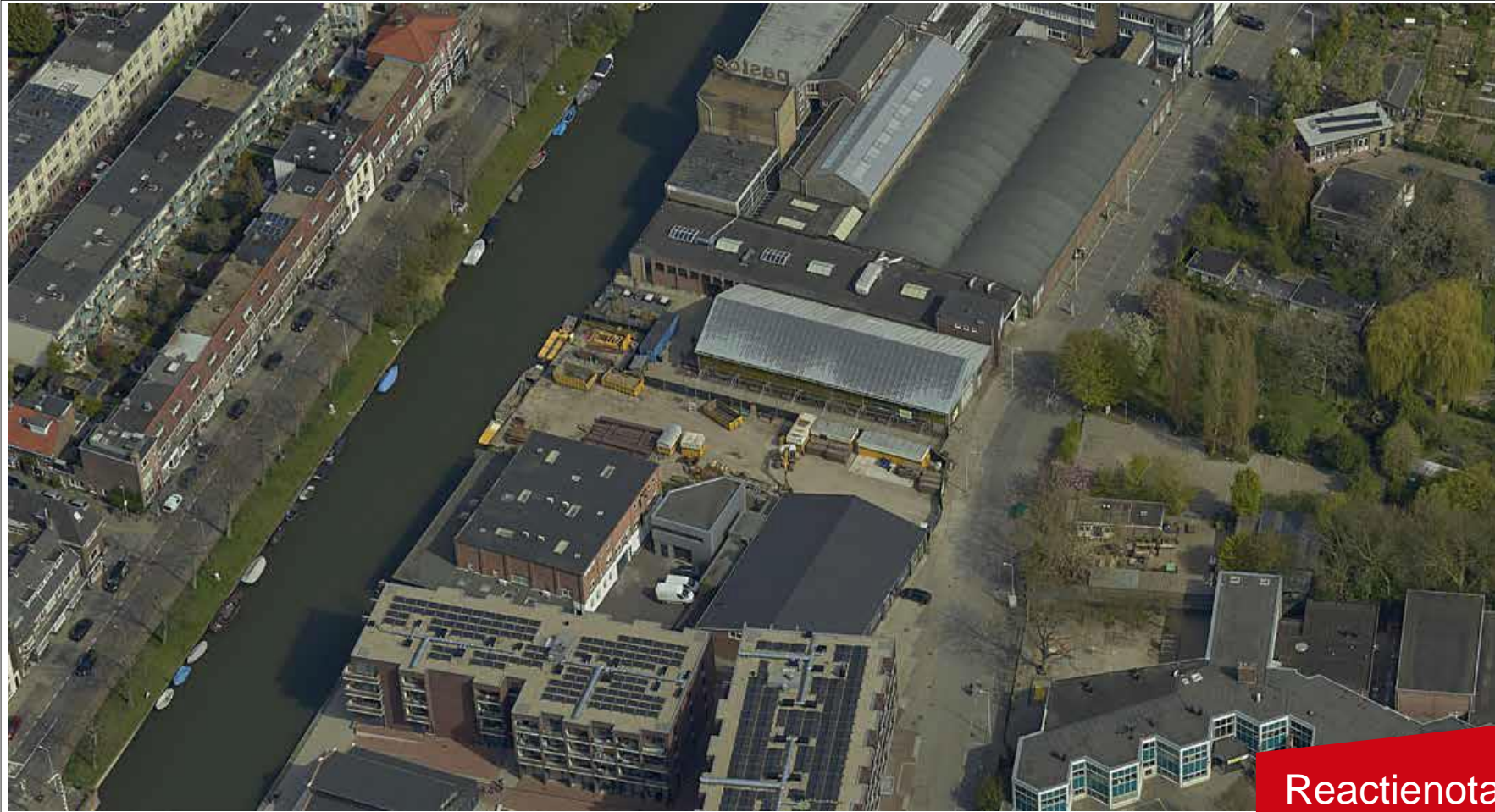


# Rotsoord 7

Juli 2022



Reactienota concept-  
bouwenvelop

# Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	2
1 Inleiding.....	3
1.1 Context.....	3
1.2 Ter visieligging .....	3
1.3 Samenvatting reacties .....	3
1.4 Vervolgstappen.....	3
1.5 Leeswijzer .....	3
2 Reacties op de conceptbouwvelop .....	4
BIJLAGE: impressietekening zicht vanaf Oranjebrug	

# 1 Inleiding

## 1.1 Context

De conceptbouwenvelop Rotsoord 7 geeft wensen, eisen en randvoorwaarden aan de sloop van het huidige pand aan Rotsoord 7 en de bouw van een nieuw pand.

## 1.2 Ter visieligging

De conceptbouwenvelop heeft van 29 juni tot en met 19 juli 2022 ter inzage gelegen. Op 11 juli 2022 was er voor geïnteresseerden de mogelijkheid om tijdens een fysiek spreekuur op locatie eventuele vragen te stellen. Hiervan is door vier bewoners/betrokkenen gebruik gemaakt. Er zijn zes reacties op de conceptbouwenvelop ontvangen. Alle reacties zijn, voorzien van een antwoord, opgenomen in deze reactienota.

## 1.3 Samenvatting reacties

In totaal zijn zes reacties ingezonden, allemaal per e-mail. Eén reactie gaat over de ontwikkelingen bij het Viconagebouw, ten zuiden van Rotsoord 7. Een andere reactie gaat over het creëren van zitplekken langs de Vaartsche Rijn, de vormgeving van de gevels en de funderingsmethode bij de bouw. De derde reactie betreft een verzoek om verduidelijking van de term 'koopwoningen'. De vierde en vijfde reactie zijn van dezelfde inspreker. De vijfde reactie doet hij namens enkele buurtbewoners. Hij stelt vragen over de ligging van het gebouw, de grootte van het terras van de horeca op het perceel, de groene aanplant van het gebouw en de hoogte van de creatieve plint ten opzichte van de bouwlagen. De laatste gaat over de wens om op deze locatie te wonen.

## 1.4 Vervolgstappen

Naar aanleiding van de zes reacties van de buurt is de bouwenvelop inhoudelijk niet aangepast. De aandachtspunten van de bewoners worden meegenomen in de vervolgfase. Zo wordt de wens om zitplekken in de openbare ruimte langs de Vaartsche Rijn als uitgangspunt opgenomen in het inrichtingsplan en wordt in het inrichtingsplan de definitieve plek en grootte van het terras aangegeven. Ook wordt gekeken of er naast de klimplanten voor de gevel van de halfverdiepte parkeergarage extra groene aanplant kan komen tegen het gebouw.

De reactienota wordt samen met de definitieve bouwenvelop aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders. De reactienota maakt integraal onderdeel uit van de bouwenvelop en de belangenafweging die gemaakt is bij

de besluitvorming hierover. De definitieve bouwenvelop vormt het kader voor het ontwerp van het nieuwe pand en de wijziging van het bestemmingsplan. De bestemmingsplanprocedure start in het najaar van 2022. De bouwwerkzaamheden starten naar verwachting in medio 2024. Gedurende het verdere ontwerpproces en de bouwfase worden belanghebbenden opnieuw betrokken.

## 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze reactienota zijn alle reacties genummerd en gesorteerd, waarbij sommige reacties zijn uitgesplitst in verschillende onderwerpen. In de eerste kolom staan de nummers van de binnengekomen reacties. In de tweede kolom staan de ingediende reacties. In de derde kolom staat inhoudelijke reactie van de gemeente.

## 2 Reacties op de conceptbouwenvelop

Reactie belangstellenden op conceptbouwenvelop	Antwoord
1 Weet u misschien of er ontwikkelingen zijn met die leegstaande casco-fabriek bij de oranjebrug? Sinds ze hem hebben gerealiseerd staat hij leeg. En ik begin me een beetje zorgen te maken dat er nooit iets in zal komen. Hoe kan ik hier achter komen?	Het klopt dat het gebouw sinds oplevering leegstaat. De eigenaar kan de ruimtes verhuren aan ondernemers die activiteiten uitvoeren die omschreven staan in het bestemmingsplan. Tot op heden is er geen overeenstemming bereikt tussen de eigenaar en potentiële huurders van de ruimte. Helaas heeft de gemeente hier geen invloed hierop. Het bestemmingsplan biedt voldoende verhuurmogelijkheden, maar het is aan de eigenaar om hier invulling aan te geven.
2  1. Zullen er aan het water zitplekken worden gerealiseerd. Nu ontbreekt dat nog op veel plekken langs de Vaartsche Rijn, onder meer, bijv. bij de Vicona fabriek.  2. In het plan wordt er gesproken over "zorgvuldige" gevels op de begane grond. Wat moet ik hier concreet bij voorstellen?         3. Kan er in plaats van een hei-installatie worden gewerkt met fundatie schroefpalen om geluidsoverlast voor de omwonenden te beperken?	1. In de zone tussen het nieuwe gebouw en de Vaartsche Rijn zullen meerdere zitplekken in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Dit wordt als uitgangspunt gehanteerd in het inrichtingsplan. Deze wordt de volgende fase wordt opgesteld.  2. Er is gekozen voor een type architectuur met een industriële uitstraling die aansluit bij de omliggende gebouwen. Het idee is om gebruik te maken van een robuuste bakstenen massa met betonelementen en reliëf in het metselwerk. De historische spanten geven een bijzondere uitstraling aan het gebouw. De precieze vormgeving van de gevel wordt in de volgende fase uitgewerkt, bij het voorlopig ontwerp en definitief ontwerp. Hierover wordt de omgeving nader geïnformeerd.  3. De funderingsmethode is nog niet bepaald, dit gebeurt in een latere fase. De huidige inschatting is dat er op palen gefundeerd zal moeten worden. De ontwikkelaar zal een specialistisch funderingsadviesbureau inschakelen voor advies over de gewenste methode. Dan moet blijken of een hei installatie of met schroefpalen de voorkeur heeft. Overigens zijn er bij het aanbrengen van schroefpalen meer verkeersbewegingen nodig en duren de werkzaamheden over het algemeen langer dan bij heien. De ontwikkelaar zal de overlast voor de omgeving zo veel mogelijk proberen te beperken. Indien nodig zullen ze trillingsmeters plaatsen. Verder zijn ze aangesloten bij de organisatie Bewuste

Bouwers. Die stichting ziet toe op de veiligheid, het milieu en de effecten voor de omgeving tijdens de werkzaamheden.

3 Bedoeld u met koopwoningen misschien koopappartementen?

In het plan komen inderdaad 34 koopappartementen. Indien er in de bouwenvelop over koopwoningen wordt gesproken, dan worden hier koopappartementen bedoeld.

4 1. Ik wilde het graag hebben met u over de plaatsing van het gebouw. In de presentaties werd gezegd dat er rekening wordt gehouden met het plaatsen van het pand zodat er vanaf de oranjebrug nog zicht is op de Pastoefabriek (met name de letters). Uit het voorbeeld bleek dat niet het geval te zijn. In de plannen zie ik hier niets meer van terug. Mogelijk heb ik het over het hoofd gezien maar vind dit nogal een belangrijk punt.

2. Daarnaast is er gesproken over de creatieve plint waar horeca geen onderdeel van uit maakt. Uit de tekeningen maak ik op dat het terras van de zagerij verdubbeld wordt en zelfs ook tegen het pand aan komt. Graag krijg ik hierop antwoord.

3. Een ander punt is de groenvoorziening. Ik zie dat er om het gebouw heen redelijk wat wordt beplant maar zou er ook aan de buitenkant van het pand beplanting kunnen komen zodat het natuurlijker oogt. Dit omdat het gebouw nogal kolossaal is.

1. Gemeente heeft de plaatsing en vorm van het gebouw in samenspraak met de ontwikkelaar en architect KAW bepaald. De eerste bouwlaag van het gebouw houdt circa 10 meter afstand tot de Vaartste Rijn. Met behulp van een overbouwings steken de eerste, tweede en derde verdieping circa 2 meter uit richting de Vaartsche Rijn. Door het gebouw zo te plaatsen ontstaat er meer ruimte aan de straatzijde (Rotsoord) en kan de eerste historische spant volledig voor het gebouw worden geplaatst. Ook komt een overbouwings regelmatig voor in het bebouwingsbeeld langs de Vaartsche Rijn. Het nieuwe gebouw sluit hierbij aan. Commissie Welstand heeft een positief advies afgegeven over het ontwerp. De architect heeft een aanvullende impressietekening gemaakt om aan te tonen dat de letters nog goed zichtbaar zijn vanaf de Oranjebrug. Deze is aan u getoond in het spreekuur en bij deze reactienota bijgevoegd.

2. Het inrichtingsplan met daarin de definitieve plek en grootte van het terras wordt nog opgesteld. In de bouwenvelop is er een zoekgebied aangegeven voor de herplaatsing van het huidige terras van de Zagerij. In de volgende fase wordt onderzocht of een vergroting van het terras in de nieuwe situatie mogelijk en/of wenselijk is vanwege mogelijke nadelige effecten voor omwoners. Voor een eventuele vergroting van het terras moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen en een vergunning worden aangevraagd. Bewoners en andere betrokkenen hebben de mogelijkheid om hier bezwaar tegen in te dienen.

3. In de bouwenvelop is als uitgangspunt meegegeven dat er groen tegen de gevel en op de spanten komt indien mogelijk. Voor de gevel van de halfverdiepte parkeergarage is daarnaast aangegeven dat deze met klimplanten wordt bedekt. Het idee is om bij het nieuwe gebouw gebruik te maken van een robuuste bakstenen massa met betonelementen en reliëf in het metselwerk, zodat deze goed aansluit bij de gebouwen in de omgeving. De precieze inpassing van groen en de vormgeving van het gebouw wordt bepaald in de volgende fase, bij het voorlopig ontwerp en het inrichtingsplan. Uw wens om groene aanplant wordt hierin meegenomen. Uiteraard worden bewoners en andere betrokkenen tegen die tijd nader over geïnformeerd.

5 Zoals in ons telefoongesprek aangegeven lever ik u bij deze een overzicht van betrokkenen. Ondergetekenden willen laten weten dat zij bezorgd zijn en willen graag duidelijkheid en een oplossing voor de hieronder beschreven bespreekpunten/vragen.

1. In de plannen is rekening gehouden met groenvoorziening rondom het gebouw, maar niet aan of op het gebouw. Graag overwegen om een verticale groene gevel op te nemen. Met het oog op flora en fauna in het gebied.

2. Wat betekent de plaatsing van het gebouw (ongeveer 10 meter van de Vaartsche Rijn zijde) concreet aangezien er een overhelling is van de eerste etage en met het oog op het zicht op de Pastoefabriek vanaf de oranje brug (eerder benoemd door de architect in tweede bijeenkomst)?

3. De creatieve plint is 4,5 meter hoog. Is dit inclusief de vier/vijf bouwlagen of exclusief? Eerder al aangegeven in bijeenkomsten maar geen antwoord op gekregen.

4. Terras van restaurant de Zagerij. Eerder niet opgenomen in het plan met oog op geen horeca in het pand, maar nu wel op het terrein van Rotsoord 7. Terras wordt ongeveer 3 à 4x groter dan het nu is.

1. Zie antwoord 3 bij reactie 4.

2. Zie antwoord 1 bij reactie 4.

3. De vier en vijf bouwlagen zijn inclusief de creatieve plint van 4,5 meter.

4. Zie antwoord 2 bij reactie 4.

6. De vragen welke ik op dit moment heb, en graag een verder beeld bij zou willen krijgen (voor zover dat mogelijk is) zijn:

1. In de concept bouw enveloppe wordt gesproken over de potentiële mogelijkheden voor de kopers van koopwoningen. Wordt hierbij ook gekeken naar de huidige woonplaats of speelt dit geen rol, in verband met doorstroommogelijkheden.

1. De verkoop van de woningen verloopt via de ontwikkelaar. De ontwikkelaar hanteert geen specifieke regels bij de toewijzing van de woningen. De huidige woonplaats speelt dus geen rol. U kunt zich bij de ontwikkelaar aanmelden voor een nieuwsbrief door het inschrijfformulier in te vullen op hun website <https://www.hendriksbouwenontwikkeling.nl/projectoverzicht/rotsoord/>. Hendriks Bouw en Ontwikkeling B.V. houdt u dan op de hoogte van belangrijke ontwikkelingen en informeert u hoe u zich tegen die tijd kunt inschrijven voor een koopwoning.

2. De ontwikkelaar kan nog geen prijsindicaties afgeven van de koopwoningen. Die worden bepaald bij de start van de verkoop. De 34

2. Er wordt gesproken over een grafiek met een betaalbare koop (blauwe balk in de grafiek is niet zichtbaar) kan er al een indicatie worden aangegeven op welke prijsrange hier gericht wordt?

koopappartementen zijn allemaal vrije sector appartementen. Gelet op de grootte (circa 75 m<sup>2</sup>) zullen deze boven de NHG grens worden aangeboden.

Verder is het concept van de bouw enveloppe erg uitgebreid en helder. Dat levert nog geen verdere vragen op.

## BIJLAGE: impressietekening zicht vanaf Oranjebrug

