Rotterdam, 29 juni 2021. 21bb007937

Aan:
de gemeenteraad

**Onderwerp:**
Vaststelling bestemmingsplan "De Drukkerij".

---

**Gevraagd besluit:**

Samenvattend stellen wij u voor:
1. De ingekomen zienswijzen 1.1 t/m 1.7 ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan "De Drukkerij", NL.IMRO.0599.BP2135DeDrukkerij-on01, met bijbehorende ondergrond o_ NL.IMRO.0599.BP2135DeDrukkerij-on01 gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders.
3. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

**Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?**
Het ontwerpbestemmingsplan "De Drukkerij" en de ontwerp omgevingsvergunning heeft met ingang van vrijdag 19 maart 2021 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingekomen, waarvan een (1) zienswijze op 20 mei 2021 is ingetrokken. Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

**Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:**
Niet van toepassing.

**Toelichting:**

*Inhoud van het plan*
Het project betreft de ontwikkeling van een woontoren met 101 woningen, acht aanliggende 2-laagse woningen, een fietsenstalling en een parkeergarage met daarboven een gemeenschappelijke klimaatadaptieve daktuin nabij Jaap van der Hoekplaats nummer 10-20 op het terrein van de locatie van de voormalige drukkerij van Arps en Zoon. Deze voormalige drukkerij staat nog op de projectlocatie en wordt gesloopt.
De woontoren bestaat uit 14 bouwlagen en wordt circa 50 meter hoog. Aan de noordoostzijde is een gedeelte van vier bouwlagen, waarbinnen 2-laagse woningen (beneden-bovenwoningen) worden gerealiseerd. De parkeergarage is gelegen aan de zuidoostzijde en bevat drie bouwlagen. De 109 woningen variëren in grootte tussen circa 52m² en 84m².

*Plangebied*
Het plangebied is gelegen in de wijk het Lage Land en wordt begrensd door de Jaap van der Hoekplaats en de Berlagestraat. Ten noorden van de projectlocatie is een middelbare school gelegen. Ten zuiden een parkeerplaats met daaraan een winkelcentrum.

*Cultuurhistorie*
Het plangebied heeft geen cultuurhistorische waarde.

*Geluid*
De wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Er is geen besluit hogere waarden Wet Geluidhinder nodig.

*Milieu / stikstof*
Gezien de omvang van het project en de ligging in een stedelijke omgeving is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject of andere m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Er is daarom geen vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig, en er hoeft geen beoordelingsbesluit te worden vastgesteld.

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan, blijkt dat deze ontwikkeling niet leidt tot negatieve gevolgen voor het milieu. Voor deze ontwikkeling is ten aanzien van het aspect stikstof een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit deze berekening volgt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

*Coördinatie*
De ontwikkelaar heeft verzocht gebruik te mogen maken van de gemeentelijke coördinatieregeling. Dat wil zeggen dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen tegelijk ter inzage hebben gelegen. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt de definitieve bouwvergunning verleend door het hoofd BWT namens het college. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan en de definitieve omgevingsvergunning staat tegelijkertijd beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op grond van de Coördinatieverordening Rotterdam 2014 is uw raad van het gebruik van de coördinatieregeling op de hoogte gesteld via een melding.

*Terinzagelegging*
Het ontwerpbestemmingsplan "De Drukkerij" en de ontwerp omgevingsvergunning hebben met ingang van vrijdag 19 maart 2021 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingekomen, waarvan een (1) zienswijze op 20 mei 2021 is ingetrokken. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording ervan wordt verwezen naar de in het raadsvoorstel tot vaststelling opgenomen zienswijzenrapportage.

*Participatie*
Op 13 juli 2020 is een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze informatiebijeenkomst konden omwonenden in gesprek met de gemeente, de architect en de bouwer over de opzet, het programma en de verschijningsvorm van het te realiseren gebouw en de bouwactiviteiten. Tevens is in maart 2021 gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning een informatiebrief naar omwonenden gestuurd, waarin de gelegenheid werd gegeven om achtergrondinformatie op te vragen over het project. De op te vragen achtergrondinformatie bestond uit een Q&A en drie video's over het ontwerp, de bouwwerkzaamheden en de communicatie.

*Advies gebiedscommissie*
De gebiedscommissie Prins Alexander heeft bij brief van 14 april 2021 advies uitgebracht over het ontwerpbestemmingsplan "De Drukkerij". In het advies wordt aangegeven dat in de vergadering van 20 april jl. de gebiedscommissie heeft ingestemd met de voorgestelde wijziging. Daarbij zijn een aantal opmerkingen respectievelijk aanbevelingen gemaakt.

Ten eerste geeft de gebiedscommissie aan dat zij niet op de hoogte was van de informatieavond die in de zomer van 2020 is georganiseerd en dat de kring van omwonenden die waren uitgenodigd erg beperkt is geweest.

Daarnaast adviseert de gebiedscommissie om onderzoek te doen naar de effecten van windbewegingen op de nabijgelegen Berlageflat als gevolg van de woontoren Alex.

Het verbaast de gebiedscommissie dat het projectplan niet voorzien is met faciliteiten ten behoeve van deelauto's. Bewoners van Alex zijn niet verplicht gebruik te maken van de inpandige garage dan wel een inpandige parkeerplaats te verwerven. Met als gevolg dat de parkeerdruk op de openbare weg alsnog kan toenemen in een gebied gelegen aan de rand van het winkelcentrum Het Lage Land. Het is de gebiedscommissie niet duidelijk over welke parkeerregeling wordt gesproken.

Tot slot is door de bewoners van de Berlageflat de suggestie gedaan de woontoren langs de Berlagestraat te plaatsen. Dit zou mogelijk bezwaren bij bewoners tegen de voorgenomen bouw kunnen wegnemen. Dit idee wordt als advies meegegeven.

*Reactie op advies gebiedscommissie*
Wij zijn verheugd dat u heeft ingestemd met het bestemmingsplan "De Drukkerij".

*Participatie*
Vanwege het coronavirus heeft de ontwikkelaar Stebru met grote zorgvuldigheid een fysieke inloopbijeenkomst georganiseerd in de zomer van 2020. Om te zorgen voor een 'kleinschalige bijeenkomst' is daarbij de kring van omwonenden die werden uitgenodigd beperkt tot een straal van 100 meter. Doordat de organisatie van de informatiebijeenkomst in handen was van de ontwikkelaar is tot onze spijt geen uitnodiging gestuurd naar de gebiedscommissie Prins Alexander. Om dit in de

toekomst te voorkomen, wordt in het vervolg vanuit de gemeente actiever mee georganiseerd.

*Windhinder*
Naar aanleiding van uw reactie en de ingebrachte zienswijze is onderzoek gedaan naar windhinder. Op basis van dit onderzoek kan kort samengevat worden geconcludeerd dat verwacht mag worden dat de herontwikkeling van de Drukkerij te Rotterdam niet zorgt voor een ongunstige invloed op het windklimaat ter plaatse van de private buitenruimten van de naastgelegen Berlageflat. Aanvullend kan gesteld worden dat er geen significante toename is van de overschrijdingskans nabij de meest kritische hoekpunten van de Berlageflat. Dit geeft een betrouwbare indicatie dat de herontwikkeling van de Drukkerij niet zorgt voor een verhoogd risico op 'fluiten' van constructie-onderdelen van de Berlageflat door wind. Het windhinderonderzoek wordt als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen.

*Deelauto's en parkeren buiten de parkeergarage*
In de parkeerregeling van de gemeente Rotterdam zijn bijzondere vrijstellingen opgenomen. Een van deze vrijstellingen is dat de autoparkeereis van een ontwikkeling die wordt gerealiseerd in de nabijheid van een OV-station kan worden verlaagd. In dit geval bevindt het bouwplan zich in de nabijheid van metrostation Prinsenlaan (tussen de 400-800 meter), hierdoor is de parkeereis met 10% verlaagd. Voor de in totaal 109 woningen geldt dan ook in totaal een parkeereis van 66 parkeerplaatsen. Dit wordt opgelost door middel van een parkeervoorziening in het woongebouw met in totaal 67 parkeerplaatsen.

Naast de nabijheid van een OV-station kan ook het beschikbaar stellen van deelauto's leiden tot een vrijstelling en kan de autoparkeereis worden verlaagd. Echter, zoals hierboven is aangegeven is het bouwplan voorzien van een parkeergarage met 67 parkeerplaatsen en wordt de parkeereis volledig op eigen terrein opgelost.
Een verdere verlaging van de parkeereis door middel van het aanbieden van deelauto's is dan niet wenselijk en wordt dan niet toegepast.

Bewoners van Alex kunnen zich inschrijven op een woning met een parkeerplek.
De parkeerplekken worden na inschrijving toegewezen. Het aantal parkeerplekken is gebaseerd op de 'Beleidsregeling parkeernormen voor auto's en fiets'.
Deze beleidsregel is gebaseerd op de CROW-richtlijnen. Op grond van artikel 7 van deze beleidsregel zijn alle te realiseren woningen binnen het bouwplan uitgesloten van het recht op een vergunning voor straatparkeren in het geval in de toekomst betaald parkeren wordt ingevoerd in de omgeving. Hiermee is voldoende geborgd dat het bouwplan in de toekomst evenmin tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de omgeving kan leiden.

*Plaats van de woontoren*
De huidige bebouwing aan de parkeerplaats bij de Jaap van der Hoekplaats 10 is in een u-vorm gebouwd variërend in hoogte van 2, 3 en 8 bouwlagen. Bij een nieuwe ontwikkeling aan de Jaap van der Hoekplaats 10 moet voorkomen worden dat de bebouwing de uitstraling krijgt van een gesloten bouwblok. Door het hoogteaccent van

woontoren Alex aan de zijde van de Jaap van der Hoekplaats te positioneren past het ontwerp binnen het principe van licht, lucht en ruimte.

Het winkelcentrum van het Lage Land is als winkelgebied naar binnen gekeerd en wordt aan de oost- en westzijde begrensd door parkeeroplossingen. Zo ook bij de Jaap van der Hoekplaats. Hier domineren achterkanten van winkels en parkeerplaatsen het beeld. De gemeente heeft als ambitie om aan deze straat meer kwaliteit toe te voegen. Dit wordt onder andere gedaan door een nieuw inrichtingsplan, waarmee de buitenruimte verbeterd. Daarnaast wordt bij nieuwe ontwikkelingen er naar gestreefd om meer voorkanten en entrees aan de Jaap van der Hoekplaats te positioneren. Hiermee wordt de levendigheid en sociale controle in het gebied verbeterd. Tot slot vormt het hoogteaccent aan de Jaap van der Hoekplaats een duidelijke beëindiging van de aanrijdroute via de Jan Bijloostraat. Bovenstaande overwegingen zijn bepalend geweest voor de positionering van de woontoren.

**Zienwijzenrapportage bestemmingsplan "De Drukkerij"**

Ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan "De Drukkerij" en de ontwerp-omgevingsvergunning heeft met ingang van vrijdag 19 maart 2021 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
Gedurende diezelfde periode lag ook ter inzage:

- De ontwerp-omgevingsvergunning.

Bijbehorende stukken
Tegelijkertijd met bovengenoemde stukken hebben ook de volgende bij het ontwerpbestemmingsplan behorende stukken ter inzage gelegen:

- Archeologisch onderzoek BOOR mei 2018
- Verkennend bodemonderzoek d.d. 17 april 2018 van Arnicon B.V.
- Quickscan Wet natuurbescherming d.d. 20 februari 2018 van Buijs Eco Consult B.V.
- Akoestisch onderzoek omgevingsgeluid d.d. 18 maart 2020 van Buro Bouwfysica B.V.
- Quickscan cultuurhistorie d.d. 13 februari 2018 van Stadsontwikkeling gemeente Rotterdam
- Akoestisch onderzoek middelbare school d.d. 10 januari 2019 van KuiperCompagnons
- Nader vleermuizenonderzoek d.d. 15 oktober 2018 van Buijs Eco Consult B.V.
- Parkeerbalans d.d. 24 maart 2020 van Spark
- Stikstofdepositieberekening d.d. 26 november 2020 van Mees Ruimte & Milieu

Zienswijzen en ontvankelijkheid
Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingekomen, waarvan een (1) zienswijze op 21 mei 2021 is ingetrokken De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Van de mogelijkheid tot het indienen van een mondelinge zienswijze is

geen gebruik gemaakt. In bijlage 2 treft u de zienswijze aan. Hieronder is die zienswijze samengevat en voorzien van een reactie met een conclusie.

Samenvatting en beantwoording schriftelijke zienswijze ontwerpbestemmingsplan "De Drukkerij"

### 1.1 Vermindering woongenot en woonkwaliteit

Samenvatting van de zienswijze
Reclamant is van mening dat het bouwplan waarop de ontwerpbesluiten zien (hierna: het bouwplan) een aanzienlijke vermindering van woongenot en woonkwaliteit geeft voor de bewoners van de Berlageflat. Het bouwplan leidt tot een afname van de privacy en afname van lichtinval, bezonning en uitzicht. Reclamant vreest voor hogere energiekosten.

Reactie
Het bouwplan voorziet in de realisatie van een woontoren van 14 bouwlagen aan de westzijde, een parkeergarage van drie bouwlagen aan de zuidoostzijde – dit is de zijde waar zich de Berlageflat bevindt – en een gedeelte van vier bouwlagen aan de noordoostzijde waarbinnen twee-laags appartementen (beneden-bovenwoningen) worden gerealiseerd.

Zoals (ondermeer) in paragraaf twee van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is toegelicht, is er een hoge behoefte aan woningen in de stadsregio Rotterdam in de periode 2019-2030. Het bouwplan voorziet in 109 kwalitatief hoogwaardige, duurzame nieuwbouwwoningen. Dit betekent dat een goede bijdrage wordt geleverd aan het voorzien in de woningbehoefte. Dit belang komt een zwaar gewicht toe en dient bij de beoordeling van de zienswijzen in ogenschouw te worden genomen.

Voor wat betreft privacy en uitzicht wordt het volgende opgemerkt. De afstand tussen de Berlageflat en de nieuwe woningen bedraagt (tot de beneden-bovenwoningen aan de noordoostzijde) ca. 23 meter respectievelijk (tot de woningen in de toren) 20 meter. Gezien de ligging en de afstand zijn wij van mening dat het bouwplan niet leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de privacy van de bewoners van de Berlageflat noch tot een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht van omwonenden. Daarbij geldt dat privacy en vrij uitzicht niet kunnen worden gegarandeerd, zeker niet in stedelijk gebied zoals hier aan de orde.

Voor wat betreft bezonning en verminderde lichtinval wordt het volgende opgemerkt. In de bijlagen 5 en 6 opgenomen bezonningsstudie zijn diagrammen opgenomen van de bestaande en de nieuwe situatie. Hieruit kan worden afgeleid dat de gevolgen voor bezonning en lichtinval van het bouwplan voor de Berlageflat minimaal zijn.
Dit houdt verband met het feit dat de Berlageflat ten zuiden van het bouwplan is gesitueerd en dus nauwelijks hinder kan ondervinden. Van de maatgevende data is alleen op 21 juni om 19.00 uur een gering effect van de nieuwbouw te zien.

Dat het bouwplan tot hogere energiekosten zou leiden voor bewoners van de Berlageflat vormt, daargelaten dat hier gelet op de bezonningsstudie bij eerste beschouwing geen aanwijzingen voor zijn, geen reden om af te zien van de voorgenomen besluitvorming. Daarbij weegt mee dat er, zoals aangegeven, grote belangen zijn gemoeid met het bouwplan. Hier kennen wij een groter gewicht aan toe.

Wij zijn kortom van oordeel dat de vermindering van woongenot/woonkwaliteit voor bewoners van de Berlageflat – in verhouding tot de grote belangen die zijn gemoeid met het bouwplan – beperkt en daarmee aanvaardbaar is.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren en de bezonningsstudie als bijlagen bij het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen.

**1.2 Overlast door daktuin**

Samenvatting van de zienswijze
Reclamant vreest dat de daktuin die in het bouwplan is voorzien (geluids)overlast zal veroorzaken.

Reactie
Het bouwplan voorziet in een gemeenschappelijke klimaatadaptieve daktuin op de parkeergarage. Dit is één van de stedenbouwkundige randvoorwaarden geweest die voor het project zijn vastgesteld en aan de vaststelling van dit bestemmingsplan ten grondslag hebben gelegen (zie paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan). Deze daktuin zorgt ervoor dat het bouwplan klimaatbestendig wordt. De inrichting van de daktuin draagt bij aan een beter klimaat en een gezonde leefomgeving. De daktuin zorgt voor waterberging bij hevige regenval, beperkt hittestress en verhoogt biodiversiteit. Aan deze elementen kennen wij groot gewicht toe. Ook is de daktuin de ontsluiting tot de vier daktuinwoningen waar privé-terrassen gecombineerd worden met het gemeenschappelijke deel. Er is een inrichtingsplan opgesteld voor de daktuin die voorziet in veel groen, in het bijzonder aan de zuidzijde waar de Berlageflat is gesitueerd waar struiken van 2-3 m groot zijn geprojecteerd. Hiermee is – zowel in het belang van omwonenden als de toekomstige bewoners van het bouwplan c.q. de gebruikers van de daktuin – een zekere mate van (geluids)afscherming en privacy gewaarborgd.

Wij zijn kortom van oordeel dat de daktuin – ook in het belang van de omgeving – bijdraagt aan een groene, klimaatadaptieve omgeving en niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden leidt.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

## 1.3 Windhinder

Samenvatting van de zienswijze
Reclamant vreest dat het bouwplan vanwege de hoogte, tot windhinder zal leiden voor de bewoners van de Berlageflat. Daarbij wordt ook gevreesd voor geluidsoverlast vanwege wind. Hier is ten onrechte geen onderzoek naar gedaan.

Reactie
Naar aanleiding van het advies van de gebiedscommissie en de ingediende zienswijze is onderzoek gedaan naar windhinder. Op basis van dit onderzoek kan kort samengevat worden geconcludeerd dat verwacht mag worden dat de herontwikkeling van de Drukkerij niet zorgt voor een ongunstige invloed op het windklimaat ter plaatse van de private buitenruimten van de naastgelegen Berlageflat.

Aanvullend kan gesteld worden dat er geen significante toename is van de overschrijdingskans nabij de meest kritische hoekpunten van de Berlageflat. Dit geeft een betrouwbare indicatie dat de herontwikkeling van de Drukkerij niet zorgt voor een verhoogd risico op 'fluiten' van constructie-onderdelen van de Berlageflat door wind.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren en het windhinderonderzoek als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen.

## 1.4 Parkeerdruk

Samenvatting van de zienswijze
In de bestaande situatie is sprake van een hoge parkeerdruk. Het bouwplan voorziet met de 66 parkeerplaatsen niet in voldoende ruimte om de toename van de parkeerdruk op te vangen. Reclamant ziet voor de nabije toekomst graag een voorwaardelijke verplichting tot inpandig parkeren opgenomen. Dit zou tevens moeten gelden voor gebruik van inpandige laadpalen voor elektrische voertuigen.

Reactie
Ten behoeve van het bouwplan is onderzoek gedaan naar de gevolgen voor parkeren (Rapport Spark d.d. 24 maart 2020). Hieruit blijkt dat de parkeerbehoefte van het bouwplan – conform de toepasselijke Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 – (afgerond) 66 parkeerplaatsen bedraagt. Daarbij is – op goede gronden – rekening gehouden met het feit dat zich in de nabijheid van het bouwplan een OV-station bevindt (bijzondere vrijstelling). Nu het bouwplan voorziet in een parkeergarage voor 67 parkeerplaatsen wordt de normatieve parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost. Een eventueel bestaand tekort aan parkeerplaatsen – daargelaten of hiervan sprake is – kan niet in de weg staan aan de voorgenomen besluitvorming.

Verder wordt voldaan aan de EV-ready eis. Dit houdt in dat in het ontwerp rekening is gehouden met gebruik van elektrische voertuigen door voldoende laadinfrastructuur.

Tot slot wordt opgemerkt dat alle te realiseren woningen binnen het bouwplan op grond van artikel 7 van de 'Beleidsregeling parkeernormen voor auto's en fiets' zijn uitgesloten van het recht op een vergunning voor straatparkeren in het geval in de toekomst betaald parkeren wordt ingevoerd in de omgeving. Hiermee is – geheel in lijn met het gemeentelijk beleid – voldoende geborgd dat het bouwplan niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de omgeving kan leiden en zien wij geen aanleiding een voorwaardelijke verplichting tot inpandig parkeren op te nemen in de regels.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

**1.5 Schade aan naburige gebouwen**

Samenvatting van de zienswijze
Reclamant vreest voor schade aan de woningen in de Berlageflat als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Reclamant mist een veiligheidsplan en vraagt of er een nulmeting voor eventuele aanvang van de werkzaamheden en een schouw achteraf plaatsvindt. Daarnaast vraagt reclamant of normen voor trillinghinder in de gaten worden gehouden en hoe hierop wordt gehandhaafd.

Reactie
De zorgen die reclamant naar voren brengt zijn ongegrond. Bij het bouwplan wordt gewerkt met trillingvrij, in de grondgevormde, grond-verdringende betonpalen. Voor trillinghinder hoeft dus niet te worden gevreesd.

De wijze waarop de sloop- en bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd is uitvoerig beschreven in het bouwveiligheidsplan dat is opgesteld, beoordeeld en dat met de ontwerpbesluiten ter inzage heeft gelegen. Het door reclamant gestelde dat een bouwveiligheidsplan ontbreekt volgen wij niet.

In aanvulling daarop merken wij op dat voordat de bouwwerkzaamheden plaatsvinden, een gecertificeerd expertise bureau wordt ingeschakeld door de aannemer om de risico's ten aanzien van de (bouw)werkzaamheden voor de omgeving in beeld te brengen. Daarop wordt een plan van aanpak monitoring gemaakt, welke over het algemeen bestaat uit een buitenopname van de openbare ruimte en een binnen- en buitenopname van de belendende panden binnen een bepaalde straal van de werkzaamheden (waaronder de Berlageflat). Voor eventuele schade als gevolg van de werkzaamheden wordt een regeling getroffen. Vanzelfsprekend wordt getracht om overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Omwonenden zullen goed worden geïnformeerd gedurende de bouw.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 1.6 Overlast door bouwwerkzaamheden

Samenvatting van de zienswijze
Reclamant maakt zich zorgen over overlast tijdens de bouwwerkzaamheden vanwege o.a. laad- en loszones, afvoer van sloopafval en gevaarlijke stoffen, aanvoer en opslag van bouwmaterialen. Reclamant vraagt waarom bouwmaterialen wederom op de Jaap van der Hoekplaats worden geplaatst. Eerder heeft reclamant overlast (ook voor wat betreft parkeren) ondervonden vanwege rioleringswerkzaamheden ter plaatse. Reclamant mist in het ontwerpbesluit regels of richtlijnen ter minimalisering van overlast en borging van voldoende parkeergelegenheid.

Reactie
Zoals hiervoor onder 1.5 is opgemerkt is een bouwveiligheidsplan opgesteld. In het bouwveiligheidsplan zijn maatregelen omschreven, zodat de bouw- en sloopveiligheid geborgd is en waarop toezicht & handhaving kan worden gehouden. Voorts zal worden getracht eventuele overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 1.7 Alternatief

Samenvatting van de zienswijze
Reclamant stelt dat een alternatief mogelijk is door de woontoren met aangebouwde parkeergarage annex daktuin 180 graden te draaien, zodat het woontorengedeelte naast de Berglageflat geplaatst wordt. De genoemde zienswijzen ten aanzien van bezonning, uitzicht, geluidoverlast en windhinder vervallen dan deels en voor de daktuin zal de ligging een verbetering zijn ten opzichte van het huidige ontwerp.

Reactie
De huidige bebouwing aan de parkeerplaats bij de Jaap van der Hoekplaats 10 is in een u-vorm gebouwd variërend in hoogte van 2, 3 en 8 bouwlagen. Bij een nieuwe ontwikkeling aan de Jaap van der Hoekplaats 10 moet voorkomen worden dat de bebouwing de uitstraling krijgt van een gesloten bouwblok. Door het hoogteaccent van woontoren Alex aan de zijde van de Jaap van der Hoekplaats te positioneren past het ontwerp binnen het principe van licht, lucht en ruimte.

Het winkelcentrum van het Lage Land is als winkelgebied naar binnen gekeerd en wordt aan de oost- en westzijde begrensd door parkeeroplossingen. Zo ook bij de Jaap van der Hoekplaats. Hier domineren achterkanten van winkels en parkeerplaatsen het beeld. De gemeente heeft als ambitie om aan deze straat meer kwaliteit toe te voegen. Dit wordt onder andere gedaan door een nieuw inrichtingsplan, waarmee de buitenruimte verbeterd. Daarnaast wordt bij nieuwe ontwikkelingen er naar gestreefd om meer voorkanten en entrees aan de Jaap van der Hoekplaats te positioneren. Hiermee wordt de levendigheid en sociale controle in het gebied verbeterd. Tot slot vormt het hoogteaccent aan de Jaap van der Hoekplaats een duidelijke beëindiging

van de aanrijdroute via de Jan Bijloostraat. Bovenstaande overwegingen zijn bepalend geweest voor de positionering van de woontoren.

Conclusie
Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

**Ambtshalve wijzigingen:**

1. In de toelichting is paragraaf 2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) verwijderd. De nieuwe paragraaf 2.1.2 met de titel Nationale Omgevingsvisie is toegevoegd aan de toelichting. Daarnaast is paragraaf 2.1.2.1 paragraaf 2.1.3 geworden.

2. In de toelichting zijn in paragraaf 8.3 de volgende twee zinnen toegevoegd: "Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen vanaf 19 maart 2021 tot en met donderdag 29 april 2021. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingebracht, waarvan één reeds is ingetrokken".

3. In de toelichting zijn naar aanleiding van het windhinderonderzoek en de bezonningsstudie paragraaf 6.10 Windhinder en bezonning, en sub paragrafen 6.10.1 Windhinder en 6.10.2 Bezonning toegevoegd.

4. De volgende bijlagen zijn bij de toelichting gevoegd:
- Bijlage 10 Windhinderonderzoek
- Bijlage 11 Bezonningsstudie bestaande situatie
- Bijlage 12 Bezonningsstudie nieuwbouw

**Financiële en juridische consequenties/aspecten:**
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan te besluiten over de vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro, een privaatrechtelijke overeenkomst, is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

In het kader van de beoogde ontwikkeling van het plangebied is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris, De burgemeester,

V.J.M. Roozen A. Aboutaleb

**Bijlage(n):**
Bijlage 0. Ontwerp-raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan
Bijlage 1. Ontwerpbestemmingsplan "De Drukkerij"
Bijlage 2. Ingekomen zienswijzen
Bijlage 3. Namenlijst zienswijzen
Bijlage 4. Advies Gebiedscommissie Prins Alexander d.d. 14 april 2021
Bijlage 5. Bezonningsstudie bestaande situatie
Bijlage 6. Bezonningsstudie nieuwbouw situatie
Bijlage 7. Windhinderonderzoek d.d. 20 mei 2021

**Ontwerpbesluit**

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 juni 2021;
(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

gelet op Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet;

**besluit:**

1. De ingekomen zienswijzen 1.1 t/m 1.7 ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan "De Drukkerij", NL.IMRO.0599.BP2135DeDrukkerij-on01, met bijbehorende ondergrond o_ NL.IMRO.0599.BP2135DeDrukkerij-on01 gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders.
3. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier, De voorzitter,