

Onderwerp: Buitenproportionele verkamering & geen buurschap in beschermd stadsgezicht Mathenesserlaan ? Nee!

Beste Chantal Zeegers,

U bent sinds kort onze nieuwe wethouder voor bouwen en wonen. U zegt op de gemeentelijke website dat het uw wens is om *'samen met Rotterdammers verder te bouwen aan de stad.'* Ik voel me hierdoor aangesproken en ik heb ook die wens en motivatie. Daarom vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Ik woon al 13 jaar op de Mathenesserlaan. Met veel plezier met mijn gezin. Er verandert qua samenstelling van bewoners veel en soms in rap tempo hier. Dat is prima, dat is de dynamiek van een stad als Rotterdam. Bij mij op de hoek was altijd een apotheek (Hoogeterp). Die is vertrokken en het pand is verkocht aan een ontwikkelaarsgroep. Zij hebben begin dit jaar een bouwvergunning aangevraagd voor dit pand (Mathenesserlaan), waarin zij een plan schetsen voor het vergroten van het pand van ruim 400 m² naar 850 m² voor 9 appartementen (gemiddeld zo'n 55 m² woonoppervlak) in wat eerst een praktijkwoning was. Met een koetshuis, waarvoor zij een aparte vergunning hebben aangevraagd voor nog eens 4 kleine studio's, terwijl het juridisch één geheel vormt. Gezien de grootte komen hier waarschijnlijk expats of bewoners met hogere inkomens wonen. Geen studenten of starters, want het wordt vrije sector huur (plm 1500/mnd). Ook geen gezinnen, want veel te klein. Kortom: hoogstwaarschijnlijk mensen met weinig binding met de buurt, passanten. Terwijl deze buurt een echte gezins- en studentenbuurt is.

We zijn niet geïnformeerd door de initiatiefnemers, geen inspraak in planvorming gehad. De vergunning is verleend van rechtswege, omdat de gemeente te laat reageerde. Daardoor komt het nu aan op de inspanningen van omwonenden om ons recht te halen en deze plannen te stoppen. Let wel: ik heb geen enkel bezwaar tegen het ombouwen van grote panden in West voor meerdere bewoners, maar dan wel voor mensen die iets willen met burens en buurt. Gezinnen, starters, studenten, die voor een 'normale' prijs hier graag komen en blijven wonen.

Ik heb bezwaar aangetekend bij de gemeente tegen deze vergunningverlening en met mij vele burens. We hebben een flyer verspreid (zie bijlage) en naar aanleiding daarvan zijn er ook nog eens vele sympathiebetuigingen binnengekomen. Mijn bezwaren gaan over:

- privacy, geluid, licht en uitzicht worden aangetast voor alle directe burens
- buurtbinding wordt zo niet gerealiseerd
- beschermd stadsgezicht is er, maar wordt aan laars gelapt
- parkeerdruk ontstaat hoe dan ook met 13 appartementen op de hoek
- opbreken omgevingsvergunning van 1 complex in 2 panden: 2 verschillende bouwvragen terwijl het als één geheel moet worden beoordeeld
- geen toets bij omwonenden door initiatiefnemer
- bestemmingsplan: hieraan voldoet het volgens de gemeente niet, welstand gaf ook negatief advies, maar dat doet er niet toe door:
- procedurefout gemeente.

Ik richt mij tot u met de volgende vragen:

1. We wonen in West in beschermd stadsgechtsgebied. De initiatiefnemer/ontwikkelaar doet hier niets mee, Wat betekent dat dan: beschermd stadsgezicht? Kan iemand omwille van de vraag naar woningen dan zomaar de regels van die status negeren? Hoe gaan we om met cultureel erfgoed in Rotterdam? Ik wil graag als bewoner weten: wat voor rechten en plichten kunnen we verbinden voor een (dergelijk) project in gebied beschermd stadsgezicht?

2. Er is veel behoefte aan woonruimte in Rotterdam: starters, studenten, gezinnen. Goedkoop en duurder, huur en koop. Steeds vaker zie ik in de stad dat ontwikkelaars, aannemers e.d. panden opkopen en die verkameren tot kleine woningen tegen hoge prijzen. Weinig m² voor de happy few. Ik ben blij met de nieuwe gemeentelijke wet dat kooppanden tot ong. 4 ton Euro zelfbewoningsplicht hebben. Maar in onze buurt gaat het vaak om veel duurdere panden, zoals de Mathenesserlaan van meer dan een miljoen. Nogmaals: de behoefte begrijp ik, die behoefte omzetten in dit soort aanbod niet. En deze praktijk is meestal gekregen door persoonlijk winstbejag van de ontwikkelaar c.s. Voldoende campagnes tegen te hoge huren en beleidsregels voor eigen bewoning, maar in de praktijk zien we daar nog weinig van terug. Mijn vraag: wat gaan we hiertegen doen als stad, als Rotterdamse samenleving in alle wijken en buurten van de stad?

3. U wilt samen met Rotterdammers verder bouwen aan de stad, die van rauw, kaal en winderig goed op weg is naar aantrekkelijk, divers en groen. Daarvoor zijn mensen nodig die zich willen verbinden met de buurt. Passanten doen dat niet. Dat zie ik al te veel in West en ook op de Mathenesserlaan. En dit kan door het plan voor Mathenesserlaan ook zomaar gebeuren. Vaak omdat de ontwikkelaars niet vanuit die motieven opereren. Hier geldt eigenlijk dezelfde vraag: wat gaan we hiertegen inbrengen vanuit de politiek en de samenleving?

Ik ben benieuwd naar uw reactie en ik wil graag hierover met u om tafel. Ik wil u graag uitnodigen om bij mij thuis met mij en andere buurtbewoners hierover van gedachten te wisselen en standpunten te formuleren. We hebben als bewoners bovenstaande ook al bij onze wijkraad op tafel gelegd. Ik ben zeer benieuwd hoe u binnen uw portefeuille en met uw politieke en maatschappelijke antennes hierin staat.

Met vriendelijke groet en in afwachting van uw reactie (ook namens mijn echtgenoot ,

bouwplan Mathenesserlaan

1900



Heden



2024-25 (?)



NEE !

De firma Steengoed 2 B.V. heeft begin dit jaar vergunning aangevraagd voor het ingrijpend her-/verbouwen van Mathenesserlaan en G.J. Mulderstraat. De gemeente weigerde deze aanvraag op inhoudelijke gronden. Tevergeefs, want 2 weken later werd de vergunning toch verleend. Bouw- en woningtoezicht had blijkbaar een termijn overschreden zodat de vergunning automatisch werd verleend ('van rechtswege').

Hierdoor kan de projectontwikkelaar nu 13 (!) appartementen bouwen: 9 in het pand Mathenesserlaan en 4 in de G.J. Mulderstraat (beide panden vormen juridisch één geheel). De voormalige apotheek dreigt te worden omgebouwd en vergroot tot een wooncomplex van 850 m2 dat twee keer zo hoog wordt en als een lompe toren verrijst naast de historische panden op Mathenesserlaan en met welke het een ensemble vormt.

De gemeente weigerde eerst de vergunning op grond van het bestemmingsplan, de status beschermd stadsgezicht (welstand) en de geldende parkeernormen. Die argumenten gelden nog steeds. Alleen de gemeente staat nu door eigen nalatigheid buitenspel.

WIJ NIET! WIJ TEKENEN BEROEP AAN. WIE DOET MEE?

Dit is nu ons enige middel om dit plan tegen te houden. Bezwaren moeten vóór 28 juli binnen zijn. Anders zijn wij ook te laat.

Naast de argumenten van de gemeente hebben we er meer. Zoals niet rekening houden met woongenot burens, schenden privacy binnentuinen, wegnemen zonlicht, geluidsoverlast, de grootte van de appartementen (plm. 50 m2/stuk) lijkt vooral voor expats die geen binding met de buurt hebben, het niet informeren en meenemen van wensen uit de omgeving, aantasten bestaand groen, etc. We hebben een waslijst met argumenten. Kan je zo krijgen.

En niet te vergeten: ' lie al 33 jaar op nummer ' woont en wil blijven wonen. Nieuwe burens prima, maar niet zoveel. En wel in een pand dat past in de omgeving. gaat bezwaar indienen. En met haar vele omwonenden.

Wil je meer weten? Ook bezwaar maken? Of ondersteunen? Mail dan met haar zoon of bel/whatsapp voor de vergunningaanvraag, argumentenoverzicht en bezwaarprocedure. Of onderteken de achterzijde en stop die voor 25 juli bij in de brievenbus op Mathenesserlaan. Bedankt, ook namens vele burens, nr.

Ik zeg 'NEE'
tegen de vergunning voor
Mathenesserlaan - en
G.J. Mulderstraat



Ik maak bezwaar met
mijn handtekening:

(naam)

(adres)

(tel/email)

(datum)