

Zienswijzerapportage wijzigingsplan Pannekoekstraat

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 24 juli 2015 t/m 3 september 2015 ter inzage gelegen.

Het wijzigingsplan betreft een wijziging van het bestemmingsplan “Laurenskwartier”. Het maakt de bouw mogelijk van een appartementencomplex in 4 bouwlagen aan de Pannekoekstraat tegenover nummer 87-105, waarbij gewoond wordt op de verdiepingen en de begane grond is beschikbaar is als commerciële ruimte.

Algemeen

De locatie is op dit moment ingericht en in gebruik als parkeerterrein (10 parkeerplaatsen).

De ruimtelijke uitgangspunten voor deze locatie zijn opgenomen in het Masterplan ‘Maagd van Holland Kwartier’ (vastgesteld in mei 2012).

In het Masterplan wordt de verbetering gezocht in het herstel van het straatweefsel van de Pannekoekstraat. De huidige parkeerstrook werd ooit open gelaten om bij het vergroten van de nieuwe markt een parkeerfunctie te hebben. Inmiddels kan het parkeren anders worden opgelost (oa parkeergarage Markthal) en 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.

Verder is in het Masterplan opgenomen dat de bebouwing in de rooilijn van de Pannekoekstraat dient te worden gebouwd, en dat deze qua hoogte dient aan te sluiten op de aangrenzende bebouwing. Opgenomen is dat de hoogte van het gebouw daarom maximaal 13,5 meter mag zijn.

Planologische situatie

De bouw mogelijkheden voor deze locatie zijn vervolgens (wederom) opgenomen, middels een wijzigingsbevoegdheid, in het bestemmingsplan ‘Laurenskwartier’ (vastgesteld in december 2012). Ook in het vorige bestemmingsplan was deze ontwikkeling al opgenomen, met een bouwhoogte van 20 meter.

In het bestemmingsplan ‘Laurenskwartier’ is ervoor gekozen om deze ontwikkeling op te nemen middels een wijzigingsbevoegdheid, omdat er ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan nog geen ontwikkeling bekend was.

In deze wijzigingsbevoegdheid (wro-zone wijzigingsbevoegdheid 5) is opgenomen dat de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied gewijzigd kan worden in de bestemming “Centrum-5”. In de bouwregels van deze wijzigingsbevoegdheid is (oa) opgenomen dat het gebouw niet hoger mag zijn dan 13,5 meter en maximaal mag bestaan uit 4 bouwlagen.

Inmiddels is voor deze locatie een bouwplan ontwikkeld en een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Het ingediende bouwplan voorziet in de bouw van een appartementencomplex met 21 wooneenheden, met een oppervlakte van 28,5 m² – 42 m². Het gebouw zal 4 lagen tellen, met een maximale bouwhoogte van 13,5 meter en zal een footprint hebben van 300 m².

De wooneenheden worden te koop aangeboden voor een prijs van € 129.000 - € 149.000 en zijn allen voorzien van alle luxe voorzieningen zoals ingerichte keukens, badkamer, houten vloer, bedkast, etc. De toekomstige koper kan er direct gaan wonen.

De doelgroep bestaat uit expats, personen die een pied-a-terre in het centrum nodig hebben en starters die voor relatief lage lasten comfortabel en probleemloos woongenot zoeken.

Naar aanleiding van dit bouwplan is het wijzigingsplan opgesteld.

Terinzagelegging

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan zijn er door 75 reclamanten zienswijzen ingediend.

Voor een groot deel zijn de zienswijzen gelijklopend, of betreffen hetzelfde onderwerp. Hieronder komt een samenvatting van deze zienswijzen per onderwerp, gevolgd door een conclusie.

Reclamanten maken bezwaar tegen het voorgenomen wijzigingsplan, om de volgende redenen:

1

Bezonning en lichtinval

Het gebouw zal de bezonning en lichtinval van de woningen en omliggende gebouwen, het terras van Picknick ernstig aantasten.

Commentaar:

Het nieuwe gebouw heeft zonder twijfel invloed op de bezonning en lichtinval van de omliggende gebouwen en het terras van Picknick. Ten behoeve van een goede integrale afweging is er een globale bezonningsstudie uitgevoerd die voor de dagen 21 maart, 21 april en 21 mei inzichtelijk maakt wat de invloed is van de nieuwbouw op de bezonning van de bestaande situatie. (zie bijlage 6, bezonningsstudie Pannekoekstraat)

Er bestaat geen wet- en regelgeving voor bezonning, er zijn echter wél landelijke richtlijnen. De meest toegepast richtlijn is die van TNO, de zogenaamde "Haagse Norm". Het belangrijkste uitgangspunt hiervan is dat bestaande woningen tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag moeten hebben in de periode van 19 februari tot 21 oktober. In situaties waar in de bestaande situatie al minder dan twee mogelijke bezonningsuren zijn, wordt geen verdere verslechtering geaccepteerd. Deze norm geldt alleen voor nieuwbouw hoger dan 25 meter of 1,5 maal de gemiddelde omgevingshoogte. De voorgestelde bebouwing is ongeveer 13,5 meter hoog en hoeft in feite dus niet te voldoen aan deze richtlijn. Desalniettemin laat de bezonningsstudie zien dat er weinig tot geen invloed is op de bezonningsduur van de omliggende woningbouw.

Daarnaast is het bij het inschatten van de gevolgen op de bezonning gebruikelijk dat er een vergelijking wordt gemaakt tussen de nieuwe situatie en de bestemmingsplansituatie. Aangezien het voorgestelde bouwplan past binnen de bouwveloppe die in het bestemmingsplan is opgenomen wordt geen verslechtering verwacht in deze. Sterker nog; bij het opstellen van het bestemmingsplan is er al een aanzienlijke beperking in de bouwhoogte doorgevoerd (van 20 meter naar een maximale hoogte van 13,5 meter), mede vanwege het beperken van de gevolgen voor de omgeving.

De bezonningsstudie maakt ook inzichtelijk wat de invloed is van het bouwplan op het dakterras van het naastgelegen Scholingsinstituut en het terras van Picknick. Voor het dakterras is de vermindering van de bezonning acceptabel: Er is dan wel een vermindering waarneembaar, er blijven echter nog zeer veel bezonningsuren over. De impact voor het terras van Picknick is veel groter. In de huidige situatie vangt het terras op 21 april en 21 mei nog ruim 3 uur zon. In de nieuwe situatie zal de zon bijna volledig verdwijnen.

Stedenbouwkundig is de positie van het terras van Picknick ietwat vreemd: aan de achterzijden van het pand, pal naast de expeditie van Piekfijn, met uitzicht op een parkeerterreintje. De wens om op deze plek te verdichten en de stedenbouwkundige structuur te verbeteren bestaat al heel lang. De terrasvergunning van Picknick is verleend in 2014, ná vaststelling van het huidige bestemmingsplan. De omvang van de nieuwbouw was hierin al opgenomen als wijzigingsbevoegdheid en de betreffende ondernemer had in die zin al op de hoogte kunnen zijn van deze ontwikkeling.

Voor daglichtinval bestaat geen regelgeving. Alle nieuwe bouwvergunningen worden getoetst op de inval van daglicht van de nieuwe woningen. Bij een dergelijk daglichtberekening wordt een ruimte van 2 meter vanaf de kadastrale grens, niet mee gerekend. De nieuwbouw staat nu op minimaal 4 meter vanaf de bestaande bebouwing. Conform de regelgeving van het bouwbesluit heeft de nieuwbouw dus geen gevolgen voor de lichtinval van de bestaande bebouwing.

Voorstel

Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2

Privacy

Het gebouw zal gevolgen hebben voor de privacy van bewoners (inkijk door nieuwe burens).

Commentaar:

Het ontwerpwijzigingsplan maakt de bouw mogelijk van een gebouw voor woningen en voorzieningen op de begane grond.

Het voorgestelde bouwplan staat in de uiterste hoek van de wijzigingslocatie, zodat de afstand tot de omliggende bebouwing zo groot mogelijk is. De afstand tussen de achtergevel van dit gebouw en de bestaande bouw is op maaiveld 8 meter en op de verdieping 13,8 meter, wat acceptabel is. De noordelijke gevel, waarbij de afstand tot de bestaande bouw op het smalste deel ongeveer 4,50 meter is, zal, om conflicten ten aanzien van privacy te beperken, worden uitgevoerd als dichte gevel.

Voorstel

Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren

3

Dakterras

Reclamanten verwachten geluidsoverlast van het grote dakterras.

Commentaar:

In het ontwerpwijzigingsplan is het realiseren van een dakterras niet uitgesloten.

In het voorgestelde bouwplan is het realiseren van een dakterras opgenomen. Dit dakterras is een belangrijk onderdeel van het woonproduct, omdat de 21 appartementen geen eigen private buitenruimte hebben.

Mede naar aanleiding van de opmerkingen die zijn gemaakt op de inspraakmiddag is de inrichting van het dakterras aangepast. Het dak zal nu primair ingericht worden als groene daktuin. Tijdens de inspraakmiddag is door aanvrager het commentaar van de omwonenden ter harte genomen en zal het verblijven op het dak niet extra gestimuleerd worden door het op voorhand al te voorzien van vast meubilair.

Voorstel

Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren

4

Expeditie straat

Reclamanten geven aan dat er een eventueel onveilige, duistere en nauwe expeditie straat gecreëerd wordt.

Commentaar:

Met het voorgestelde bouwplan blijft aan de achterzijde van het gebouw een expeditiestraat voor de bedrijfsruimten aan de Mariniersweg gehandhaafd. De afstand tussen de achtergevel van dit gebouw en de bestaande bouw is op maaiveld 8 meter en op de verdieping 13,8meter, wat acceptabel is.

Waar het gebouw grenst aan het nabij gelegen kantoorpand wordt een straat gerealiseerd van ongeveer 4,5 meter breed, die alleen toegankelijk is voor langzaam verkeer, omdat daar een hoogteverschil van 80cm overbrugd moet worden.

Nu de expeditiestraat een maat heeft van 8 meter, de woningen voor een deel uitkijken op deze straat, valt niet in te zien dat er een onveilige, duistere en nauwe straat ontstaat.

Voorstel

Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren

4

Draaicirkel expeditiestraat

Reclamanten geven aan dat de expeditiestraat niet bruikbaar is, omdat vrachtauto's er niet kunnen indraaien. Dit zal grote invloed hebben op het functioneren van Piekfijn.

Verder wordt betwijfeld of er voldoende ruimte is voor een brandweerauto.

Commentaar:

De bereikbaarheid van de expeditiestraat met kleine vrachtauto's is onderzocht en er is geconstateerd dat er voldoende ruimte is. Hierbij is het uitgangspunt dat een voertuig van 10 meter en een voertuig van 8 meter moet kunnen laden - en lossen. Voor het 10meter voertuig geldt dat deze alleen achteruit het gebied kan betreden. Om dit veilig te laten plaats vinden is het wenselijk om de rijcurve te accentueren met paaltje. Deze zorgen tevens voor de aanrijdbeveiliging van het terras van Picknick. (zie bijlage 7, Pannekoekstraat - rijcurves)

Middels een SMP-procedure is het bouwplan ter advies voorgelegd aan de Rotterdamse Brandweer. Zij hebben geen bezwaar aangetekend tegen dit bouwplan.

Voorstel

Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren

5

Waardedaling/planschade-analyse

Reclamanten geven aan dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de waardedaling van omliggende woningen en bedrijfsruimtes

Reactie

Zowel in het oude, als in het nu geldende bestemmingsplan 'Laurenskwartier' was en is opgenomen, dat op deze locatie bebouwing mogelijk is.

Hoewel wij ervan uitgaan dat geen sprake is van een waardevermindering van omliggende woningen en bedrijfsruimten, kan pas in een zogenaamde planschadeprocedure worden vastgesteld of daar sprake van is. Reclamanten dienen hiertoe een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in te dienen.

Door een onafhankelijke commissie zal dan worden beoordeeld of reclamanten in aanmerking komen voor een tegemoetkoming.

Voorstel

Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren

6

Advies Commissie voor Welstand en Monumenten

Reclamanten geven aan dat er geen positief advies is van de Commissie voor Welstand en Monumenten, zodat het plan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Commentaar:

Met het ontwerpwijzigingsplan, dat nu aan de orde is, worden de bouwmogelijkheden voor deze locatie nader ingevuld. Bij verlenen van de omgevingsvergunning, wat pas mogelijk is nadat wijzigingsplan in werking is, moet voldaan zijn aan de eisen van Welstand.

Het bouwplan is overigens een aantal malen besproken met de Commissie voor Welstand en Monumenten. Inmiddels ligt er een positief Welstandsadvies onder voorwaarden. De voorwaarden hebben betrekking op een klein technisch onderdeel van het plan, (dilatatievoegen en de mogelijke vervuiling vanwege de toepassing van plantenbakken op het dakterras.). Deze opmerkingen zullen nog worden meegenomen in de definitieve uitwerking van het plan.

Voorstel

Voorgesteld wordt deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

7

Ligging gebouw

De nieuwbouw maakt dat de entree van het kantoorgebouw aan een expeditiestraat komt te liggen ipv aan een pleintje.

Commentaar.

De entree van het kantoorgebouw ligt nu aan een parkeerterrein. De bereikbaarheid is gegarandeerd. Het voorgestelde bouwplan wordt zo gesitueerd, dat er na realisatie van het gebouw een doorgang is voor voetgangers van ongeveer 4,5 meter breed. Daarnaast blijft de ingang van het kantoorgebouw ook met de auto bereikbaar vanaf de Pannekoekstraat. Om conflicten ten aanzien van privacy te beperken is de noordelijke gevel van het bouwplan uitgevoerd als dichte gevel.

Het uitzicht / aanzicht / de vindbaarheid van het kantoorgebouw wordt in meer of mindere mate beperkt door de nieuwbouw. Dit is inherent aan het proces van verdichting waar we in de Rotterdamse Binnenstad al jaren mee bezig zijn. Het nieuwbouwplan past echter volledig binnen de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen, deze beperking wordt acceptabel geacht.

Voorstel

Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren

8

Parkeren

Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat er 17 parkeerplaatsen verdwijnen, (10 bestaande parkeerplaatsen en de parkeervraag van de 7 parkeerplaatsen van het gebouw zelf).

Commentaar:

Met het ontwerpwijzigingsplan, dat nu aan de orde is, worden de bouwmogelijkheden voor deze locatie nader ingevuld. Bij verlenen van de omgevingsvergunning, wat pas mogelijk is nadat het wijzigingsplan in werking is, komt de parkeereis aan de orde.

Het plangebied is op dit moment in gebruik als parkeerterrein. Deze werd ooit open gelaten om bij het vergroten van de nieuwe markt een parkeerfunctie te hebben. Inmiddels is de Markthal gereed en in gebruik genomen met een grote parkeergarage waardoor de noodzaak van het handhaven van de parkeervoorziening voor de marktbezoekers minder noodzakelijk is geworden. Nu het parkeren anders kan worden opgelost, is er geen reden de grond onbebouwd te laten.

Voor het gehele gebied Pannekoekstraat en omgeving is een parkeerbalans opgesteld, waarbij ook de herinrichting van de Pannekoekstraat is meegenomen.

In deze parkeerbalans is meegenomen, dat de toekomstige bewoners van dit bouwblok géén straatvergunning krijgen. Het beleid met betrekking tot het verlenen van straatvergunningen wordt hierop aangepast.

Voorstel

Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren

9

Fietsparkeerplaatsen, de fietstrommel en de ondergrondse containers.

Reclamant geeft aan dat er geen rekening is gehouden met de bestaande fietsparkeerplaatsen, de fietstrommel en de ondergrondse containers.

Commentaar

Met het ontwerpwijzigingsplan, dat nu aan de orde is, worden de bouwmogelijkheden voor deze locatie nader ingevuld. In het voorgestelde bouwplan wordt voorzien in een inpandige fietsenstalling voor de bewoners.

Verder is er voor de Pannekoekstraat en omgeving een nieuw inrichtingsplan opgesteld. In dit inrichtingsplan hebben de fietsnietjes, de fietstrommel en de ondergrondse containers een nieuwe plek gekregen (zie bijlage 8, Inrichtingsplan).

Voorstel

Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10

Volgen bestaande rooilijn.

Reclamant geeft aan dat, anders dan in wijzigingsplan staat aangegeven, de bestaande rooilijn niet wordt gevolgd. Deze volgt volgens reclamant de gevel van het huidige kantoorgebouw aan de Pannekoekstraat 98-101 en de bebouwing aan de Pannekoekstraat 108-120.

Commentaar:

Met het ontwerpwijzigingsplan, dat nu aan de orde is, worden de bouwmogelijkheden voor deze locatie nader ingevuld. Een van de voorwaarden is dat de voorgevelrooilijn van het gebouw in lijn moet liggen met de bestaande bebouwing aan de Pannekoekstraat. Het voorgestelde bouwplan ligt met de voorgevelrooilijn keurig in het verlengde van de voorgevels van de Pannekoekstraat.

Voorstel

Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

11

Stedenbouwkundige structuur

Reclamant geeft aan dat het wijzigingsplan en beoogde nieuwbouw, niet aansluit bij de huidige stedenbouwkundige structuur. Daarmee komt wijzigingsplan niet overeen met de stedenbouwkundige uitgangspunten en de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Commentaar:

De basis voor de stedenbouwkundige uitgangspunten van de wijzigingsbevoegdheid zijn vastgelegd in het Masterplan Maagd van Holland Kwartier. De verbetering van de stedenbouwkundige structuur wordt gezocht in het herstel van het straatweefsel van de Pannekoekstraat. De huidige parkeerstrook werd ooit open gelaten om bij het vergroten van de nieuw markt een parkeerfunctie te hebben. Inmiddels kan het parkeren anders worden opgelost en is er geen reden deze grond onbebouwd te laten. Door het voltooiën van de structuur van wanden en bouwblokken worden de achterkanten van de bebouwing aan de Mariniersweg aan het zicht onttrokken en wordt de als ensemble ontworpen straatwand van de Pannekoekstraat afgemaakt.

Hierbij is de toe te voegen bebouwing bescheiden van omvang en afgestemd op de omgeving. De kavel 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 publieke functies worden gerealiseerd. In drie lagen boven de plint is ruimte voor woningen. Uitgangspunt is dat de woonkwaliteit van de bestaande bebouwing niet mag worden belemmerd. De bouwhoogte voor de locatie was in het vorig bestemmingsplan 20 meter. In het bestemmingsplan is deze bouwhoogte teruggebracht naar 13,5 meter om beter aan te sluiten op de aangrenzende bebouwing.

Voorstel

Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12

Goede ruimtelijke ordening

Reclamant geeft aan dat wijzigingsplan in kader van goede ruimtelijke ordening niet redelijk is, en dat er slechts een beperkt toegevoegde waarde wordt mogelijk gemaakt. Kleine studio-appartementen kunnen ook elders in Rotterdam worden gerealiseerd.

Commentaar:

De mogelijkheden voor bebouwing op deze locatie zijn opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan 'Laurenskwartier'. Met het ontwerp wijzigingsplan, dat nu aan de orde is, worden de bouw mogelijkheden voor deze locatie nader ingevuld. Door makelaar en architect wordt aangegeven dat er grote vraag is naar dit type koopwoningen.

Voorstel

Voorgesteld wordt deze zienswijze ongegrond te verklaren.

13

Bomen

De realisatie van de nieuwbouw gaat ten koste van het openbaar groen, nu er een aantal sierperen moeten worden gekapt. Tegen de daarvoor verleende omgevingsvergunning (kapvergunning) is bezwaar gemaakt.

Commentaar:

Omdat de procedure met nog steeds niet is afgerond, heeft de gemeente de aanvraag voor een kapvergunning ingetrokken.

Voorstel

Voorgesteld wordt deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

14

Bouwhoogte

Reclamant geeft aan dat volgens het wijzigingsplan de maximale bouwhoogte van de gevel 13,5 meter is, maar op de tekening is de bouwhoogte inclusief trappenhuis 16,5 meter.

Commentaar:

Met het ontwerpwijzigingsplan, dat nu aan de orde is, worden de bouwmogelijkheden voor deze locatie nader ingevuld. In deze voorwaarden is oa opgenomen dat gebouwen niet hoger mogen zijn dan 13,5 meter.

In het voorgestelde bouwplan heeft het gebouw een hoogte van 13,5 meter. In bestemmingsplan 'Laurenskwartier' is opgenomen dat van deze bouwhoogte kan worden afgeweken, voor bv de realisatie van technische voorzieningen op het dak, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwasinstallatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt.

Voorstel

Voorgesteld wordt deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

15

Schade ten gevolge van de bouw

Reclamant meldt bij deze al dat er een serieus risico bestaat op verdere verzakking van de flat boven de poort van de Pannekoekstraat. Er is al verzakking opgetreden tijdens de bouw van de naastliggende Hooge Marinier in 1997. De bouwer zal bij aanvraag bouwvergunning een funderingsonderzoek, een risicoanalyse en risicobeheersplan moeten overleggen. Reclamant stelt de gemeente en De Linten bv aansprakelijk voor eventuele schade.

Commentaar:

Met het ontwerpwijzigingsplan, dat nu aan de orde is, worden de bouwmogelijkheden voor deze locatie nader ingevuld.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zal de gemeente ook toetsten of er voor de beste heimethode is gekozen. Met het kiezen van de juiste methode is er nog geen 100% garantie dat er geen problemen ontstaan als gevolg van het heien. Bijna alle aannemers laten daarom een 0-meting uitvoeren zodat bij eventuele schade, beter zichtbaar is door wie of wat en wanneer de schade is ontstaan. Vaak is dit ook een verplichte handeling voor de aannemer ivm zijn verzekering. Een dergelijke 0-meting kan reclamant aanvragen bij de aannemer die gaat bouwen. Op dit moment is de aannemer nog niet bekend.

Wanneer de omgevingsvergunning wordt verleend en gepubliceerd (nadat uitwerkingsplan in werking is) is aannemer bekend en kan deze worden aangesproken op een 0-meting.

Voorstel

Voorgesteld wordt deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

16

Detailhandel/horeca

Reclamant geeft aan dat er maximaal 300 m2 aan detailhandel is toegestaan, maar op de tekening zijn terrassen opgenomen, dus horeca;

Commentaar:

Met het ontwerpwijzigingsplan, dat nu aan de orde is, worden de bouwmogelijkheden voor deze locatie nader ingevuld. Voor de 'footprint' is opgenomen dat deze maximaal 300 m² mag zijn. Verder is er in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat diverse functies mogelijk zijn. In het voorgestelde bouwplan is opgenomen dat de begane grond ingevuld wordt als commerciële ruimte. Duidelijk is wel dat op grond van het huidige bestemmingsplan 'Laurenskwartier' horeca op deze locatie niet is toegestaan.

In het Horecagebiedsplan Centrum 2015-2016 is opgenomen dat voor deze locatie uitbreiding van horeca mogelijk is, voor één vestiging. Wanneer aanvrager horeca op deze locatie wilt realiseren zal daarvoor ontheffing moeten worden verleend van het bestemmingsplan.

Voorstel

Voorgesteld wordt deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

17

Studenteneenheden

De gemeente geeft aan dat ze tegen studenteneenheden is in Rotta Nova (AD juli 2015). Strijdigheid dus met dit wijzigingsplan

Commentaar:

Het voorgestelde bouwplan voor deze locatie betreft de bouw 21 koopappartementen, die zeer lux en compleet zullen worden ingericht.

De doelgroep voor deze koopwoningen bestaat uit ex pats, personen die een pied-a-terre in het centrum nodig hebben en starters die voor relatief lage lasten comfortabel en probleemloos woongenot zoeken.

Voorstel

Voorgesteld wordt deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

18

Overlast gevende groepen

Het wijzigingsplan spreekt van hip wonen, jonge stedelingen, studenten, expats etc. Het wordt dus een doorgangshuis, met overlast gevende groepen, die gaan genieten tot in de kleine uurtjes op het dakterras;

Commentaar:

Met het ontwerpwijzigingsplan, dat nu aan de orde is, worden de bouwmogelijkheden voor deze locatie nader ingevuld.

Het voorgestelde bouwplan voor deze locatie betreft de bouw 21 koopappartementen, die zeer lux en compleet zullen worden ingericht.

De doelgroep voor deze koopwoningen bestaat uit ex pats, personen die een pied-a-terre in het centrum nodig hebben en starters die voor relatief lage lasten comfortabel en probleemloos woongenot zoeken. Niet valt in te zien dat dit 'overlast gevende groepen' zullen zijn.

Het dakterras is een belangrijk onderdeel van het woonproduct, omdat de 21 appartementen geen eigen private buitenruimte hebben.

Voorstel

Voorgesteld wordt deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

19

Hoogwerker

Er is geen ruimte voor een hoogwerker om de ramen van de kantoren Pannekoekstraat te wassen.

Commentaar:

De ruimte tussen bestaande bebouwing en voorgestelde bouwplan is 4,5 meter, voldoende voor een hoogwerker.

Voorstel

Voorgesteld wordt deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

20

Marktstudies

Reclamant zet vraagtekens bij de marktstudies, een onafhankelijke toets is gewenst.

Commentaar:

Door makelaar en architect wordt aangegeven dat er grote vraag is naar dit type koopwoningen.

Voorstel

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

21

Leegstand commerciële ruimtes

Reclamanten geven aan dat er nu al sprake is van veel leegstand van commerciële ruimtes.

Commentaar

Het betreft 2 kleine eenheden, waarvoor nu al enkele gegadigden in beeld zijn.

Voorstel

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

22

Vervuilde grond

Reclamanten geven aan dat het bouwplan gesitueerd is op een locatie waar ondergrondse olie- en benzinetanks zijn geweest. De tanks zijn verwijderd maar de bodem is nimmer gereinigd.

Commentaar:

Met het ontwerpwijzigingsplan, dat nu aan de orde is, worden de bouw mogelijkheden voor deze locatie nader ingevuld.

Bij aanvraag omgevingsvergunning zal aanvrager een schone grond verklaring moeten overleggen.

Voorstel

Voorgesteld wordt deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

23

Situering woningen

Het merendeel van de woningen wordt gesitueerd aan de achterzijde van het gebouw. Deze woningen krijgen daardoor weinig daglicht, geen direct zonlicht en hebben slecht uitzicht. Ze zijn erg klein, veel last van inkijk, geen eigen parkeer gelegenheid of berging. Het is niet duidelijk of er vraag is

naar deze woningen. Het risico is groot dat er in de toekomst leegstand ontstaat, met negatieve gevolgen voor de uitstraling in de buurt en de huizenprijzen van de omliggende woningen.

Commentaar:

De woningen voldoen allen aan de daglichteisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Op het dak is een groot collectief dakterras dat goed bezond is. De ontwikkelaar heeft een onderzoek laten doen door een makelaar en daaruit blijkt een grote vraag naar deze woningtypes.

Voorstel

Voorgesteld wordt deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

24

Verdichting/leefbaarheid

Reclamant geeft aan dat de wens van Rotterdam voor een grootschalige verdichting samen moet gaan met een visie om de leefbaarheid te ondersteunen. Een visie van hoogbouw zou gepaard moeten gaan met looproutes die via groene pleintjes het centrum aantrekkelijk maakt, en draagt zo meer bij aan een aantrekkelijke woonomgeving dan voorgestelde verstenen en opoffering van groen.

Commentaar:

De basis voor dit bouwplan is vastgelegd in het Masterplan Maagd van Holland Kwartier. Dit is een integrale visie waarin zorgvuldig is gekeken naar de sterktes en zwaktes van deze buurt. In het Masterplan is zorgvuldig gekeken naar de sterktes en zwaktes van deze wijk, op het gebied van cultuurhistorie, bebouwing, openbare ruimte en programma. Er zijn knelpunten benoemd en aanbevelingen gedaan.

Eén van de aanbevelingen bestond uit het herstellen van het straatweefsel van de Pannekoekstraat. De huidige parkeerstrook werd ooit open gelaten om bij het vergroten van de nieuwe markt een parkeerfunctie te hebben. Inmiddels kan het parkeren anders worden opgelost en is er geen reden deze grond onbebouwd te laten. Door het voltooiën van de structuur van wanden en bouwblokken worden de achterkanten van de bebouwing aan de Mariniersweg aan het zicht onttrokken en wordt de als ensemble ontworpen straatwand van de Pannekoekstraat afgemaakt.

Voorstel

Voorgesteld wordt deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

25

Communicatie

Reclamant geeft aan dat er geen duidelijke communicatie met omwonenden is geweest.

Commentaar

Vooruitlopend op de procedure van het wijzigingsplan is er een informatieavond gehouden, op dinsdag 9 december 2014.

Voorstel

Voorgesteld wordt deze zienswijze ter kennisgeving aan nemen.

