

Hoorzitting bestemmingsplannen Ceintuurbaan 133, Cool en Tarwewijk

Voorzitter : Mw. A. Kockelkoren
Aanwezig : Dhr. Sikma, dhr. Snel
Dhr. Ultee, mw Rutten
Tevens aanwezig: Dhr. De Roon (D66), Dhr. Van Dijk (CU/SGP), mw.
Verkoelen (50Plus), dhr. Van Putten (Leefbaar
Rotterdam), dhr. Rozema (PvdD), dhr. Verheij (VVD)

Ambtelijk: mw. Simonis en mw. Mahadi
(Ceintuurbaan 133), dhr. De Jong en dhr.
Ekkelenkamp (Cool).

Griffie : R.D. Weststrate (commissiegriffier
E.J. Wendt (Notuleerservice Nederland)

1. Opening

De voorzitter opent de hoorzitting om 17.10 uur en heet de aanwezigen welkom. De inspreker die zich had aangemeld om in te spreken over bestemmingsplan Tarwewijk maakt geen gebruik van de mogelijkheid tot inspreken.

De teksten van de inspraakbijdragen worden integraal toegevoegd aan het verslag van de hoorzitting. Insprekers krijgen de gelegenheid tot een toelichting van maximaal vijf minuten. Hierna kan de commissie vragen stellen aan de indieners en ambtelijke vertegenwoordigers.

Deze commissie adviseert onafhankelijk van het college van b en w over de zienswijzen aan de subcommissie, die op haar beurt aan de gemeenteraad adviseert. Naar verwachting worden de bestemmingsplannen besproken in de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte van 10 maart 2021. De gemeenteraad besluit naar verwachting op 18 maart 2021 over de bestemmingsplannen.

2. Hoorzitting

Zienswijze 3

De heer M. Sikma licht zijn zienswijze toe.

Hierin is aangegeven dat de bouw van een nieuw appartementencomplex en de vereiste bodemsanering geen negatieve gevolgen mogen hebben voor de relatief oude woningen in de omgeving. De nieuwbouw in de naburige Margrietstraat leidde tot een nachtelijke evacuatie van bewoners en uiteindelijke sloop van de oudere bouw in de omgeving en faillissement van de ondernemer. In de zienswijze is de gemeente gevraagd te garanderen dat de komende nieuwbouw geen negatieve gevolgen heeft voor de technische staat van de naastgelegen woningen. De vraag is of zijn conclusie juist is dat de gemeente dit niet garandeert. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan is de gemeente verplicht de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid in ogenschouw te nemen. Het is logisch dat hierbij ook naar de technische gevolgen wordt gekeken.

De gehanteerde parkeernorm ligt lager dan het later vastgestelde bestemmingsplan Kleiwegkwartier. Het is onwenselijk dat in één wijk verschillende parkeernormen worden gehanteerd. Gezien de hoge parkeerdruk in de wijk is er voor het hanteren van een lage parkeernorm geen aanleiding. Om die reden is het college gevraagd de norm uit het vigerende bestemmingsplan te hanteren.

De nieuwbouw moet volgens de stedenbouwkundige uitgangspunten aansluiten op bestaande woningen in de Prins Frederik Hendrikstraat. Deze uitgangspunten zijn in de bestemmingsplanregels en op de verbeelding onvoldoende verwerkt. De reactie van het college noemt een schijncap aan de voorzijde, maar gaat niet in op het bouwvlak. In het ontwerpbestemmingsplan sluit het bouwvlak niet aan op de achtergevelrooilijn en de bestaande woningen aan de Prins Frederik Hendrikstraat.

Met het oog op rechtszekerheid is het college gevraagd te melden wat de maximale bouwhoogte, nok- en goothoogte mogen zijn. Hierop is niet ingegaan.

De brandtrappen en galerijen aan de achterzijde maken inbreuk op de privacy en het woongenot van de bestaande woningen aan de Prins Frederik Hendrikstraat. Dit is volgens het college in een stedelijke context niet ongebruikelijk. Inspreker begrijpt dat er behoefte is aan extra woningen in Rotterdam en dat het Kleiwegkwartier niet meer het karakter van 35 jaar geleden heeft. Dit rechtvaardigt geen fundamentele aantasting van het karakter van de straat. Er zijn allerlei manieren te bedenken waarop op deze plek kan worden gebouwd en tegelijk rekening kan worden gehouden met de bestaande bewoners en hun belangen.

In het bestemmingsplan heeft een groot deel van het pand Ceintuurbaan 133 de bestemming Sport gekregen. De huidige sportschool is alleen gevestigd in het voormalige showroomgedeelte van het pand. Aan het college is gevraagd om in lijn met het gebruik alleen de voormalige showroom de bestemming Sport te geven. Het college erkent dat het achterste gedeelte wordt gebruikt voor parkeerdoeleinden, maar houdt vast aan de bestemming Sport. Dit zet de deur open naar een niet gewenste uitbreiding.

Het gevraagde afschrift van de omgevingsvergunning is tot op heden niet verstrekt.

Uit het bestemmingsplan en de reactie van het college op de zienswijze blijkt dat het college nadenkt over een nieuwe invulling van het gebied rond de Ceintuurbaan. Inspreker vraagt het college de bewoners te betrekken, het college betreft echter slechts de gebiedscommissie. Het college houdt hiermee de boot af.

De heer Rozema vraagt of de problemen in de Margrietstraat inderdaad te wijten waren aan te zwaar materieel dat door de straten reed.

De heer Sikma antwoordt dat de Margrietstraat is platgegaan vanwege trillingen als gevolg van de sloop van de naburige school.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning:

De heer Van Dijk vraagt hoe inspreker meer zekerheden kunnen worden geboden.

De heer De Roon vraagt waarop de keuzes aangaande de parkeernormen zijn gebaseerd.

De heer Van Putten vraagt naar het door inspreker genoemde gebrek aan stedenbouwkundige aansluiting. Onduidelijk is waarom een groter gebied is bestemd voor sport.

Gevraagd wordt of de nieuwe gebiedsvisie waarmee de gemeente dit kwartaal komt, gepaard is gegaan met bewonersparticipatie.

De heer Rozema vraagt hoe de gemeente met ontwikkelaar sluitende afspraken kan maken over het voorkomen van de bouwkundige problemen zoals die eerder in de wijk optraden. Een ontwikkelaar wijst mogelijk andere oorzaken aan bij nieuwe problemen.

Antwoorden:

Mw. Simonis en mw. Mahadi geven elkaar afwisselend antwoorden op de vragen van de commissieleden.

Het heien komt aan de orde bij de aanvraag omgevingsvergunning, waar in het kader van het bouwveiligheidsplan wordt bepaald welke heimethode wordt toegepast. De bouwer houdt een nulmeting.

De parkeernormen zijn gebaseerd op de nu geldende beleidsregeling. Die is opgenomen in het projectbestemmingsplan. In het vigerend bestemmingsplan Kleiwegkwartier waren de normen van de bouwverordening opgenomen.

De brandtrap is in het ontwerp naar achteren geplaatst, direct naast de zijgevel. Deze wordt ingepakt. Men kan deze niet gebruiken als entree.

De ontwikkelaar onderzoekt een trillingvrije wijze van heien.

De kap aan de voorzijde is een gewone kap met dakkapellen. De achtergevel is ontworpen conform de huidige achtergevel. De galerij komt er wel buiten, maar de gevel en de kap aan de voorzijde zijn in overeenstemming met de uitgangspunten.

Met de gebiedsvisie is nog geen begin gemaakt. In projecten als deze is altijd participatie mogelijk.

Het projectbestemmingsplan gaat uit van de nieuwe situatie waarin de functieaanduiding Sport is opgenomen.

De heer Van Putten vraagt namens inspreker waarom de voor hem meer gunstige parkeernorm niet wordt toegepast.

Het ambtelijk antwoord luidt dat de in 2017 voor de gehele gemeente geldende parkeerverordening is vastgesteld in een paraplubestemming die overkoepelend is over alle bestemmingsplannen in de gemeente. Er is dus getoetst aan vigerend beleid.

Zienswijze 4 (Cool)

De heer Snel, sprekend namens Oogziekenhuis Rotterdam, richt zich op het ontwerpbesluit voor Schiedamsevest 160 en 180. Beide panden hebben de bestemming Maatschappelijk en Cultureel gekregen.

Met name bij 160 is dat in tegenspraak met de bestemming voor deze locatie, Centrum 2. Deze locatie wordt hoofdzakelijk gebruikt voor kantoorfuncties voor het Oogziekenhuis. Uit informeel ambtelijk overleg is gebleken dat dit een omissie is geweest. Onduidelijk is inspreker hoe het zit met de cultuurhistorische bestemming van het van 1966 daterende pand. Pand 154 is in 1955 gebouwd, is dus ouder, maar heeft die bestemming niet. Het Oogziekenhuis heeft het pand in 2008 van de gemeente aangekocht. In de tussentijd hebben diverse verbouwingen plaatsgevonden, maar de typische jaren zestig-uitstraling is nog aanwezig. Dit in tegenstelling tot pand 180, dat een prominente plek aan de Schiedamse Vest heeft. Men zou graag zien dat het pand de bestemming Centrum 2 krijgt. Dit mede in het licht van een verkenning om in samenwerking met de campus bij het Erasmus Medisch Centrum in Rotterdam nieuwbouw te plegen. Dit vraagt een zeker rendement van het bezit op de Schiedamse Vest, met name van pand 160.

Vragen commissie:

De heer Rozema merkt op dat zienswijze 4.1 momenteel als ongegrond geldt. Er zijn drie sub-zienswijzen ingediend. Hij stelt vast dat uit 4.2 blijkt dat inspreker de ruimere bestemming heeft gevonden die met 4.1 al werd gezocht.

De heer Snel bevestigt dit.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning:

De heer Rozema merkt op dat, omdat 4.2 gegrond is verklaard en de gezochte Centrum 2-functie is gevonden, er meer kan dan op basis van de reactie op 4.1 mogelijk zou zijn. Dit zou ervoor pleiten dat 4.1 gegrond zou moeten zijn.

De heer Van Dijk vraagt naar de status van nummer 180, dat volgens inspreker geen dubbelbestemming zou hebben.

Beantwoording:

De heer De Jong geeft aan dat de bestemmingswijziging voor 160 tot Maatschappelijk inderdaad abusievelijk heeft plaatsgevonden. Dat wordt weer Centrum 2. Hiermee is de zienswijze gegrond.

Er is sprake van twee panden, waarvan 160 als kantoor dient en 180 de kliniek is. Pand 180 behoudt de vigerende maatschappelijke bestemming.

Voor wat de cultuurhistorie betreft, geldt 180 als gemeentelijk monument. Dit krijgt geen dubbelbestemming. Het andere pand is minder oud, maar wel karakteristiek voor die tijd, met aspecten die waardevol worden geacht. De dubbelbestemming die op het pand wordt gelegd, maakt ontwikkelingen niet onmogelijk, maar bij plannen wordt wel advies van de commissie Monumenten gevraagd.

De heer Rozema vraagt hoe de ongegronde zienswijze 4.1 volgt op de gegrond verklaarde zienswijze 4.2. Inspreker zoekt een ruimere bestemming, die in 4.1 wordt afgewezen, maar in 4.2 alsnog wordt gegeven.

De heer De Jong reageert dat dat te maken heeft met het verschil tussen de bestemmingen Maatschappelijk en Centrum. Centrum maakt Maatschappelijk mogelijk, maar ook veel andere functies. Uit de zienswijze was opgemaakt dat alleen Maatschappelijk als te nauw gold. Er zijn ook andere functies gewenst. De wens om meer is ongegrond verklaard.

Zienswijze 6 (Cool)

De heer Ultee beschouwt voorliggend bestemmingsplan als een grote verandering met veel open einden dat geen richtlijnen meer geeft voor de toekomst. Wie nu veel geld investeert in het Baankwartier, weet niet wat de toekomst gaat brengen.

Vragen commissie:

De heer Van Putten vraagt waar inspreker bang voor is.

De heer Ultee vreest dat de losse open ruimtes in het gebied nu op elke denkbare manier door de gemeente kunnen worden ingevuld. Wie nu een appartement koopt in een gebouw zou niet verrast mogen worden door een nieuw gebouw dat zijn uitzicht belemmert. Door de gekozen manier van bestemmen is het parkeerterreintje naast het Oogziekenhuis vrij invulbaar geworden. Dat maakt het bestemmingsplan te ruim voor (toekomstige) bewoners. Inspreker wil weten wat er kan.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning:

Mevrouw Verkoelen vraagt of de zorg van inspreker terecht is.

De heer Verheij beschouwt het bestemmingsplan als een conserverend bestemmingsplan. Dat roept bij hem de vraag op wat er nu anders is waardoor inspreker deze noodkreet uit.

De heer Van Dijk verwijst naar de opmerking van inspreker in zijn brief dat het ontwerpbestemmingsplan niet het actuele planologische beleid bevat. Een bewoner of bedrijf wil een compleet beeld hebben van wat er speelt en gaat spelen. Kennelijk zit er veel in de pen dat nu niet zichtbaar is. De vraag is waarom voor die weg is gekozen.

Beantwoording:

De heer De Jong geeft aan dat bestemmingsplan Cool tien jaar oud is. Bij de actualisering wordt nu gekeken naar het vastgestelde beleid. Dit bestemmingsplan heeft een globaal en enigszins dynamisch karakter. Het gaat uit van centrumbestemmingen die meer mogelijk maken dan wat er nu is. Vastgelegd is dat op gedeeltes met de bestemming Groen niet mag worden gebouwd. Die zekerheid wordt nu geboden.

Voor de Cooltoren is de procedure afgerond. Die is in het bestemmingsplan opgenomen. Het wijzigingsplan voor de Maasbode en dit bestemmingsplan hebben elkaar gekruist. Voor de Baantoren en Downtown zijn de aanvragen net ingediend. Die spelen dus wel een rol, maar zijn nog niet als kader vastgelegd. Meerdere varianten zijn mogelijk, waarbij elk projectbestemmingsplan een eigen participatietraject kent.

De heer Verheij merkt op dat inspreker bedoelt dat het voorliggende bestemmingsplan van alles mogelijk maakt. De heer Verheij vult aan dat hij wil weten wat het verschil is met het vorige bestemmingsplan.

De heer De Roon vraagt toelichting op de genoemde groene plek.

De heer Rozema vraagt of als er bepaalde plekken uit het bestemmingsplan zijn gehaald dit samengaat met een Nota van Uitgangspunten, een welzijnsparagraaf of een stedenbouwkundig kader.

Beantwoording:

De heer De Jong merkt op dat 'Het Landje' dezelfde bestemming heeft behouden als het had, namelijk een groenbestemming waarop bebouwing niet mogelijk is. Er zijn geen zaken verruimd. Alles is zoveel mogelijk overgenomen van het geldende bestemmingsplan in Cool.

Mevrouw Verkoelen vraagt ter verduidelijking of de door inspreker gevreesde extra woontorens voorheen al niet mogelijk waren in het minder globale bestemmingsplan.

De voorzitter ziet dat ondanks het bestemmingsplan wijzigingsaanvragen voor bouwprojecten worden ingediend. Dat kan voelen als het ondergraven van de rechtszekerheid.

De heer Ekkelenkamp weerspreekt dat het voorliggende bestemmingsplan globaal is. Men is flexibel in het aantal bestemmingen, niet in de bouwregels. Waar de bestemming groen is, is dat een gegeven. Daar bouwen, zou een afwijking van het bestemmingsplan betekenen. In het vigerende bestemmingsplan staan de ontwikkelingen aangekondigd. In de stedenbouwkundige visie Baankwartier werd zo'n vijftien jaar geleden al voorgesorteerd op de bouwplannen via wijzigingsbevoegdheden. Op dit moment speelt actualisering van bestemmingsplan Cool en worden enkele wijzigingsbevoegdheden van Baankwartier ingevuld. Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan. De actualisering betekent niet dat overal van alles wordt toegelaten.

De heer Verheij vraagt waarom de ene reeds gebouwde en de andere vergunde toren niet al worden opgenomen in het nog vast te stellen bestemmingsplan. Online is op Ruimtelijkeplannen.nl geen bestemmingsplan voor dit gebied ingevuld. Voorafgaand aan de commissiebehandeling zou de heer Verheij graag de visualisatie van het vigerende bestemmingsplan hebben.

De heer De Jong reageert dat het huidige bestemmingsplan in PDF-format is te raadplegen. De vernieuwing van het bestemmingsplan vindt mede om deze praktische reden – digitale raadpleegbaarheid – plaats. Bewust wordt ervoor gekozen met opname in het bestemmingsplan te wachten tot een vergunning onherroepelijk is. Dat is bij de huidige vergunningen nog niet aan de orde.

Zienswijze 5 (Ceintuurbaan 133)

Mevrouw Rutten geeft aan dat de nieuwbouw inkijk heeft op de tuinen en in de woningen in de Prins Frederik Hendrikstraat. Vanwege de hoogte komt de inkijk heel ver de huizen in. In een eerdere variant stond het plan iets dichterbij. Na de verschuiving is echter een brandtrap toegevoegd. Men wil dat meer rekening wordt gehouden met de privacy en de lichtinval van de omwonenden.

Vanwege de zachte grond is men sowieso beducht op bouw- en heideactiviteiten. Men vreest voor verzakkingen.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning:

De heer Verheij associeert de brandtrap vooral met Amerikaanse situaties en vraagt of er richtlijnen zijn die aan ontwikkelaars worden meegegeven bij toepassing in Rotterdam. De praktijk wijst uit dat brandtrappen niet alleen bij brand worden gebruikt.

Mevrouw Verkoelen merkt over de gevreesde bouwschade op dat bij de eerdere spreker werd gemeld dat de bouwer zich hierover buigt. Dit roept de vraag op wat er gebeurt als de bouwer hier niet uitkomt. De problemen in het verleden zijn aantoonbaar. De gemeente heeft hier wellicht een rol in.

Met inkijk en verlies van privacy kan in bestemmingsplannen weinig rekening worden gehouden. Mogelijk kan dit wel een rol spelen in het vergunningtechnische traject.

De heer Van Dijk vraagt of er voor dit gebied een integrale visie komt of dat wordt gekozen voor ontwikkeling per onderdeel.

De heer Rozema schetst dat bij schade die optreedt na de nulmeting de ontwikkelaar verantwoordelijk is. De vraag is dan wel hoe kan worden veiliggesteld dat de ontwikkelaar toch geen externe oorzaken aanwijst, zoals bijvoorbeeld sluipverkeer tijdens de bouw. Indachtig de situatie in Groningen moeten het niet de bewoners zijn die moeten aantonen dat bouwwerkzaamheden de oorzaak zijn van schade, maar dat daarvan automatisch moet worden uitgegaan.

Beantwoording:

Mevrouw Mahadi geeft ten aanzien van de schade aan dat bij de indiening van een omgevingsvergunning een bouwveiligheidsplan moet worden ingediend waarin de heimethoden en de monitoring van het trillen moeten worden aangegeven.

De verkeersontsluiting van de woningen gebeurt vanaf de Ceintuurbaan en de Elektroweg om hinder voor de woonwijk te voorkomen. De brandtrap is verplaatst naar de zijkant van het pand. Deze is alleen bedoeld voor noodsituaties. Daarmee wordt de privacy dan ook niet ingeperkt. Omdat geen sprake is van rechtstreekse inkijk in de tuinen is ook hier geen sprake van inbreuk op de privacy.

Mevrouw Simonis vult aan dat de brandtrap naar achteren is verplaatst, parallel aan de zijgevel en is ingekapseld. Referenties aan New York zijn niet meer aan de orde. Van buiten zijn de brandtrappen niet toegankelijk.

De gebiedscommissie heeft ook gevraagd om een visie op dit gebied. Die wordt nog dit kwartaal verwacht.

Mevrouw Verkoelen merkt aanvullend op dat bewoners via de brandtrap wel naar buiten kunnen. De kans dat inwoners deze trap gaan gebruiken, is dus aanwezig.

Gevraagd wordt of er computermodellen zijn gemaakt voor wat betreft schaduwwerking en aanverwante zaken.

Mevrouw Mahadi geeft aan dat een bezonningsstudie is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de schaduwwerking minimaal is. Naar zich is niet gekeken.

De voorzitter sluit af met de opmerking dat de overige punten in de commissie aan de orde zullen komen.

Advisering bestemmingsplan Cool

Reclamant 1

Toetsingsvlak luchtvaart gegrond verklaard.
conform voorstel college.

Reclamant 2

De Wit Straatman Coster advocaten namens WPD Ontwikkeling.

2.1: Niet opnemen De Maasbode gegrond.

conform

2.2: Schrappen uitbreidingsmogelijkheid buurpand ongegrond.

Nog geen advies

Reclamant 3

Zienswijze tattoo shop
Conform voorstel college gegrond.

Reclamant 4

Stichting Oogziekenhuis Rotterdam en Stichting voor Ooglijders Rotterdam.

4.1: Grond en opstallen Schiedamse Vest.

Ongegrond

4.2 Grond en opstallen Schiedamse Vest 160 in overeenstemming brengen met geldende bestemming.

Gegrond

4.3 Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie 2

Geen advies.

De heer Rozema haalde eerder de huisnummers door elkaar en kan zich nu vinden in het collegevoorstel.

De heer Verheij komt hierop in de raadscommissie terug.

Reclamant 5

NautaDutilh Advocaten namens Pathé Theaters

5.1: Meer dan voldoende bioscopenaanbod

Ongegrond.

5.2: Specifieke bioscoopbestemming Cinerama.

Gegrond.

Reclamant 6

De heer Ultee namens Ultee Bouw en Management bv.

6.1 Vernieuwing bestemmingsplan wijk Cool

Ongegrond.

6.2 Bestemmingsplan als kader biedt onvoldoende rechtszekerheid.

Geen advies

6.3 Cooltoren niet volledig in overeenstemming met wijzigingsplan.

Gegrond

Bestemmingsplan Ceintuurbaan 133

Reclamant 1

1.1 Toenemende parkeerdruk.

Ongegrond

1.2 Verlies van uitzicht

Ongegrond

1.3 Verdwijnen bomen

Ongegrond

1.4 Toename verkeersstromen

Ongegrond

1.5 Planschade

Voor kennisgeving aannemen

Reclamant 2

2.1 Voor kennisgeving aangenomen

2.2 Voor kennisgeving aangenomen

2.3 Voor kennisgeving aangenomen

2.4 Voor kennisgeving aangenomen

2.5 Voor kennisgeving aangenomen

De commissie adviseert conform.

Reclamant 3

3.1 Ongegrond. De heer Rozema is niet conform met 3.1. Dit moet voor kennisgeving aangenomen zijn vanwege de verwijzing naar 3.4.

3.2 Gegrond

3.3 Ongegrond

3.4 Ongegrond

3.5 Ongegrond

- 3.6 Ongegrond
- 3.7 Ongegrond
- 3.8 Ongegrond
- 3.9 Ongegrond
- 3.10 Geen advies
- 3.11 Gegrond
- 3.12 Ongegrond
- 3.13 Ongegrond
- 3.14 Ongegrond

Reclamant 4

- 4.1 Ongegrond
- 4.2 Ongegrond
- 4.3 Ongegrond
- 4.4 Ongegrond wordt voor kg aanneen, geadviseerd

De heer Rozema is niet conform bij 4.4. Dit moet wat hem betreft zijn voor kennisgeving aangenomen.

Mevrouw Verkoelen vult aan dat de commissie hier bestemmingsplantechnisch niet mee uit de voeten kan.

De voorzitter stelt voor dat dit advies aan de commissie wordt doorgegeven. De andere drie onderdelen zijn conform.

Reclamant 5

- 5.1 Ongegrond
- 5.2 Ongegrond
- 5.3 Ongegrond
- 5.4 Ongegrond
- 5.5 Voor kennisgeving aannemen

Reclamant 6

- 6.1 Gegrond
- 6.2 Gegrond
- 6.3 Gegrond
- 6.4 Gegrond
- 6.5 Gegrond

Conform college

Bestemmingsplan Tarwewijk

Reclamant 1

De heer Verheij merkt op dat de enige zienswijze is ingediend door de eigenaar van het beeldbepalende pand Wevershoekstraat 89. De vraag is of het pand in positieve zin beeldbepalend is. Ernstig beeldverstoring zou ook een kwalificatie kunnen zijn, gezien de ontwikkeling van Hart van Zuid. Dit zou een woonlocatie kunnen worden. De zienswijze is wat de heer Verheij betreft gegrond.

De voorzitter merkt op dat de commissie geen advies geeft, opdat het politieke debat in de raadscommissie kan worden gevoerd.

De voorzitter merkt tot slot op dat op alle bestemmingsplannen is geadviseerd. Bestemmingsplannen Ceintuurbaan 133, Cool en Tarwewijk zullen naar verwachting worden besproken in de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte op 10 maart 2021. De gemeenteraad neemt naar verwachting op 18 maart 2021 een besluit.

4. Sluiting

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de hoorzitting om 19.30 uur.

De per e-mail ontvangen insprekbijdragen zijn aan dit verslag toegevoegd.

Inspreekbijdragen Bestemmingsplan Ceintuurbaan 133 van zienswijze 1, 2 en 3:

• *Inspreekbijdrage zienswijze 1 bestemmingsplan Ceintuurbaan 133:*

Graag geef ik hierbij een reactie op de schriftelijke reactie op de door mij ingediende zienswijze op Bestemmingsplan Ceintuurbaan 133:

'1.3 Bomen

Samenvatting van de zienswijze

Indiener geeft aan zich zorgen te maken om het verdwijnen van de tientallen bomen en ander groen op de huidige grond en de toekomstige bouwgrond. Een deel van de bomen op eigen terrein worden gekapt buiten het broedseizoen. Toch leven in deze bomen veel vogels, geeft het een groen karakter aan de wijk en zorgt dit voor verkoeling. Indiener wil dat naast het geplande groen aan de zijde Elektroweg ook aan de zijde van de Prins Frederik Hendrikstraat groen zal worden toegevoegd om het verlies van groen te compenseren. Indiener stelt voor aan de overzijde van het complex en van de weg op bijvoorbeeld de honden uitlaatplaats volwassen en volle bomen te planten, dit zal tevens de inijk voor beide complexen verminderen.

Reactie

De bomen tussen de parkeervakken aan de noordzijde van het plangebied blijven behouden. Aan de zijde van de Elektroweg wordt een nieuwe groenstrook met bomen daarin gerealiseerd. Op deze wijze wordt in voldoende mate voorzien in een groene omgeving én tegemoetgekomen aan de wensen en voorstellen van de reclamant. In het kader van een aanvraag kapvergunning, kunnen aan de kapvergunning voorschriften ter bescherming van natuurwaarden verbonden worden.

Conclusie

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.'

Mijn reactie:

Tijdens de bijeenkomst op 4 april 2019 in Rebelz aan de Rotte van de projectontwikkelaar en waarbij de gemeente ook aanwezig was heb ik ook daar mijn zorgen gedeeld over het verdwijnen van de bomen en struiken. Er is toen door gemeente en projectontwikkelaar gedeeld dat er een mogelijkheid kan zijn om als omwonende betrokken te worden bij de herinrichting van de straat en de inrichting van de nieuwe groenstrook aan de Elektroweg en de verbinding en/of afstemming van die nieuwe groenstrook met het Koeienplein (park en speeltuin hoek Prins Frederik Hendrikstraat - Elektroweg). Destijds is ook uitgelegd dat de wens is van de gemeente dat de Elektroweg na de komst van de nieuwbouw met groenstrook ook beter aansluit op sfeer van de rest van de wijk (de Gravenbuurt) en een wat meer luxe uitstraling krijgt. Uiteraard ondersteun ik deze wens. Hieraan refererend wil ik u vragen om de door meerdere reclamanten gedeelde zorgen om het verlies van groen nogmaals te beoordelen, de nieuwe groenstrook compenseert het verlies van het huidige groen zeker niet volledig en de bomen die gespaard blijven tussen de parkeervakken zijn er slechts twee. Graag ook uw reactie op de mogelijkheid tot inspraak bij deze herinrichting en aansluiting van groen met het Koeienplein.

Met vriendelijke groet,
Emmy van Belzen

Voorzitter VvE De Baronie

• *Inspreekbijdrage zienswijze 3 bestemmingsplan Ceintuurbaan 133:*

Reactie op hoorzitting 2-3-2021

Heien

In mijn zienswijze heb ik aangegeven dat de bouw van het nieuwe appartementencomplex én de vereiste bodemsanering geen negatieve gevolgen mag hebben voor de fundering en de technische staat van de relatief oude woningen in de omgeving. Hierbij heb ik verwezen naar de gebeurtenissen bij de nieuwbouw in de Margrietstraat, twee straten verderop, die er toe hebben geleid dat inwoners halsoverkop geëvacueerd moesten worden en hun woningen

uiteindelijk zijn gesloopt, gedupeerden berooid achterlatend en een failliete ondernemer. In haar reactie geeft het college aan dat de bouwer een bouwkundige opname van kwetsbare bebouwing in de omgeving moet opstellen om over eventuele schade in de toekomst geen onnodige discussie te krijgen. **In mijn zienswijze heb ik de gemeente gevraagd te garanderen dat de nieuwbouw geen negatieve gevolgen heeft op de technische staat van de naastgelegen woningen. Begrijp ik het goed dat de gemeente dit niet garandeert?**

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan is de gemeente verplicht te kijken naar de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Het is dan toch niet meer dan logisch dat hierbij ook wordt gekeken naar de technische gevolgen van de nieuwbouw op de omgeving?

Parkeren

In het ontwerp bestemmingsplan is de parkeernorm uit de Parapluherziening parkeernormering Rotterdam gehanteerd. In het bestemmingsplan 'Kleiwegkwartier', dat later is vastgesteld, wordt echter een andere (hogere) parkeernorm gehanteerd. Mijns inziens is het onwenselijk dat in een wijk verschillende parkeernormen worden gehanteerd. Dit leidt tot een onsamenhangend parkeerbeleid. Gezien de hoge parkeerdruk in de wijk is er ook geen aanleiding om een lage parkeernorm te hanteren. Om die reden heb ik het college in mijn zienswijze verzocht de parkeernorm uit het vigerende bestemmingsplan in het concept bestemmingsplan te hanteren. In haar reactie gaat het college niet in op mijn argumentatie, maar verwijst zij slechts naar het parkeerbeleid uit de parapluherziening. **Ik verzoek de gemeente bij deze opnieuw mijn zienswijze serieus te nemen en uit te gaan van de parkeernorm die in de rest van de wijk geldt.**

Aansluiting op de bestaande woningen aan de Prins Frederik Hendrikstraat

In het bestemmingsplan zijn stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen. Volgens de uitgangspunten moet de nieuwbouw, terecht, aansluiten op de bestaande woningen aan de Prins Frederik Hendrikstraat. Dit is van belang met het oog op de ruimtelijke kwaliteit aan de voor- én achterzijde, waar onze tuinen zich bevinden. In mijn zienswijze heb ik aangegeven dat deze uitgangspunten niet voldoende in de bestemmingsplanregels en op de verbeelding zijn verwerkt. Het college geeft in haar reactie aan dat deze zienswijze terecht is, maar stelt vervolgens alleen voor een schijncap aan de voorzijde verplicht te stellen. Op het bouwvlak gaat het college niet in. **In het ontwerp bestemmingsplan sluit het bouwvlak niet aan op de achtergevelrooilijn van de bestaande woningen aan de Prins Frederik Hendrikstraat, terwijl dit volgens de stedenbouwkundige uitgangspunten wel wordt vereist.**

Daarnaast heb ik het college in mijn zienswijze gevraagd, met het oog op rechtszekerheid, in het bestemmingsplan te vermelden wat de maximale hoogte van een bouwlaag mag zijn en wat de maximale nok- en goothoogten zijn. **Het college heeft deze vraag niet in het raadsvoorstel opgenomen en is hier in haar reactie niet op ingegaan.** Ik zou het toch zeer op prijs stellen dat mijn zienswijze in deze 1 op 1 gehandhaafd blijft.

Ook heb ik in mijn zienswijze aangegeven dat de brandtrappen en galerijen aan de achterzijde een behoorlijke inbreuk zijn op de privacy en het woongenot voor de bestaande woningen aan de Prins Frederik Hendrikstraat. Het college reageert hierop met de opmerking dat een dergelijke situatie in een stedelijke context niet ongebruikelijk is. Ruim 35 jaar geleden zijn wij in deze straat komen wonen, vanwege de rust en de gemoedelijke sfeer in het Kleiwegkwartier. De stad bevond zich voor ons gevoel aan de andere kant van de A20. Uiteraard snap ik ook dat de wereld niet stil staat, dat het Kleiwegkwartier niet langer het "dorp" van 35 jaar geleden is en dat er een grote behoefte is aan extra woningen in de stad. Ook mijn kinderen hebben geen huis in Rotterdam kunnen vinden en wonen nu op andere plekken in de regio. **Maar dat zou niet mogen betekenen dat een ontwikkeling die het karakter van onze straat fundamenteel wijzigt en grote impact heeft op onze dagelijkse leefomgeving, mag worden opgedrongen met alleen de opmerking “dat dit niet ongebruikelijk is in een stedelijke omgeving”.** Dat zou onzorgvuldig zijn en zou niet van respect voor de huidige bewoners van de straat getuigen. Er zijn allerlei manieren te bedenken waarmee er op deze plek kan worden gebouwd en tegelijkertijd rekening kan worden gehouden met de bestaande bewoners en hun belangen. Dit kan niet door de bestaande ontwerpen op een aantal punten en komma's aan te passen. Hier is een zorgvuldig ontwerpproces voor nodig waarbij de belangen van de bewoners aan de voorkant worden meegenomen.

Sportschool

In het bestemmingsplan heeft een groot deel van het pand met adres Ceintuurbaan 133 de functieaanduiding 'sport' gekregen. Dit terwijl de huidige sportschool alleen is gevestigd in de voormalige showroom in het pand. **Ik heb het college verzocht, om in lijn met het huidige gebruik, alleen de voormalige showroom aan te duiden als 'sport'. Het college geeft in haar reactie aan dat het achterste deel inderdaad in gebruik is genomen als parkeergarage, maar houdt vast aan de functieaanduiding 'sport' voor dit gedeelte.** Dit zet de deur open voor een uitbreiding van de sportschool in de toekomst, dit is wat mij betreft onwenselijk.

Tevens heb ik het college verzocht een afschrift te sturen van de omgevingsvergunning die is afgegeven voor de vestiging van de sportschool op deze locatie. Het college geeft in haar reactie aan dit afschrift aan mij te hebben toegezonden.

Dit heb ik volgens mij nog niet ontvangen.

Participatie

Uit het bestemmingsplan en de reactie van het college op mijn zienswijze wordt duidelijk dat het college nadenkt over een nieuwe invulling van het gebied rond de Ceintuurbaan. De eerste resultaten worden verwacht in het eerste kwartaal van 2021. Waar ik in mijn zienswijze het college vraag de bewoners hierbij te betrekken, geeft het college in haar reactie aan de gebiedscommissie te betrekken. **Waar ik mij constructief opstel en aanbied mee te denken over de toekomst van mijn buurt, houdt het college (net als bij de huidige ontwikkelingen aan de Ceintuurbaan) de boot af. Dit stel mij teleur,** zeker ook gezien het feit dat bij eerdere ontwikkelingen in dit gebied ik betrokken ben geweest in diverse plantteams als afgevaardigde van de bewoners en de bewonersorganisatie in de gerealiseerde plannen van de Ceintuurbaan, Electroweg, Baroniestraat en de Prins Frederik Hendrikstraat.

Martin Sikma

Prins Frederik Hendrikstraat 109

- **Insprekbijdrage zienswijze 2 bestemmingsplan Ceintuurbaan 133:**

aan

Gemeente Rotterdam
Coolsingel 40
3000 KP Rotterdam
email: m.nanlohy@griffie.rotterdam.nl
kenmerk 21gr20

Fam. J. Vermaak
Pr. Fred. Hendrikstraat 115
3051 ER Rotterdam
j.vermaak2@gmail.com

betreft: Bestemmingsplan Ceintuurbaan 133

Geachte mevrouw Nanholty,

Naar aanleiding van uw brief betreffende de hoorzitting op 2 maart 2021 willen wij als bewoners aan de Prins Frederik Hendrikstraat 115, 113A, 113B, 111A en 111B graag van de gelegenheid gebruik maken om schriftelijk te reageren.

Uiting zorgen omtrent mogelijk heien

In de 'Samenvatting en beantwoording schriftelijke zienswijzen' wordt in de reactie bij punt 2.4 benoemd dat de wijze van bouwen 'niet wordt geregeld in het bestemmingsplan, maar aan de orde komt bij de aanvraag omgevingsvergunning'. Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Wij zijn blij dat de zienswijze als zodanig wordt meegenomen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning maar willen hierbij nogmaals onze zorgen uiten omtrent de wijze van bouwen en de eventuele gevolgen hierdoor voor onze woning. Wij benadrukken graag het belang voor de omwoners en vragen daarom de gemeente erop toe te zien dat door de bouwer wordt gekozen voor een zeer zorgvuldige en gefundeerde wijze van bouwen, waarbij er geen schade zou kunnen optreden aan onze woning. Wij hopen dat wij de Gemeente Rotterdam en de aannemer aan onze zijde vinden en dat dit proces vooraf gedegen en zorgvuldig plaats zal hebben.

Bezwaar noodtrap

Op de inspraakavond voor omwonenden 4 april 2019 zijn wij geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Op deze informatieavond zijn wij niet ingelicht over de komst van een mogelijke brandtrap. Wij vinden het zeer spijtig dat wij niet eerder op de hoogte zijn gebracht van de aanpassing in het ontwerp en lichten hieronder graag in drie punten onze bezwaren toe met betrekking tot deze brandtrap.

1. Bezonningsstudie

Volgens de bouwtekeningen en projecties van de projectontwikkelaar/architect is een (stalen) brandtrap tot de tweede etage voorzien. Deze noodtrap is naast de galerij en terrassen ingetekend op circa 4,50 meter achter de achtergevelrooilijn van de bestaande woningen aan de Prins Frederik Hendrikstraat. Deze brandtrap zorgt volgens de bezonningsstudie voor schaduw in onze tuin vanaf circa 17.00 uur in de maand juni. Wij betreuren het enorm dat door het aantoonbare zonverlies er voor ons een groot deel van ons woongenot verloren gaat. Wij hebben niet voor niets 30 jaar geleden bewust gekozen

voor een woning met een tuin op het zuiden, waar wij tot de late uurtjes kunnen genieten van de avondzon. Dat de bezonning binnen de gestelde normen valt doet hier niets aan af. Wij zijn van mening dat, door een eenvoudige aanpassing aan het ontwerp, de beoogde brandtrap op een andere locatie gerealiseerd kan worden, waarbij er minder zonverlies voor ons optreedt en er geen afbreuk wordt gedaan aan het ontwerp van het project en de functie van de trap.

In de 'Samenvatting en beantwoording schriftelijke zienswijzen' wordt in de reactie bij punt 3.3 benoemd dat 'Binnen de beoogde bouwmassa (...) het realiseren van een volledig gebouwde ontsluiting van de woningen niet goed mogelijk' is. Helaas wordt geen duidelijke analyse gegeven waarom dit niet mogelijk is. Ook wordt überhaupt niet gekeken naar andere alternatieven waar het woongenot voor de huidige omwoners minder verloren gaat. Zeker gelet op utiliteitskarakter van de trap (alleen te gebruiken voor noodgevallen) vinden wij dat de disproportioneel veel schade doet aan de bezonning van onze tuin. In dit kader zou het redelijk moeten zijn voor de architect om andere alternatieven aan te dragen. Wij willen vragen om mogelijke alternatieven voor de plaatsing van de brandtrap nogmaals te overwegen en in ieder geval met een betere onderbouwing te komen voor de huidige locatie van de brandtrap in het voorstel.

2. Belemmering uitzicht

Volgens de bouwtekeningen en projecties van de projectontwikkelaar/architect is er voor gekozen om de woningen op de begane grond verder uit te laten steken dan de reeds bestaande woningen. Hierdoor is er vanaf onze veranda en balkon op de eerste verdieping, zicht op de naastgelegen blinde muur van de woningen op de begane grond. Wij zijn van mening dat hiermee ons zicht nadelig veranderd. Daarnaast zorgt de eerder genoemde brandtrap voor een wellicht nog grotere belemmering van ons uitzicht.

3. Gebruik brandtrap

In de 'Samenvatting en beantwoording schriftelijke zienswijzen' wordt in de reactie bij punt 3.3 benoemd dat de brandtrap 'een brandtrap betreft en dit geen reguliere toegang is. Deze brandtrap zal alleen in geval van nood worden gebruikt. Er wordt dan ook geen geluidsoverlast of inbreuk op privacy verwacht.'

Hoewel wij toejuichen dat de trap niet gebruikt zal worden als reguliere toegang, wordt nergens in de beantwoording van de zienswijze onderbouwd hoe gezorgd zal worden dat de trap ook in de praktijk enkel als noodtrap gebruikt zal worden. De enkele tekst 'alleen voor noodgevallen' in een bestemmingsplan zal namelijk weinig soelaas bieden. Deze zorgen worden versterkt omdat de bewoners die dicht bij de 'noodtrap' wonen deze zouden kunnen gebruiken als sluiproute naar het (te realiseren) parkeerterrein. Er bestaat dus duidelijk een motief om deze te trap te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor deze bedoeld zou zijn. Dit met alle gevolgen met betrekking voor de geluidsoverlast en privacy. De beantwoording gaat hier helaas niet op in.

Wij verzoeken bij de behandeling van dit punt om verder in te gaan op de functie van de trap. Als het een noodtrap betreft, zoals in de beantwoording gesteld wordt, hoe gaat dan in de praktijk gezorgd worden dat deze niet voor andere doeleinden gebruikt wordt? Welke waarborgen kunnen de architect en aannemer geven om dit te bewerkstelligen?

Daarnaast willen wij graag benadrukken dat, indien de brandtrap geplaatst wordt, de veiligheid van onze woning gewaarborgd dient te blijven. Door de plaatsing van de brandtrap treedt een risico op dat indringers makkelijker ons perceel en onze woning kunnen betreden. Wij maken ons hier oprecht zorgen over en hopen de Gemeente hier altijd aan onze zijde te vinden. De veiligheid van anderen in de vorm van een brandtrap zou nooit ten koste mogen gaan van de veiligheid en privacy van de huidige omwoners. Wij vragen de betrokken partijen derhalve nadrukkelijk zorg te dragen voor een veilige trap waarbij niet de mogelijkheid bestaat om een van de percelen aan de Prins Frederik Hendrikstraat wederrechtelijk te betreden.

Wij hopen van harte dat u onze punten van aandacht en zorg zal meenemen in uw overweging en verdere besluitvorming met betrekking tot dit voorstel. Wij willen u daarnaast oproepen om de dialoog te blijven voeren met de in- en omwoners. Zo zorgen wij samen voor de verbetering en leefbaarheid van deze stad die ons allen zo lief is.

Namens de bewoners van de Prins Frederik Hendrikstraat 115, 113A, 113B, 111A en 111B,

Met vriendelijke groet,

Fam. Vermaak

J. Vermaak

J. Hesselting
113A

[Signature]

Quirien Oubbeldam
113B
[Signature]
111A