

Geachte leden van de gemeenteraad,

Graag maak ik gebruik van de gelegenheid alvast een schriftelijke reactie in te dienen voor de hoorzitting. Ik zal mijn zienswijze (nr. 8 en 11) niet herhalen, omdat u deze al heeft ontvangen. Ik beperk mij tot een reactie op een paar onderdelen van de concept-beantwoording van de zienswijze.

Ik ben niet tegen woningbouw op deze locatie. Het gebouw mag ook anders van vorm zijn en wat hoger zijn dan de huidige bebouwing. In mijn zienswijze heb ik gewezen op een gebouw dat gerealiseerd gaat worden aan de Hoofdweg 260. Het plan dat nu voorligt, is te massaal en te omvangrijk ten opzichte van zijn omgeving met grondgebonden woningen.

A3. Vuistregels "Bouwen in de uitbreidingswijken"

De gemeente heeft vuistregels opgesteld om te bepalen of medewerking verleend kan worden aan een project. Er wordt gesteld dat daarmee reukelijk wordt omgegaan binnen de kaders van het bestemmingsplan. Dit is de omgekeerde wereld. Immers voor dit project wordt het bestemmingsplan juist aangepast. Dit betekent feitelijk dat de vuistregels geen enkele waarde hebben. Waarom zouden andere projectontwikkelaars dan nog wel moeten voldoen aan deze vuistregels? Het bestemmingsplan zou juist de kaders moet bieden om deze vuistregels te waarborgen.

Gevraagd is de minimale woningoppervlakte overeenkomstig het gemeentelijke Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen op te nemen in de planregels. Hieraan is niet tegemoet gekomen. Waarom niet? De reden is dat de bouwaanvraag voornamelijk voorziet in woningen met een oppervlakte die (aanzienlijk) kleiner is dan 60 m². Dit is in strijd met het beleid dat door de gemeenteraad is vastgesteld. Overigens is ook het gemeentelijk woonbeleid ten aanzien van nieuwe sociale koop- en middeldure huurwoningen niet in het bestemmingsplan vertaald, conform de gemeentelijke Doelgroepenverordening.

C3. Windhinder

Het gebouw grenst aan het Semiramispark en er is een daktuin beoogd. Er is ten onrechte niet getoetst aan het voor deze plekken relevante criterium 'langdurig verblijven'. Dit moet alsnog gebeuren.

Voor de criteria "slenteren" en "doorlopen" blijkt dat het windklimaat in het gebied verslechtert door de nieuwbouw. In de gemeentelijke reactie wordt aangegeven dat de verslechtering van het windklimaat ter plaatse van de bestaande woningen aan het Akkabapad verbeterd kan worden door het toevoegen van groenelementen. Gaat het college er ook daadwerkelijk voor zorgen dat deze groenelementen worden toegevoegd? Het bestemmingsplan biedt hiervoor geen enkele garantie. Dat kan echter wel door de volgende aanpassing.

Kleine aanpassing: in de regels van het bestemmingsplan kan de verplichting opgenomen worden dat aan het gebouw de nodige bouwkundige maatregelen worden getroffen om de windhinder te beperken en/of de benodigde groenvoorzieningen aan te leggen.

C4. Groen en oppervlaktewater

Wat betreft het groen, stelt de gemeente dat er binnen het bouwplan meer groen wordt toegevoegd. Er wordt gewezen op de daktuin. In het bestemmingsplan zijn geen waarborgen opgenomen dat de daktuin ook daadwerkelijk groen moet worden ingericht. Dit kan ook volledig verhard worden.

Kleine aanpassing: in artikel 3.1.k van de regels opnemen dat bijvoorbeeld minimaal 60% van de daktuin groen ingericht moet worden.

Verder wordt in de gemeentelijke reactie gewezen op de verruiming van de bestemming "Groen" buiten het bouwplan. De suggestie wordt gewekt dat de openbare ruimte een groene inrichting krijgt. Maar dat is een verkeerde voorstelling van zaken, omdat binnen de bestemming "Groen" een verharde inrichting (parkeerplaatsen, terrassen, fietsenstalling) ook mogelijk is. Dit in tegenstelling

tot de bestemming "Water" die dit gebied heeft in het huidige bestemmingsplan "LageLand/Oosterflank". Ter plekke ligt een watergang en een voetgangersbrug naar het park. De huidige bestemming "Water" biedt dus zelfs meer garantie voor het behouden van de natuurlijke inrichting, omdat deze bestemming geen mogelijkheden biedt tot verharding.

Het is overigens flauw om te zeggen dat ter plaatse van de te dempen watergang groen zal worden toegevoegd. Het geeft mij de indruk dat de burger niet serieus wordt genomen. De singel is namelijk al onderdeel van het park (groen). Deze te dempen singel is in de Visie Openbare Ruimte aangewezen als waardevol. In plaats van de singel te beschermen in het bestemmingsplan, zal deze worden gedempt. Dit is niet nodig om het bouwplan mogelijk te maken. De huidige waterbestemming kan dan ook gehandhaafd blijven. Mocht hiervoor niet gekozen worden, dan wordt de volgende aanpassing voorgesteld om de beloofde vergroening te verzekeren.

Kleine aanpassing: in artikel 4.1 van de regels de leden f en g, die in het park parkeervoorzieningen en terrassen mogelijk maken, schrappen.

De voorlopige conclusie is dan ook dat er meer groen verdwijnt uit het straatbeeld dan dat er terugkomt. Er worden namelijk ook 5 gezonde grote bomen langs de singel gekapt. In de gemeentelijke reactie wordt aangegeven dat deze bomen herplant worden op de huidige locatie, maar ook dat is niet zeker. In de kapvergunning is namelijk aangegeven dat herplant ook elders kan. Sowieso kunnen gelet op het bouwplan geen even grote bomen teruggeplant worden op dezelfde locatie. De kroon van de bomen komt dan tegen het gebouw. Ook zullen de nieuwe bomen slechts sprietjes zijn.

D. Verkeer en parkeren

De ontwikkeling aan de Hoofdweg 480-490 is niet de enige ontwikkeling die in de omgeving plaatsvindt. In totaal zijn meer dan 2.000 woningen voorzien in en rondom de Alexanderknoop. De verschillende bouwplannen (zoals dit plan en het plan De Grote Beer) worden steeds ad hoc beoordeeld. Er is geen enkele doorrekening gemaakt van wat deze plannen gezamenlijk voor gevolgen hebben voor de verkeersafwikkeling op de drukke Hoofdweg en de parkeerdruk in de wijk. De gebiedscommissie uit in haar advies dezelfde kritiek. In het raadsvoorstel wordt hier echter niet op gereageerd.

E. Horeca

Ten aanzien van de horeca luidt de gemeentelijke reactie dat er geen horeca komt aan de zijde van de Djeddalaan/Akkabapad. Voor mijn rechtszekerheid wil ik graag zien dat in het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de horecavestiging alleen aan de parkzijde kan worden gerealiseerd.

Kleine aanpassing: in artikel 3.4.2 van de regels opnemen dat horeca alleen mogelijk is binnen dat op de plankaart aangewezen deel van het pand dat grenst aan het park.

Wat betreft de horecacategorie vind ik dat deze beperkt kan worden tot categorie 1. De gemeente heeft altijd gezegd dat het gaat om lichte horeca, zoals een brasserie of lunchroom. In de plantoelichting is aangegeven dat kleinschalige horeca passend bij de wijk wordt beoogd. Dat staat haaks op de regels, waarin categorie 2 wordt mogelijk gemaakt. Waarom moet hier een kansspelautomatenhal, shishalounge of seksclub mogelijk zijn in een woonwijk als Oosterflank?

Kleine aanpassing: in artikel 3.4.2 van de regels categorie 2 vervangen door categorie 1.

Ik verzoek u vriendelijk het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de voorgestelde aanpassingen, zodat er meer rechtszekerheid geboden wordt aan de omwonenden.

Hoogachtend,

