



Gemeente Rotterdam

Onderwerp: gevraagd advies over ontwerpbestemmingsplan 'Het Zuiderhof fase 3'

Gebied Feijenoord

Bezoekadres: Maashaven O.Z. 230
3072 HS ROTTERDAM

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

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

Retouradres: Postbus 70012 3000 KP Rotterdam

Van: Wijkraad Vreewijk

Telefoon: 010 - 267 2664

E-mail: gebiedscommissies@rotterdam.nl

Uw brief van: 12 april 2021

Uw kenmerk: BS21/00521

Ons kenmerk: BSD-GbFe-3692639/3836671

Bijlage(n):

Datum: 27 mei 2021



College van B&W
T.a.v. wethouder Kurvers
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Geachte wethouder Kurvers,

In uw brief van 12 april 2021 heeft u een advies gevraagd omtrent het Ontwerpbestemmingsplan "Het Zuiderhof fase 3". Dit advies dient op 28 mei 2021 te zijn ingediend. Hetgeen betekent dat het advies zou moeten worden vastgesteld op onze openbare vergadering van 12 mei 2021. Op welke vergadering wij het advies hebben besproken.

Het advies betreft niet alleen Het Zuiderhof fase 3, maar tevens fase 3a van het zelfde project, zijnde de dijkwoningen aan de zijde van de Groene Hilledijk.

De Wijkraad Vreewijk heeft daarbij kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan Zuiderhof Fase 3, bestaande uit 50 pagina's en 10 bijlages van in totaal 1.321 pagina's.

Ons advies zal de volgende punten betreffen:

- I. hoogte van het Kopgebouw en Hoeksteen;
- II. leefomgeving;
- III. geluidsoverlast;
- IV. parkeerplaatsen;
- V. verkeersveiligheid;
- VI. bereikbaarheid hulpdiensten;
- VII. milieuaspecten.

I. Hoogte van het kopgebouw en Hoeksteen

De Wijkraad Vreewijk heeft op 29 mei 2019 een ongevraagd advies gestuurd met betrekking tot de hoogte van het Kopgebouw. Daarin heeft de Wijkraad Vreewijk – net zoals in het advies van haar voorganger de Gebiedscommissie Feijenoord van 14 september 2016 – gewezen op het unieke karakter van Vreewijk en de monumentale status die deze wijk heeft.



We hebben gewezen op de eenheid die er moet zijn met tussen de nieuwe wijk Zuiderhof en de bestaande wijken Landbouwbouwt, Valkeniersbuurt en de Linker Vlieger. Daarbij hebben wij gewezen op het mogelijke gevolg van slagschaduwen met betrekking tot het gebruik van de Valkeniersweide.

Bij de brief van burgermeester Aboutaleb van 16 juli 2019 (BS19/00786 19bb018506) heeft u gemotiveerd aangegeven waarom u het advies niet heeft opgevolgd. Dit had mede te maken met de financiële haalbaarheid van het plan en de gewenste differentiatie in de woningaanbod in Vreewijk.

Hoewel u redenering begrijpelijk is willen wij als Wijkraad het unieke karakter van Vreewijk blijven benadrukken. In het bijzonder de bescherming van de monumentale status en de ruimte die nodig is om dat tot het volle uiting te kunnen laten komen.

Het is positief dat de hoogte van het Kopgebouw in geen geval hoger zal worden dan de portiekwoningen aan de andere (even) zijde van de Groene Hilledijk. Het neemt overigens niet weg dat de bewoners zich zorgen maken over de hoogte van het Kopgebouw.

Ook de Hoeksteen moet één geheel blijven vormen met de omgeving en zou het karakter van de omliggende wijken niet mogen aantasten. Daarnaast de Valkeniersweide er geen last van mogen hebben.

Wij adviseren dan ook om in ieder geval er voor te zorgen dat de hoogte van het Kopgebouw niet hoger zal zijn dan de nok van de genoemde portiekwoningen aan de even zijde van de Groene Hilledijk. En dat de Hoeksteen vanaf de andere wijken visueel gezien niet hoger wordt dan de woningen die daar staan. En dat rekening wordt gehouden met de slagschaduw ten opzichte van de directe aangrenzende tuinen.

II. Leefomgeving

De Wijkraad Vreewijk ondersteunt het uitgangspunt van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving is belangrijk voor het plezier dat bewoners ervaren in de wijk en vergroot de sociale onderlinge cohesie.

Het betekent tevens dat bewoners zich veilig moeten kunnen voelen in de wijk. Zowel mannen als vrouwen en ongeacht het tijdstip van de dag. In het algemeen betekent dit dat wanneer men over straat loopt, het gevoel moet hebben dat bij een eventueel incident snel hulp geboden kan worden. Het gevoel van veiligheid zal na verloop van 5 jaar getoetst kunnen worden.

Verder is het van belang dat de bewoners van de grondgebonden woningen – zowel de huur- als de koopwoningen – hun achtertuinen niet verstenen en onderhouden. Het niet verstenen is bedoeld om regenwater eenvoudig te kunnen afvoeren. Het onderhouden is bedoeld voor de ervaring van de wijk en de eenheid te benadrukken met het Tuindorp Vreewijk.

Om die reden adviseert de Wijkraad Vreewijk om in de omgevingsvergunning op te nemen dat de ontwikkelaar aan de kopers (zowel particuliere als een woningcoöperatie) een kettingbeding oplegt die dit voor nu en naar de toekomst toe realiseert.

Daarnaast adviseert de Wijkraad Vreewijk de gemeente Rotterdam om een brochure op te stellen met welke inheemse planten- en bloemensoorten een mooie groene tuin kan worden gecreëerd waarin ook belangrijke insecten als bijen een plaats kunnen vinden. Dat is mede een nadere invulling van de motie Natuurwaarden in het Omgevingsplan, zoals door de Gemeenteraad op 21 april 2021 is aangenomen.

Het derde advies is dat de Gemeente Rotterdam een beleid opstelt ter bestrijding van de Japanse Duizendknoop en de (toekomstige) bewoners daarbij actief behulpzaam is. De Japanse Duizendknoop is een uitheemse plant die inheemse bloemen- en planten verdrukt en door de funderingen en muren kan dringen en daarbij schade brengt aan leidingen en rioleringen. Deze plant is in de nieuwe wijk al gesignaleerd.



III. Geluidsoverlast

In de geluidsrapporten die bij ontwerpbestemmingsplan zijn toegevoegd komt naar voren dat in het algemeen de geluidsnormen zonder problemen worden gehaald, met uitzonderingen van de woningen aan de Groene Hilledijk. Voor die woningen wordt een extra vergunning gevraagd om te voldoen aan een geluidsoverlast van 60 decibel in plaats van 42 decibel.

Het geluidsoverlast van 60 decibel is haalbaar door korting die berekend is op grond van de verwachting dat de Groene Hilledijk op termijn rustiger zal worden met verkeersbewegingen. De Wijkraad Vreewijk geloofd hier niets van. In tegendeel. De Wijkraad Vreewijk vreest met het op de ontwikkelingen rond Feyenoord City – in het bijzonder de aanpassingen van de Roseknoop –, de komende oeververbinding en de geplande werkzaamheden aan de Brienenoordbrug en de toename van scholen in de directe omgeving dat de verkeersbewegingen eerder zullen toenemen dan afnemen.

Bovendien moet ook rekening worden gehouden met de geluidsoverlast die de woningen aan de (even) zijde van de Groene Hilledijk ervaren. Dit zijn woningen die niet de zelfde geluidsvoorzieningen kunnen hebben als de nieuw te bouwen woningen. Er mag geenszins de indruk ontstaan dat het hogere geluidsniveau van het verkeer – en in het bijzonder het tramverkeer – gecompenseerd wordt door het toestaan van een hogere geluidsnorm.

Daar komt bij dat bij een hogere geluidsnorm – oftewel geluidsoverlast – bewoners genegen kunnen zijn om minder te ventileren. Bovendien zal de verhoogde geluidsnorm bewoners kunnen hinderen in hun slaap, waardoor zij niet uitgerust op staan. Geen van beide komt de gezondheid van de bewoners ten goede en daarmee kan de volksgezondheid op termijn worden bedreigd.

De vraag is bovendien of een verhoogde geluidsnorm bewoners niet zal belemmeren bij het gebruik maken van hun tuinen.

Om bovenstaande redenen wil de Wijkraad Vreewijk adviseren om de aanvraag met betrekking tot het verhogen van de toegestane geluidsnormen af te wijzen.

IV. Parkeerplaatsen

Uit de berekening met betrekking tot het aantal benodigde parkeerplaatsen komt men op 481 parkeerplaatsen uit overeenkomstig de Rotterdamse parkeernorm B.

In mindering op deze 481 benodigde parkeerplaatsen worden 11 parkeerplaatsen gebruikt wegen dubbelgebruik school en 14 parkeerplaatsen wegens dubbelgebruik ZP-ers. De Wijkraad Vreewijk gaat ervan uit dat met dubbelgebruik wordt bedoeld dat een parkeerplaats overdag door een andere groep gebruikers wordt gebruikt als in de avonduren.

Het is echter niet aannemelijk dat het dubbelgebruik zoals dat is berekend in de praktijk zal optreden. Een ZP-er kan zowel overdag als in de avonduren vanuit huis werken. En gezien de toename voor personeel van de school – die naar alle waarschijnlijkheid ook avondactiviteiten zal hebben – vermoed de Wijkraad Vreewijk dat in de praktijk het dubbele gebruik van de parkeerplaatsen niet zal plaatsvinden. Zeker met het oog op de verwachting dat meer mensen thuis zullen gaan werken. En daarmee overdag een parkeerplaats bezet zullen houden.

Dan gaat er vervolgens vanuit dat op de Dordtsestraatweg 13 bestaande parkeerplaatsen aan het project kunnen worden toegewezen. Deze parkeerplaatsen worden al gebruikt door bewoners van de bestaande woningen aan Dordtsestraatweg.

Men gaat ervan uit dat er 26 parkeerplaatsen zullen zijn voor het Poortgebouw. Er moet rekening mee worden gehouden dat deze parkeerplaatsen door medewerkers van de diverse scholen in de buurt en forensen (die daar vandaan met de tram of bus verder reizen) zal worden gebruikt.



De parkeerplaatsen op de Groene Hilledijk zijn ongelukkig gesitueerd ten opzichte van de veiligheid van het verkeer ter plaatse. De Wijkraad Vreewijk zal in het volgende punt adviseren deze parkeerplaatsen niet door te laten gaan.

Wat buiten beschouwing is gelaten is de parkeerdruk ten gevolge van het waterbedeffect dat is ontstaan door de invoering van betaald parkeren in de Landbouw- en Valkeniersbuurt en het betaald parkeren in het Motorstraatgebied.

Het geheel gezien verwacht de Wijkraad Vreewijk dat er onvoldoende parkeerplaatsen in het plan zijn opgenomen. Dat er moet worden gerekend vanuit een netto behoefte van tenminste 467 (481 – 14) parkeerplaatsen en een aanwezigheid van 417 (462 -13 - 26 -6) parkeerplekken.

Wij adviseren daarom in het plan te bekijken of er meer parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden zonder deze ten laste te brengen van het aanwezige groen of de verkeersveiligheid.

V. Verkeersveiligheid

De Wijkraad Vreewijk maakt zich ernstig zorgen over de toekomstige verkeersveiligheid van de Groene Hilledijk en vreest dat alle ontwikkelingen samen van de Groene Hilledijk een zogenaamde blackspot zou kunnen maken.

Door de toekomstige aanpassingen in de Roseknoop (het kruispunt Putselaan/Laan op Zuid/2^e Rosestraat) en de te verwachten toename van (sluip)verkeer wat daarmee samenhangt, alsmede de toekomstige oeververbinding, de toename van verkeersbewegingen ten gevolge van het nabijgelegen project Hart van Zuid en de afsluiting van afslag van de Brienenoordbrug, verwacht de Wijkraad Vreewijk dat het autoverkeer in de komende jaren zal toenemen.

In het ontwerpplan is echter opgenomen dat zowel het autoverkeer als het langzamer verkeer (in het bijzonder het fietsverkeer en scootmobiel) de weg met elkaar zal moeten gaan delen. Daarbij worden de standaardbreedtes gehanteerd. Dit komt overeen met het weggebruik op de Groene Hilledijk en Beijerlandse laan (Boulevard Zuid). Op deze wegen voelen fietsers zich niet veilig. Ze vinden het niet veilig om auto's of vrachtwagens te passeren of door deze gepasseerd te worden. Veel bewoners willen daarom daar niet fietsen of gaan op het trottoir fietsen.

De trottoirs zijn echter in het plan niet breed genoeg om dit op een veilige manier te faciliteren, zeker niet wanneer daarbij een voetganger met bijvoorbeeld een kinderwagen zou moeten worden gepasseerd.

Eveneens is het voor de bewoners niet veilig omdat deze bij het naar buiten gaan direct aan hun voordeur worden geconfronteerd met verkeer dat ze niet kunnen zien aankomen en sneller kan gaan dan gewenst. Zeker in het geval van elektrische fietsen.

Om die veiligheid te vergroten wil de Wijkraad Vreewijk adviseren om op deze doorgaande weg het fietspad fysiek geheel te scheiden van het overige verkeer.

Teneinde dit mogelijk te maken adviseert de Wijkraad Vreewijk tevens om de parkeerplaatsen aan de Groene Hilledijk niet te realiseren.

Veiligheid gaat voor parkeergemak.

Daarnaast adviseert de Wijkraad Vreewijk om van de wijk een woonerf te maken en daarbij snelheid beperkende maatregelen (al dan niet visueel) toe te passen.

Er moet bij het bouwen rekening worden gehouden met de bewoners die er al woonachtig zijn. Deze moeten er minimaal overlast van hebben en moeten in de straat en directe omgeving kunnen parkeren.



VI. Bereikbaarheid hulpdiensten

De opzet van het plan is vrij breed. De wijkraad maakt zich wel zorgen over de bereikbaarheid van de wijk bij een calamiteit. In het bijzonder wat betreft de huizen aan de zijde van de Valkeniersweide.

Voor met name de brandweer (om te voorkomen dat een brand overslaat naar een belendend pand of het groen op de Valkeniersweide) en de ambulance (in geval een levensbedreigende situatie) dienen alle woningen via de wijk (en niet door de Valkeniersweide zelf) te kunnen bereiken.

Om dat mogelijk te maken adviseert de Wijkraad Vreewijk om nogmaals na te gaan of hulpdiensten in geval van een calamiteit makkelijk de benodigde bochten kunnen nemen en dat voetgangerspaden zonder vertraging voor deze diensten benaderbaar zijn.

VII. Milieuaspecten

De nieuwe wijk zal worden aangesloten op het warmtenet van Rotterdam. Deze woningen zijn beter geïsoleerd dan de woningen die al meer dan een eeuw in de wijk staan. Toch kan het – met het oog op toekomstige beleidsplannen – handig zijn om de ervaring van bewoners met het warmtenet te registreren en hieruit aanbevelingen en/of beperkingen naar de toekomst toe te inventariseren. Dit kan zijn in de hoeveelheid warmte die men nodig heeft, de tevredenheid van de bewoners over het gebruik van het warmtenet alsmede de wijze van vaststellen van het gebruik van het warmtenet en de financiële afwikkeling daarvan.

De Wijkraad Vreewijk adviseert dan ook om de ervaringen van de bewoners met het Warmtenet te anonimiseert te registreren en de beperkingen te inventariseren.

Binnen het plangebied zullen – waar mogelijk – zonnepanelen worden geplaatst. Dit wordt door de Wijkraad Vreewijk toegejuicht. Wel adviseert de Wijkraad Vreewijk dat de zonnepanelen het gewone uiterlijk van dakpannen krijgen.

Samenvattend heeft de Wijkraad Vreewijk met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Het Zuiderhof fase 3 en fase 3a de volgende adviezen:

1. scherp toezicht dat de hoogte van het Kopgebouw niet hoger zal zijn dan de nok van de portiekwoningen aan de andere (even) zijde van de Groene Hilledijk;
2. de Hoeksteen visueel niet hoger komt dan de omliggende woningen en de woningen in de Land- en Valkeniersbuurt;
3. de slagschaduw van het Kopgebouw en/of de Hoeksteen niet het gebruik van de Valkeniersweide of een private tuin zal belemmeren;
4. de ontwikkelaar de verplichting op te leggen dat hij bij oplevering in de notariële akten een kettingbeding opneemt met betrekking tot het onderhoud van de tuin alsmede een kettingbeding op te laten nemen met een maximaal percentage dat de tuin (inclusief eventuele berging en serres) betegeld mag worden;
5. het opstellen van een informatiebrochure door de gemeente Rotterdam met welke inheemse bloemen en planten gebruikt kunnen worden in een te onderhouden tuin;
6. het opstellen van een beleid door de gemeente Rotterdam ter bestrijding van uitheemse dominante bloemen- en planten zoals de Japanse Duizendknoop en hoe de gemeente daar de individuele bewoner behulpzaam bij kan zijn;
7. het afwijzen van de verhoging van de geldende geluidsnorm;
8. het verwijderen van de parkeerplaatsen die direct aan de Groene Hilledijk gelegen zijn;
9. het aanleggen van een geheel fysiek aan de rijbaan en het trottoir afgezonderde fietspad;
10. het aanwijzen van de gehele wijk – met uitzondering van de Dordtsestraatweg en de Groene Hilledijk – tot woonerf;
11. het nemen van (visueel) snelheid beperkende maatregelen;
12. het nagaan van de bereikbaarheid van de gehele wijk door hulpdiensten, in het bijzonder wat betreft de mogelijkheid van te nemen bochten;
13. het benaderbaar maken van voetpaden voor de hulpdiensten;



14. het door de gemeente anoniem registreren van de ervaringen van bewoners met het Warmtenet;
15. bij het aanleggen van zonnepanelen de verplichting op te leggen dat deze zonnepanelen in vorm en kleur overeenkomt met de anders te gebruiken dakpannen.

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 en de wijze waarop ons advies is verwerkt.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
namens Wijkraad Vreewijk

Technisch voorzitter
L. Werleman

Wijkmanager
J. van Dam