



Betreft : Zienswijzenrapport project "supermarkt
en woningen Noorderboulevard,
OMV.18.05.00568

Datum : 6 oktober 2019

Aanleiding

Op 31 mei 2018 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'bouwen' ten behoeve van de realisatie van een supermarkt met een bvo van circa 1640 m2 en 10 appartementen.

Planologische situatie:

De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Oude Noorden' en heeft hierin de bestemmingen 'Detailhandel en Maatschappelijk-1'.

Het plan is in strijd met de bij dit bestemmingsplan behorende regels.

Wanneer een activiteit in strijd is met de regels van het bestemmingsplan, dient het bevoegd gezag na te gaan in hoeverre op andere wijze vergunningverlening toch mogelijk is.

De omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) bevat. Bij de aanvraag is een GRO aangeleverd die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

Ter inzage legging:

Het concept van het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen heeft van 26 april 2019 tot en met 6 juni 2019 ter inzage gelegen.

Zienswijzen en commentaar:

Gedurende de periode van ter inzage legging zijn drie zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijzen ontvangen kunnen worden.

Hieronder volgt een becommentarieerde samenvatting van de zienswijzen:

Reclamant 1.

A.

Reclamant stelt dat er geen behoefte is aan een supermarkt op deze locatie

Reactie

Supermarkten zijn van groot belang voor de vitaliteit van centrumgebieden en winkelcentra. Een gemiddelde supermarkt trekt veel bezoekers en daar kunnen kleinere winkels zoals een bakker, slager en bloemist van profiteren. Bijna de helft van de supermarktbezoekers gaat ook nog naar een of meer andere winkels of voorzieningen in het centrum waar de supermarkt gevestigd is.



Belangrijke voorwaarden zijn een korte onderlinge loopafstand en goede zichtrelatie vanaf de ingang van de supermarkt. Daarom is ook gekozen om de entree van de supermarkt aan de Zwart Janstraat te maken.

Uit het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) komt naar voren dat op deze locatie behoefte is aan een supermarkt, doordat het aantal m2 supermarkt in dit gebied ver achter het landelijk gemiddelde blijft. De nieuwe supermarkt geeft daarnaast een impuls aan de koopkrachtbinding in het stadsdeel Noord. De komst van de supermarkt levert een positieve bijdrage aan de versterking van de detailhandelsstructuur. Daarmee wordt haar meerwaarde aangetoond. Naar aanleiding van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er ruimte is voor en behoefte is aan een volwaardige supermarkt op de Zwart Janstraat.

Ook de ondernemersvereniging steunt de komst van een supermarkt. De meeste ondernemers in de straat zien de komst van de supermarkt als waardevolle toevoeging op de Zwart Janstraat. Diverse ondernemers hebben hierdoor de keuze gemaakt om juist te blijven ondernemen op de Zwart Janstraat. Dit is op 5 april 2019 tevens bekrachtigd in een brandbrief vanuit de BIZ-vereniging Zwart Janstraat en Noordmolenstraat aan wethouders Kurvers en Kathmann van de gemeente Rotterdam waarin gepleit wordt voor het belang van de komst van de supermarkt. Zie bijlage brief Winkeliersvereniging Noorderboulevard d.d. 5 april 2019.

B. Reclamant maakt bezwaar tegen toevoeging van extra winkeloppervlakte rondom Zwart Janstraat

Reactie

De geconstateerde leegstand in de omgeving heeft in overwegende mate betrekking op kleinere detailhandelsvestigingen in vooral de non food sector. Dit betreft concreet sport/modezaken, schoenenwinkels, juweliers etc. Het verdringingseffect van meer gespecialiseerde voedingswinkels is ook niet aan de orde, getuige bijvoorbeeld de bakkerijen, drankenwinkels, bloemenwinkels en groentezaken op korte afstand van bijvoorbeeld de supermarkten Eudokiaplein en Benthuizerstraat. Door toevoeging van een supermarkt wordt juist beoogd om de leegstand van de kleinere zaken om te keren.

Wij beogen dan ook enkel positieve effecten voor de aanpak van leegstand op de Zwart Janstraat door de komst van een supermarkt.

C. Reclamant stelt dat de omgevingsvergunning in strijd is met het parkeerbeleid

Reactie

Er is geen strijd met het gemeentelijke parkeerbeleid. Het college maakt gebruik van haar bevoegdheid om op grond van artikel 6 lid 2 van de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 vrijstelling te verlenen van de parkeereis, omdat de ontwikkeling vanuit economisch oogpunt en vanuit het oogpunt van woonomgeving door de gemeente zeer gewenst is. De komst van de supermarkt geeft een maatschappelijke en economische impuls aan de wijk. Een supermarkt zorgt voor extra leefbaarheid in het gebied en voor extra werkgelegenheid. Daarnaast geeft de komst van een supermarkt ook bestaansrecht voor andere bedrijven binnen de retail-branche, omdat vaak combinatiebezoeken gedaan worden.

Ook zorgt dit effect voor de aanpak om de leegstand in de Zwart Janstraat tegen te gaan. Het is immers aantrekkelijk om je als bedrijf naast of in de nabijheid van een supermarkt te vestigen.



Parkeren op eigen terrein is niet mogelijk. De economische haalbaarheid van een ondergrondse parkeergarage is onderzocht maar niet haalbaar bevonden, door het hoge risico op gebouwschade van omliggende woningen vanwege de bouw van een parkeerkelder in een gebied gefundeerd op houten palen en het verplicht handhaven van de monumentale gevel aan de tweede Pijnackerstraat. Een andere oplossing voor parkeren op eigen terrein is niet mogelijk.

Bewoners en gebruikers hebben op grond van artikel 7 van de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 ook geen recht op een parkeervergunning op straat.

Bovendien is de doelgroep van de supermarkt vooral de buurtbewoners, die onderweg naar huis snel de boodschappen doen. Verwacht wordt dat deze doelgroep vooral op de fiets komt, en kort de Zwart Janstraat zullen bezoeken.

De ontwikkeling zal naar verwachting geen extra parkeerdruk opleveren waardoor ontheffing verleend kan worden.

D. Reclamant stelt dat de brandveiligheid in het geding is

Reactie

Het bouwplan is getoetst door de brandweer Rotterdam en de brandpreventiecommissie van de gemeente Rotterdam en deze zijn akkoord met de ingediende plannen. Het plan is tevens ontworpen volgens alle normen en eisen omtrent brandveiligheid, compartimentering en vluchten. De brandveiligheid is dan ook niet in het geding.

E. Reclamant stelt dat de verkeersveiligheid in het geding is

Reactie

De verkeersveiligheid is voor het college een belangrijk punt. Voor het bereiken van de laad- en losplaats aan de 3e Pijnackerstraat is dan ook expliciet gekeken naar een goede verkeersafwikkeling. Hierbij is de aanrijroute zodanig uitgedacht dat de vrachtwagen op de Zwart Janstraat altijd vooruit rijdt en er geen fietsers in de dode hoek terecht komen. Bovendien is de opstelplaats in de 3e Pijnackerstraat voldoende om tijdens het laden en lossen auto's en fietsers te laten passeren. Met de toekomstige supermarkt is gesproken over het zo veilig mogelijk laden en lossen. Daarnaast rijdt de vrachtwagen via de Bergweg de wijk weer uit, zodat deze geen lastige keer manoeuvres hoeft te maken. De gemeente Rotterdam zal met de exploitant van de supermarkt voor de gebruiksfase nadere afspraken maken over venstertijden voor het laden en lossen.

F. Reclamant stelt dat de afvalverwerking en afvalscheiding een probleem is

Reactie

De supermarkt draagt zelf zorg voor de inname van lege flessen en in en rondom de supermarkt staan prullenbakken. Het bedrijfsafval wordt afgevoerd, via containers welke in het magazijn komen te staan. De toekomstige supermarkt heeft toegezegd dat zij elke ochtend voor het openen van de winkel de directe omgeving van de winkel netjes nalopen op zwerfvuil, zodat de omgeving van haar winkel ook netjes blijft. Er zijn voor de supermarkt geen extra vuilcontainers in het openbaar gebied noodzakelijk.



**G.
Reclamant stelt dat zwerfafval een probleem is**

Reactie

De toekomstige supermarkt heeft toegezegd dat zij elke ochtend voor het openen van de winkel de directe omgeving van de winkel netjes nalopen op zwerfvuil, zodat de omgeving van haar winkel ook netjes blijft

**H.
Reclamant verzoekt om compensatie van twee bomen die gekapt moeten worden**

Reactie

Momenteel heeft Kikx contact met de ontwikkelende partij van de PI Noordsingel om vier bomen extra aan te planten in de Tuin van Noord. De ontwikkelaar heeft onverplicht toegezegd de twee bomen op het schoolplein te compenseren. De gemeente zal ook toezicht houden op het nakomen van deze afspraak.

**I.
Reclamant verzoekt de gemeente de aanwezige vleermuizen te beschermen**

Reactie

Voor het opzettelijk verstoren, beschadigen en vernielen van nest- en rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis is op 25 juni 2018 ontheffing verkregen van de omgevingsdienst onder kenmerk ODH-2018-00047790, zaaknummer 00507693.

Met het treffen van mitigerende maatregelen is voldaan aan de voorschriften vanuit de omgevingsdienst ten aanzien van de bescherming flora en fauna en het verstoren van de nestplaats van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*). Ter voorbereiding op de sloop van de panden zijn door ontwikkelaar mitigerende maatregelen getroffen voor vleermuizen. Ten tijde van de uitvoering zal ook een ecologisch werkprotocol aanwezig zijn op de bouw, zodat de sloop geschied conform de voorwaarden genoemd in de ontheffing. Ook in de nieuwbouw worden in de gevels vleermuiskasten opgenomen, zodat de voorzieningen straks ook permanent aanwezig zijn.

**J.
Reclamant maakt bezwaar tegen de investering van anderhalf miljoen bij de verkoop van de panden**

Reactie

De verkoop van de panden is door de gemeente gedaan conform haar verkoopbeleid van gemeentelijk vastgoed en bekrachtigd middels een raadsbesluit. Voor de waardebeoordeling van het vastgoed is door en in opdracht van de gemeente Rotterdam aan een onafhankelijke makelaar gevraagd een taxatie te doen naar de waarde van het vastgoed rekening houdend met de beoogde ontwikkeling van een supermarkt met 10 appartementen. De waarde die door de ontwikkelaar betaald wordt voor de panden is onafhankelijk vastgesteld en marktconform bevonden.



K. Onduidelijke participatieproces

Reactie

De omwonenden zijn op meerdere momenten geïnformeerd over de plannen.

Vanaf 2018 zijn er de volgende informatiemomenten geweest:

- In maart 2018 heeft de ontwikkelaar op locatie een informatieavond georganiseerd, voor direct omwonenden en een cirkel daaromheen. (900 adressen zijn huis aan huis geflyerd)
- Naar aanleiding van de informatieavond op 23 maart 2018 waarin in dialoog met de aanwezigen gesproken is over het plan, hebben de aanwezige omwonenden enkele suggesties gedaan aan ontwikkelaar voor de aanpassing/verbetering van het plan. Dit is middels een informatiebrief op 24 april 2018 per e-mail gedeeld aan alle bezoekers van de informatieavond. De entree aan de 2e Pijnackerstraat is gewijzigd in een nooduitgang en het fietsparkeren is op verzoek van de omwonenden weggehaald uit de 2e Pijnackerstraat en verplaatst richting de hoofdentree van de winkel. Verder is informatie gegeven over het laden en lossen van de supermarkt, wijze van afvalinzameling en geluid van condensors.
- Omdat er door omwonenden vragen over deze planontwikkeling aan de wijkraadsleden van Noord werden gesteld is vlak daarna, onder leiding van de gemeente, tussen de ontwikkelaar en twee wijkraadsleden een gesprek gevoerd om dieper op de vragen in te gaan. Hierbij heeft de ontwikkelaar het plan aan de wijkraad gepresenteerd.
- Tijdens een algemene informatiemarkt op 10 juli 2018 over alle fysieke projecten in het Oude Noorden, heeft de ontwikkelaar dit project nogmaals getoond en toegelicht. Op dat moment leefden er veel vragen over de twee te kappen bomen op het voormalige schoolplein die vanwege ziekte en formaat niet verplant kunnen worden. Om de zorgen over het verdwijnen van de bomen te verzachten heeft de ontwikkelaar aangeboden om deze twee bomen te compenseren in de nieuwe buurttuin Tuin van Noord die om de hoek ligt.
- Omdat er vragen bleven komen vanuit omwonenden en de wijkraad heeft er augustus 2018 een gesprek plaats gevonden tussen de gemeente Rotterdam en een aantal bewoners. Op die avond is afgesproken om alle vragen schriftelijk te beantwoorden en de beantwoording daar waar nodig nog een keer te bespreken.
- Het vervolg hierop heeft plaats gevonden op 30 augustus 2018. De vragen zijn schriftelijk beantwoord en voor de avond aan betrokkenen toegestuurd. De ontwikkelaar heeft tijdens de avond de beantwoording nader toegelicht.

De aanwezigen leken toen tevreden met de (wijze van) beantwoording van de vragen.

- Tijdens de informatiemarkt op 28 maart 2019 over alle fysieke projecten in het Oude Noorden, heeft ontwikkelaar dit moment gebruikt om de voorgenomen ter inzage legging van de omgevingsvergunning en de aanpassingen aan de buitenruimte toe te lichten.

Verder zijn alle stukken met betrekking tot het project op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt en terinzage gelegd. Een ieder is in de gelegenheid gesteld zienswijzen naar voren te brengen.

Reclamant 2.

A. Reclamant stelt dat er geen behoefte is aan een supermarkt

Reactie

Supermarkten zijn van groot belang voor de vitaliteit van centrumgebieden en winkelcentra. Een gemiddelde supermarkt trekt veel bezoekers en daar kunnen kleinere winkels zoals een bakker, slager en bloemist van profiteren. Bijna de helft van de supermarktbezoekers gaat ook nog naar een of meer andere winkels of voorzieningen in het centrum waar de supermarkt gevestigd is. Belangrijke voorwaarden zijn een korte onderlinge loopafstand en goede zichtrelatie vanaf de ingang van de supermarkt. Daarom is ook gekozen om de entree van de supermarkt aan de Zwart Janstraat te maken.



Uit het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) komt naar voren dat op deze locatie behoefte is aan een supermarkt, doordat het aantal m2 supermarkt in dit gebied ver achter het landelijk gemiddelde blijft. De nieuwe supermarkt geeft daarnaast een impuls aan de koopkrachtbinding in het stadsdeel Noord. De komst van de supermarkt levert een positieve bijdrage aan de versterking van de detailhandelsstructuur. Daarmee wordt haar meerwaarde aangetoond. Naar aanleiding van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er ruimte is voor en behoefte is aan een volwaardige supermarkt op de Zwart Janstraat.

Ook de ondernemersvereniging steunt de komst van een supermarkt. De meeste ondernemers in de straat zien de komst van de supermarkt als waardevolle toevoeging op de Zwart Janstraat. Diverse ondernemers hebben hierdoor de keuze gemaakt om juist te blijven ondernemen op de Zwart Janstraat. Dit is op 5 april 2019 tevens bekrachtigd in een brandbrief vanuit de BIZ-vereniging Zwart Janstraat en Noordmolenstraat aan wethouders Kurvers en Kathmann van de gemeente Rotterdam waarin gepleit wordt voor het belang van de komst van de supermarkt. Zie bijlage brief Winkeliersvereniging Noorderboulevard d.d. 5 april 2019.

B. Reclamant stelt dat de omgevingsvergunning in strijd is met het parkeerbeleid

Reactie

Er is geen strijd met het gemeentelijke parkeerbeleid. Het college maakt gebruik van haar bevoegdheid om op grond van artikel 6 lid 2 van de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 vrijstelling te verlenen van de parkeereis, omdat de ontwikkeling vanuit economisch oogpunt en vanuit het oogpunt van woonomgeving door de gemeente zeer gewenst is. De komst van de supermarkt geeft een maatschappelijke en economische impuls aan de wijk. Een supermarkt zorgt voor extra leefbaarheid in het gebied en voor extra werkgelegenheid. Daarnaast geeft de komst van een supermarkt ook bestaansrecht voor andere bedrijven binnen de retail-branche, omdat vaak combinatiebezoeken gedaan worden.

Ook zorgt dit effect voor de aanpak om de leegstand in de Zwart Janstraat tegen te gaan. Het is immers aantrekkelijk om je als bedrijf naast of in de nabijheid van een supermarkt te vestigen.

Parkeren op eigen terrein is niet mogelijk. De economische haalbaarheid van een ondergrondse parkeergarage is onderzocht maar niet haalbaar bevonden, door het hoge risico op gebouwschade van omliggende woningen vanwege de bouw van een parkeerkelder in een gebied gefundeerd op houten palen en het verplicht handhaven van de monumentale gevel aan de tweede Pijnackerstraat. Een andere oplossing voor parkeren op eigen terrein is niet mogelijk.

Bewoners en gebruikers hebben op grond van artikel 7 van de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 ook geen recht op een parkeervergunning op straat.

Bovendien is de doelgroep van de supermarkt vooral de buurtbewoners, die onderweg naar huis snel de boodschappen doen. Verwacht wordt dat deze doelgroep vooral op de fiets komt, en kort de Zwart Janstraat zullen bezoeken.

De ontwikkeling zal naar verwachting geen extra parkeerdruk opleveren waardoor ontheffing verleend kan worden.



C.
Reclamant stelt dat de bevoorrading van de supermarkt tot onveilige situaties leidt

Reactie

De verkeersveiligheid is voor het college een belangrijk punt. Voor het bereiken van de laad- en losplaats aan de 3e Pijnackerstraat is dan ook expliciet gekeken naar een goede verkeersafwikkeling. Hierbij is de aanrijroute zodanig uitgedacht dat de vrachtwagen op de Zwart Janstraat altijd vooruit rijdt en er geen fietsers in de dode hoek terecht komen. Bovendien is de opstelplaats in de 3e Pijnackerstraat voldoende om tijdens het laden en lossen auto's en fietsers te laten passeren. Met de toekomstige supermarkt is gesproken over het zo veilig mogelijk laden en lossen. Daarnaast rijdt de vrachtwagen via de Bergweg de wijk weer uit, zodat deze geen lastige keer manoeuvres hoeft te maken.

De gemeente Rotterdam zal met de exploitant van de supermarkt voor de gebruiksfase nadere afspraken maken over venstertijden voor het laden en lossen.

Reclamant 3.

A.
Reclamant stelt dat er geen sprake is van een mandjessupermarkt

Reactie

Dat is juist. Er is sprake van een regulier supermarkt. Bij de beoordeling van de aanvraag en toetsing aan de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018" is ook uitgegaan van een reguliere supermarkt.

Wij begrijpen dat er verwarring kan bestaan over de gebruikte term "mandjessupermarkt". Ook in de rapportage van Mobycon – "Parkeertoets aangepast plan supermarkt Noorderboulevard Rotterdam d.d. 16 juli 2018" worden diverse termen gebruikt voor de supermarkt.

Wat is bedoeld en waarop ook de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd is het volgende concept:

De totale oppervlakte van de supermarkt beslaat 1.623 m² BVO, waarvan circa 1.100 m² zal worden ingericht als winkelvloeroppervlak. De overige ruimte wordt ingericht als magazijn. Bij deze specifieke supermarkt is gesproken over "mandjessupermarkt/ city-concept formule" om aan te duiden dat er sprake is van een op een binnenstedelijke situatie gerichte winkelformule, waarbij de aanwezige winkelwagens de winkelruimte niet kunnen verlaten. Dit is mede gedaan om bezoekers van de supermarkt te ontmoedigen om met de auto de wekelijkse boodschappen te komen doen. Gekozen is voor een winkelconcept met een volledig assortiment gericht op de dagelijkse boodschappen van mensen uit de wijk.

De toegepaste parkeernorm voor de berekening van de parkeerbehoefte is berekend is aan de hand van de parkeernormen geldend voor een "reguliere" supermarkt in gebied B.

B.
Reclamant stelt dat de omgevingsvergunning is strijd is met het parkeerbeleid

Reactie

Er is geen strijd met het gemeentelijke parkeerbeleid. Het college maakt gebruik van haar bevoegdheid om op grond van artikel 6 lid 2 van de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 vrijstelling te verlenen van de parkeereis, omdat de ontwikkeling vanuit economisch oogpunt en vanuit het oogpunt van woonomgeving door de gemeente zeer gewenst is.



De komst van de supermarkt geeft een maatschappelijke en economische impuls aan de wijk. Een supermarkt zorgt voor extra leefbaarheid in het gebied en voor extra werkgelegenheid. Daarnaast geeft de komst van een supermarkt ook bestaansrecht voor andere bedrijven binnen de retail-branche, omdat vaak combinatiebezoeken gedaan worden. Ook zorgt dit effect voor de aanpak om de leegstand in de Zwart Janstraat tegen te gaan. Het is immers aantrekkelijk om je als bedrijf naast of in de nabijheid van een supermarkt te vestigen.

Parkeren op eigen terrein is niet mogelijk. De economische haalbaarheid van een ondergrondse parkeergarage is onderzocht maar niet haalbaar bevonden, door het hoge risico op gebouwschade van omliggende woningen vanwege de bouw van een parkeerkelder in een gebied gefundeerd op houten palen en het verplicht handhaven van de monumentale gevel aan de tweede Pijnackerstraat. Een andere oplossing voor parkeren op eigen terrein is niet mogelijk.

Bewoners en gebruikers hebben op grond van artikel 7 van de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 ook geen recht op een parkeervergunning op straat.

Bovendien is de doelgroep van de supermarkt vooral de buurtbewoners, die onderweg naar huis snel de boodschappen doen. Verwacht wordt dat deze doelgroep vooral op de fiets komt, en kort de Zwart Janstraat zullen bezoeken.

Ten aanzien van fietsparkeren voor de supermarkt wordt gesteld dat er 48 fietsparkeerplaatsen aangelegd moeten worden o.b.v. de norm van 2,9 pp per 100m² BVO. Om de balans sluitend te krijgen wordt één extra fietsnietje toegevoegd in het openbaar gebied.

Ten behoeve van het fietsparkeren voor de woningen beschikken zowel de woningen aan de 2e en 3e Pijnackerstraat over een eigen fietsenberging voor in totaal 42 fietsen.

Gelet op het bovenstaande zal de ontwikkeling naar verwachting geen extra parkeerdruk opleveren waardoor ontheffing verleend kan worden.

C. Reclamant vraagt naar de status van de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming

Reactie

Voor het opzettelijk verstoren, beschadigen en vernielen van nest- en rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis is op 25 juni 2018 ontheffing verkregen van de omgevingsdienst onder kenmerk ODH-2018-00047790, zaaknummer 00507693.

Met het treffen van mitigerende maatregelen is voldaan aan de voorschriften vanuit de omgevingsdienst ten aanzien van de bescherming flora en fauna en het verstoren van de nestplaats van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*). Ter voorbereiding op de sloop van de panden zijn door ontwikkelaar mitigerende maatregelen getroffen voor vleermuizen. Ten tijde van de uitvoering zal ook een ecologisch werkprotocol aanwezig zijn op de bouw, zodat de sloop geschied conform de voorwaarden genoemd in de ontheffing. Ook in de nieuwbouw worden in de gevels vleermuiskasten opgenomen, zodat de voorzieningen straks ook permanent aanwezig zijn.



D.
Reclamant stelt dat er geen aanvaardbaar leef- en woonklimaat is vanuit geluid

Reactie

Als onderdeel van de omgevingsvergunning zijn ten aanzien van het aspect intern, extern en installatie geluid onderzoek uitgevoerd door Buro Bouwfysica (kenmerk 15147.16 d.d. 29 maart 2018) en Van Kooten advies, Akoestisch onderzoek bouwplan supermarkt en woningen 2e en 3e Pijnackerstraat in Rotterdam, (11 oktober 2017, kenmerk 1723.R01). Daaruit blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare geluidsbelastingen.

E.
Reclamant stelt dat er geen behoefte is aan een supermarkt

Reactie

Supermarkten zijn van groot belang voor de vitaliteit van centrumgebieden en winkelcentra. Een gemiddelde supermarkt trekt veel bezoekers en daar kunnen kleinere winkels zoals een bakker, slager en bloemist van profiteren. Bijna de helft van de supermarktbezoekers gaat ook nog naar een of meer andere winkels of voorzieningen in het centrum waar de supermarkt gevestigd is. Belangrijke voorwaarden zijn een korte onderlinge loopafstand en goede zichtrelatie vanaf de ingang van de supermarkt. Daarom is ook gekozen om de entree van de supermarkt aan de Zwart Janstraat te maken.

Uit het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) komt naar voren dat op deze locatie behoefte is aan een supermarkt, doordat het aantal m2 supermarkt in dit gebied ver achter het landelijk gemiddelde blijft. De nieuwe supermarkt geeft daarnaast een impuls aan de koopkrachtbinding in het stadsdeel Noord. De komst van de supermarkt levert een positieve bijdrage aan de versterking van de detailhandelsstructuur. Daarmee wordt haar meerwaarde aangetoond. Naar aanleiding van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er ruimte is voor en behoefte is aan een volwaardige supermarkt op de Zwart Janstraat.

Ook de ondernemersvereniging steunt de komst van een supermarkt. De meeste ondernemers in de straat zien de komst van de supermarkt als waardevolle toevoeging op de Zwart Janstraat. Diverse ondernemers hebben hierdoor de keuze gemaakt om juist te blijven ondernemen op de Zwart Janstraat. Dit is op 5 april 2019 tevens bekrachtigd in een brandbrief vanuit de BIZ-vereniging Zwart Janstraat en Noordmolenstraat aan wethouders Kurvers en Kathmann van de gemeente Rotterdam waarin gepleit wordt voor het belang van de komst van de supermarkt. Zie bijlage brief Winkeliersvereniging Noorderboulevard d.d. 5 april 2019.

Conclusie:

Gelet op het voorgaande wordt besloten:

- de zienswijzen ongegrond te verklaren;
- de omgevingsvergunning te verlenen

Met vriendelijke groet,

C.A.M. Schreuder
Afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

**Dit document is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend*