

Raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
Subcommissie bestemmingsplannen op 12 september 2023

**Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Grote Hagen 98, Cultuurhistorie
Afrikaanderwijk, Hoogvliet Midden en Hoogvliet Noordoost**

Voorzitter	:	T. de Haan
Aanwezig	:	H.C. de Kwant, A. Leeuwis-Rook (Bewonersvereniging Buurtgroep Tweebosbuurt), M. Fontijn (Wijkraad Hoogvliet), O. Nieuwenhuis en D. van Vilsteren
Tevens aanwezig	:	E. Başoğlu (SP), G.G. van Dijk (ChristenUnie), D.J. van Dommelen (VVD), J.G. Rozema (Partij voor de Dieren), M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam), P.J.H.D. Verkoelen (50Plus), H. Wempe (Volt)
Ambtelijke ondersteuning:		J.H. Ekkelenkamp, A.D. Hartevelt, M.K. de Leeuw van Weenen, S. Poolman, Y.M. Rijpers, W.H.M. van der Zwan
College van B&W:		-
Griffie	:	M.R.D. Binda (commissiegriffier), V. Sital (commissiesecretaris), DemiSec

1. Opening en agenda

De voorzitter opent de openbare hoorzitting van de Subcommissie Bestemmingsplannen en heet de aanwezigen welkom.
Bericht van verhindering is ontvangen van A. Kockelkoren (GroenLinks), V. A. Bruin (Leefbaar Rotterdam) en M.M. Vlasblom (BIJ1).
Er is ambtelijke vertegenwoordiging van de wethouder aanwezig, waaraan de commissie technische vragen kan stellen.
De wijkraad Hoogvliet heeft verzocht in te mogen spreken over de twee ontwerpbestemmingsplannen: Hoogvliet Midden en Hoogvliet Noordoost. De voorzitter stelt voor om dit voorafgaand aan de hoorzitting over Hoogvliet Midden te agenderen; aldus wordt afgesproken.

2. Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Grote Hagen 98

Reclamant 1:

De heer H.C. de Kwant heeft een zienswijze ingediend namens 43 omwonenden en leest een verkorte versie hiervan ter vergadering voor.
Reclamant is het ermee eens dat het huidige zorgcomplex niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd en dat nieuwbouw noodzakelijk is. Zijn bezwaar is gericht tegen de situering van de twee gebouwen. Vooral het gebouw dat loodrecht op de Plussenburgh staat ingetekend heeft voor de bewoners een negatief effect op de woonkwaliteit en het woonplezier. Een aantal verdiepingen van de

**Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Grote Hagen 98, Cultuurhistorie
Afrikaanderwijk, Hoogvliet Midden en Hoogvliet Noordoost**

Plussenburgh krijgt door de nieuwbouw minder uitzicht. Voor dat uitzicht wordt wel een hogere huurprijs betaald. De bewoners van Meerweide zelf behouden door de nieuwbouw ook weinig of geen uitzicht meer. Het nieuwbouwplan heeft voor de bewoners van de Plussenburgh louter nadelen. De nieuwbouw zal een aantal jaren overlast geven en daarna zijn de bewoners dus hun uitzicht kwijt; dat vinden bezwaarmakers niet aanvaardbaar. Er zijn oplossingen mogelijk voor dit probleem; waarom worden die niet toegepast? Reclamant is bereid zijn zienswijze aan de hand van de maquette die in de hal van de Meerweide staat, toe te lichten.

Mevrouw Verkoelen vraagt of de 43 reclamanten allen bewoners van de Plussenburgh zijn. Hoe heeft de gemeente gereageerd op het alternatief dat de heer De Kwant heeft voorgesteld?

De heer Van Dommelen weet dat de gemeente een reactie heeft gegeven op het voorstel van de heer De Kwant. Heeft de heer De Kwant die reactie gelezen en zo ja, wat vindt hij daarvan?

De heer Van Dijk vraagt hoeveel appartementen Plussenburgh kent.

De heer Başoğlu vraagt hoe de plannen aan de bewoners bekend zijn gemaakt. Op welke wijze heeft participatie plaatsgevonden en zijn de plannen als gevolg daarvan aangepast?

De heer De Kwant heeft twee alternatieve plannen ingediend, maar er zijn nog meer alternatieven mogelijk. Hij had verwacht dat de architect zelf met alternatieven zou komen; dat is niet gebeurd. Het plan zoals op de maquette is weergegeven, is niet veranderd.

Reclamant heeft de reactie van de gemeente gelezen. De huidige bewoners krijgen echter veel minder uitzicht. Dit zou hij beter kunnen uitleggen aan de hand van de maquette.

In de Plussenburgh zijn totaal 104 appartementen.

De plannen zijn niet aangepast nadat de participatie heeft plaats gevonden. De 43 reclamanten wonen met name op de 3^e tot en met de 9^e etage van de Plussenburgh. Een aantal bewoners die aan de andere kant wonen, zijn solidair met de bezwaarmakers. De heer De Kwant denkt dat 25 appartementen echt last hebben van de nieuwe situatie straks.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Verkoelen vraagt hoe lang de nieuwbouw gaat duren.

De heer Wempe hoort dat er een participatietraject is geweest. Zijn er nog aanpassingen op de plannen doorgevoerd naar aanleiding van de inbreng van bewoners?

Mevrouw Rijpers antwoordt dat de nieuwbouw van 2024 tot ongeveer 2028 gaat duren. De bouw zal gefaseerd plaatsvinden zodat de bewoners ter plekke kunnen blijven wonen.

Er zijn in het ontwerp van het gebouw geen aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van de participatie. Dit geldt wel voor de tuin. De tuin voor de

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Grote Hagen 98, Cultuurhistorie Afrikaanderwijk, Hoogvliet Midden en Hoogvliet Noordoost

Plussenburgh is verplaatst en zal samen met de bewoners van de Plussenburgh worden ingericht.

Mevrouw Verkoelen vraagt of er rekening gehouden wordt met de overlast die de bouw zal geven, gelet op het feit dat er veel ouderen in de wijk wonen.

Mevrouw Rijpers antwoordt dat hier regels voor gelden, die zijn opgenomen in hoofdstuk 8 (art. 8.1) van het Bouwbesluit. Gedurende de bouw wordt met geluidsbeperkende maatregelen gewerkt, er wordt later gestart en eerder gestopt met bouwen dan normaliter en de fundering wordt niet traditioneel geheid.

2.1. Advisering zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Grote Hagen 98

Reclamant 1 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie wil dit punt bespreken in de commissievergadering.

De voorzitter concludeert dat het advies op de zienswijze als bespreekstuk wordt doorgeleid naar de commissie BWB op 20 september 2023.

3. Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Cultuurhistorie Afrikaanderwijk

De voorzitter meldt dat er twee zienswijzen zijn ingediend en één reclamant heeft verzocht in te spreken.

Reclamant 1:

Mevrouw Leewis-Rook van Bewonersvereniging Buurtgroep Tweebosbuurt brengt in herinnering dat de bewoners van de Tweebosbuurt zich hevig verzet hebben tegen de nieuwbouwplannen van destijds Vestia en de gemeente. Nu aan de orde is het ontwerpbestemmingsplan Tweebosbuurt Zuid-Oost en de Paraplulherziening Cultuurhistorie Afrikaanderwijk.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 2 november 2022 door de Raad van State vernietigd. In die procedure was hetzelfde aan de orde als in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan: het grote bezwaar van de bewonersvereniging is het verleggen van de rooilijn van de blokken aangeduid als P3, R en O1 12 meter richting de Hilledijk. Gevolg daarvan is namelijk dat 25 grote Canadese populieren gekapt moeten worden en het groene dijkprofiel verdwijnt. De gemeente wil hier twee extra autoverbindingen over de dijk aanleggen tussen de Tweebosbuurt en Parkstad.

De bewonersvereniging heeft met de wethouder gesproken naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State en heeft gepleit voor bouwen op de huidige locaties, overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan uit 2011. Dat houdt in: bouwen op de bestaande rooilijn. Voordeel hiervan is dat een nieuw bestemmingsplan niet nodig is, er direct gebouwd kan worden en de groene dijk met hoogteverschillen en groene bomen wordt behouden.

In de cultuurhistorische verkenning van SteenhuisMeurs vindt de bewonersvereniging steun voor haar standpunt. In de planbeschrijving onder paragraaf 4.2.1 staat als aanbeveling genoemd dat als een gevelwand is aangemerkt als structurerend dit betekent dat het behouden van de oorspronkelijke gevelwand de voorkeur heeft. Die is er niet meer. Bij eventuele vernieuwing dienen de rooilijn en bouwhoogte te worden aangehouden. In

**Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Grote Hagen 98, Cultuurhistorie
Afrikaanderwijk, Hoogvliet Midden en Hoogvliet Noordoost**

paragraaf 4.2.2 staat: "Zorg bij de ontwikkeling van het nu braakliggende terrein dat de lange lijn van de Hilledijk als historisch dijktracé zichtbaar enikbaar blijft." Ook de Raad van State heeft onder punt 7 een overweging hieraan gewijd: "Gelet hierop leidt het plan tot een aantasting van de te behouden waarde en historische belangen genoemd in de cultuurhistorische verkenning. Niet is gebleken dat de raad dit heeft onderkend, noch dat hij in dit verband een op dit onderdeel toegespitste belangenafweging heeft verricht."

De bewonersvereniging ziet in de cultuurhistorische verkenning, het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Parapluziening en de uitspraak van de Raad van State een ondersteuning van haar standpunt dat de Hilledijk een groene dijk moet blijven met een ervaarbaar hoogteverschil en waar plaats blijft voor de huidige bomenrij. De wethouder heeft deze ideeën niet gehonoreerd en benadrukt het belang van verbinding met de nieuwbouw van Parkstad. Het plan van de bewonersvereniging zou leiden tot vijftig woningen minder. De groene dijk met hoogteverschil en grote bomen is voor de bewoners altijd een fijn wandelgebied geweest dat op deze manier ook kan zorgen voor verbinding van Parkstad en de Tweebosbuurt. De bewonersvereniging ervaart geen isolement van haar deel van de wijk, want de Paul Krugerstraat en de huidige wandel- en fietspaden zorgen al voor verbinding. Met wat meer creativiteit van de architecten is het beoogde aantal woningen te behalen. Het huis van mevrouw Pelger kan behouden blijven en aansluiten op de nieuwbouw, zonder ingewikkelde ingrepen. Bouwen op de huidige rooilijn en het achterwege laten van extra dijkovergangen bespaart veel tijd en er is geen nieuw bestemmingsplan nodig, hetgeen ook veel geld bespaart. De bewoners zijn blij met behoud van de panden op de hoek van de Hilledijk en Putselaan, al hadden zij graag meer panden behouden. Bij eventuele latere plannen zou het de gemeente sieren oudere panden te beschermen tegen sloop. Gewezen wordt op de brief van de vijf rapporteurs van de VN over de Tweebosbuurt. Er zijn niet alleen veel huizen gesloopt maar ook de gemeenschap die er woonde, is uiteen. De wethouder spreekt over woningen die fors aangetast zijn door stadsvernieuwingingrepen. Mevrouw Leewis-Rook woont in een dergelijke woning, maar na renovatie is de woning weer prachtig geworden. Sloop dus niet als het niet heel hard nodig is. Mevrouw Leewis-Rook verzoekt haar zienswijze onder 1.1 gegrond te verklaren.

Mevrouw Verkoelen dacht dat de heer Van Dijk een motie had ingediend om de bomen te behouden. Wat wordt er volgens mevrouw Leewis-Rook nog meer gesloopt? Volgens mevrouw Verkoelen wordt er namelijk niets meer gesloopt.

De heer Van Dijk weet inderdaad dat hij een motie hierover heeft ingediend, maar helaas heeft die motie het niet gehaald. Het college geeft een aantal argumenten om de dijk toch anders in te richten. Waarom spreekt mevrouw Leewis-Rook nu toch in voor de bomen?

De heer Rozema herinnert zich dat ook de levensduur van de bomen in deze discussie meespeelde. Is dat naast het stedenbouwkundig argument eveneens als argument opgevoerd door de wethouder?

Mevrouw Leewis-Rook antwoordt dat de bomen zolang mogelijk zouden blijven staan. Over de bomen is geprocedeerd en dat proces is verloren. Door het verschuiven van de rooilijn kunnen de bomen niet blijven staan; dan komen zij te

**Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Grote Hagen 98, Cultuurhistorie
Afrikaanderwijk, Hoogvliet Midden en Hoogvliet Noordoost**

dicht bij de bebouwing te staan. De bedoeling is dat de dijk opgevuld wordt, waardoor de bomen überhaupt niet kunnen overleven. Over de leeftijd van de bomen heeft de wethouder aangegeven dat zij aan het einde van hun levensduur zijn (ongeveer zeventig jaar). De bomen zijn goed onderhouden. Al valt er wel eens een takje uit, de bomen kunnen volgens haar nog een tijd mee. Als de bomen om en om vernieuwd worden, blijft er in ieder geval altijd een aantal grote bomen staan. Het zijn mooie, veel schaduw gevende bomen waar bewoners blij mee zijn.

De bewonersgroep ondersteunt bewoners in de Tweebosbuurt al jaren in dit bezwaar. Voor degenen die aan de overkant komen te wonen in het nieuwbouwblok is de dijk ook een punt van verbinding. De wethouder zegt dat als de rooilijnen dichter naar elkaar toe gaan en de wegen doorlopen, de buurten meer bij elkaar zullen gaan horen. Het huidige gebruik van de wijk (wandelingen door de wijk, honden uitlaten, onder de bomen zitten) betekent veel meer verbinding tussen nieuwbouw in Parkstad en de toekomstige nieuwbouw in de Tweebosbuurt. De prachtige rij bomen is een monument. Na de watersnoodramp zijn de dijken opgehoogd en de bomen verplaatst. Het aangedragen argument is dat de gevels 12 meter naar voren moeten zodat de voorgevels van de oudbouw en nieuwbouw dicht bij elkaar staan. Een inventieve architect zou met een plan moeten kunnen komen waarin het woningaantal opnieuw bekeken wordt. Het autoverkeer tussen de twee buurten is niet nodig.

Een heer die aan de Hilledijk woonde, verhuist nu naar de overkant. De bomen hebben altijd voor heel veel verkoeling gezorgd; de temperatuurverschillen in de zomer zijn groot. Een van de stedenbouwkundige motieven om de buurt te slopen, was dat er te weinig groen was. Hoe ironisch want nu worden de bomen gekapt. Het probleem moet neergelegd worden bij degene die het probleem heeft veroorzaakt: de gemeente. De bewoners krijgen nu echter het probleem van de gemeente op hun bordje, namelijk dat er te weinig woningen kunnen worden gebouwd. De bewoners hebben eerder aangegeven dat er veel meer woningen gerenoveerd zouden kunnen worden. Dat er te weinig woningen worden teruggebouwd, is dus niet het probleem van de bewoners. De raad is daarvoor verantwoordelijk en dient daar een oplossing voor te verzinnen.

Op dit moment zijn er al genoeg doorgangen naar Laan op Zuid, via de Paul Krugerstraat. Destijds is daar bewust in voorzien. De Roseknoop waar nu aan gewerkt wordt, wordt een enorme verbinding. Dat gedeelte is dus al goed te bereiken.

Mevrouw Leewis-Rook denkt niet dat er nog meer gesloopt wordt, maar er moet een goede afweging gemaakt worden over wat nu nog oud is in de Tweebosbuurt en de Afrikaanderbuurt. Zij ziet graag dat er straks nog wat van de oudbouw overblijft.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Verkoelen geeft aan dat de rechter duidelijk heeft gesteld dat de rooilijn een stuk terug moest. Besloten is om een aantal woningen toch niet te slopen. Wordt het geen tijd om de plannen te heroverwegen en naar een plan te kijken met behoud van meer cultuurhistorisch erfgoed, zoals de bomen? Hoe star is het plan? Is dit overwogen? Het plan moet immers toch al aangepast worden naar

**Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Grote Hagen 98, Cultuurhistorie
Afrikaanderwijk, Hoogvliet Midden en Hoogvliet Noordoost**

aanleiding van het besluit van de rechter.

De heer Rozema zegt dat in de cultuurhistorische verkenning de bomen volgens hem niet meegenomen zijn. Is dat een afweging geweest of gaat het mandaat niet verder dan de gebouwde omgeving? Hebben karakteristieke monumentale bomen zoals de plantaan ook geen plek in het ruimtelijk spoor? Of worden er geen uitzonderingen gemaakt voor monumentale bomen?

Dit is een parapluherziening. Er zijn al eerder technische vragen over gesteld, ook over het borgen van bomen in bestemmingsplannen. Dat bleek niet mogelijk. Is er al een omgevingsvergunning in de maak of wanneer kan die verwacht worden? Komt die vergunning op naam van de Hilledijk? Dan kan de gemeenteraad deze namelijk volgen, want dit is een collegebevoegdheid. De herplantplicht gaat buiten het ruimtelijk spoor om. Is dat een een-op-een-ervanging? De Canadese populieren zijn bomen van de eerste boomgrootte; komen er bomen van dezelfde categorie voor terug?

De heer Van Dijk hoort dat de dijk 'zichtbaar en ervaarbaar' moet zijn. Zou zo'n landschappelijk element in combinatie met de bomen als cultuurhistorisch waardevol aangewezen kunnen worden?

In de stedenbouwkundige argumentatie wordt ook gefocust op de doorlaatbaarheid van de wijk. Zijn er mogelijkheden om het profiel in stand te houden en toch die doorlaatbaarheid te verbeteren?

Mevrouw Verkoelen geeft aan dat zij de vergadering helaas moet verlaten, maar zij zal het verdere verloop naluisteren.

De heer Wempe vraagt of er onderzoek is gedaan naar het draagvlak van de veranderingen aan de Hilledijk. Is er draagvlak in de buurt voor het verwijderen van de bomen?

De heer Poolman wil een misverstand wegnemen. In de Tweebosstraat staan op dit moment vijf panden (huisnummers 96 tot en met 104) die nog gesloopt zullen worden.

De bewonersvereniging is bij wethouder Zeegers geweest dit voorjaar. Wethouder Zeegers heeft de ambtenaren opdracht gegeven serieus te kijken naar het plan dat de bewoners hebben voorgelegd. De voor en tegens van het plan zijn op een rijtje gezet. Tussentijds heeft de commissie twee keer met de wethouder gesproken en uiteindelijk is ervoor gekozen dat het blok aan de Putselaan blijft staan en dat vastgehouden wordt aan het originele plan aan de Hilledijk. De woningkwaliteit van de blokken P3, R en O1 wordt groter omdat deze 12 meter dieper gemaakt kunnen worden. Zodoende kunnen er meer woningen gebouwd worden. Als er extra ventwegen worden gemaakt om bij de dijk te komen, worden de blokken kleiner en dat kost een groot aantal woningen. In de Tweebosbuurt zal niet de hoogte in gebouwd worden, maar blijft het bij drie of vier woonlagen stadsblokken.

Aanvullend heeft SteenhuisMeurs een extra studie gedaan naar de karakteristieken van de Tweebosbuurt. Deze zijn in een nota vastgelegd, welke bij de nota van uitgangspunten is gevoegd. Dit maakt dat de kwaliteiten van de oude Tweebosbuurt terug te vinden zijn in de nieuwbouw.

Voor wat betreft de doorlaatbaarheid: de Putselaan en Paul Krugerstraat zijn

**Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Grote Hagen 98, Cultuurhistorie
Afrikaanderwijk, Hoogvliet Midden en Hoogvliet Noordoost**

drukke wijkontsluitingswegen met veel verkeer. De Emily Hobhousestraat en de Martinus Steijnstraat zijn straatjes in de wijk voor bewoners om bij hun woning te kunnen komen en geen wijkontsluitingswegen om vanuit de Afrikaanderwijk op Laan op Zuid te komen. De Putselaan en Paul Krugerstraat zijn voldoende om daarin te voorzien. Die twee straten zijn wel nodig voor autoverkeer, dus niet alleen voor fiets- en wandelverkeer want dan zou de dijk zo kunnen blijven. Er moet een interactie zijn tussen de Tweebosbuurt en de nieuwbouwblokken in Parkstad. Bij de opzet van Parkstad is al rekening gehouden met de verkeersafwikkeling van de blokken en de interactie met de Tweebosbuurt. Als de dijk zou blijven zoals deze nu is, dan zouden de bewoners van drie of vier nieuwbouwblokken niet meer op een veilige manier bij hun woning kunnen komen.

De heer Verhoef hoort dat de Putselaan en Paul Krugerstraat wijkontsluitingswegen zijn. Als de Emily Hobhousestraat en de Martinus Steijnstraat doorgetrokken worden naar de Laan op Zuid en geschikt gemaakt voor autoverkeer, dan zorgt dat voor meer autoverkeer juist in de rustige straatjes.

De heer Poolman zegt dat de bewoners deze zorg ook uitgesproken hebben. In dit najaar komt een verkeerscirculatieplan van zowel de Tweebosstraat, Parkstad en aanpalende delen van de Afrikaanderwijk, waarin aangegeven wordt hoe de verkeersafwikkeling wordt geregeld. Daarbij wordt ook bekeken hoe sluipverkeer zoveel mogelijk voorkomen kan worden.

Sinds 2019 of 2020 is er een kapvergunning voor de bomen. Daar is bezwaar tegen aangetekend dat langs de Bezwarencommissie en de rechtbank is geweest. De vergunning heeft stand gehouden, dus er is een kapvergunning. Tegen de bewoners is gezegd dat de bomen pas gekapt worden wanneer dat echt nodig is voor het bouwrijp maken van de grond. De bomen dragen bij aan de leefbaarheid van de wijk (verkoeling en vergroening) dus deze blijven zo lang mogelijk staan.

In het nieuwe plan wordt de Hilledijk als groen element gehandhaafd en deze dijk blijft ook onderdeel van de waterkering. In de Koers 2040 voor Rotterdam-Zuid wordt ook gesteld dat de Hilledijk 'beleefbaar' gemaakt moet worden. Er blijft groen over waar nieuwe bomen komen. Er komt een lint om te wandelen en daaraan komen twee wijkparkjes te liggen. Het Hoogheemraadschap stelt forse eisen aan het plaatsen van bomen aldaar. Bekeken wordt hoeveel bomen er geplant kunnen worden en van welke grootte. In de kapvergunning is ook een herplantplicht in de buurt opgenomen.

Mevrouw De Leeuw Van Weenen meent dat de gehele dijk als cultuurhistorisch waardevol gebied wordt beschouwd. De bomen maken daar geen onderdeel van uit aangezien deze bomen een relatief korte levensduur hebben.

De heer Ekkelenkamp merkt op dat cultuurhistorische verkenningen in Rotterdam naast beeldbepalende panden ook ensembles van een groter geheel kent. In de praktijk wordt daar weinig gebruik van gemaakt. Het wordt ingezet als groenzones dusdanig belangrijk zijn voor een dijk dat deze moeten worden beschermd via een dubbelbestemming. Spreker meent dat in Hoogvliet een dergelijk gebiedje ligt.

**Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Grote Hagen 98, Cultuurhistorie
Afrikaanderwijk, Hoogvliet Midden en Hoogvliet Noordoost**

De heer Poolman zegt dat er de afgelopen periode geen draagvlakmeting is uitgevoerd. Nadat de Raad van State het bestemmingsplan had vernietigd, heeft de bewonersgroep zich gemeld bij de wethouder voor een gesprek. De wethouder heeft dat gehonoreerd, maar verder werd er geen aanleiding gezien om een draagvlakmeting uit te voeren.

**3.1. Advisering zienswijzen Parapluherziening ontwerpbestemmingsplan
Cultuurhistorie Afrikaanderwijk**

De voorzitter concludeert dat mevrouw Verkoelen al aangegeven had dit vraagstuk te willen behandelen in de commissie BWB. Het advies op de zienswijze wordt als besprekingsstuk doorgeleid naar de commissie BWB op 20 september 2023. De raadsbehandeling vindt plaats op 28 september 2023.

De heer Rozema stelt voor op 13 september a.s. in de procedurevergadering in de commissie BWB de agenda voor 20 september 2023 te bespreken, vanwege de veelheid aan onderwerpen.

De voorzitter sluit zich daarbij aan. Hij schorst de vergadering voor een korte pauze.

Schorsing

**4. Wijkraad Hoogvliet over ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Midden en
Hoogvliet Noordoost**

De voorzitter geeft als eerste het woord aan mevrouw Fontijn van wijkraad Hoogvliet. Zij spreekt in over beide ontwerpbestemmingsplannen Hoogvliet, te weten Hoogvliet Midden en Hoogvliet Noordoost.

Mevrouw Fontijn van Wijkraad Hoogvliet spreekt in over de ontwerpbestemmingsplannen Hoogvliet Midden en Hoogvliet Noordoost. Zij spreekt namens de bewoners van Hoogvliet die zich zorgen maken over waar zij moeten gaan wonen. In 2012 werd een plan gelanceerd over herstructurering van Oudeland en over het slopen van 1200 woningen in Hoogvliet Noord. De bewoners kregen een bouwplan te zien waarop 30% sociale woningbouw was ingetekend. Zij hoefden zich nergens zorgen over te maken, zo werd hen verzekerd. Dat plan werd min of meer stilzwijgend goedgekeurd en men ging aan de slag. Er is veel gesloopt maar er wordt nog steeds niets gebouwd. De bewoners zijn Hoogvliet uitgewerkt. Als woonoptie kregen zij Schiedam, Maassluis of Spijkenisse. Onder de bewoners waren mensen die al 25 jaar in Hoogvliet woonden en trouw de huur betaalden. De toezegging tijdens de presentatie over het inrichtingsplan van de gemeente en wooncorporatie Woonbron indertijd was dat pas gesloopt zou gaan worden als voor alle bewoners passende woonruimte in Hoogvliet was gevonden. Nu is alles gesloopt. Er liggen grasvelden en de meeste grasvelden liggen er al 25 jaar, dus er had allang gestart kunnen worden met de bouw voor de oorspronkelijke bewoners. De bouwplannen nu laten alleen grote, dure huizen zien, villaparken

**Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Grote Hagen 98, Cultuurhistorie
Afrikaanderwijk, Hoogvliet Midden en Hoogvliet Noordoost**

met huizen vanaf € 700.000,00. Zij kent niemand uit Hoogvliet die een dergelijke woning kan aanschaffen. In Hoogvliet wonen zorgmedewerkers, politieagenten, leraren en mensen met laagbetaalde beroepen. Indertijd werd gezegd dat de doelgroep voor de nieuwe woningen zich in de rand van Den Haag bevond. De bewoners van Hoogvliet willen het bouwplan van Hoogvliet Noord van tafel. Er is indertijd een wijkakkoord opgesteld dat op geen enkele manier in de inrichtingsplannen terug te vinden is. Bewoners hebben een staatje ontvangen van wat er gebouwd gaat worden van 2020 tot 2023: in totaal 392 woningen, waarvan 320 in het hoge segment. Van 2023 tot 2024 wordt een aantal sociale flexwoningen gebouwd, waar mensen maximaal vijf jaar mogen wonen. Deze mensen blijven dus op de wachtlijst staan met hun woonpas, dus eigenlijk lost het niets op als zij er na vijf jaar weer uit moeten. Vanaf 2025 staan er geen sociale woningen op de planning. Van de 2500 woningen staan in het lijstje van de gemeente 162 sociale woningen. In de visie van de bewoners zijn het er echter nul. Dat is heel vreemd voor een gebied met bewoners die juist met hun beroepen voor de mensen zorgen. Dit is heel zorgwekkend. Zij heeft een aantal vragen. Er is een woonvisie 'Doorbouwen' online gepubliceerd. Daarin staat dat er meer sociale woningen gebouwd worden. Wat wordt daarmee bedoeld?

In 'Bouwen voor de toekomst' staat dat er mensen vanaf dertig jaar zijn die met hun partners, kinderen en kleinkinderen bij oma in huis wonen op 50 m². De gemeente heeft geen idee hoe die mensen moeten leven, want niets stroomt door. Het bouwen voor die mensen had allang moeten beginnen.

Voor wie worden de flexwoningen gebouwd? Mensen die nu al acht jaar elke twee weken moeten reageren op een woning kunnen daar niet wonen, want zij moeten na vijf jaar weer weg dus zij zullen niet uitgenodigd worden.

Heel Hoogvliet stagneert. De wijkraad heeft hier oplossingen voor. Zij stelt hoogbouw voor. Alle villa's mogen van de plannen geschrapt worden. De wijkraad wil met de gemeente om de tafel, want hoe kan het dat akkoord gegaan is met een plan waar 30% sociaal in staat en waaruit nu bijna alle sociale woningen verdwenen zijn? Het wijkakkoord is een mooi boekje, maar niemand heeft het volgens haar ontvangen. Er staan wensen in van inwoners uit Hoogvliet, maar niets daarvan is in de plannen terug te vinden.

Op maandag 23 januari jl. kreeg de wijkraad de bouwplannen toegestuurd en op 26 januari jl. vond een inloopavond plaats. Er zijn zeker vijftig bewoners naar die inloopavond gekomen en niet één daarvan kwam in aanmerking voor de huizen in het plan. Zij verzoekt de gemeente met klem te stoppen met slopen totdat aan de afgesproken toezegging 'iedereen een dak boven zijn hoofd' is voldaan. De huizen die komende jaren gesloopt gaan worden, zijn eigenlijk in prima staat; die hoeven niet tegen de vlakte. Zij stelt voor eerst iets te bouwen voor die mensen.

De heer Başoğlu heeft de noodkreet van mevrouw Fontijn begrepen: er komen te weinig sociale woningen in Hoogvliet. Hij verzoekt mevrouw Fontijn te verduidelijken dat mensen uit de wijk zijn "weggewerkt". Kan mevrouw Fontijn wat meer voorbeelden noemen van situaties die ontstaan in gezinnen die geen woning kunnen vinden? De bouwplannen komen volgens mevrouw Fontijn niet overeen met de behoeften in de wijk. Wil de wijkraad graag in gesprek met de wethouder hierover?

**Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Grote Hagen 98, Cultuurhistorie
Afrikaanderwijk, Hoogvliet Midden en Hoogvliet Noordoost**

De heer Van Dijk vindt de bijdrage van mevrouw Fontijn duidelijk. Mevrouw Fontijn gaf aan dat er 30% sociaal beloofd was en die woningen gaandeweg zijn verdwenen. Kan zij dat nader toelichten? Die 30% zou in de aantallen terug te zien moeten zijn.

De heer Van Dommelen hoorde mevrouw Fontijn zeggen dat er uiteindelijk nul sociale woningen gebouwd gaan worden. Kan zij dat verduidelijken?

Mevrouw Fontijn antwoordt dat de bewoners van de flat een sociaal plan is aangeboden, waarin staat dat zij tot de laatste dag daar moeten blijven wonen want alleen dan krijgen zij een verhuispremie. De laatste jaren zou ook niets meer aan die woningen gedaan worden. De bewoners zouden drie keer een woning aangeboden krijgen. Het eerste aanbod willen zij vaak niet afslaan, want bij het tweede aanbod worden zij al zenuwachtig. Wat de bewoners aangeboden krijgen, betekent vaak dat hun kinderen naar andere scholen moeten, van sportclubs afgehaald moeten worden, familiebanden worden doorbroken en vriendschappen verloren gaan. Als de opties alleen maar Schiedam, Maassluis en Spijkenisse zijn en af en toe een huis in IJsselmonde, dan meent zij dat de bewoners inderdaad weggewerkt worden.

De stukken die verspreid zijn, met kleuren en plaatjes, zijn heel anders dan de bouwplannen van 184 pagina's in een pdf, die de meeste wijkraadsleden niet kunnen lezen.

Als je tegen de dertig loopt, fulltime docent in het onderwijs bent in Rotterdam Centrum, nog bij je ouders thuis woont en je wordt zwanger, en je vriend en kind moeten vervolgens ook op de bank erbij, dat zijn heel ongewenste situaties, vooral omdat het veel stress met zich meebrengt en dat is niet goed voor kleine kinderen. Er komen eindelijk flexwoningen, maar als je 26 bent dan ben je eigenlijk kansloos. De mensen hebben geen idee waar zij heen moeten. Het wordt benauwd, met zoveel mensen op een beperkt aantal vierkante meters. Op papier zijn er 44 'bankslapers' in Hoogvliet, zij schat dat aantal echter op 700. Deze mensen halen allerlei toeren uit met postadressen en inschrijvingen, en ondertussen wonen zij met velen in een te kleine ruimte. Het is verschrikkelijk om te zien hoe de mensen in de flats leven.

Zij wil met de mensen om de tafel die de tekeningen nog kunnen veranderen. Zij wil vragen of die 55 villa's weg kunnen want daar kunnen ook 600 sociale woningen voor in de plaats komen. En dan is het probleem meteen opgelost; zo moeilijk is het niet. De flats die er nu staan, kunnen gerenoveerd worden zodat de mensen daar kunnen blijven wonen. Voor hen zijn er geen opties.

Waar de 30% sociale woningen zijn gebleven, weet zij niet. Die zijn alle verdwenen uit de plannen. Er staat nu dat er woningen voor de middengroepen worden gebouwd, maar wat wordt onder 'middengroep' verstaan? Ziekenverzorgers en politieagenten kunnen die woningen namelijk niet betalen.

De heer Van Dommelen vraagt over welk staatje mevrouw Fontijn het nu heeft, want zij spreekt over feiten die hij niet kent.

Mevrouw Fontijn verwijst naar de stukken die rondgestuurd zijn (4.01). De mensen van vastgoed zijn op dit moment in Hoogvliet om de bouwplannen toe te lichten. Er zijn vele huizen in het hoge segment gepland. In het midden komen

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Grote Hagen 98, Cultuurhistorie Afrikaanderwijk, Hoogvliet Midden en Hoogvliet Noordoost

ook woningen maar die staan nog niet in de plannen. Bovenin zijn woningen voor middengroepen en sociale woningen verdwenen, en ondertussen zijn er weer 1200 huizen gesloopt. Wie kan zij hier nog over spreken? Het is ook gek dat de ambtenaren van vastgoed nu net vanavond bij de wijkraad Hoogvliet zijn om bouwplannen toe te lichten die eigenlijk hier vanavond afgetikt worden.

De voorzitter merkt op dat er vanavond geen plannen afgetikt worden. De subcommissie Bestemmingsplannen bekijkt de zienswijzen en dan komen de plannen in de commissie, waarna de gemeenteraad deze afhamert.

Mevrouw Fontijn geeft aan dat de wijkraad niet is uitgenodigd om een zienswijze te geven op de bouwplannen. Het tekort aan sociale woningen is waar de wijkraad zich het meest zorgen om maakt. Zij hoopt dan ook dat haar zienswijze vanavond nog iets kan betekenen.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

De heer Verhoef vraagt wat er precies al gesloopt is en in welke segmentatie (sociaal/overig). In de plannen voor Hoogvliet Midden staan 900 woningen in het middensegment, in die van Hoogvliet Noordoost staan in Oudeland 254 woningen waarvan vijftig appartementen. In Wilhelm Tellhof is een nieuwe ontwikkeling van ongeveer tachtig koop- en huurwoningen in het middensegment. Het bouwveld aan de Troubadourlaan omvat een L-vorming bouwblok waar nog zestig woningen gerealiseerd kunnen worden. Bij slechts één gedeelte, namelijk in het Wilhelm Tellhof, ziet hij woningen in het middensegment. In welk segment gaan eerdergenoemde zestig woningen vallen?

De heer Rozema zegt dat het kostenverhaal is vastgelegd in de grondexploitatie (grex) van Oudeland voor wat betreft het bestemmingsplan Hoogvliet Noordoost. Hij kan zich die grex echter niet herinneren; is die ooit in de gemeenteraad geweest of komt die nog? In een grex worden namelijk afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over het bouwprogramma.

De heer Harteveld antwoordt dat de meeste ontwikkelmogelijkheden voor de twee bestemmingsplannen overgenomen zijn uit geldende plannen. Er worden geen woningcategorieën geregeld in bestemmingsplannen.

De heer Van Dommelen kan zich herinneren dat er ook bestemmingsplannen zijn waar in de toelichting wordt vermeld wat de woningcategorieën worden.

De heer Harteveld zegt dat dat inderdaad in een toelichting beschreven kan worden als daar al overeenstemming over is tussen de gemeente en de ontwikkelaar. De verdeling in woningcategorieën wordt sowieso niet in de regels opgenomen. Dat is volgens hem het misverstand bij dit bestemmingsplan. De manager heeft tien maanden geleden de wijkraad uitgenodigd om een advies te geven. Begin dit jaar heeft een informatieavond plaats gevonden. De vraag werd toen gesteld wat voor soort woningen gebouwd zouden gaan worden en hoe daarvoor ingeschreven kon worden. Een begrijpelijke vraag, maar op die informatieavond kon daar nog geen antwoord op gegeven worden. Het is jammer dat niet van tevoren bekend was wat de aard van de vragen van de wijkraad

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Grote Hagen 98, Cultuurhistorie Afrikaanderwijk, Hoogvliet Midden en Hoogvliet Noordoost

was, want dit zijn vragen waar deze commissie in ieder geval geen antwoord op kan geven. Het klopt dat een flink aantal gestapelde woningen al gesloopt is, maar in het kader van het bestemmingsplan kan deze commissie daar niets mee.

Mevrouw De Leeuw Van Weenen zegt dat de bouwvelden en sloopplannen al zichtbaar waren in het eerdere bestemmingsplan, dus dat is niets nieuws. Er is indertijd voor gekozen om gefaseerd te gaan slopen en bouwen. Dit is een lopend proces. Gezien de dynamiek in de woningbouw is het moeilijk om per moment te bekijken wat het aandeel sociale woningbouw en aandeel koopwoningen is. Omdat dit zo vaak wisselt, is het niet verstandig dat vast te leggen in de toelichting bij het bestemmingsplan. In de toelichting wordt vooral informatie geplaatst over de typologie, zodat de mensen een beeld krijgen van welke woningen zij kunnen verwachten. Een groot deel van de woningen in Oudeland bestaat uit eengezinswoningen en op een aantal plekken komt hoogbouw. Hoeveel woningen zich in welke categorie bevinden, kan helaas op dit moment niet gezegd worden. Dit is een vraag voor de projectorganisatie.

De heer Van Dommelen meent dat er nu twee zaken door elkaar lopen. Hij begrijpt dat hier geen antwoorden gegeven kunnen worden op vragen van mevrouw Fontijn. Tegelijkertijd zijn er afspraken gemaakt in het coalitieakkoord over de segmentering; dat zou het leidende principe moeten zijn. Van 900 woningen in Hoogvliet Midden wordt gezegd: middensegment. Bij Noordoost wordt alleen van de tachtig woningen gezegd: middensegment; de overige worden niet genoemd. Wat is nu wel of niet vastgesteld?

De heer Harteveld geeft aan dat het niet gezegd is dat de 900 woningen in Hoogvliet Midden alle in het middensegment vallen en de woningen in woongebied 4 in het hogere segment. In het bestemmingsplan staat alleen '905 nieuwe woningen'. In het kerngebied zullen het vooral gestapelde woningen worden.

De voorzitter zegt dat de griffie zich met de annotatie baseert op de onderliggende stukken dus dat is een korte samenvatting van wat in de stukken staat.

De heer Van Dommelen vindt dit verwarrend, want enerzijds wordt er gezegd: wij herkennen dit niet en anderzijds wordt gezegd: wij baseren dit op de stukken. Ergens zit een discrepantie. Hij wenst hier helderheid over te krijgen en stelt voor er een keer op teruggekomen wordt.

De heer Harteveld zal een en ander uitzoeken en komt hier op terug.

Mevrouw De Leeuw Van Weenen zegt dat de grex vastgesteld is, maar op sommige onderdelen is dat al lang geleden gebeurd. De grex is aangepast aan de nieuwe situatie. Excuses voor deze onvolledige antwoorden maar deze vragen had zij niet verwacht. Zij weet dat er veel aan participatie door de bewoners is gedaan, maar tijdens de informatieavond bleef de verwarring wanneer geanticipeerd kan worden op de bouwprogramma's en wat nog aangepast kan worden in het traject van het bestemmingsplan.

**Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Grote Hagen 98, Cultuurhistorie
Afrikaanderwijk, Hoogvliet Midden en Hoogvliet Noordoost**

De heer Verhoef verwijst naar pagina 23 van ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Noordoost: "Voor het bouwveld aan Wilhelm Tellhof 4 tot en met 32 heeft Rebowa een nieuwe ontwikkeling voorzien die circa tachtig koop- en huurwoningen omvat in het middensegment."

De voorzitter stelt voor na deze inspraakbijdrage over beide ontwerpbestemmingsplannen Hoogvliet nu verder in te zoomen op het ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Midden. Er zijn drie zienswijzen ingediend en er heeft zich 1 reclamant voor de hoorzitting gemeld.

5. Hoorzitting Hoogvliet Midden

Reclamant 3

De heer Nieuwenhuis (directeur Ontwikkeling bij de Kroonenberg Groep) complimenteert mevrouw Fontijn met haar bijdrage. Haar woorden hebben zijn ogen geopend over ontwikkelingen die spelen in Hoogvliet. Sinds 1986 is de Kroonenberg Groep eigenaar van winkelcentrum Hoogvliet inclusief de woningen (grotendeels sociale woningen). De Kroonenberg Groep is een grote vastgoedonderneming en erg betrokken bij het vastgoed in eigendom. Er is een aantal aanpassingen in de plannen doorgevoerd, maar er is nog een aantal punten die hij hier wil benoemen. Ten eerste de flexibiliteit die in winkelcentrum Hoogvliet erg gemist wordt. Hij doelt op de invulling van de winkels. In 2007 waren er nog veel kleine units en nu zijn er meer grotere units. Als er ontwikkelingen zijn in het winkellandschap dan pakt de Kroonenberg Groep die aan. In Hoogvliet zijn vele winkels samengevoegd de afgelopen jaren. Er zijn ook veel winkels failliet gegaan in het verleden, waardoor units samengevoegd zijn. Door corona zijn er veel winkels vertrokken; er wordt steeds hard aan gewerkt de winkels weer goed in te vullen. De Kroonenberg Groep doet er alles aan om het gebied leefbaar te houden en leegstand tegen te gaan. De twee kiosken in de winkelstraat nemen eigenlijk het zicht weg. Het plan is die kiosken weg te halen, waardoor de verbinding tussen de west- en oostzijde verbetert.

Waar de Kroonenberg Groep tegenaan loopt, is dat als zij een vergunningaanvraag doen voor een winkel die niet precies binnen het bestemmingsplan past er een hele lange procedure volgt. Er is ook bij de gemeente een groot capaciteitstekort. Er wordt bijna per definitie zes weken verlenging aangevraagd bij procedures en vaak wordt om nog meer tijd gevraagd, anders moet de aanvraag afgewezen worden. Dit geldt met name voor kantoor en horeca met lokale ondernemers. Zij moeten een lange procedure doorlopen en zij kiezen dan vaak voor een andere locatie. Voor kantoren is het voor de Kroonenberg Groep geen probleem als er een maximum vestigingsgrootte van bijvoorbeeld 350 m² geldt en een maximum voor het gehele winkelcentrum van 1500 m². Het plan is dus niet om het hele winkelcentrum om te vormen tot een gebied van kantoren en horeca, maar de wens is daar wat flexibiliteit in te hebben. Als bijvoorbeeld 20% van de plint gevuld mag worden met horeca dan is dat al heel fijn om het gebied levendig te houden. Dat sluit ook aan bij het beleid van de gemeente. De Kroonenberg Groep is de enige eigenaar van het winkelcentrum dus het is eenvoudig om een huurder te verplaatsen naar een andere plek of een huurder te accepteren die misschien niet direct als huurder ingezet zou worden voor een bepaald pand

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Grote Hagen 98, Cultuurhistorie Afrikaanderwijk, Hoogvliet Midden en Hoogvliet Noordoost

maar die wel nodig is voor het goed functioneren van een winkelcentrum. Het is namelijk van belang om het hele gebied goed te houden.

De Kroonenberg Groep heeft twee posities gealloceerd waar woningen toegevoegd zouden kunnen worden. Ook mevrouw Fontijn heeft hiertoe opgeroepen. De gemeente wordt verzocht die posities alvast in het bestemmingsplan vast te leggen, want dat scheelt weer ongeveer vijf jaar in proceduretijd.

De heer Van Dijk vraagt de heer Nieuwenhuis waar het nu misgaat. De tekst leest redelijk uitnodigend maar toch zijn bepaalde zaken niet toegestaan. Werkt de heer Nieuwenhuis ook wel eens met aanvragen voor tijdelijke ontheffing?

De heer Verhoef leest net een stuk over horeca. Er kan voor gevallen die de heer Nieuwenhuis zojuist noemde, een buitenplanse ontheffingsprocedure ingegaan worden. Een dergelijke procedure duurt inderdaad even. Anderzijds is daar juist voor gekozen om een stukje maatwerk te kunnen leveren.

De heer Nieuwenhuis antwoordt richting de heer Van Dijk dat het misgaat op het gebied van de flexibiliteit. Als in het bestemmingsplan wordt geregeld dat zoveel procent van de units als horeca mag worden ingevuld dan hoeft er geen bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Juist door die lange procedures kiezen ondernemers vaak andere bestemmingen. Overigens wil de heer Nieuwenhuis benadrukken dat hier geen ander belang speelt dan het hele gebied goed en levendig te houden. In antwoord op de heer Verhoef zegt de heer Nieuwenhuis dat een tijdelijke ontheffing van tien jaar toch ook een beperking is. Voor een tijdelijke ontheffing moet eveneens een procedure doorlopen worden dus als dit in een bestemmingsplan wordt geregeld, gaat die tijd in ieder geval niet verloren. Overigens zal een horecaondernemer die € 100.000,00 in een horecazaak investeert liever in vijftien dan in tien jaar willen afschrijven.

Mevrouw Van Vilsteren namens Kroonenberg Groep ziet dat in dit gebied veel startende en jonge ondernemers komen, dat past ook in dit gebied. Daarvoor moet echter een procedure gestart worden, terwijl de gemeente de komst van dergelijke ondernemers juist stimuleert. Een lange procedure doorlopen schrikt hen af. In het binnengebied van het winkelcentrum is nauwelijks horeca. Als iedereen inclusief de gemeente meer horeca wil, waarom wordt dat dan niet in het bestemmingsplan belegd?

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

De heer Verhoef begrijpt dat er terughoudendheid wordt betracht om een bepaald percentage in een gebied te bestemmen voor horeca, om bijvoorbeeld twintig dezelfde horecazaken in één gebied te voorkomen. De vraag is of dit niet beter geregeld kan worden. In een bestemmingsplan zou geregeld moeten kunnen worden dat een bepaald percentage aan horeca wordt toegekend, met daaraan verbonden de regel dat er variatie in de horeca moet zijn.

De heer Van Dijk vraagt of meer flexibiliteit ingebouwd kan worden en tegelijkertijd het sturingsmechanisme overeind gehouden kan worden. De

**Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Grote Hagen 98, Cultuurhistorie
Afrikaanderwijk, Hoogvliet Midden en Hoogvliet Noordoost**

Kroonenberg Groep ziet ondernemers afhaken. Als hierdoor werk bespaard kan worden dan is dat heel wenselijk.

De heer Ekkelenkamp is trots op het systeem in Rotterdam, namelijk dat met horecagebiedsplannen periodiek gestuurd kan worden op horecaontwikkelingen. Horecaontwikkelingen zijn goed tot het moment dat er overlast komt. Dan komt er een ander horecagebiedsplan dat consoliderend is of soms nog een stap verder gaat. Elke twee jaar wordt de actuele situatie bekeken. Een bestemmingsplan kent een veel langer traject. In andere gebieden is een aantal horecabestemmingen opgenomen in bestemmingsplannen, waar de gemeente vanaf wil. Spreker meent dat met de huidige procedure het juist makkelijker is om een bestemmingsplan toe te voegen aan een pand.

De gemeente kan niet sturen op het type horeca.

Er is in dit bestemmingsplan goed gekeken naar waar iets mogelijk is. Daar waar iets echt niet kan, is de gemeente streng geweest. Het bestemmingsplan moet uitvoerbaar blijven.

De heer Verhoef is het ermee eens dat het technisch gezien misschien makkelijk is om een dergelijke aanvraag te doen, maar hoe lang duurt een procedure van een buitenplans bestemmingsplan?

Mevrouw Van Vilsteren denkt dat een ondernemer niet eerder begint dan dat hij zeker weet dat hij zich ergens kan vestigen. De procedure duurt twaalf weken alvorens de gemeente een uitspraak doet, maar dan volgt een termijn van zes weken waarin bezwaar gemaakt kan worden. Dat komt op een totaal van achttien weken.

De heer Van Dommelen begrijpt dat veel partijen graag meer woningen willen, maar je kunt niet zomaar twee woontorens in een ambtelijk stuk tekenen.

De heer Harteveld zegt dat bij dit gebiedsbestemmingsplan in ieder geval de ontwikkelmogelijkheden worden meegenomen die in het geldende plan staan. Bekeken wordt ook of er concrete afspraken zijn met ontwikkelaars die meegenomen moeten worden. Vervolgens vinden bijvoorbeeld geluids- en milieuonderzoeken plaats, die nodig zijn om het geheel te toetsen aan de milieuwetgeving. Het is heel voorstelbaar dat de gemeente positief tegenover het voorstel staat, maar dit is niet iets dat even snel in een bestemmingsplan beslist kan worden. Daarbij hebben deze plannen al ter inzage gelegen en heeft iedereen er kennis van kunnen nemen.

5.1. Advisering zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Midden

De voorzitter concludeert dat het onderwerp als bespreekstuk wordt doorgeleid naar de commissie BWB op 20 september 2023. Er komt nog een brief van de wethouder richting commissie. Het oordeel over de zienswijze wordt aangehouden.

**Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Grote Hagen 98, Cultuurhistorie
Afrikaanderwijk, Hoogvliet Midden en Hoogvliet Noordoost**

6. Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Noordoost

De voorzitter vermeldt dat er drie zienswijzen zijn ingediend. De wijkraad Hoogvliet heeft zojuist ingesproken over zowel ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Midden als Hoogvliet Noordoost. Er hebben zich verder geen reclamanten gemeld voor de hoorzitting. De commissie heeft geen vragen voor de ambtelijke ondersteuning.

De heer Van Dijk merkt op dat de inspraak van mevrouw Fontijn van wijkraad Hoogvliet verder ging dan alleen de ontwerpbestemmingsplannen. Het ging ook over hoe om te gaan met de bouwopgaven in Hoogvliet. Er liggen nu twee ontwerpbestemmingsplannen met wel of geen woningen in het sociale segment. Hij heeft behoefte aan een brief van de wethouder om de ontwerpbestemmingsplannen voor Hoogvliet iets meer in context te zetten. Hij heeft het wijkakkoord niet gelezen, maar hij begrijpt dat de vraag om meer sociale woningen daarin heel manifest is. Om die reden heeft hij er moeite mee deze ontwerpbestemmingsplannen als hamerstuk door te geleiden. Hij stelt voor eerst de gevraagde brief van de wethouder en eventuele gesprekken hierover af te wachten.

De heer Van Dommelen begrijpt het ongemak van de heer Van Dijk. Twee zaken lopen door elkaar: de ontwerpbestemmingsplannen enerzijds en anderzijds een diepgaandere discussie over wat er in Hoogvliet gaande is. De vraag is of die twee niet losgekoppeld moeten worden. Hij is geen voorstander van het aanhouden van bestemmingsplannen daar waar op een bestemmingsplan sec niet veel tegen in te brengen is, maar hoe moet omgegaan worden met het algehele woonvraagstuk in Hoogvliet? Met de wethouder zou gesproken moeten worden over Hoogvliet in de volle breedte.

De heer Van Dijk zegt dat de heer Rozema ook vragen heeft gesteld hoe het precies zit met de grex. Deze kant van de tafel weet het niet maar de andere kant van de tafel kennelijk ook niet. De gevraagde informatie wil hij eerst op tafel hebben. Want zijn dure villa's hier wel wenselijk?

De heer Verhoef merkt op dat als er toch een brief van de wethouder komt, zijn vragen en die van de heer Rozema over in welke segmentatie er afgelopen jaren is gesloopt ook meegenomen kunnen worden. Zodoende kan het bestemmingsplan meer in context worden gezien.

De heer Rozema meent dat de heer Van Dommelen hier een punt heeft. De financiële onderlegger van het bestemmingsplan is de grex. In december 2020 is deze grex herzien en zijn er passages gewijd aan hersegmentering. Het lijkt hem goed die grex op te diepen bij de bespreking van dit bestemmingsplan. Er moet ook gehoor gegeven worden aan geluiden die in de Rotterdamse samenleving leven, dus als er behoefte is in de commissie aan een nadere bespreking dan moet die ook plaatsvinden. De heer Rozema voelt deze behoefte ook. Hij kent de casus Oudeland uit 2014. Het komt weer terug maar nu middels de insprekbijdrage van de wijkraad.

**Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Grote Hagen 98, Cultuurhistorie
Afrikaanderwijk, Hoogvliet Midden en Hoogvliet Noordoost**

De heer Van Dommelen vindt het nog steeds twee verschillende zaken. Als het bestemmingsplan bij de volgende vergadering wordt besproken dan vindt hij dat goed, maar de bestaande voorraad, het slopen en de nieuwbouw staat los van deze bestemmingsplannen en zou separaat besproken moeten worden. Als beide vermengd worden, komt er niets van de grond.

De voorzitter zegt dat er nu twee ontwerpbestemmingsplannen voorliggen. Er zou voor gekozen kunnen worden wel alvast over Hoogvliet Noordoost te adviseren en het ontwerpbestemmingsplan Midden met een brief erbij richting commissie te geleiden.

De heer Rozema meent dat de vragen van de wijkraad juist over Noordoost gingen. Hoogvliet Midden kan naar de raad.

De voorzitter schorst voor een kort moment de vergadering aangezien er enige verwarring bestaat.

]Schorsing]

De voorzitter heropent de vergadering.

De heer Van Dommelen stelt voor dat de commissie zich beperkt tot de bestemmingsplannen en de wethouder iets meer tijd wordt gegund om de andere vragen te beantwoorden.

De heer Van Dijk wil in de brief van de wethouder graag informatie over hoe deze bestemmingsplannen zich verhouden tot de eerdere grex en hoe sociale woningbouw vorm krijgt. Uiteindelijk gaat het erom dat de commissie middels die brief voldoende houvast heeft om met deze ontwerpbestemmingsplannen te kunnen instemmen of niet. Faciliteren deze plannen de woningbouw die Hoogvliet nodig heeft of zit daar enige flexibiliteit in? Het is in ieder geval van belang dat hier eerst met de wethouder over gesproken wordt.

De heer Ekkelenkamp meent dat de heer Rozema de vraag over de grex reeds beantwoord heeft.

De heer Rozema heeft niet verder gekeken dan naar de scopewijzigingen. Het oorspronkelijke document vergt meer zoekwerk.

De heer Harteveld meent dat de verschillende projectleiders van deze plannen voor de inhoud van de brief moeten zorgen. Zij hebben deze info uiteraard paraat.

De voorzitter merkt op dat 13 september a.s. in de procedurevergadering over de verdere behandeling gesproken zal worden.

**Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Grote Hagen 98, Cultuurhistorie
Afrikaanderwijk, Hoogvliet Midden en Hoogvliet Noordoost**

6.1. Advisering ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Noordoost

De voorzitter concludeert dat het advies op de zienswijze als bespreekstuk wordt doorgeleid naar de commissie BWB op 20 september 2023. De raadsbehandeling vindt in principe plaats op 28 september 2023 maar dit kan ook later worden. Het oordeel over de zienswijzen wordt aangehouden. Er komt nog een brief van de wethouder richting commissie.

7. Sluiting

De voorzitter meldt dat de volgende vergadering van deze commissie op 3 oktober a.s. plaatsvindt. Hij sluit onder dankzegging aan eenieder de bijeenkomst.

Aan de hoorzittingengriffie

Rotterdam, 1 september 2023

Betreft: Inspreekbijdrage

Geachte commissieleden,

Hierbij een korte versie van onze zienswijze op ons bezwaarschrift tegen het ontwerp-bestemmingsplan Grote Hagen 98 en het voorgenomen bouwplan voor de uitbreiding van het zorgcomplex "Meerweide".

Allereerst zijn wij ook van mening dat het huidige zorgcomplex niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd en dat nieuwbouw noodzakelijk is. Het bezwaar is gericht tegen de twee gebouwen zoals op de tekeningen worden gesitueerd. Vooral het gebouw loodrecht op ons gebouw de Plussenburgh heeft een negatief effect op de woonkwaliteit en het woonplezier. Het woongenot op een groot deel van onze appartementen wordt zo negatief beïnvloed.

Een aantal verdiepingen van de Plussenburgh krijgt door deze nieuwbouw minder uitzicht. Voor dit uitzicht wordt wel een hogere huur betaald. Ook de bewoners van "Meerweide" zelf krijgen daardoor weinig of geen uitzicht meer.

Elk voordeel heeft zijn nadeel. Het beoogde bouwplan geeft voor de bewoners van de Plussenburgh alleen nadelen. Wij mogen een aantal jaren naar een grote sloop- en bouwput kijken met alle overlast van dien. En als straks de gebouwen er staan dan zijn wij ook nog eens een groot gedeelte van ons uitzicht kwijt. Dit vinden wij niet aanvaardbaar.

Wij weten dat er geen algemeen recht bestaat op uitzicht. Er zijn oplossingen mogelijk voor dit probleem. Waarom zouden deze niet toegepast worden? Wij bieden concrete ideeën en zijn bereid om onze zienswijze aan de hand van de maquette die in de hal staat van het gebouw Meerweide uit te leggen.

Met vriendelijke groet,

Herman C. de Kwant

Namens 43 mede-reclamanten

Hoorzitting subcommissie Bestemmingsplannen Gemeente Rotterdam

Kenmerk: 23gr000060

12 september 2023

Geachte commissieleden,

U of in ieder geval een aantal van u zal zich herinneren dat de bewoners van de Tweebosbuurt zich hevig verzet hebben tegen de sloop- en nieuwbouwplannen van (destijds) Vestia en de gemeente Rotterdam. U weet hoe dat is geëindigd. Waar we nu nog mee bezig zijn is het bestemmingsplan Tweebosbuurt Zuid-Oost en de Parapluherziening Cultuurhistorie Afrikaanderwijk. Het bestemmingsplan is op 2 november 2022 door de Raad van State vernietigd (ECLI:NL:RVS:2022:3152). In die procedure was onder meer aan de orde wat in het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan ons grote bezwaar is, namelijk het verleggen van de rooilijn van de blokken nu aangeduid als P3, R en O1, 12 meter richting Hilledijk, met als gevolg dat 25 (32 – 7 te behouden) grote Canadese populieren gekapt moeten worden en het verdwijnen van het groene dijkprofiel. Verder wil de gemeente hier twee extra autoverbindingen over de dijk maken tussen de Tweebosbuurt en Parkstad.

De bewonersvereniging heeft met de wethouder gesproken naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State. Wij hebben gepleit voor bouwen op de huidige locaties overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan uit 2011, d.w.z. bouwen op de bestaande rooilijn. Het grote voordeel hiervan is dat een nieuw bestemmingsplan niet nodig is, wat veel tijd spaart, er kan direct gebouwd worden. Wij willen ook graag onze groene dijk, met hoogteverschil, en de bomen behouden (bijlage foto bomenrij).

In de Cultuurhistorische Verkenning van SteenhuisMeurs vinden wij ondersteuning van ons standpunt. Het kaartje op blz. 10 (bijlage) van het Ontwerpbestemmingsplan Parapluherziening Cultuurhistorie Afrikaanderwijk laat de structurerende rooilijnen en wanden zien. In de planbeschrijving, hoofdstuk 4, 4.2.1 staat met zoveel woorden vermeld: *“Als een gevelwand is aangemerkt als structurerend, betekent dit dat behouden van de oorspronkelijke gevelwand de voorkeur heeft. Bij eventuele vernieuwing dienen de rooilijn, geleding en bouwhoogte te worden aangehouden.”*

In 4.2.2. staat vermeld: *“Hilledijk -terrein Spoorweghaven: Zorg bij de ontwikkeling van het nu braakliggend terrein dat de lange lijn van de Hilledijk als historische dijktracé zichtbaar en ervaarbaar blijft (hoogteverschil, groen dijkprofiel), met de Paul Krugerstraat als toegang tot het binnenwerk van Afrikaanderwijk.”* (bijlage blz. 14 en 15).

Ook de Raad van State heeft in de uitspraak van 2 november 2022 aan dit onderdeel een overweging gewijd onder punt 7: *Gelet hierop leidt het plan tot een aantasting van de te behouden waarden en historische belangen, genoemd in die cultuur-historische verkenning. Niet is gebleken dat de raad dit heeft onderkend, noch dat hij in dat verband een op dit onderdeel toegespitste belangenafweging heeft verricht.”*

Wij zien in de Cultuurhistorische Verkenning, het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan Parapluherziening Cultuurhistorie Afrikaanderwijk en de uitspraak van de Raad van State een ondersteuning van ons standpunt dat de Hilledijk een groene dijk moet blijven met een ergaarsbaar hoogteverschil, waarin plaats blijft voor de huidige bomenrij.

De wethouder heeft onze ideeën op dit punt niet gehonoreerd en benadrukt het belang van verbinding met de nieuwbouw van Parkstad, ook door twee overgangen over de dijk, en het belang van een dieper bouwblok. Onze plannen zouden leiden tot de bouw van ca. 50 minder woningen.

De groene dijk met hoogteverschil en grote bomen is voor ons altijd al een fijn wandelgebied geweest, dat ook kan zorgen voor verbinding tussen Parkstad en Tweebosbuurt. Wij ervaren geen isolement van ons deel van de wijk. De Paul Krugerstraat en de huidige wandel- en fietspaden zorgen al voor verbinding.

Wij denken dat met wat meer creativiteit van architecten het beoogde aantal woningen (dat sinds 2018 al opgehoogd is) goed te behalen valt. Het huis van mevrouw Pelger, Hilledijk 183-185) kan dan ook gewoon aansluiten op de nieuwbouw, zonder ingewikkelde ingrepen. Bouwen op de huidige rooilijn en het achterwege laten van extra dijkovertgangen spaart tijd (geen nieuw bestemmingsplan nodig) en natuurlijk ook geld.

Natuurlijk zijn we blij met het behoud van de panden op de hoek van de Hilledijk Putselaan (o.a. café De Sluis) tot de Tweebosstraat, al hadden we graag meer behouden. Het zou de gemeente sieren als bij eventuele latere plannen rekening zo veel als mogelijk van de oude panden/buurtten te beschermen tegen sloop.

Wij willen in dit verband toch ook nog eens wijzen op de brief van de 5 rapporteurs van de VN over de Tweebosbuurt. Er zijn niet alleen huizen gesloopt, maar ook een gemeenschap. De wethouder spreekt over woningen die *“fors zijn aangetast door stadsvernieuwingsingrepen”*. Een van ons woont in zo’n woning, Riebeekstraat 18a, die door een nieuwe renovatie weer prachtig is geworden. Het kan dus wel.

Wij vragen u dan ook om onze zienswijze onder 1.1 gegrond te verklaren

Bewonersvereniging Buurtgroep Tweebos



✓ Archief Vragen en antwoorden



Legenda

WAARDERING

OBJECTEN

- Rijksmonumenten
- Toekomstig monument
- Beeldbepalende panden
- Kenmerkende stadsvernieuwingscomplexen
- Structurerende rolijnen en wanden (randen en binnenwerk)

STRUCTUREN

- Historische route
- Ontworpen hoofdroute
- Secundaire route (ontworpen)
- Historische spoorlijn
- Metrolijn
- Historisch dijktracé
- Plein / park
- Knooppunt

ENSEMBLES

- I. Hillekop
- II. Tussen Brede Hilledijk - Paul Krugerstraat
- III. Afrikaanderplein
- IV. Tussen Paul Krugerstraat en Putseisaan
- IV. Kop naar Zuid
- IV. Terrein Spoorweghaven

FRICTIES

- Structuur verstorend



Waarden op structuurniveau

Typerend aan Afrikaanderwijk is de ontwikkeling van de stedenbouwkundige structuur op de onderliggende polderstructuur. In de wijkdelen tussen de Brede Hilledijk, Hilledijk, Putseisaan en Pretoriaaan is de verkaveling in langgerekte bouwblokken op het ritme van de poldersloten nog goed waarneembaar – evenals de historische polderlinten de Paul Krugerstraat, de Hilledijk en Brede Hilledijk.

De knooppunten zijn aangegeven als bijzonder vertrekpunt. Daar waar verschillende hoofdroutes elkaar kruisen is aandacht besteed aan de hoeken van de bebouwing, de inrichting van de openbare ruimte of de overgangen naar een andere wijk(deel). Een gaaf voorbeeld hiervan is het knooppunt Maashaven Oost - Pretoriaaan - Bloemfonteinstraat waar bebouwing en openbare ruimte tot elkaar komen. Bij sommige knooppunten is in de loop der tijd het historisch beeld of tracé gewijzigd zoals bij het knooppunt Paul Krugerstraat en Maashaven Oostzijde.

Het assenkruis van de Paul Krugerstraat en de Pretoriaaan, met hun kruispunt op de hoek van het Afrikaanderplein, vormt historisch de hoofdstructuur binnen de wijk. De straten kenmerken zich door hun winkellinten in de plint, met name aan de havenzijde (Paul Krugerstraat) en het Afrikaanderplein. Dit is historisch zo gegroeid. De inrichting van de openbare ruimte in Afrikaanderwijk is, ook vanuit de historische ontwikkeling, schraal. Het Afrikaanderplein is de enige zichtbare groene ruimte in de wijk. In de straten zelf is weinig groen en speelgelegenheid aanwezig, terwijl de woningdichtheid hoog is. Door de toename van het autoverkeer en straatmeubilair is de druk op de openbare ruimte bovendien toegenomen. In veel straten wordt aan beide zijden geparkeerd. Bovengrondse afvalcontainers en hekken zorgen voor een verdere verrommeling van de openbare ruimte.

De gevelwanden aan de Pretoriaaan, op de hoeken van het kruispunt met de Paul Krugerstraat en aan de Hilledijk zijn nog relatief gaaf. Ondanks de toevoeging van kunststof kozijnen, dakkapellen en -opbouwen is het karakter (de architectuur) van de vroeg twintigste-eeuwse revolutiebouw goed herkenbaar gebleven. Achterstallig onderhoud, vervuiling en de materialisering van de winkelpuien doen echter afbreuk aan de beeldkwaliteit van de gevelwanden.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Opzet van het plan

Zoals aangegeven in de inleiding is dit bestemmingsplan een herziening van de onderliggende bestemmingsplannen op een thema, te weten de cultuurhistorie. Daarom noemen we dit een parapluerziening. Dit betekent dat de regels voor bepaalde locaties door dit bestemmingsplan aangevuld worden. Gebruiksmogelijkheden worden niet aangepast.

De locaties krijgen naast de huidige bestemming een dubbelbestemming om de cultuurhistorische waarden planologisch te beschermen. De dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 werpt een drempel op tegen sloop. De onderliggende bestemmingsplannen blijven van kracht. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, omdat de gebruiksmogelijkheden niet zijn aangepast ten opzichte van de bestemmingsplannen. Er worden geen mogelijkheden geboden voor nieuwe bebouwing. Milieuonderzoek is niet nodig.

De dubbelbestemming en aanvullende regels zijn gebaseerd op de aanbevelingen die in de cultuurhistorische verkenning Afrikaanderwijk gedaan zijn voor de structuren, ensembles en beeldbepalende panden.

4.2 Borging van cultuurhistorische waarden

Het borgen van de cultuurhistorische waarden heeft tot doel om bij ontwikkelingen rekening te houden met de bestaande kwaliteiten en de eigenheden van de wijk.

Vernieuwingen en ontwikkelingen blijven mogelijk met het bestaande als vertrekpunt. Vanuit de waardering in de cultuurhistorische verkenning zijn enkele aanbeveling gedaan op structuur-, ensemble-, en objectniveau over de vanuit cultuurhistorie, meest optimale ontwikkelrichting.

4.2.1 Structuurniveau

In de cultuurhistorische verkenning Afrikaanderwijk wordt de volgende aanbevelingen gedaan ten aanzien van de structuren:

- Behoud bij toekomstige ontwikkeling de structuur en rooilijnen van de straten en bouwblokken, zodat het karakter van de eind 19de en begin 20e-eeuwse wijk zichtbaar blijft;
- Bouw voort op het concept van de knooppunten als blikvangers in het straatbeeld. Zorg dat routes elkaar op een aangename manier kruisen en dat de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte aandacht krijgt;
- Behoud bij toekomstige ontwikkelingen de structuur van het assenkruis en de winkelfunctie aan de Paul Krugerstraat en de Pretorialaan met hun kruispunt op de hoek van het Afrikaanderplein;
- Zet in op het herstellen van het historische beeld door vergroening en het tegengaan verrommeling van de openbare ruimte
- Als een gevelwand is aangemerkt als structurerend, betekent dit dat behoud van de oorspronkelijke gevelwand de voorkeur heeft. Bij eventuele vernieuwing dienen de rooilijn, geleding en bouwhoogte te worden aangehouden.

Het geldende bestemmingsplan Afrikaanderwijk is gedetailleerd en legt de bestaande structuren, straten, rooilijnen en bouwhoogten daarmee voldoende vast. Het is niet noodzakelijk om voor het vastleggen van de structuren aanvullende regels te stellen.

4.2.2 Ensembleniveau

In de cultuurhistorische verkenning worden de volgende aanbevelingen gedaan ten aanzien van de ensembles:

- Hillekop: Neem bij toekomstige ontwikkelingen het historisch stratenpatroon van de Brede Hilledijk, Hillelaan, Hillestraat en Parallelweg als leidraad en zorg voor een voortzetting van de sterke relatie tussen de wooncomplexen en buitenruimte.
- Buurt tussen Brede Hilledijk en Paul Krugerstraat: Architectonische kwaliteit zit vooral in de randen van de wijk – de Brede Hilledijk, Hillelaan en Pretorialaan. In het binnenwerk is vernieuwing mogelijk, mits met behoud van de waardevolle stedenbouwkundige structuur.
- Afrikaanderplein: Beschouw bij een eventuele herontwikkeling van het plein de pleinruimte als één geheel, met verschillende sferen, in plaats van een lappendekken van afzonderlijke functies die elk een stukje van het plein afsnoepen. Beschouw de voormalige H.B.S. als een prominente pleinwand en maak deze weer zichtbaar als monumentale bekroning van het plein.
- Buurt tussen Paul Krugerstraat en Putselaan: Architectonische kwaliteit zit vooral in de randen van de wijk, in de Hillelaan en in mindere mate de Putselaan. In het binnenwerk is vernieuwing mogelijk, mits met behoud van de waardevolle stedenbouwkundige structuur.
- Kop naar Zuid: Ontwikkel de buurt met aandacht voor de waardevolle gevelwanden en complexen. In het binnenwerk is vernieuwing mogelijk.
- Hilledijk - terrein Spoorweghaven: Zorg bij de ontwikkeling van het nu braakliggend terrein dat de lange lijn van de Hilledijk als historische dijktracé zichtbaar en ervaarbaar blijft (hoogteverschil, groen dijkprofiel), met de Paul Krugerstraat als toegang tot het binnenwerk van Afrikaanderwijk.

Het bestemmingsplan Afrikaanderwijk is conserverend van opzet, voor nieuwe ontwikkelingen zal een nieuw (project-)bestemmingsplan / omgevingsplan moeten worden opgesteld. De informatie en aanbevelingen uit deze Cultuurhistorische Verkenning dienen hierbij te worden meegenomen.

Door bij toekomstige ontwikkelingen rekening te houden met de bestaande kwaliteiten, is het mogelijk te vernieuwen zonder het onderscheidende en het eigene van de wijk te verliezen. Voor de ensemblewaarden worden geen aanvullende regels opgenomen in deze parapluziening.

4.2.3 Objectniveau

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

Rijksmonumenten zijn beschermd op basis van de Erfgoedwet 2016 en gemeentelijke monumenten op basis van de Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Om die reden is planologische bescherming niet aan de orde.

Beeldbepalende objecten

De CV geeft de volgende aanbevelingen ten aanzien van de bebouwing:

- De inzet zou moeten zijn om alle beeldbepalende gebouwen te behouden door deze op te nemen in het bestemmingsplan met een dubbelbestemming cultuurhistorie. Voor de eind negentiende en vroeg twintigste-eeuwse revolutiebouw geldt dat eventuele latere wijzigingen in het kader van stadsvernieuwing buiten de aanduiding beeldbepalend vallen (dakopbouwen en dakkapellen, kunststof kozijnen etc.). Bij eventuele renovatie wordt aanbevolen de panden met aandacht voor het historisch gevelbeeld op te knappen.
- Behoud bij toekomstige ontwikkeling de eind 19de en vroeg 20e-eeuwse gevelwanden aan de Pretorialaan, Paul Krugerstraat en Hilledijk. Zet bij woning- en winkelverbouwingen in op renovatie van het gevelbeeld naar historisch voorbeeld.

De beeldbepalende objecten die volgens de lijst zijn opgenomen is in de CV en in hoofdstuk 3.2, waardevolle objecten, worden in dit bestemmingsplan beschermd door middel van de dubbelbestemming

INSPREEKNOTITIE

Van: Olaf Nieuwenhuis, directeur projectontwikkeling Gotthard Vastgoed (Kroonenberg Groep).
Bij: Hoorzitting subcommissie Bestemmingsplannen van de gemeenteraad van Rotterdam.
Datum: Dinsdag 12 september 2023.

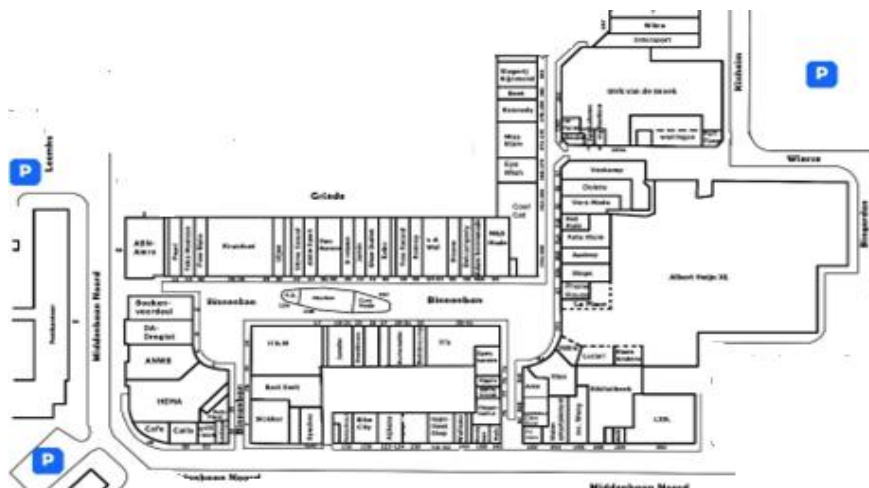
Inleiding en introductie Kroonenberg Groep

- Gotthard Vastgoed, onderdeel van Kroonenberg Groep, is al sinds 1986 eigenaar van het winkelcentrum Hoogvliet (Binnenban / Middenbaan).
- Kroonenberg Groep is een zeer betrokken private vastgoedonderneming. Qua omvang één van de grootste en vooral actiefste in centrumgebieden.
- Uw gemeenteraad zal zich binnenkort buigen over het nieuwe bestemmingsplan 'Hoogvliet Midden' voor onder meer dit winkelcentrum.
- In reactie op de door ons ingediende zienswijze wordt het nieuwe bestemmingsplan op een aantal punten aangepast; maar niet al onze zienswijzen zijn overgenomen.
- Vanavond wil ik u vragen om verdere aanpassingen, zodat het nieuwe bestemmingsplan de ambitie ondersteunt om de Binnenban een succesvol stadsdeelcentrum te laten blijven.

Veranderingen in winkelcentrum Hoogvliet vragen om flexibiliteit

- Het winkellandschap is de afgelopen jaren fors veranderd. Deze veranderingen zijn niet aan winkelcentrum Hoogvliet voorbij gegaan.
- Ter illustratie is hieronder een afbeelding van het winkelcentrum in 2007 en nu - in 2023 - ingevoegd.

- Winkelcentrum Hoogvliet in 2007:



- Winkelcentrum Hoogvliet in 2023:



- Wanneer u beide plattegronden met elkaar vergelijkt, springt één groot verschil in het oog: er zijn nu een stuk minder units en de units zijn vaak een stuk groter dan in 2007. Mogelijk zet zich dit door, maar een omgekeerde trend zou ook mogelijk kunnen worden.
- Dit historische verschil hangt samen met een aantal trends en ontwikkelingen in winkelland:

- Ten opzichte van 2007 zijn er nu in 2023 meer grootschalige winkelformules.
 - Veel bekende kleinere (retail) formules zijn failliet gegaan en/of bestaan niet meer.
 - Internet en corona hebben grote invloed (gehad) op het winkellandschap.
- Dat het winkelcentrum nog steeds relatief goed gevuld is, komt door onze hands-on benadering en betrokkenheid als eigenaar: Kroonenberg Groep investeert in de winkels en huurders:
 - Kroonenberg Groep heeft units samengevoegd om grote retailers aan te trekken en het aanbod in het winkelcentrum op niveau te houden. Zo is een AH XL gerealiseerd, Lidl, Hema, Blokker en Xenos zijn vergroot en Intertoys en Pets Place zijn verplaatst naar grotere winkelruimtes.
 - Kroonenberg Groep haalt daarnaast onbenutte winkelmeters op de verdieping uit de markt om woningen te creëren (transformatie, toevoegen koopkracht).
 - Voor een betere doorstroming van het winkelgebied is Kroonenberg Groep voornemens de kiosken in het binnengebied te slopen en verplaatst huurders naar leegstaande winkelruimtes.
- Wij stellen vast dat om het winkelcentrum in Hoogvliet aantrekkelijk en levendig te houden er - net als bij wijkcentra elders in Nederland - steeds meer nadruk ligt op transformatie.
- Voor potentiële huurders blijken vergunningaanvragen en lange procedures om een bestemmingsplanafwijking te krijgen problematisch. In Hoogvliet zijn de huurders van de kleinere winkelunits voornamelijk startende ondernemers. De lengte van vergunningprocedures en de onzekerheid over de uitkomst ervan zorgt ervoor dat deze groep nu vaak afhaakt.
- **Daarom willen wij u met klem verzoeken om in het winkelcentrum niet alleen detailhandel en dienstverlening toe te staan, maar ook in beperkte mate ruimte te bieden voor kantoor en horeca.**
 - Wat betreft *kantoor* is het voor ons geen probleem als er daarbij een maximum vestigingsgrootte (van bijvoorbeeld 350 m² BVO) met een totaal maximum voor het gehele winkelcentrum (van bijvoorbeeld 1.500 m² BVO) wordt bepaald.

- *Horeca* wordt in het winkelcentrum, vooral in het Binnenban gebied, echt gemist. Dit betekent niet dat Kroonenberg Groep hier alleen maar horeca wil toevoegen; wij zoeken juist een balans voor levendigheid, diversiteit en aantrekkelijkheid. Daarom pleiten wij ervoor om 20% van de plint in te mogen vullen met (dag)horeca, conform ook uw huidige eigen horeca beleid.

Eigen horeca beleid gemeente Rotterdam Hoogvliet

De specifieke invulling wordt verwerkt in een horecagebiedsplan zoals in dit geval het gebied Hoogvliet. Een uitnodigend horecabeleid dat ruimte biedt voor (nieuwe) ondernemers en horeconconcepten die bijdragen aan het aantrekkelijke leefklimaat. Ook binnen de gemeente Rotterdam (net als in andere steden) is sprake van diverse nieuwe concepten waarbij horeca onderdeel is van een breder aanbod van een onderneming of waarvan de horeca- activiteiten niet permanent op één locatie plaatsvinden. Dit vraagt steeds meer flexibiliteit in het (horeca)beleid. In dit horecagebiedsplan zijn zoveel mogelijk voorziene horeca- ontwikkelingen opgenomen.

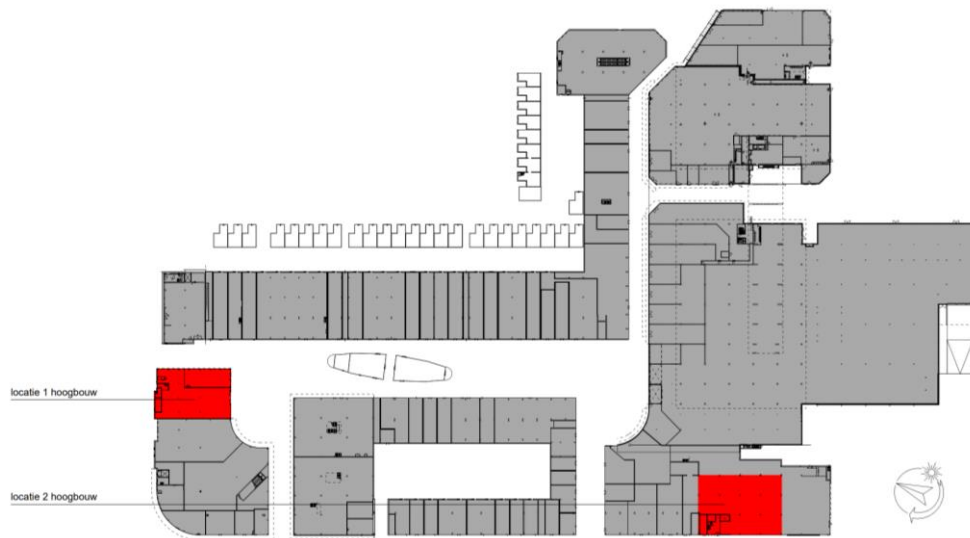
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR673021/1>

- Als eigenaar zijn wij zeer gebaat bij deze voor ons gevoel kleine aanpassing en flexibiliteit voor kantoorruimte en horeca in de plinten. Hiermee kunnen we een gezonde toekomstbestendige mix van functies in het centrum realiseren. Dit voorkomt dat huurders worden afgeschrikt door processen van omgevingsvergunningen. Daarbij ontlasten wij ook het gemeentelijke apparaat door het aantal vergunningprocedures aanzienlijk te verkorten en/of te verminderen.

Toestaan woningbouw

- Wij hebben de afgelopen jaren al diverse nieuwe woningen bij het winkelcentrum toegevoegd.
- Sinds 2019 is het oorspronkelijke aantal van 191 woningen door Kroonenberg Groep uitgebreid met in totaal 47 nieuwe woningen op de verdiepingen boven de winkels (waarmee leegstaande winkelmeters door ons uit de markt zijn genomen).
- Momenteel werken wij een plan uit voor het ontwikkelen van 6 nieuwe appartementen op de verdieping van de voormalige H&M.
- Wij zien mogelijkheden voor het toevoegen van nog meer woningen bij het winkelcentrum en zijn ook in staat om deze daadwerkelijk te kunnen realiseren.
- In de zienswijze hebben wij daarom gevraagd om de mogelijkheid van woningbouw in twee woontorens mee te nemen in dit nieuwe bestemmingsplan.

- Met de huidige woningmarkt waar wordt geschreeuwd om nieuwe woningbouw (middenhuur), en een eigenaar die wil en kan bouwen, zou het nu al aangeven van locaties en bouw mogelijkheden een verademing zijn.
- Dit zou ook zorgen voor de snelheid die nodig is om de wooncrisis aan te pakken.
- **Wij verzoeken u daarom in het bestemmingsplan woningbouw toe te staan in twee woontorens op de hieronder aangegeven locaties:**



Gemeente als gesprekspartner

- We zijn nu al geruime tijd bezig om een afspraak met uw gemeente te maken voor een regulier overleg over onze woningbouwplannen en diverse andere onderwerpen die van belang zijn voor zowel Kroonenberg Groep als de gemeente, waaronder aspecten zoals de inrichting en beheer van de openbare ruimte. Het motto is 'schoon, heel en veilig'.
- Dit gaat erg traag; Eind november 2022 is er contact geweest tussen ons en Projectmanager Stadsontwikkeling over onder meer het realiseren van woningen op de begane grond (voormalige ABN AMRO gebouw). Half april 2023 heeft er uiteindelijk een vervolg overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van uw gemeente en daarvan is op 28 april 2023 een verslag gestuurd. In dit verslag staat aangegeven dat de gemeente als actie had om het planteam op korte termijn nieuw leven in te blazen (zie onderstaande 'knip').

- Paul en Olaf geven aan dat Kroonenberg Groep graag weer een actieve gesprekspartner wordt van de planteam overleggen welke voorheen werden georganiseerd t.b.v. de ontwikkelvisie van het Stadshart en dat er zeer dringend behoefte is aan een vast aanspreekpunt binnen de Gemeente waar ook daadwerkelijk mee kan worden geschakeld. Feitelijk de kapitein op het schip / accountmanager. Mark Rollfs geeft aan, in overleg met Rens Bachman, het planteam nieuw leven in te blazen en komt op korte termijn terug met een voorstel hieromtrent. Overleg zou dan periodiek, per kwartaal, moeten plaatsvinden > **ACTIE:** Gemeente

- Inmiddels zijn we 4 maanden verder zonder enige concreetheid over het toegezegde planteam. Onze indruk is dat de heer ... zijn best doet, maar geen tijd en / of middelen ter beschikking krijgt.
Wij verzoeken u de heer ... te helpen om een gesprekcyclus op korte termijn mogelijk te maken.

Tot slot

- Wij verzoeken u (i.) het toestaan van kantoor en horeca in het winkelcentrum ten behoeve van de zo nodige flexibiliteit, snelheid en leefbaarheid en
- (ii) het toestaan van woningbouw in twee woontorens betekenen wellicht dat het bestemmingsplan enigszins wordt vertraagd, maar het tijdsvoordeel dat dit zal opleveren nadat het nieuwe bestemmingsplan eenmaal is vastgesteld, weegt daar volgens ons ruimschoots tegenop.
- Graag ben ik bereid om onze verzoeken en plannen verder aan u toe te lichten.
- Zie bijgaand artikel uit het FD van gisteren, waaruit blijkt dat dat ons verzoek om flexibiliteit een landelijk actueel thema is.



Commentaar

Deining in de winkelstraat is ook een kans

11 sept 20:00

Alertheid is geboden als in korte tijd verschillende grote winkelketens, zoals Score, Big Bazar en Shoeby, in de financiële problemen komen. Er kunnen immers meer bekende namen verdwijnen, nu veel kosten voor ondernemers zijn gestegen, de consument minder makkelijk geld uitgeeft en coronaschulden moeten worden terugbetaald. Dat is niet alleen zuur voor betrokken bedrijven en hun personeel, maar ook een gevaar voor de hele binnenstad die vaste namen nodig heeft om genoeg kopers te trekken.

Daar staat tegenover dat de grote winkelstraat door deze deining vernieuwt. Dat proces mag dan worden versneld door problemen, maar is voor de binnenstad niet per se nadelig. Het is helemaal niet zo lang geleden dat iedereen vreesde voor 'verblokkerisering', de transitie van winkelstraten tot eenheidsworst met allemaal dezelfde ketens. Ook liggen veel winkelgebieden er na sluitingstijd vaak verlaten en naargeestig bij. Plekken waar je liever niet bent.

De malaise bij de grote winkelketens, die is verergerd door de coronacrisis, ruimt oude obstakels voor verandering uit de weg. Vastgoedeigenaren bouwen, om de waarde van hun pand op peil te houden, na vele jaren uitstel de leegstaande meters boven en achter de winkel om naar woningen en kantoren. Dat levert inkomsten op, waardoor de huren voor winkels omlaag kunnen. Dat maakt het weer mogelijk dat zich daar nieuwe huurders vestigen, die dat eerder niet konden betalen.

Dat kunnen kleine ondernemers zijn, sportcentra, kinderdagverblijven of horeca, maar ook woningen. Daarmee komt er een betere mix van functies die binnensteden leefbaarder maken. Dat past naadloos in de plannen van de landelijke overheid die geld heeft uitgetrokken voor het opknappen van stadscentra die kampen met leegstand en verloedering. Het vraagt op lokaal niveau wel regie om te voorkomen dat alle gaten in de binnenstad opgevuld worden door fastfoodzaken en nagelstudio's.

De eerste vruchten van zo'n beleid zijn te zien op de Utrechtse Steenweg. Ook daar verdwijnen bekende winkels, maar daar komen andere gebruikers voor terug. Dat zijn onder meer vintagewinkels, een verkoopplek voor creatieve ondernemers, een speelgoedwinkel en een financieel adviseur. Het heeft de aantrekkingskracht van de binnenstad van Utrecht niet verminderd. Integendeel. Het aantal bezoekers was dit jaar 5% hoger dan in 2022, terwijl de grote steden nu op een daling van 2% staan.

Veranderingen — gedwongen of niet — hoeven voor winkelstraten niet slecht uit te pakken. Het is ook een kans om van het stadscentrum een levendig gebied voor shoppen, wonen en recreëren te maken.

Deel dit artikel met iedereen

~~Wonen~~

Bouwen in Hoogvliet

Bouwen wat we nodig hebben, voor Hoogvlieters



Creatief & Gelukkig



Zorgzaam doorstromen



Gezellig & sociaal

Effe kort *Marijke Fontijn*

Vandaag namens de Wijkraad, met een hart voor...



WIJKRAADHOOGVLIET



Bewonersorganisatie
Onderaannemer
Welzijnsopdracht



30 jaar Ondernemer
in Rotterdam



Rotterdammer

Oudeland vandaag

Nieuwe tekeningen: 55 woningen

Gemiddelde koopprijs; €700.000,00

Projectontwikkelaar: geen

Geïnteresseerden: geen



Een dure les. Eerst bouwen, dan slopen.

2012

Woningplannen worden aan de bewoners gepresenteerd op een informatiemarkt.

“Wij gaan pas slopen, als we voor
iedere bewoner *passende* woonruimte
in Hoogvliet hebben gevonden”

*Dit was uw toezegging tijdens de presentatie van het inrichtingsplan van
gemeente Rotterdam en Woonbron, Villa Vonk Oudeland 2012*

Dit is waar Hoogvlietse bewoners mee akkoord zijn gegaan.
Zij vertrouwden op uw woord.

Focus in Hoogvliet-Noord

Sloopproject woningen 1200 Rotterdammers/Hoogvlieters



2023



“Voor WIE zijn
die woningen van
€700.000,00 op het
huidige ontwerp?”

“Onze doelgroep komt uit Den Haag”

*Dit was het antwoord op de vraag “Hoogvlieters hebben geen 7 ton, wie gaan hier dan wonen?”
op de informatieavond waar de plannen ter inzage lagen bij de Aanbouw, april 2023*

Den Haag?!



Serieus?

Nee toch.



Bouwplannen: Hebben we lef?

Gaan we bouwen wat deze Rotterdammers nodig hebben?

Durft u een streep door de huidige plannen te zetten?

Investeerders en potentiële kopers trokken zich terug.

Dit is het moment!

Laten we ipv 55 huizen er gewoon 500 neerzetten

Laten we Oudeland terugbouwen en deze mensen hun huis terug geven.

Realiteit van de bewoners van Hoogvliet

- Wij hebben geen woning in Hoogvliet voor u.
- U kunt kiezen uit Maassluis, Schiedam of IJsselmonde.
- Urgentie 6 maanden voor u uit uw woning moet - eerder kunt u niet weg.
- In deze 6 maanden bieden wij u 3 woningen aan, hierna vervalt uw urgentie.
- Wij gaan toch slopen, ook al is er geen oplossing voor u.
- U verliest sociaal leven, vrienden, burens en familie.
- Uw kinderen verliezen hun school, sportclub, vriendjes en vertrouwde omgeving.
- Spanning & geweld achter de voordeur, door zorgen over €, woning en toekomst.
- Wij creëren een kwetsbare situatie voor bewoners die hun netwerk verliezen
- Wat wij wel hebben, kunt u niet betalen.

Wij hebben de oplossing.

Geen CO2 problematiek
Morgen beginnen.
96 flexwoningen uit voorraad
320 appartementen
Infrastructuur hebben we al.
Geen nieuwe tekeningen, kopie van
bestaand project
Wachtlijsten in één klap weg.

CO2 problematiek
5 jaar bouwen
Geen financiering
55 onverkoopbare huizen
Geen projectontwikkelaar
Infrastructuur opnieuw
Wachtlijsten worden langer en langer
Hagenezen krijgen heimwee

Hoe dan? Bel ons. En dan Hugo.

Of andersom.

	Segment			Totaal	Doelgroep
	Sociaal	Midden	Hoog		
1. Gerealiseerd: 2020 tot 1 sept. 2023					
Locaties:					
- Transformaties (vnl Stadshart)		22	53	75	Kleine huish.
- Parkbuurt fase 1 t/m5			172	172	Gezinnen
- Zuiderbaken			37	37	Gezinnen
- Posweg Alverstraat		4	12	16	Gezinnen
- De Perken HaifaPerk			24	24	Gezinnen
- De Perken TraviataPerk			14	14	Gezinnen
- Unielocatie		48	6	54	Gezinnen
Totaal	0	74	318	392	
2A. Start bouw: 1/9/2023-2024					
Locaties:					
- Woonbronplot Stadshart West	82	17		99	???
- Endenhout/Vlietparkfase I		16	10	26	Gezinnen
- Venezuelalaan (flexwoningen)	40			40	Jongeren
- Koddeweg (flexwoningen)	40			40	Jongeren
- Koddeweg (flexwoningen)					Arb.migranten
- Antwoordkerk/Kruisnetlaan		79		79	Senioren
- Hart van Oudeland/Parkrandgeb.		46	21	67	Gemengd
- Hart van Oudeland/Supermarktblok		40	21	61	Gemengd
- Rietkamers		36	54	90	Gemengd
Totaal	162	234	106	502	
2B. Start bouw: locaties in 2025 (evt in 2024)					
Locaties:					
- ZW7-vml deelgemeentekantoor				215	Senioren
- Middenbaan Noord, KPN gebouw		105		105	NNB
- Middenbaan Noord, vml brandweer		64		64	NNB
- Bouwvelden Oudeland				184	Gezinnen
Totaal		169		568	
3. Potentie 2040: Totaal				2.500	

Sociaal gebouwd van 2020-2023: 0

Plannen bouw 2023-2024: 0 (in onze zienswijze)

Te bouwen locaties op de plannen in 2025, aandeel sociaal: 0.

Laatste zijn misleidend: er lijken 162 sociale woningen te komen: Dit is nep.

Flexwoningen zijn voor max. 5 jaar, van 18-27 jaar, mensen moeten er dus al snel uit. De langstzoekenden hebben er geen kans op... Die mensen blijven op de woningzoekendenlijst, houden woonpas, lost niets op. Het zijn geen woningen met deze voorwaarden lijkt het slechts studentenhuysvesting.

Woonbronplot Stadshart 82: doelgroep nog onbekend, dit lijkt een zoethoudertje, coöperaties trekken terug, plannen sociaal wijzigen steeds, bij elke nieuwe tekening zijn sociale woningen er ineens uit.

Volgens Wijkraad Hoogvliet staat de teller dus op 0. 0 van de 2500...

En dat terwijl groepen 'waar men in de stad graag niet teveel last van heeft' daar bewust zijn geplaatst. Woonprojecten, kraakpanden, intensief begeleid wonen, GGZ cliënten, reïntegratie mannen, vluchtelingen, enz...

We bouwen 'meer' sociale woningen. Waar? Wanneer?

Wat is. Meer? 2 is meer dan 1. De teller voor Hoogvliet staat nu op 0; de wijkraad wil daar uitleg over.

Vraag: Wijkraad wil graag uitleg op de vraag waarom onze wensen nergens terug te zien zijn in plannen.

We bouwen voor de toekomst: wiens toekomst? Jonge dertigers willen nu aan hun toekomst beginnen.

De toekomst is een forse groei van aantal bewoners, maar u sloopt meer dan u bouwt Vraag: waar zien wij de toekomst terug voor jonge starters van 30 die nu nog bij ouders wonen, incl hun kinderen? Agenten, verpleegkundigen, docenten?

Concrete aanpak in 'Doorbouwen'
Wijkraad vindt deze formuleringen te vaag.
Met deze vage bewoordingen kan men alle kanten op, Hoogvlieters hebben hier geen vertrouwen meer in en willen grote aantallen, doorbouwen, kleinere goedkope huizen voor kansarme groepen.

Houd de controle

Bij volgende flexwoningen graag meer tendervoorwaarden over verdeling van huizen; langst wachtenden voorrang!

Wijkraad wil actief betrokken worden bij de bouwplannen, goed geïnformeerd wordt en ontvangt graag leesbare stukken.

Concrete aanpak

Doorbouwen aan de versnelling van de Rotterdamse woningbouw in een periode met economische tegenvindt vraagt om een sterke betrokkenheid en blijvende inzet van alle partijen die voor alle woningzoekenden aan de Rotterdamse woningmarkt werken. Daarom sluiten we met een groot deel van die partijen die in Rotterdam werken een Doorbouw-akkoord. Dit akkoord is een open akkoord: ook partijen die niet bij de voorbereiding betrokken zijn geweest, kunnen aansluiten. Via het gezamenlijke akkoord spreken partijen af dat ze de huidige uitdagingen en tegenvindt gebruiken om nog intensiever samen te werken, om processen sneller te optimaliseren, en om blijven open en transparant het gesprek met elkaar voeren hoe de uitdagingen kunnen worden overwonnen en hoe we maximaal door blijven bouwen.

Als aanvalsplan zetten we daarbij de komende jaren in op de volgende zes sporen:

1. We werken door aan voldoende bouwlocaties
2. We bouwen meer sociale woningen
3. We bouwen meer woningen in de midden categorie
4. We zorgen dat bouwen betaalbaar blijft
5. We bouwen voor de toekomst
6. We bouwen samen

Doorbouwen aan Rotterdam | Doorbouw Maatregelen 2023

Stop met slopen tot aan uw zorgplicht voldaan is: iedereen eerst een dak boven zijn hoofd

Vraag: Kunt u nu stoppen met slopen van prima bewoonbare complexen, die sloop uitstellen tot er ook gebouwd is met dezelfde aantallen bewoners? Eventueel deels renoveren en met 15-20 jaar verlengen tot de tekorten op orde zijn?

$8 \times 40 = 320$



Huur €764

Koop €220.000

$8 \times 12 = 96$



Huur €560

416-520 woningen





Dit is het moment.
Er zijn alleen even wat ballen voor nodig.

Wie krijgt de sleutel? Blijf meekijken!

*"Wij zoeken
aantrekkelijke
huurders"*

Bij de nieuwe flexwoningen bepaalt de bouwer wie er in komt.
Hier moet meer zicht op komen, het keuzesysteem moet transparant worden.

Het is unfair dat "aantrekkelijke huurders" die op hun 20e voor het eerst op een woning reageren, voorrang krijgen op mensen die al 10 jaar elke week reageren op woningen.

Wanneer is iemand een aantrekkelijke huurder?
Beste brief: wat is een goede brief? Opgeklopt?
Leuk of eerlijk? Zelf geschreven?

- Langstzoekenden voorrang
- Sloopflat bewoners voorrang
- Dakloze jongeren voorrang

Harde eisen bij keuze aanbesteder.
Onafhankelijke partij selecteert uit
naam-anonieme inzendingen.





Het verhaal van...

Javaní

4 generaties met 15 mensen in een huis van 55m²

**Javani (27) zoekt al 9 jaar een woning.
Zij werkt fulltime in het basisonderwijs.**

Javani is ook “bankslaper”, de nieuwe term vriendelijkere term voor “dakloos”. Met haar gezin van 3 slaapt zij bij haar moeder op de bank. Wekelijks reageert zij op woningen. Al 9 jaar. 936 reacties, zonder resultaat.



“Het gaat gewoon niet meer. Mijn broers van 28 en 31 vliegen elkaar in de haren, mijn kinderen van 4 en 6 lopen daartussen. Het is geen veilig leven, deze kinderen zien en horen dingen die geen kind van die leeftijd zou moeten horen. Ik maak me zorgen over hun toekomst en hun ontwikkeling.”

“Mijn moeder raakte haar inkomen kwijt doordat wij daar nog wonen. Zij moet nu naast de huurtoeslag zelfs haar uitkering van de afgelopen twee jaar terugbetalen. Ineens heeft zij tienduizenden aan schuld, daar komt zij nooit meer uit. Mijn moeder is chronisch ziek en kan dit er allemaal niet bij hebben.

“Wij moeten allemaal weg, maar waarheen? In november 2024 staan we allemaal buiten, want alleen mijn moeder krijgt urgentie. Dan staan er 14 mensen op straat, van wie 6 onder de 12 jaar oud.”