn in artikel 12 "waarde-cultuurhistorie" van de regels. De afweging of nieuwbouw voldoet aan de gestelde voorwaarden vindt plaats in een omgevingsvergunningprocedure.

Conclusie

We stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.



6.3c *De Westewagenstraat is de enige ontwikkellocatie in het plangebied waar nieuwbouw geen uitgangspunt is.*

In het bestemmingsplan zijn enkele ontwikkellocaties beschreven, waarbij enkel bij de locatie aan de Westewagenstraat uitgegaan wordt van renovatie ten opzichte van nieuwbouw. Reclamant geeft aan dat niet het onderscheidende argument kan zijn dat er voor nieuwbouw op de ontwikkellocatie Westewagenstraat bestaande bebouwing dient te worden gesloopt, omdat dit bijvoorbeeld op de ontwikkellocatie Herenplaats ook het geval is.

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan zet in op behoud van de bestaande bebouwing aan de Westewagenstraat. De gebouwen maken onderdeel uit van het wederopbouwaandachtsgebied, een belangrijke historische stedelijke laag in het centrum van Rotterdam. Deze laag is zodanig benoemd in de cultuurhistorische verkenning voor het Laurenskwartier. In het nieuwe bestemmingsplan Laurenskwartier wordt het wederopbouwaandachtsgebied daarom beschermd.

Op de andere ontwikkellocaties is renovatie niet mogelijk omdat geen sprake is van bestaande bebouwing. In ambtshalve wijziging A15 wordt voorgesteld de wijzigingsbevoegdheid Herenplaats te laten vervallen.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

6.4 *Economische argumenten*

Reclamant geeft aan dat in een uitgevoerd rapport van Fakton (zie zienswijzenbundel) de economische uitvoerbaarheid van enerzijds transformatie van de gebouwen en anderzijds sloop/nieuwbouw onderzocht is. Reclamant geeft aan dat volgens het rapport van Fakton het realiseren van studentenwoningen op de percelen, met als alternatief het realiseren van appartementen in het huursegment, vanuit het oogpunt van de economische uitvoerbaarheid het meest in de rede ligt en mitsdien prevaleert boven transformatie van de gebouwen.

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan zet in op behoud van de bestaande bebouwing aan de Westewagenstraat. De gebouwen maken onderdeel uit van het wederopbouwaandachtsgebied, een belangrijke historische stedelijke laag in het centrum van Rotterdam. Deze laag is zodanig benoemd in de cultuurhistorische verkenning voor het Laurenskwartier. In het nieuwe bestemmingsplan Laurenskwartier wordt het wederopbouwaandachtsgebied daarom beschermd.

Nieuwbouw op deze locatie is mogelijk onder de voorwaarden die opgenomen zijn in artikel 12 "waarde-cultuurhistorie" van de regels. De afweging of nieuwbouw voldoet aan de gestelde voorwaarden vindt plaats in een omgevingsvergunningprocedure.

Conclusie

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

6.5 *Bezwaren tegen de bestemming centrum*



6.5a *Bouwhoogte*

Reclamant is het oneens met artikel 3.2.2 sub a van de regels in combinatie met de op de plankaart opgenomen bebouwingsnormen. Reclamant geeft aan dat voor de bebouwing aan de Westewagenstraat een bouwhoogte geldt van negen meter, afgewisseld met een bouwhoogte van 24 meter voor de torens. Reclamant wil graag een bouwhoogte van 35 meter voor deze locatie en verwijst hierbij ook naar het document 'Westewagenstraat, randvoorwaarden van stedenbouw d.d. 27 oktober 2010.

Reclamant geeft aan dat in de nabijheid van deze locatie ook het stadskantoor gepland is, waar ter plaatse een bouwhoogte van 70 meter is toegestaan. Reclamant acht een bouwhoogte van 35 meter op de percelen daarom ruimtelijk en stedenbouwkundig alleszins aanvaardbaar.

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan zet in op behoud van de bestaande bebouwing aan de Westewagenstraat. De gebouwen maken onderdeel uit van het wederopbouwaandachtsgebied, een belangrijke historische stedelijke laag in het centrum van Rotterdam. Deze laag is zodanig benoemd in de cultuurhistorische verkenning voor het Laurenskwartier. In het nieuwe bestemmingsplan Laurenskwartier wordt het wederopbouwaandachtsgebied daarom beschermd.

In het bestemmingsplan is het op basis van artikel 3.3 van de regels mogelijk om af te wijken van de bouwhoogte die aangegeven is op de plankaart voor de drie torens aan de Westewagenstraat. Twee extra bouwlagen zijn hier toegestaan. Op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden d.d. 27 oktober 2010 is er enkel onderbouw aanwezig voor het optoppen van de hoogbouw met twee bouwlagen. Er is geen onderbouw om tevens de laagbouw op te toppen.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

6.5b *Parkeervoorzieningen*

Reclamant geeft aan dat in artikel 3.2.2 sub c van de regels is geregeld dat nieuwe parkeervoorzieningen enkel ondergronds mogen worden gebouwd. Reclamant vindt dit bezwaarlijk en onnodig kostenverhogend, mede gezien het feit dat in de directe omgeving reeds diverse parkeergelegenheden bovengronds zijn gerealiseerd. Bovendien wordt in het document 'Westewagenstraat, randvoorwaarden stedenbouw d.d. 27 oktober 2010' op pagina 17 aangegeven dat de realisatie van een ondergrondse parkeergarage ter plaatse niet haalbaar is en dat er in de omgeving moet worden gezocht naar mogelijkheden voor parkeren in parkeergarages. Reclamant geeft tevens aan dat bij de Hofdame een dergelijke eis niet van toepassing was. Reclamant verzoekt de verplichting om nieuwe parkeervoorzieningen ondergronds te realiseren in elk geval met betrekking tot de percelen aan de Westewagenstraat te laten vervallen.

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan zet in op behoud van de bestaande bebouwing aan de Westewagenstraat. De gebouwen maken onderdeel uit van het wederopbouwaandachtsgebied, een belangrijke historische stedelijke laag in het centrum van Rotterdam. Deze laag is zodanig benoemd in de cultuurhistorische verkenning voor het Laurenskwartier. In het nieuwe bestemmingsplan Laurenskwartier wordt het wederopbouwaandachtsgebied daarom beschermd.



In de stedenbouwkundige randvoorwaarden is aangegeven dat, omdat het bij de gebouwen aan de Westewagenstraat gaat om een transformatie van bestaande gebouwen, het niet mogelijk is een parkeergarage onder de gebouwen te realiseren. Daarom moet voor het parkeren gekeken worden naar parkeergarages in de omgeving van de Westewagenstraat.

Overigens biedt artikel 24.1 van de regels een mogelijkheid om parkeerplaatsen bovengronds te realiseren indien ondergronds financieel niet haalbaar is. Alvorens te beslissen op een aanvraag, winnen burgemeester en wethouders het advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

6.5c *Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.*

Reclamant heeft bezwaar tegen de in artikel 3.3 opgenomen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, in het bijzonder omdat deze afwijkingsbevoegdheid louter ziet op het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 sub a (de bouwhoogte) voor de bestaande torens. Reclamant wenst een ruimere binnenplanse afwijkmogelijkheid of een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht voor nieuwbouw met een bouwhoogte van 35 meter, voor de hele kavel.

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan zet in op behoud van de bestaande bebouwing aan de Westewagenstraat. De gebouwen maken onderdeel uit van het wederopbouwaandachtsgebied, een belangrijke historische stedelijke laag in het centrum van Rotterdam. Deze laag is zodanig benoemd in de cultuurhistorische verkenning voor het Laurenskwartier. In het nieuwe bestemmingsplan Laurenskwartier wordt het wederopbouwaandachtsgebied daarom beschermd.

In het bestemmingsplan is het op basis van artikel 3.3 van de regels mogelijk om af te wijken van de bouwhoogte die aangegeven is op de plankaart voor de drie torens aan de Westewagenstraat. Twee extra bouwlagen zijn hier toegestaan. Op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden d.d. 27 oktober 2010 is er enkel onderbouw aanwezig voor het optoppen van de hoogbouw met twee bouwlagen. Er is geen onderbouw om tevens de laagbouw op te toppen.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

6.5d *Horeca*

Reclamant geeft aan dat uit artikel 3.4.2 van de regels, gecombineerd met de horeca-kaart bestemmingsplan Laurenskwartier, volgt dat zich in de gebouwen vier horecagelegenheden mogen vestigen met een oppervlakte per horecagelegenheid van maximaal 200m². Drie horecagelegenheden in het noordelijk gelegen gebouw en een in het zuidelijk gelegen gebouw. Reclamant verzoekt om in elk van de gebouwen ten minste een extra grote horecagelegenheid met een oppervlakte van maximaal 300m² toe te staan. Reclamant geeft aan dat dit in lijn is met de aanwijzing van de percelen in de horecanota Rotterdam 2007-2011 als 'ontwikkelgebied' voor horeca.



Reactie

Een groot deel van Westenwagenstraat heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een levendige straat tussen Hoogstraat en Meent. Een beperkte verdere ontwikkeling van de straat vinden wij wenselijk gelet op de wens om attractievere oevers te krijgen aan de zijde van de Laurenskerk. Aangezien we een goede balans willen houden tussen (toekomstige) woonfuncties en horecafuncties, stellen wij voor per blok (Westewagenstraat 62 t/m 72 en Westewagenstraat 74 t/m 80) een bestaande horecavestiging te vergroten van 200m² naar 250m².

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en de horecakaart als volgt aan te passen. Binnen het bouwblok Westewagenstraat 62 t/m 72 worden in plaats van 3 horecavestigingen van 200m², nu 2 horecavestigingen van 200m² en 1 horecavestiging van 250m² toegestaan. En binnen het bouwblok Westewagenstraat 74 t/m 80 wordt 1 horecavestiging van 200m² vergroot naar 250m².

6.5 e *Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie*

Reclamant kan zich niet verenigen met de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie op zijn gebouwen. De dubbelbestemming maakt nieuwbouw mogelijk na verlening van een omgevingsvergunning voor het slopen door het college (in welk verband het college advies zal inwinnen van de commissie voor Welstand en Monumenten) en de aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat de nieuwbouw zal plaatsvinden met inachtneming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden, die onder andere worden gevormd door de situering, schaal, vorm en geleding van de bebouwing. Reclamant meent overigens dat zijn bouwplan hieraan voldoet. Reclamant geeft aan dat de gebouwen ten onrechte deel uitmaken van het wederopbouwaandachtsgebied en de beeldbepalende objecten. Reclamant geeft aan dat de cultuurhistorische waarde van de gebouwen aan de Westewagenstraat beperkt is. Zij worden in de passage over de Wederopbouwstad op pagina 20 en 21 van het ontwerpbestemmingsplan slechts in een kantlijn genoemd. Reclamant vindt de gebouwen niet vergelijkbaar met gebouwen als het Hufgebouw, Galeries Modernes en Steigerkerk (het betreft ook geen monument). Professor Van Bergeijk concludeert dat sprake is van weinig cultuurhistorische waarde aan de gebouwen (zie zienswijzenbundel). Reclamant geeft aan dat in de toelichting enkele cultuurhistorische knelpunten worden genoemd, zoals achterkantmilieus aan de openbare ruimte en slijtage van de openbare ruimte, gerelateerd aan de bebouwing in de Westewagenstraat. Hiermee wordt volgens reclamant ook in de toelichting onderkend dat de cultuurhistorische waarde van de gebouwen beperkt is.

Reactie

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 13 november 2007 besloten het rapport 'cultuurhistorische Verkenning Laurenskwartier' als onderlegger vast te stellen voor de visies, masterplannen, stedenbouwkundige plannen, buitenruimteplannen en bouwplannen van het Laurenskwartier.

Rotterdam wil immers zijn historische kwaliteiten en authentieke elementen inzetten voor de toekomst van de stad. Het behoud van de historische gelaagdheid is van belang om de historie zichtbaar te houden voor de toekomst, en voor het vertellen van de geschiedenis van de stad, maar het levert ook een impuls aan de stad. In de Stadsvisie is cultuurhistorie dan ook opgenomen als een van de kernbeslissingen.



De cultuurhistorische verkenning van het Laurenskwartier onderzoekt de verschillende tijdslagen en brengt in beeld hoe die nu nog zichtbaar zijn in het huidige stadsbeeld. Op basis van het onderzoek is een waardering gemaakt van de cultuurhistorische kwaliteiten en zijn aanbevelingen gedaan hoe die cultuurhistorische kwaliteiten in de dynamiek van de binnenstad behouden kunnen blijven. Het gaat daarbij onder meer om het herkenbaar houden van historische lijnen zoals de Hoogstraat, Binnenrotte en de grenzen van de oude stadsdriehoek, de Meent/Delftsevaart en Steiger. Ook het feit dat er in het Laurenskwartier duidelijk te onderscheiden sferen per tijdsperiode zijn, is een belangrijk kenmerk.

De wederopbouwensembles zijn bijzonder belangrijk. De cultuurhistorische verkenning stelt zelfs voor om aan het bestaande wederopbouwaandachtsgebied (Pannekoekstraat en omgeving) de Westewagenstraat met de Vlasmarkt toe te voegen. Belangrijk is hier de stedenbouwkundige opzet en de samenhang in de architectuur.

Conclusie

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

- 6.6 Reclamant geeft in overweging om in het geval van een ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen.

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan is niet zodanig aangepast dat een hernieuwde terinzagelegging benodigd is. Reclamant en belanghebbenden die bezwaren hebben tegen wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangebracht, kunnen hiertegen in beroep gaan.

Conclusie

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

Ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

A1 Centrum en Centrum-6 artikel

In het geldende bestemmingsplan Laurenskwartier zijn binnen de bestemming centrum alle soorten centrumfuncties (o.a. wonen, kantoren, detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijk) toegestaan, ook op de verdiepingen. Deze wijze van bestemmen is niet conform de feitelijke situatie en is ook onwenselijk. In grote delen van het Laurenskwartier wordt op de verdiepingen gewoond en is er sprake van centrumfuncties op de begane grond en eerste verdieping. Om overlast te voorkomen voor de woningen is verticale vermenging van functies niet wenselijk. Tevens is voldoende capaciteit voor centrumfuncties in de plinten.

Daarom is gekozen in het nieuwe bestemmingsplan Laurenskwartier een onderscheid te maken tussen de bestemming Centrum en de bestemming Centrum - 6 (Centrum - 1 tot en met 5 worden gebruikt ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheden). Binnen de bestemming Centrum zijn uiteenlopende centrumfuncties op alle verdiepingen toegestaan. Binnen de bestemming Centrum - 6 zijn uiteenlopende centrumfuncties enkel op de begane grond en eerste verdieping toegestaan. Wonen, maar ook hotels zijn op alle verdiepingen toegestaan. Hotels worden ook op de verdiepingen toegestaan, aangezien het



hier ook een verblijfsfunctie betreft.

De bestemming Centrum - 6 is toegewezen aan de locaties waar op de verdiepingen sprake is van woningen. Wij stellen u voor het plan op de volgende punten aan te passen.

In de toelichting wordt de tekst in paragraaf 4.6 Juridische planbeschrijving toegevoegd:

Centrum en Centrum - 6

In het vorige bestemmingsplan Laurenskwartier zijn binnen de bestemming centrum alle soorten centrumfuncties (o.a. wonen, kantoren, detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijk) toegestaan, ook op de verdiepingen. Deze wijze van bestemmen is niet conform de feitelijke situatie en is ook onwenselijk. In grote delen van het Laurenskwartier wordt op de verdiepingen gewoond en is er sprake van centrumfuncties op de begane grond en eerste verdieping. Om overlast te voorkomen voor de woningen is verticale vermenging van functies niet wenselijk. Tevens is voldoende capaciteit voor uiteenlopende centrumfuncties in de plinten.

Daarom is gekozen in het nieuwe bestemmingsplan Laurenskwartier een onderscheid te maken tussen de bestemming Centrum en de bestemming Centrum - 6 (Centrum - 1 tot en met 5 worden gebruikt ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheden). Binnen de bestemming Centrum zijn uiteenlopende centrumfuncties op alle verdiepingen toegestaan. Binnen de bestemming Centrum - 6 zijn uiteenlopende centrumfuncties enkel op de begane grond en eerste verdieping toegestaan. Wonen, maar ook hotels zijn op alle verdiepingen toegestaan. Hotels worden ook op de verdiepingen toegestaan, aangezien het hier ook een verblijfsfunctie betreft.

In de regels wordt artikel 4: Centrum-6 toegevoegd (en de overige artikelen hernummerd) en dit artikel luidt als volgt:

Artikel 4 Centrum - 6

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Centrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;*
- b. hotels;*
- c. kantoren, enkel op de begane grond en eerste verdieping, met uitzondering van de kantoren op adres Vissersdijk 219-237, op dit adres zijn kantoren toegestaan op de begane grond en tevens op de eerste tot en met de vierde verdieping;*
- d. detailhandel, enkel op de begane grond en eerste verdieping;*
- e. dienstverlening, enkel op de begane grond en eerste verdieping;*
- f. horeca, enkel op de begane grond en eerste verdieping;*
- g. maatschappelijk, enkel op de begane grond en eerste verdieping;*
- h. cultuur en ontspanning, enkel op de begane grond en eerste verdieping;*
- i. bedrijven t/m categorie 2, enkel op de begane grond en eerste verdieping;*



- j. de functies die alleen toegestaan zijn op de begane grond en eerste verdieping, zijn, indien die functies op het tijdstip van de terinzagelegging reeds als die functies worden gebruikt op de tweede verdieping en hoger, dan zijn dezelfde functies daar toegestaan;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen; enkel ondergronds;
- m. groenvoorzieningen, ontsluitingswegen, -paden en -onderdoorgangen;
- n. ter plaatse van de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - spoor", voor een vrijwaringszone - spoor;
- o. "Waarde - Archeologie - 1", "Waarde - Archeologie - 2", "Waarde - Archeologie - 3", "Waarde - Archeologie - 4", "Waarde - Cultuurhistorie", "Waterstaat - Waterkering" of "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie - 1", "Waarde - Archeologie - 2", "Waarde - Archeologie - 3", "Waarde - Archeologie - 4", "Waarde - Cultuurhistorie", "Waterstaat - Waterkering" of "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

4.2.2 Bebouwingsnormen

- a. Gebouwen mogen niet hoger worden dan op de plankaart is aangegeven;
- b. Gebouwen voor openbaar nut mogen niet groter zijn dan 80 m³ en worden ondergronds gerealiseerd of geïntegreerd in bestaande of nieuwe bebouwing.
- c. De parkeervoorzieningen die ten tijde van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan reeds bovengronds aanwezig zijn, zijn toegestaan;
- d. Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" [ond] is een onderdoorgang verplicht;
- e. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - overkraging" [sba-ok] is een overkraging verplicht.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Algemeen

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% wordt gebruikt voor werkactiviteiten, t.w. kleine kantoren, alsmede bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;



- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

4.3.2 Horeca

Horeca is toegestaan op de locaties die aangegeven zijn op de horecakaart in de bijlage van deze regels. Per bouwblok is aangegeven:

- a. het maximum toegestane aantal horecavestigingen;
- b. het maximum bruto vloeroppervlak per horeca vestiging.

Voor de horecalocaties van meer dan 200m² is het toegestaan deze eenmaal te splitsen in maximaal 2 horecavestigingen. In dat geval is het maximum aantal horecavestigingen op de horecakaart voor deze locatie 2".

Deze regeling geldt niet voor horeca die onderdeel is van een groter geheel zoals een warenhuis, bibliotheek of sportschool, op dezelfde tijden geopend is en niet rechtstreeks vanuit de straat toegankelijk is; kan worden beschouwd als "koffiehoekje" in een winkel.

Zie ook: Horecakaart bestemmingsplan Laurenskwartier

4.3.3 Cultuur en ontspanning

De gronden als bedoeld in lid 4.1 sub h mogen ten behoeve van muziek en theater, bioscoop, expositieruimte, sport en dergelijke worden gebruikt.

4.3.4 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in leden 4.3.1 en 4.3.4 ter zake 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.

Op de plankaart wijzigen van de bestemming Centrum in de bestemming Centrum-6 op verschillende locaties. Zie bijlage b bij dit raadsvoorstel.

A2 Wijzigingsbevoegdheid 2, Meentpleinlocatie

Tot voor kort werd op deze locatie voorzien in een smal en relatief hoog bouwvolume, voortkomend uit de technische complicaties die horen bij het bouwen op de tunnelbak van de spoorlijn. Recentelijk is duidelijk geworden dat het technisch mogelijk is om een bescheiden volume te realiseren bovenop de tunnelbak. Hierdoor ontstaat een gebouw met een andere vorm; minder hoog (beter in verband met de bezonning), maar op een groter oppervlakte (1200m² verdeeld over twee bouwlagen), dat gerealiseerd kan worden binnen het wijzigingsgebied op de plankaart. Het gebouw is gelet op de lagere hoogte niet langer geschikt voor woningbouw. De detailhandelsfunctie blijft in omvang gelijk (600m²). Meer ruimte komt er voor publieksfuncties. Er bestaat een initiatief om een gebouw te realiseren dat zal dienen als 'pleisterplaats' voor de weekmarkt op de Binnenrotte. Hierbij wordt gedacht aan functies die ondersteunend zijn voor het winkelend publiek, zoals een openbaar toilet, een verschoningsplaats en een



pinautomaat. Dit programma wordt ondersteund door een horecaruimte met terrasfunctie. Wij stellen u voor het plan op de volgende punten aan te passen.

In de toelichting wordt de tekst in paragraaf 4.3.2 vervangen door:

"Voor de Meentpleinlocatie bestaat een initiatief om een gebouw te realiseren dat zal dienen als 'pleisterplaats' voor de weekmarkt op de Binnenrotte. Hierbij wordt gedacht aan functies die ondersteunend zijn voor het winkelend publiek, zoals een openbaar toilet, een verschoningsplaats en een pinautomaat. Dit programma wordt ondersteund door een horecaruimte met terrasfunctie en detailhandel.

Tot voor kort werd op deze locatie voorzien in een smal en relatief hoog bouwvolume, voortkomend uit de technische complicaties die horen bij het bouwen op de tunnelbak van de spoorlijn. Recentelijk is duidelijk geworden dat het technisch mogelijk is om een bescheiden volume te realiseren bovenop de tunnelbak. Hierdoor is het mogelijk het gewenste programma beter in te passen; minder hoog, maar op een groter oppervlakte.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de realisatie van een bescheiden volume van ongeveer 1200 m² vloeroppervlakte, verdeeld over twee bouwlagen. De detailhandelsfunctie neemt met maximaal 600 m² toe.

Bijzondere aandacht moet besteed worden aan de alzijdigheid van het gebouw. Dit betekent dat de plint aan alle zijden van het gebouw levendig moet zijn. Aan de westzijde wordt een aantrekkelijke straat gerealiseerd. Aan de oostzijde grenst het gebouw aan een aantrekkelijk plein."

In de regels wordt de tekst in wijzigingsgebied - 2, lid 3 en 4 (lid 17.3 en 17.4 in het ontwerpbestemmingsplan), na doornummering vervangen door:

19.3 Bestemmingsomschrijving

De voor "Centrum -2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;*
- b. dienstverlening;*
- c. horeca;*
- d. maatschappelijk; (Uitgezonderd voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg);*
- e. cultuur en ontspanning;*
- f. bedrijven t/m categorie 2;*
- g. parkeervoorzieningen.*

19.4 Bouwregels

Op de voor "Centrum - 2" aangewezen gronden geldt, dat:

- a. gebouwen niet groter mogen zijn dan 1200 m² bvo;*
- b. gebouwen niet hoger mogen zijn dan 10 meter; het maximaal aantal bouwlagen is 2;*
- c. gebouwen een begane grond hebben van minimaal 4 meter hoog;*
- d. detailhandel maximaal 600 m² mag beslaan;*
- e. parkeervoorzieningen enkel ondergronds gebouwd mogen worden;*
- f. gebouwen dienen ten minste één (nood)uitgang te hebben die van de risicobron is afgekeerd.*



In de regels vervalt lid 5.1. De wonen aan huisregeling is niet meer van toepassing nu de functie wonen is vervallen.

In de regels wordt de tekst in lid 6 na doornummering vervangen door:

19.6 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.3f ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke – gehoord de milieudeskundige – daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Op de plankaart wordt het wijzigingsgebied vergroot. Zie bijlage c bij dit raadsvoorstel.

A3 Fietsenstalling station Blaak

Het bestemmingsplan Laurenskwartier maakt ondergrondse parkeervoorzieningen mogelijk, waaronder ook fietsenstallingen vallen. Tussen Station Blaak en de Markthal was een ondergrondse fietsparkeergarage gepland. Een dergelijk voorziening blijkt nu financieel niet langer haalbaar. Daarom wordt voorgesteld om op deze locatie een bovengrondse fietsenstalling mogelijk te maken. Wij stellen u voor de volgende aanpassingen door te voeren.

Het opnemen van paragraaf 4.3.7 in de toelichting:

4.3.7 Directe bestemming: Fietsenstalling Station Blaak

Op 14 april 2009 is de visie "Fietsparkeren Rotterdam Centrum" vastgesteld. De doelstelling van de visie is het optimaliseren van het aanbod aan fietsenstalling in het centrum van Rotterdam. Vanuit deze studie kwam de omgeving NS station Blaak/Markthal naar voren als een strategische locatie voor een gebouwde fietsenstalling.

De locatie voor deze (bewaakte) fietsenstalling is zowel gericht op openbaar vervoer reizigers, bezoekers van de weekmarkt als de bezoekers van de Markthal. De stalling dient ruimte te bieden aan circa 650 fietsen. In de fietsenstalling is ruimte voor een aan de fietsenstalling gerelateerde functie zoals een fietsenmaker en openbare toiletten van maximaal 300m².

In het Masterplan Laurenskwartier West wordt beschreven dat de belangrijkste openbare ruimte in het Laurenskwartier wordt gevormd door de Binnenrotte. De wanden van deze ruimte zijn echter vrij diffuus en in de oorspronkelijke situatie niet stevig genoeg voor de maat en schaal van het plein. Door de wanden steviger te maken en de gevellijn door te trekken, wordt deze ruimte beter gedefinieerd. De bovengrondse fietsenstalling kan hierbij helpen. De bovengrondse fietsenstalling krijgt een bouwhoogte van maximaal 15 meter.

Wij stellen u voor in de regels artikel 6 Verkeer-Fietsenstalling toe te voegen. De andere artikelen worden doorgenummerd.



Artikel 6 Verkeer - Fietsenstalling

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - Fietsenstalling" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een fietsenstalling (al dan niet ondergronds), met de bijbehorende voorzieningen, zoals een fietsenmaker en openbare toiletten;*
- b. ter plaatse van de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – spoor", voor een vrijwaringszone – spoor;*
- c. "Waarde – Archeologie – 1", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.*

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor "Verkeer - Fietsenstalling" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

6.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor

'Waarde – Archeologie – 1', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

6.2.3 Bebouwingsnormen

- a. de bouwhoogte van de fietsenstalling is maximaal 15 meter;*
- b. bijbehorende voorzieningen van maximaal 300m² zijn toegestaan.*

Daarnaast stellen wij u voor om op de plankaart het bestemmingsvlak "Verkeer – Fietsenstalling" op te nemen nabij het NS station Blaak/Markthal. Zie bijlage d bij dit raadsvoorstel.

A4 Aanpassingen ten behoeve van de functie hotel

Abusievelijk was de functie hotels niet in het artikel 3 "Centrum" en in artikel 1 "Begrippen" opgenomen. Wij stellen u voor in de regels artikel 1 "Begrippen" aan te passen door een sublid Hotel toe te voegen en de begrippen alfabetisch door te nummeren.

Hotel

Het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en bijbehorende voorzieningen zoals ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

Wij stellen u voor in artikel 1 "Begrippen" het sublid Horeca als volgt aan te passen.

Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

Daarnaast stellen wij u voor artikel 3 "Centrum" van de regels aan te passen door de functie hotels toe te voegen in lid 3.1 "Bestemmingsomschrijving".

Tevens stellen wij u voor in artikel 3.4.2 het zinsdeel "bestaat uit het logies-gedeelte van een hotel" te verwijderen.



A5 Trillingen, wijzigingsbevoegdheid 2 Meentpleinlocatie

In het ontwerpbestemmingsplan is zowel in de regels (artikel 17.4 lid f) als in de toelichting (paragraaf 6.4.8 Trillingen) de onderstaande normering voor trillingen als gevolg van het spoorverkeer in de tunnel opgenomen:

- f. voor gebouwen moet zijn aangetoond dat voldaan is aan de volgende richt- en grenswaarden voor trillingen. Dit is van toepassing indien deze locaties zich binnen de minimale afstand van 25 meter tot de buitenste spoorstaaf bevinden:

Gebouwfunctie	A1 (dag/avond/nacht)	A2 (dag/avond/nacht)	A3 (dag/avond/nacht)
Woning stadscentra	0.15/0.15/0.1	2.5/1.5/0.2	0.07/0.07/0.05

- A1 = streefwaarden voor de trillingssterkte V_{max} (de grootste momentane waarde van de trillingssterkte-dimensieloos)
A2 = hoogste streefwaarde voor de trillingssterkte V_{max}
A3 = streefwaarde voor de trillingssterkte V_{per} (gemiddelde trillingssterkte over de beoordelingsperiode -dimensieloos)

Om twee redenen wordt voorgesteld deze normering voor trillingen bij gewijzigde vaststelling niet langer op te nemen in de toelichting en de regels:

1. Het betreft géén wettelijke regeling, er is geen verplichting tot opnemen in het bestemmingsplan en dit biedt ook geen meerwaarde. Uit jurisprudentie blijkt dat het raadzaam is in de bouwplanfase de streefwaarden uit de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening te hanteren.
2. De bovenstaande streefwaarden uit de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening zijn van toepassing op woningen. In het bovenstaande voorstel voor wijzigingsbevoegdheid 2 zijn woningen niet langer opgenomen. In de bouwplanfase zijn daarom de minder hoge streefwaarden relevant voor gebouwen waarin 's nachts geen mensen verblijven.

Wij stellen u voor artikel 17.4 lid f (doorgenummerd artikel 19.4 lid f) te verwijderen uit de regels en in de toelichting paragraaf 6.4.8 van het ontwerpbestemmingsplan te vervangen door de onderstaande tekst:

*"Bij gebouwen op of in de buurt van de spoortunnel (binnen 25 meter tot de buitenste spoorstaaf) kan trillingshinder en contactgeluid optreden. In Nederland bestaat nog geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Wel is het (op grond van jurisprudentie) raadzaam om in de bouwplanfase de richt- en grenswaarden voor trillingen uit de handreiking industrielawaai en vergunningverlening te hanteren. Aan deze waarden voor trillingen kan bijvoorbeeld worden voldaan door de gebouwimpedantie te verhogen, door zwevende dekvloeren of door het afveren van gebouwen.
Met wijzigingsbevoegdheid 2 (Meentpleinlocatie) wordt bebouwing mogelijk gemaakt binnen het voor trillingen relevante gebied, zodat aan dit onderwerp t.z.t. aandacht dient te worden besteed."*

A6 Groepsrisico

Naar aanleiding van TNO- rapport over de effecten bij tunnelmonden, is er een nieuw verantwoordingsdocument opgesteld. De effecten bij de tunnelmonden zijn veel kleiner dan de eerdere conservatieve benadering en liggen dicht bij "verwaarloosbaar, dit is gunstig voor het berekend groepsrisico. Daarnaast is vastlegging van het Basisnet Spoor in de AmvB Vervoer Gevaarlijke Stoffen zekerder geworden.



Wij stellen u voor de laatste zin van de vierde alinea van paragraaf 6.7 te vervangen door de volgende tekst:

"Het Basisnet Spoor is per 10 juli 2012 tijdelijk vastgelegd in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, in afwachting van de definitieve vastlegging in de AMvB Vervoer gevaarlijke stoffen (waarschijnlijk in 2013)."

Wij stellen u ook voor paragraaf 6.7.1 en 6.7.2 in de toelichting te vervangen door de volgende tekst.

6.7.1 Transport gevaarlijke stoffen over rail

Over de spoorlijn Rotterdam CS - Barendrecht vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De spoorlijn ligt in het plangebied ondergronds, net buiten het plangebied bevindt zich de noordelijke in- en uitgang van de Willemsspoortunnel. Uit onderzoek blijkt dat de kansen van optreden van ongevallen in de Willemsspoortunnel lager zijn dan in het geval van een bovengronds spoor in een open lucht situatie. Deze lagere kans is een gevolg van de aanwezigheid van ontsporingsbeveiliging, de onmogelijkheid van flankbotsingen in de tunnel en het feit dat goederentreinen niet mogen stoppen in de tunnel.

Er zijn in de Willemstunnel vier gescheiden tunnelbuizen. Een goederentrein mag pas een tunnelbuis binnenrijden als in die betreffende tunnelbuis geen andere trein aanwezig is. Door deze set van veiligheidsmaatregelen is een ongeluk met een goederentrein in de tunnel zeer onwaarschijnlijk.

Het bestemmingsplan Laurenskwartier sluit aan op het ontwikkelingsgebied Rotterdam Central District (RCD). In RCD ligt het spoor niet langer in een tunnel. Het plangebied van Laurenskwartier ligt daarom voor een deel binnen het invloedsgebied groepsrisico van het spoortraject in het RCD. Daarom moeten het groepsrisico binnen het invloedsgebied en de eventuele verandering van dit groepsrisico door het bestemmingsplan Laurenskwartier worden berekend. De planhorizon van een bestemmingsplan is 10 jaar. Bij de berekening moet daarom worden uitgegaan van de persoonsdichtheid lang het spoor over 10 jaar, na realisatie van RCD. Een overschrijding van de oriëntatiewaarde of een toename van het groepsrisico door het bestemmingsplan moeten worden verantwoord.

Plaatsgebonden risico

Uit onderzoek blijkt dat er net buiten de noordelijke tunnelmond sprake is van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Deze contour valt echter buiten het plangebied van het Laurenskwartier en vormt daarom geen belemmering voor dit plan en de daarin opgenomen ontwikkelingen.

Groepsrisico

Het groepsrisico van een ongeval in de tunnel kan niet worden berekend, maar op basis van 'expert judgement' wordt verondersteld dat het groepsrisico ter plaatse van station Blaak lager is dan 1% van de oriënterende waarde. Dit zeer lage groepsrisico wordt door de gemeente Rotterdam verantwoord geacht.



Het groepsrisico binnen het invloedsgebied van het spoortraject in RCD is na vastlegging van het Basisnet Spoor en na realisatie van de bebouwing in RCD 1,5 maal de oriëntatiewaarde.

Door het Rijk is toegezegd dat, in het geval van het uitblijven van het Basisnet Spoor, er aanvullende spoorse maatregelen genomen zullen worden waardoor het groepsrisico maximaal 4,9 maal de oriënterende waarde zal bedragen.

Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkelingen in het bestemmingsplan Laurenskwartier niet zorgen voor een toename van het berekende groepsrisico.

Maatregelen

Naast de bronmaatregelen die genomen worden door het Rijk zoals het Basisnet of lokale maatregelen aan en rond het spoor, heeft de VRR advies uitgebracht om aanvullende maatregelen te treffen op gebouwniveau. In de regels is opgenomen dat voor de ontwikkellocatie W 2 minimaal één (nood-) uitgang van de risicobron afgekeerd dient te zijn. Bij de uitwerking van de bouwplannen moet hiermee rekening worden gehouden.

6.7.2 Conclusie

In de belangenafweging wordt daarom op dit moment een groepsrisico van 4,9 maal de oriëntatiewaarde door het bestuur van Rotterdam verantwoord geacht. In het verantwoordingdocument over het groepsrisico is dit weergegeven.

De redenen hiervoor zijn:

- De realisatie van de ontwikkellocaties die het bestemmingsplan Laurenskwartier mogelijk maakt geen invloed heeft op het groepsrisico;*
- Het perspectief van 1,5 maal de oriëntatiewaarde dat het Basisnet Spoor biedt. Het Basisnet Spoor zal waarschijnlijk in 2013 worden vastgelegd in de wetgeving;*
- Het groepsrisico is lager dan het door de gemeenteraad voor het RCD verantwoorde groepsrisico van 5,4 maal de oriëntatiewaarde;*
- De gemeente heeft een verdichtingsopgave. Het past niet in het beleid om door middel van verdunning van bebouwing het groepsrisico te verlagen.*

A7 Wijzigingsbevoegdheid 4: locatie naast onderwijsmuseum

Wij stellen u voor in wijzigingbevoegdheid 4: locatie naast onderwijsmuseum, artikel 20.4, sub d "de bebouwing niet vast aan de bestaande bebouwing gebouwd wordt" te verwijderen. Tevens stellen wij voor de toelichting in paragraaf 4.3.4 hierop aan te passen. Deze regel beperkt onnodig de flexibiliteit binnen wijzigingsgebied 4.

A8 Bruggen

Wij stellen u voor op de plankaart ter plaatse van bruggen over water de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Verkeer-Wegverkeer" te wijzigen in de bestemming "Water". Tevens stellen wij u voor ter plaatse van de functieaanduidingen "onderdoorgang" in het water deze te laten vervallen. Daarmee zijn artikel 5.2.1 sub e en artikel 6.2.1 sub d overbodig geworden en stellen wij u voor deze artikelen ook te laten vervallen.



A9 Naamswijziging café

Wij stellen u voor in paragraaf 4.3.2 van de toelichting de naam "Café Boudoir" te wijzigen in restaurant "Hello Pasta".

A10 Spoorwegverkeer

Er is geen aanduiding "tunnel" opgenomen in het bestemmingsplan ter plaatse van de metro- en treintunnel.

Wij stellen u voor in de regels artikel 3 "Centrum" en in de doorgenummerde artikelen 7 "Verkeer – Verblijfsgebied" (artikel 5 ontwerpbestemmingsplan), artikel 8 "Verkeer – Wegverkeer" (artikel 6 ontwerpbestemmingsplan) en artikel 9 "Water" (artikel 7 ontwerpbestemmingsplan) aan te passen door in lid 1 het volgende sublid toe te voegen:

"ter plaatse van de aanduiding "tunnel", voor een tunnel;"

Wij stellen u voor op de plankaart de aanduiding "tunnel" op te nemen ter plaatse van de metro- en treintunnel.

Tevens stellen wij voor op de plankaart de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – spoor" met vijf meter te verbreden, zodat de belangen van de tunnel en het spoorwegverkeer niet worden geschaad.

A11 Actualiseren kaarten ontwikkellocaties

Wij stellen u voor de luchtfotokaarten van de ontwikkellocaties in paragraaf 4.3 te actualiseren.

A12 Horecakaart

Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat niet alle horecavestigingen opgenomen zijn conform de vergunde situatie en dat er nog beperkt uitbreiding mogelijk is gelet op de horecanota 2012-2016.

Wij stellen u voor de volgende wijzigingen door te voeren op de horecakaart:

- de toegestane horeca in het bouwblok Haagseveer 32-90 te vergroten van 100m² naar 150m² conform de vergunde situatie;
- de toegestane aan de Noordmolenwerf 171 te vergroten van 100m² naar 250m² conform de vergunde situatie;
- de toegestane horeca in het bouwblokdeel Rodezand 40 tot en met 50 te wijzigen van 2 horecavestigingen van 200m², naar 1 horecavestiging van 100m² en 1 horecavestiging van 300m², conform de vergunde situatie;
- de toegestane horeca in het bouwblok omsloten door de Keizerstraat, Hoogstraat, Vlasmarkt en Steiger te vergroten van 600m² naar 650m² conform de vergunde situatie;
- de toegestane horeca aan de Blaak 31/zijde station Blaak te verkleinen van 600m² naar 400m² conform de vergunde situatie;
- de toegestane horeca in het bouwblok Hoogstraat 150 tot en met 172 te wijzigen van 3 horecavestigingen van 100m² naar 2 vestigingen van 200m² conform de vergunde situatie;
- de toegestane horeca in het bouwblok Hoogstraat 135 tot en met 155 te wijzigen van 4 horecavestigingen van 100m² naar 2 horecavestigingen van 150m² en 2 horecavestigingen van 50m² conform de vergunde situatie;
- de toegestane horeca in het bouwblok Meent 65 tot en met 79 wijzigen



van 2 horecavestigingen van 200m² naar 1 horecavestiging van 200m² en 1 horecavestiging van 350m² conform de vergunde situatie;

- de toegestane horeca in het bouwblok Binnenrotte 140 tot en met 148 wijzigen van 1 horecavestiging van 200m² en 1 horecavestiging van 600m² naar 1 horecavestiging van 150m² en 1 horecavestiging van 700m² conform de vergunde situatie;
- de toegestane horeca in het bouwblok Botersloot 36 tot en met 64 wijzigen van 4 horecavestigingen van 50m² naar 1 horecavestiging van 75 en 2 horecavestigingen van 50m² conform de vergunde situatie;
- de toegestane horeca in het bouwblok Goudsesingel, Mariniersweg, Bredestraathof wijzigen van 3 horecavestigingen van 200m², naar 2 horecavestigingen van 200m² en 1 horecavestiging van 350m² conform de vergunde situatie;
- de toegestane horeca in het bouwblok Hoogstraat 81 tot en met 105 vergroten van 200m² naar 400m² conform de vergunde situatie;
- de toegestane horeca in het bouwblok Hoogstraat (zijde bibliotheek), Mariniersweg, Binnenrotte wijzigen van 3 horecavestigingen van 200 naar 1 horecavestiging van 550m² en 1 horecavestiging van 100m² conform de vergunde situatie;
- de toegestane horeca in het bouwblok omsloten door Hang, Vissersdijk en Keizerstraat te wijzigen van 1 horecavestiging van 200m², naar 2 horecavestigingen van 150m² te verruimen op basis van de horecanota;
- de toegestane horeca in het bouwblok Hoogstraat 107 tot en met 129 wijzigen van 1 horecavestiging van 200m² naar 2 horecavestigingen van 100m² op basis van de horecanota.

A14 Financiële paragraaf

Wij stellen u voor in de toelichting de financiële paragraaf in hoofdstuk 9 te actualiseren naar de volgende tekst:

“De in dit bestemmingsplan opgesomde ontwikkellocaties kunnen pas dan worden gerealiseerd nadat een wijzigingsprocedure is doorlopen; dit zal niet plaatsvinden dan nadat de financiële uitvoerbaarheid van die projecten is vastgesteld.

De overige locaties zijn in de grondexploitatie Laurenskwartier opgenomen waarmee financiële uitvoerbaarheid ervan is aangetoond”.

A15 Wijzigingsbevoegdheid Herenplaats

Wethouder Karakus heeft in de brief aan de commissie FIB d.d. 28 maart 2012 inzake het masterplan Maagd van Hollandkwartier de toezegging gedaan ten aanzien van de Herenplaats dat sloop/nieuwbouw en als gevolg daarvan drastische inkorting van het plein niet het uitgangspunt zijn, maar opknappen/renoveren en vergroenen/verfraaien.

Naar aanleiding hiervan is in het masterplan is de volgende tekst opgenomen: “De uitgangspunten voor de verbetering van de entree van het gebied komen voort uit de cultuurhistorische verkenning. De jaren zeventig bebouwing zal worden vernieuwd. Dit kan door middel van gevelrenovatie, transformatie van het gehele woonblok of door sloop-nieuwbouw. Hierbij is het wenselijk de mogelijkheid te bieden om de rooilijn van het gebouw te verleggen om een eventuele ontwikkeling haalbaar te maken. Er dient voldoende ruimte over te blijven voor een hoogwaardig en kwalitatief plein als verblijfsruimte. Het behoud



van het pannenkoekpaviljoen is hierbij uitgangspunt”.

In het ontwerpbestemmingsplan Laurenskwartier is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in de bebouwing van het plein. Gelet op de wens van de commissie is het terugleggen van de rooilijn van de wijzigingsbevoegdheid voor de handliggend, hiermee kan een groter deel van het plein gehandhaafd blijven. Een andere optie is het schrappen van de gehele wijzigingsbevoegdheid.

Gelet op het feit dat er op dit moment geen sprake is van een concrete ontwikkeling met een plan voor de locatie, stellen wij voor deze wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen. Hiermee blijft de huidige grootte van de Herenplaats gehandhaafd.

Wij stellen naar aanleiding van het bovenstaande voor:

- De tekst in paragraaf 4.3.3 van de toelichting te vervangen door het woord 'VERVALLEN'.
- De tekst in het doorgenummerde artikel 20 (artikel 18 in het ontwerpbestemmingsplan/wijzigingsbevoegdheid 3) van de regels te vervangen door het woord 'VERVALLEN'.
- Op de plankaart het doorgenummerde artikel 20 (artikel 18 ontwerpbestemmingsplan/wijzigingsbevoegdheid 3) toe te voegen het woord 'VERVALLEN'.

A16 Uitbreidingsmogelijkheid bestaande horeca

In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 3.5 sub b van de regels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het uitbreiden van horecavestigingen met 25% indien aannemelijk gemaakt kan worden dat dit voor een rendabele exploitatie van de horeca noodzakelijk is.

Bij een nadere afweging op basis van de nieuwe horecanota blijkt dat een dergelijke algemene afwijkingsmogelijkheid, niet meer wenselijk is in het bestemmingsplan.

Mocht op basis van de vast te stellen horecagebiedsplannen door de deelgemeente blijken dat een verdere uitbreiding van horeca gewenst is, dan zal dit per geval beoordeeld worden. Met het doorlopen van een omgevingsvergunningprocedure kan de uitbreiding dan vergund worden.

Wij stellen voor artikel 3.5 sub van de regels te laten vervallen:

“Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.2 ten behoeve van het toestaan van een 25% grotere horecavestiging indien aannemelijk gemaakt kan worden dat dit voor een rendabele exploitatie van de horeca noodzakelijk is”.



A17 Terrassen horeca

Terrassen zijn niet geregeld in het bestemmingsplan. Om dit te regelen stellen wij u voor om in artikel 1 van de regels het volgende begrip op te nemen en de begrippen alfabetisch door te nummeren.:

ongebouwd (gevel)terras

“een buiten de besloten ruimte liggend deel van een horecabedrijf, waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden verstrekt;”

Tevens stellen wij u voor in lid 1 van artikel 5 “Verkeer – Verblijfsgebied” en in artikel 6 “Verkeer – Wegverkeer” het volgende sublid toe te voegen:

“Ongebouwde (gevel) terrassen, grenzend aan een bestemming waar horeca is toegelaten (zie de horecakaart in de bijlage bij de regels);”

Tevens stellen wij u voor het volgende lid 3 “Afwijken van de gebruiksregels” in artikel 5 “Verkeer - Verblijfsgebied en in artikel 6 “Verkeer – Wegverkeer” toe te voegen:

5.3/6.3 Afwijken van de bouwregels

“Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels van de ter plaatse geldende bestemming, door terrasschermen met een maximale hoogte van maximaal 1.60 meter toe te staan. De terrasschermen dienen in overeenstemming te zijn met de door het college vastgestelde nota “Kwaliteiteisen voor terrassen”. ”

Daarnaast stellen wij u voor het woord “windschermen” genoemd in artikel 6.2.1 sub a te schrappen.

Tevens stellen wij u voor een lid 4 “Specifieke gebruiksregels” in artikel 5 “Verkeer- Verblijfsgebied” en in artikel 6 “Verkeer – Wegverkeer” toe te voegen:

5.4/6.4 Specifieke gebruiksregels

Horeca

Ongebouwde (gevel) terrassen aangrenzend aan horeca (zie de horecakaart in de bijlage bij de regels) dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- a. nooduitgangen, brandtrappen en brandkranen dienen vrijgehouden te worden;*
- b. op trottoirs dient minimaal een 1,80 meter brede obstakelvrije doorloopruimte te zijn gegarandeerd;*
- c. een ongebouwd terras dat niet langs een rijweg is gesitueerd (bijvoorbeeld een plein) dient een vrije doorgang van minimaal 4,50 meter breed te hebben.*

A18 Horecanota 2012-2016

Naar aanleiding van de vaststelling van de horecanota stellen wij voor de tekst in paragraaf 2.3.9 van de toelichting te vervangen door de volgende tekst:

Horecanota Rotterdam

Vastgesteld op 3 juli 2012 door College van burgemeester en wethouders.



Doel

Centraal in de horecanota 2012-2016 staat het stimuleren van goede initiatieven, het bij elkaar brengen van vraag en aanbod, het vooraf bieden van duidelijke richtlijnen, het beperkt sturen door vergunningverlening en gebiedsgerichte aanpak en het normeren door toezicht en handhaving.

Visie

Vanuit de markt- en leefbaarheidsanalyse op horeca, de uitkomsten van de evaluatie van de vorige horecanota en de stedelijke ambities is de visie op de horeca als volgt geformuleerd: 'bruisende, aantrekkelijke stad met ruimte voor initiatieven van ondernemers'. Deze visie is nader uitgewerkt in een drietal ambities:

- *kwaliteitshoreca: het creëren van een aantrekkelijk en bruisend horeca-aanbod dat aansluit op de zakelijke markt, de wensen van de bezoekers en de bewoners;*
- *dynamisch ondernemerschap: het stimuleren van nieuwe initiatieven;*
- *horeca en leefbaarheid in balans: de samenwerking tussen ondernemers en overheid versterken waardoor een veilig uitgaansklimaat gecreëerd wordt zonder overlast voor omwonenden. "High trust, High penalty" is een belangrijks uitgangspunt.*

Stedelijke focusgebieden, algemene gebiedskaders en horecagebiedsplannen

Om (naast wat het bestemmingsplan nu toestaat) in de toekomst beter te kunnen sturen op welke horeca zich in een bepaald gebied kan vestigen, in het kader van het stimuleren van kwaliteitshoreca en waarborgen van leefbaarheid, worden gebiedsgerichte vestigingsvoorwaarden opgesteld. Om te kunnen komen tot gedegen vestigingsvoorwaarden in een gebied, die recht doen aan de ambities ten aanzien van de horecafunctie van de stad Rotterdam in zijn geheel, zijn een vijftiental stedelijke focusgebieden beschreven. De omschrijvingen van de focusgebieden geven de visie weer hoe deze gebieden zich afzonderlijk en in verhouding tot elkaar zouden moeten ontwikkelen om recht te doen aan de bovenlokale horecafunctie die in de stad gewenst is. Naast de visie op bovenlokale horeca en de ontwikkelrichting hiervan, is ook in zijn algemeenheid ten aanzien van de hoofdfunctie van gebieden gekeken wat de gewenste ontwikkelrichting is, waarbij onderscheid is gemaakt in 'woongebieden', 'gemengde woongebieden', 'publieksintensieve recreatiegebieden', 'bedrijventerreinen/industriegebieden/havengebied'. Bij inwerkingtreding van de horecanota gelden deze gebiedskaders als toetsingskader voor de vergunningverlening totdat de horecagebiedsplannen zijn vastgesteld. Deelgemeenten maken integrale vierjaarlijkse gebiedsplannen, waar het gebiedsplan horeca nu deel van uit gaat maken. In deze horecagebiedsplannen wordt per deelgemeente de horeca-ontwikkelrichting per buurt/straat/pand weergegeven.

Een logische wijze om via vestigingsvoorwaarden te sturen op kwaliteit en waarborging van de leefbaarheid zijn de Rotterdamse bestemmingsplannen. Bestemmingsplannen bieden echter geen tot zeer weinig sturingsmogelijkheden voor kwalitatieve horeca. In bestemmingsplannen staan ruime omschrijvingen van de mogelijkheden



om in bepaalde panden horeca te exploiteren. Tevens worden de plannen voor 10 jaar vastgesteld en is tussentijdse aanpassing niet gebruikelijk. Dit alles betekent dat gerichte planvorming, het stellen van vestigingsvoorwaarden ten aanzien van bepaalde exploitatie categorieën in bepaalde gebieden, op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk is. Daarom worden horecagebiedsplannen opgesteld waarin de gewenste ontwikkelrichtingen voor horeca beschreven staat.

Het Laurenskwartier

In bestemmingsplangebied het Laurenskwartier is het stedelijk focusgebied 'Meent en Rodezand' gelegen. Het gebied van de Meent e.o. heeft de afgelopen jaren een grote transformatie ondergaan. De straten kenmerken zich nu door een harmonieuze mix van winkelen, eten en drinken, waardoor de aanzet tot een aantrekkelijk verblijfsmilieu is ontstaan. Deze mix trekt een doelgroep aan van winkelend publiek en 's avonds een rustig uitgaanspubliek. Om deze doelgroepen te faciliteren is het nodig om kwalitatief sterke dag- en avondhoreca te behouden en het huidige evenwicht tussen retail en horeca vast te houden.

Het Laurenskwartier valt ook in het algemene gebiedskader 'Gemengde woongebieden'. Gemengde woongebieden kenmerken zich door een mix van functies zoals wonen, werken, winkelen, cultuur en horeca.

Uitbreiding van horeca is toegestaan, waarbij op straat/pandniveau beoordeeld wordt of de horeca ondersteunend is aan de primaire functie van de betreffende straat (winkelen, cultuur, uitgaan). Er vindt monitoring plaats of de druk van de horeca op de openbare orde en het woon- en leefklimaat niet te groot wordt.

Tevens stellen wij voor de juridische planbeschrijving in paragraaf 4.6.5 van de toelichting te vervangen door de volgende tekst:

Horeca

Horeca definitie en afbakening

Het bedrijfschap Horeca en Catering deelt horeca in vier bedrijfsgroepen in, te weten de drankensector, fastfoodsector, restaurantsector en hotelsector. Voor de definitie van een horecabedrijf zoals in de horecanota bedoeld wordt, is aangesloten bij het begrip 'openbare horeca-inrichting' uit de Rotterdamse APV. Binnen een openbare horeca-inrichting kan een ondernemer verschillende activiteiten ontplooiën op het gebied van etenswarenverstreking, het schenken van (alcoholhoudende) drank en het aanbieden van amusement.

Beleidsonderwerpen die wel voor de horecabranche gelden of sterke raakvlakken hebben maar niet binnen de horecanota expliciet beschreven worden, zijn de hotelsector, de kwaliteitseisen ten aanzien van terrassen (nota kwaliteitseisen voor terrassen) en het programma gericht op het tegengaan van (overmatig) alcohol- en drugsgebruik en uitgaansgeweld.

Vergunningvrij exploiteren

Rotterdam biedt een groot aantal bedrijven, waarbij horeca ondergeschikt is aan de primaire detailhandelfunctie en bedrijven waar het exploiteren van horeca een minimale weerslag heeft op de omgeving, de mogelijkheid om vergunningvrije horeca te exploiteren. Dit betreft bijvoorbeeld het koffiehoekje in de supermarkt, de bakkerij waar ook een gebakje gegeten kan worden en het restaurant in ouderenhuisvesting.



Vergunningvrij betekent dat geen vergunning hoeft te worden aangevraagd en derhalve ook geen leges verplicht zijn. De exploitatie van de volgende inrichtingen kan zonder vergunning plaatsvinden:

1. inrichtingen die
 - a. geopend zijn tussen 07.00 en 22.00 uur;
 - b. geen (zwak of sterk) alcoholische drank schenken;
 - c. geen versterkt geluid ten gehore brengen;
 - d. geen vergunningplichting terras exploiteren (gevelzitplaats wel mogelijk);
 - e. geen speelautomaten hebben.
2. bedrijfskantines, voor zover deze uitsluitend als zodanig in gebruik zijn;
3. inrichtingen in musea, crematoria, begraafplaatsen en rouwcentra, voor, zover deze worden gebruikt als ondersteuning van de bedrijfsvoering;
4. inrichtingen in ziekenhuizen, ouderenhuisvesting en verpleegtehuizen, voor zover deze uitsluitend gericht zijn op de bewoners/patiënten en hun bezoekers;
5. horeca in tuincentra en congrescentra, voor zover deze worden gebruikt als ondersteuning van de bedrijfsvoering en uitsluitend gericht zijn op hun bezoekers.

Exploitatievergunning nodig

Voor alle overige inrichtingen, waar horeca de primaire bedrijfsfunctie betreft, is een exploitatievergunning vereist. De horeca-exploitatievergunning wordt afgegeven voor de in pandige m² alsmede voor de eventuele m² terras en heeft een looptijd van vijf jaar. Voor de beoordeling van de aanvraag van de exploitatievergunning geldt dat het bestemmingsplan van de betreffende locatie leidend is. Of een vergunning wordt toegewezen, hangt daarnaast onder andere af van afwegingen die ten aanzien van het beleid worden gemaakt (horecagebiedsplannen). Daarnaast wordt beoordeeld of het pand bouwtechnisch en geluidstechnisch geschikt is voor de door de ondernemer aangevraagde activiteiten. Voor het proces en vereisten van de vergunningverlening wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van de horecanota 2012-2016.

Laurenskwartier

In dit bestemmingsplan zijn de horecaregeling uit het oude bestemmingsplan en de horecanota 2012-2016 als uitgangspunt genomen. De afgelopen vijf jaar heeft een enorme ontwikkeling van horeca plaatsgevonden op basis van het ontwikkelgebied binnen het Laurenskwartier opgenomen in de horecanota 2007-2011. Deze nieuwe gerealiseerde horecalocaties (zoals aan de Binnenrotte) zijn nu opgenomen op de horecakaart in het bestemmingsplan. Ook locaties waar nog nieuwe horeca verwacht wordt zijn opgenomen op de horecakaart. Het betreft hier bijvoorbeeld de ontwikkeling van horeca in de nieuwe markthal.

De horecaregeling voor het Laurenskwartier zet in op een goed evenwicht tussen de woonfunctie en functies als winkelen, cultuur en uitgaan. Op de horecakaart die is opgenomen in de bijlage van de regels is aangegeven hoeveel vestigingen binnen een bouwblok zijn toegestaan. Eveneens is



aangegeven hoeveel bruto m² vloeroppervlak per horecavestiging is toegestaan.

Voor de horecalocaties van meer dan 200m² is het toegestaan deze eenmaal te splitsen in maximaal 2 horecavestigingen. In dat geval is het maximum aantal horecavestigingen op de horecakaart voor deze locatie 2.

De horecavoorziening van 750m² aan het Grotekerkplein (kelder voormalige Galerie Modernes) is enkel toegestaan in de kelder van het gebouw.

Terrassen

Binnen de bestemmingen "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Verkeer-Wegverkeer" zijn tevens ongebouwde (gevel) terrassen toegestaan aangrenzend aan bestemmingen die horeca toelaten.

- A19 Horeca voorziening Heidegger (Kelder voormalig Galerie Modernes)
Wij stellen voor de tekst in artikel 3.4.2 van de regels:

De horecavoorziening van 1200m² aan het Grotekerkplein (kelder van het voormalige Galerie Modernes) is enkel toegestaan in de kelder van het gebouw.

te wijzigen conform de vergunde situatie:

"De horecavoorziening van 750m² aan het Grotekerkplein (kelder van het voormalige Galerie Modernes) is enkel toegestaan in de kelder van het gebouw."

- A20 Steiger in water bij Grotekerkplein
Wij stellen voor in artikel 7 Water, sub 7.2.1 van de regels toe te voegen:

"Met dien verstande dat de steiger in het water ter hoogte van het podium op het Grotekerkplein tevens is toegestaan."

- A21 Stadskantoor

In paragraaf 4.4.3 van de toelichting is met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling Stadskantoor geschreven dat een ruimtelijke procedure nog doorlopen moet worden. Dit is niet aan de orde. Het stadskantoor kan gerealiseerd worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Deze ontwikkelingsruimte is overgenomen in het nog vast te stellen bestemmingsplan.

We stellen voor de laatste zin in paragraaf 4.3.3: "Voor deze ontwikkellocatie is nog geen ruimtelijke procedure doorlopen." te vervangen door:

"Het stadskantoor kan gerealiseerd worden op basis van het vorige bestemmingsplan Laurenskwartier. Het stadskantoor past in het nieuwe bestemmingsplan, namelijk in de bestemming Centrum".



A21 Stads Kantoor

Paragraaf 2.4 van de toelichting onder kopje beleid deelgemeente Rotterdam Centrum behoeft aanpassing van de tekst.

We stellen u voor de tekst als volgt aan te passen.

*"Deelgemeenten hebben een adviesrol bij het tot stand komen van Rotterdamse gebiedsbestemmingsplannen.
Gebiedsbestemmingsplannen worden door de Raad van Rotterdam vastgesteld. Het beleid van de deelgemeente centrum volgt in grote lijnen het beleid van de gemeente Rotterdam."*

Voorstel:

Samenvattend stellen wij u voor door vaststelling van het in ontwerp bijgevoegde besluit de ingekomen zienswijzen genoemd onder 2.2, 4.3.a, 4.3.b, 4.3.c, 4.3.d, 4.3.e, 4.3.f, 4.3.g, 4.3.h, 5.1.b, 5.1.i, 5.2.g, 5.5.b, 5.6.b, 5.6.d, 6.2 en 6.6 voor kennisgeving aan te nemen, de ingekomen zienswijzen genoemd onder 1.4.1, 1.4.2, 2.1, 2.3, 3, 4, 6.b, 5.1.a, 5.1.d, 5.1.e, 5.2.a, 5.2.b, 5.2.c.2, 5.4.a, 5.4.b, 5.4.c, 5.6.a1, 5.6.a4 en 6.5.d gegrond te verklaren, de overige zienswijze ongegrond te verklaren en het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Laurenskwartier" vast te stellen.

Op grond van artikel 3 van de Referendumverordening melden wij u dat dit te nemen raadsbesluit onderwerp van een referendum kan zijn.

Te besluiten dat geen exploitatieplan als bedoeld in artikel van de Wro wordt vastgesteld.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

Ph .F. M. Raets

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlagen:

- a. Lijst reclamanten;
- b. Wijziging bestemming Centrum in Centrum - 6 op de plankaart;
- c. Wijziging begrenzing wijzigingsbevoegdheid 2 (Meentpleinlocatie);
- d. Bestemmingsvlak fietsenstalling station Blaak;
- e. Ontwerpbestemmingsplan "Laurenskwartier" (november 2011);
- f. Plankaart ontwerpbestemmingsplan "Laurenskwartier" (november 2011);
- g. Ingekomen zienswijzen(bundel);
- h. Vast te stellen horecakaart naar aanleiding van het raadsvoorstel.



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 oktober 2012;
(raadsvoorstel nr. BS12/1028);

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

besluit:

1. de zienswijzen met nummer 2.2, 4.3.a, 4.3.b, 4.3.c, 4.3.d, 4.3.e, 4.3.f, 4.3.g, 4.3.h, 5.1.b, 5.1.i, 5.2.g, 5.5.b, 5.6.b, 5.6.d, 6.2 en 6.6 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer 1.4.1, 1.4.2, 2.1, 2.3, 3, 4.6.b, 5.1.a, 5.1.d, 5.1.e, 5.2.a, 5.2.b, 5.2.c2, 5.4.a, 5.4.b, 5.4.c, 5.6.a1, 5.6.a4 en 6.5.d gegrond te verklaren;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Laurenskwartier", NL.IMRO.0599.BP1022Laurenskwrt-, met bijbehorende ondergrond GBKR_129567, GBKR_129568, GBKR_130567, GBKR_130568 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van dd-mm-jjjj

De griffier,

De voorzitter,



De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 oktober 2012;
(raadsvoorstel nr. BS12/1028);

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

besluit:

1. de zienswijzen met nummer 2.2, 4.3.a, 4.3.b, 4.3.c, 4.3.d, 4.3.e, 4.3.f, 4.3.g, 4.3.h, 5.1.b, 5.1.i, 5.2.g, 5.5.b, 5.6.b, 5.6.d, 6.2 en 6.6 voor kennisgeving aan te nemen;
2. de zienswijzen met nummer 1.4.1, 1.4.2, 2.1, 2.3, 3, 4.6.b, 5.1.a, 5.1.d, 5.1.e, 5.2.a, 5.2.b, 5.2.c2, 5.4.a, 5.4.b, 5.4.c, 5.6.a1, 5.6.a4 en 6.5.d gegrond te verklaren;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Laurenskwartier", NL.IMRO.0599.BP1022Laurenskwrt-, met bijbehorende ondergrond GBKR_129567, GBKR_129568, GBKR_130567, GBKR_130568 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 december 2012.

De griffier,



De voorzitter,



KOPIE

