

NOTITIE: Schriftelijke toelichting zienswijze

Van: Olga de Vries | van Ardenne & Crince le Roy Advocaten N.V.

Aan: Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Betreft: Tweebosbuurt / bestemmingsplan - 530483

Datum: 25 juni 2021

Namens cliënten – 16 bewoners van de Tweebosbuurt, de Bewonersvereniging Buurtgroep Tweebos en de Vereniging Bewonersorganisatie Afrikaanderwijk – wordt hieronder de zienswijze op het bestemmingsplan Tweebosbuurt Zuid-Oost nader toegelicht.

Betrokkenheid bewoners (punt 1 zienswijze)

Op 3 juli 2018 stemt het College van burgemeester en wethouders ("College") in met de plannen voor herstructurering van de Tweebosbuurt. De planvorming is op dat moment al rond. Daags na 3 juli 2018 krijgen bijna 500 bewoners een brief dat hun woning zal worden gesloopt en Stichting Vestia hen de huur opzegt wegens dringend eigen gebruik. Op 21 november 2018 is er een commissievergadering waarin bewoners de kans krijgen om hun visie te geven. Een week later keurt de gemeenteraad de Samenwerkingsovereenkomst met Stichting Vestia goed.

Hoewel er daarna vanuit Stichting Vestia wel informatieavonden zijn over het verhuizingsproces, hebben de bewoners geen werkelijke inspraakmogelijkheden tijdens de planvorming gehad. Immers, de inspraak heeft slechts plaatsgevonden nadat reeds bekend was dat de woningen zouden worden gesloopt. Mediation tussen Stichting Vestia en de bewoners heeft slechts geleid tot behoud van 11 panden aan de Riebeekstraat.

Goede ruimtelijke ordening (punt 2 zienswijze)

Voldoen aan de goede ruimtelijke ordening betekent het afwegen van alle relevante belangen. In deze belangenafweging hoort ook de zorg voor ons cultureel erfgoed thuis. In 2018 is dan ook een cultuurhistorische verkenning Afrikaanderwijk uitgebracht waarin een aantal structurerende gevelwanden en beeldbepalende elementen zijn vastgelegd. De eis dat cultureel erfgoed meegewogen wordt in de ruimtelijke ordening is vastgelegd in diverse internationale verdragen, nationale wet- en regelgeving en beleid.

Voor wat betreft de historische gevelwand van de Hilledijk mist deze belangenafweging. Zo zijn de alternatieve mogelijkheden niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Zowel in de zienswijze als in de toelichting is gewezen op de wens van handhaving van de rooilijn aan de Hilledijk. Hieronder worden de voordelen nogmaals uiteengezet:

- de structurerende gevelwand uit de cultuurhistorische verkenning blijft in tact;
- voor het behoud van beeldbepalende gevels zoals Hilledijk 183-185 hoeft geen ingewikkelde verplaatsing worden uitgevoerd;
- ook voor andere panden die bijdragen aan het totaalbeeld van de gevelwand zoals de hoek met de Martinus Steijnstraat kan alsnog de afweging slopen of renoveren plaatsvinden;
- de monumentale bomenrij – met een voldoende levensverwachting – van 40 populieren en andere bomen langs het talud kan gehandhaafd blijven;
- de wandelroute boven op de dijk die in feite loopt vanaf metrostation Rijnhaven langs het Vestiakantoor aan Hilledijk tot aan de Putselaan wordt een verbindend element tussen de bestaande Afrikaanderwijk en de nieuwe Parkstad, een ontmoetingsplek voor bewoners;
- de ingewikkelde taluds om 2 meter hoogteverschil voor autoverkeer te overwinnen (zie de Paul Krugerstraat) zijn bij de Martinus Steijnstraat en de toekomstige Emily Hobhousestraat overbodig,
- de auto-ontsluiting van de woningen aan weerszijden van de dijk blijft zoals het nu is.

Tijdens de hoorzitting op 22 juni 2021 is vanuit de ambtelijke zijde gewezen op twee nadelen:

- het smalle binnenterrein tussen de achtergevels van de Hilledijk en de Tweebosstraat;
- geen extra autoverbindingen tussen Parkstad en de Tweebosbuurt.

Voor wat betreft het eerste punt wordt opgemerkt dat hier rekening mee gehouden kan worden bij de uitwerking van de woningbouw. Voor wat betreft de autoverbinding tussen Parkstad en de Tweebosbuurt is de Paul Krugerstraat voldoende. Extra autoverbindingen brengen slechts sluipverkeer met zich mee.

Duurzame verstedelijking en duurzaamheid (punten 7 en 11 zienswijze)

Nogmaals wordt erop gewezen dat er geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar hergebruik/aanpassing van de bestaande bebouwing. Bouwtechnisch onderzoek heeft uitgewezen dat de kwaliteit van het grootste deel van de buurt zodanig is dat er gerenoveerd kan worden. Bij deze renovatie kunnen energiebesparende maatregelen genomen worden. Bij twee blokken in de buurt doet Vestia dat nu ook, waarom niet – in lijn met de Structuurvisie – op meer plaatsen?

Gedifferentieerd woningaanbod (gemeentelijk beleid)

Voor wat betreft het gedifferentieerd woningaanbod wordt nogmaals benadrukt dat twee woonblokken bij de berekening zijn betrokken die niet binnen het plangebied vallen. Ook is niet gekeken naar het grotere geheel: de ontwikkeling Parkstad. Wanneer naar de gehele ontwikkeling wordt gekeken, zijn de 148 sociale huurwoningen die gerealiseerd worden in blok S en blok U de enige sociale huurwoningen van het gehele project.

De vraag die dan rijst is hoe de gemeente Rotterdam voornemens is om de sociale woningvoorraad op peil te houden.