



Gemeente Rotterdam

Retouradres: Postbus 70012 3000 KP Rotterdam

College van Burgemeester en Wethouders
T.a.v. de heer B. Kurvers
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM


Onderwerp: gevraagd advies over Masterplan
Brainpark I

Gebied Kralingen Crooswijk

Bezoekadres: Oostzeedijk 276
3063 CA ROTTERDAM

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Internet:
<http://www.rotterdam.nl/kralingencrooswijk>

Van: Gebiedscommissie Kralingen - Crooswijk
E-mail: gebiedscommissies@rotterdam.nl

De email van: 29-10-2021

Ons kenmerk: BSD-GbKC-3692790/3957790
Bijlage(n): -

Datum: 17 november 2021



Geachte wethouder,

U heeft ons op 29 oktober 2021 gevraagd om advies te geven over het concept Masterplan Brainpark I. De gebiedscommissie Kralingen-Crooswijk heeft dit advies in haar vergadering van 16 november 2021 vastgesteld.

De gebiedscommissie heeft met veel belangstelling kennisgenomen van het concept. Wij constateren dat het goed past in de concept Omgevingsvisie van Rotterdam en het advies dat de gebiedscommissie hierover heeft afgegeven. Realisatie van het plan levert een goede bijdrage aan de woningbouwopgave van de stad.

Het plan getuigt van ambitie. Er is veel aandacht besteed aan de relatie tot de omliggende wijken en de Erasmus Universiteit. Ons spreekt ook aan dat keuze voor een groene buitenruimte van hoge kwaliteit en goed verbonden met de omliggende groengebieden een centraal uitgangspunt is. Door deze keuze ontstaat een omgeving waarbinnen de te realiseren verdichting (van ca. 100.000 m² thans naar ca. 400.000 m²) goed te verenigen is met eisen van leefbaarheid. Interessant is dat ernaar wordt gestreefd om (nagenoeg) de gehele groene buitenruimte zodanig te ontwerpen dat deze zich als één geheel presenteert en er geen overgang te zien is tussen de grond in gemeentelijk eigendom en de grond in privaat eigendom tot aan de gevels.

Zeer belangrijk is dat in het plan veel aandacht wordt besteed aan een zodanige inrichting van de wijk dat het geluidsniveau voor bewoners acceptabel is. Dat past bij het ambitieniveau. De keuze voor kantoorgebouwen langs de A16 met daartussen geluidsschermen (in plaats van geluidsschermen vóór de kantoren) zorgt voor geluidswering, maar met behoud van een kwaliteitsaanzicht van de wijk vanaf de A16.

Wij zijn van oordeel dat de woningen moeten kunnen worden gebouwd zonder dat ontheffing nodig is van de regels met betrekking tot geluidsniveaus, ook op deze korte afstand van de A16. Slapen met raam open moet mogelijk zijn.



Wij juichen toe dat er een brug voor voetgangers en langzaam verkeer is voorzien over de Abram van Rijckevorselweg tussen Brainpark en de wijk de Esch. Deze verbinding is onder meer van belang omdat in Brainpark geen winkels zullen komen, terwijl in de Esch juist een vergroting van het economisch draagvlak voor de winkelveorzieningen gewenst is. Mocht er in de toekomst worden gebouwd langs de oostzijde van de Kralingsezoom tussen het Toepad en de Abram van Rijckevorselweg, dan stijgt het belang van deze brug.

De gebiedscommissie kan zich ook vinden in de keuze voor 30% werken, 55% wonen en 15% voorzieningen. Voor wat betreft de invulling van deze deelprogramma's heeft ze wel enkele adviezen.

Bij de invulling van het deelprogramma 'wonen' wordt weinig gezegd over de specifieke doelgroep 'ouderen'. Wij merken op dat er in Kralingen een groep bewoners van grote woningen in het hogere midden- en topsegment is die nadat de kinderen het huis hebben verlaten op zoek gaan naar een kleinere (flat)woning. Verwacht mag worden dat een deel van hen interesse heeft voor een woning in Brainpark. Hier zou in het masterplan aandacht aan moeten worden besteed.

Voor wat betreft de invulling van het deelprogramma 'voorzieningen' merken wij op dat de gebiedscommissie en de cultuurregisseur meerdere malen hebben vastgesteld dat er in Kralingen een groeiend tekort is aan kleinschalige podia. Dit onderwerp zou ook in het masterplan aan de orde kunnen komen.

Wij missen ook een paragraaf over het afvoeren van afval. Wij hebben begrepen dat de bedoeling is dat bewoners hun huishoudelijk afval deponeren in op diverse plaatsen in de wijk te plaatsen afvalcontainers (indicatief: 50 meter van de gebouwen), dus niet in containers in of bij de gebouwen. Indien men dagelijks zijn afval met de lift naar de begane grond en vervolgens naar een container op 50 meter buiten het gebouw moet brengen kan men dat als een negatieve factor ervaren, vooral als men ouder is en/of als men in de oude woning anders gewend is. Wij bepleiten dat aan dit onderwerp nog nader aandacht wordt besteed.

De gebiedscommissie zou het zeer toejuichen als de in het masterplan geformuleerde ambities kunnen worden gerealiseerd, maar ze ziet nog wel enkele onzekerheden en risico's die een spaak in het wiel kunnen steken.

In de eerste plaats is dit de nieuwe hoogwaardige OV-verbinding van het Zuidplein naar de Kralingsezoom. Eén van de mogelijke tracés loopt via de Max Euwelaan. Indien dit een bovengrondse verbinding zou zijn zou dat fataal zijn voor de beoogde kwaliteit van de buitenruimte in de wijk. De gebiedscommissie ziet het masterplan daarom als een impliciet pleidooi voor een ondergrondse metroverbinding, in lijn met haar eigen eerder ingenomen standpunt.

Een risico is ook dat het niet of pas na een aantal jaren lukt om met de vastgoedpartijen tot overeenstemming te komen over bebouwing langs de A16 en de geluidsschermen daartussen. In dat geval wordt het in de wijk beoogde lage geluidsniveau niet gehaald of zouden tegen hoge meerkosten één of meer extra geluidsschermen moeten worden geplaatst. Een hoog geluidsniveau doet ernstig afbreuk aan de aantrekkelijkheid van de wijk als woonwijk. Er moet aan toekomstige bewoners een garantie worden geboden dat het geluid binnen afzienbare tijd voldoende wordt geweerd.



Een laatste risico is dat met één of meer partijen geen overeenstemming kan worden bereikt over het als één geheel inrichten van de groene buitenruimte. Dat zou ook afbreuk doen aan de kwaliteit. Te verwachten is dat partijen dit ook zo zien, waardoor dit risico waarschijnlijk beperkt is.

In het masterplan worden in principe alle belangrijke uitgangspunten voor de toekomst van de wijk vastgelegd. Er kunnen zich echter ooit in de toekomst ontwikkelingen voordoen die aanleiding zijn om toch van het plan af te wijken. Wij ontvangen graag van u de toezegging dat in zo'n geval de bewonersorganisaties en de gebiedscommissie of de toekomstige wijkraad weer zullen worden geraadpleegd.

Wij vragen u om ons advies over te nemen. Graag ontvangen wij uw reactie binnen 6 weken. Ook worden wij graag op de hoogte gehouden van verdere besluitvorming.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
namens de gebiedscommissie Kralingen – Crooswijk,

L.A. van Overdam,
Technisch voorzitter

J. Viergever,
Wijkmanager