



Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Tijdens de commissievergadering van 4 oktober 2023 heb ik tijdens de behandeling van Bestemmingsplan Parapluherziening Cultuurhistorie Afrikaanderwijk twee toezeggingen gedaan. Ten eerste heb ik toegezegd een financiële doorrekening te laten uitvoeren van de optie waarbij 70 woningen minder worden gerealiseerd en de Hilledijk wordt behouden (23bb006715). Ten tweede heb ik toegezegd om schriftelijk terug te komen op de vraag van de heer Rozema of aan bomen een dubbelbestemming kan worden toegekend (23bb006714).

Financiële doorrekening en behoud van de Hilledijk

Bij het raadsvoorstel van 22 augustus 2023 (23bb005351) heeft het college de raad geïnformeerd over het standpunt met betrekking tot behoud van de Hilledijk. Ik zal dit hieronder eerst nader toelichten. Vervolgens kom ik terug op de financiële doorrekening.

Een belangrijk punt is dat het compleet afkoppelen van Parkstad van de Afrikaanderwijk zorgt voor onveilige keerbewegingen op de Roseknoop en de Laan op Zuid en daarom ongewenst is. Dit leidt ertoe dat doorsteken voor autoverkeer over de Hilledijk noodzakelijk blijft.

Het opheffen van de barrièrewerking tussen de Afrikaanderwijk en de stad aan de oostzijde van de wijk (Laan op Zuid), veroorzaakt door het toenmalige remiseterrein, was de hoofdreden voor de ontwikkeling van Parkstad en Tweebosbuurt en is al aangegeven in het stedenbouwkundig plan van 2009 en het bestemmingsplan Afrikaanderwijk 2012. Door dwarsverbindingen te maken over de Hilledijk en woningen op hoogte aan te laten sluiten aan de Hilledijk, wordt de ruimtelijke en sociale barrière opgeheven en wordt de lappendeken aan buurten tot een samenhangend en divers stadsdeel gemaakt. Een goed voorbeeld van een dwarsverbinding is het doortrekken van de Paul Krugerstraat naar de Laan op Zuid.

De situatie wordt verder verbeterd door woningen aan zowel de zijde van Parkstad als van de Tweebosbuurt op de nieuwe Hilledijk aan te sluiten. Hierdoor wordt de Hilledijk de groene, verbindende ruggengraat van de ontwikkeling in plaats van een barrière.



Ook kan daarmee het oppervlak aan wegen verminderd worden, waardoor het groen beter tot zijn recht komt. Om dit te doen wordt de rooilijn aan de Hilledijk 12 meter naar voren gelegd en opgetild naar het nieuwe niveau van de dijk. Net zo belangrijk is dat hierdoor de smalle blokken tussen de Tweebosstraat en de Hilledijk breder worden waardoor een beter woon- en leefklimaat (diepere achtertuinen en meer afstand tussen de achtergevels) in deze blokken kan worden gemaakt. Het parkeren op eigen terrein kan op deze wijze ook beter ingepast worden door gebruik te maken van het hoogteverschil naar de dijk toe. Bij elkaar leidt dit tot kwalitatief betere woningen en wordt door de toevoeging van grotere woningen voldaan aan de doelen van NPRZ.

Een belangrijk nadeel van het behouden van de Hilledijk is ook dat er op die manier ca. 50 (zie hieronder) woningen minder gerealiseerd zouden kunnen worden.

De bestaande rij populieren is vorig jaar opnieuw beoordeeld. Afhankelijk van de standplaats (bestrating) en omgevingsinvloeden ligt einde levensduur van een populier in de stad tussen de 60 en 80 jaar. De populieren op de Hilledijk zijn vanaf 1955 geplant en zijn dus ca. 68 jaar oud, en gaan daarmee richting einde levensduur.

Er wordt toegezegd dat de Hilledijk zo groen als mogelijk ingericht zal worden en er bij de aanplant van bomen zal worden gekozen voor een redelijke maat boom bij aanplant. Daarnaast blijven enkele bomen ter hoogte van het Sol Plaatjeplein wel behouden, zoals eerder aangegeven.

Doorrekening van de toegezegde optie van 70 woningen minder leidt via optimalisatie tot een verlies van netto ca. 50 woningen. Het tekort van de grondexploitatie neemt met deze variant toe met ca. € 2,7 miljoen. Uitgaande van het resultaat van de grondexploitatie van € 5,3 miljoen NCW (jaarrekening 2022) kan nog € 0,7 miljoen gedekt worden uit de reserve NPRZ. Elk bedrag boven de € 6,0 miljoen moet gedekt worden uit de algemene middelen om de aanvullende verliesvoorziening te dekken. In dit geval gaat dat om € 2,0 miljoen dat uit de algemene middelen gedekt zou moeten worden.

Dubbelbestemming bomen

Dan wil ik vervolgens graag ingaan op de vraag gesteld door de heer Rozema: wat levert het op om regelgeving (bijv. een dubbele bestemming) over bomen toe te voegen aan bestemmingsplannen?

Het is niet noodzakelijk om regels over bomen toe te voegen aan onze bestemmingsplannen. De huidige systematiek van een zogenaamde kapvergunning en de daarbij behorende protocollen en (werk)afspraken biedt voldoende garanties voor een zorgvuldige afweging. Een nauwkeurige en deugdelijke belangenafweging is hiermee geborgd. Wij toetsen bijvoorbeeld bij iedere aanvraag of verplaatsing of herplant tot de mogelijkheden behoort. De kosten die verbonden zijn aan verplaatsing of herplant spelen in die afweging geen doorslaggevende rol. Het belang van de boom staat voorop.

Verder dient er nu al een goede reden te zijn om een boom te kappen of te verplaatsen. Bijzondere omstandigheden daargelaten betekent dit dat er concreet zicht moet zijn op de realisatie van een bouwplan waarvoor bomen moeten wijken. Er zijn geen signalen bekend dat de huidige regeling in de Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam 2012 (APV Rotterdam 2012) tekortschiet. Het toevoegen van regels over bomen aan het bestemmingsplan leidt tot meer regulering en meer procedures waarvoor de noodzaak ontbreekt. De gemeente Rotterdam heeft een goed werkend systeem met voldoende waarborgen voor de bescherming van onze bomen.



Het verankeren van bomen en beschermingsgebieden in de verbeelding van bestemmingsplannen leidt niet tot meer rechtszekerheid over de instandhouding. Zoals hierboven aangegeven gaan wij zorgvuldig om met de Rotterdamse bomen. Een extra regeling in het bestemmingsplan maakt onze beoordeling niet anders en levert enkel extra kosten op voor de initiatiefnemer door het aanvragen van extra vergunningen en de verschuldigde leges.

Op basis van bovenstaande stel ik voor de beide toezeggingen (23bb006715 en 23bb006714) als afgedaan te beschouwen.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen