

Schriftelijke versie insprekbijdrage Monique van der Ploeg dd 1 februari 2022

Vaststelling bestemmingsplan Hoofdweg 480 - 490

Allereerst bedankt voor de aanwezigheid, zo eind van de dag, vermoedelijk ook na een dag werken. Ik wil mij eerst kort voorstellen; Ik ben Monique van der Ploeg en 7 jaar geleden zijn wij met volle tevredenheid komen wonen aan de Vallettastraat in de wijk Oosterflank. We hebben voor dit huis gekozen vanwege de mooie grote tuin en de nabijheid van de in en uitvalswegen. Maar vandaag zijn we daar niet voor aanwezig, vandaag zijn we hier aanwezig, omdat er een voorstel ligt om het bestemmingsplan aan te passen bij de Hoofdweg 480-490 aan het eind van onze straat.

Ik wil vandaag graag reageren op reactie op de zienswijzen. Daarin zien we heel vaak het argument terugkomen dat met het initiatief van Triple Living betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd. De afgelopen weken was het flink vaak in het nieuws; 8,5 % van de dure woningen in Rotterdam staan leeg.

<https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/dure-huurwoningen-staan-leeg-amsterdam-en-rotterdam#:~:text=De%20eerste%20drie%20kwartalen%20van,woningen%20in%20dit%20segment%20gebouwd.>

<https://www.pzc.nl/rotterdam/hoe-rot-is-de-woningmarkt-als-bouwen-voor-leegstand-lucratiever-is-dan-bouwen-voor-gewone-mensen~ad3e9a7e/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>

Mijn eerste argument tegen het plan van Triple Living is dan ook dat volgens de website Bouwenaanrotterdam.nl bij het initiatief aan de hoofdweg 480 er 353 woningen worden gerealiseerd met 50% middensegment (750 - 1060 euro) en 50% in een hoger segment (dus méér dan 1060 euro). Dat vind ik zelf best een hoge huur. Daarnaast is het in het licht van de berichtgeving over het feit dat 8,5 % van de woningen in het hoger segment leeg staan, wat verwonderlijk dat een groot deel dure huur betreft.

Onderstaand een weergave van de omgeving en de nieuwbouwplannen (bouwenaanrotterdam.nl) bij ons in de buurt en specifiek meer informatie over het initiatief hoofdweg 480. De woningen zijn duur en het gebouw aan de hoofdweg 480 gaat met name de hoogte in. Dit voorstel voor de hoofdweg 480 (353 woningen, 2 torens van 70 meter hoog) wordt gedaan in een wijk waar het bestemmingsplan hier niet voor in aanmerking komt. Het is voor ons als bewoners verwonderlijk dat een projectontwikkelaar grond koopt, komt met de kennis over het bestaande bestemmingsplan en vervolgens een verzoek doet om dat aan te passen.

Mijn tweede argument is dat het voorstel om het bestemmingsplan aan te passen bijzonder is, als je kijkt naar de verschillende andere initiatieven in de omgeving waar juist vanuit het bestaande bestemmingsplan wél hoger gebouwd mag worden. De website bouwenaanRotterdam.nl geeft namelijk ook mooi zicht op de huidige initiatieven in de buurt. 2x aan de hoofdweg (220 woningen, en 196 woningen) en bij Alexanderium 158 woningen. Deze plannen gaan niet zo ver de hoogte in of zijn minder kolossaal. En dan hebben we het nog niet over de ideeën bij de Ster of op de locatie van het oude manege aan het Prinsenveld. Ook hier wordt niet zo hoog gebouwd, terwijl het bestaande bestemmingsplan op die locaties zich daar juist voor leent.

Het *Waarom hier?* blijft voor mij onbeantwoord in de reactie op de zienswijze. Nu wordt er beschreven dat de reactie gaat over dit specifieke initiatief, maar je kan het goedkeuren van een wijziging van het bestemmingsplan niet los zien van de andere initiatieven in de nabije omgeving. Zeker niet vanwege alternatieve (beter lenende) locaties, waar *wel* al een bestemmingsplan voor bestaat om de hoogte in te gaan.

Zoals gezegd wordt in de reactie op de zienswijzen beargumenteerd dat het aanpassen van het bestemmingsplan niets te maken heeft met wat er in de omgeving gebeurt, maar vooral richt op het feit dat de gemeente een ambitie heeft om betaalbare woningen te realiseren en daar de noodzaak over uit. Als bewoners kunnen we alleen maar eens zijn met de gedachten dat er nieuwe woningen nodig zijn, maar de argumentatie dat *dit* het argument moet zijn om daartoe het bestemmingsplan van de hoofdweg 480-490 dan maar aan te passen is wat kort door de bocht. Ook bij de alternatieven gelden namelijk dezelfde argumenten als beschreven in de reactie (nabij uitvalswegen, NS en zelfs IN het verdichtingsgebied).

Wij wonen in een groenstedelijke omgeving en de kenmerken daarvan zijn; wonen 'primair', veel prive tuinen, veel groen, gezinnen en veel eigen woningbezit/ eensgezinswoningen. Iedereen die op groen is gesteld; woont hier graag. Echter met een aanpassing van het bestemmingsplan valt het hele gebied ineens niet meer in deze groenstedelijke omgeving en staren er 353 woningen in onze achtertuin. Het wordt - zo lijkt het - een centrum/stedelijke omgeving. Het argument dat het *nabij* het verdichtingsgebied Alexanderknoop ligt, zegt al voldoende. Het ligt *nabij*, niet *in* het

verdichtingsgebied. Het kan niet zo zijn dat woningen en nieuwbouwinitiatieven *in* het verdichtingsgebied lager zijn dan het complex *nabij* het verdichtingsgebied. Dat is denk ik ook de reden dat gebiedscommissie adviseerde, om het aan te passen naar een meer vloeiende lijn in hoogte, richting de grote Beer omhoog en aan de hoofdweg 480 omlaag.

Deze raadsvergadering is bedoeld om een besluit te nemen en het bestemmingsplan wel of niet aan te passen. Ik kan als bewoner alleen maar aandragen dat de aanpassing van het bestemmingsplan totaal niet past in de wijk. Het complex gaat de hoogte in, is kolossaal en grenst met 1 weg er tussen aan een complete laagbouw-woonwijk. Wij willen graag als we 19.00 thuis komen van een dag hard werken en in de tuin gaan zitten en van de zon genieten. Dat kan niet meer met dit plan. Daarbij, met zicht op (en van) dit kolossaal gebouw op een aantal meter van je vandaan, wordt het woongenot beduidend minder. Des te meer, omdat je weet dat er duidelijk andere mogelijkheden zijn bij andere locaties in de nabije omgeving die meer passend zijn.