



De paginaverwijzingen hebben betrekking op de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan Urkersingel, tenzij anders vermeld.

Slopen en herbouwen.

In de reactie op deze zienswijze is aangegeven waarom het plan gericht is op het gebied van de Urkersingel.

De staat van de woningen kan hierbij niet doorslaggevend zijn omdat er meer woningen in de omgeving staan van hetzelfde type waarvoor geen sloopplannen van toepassing zijn.
(termen als : klein, gestapeld zonder lift, verouderd)

Duidelijk is dus dat “het kansrijke ontwikkelperspectief” het enige verschil uitmaakt met de andere indientieke en gelijkwaardige woongebouwen in de directe omgeving m.b.t. de nieuwbouwplannen.

In de zienswijze heb ik mijn visie hierop reeds beschreven.

Gezien het ontwerpbestemmingsplan zullen betaalbare woningen worden vervangen door woningen die groter en veel duurder zijn .

Om bij benadering toch ongeveer hetzelfde aantal woningen in het plangebied te kunnen terugbouwen (motie “slim bouwen” van 18-12-2019) is aan het zuidelijke uiteinde van het projectgebied voorzien in een bouwstijl met een aanzienlijk grotere bouwhoogte dan die van de bebouwing in de omgeving. De overige geplande woningen (aangeduid als eengezinswoningen) hebben namelijk een fors ruimtebeslag. Evenals de bestaande gebouwen bestaan deze woningen uit 3 lagen. De bouwhoogte is vergelijkbaar met de hoogte van de huidige bebouwing.

Ruimtebeslag geplande eengezinswoningen versus bestaande situatie.

Zie afbeelding 6 op pag. 24 of de tekening aan het eind van de bijlage.

Aantal geplande eengezinswoningen aan de oostzijde van de Urkersingel: 17

Aantal geplande eengezinswoningen aan de westzijde van de Urkersingel: 12

Op dezelfde ruimte als de bovengenoemde eengezinswoningen bevinden zich in de bestaande situatie:

Oostzijde Urkersingel 7 panden van 6 woningen = 42 woningen

Westzijde Urkersingel 5 panden van 6 woningen = 30 woningen

Uit het bovenstaande is duidelijk dat er aanzienlijk moet worden ingeboet aan de woningdichtheid binnen het plangebied.

In de bestaande situatie gaat de compactheid samen met een goed uiterlijk van de gebouwen en een goede en rationele indeling van de woningen.

De brede trappenhuisen met zwartmarmeren treden zijn voorzien van een volledige glazen pui aan de voorzijde van de panden waardoor een mooie openheid ontstaat. (open uitstraling)

Ik wil het College verzoeken om een pas op de plaats te maken met de ambitie van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid voor wat betreft het vervangen van woningen.

Op dit moment is het vooral belangrijk het woningtekort in te lopen.

Het opheffen van het woningtekort is immers de beste remedie tegen speculatie en prijsopdrijving.

Dus voorlopig geen redelijke woningen slopen als daarvoor niet een aanzienlijk grotere hoeveelheid woningen voor wordt teruggebouwd.

Pas wanneer de woningmarkt voldoende is afgekoeld kan gedacht worden aan slopen en herbouwen, teneinde het aandeel aan duurdere woningen in het gebied te vergroten.

Slopen plus nieuwbouw blijkt twee keer zoveel uitstoot aan broeikasgassen te veroorzaken als grondige renovatie van bestaande bouw. (bron: NRC 20-11-2021 Martijn Katan)

Riooloverstort.

Op pag. 26, derde alinea, staat dat er in het plangebied geen overstorten liggen. Dit is een nutteloze vermelding omdat het “plangebied”, zoals is gedefinieerd op afbeelding 4, (pag. 22) uitsluitend de geplande bebouwing en de bijbehorende tuinen omvat.

In het verlengde van de Urkersingel bevindt zich echter het genoemde hoofdgemaal

Amelandseplein. Vanuit dit gemaal vindt bij zware regenval overstort plaats. Het overstortwater, dat in de sloot op het Amelandseplein terechtkomt, komt direct en in vrijwel dezelfde omvang ook in de Urkersingel terecht.

De watergangen in Rotterdam-zuid zijn vanouds onderdeel van het rioleringssysteem.

Het slootwater bestaat dan ook grotendeels uit rioolwater.

De sloot aan de Urkersingel is dus weinig kindvriendelijk, mede omdat er geen ruimte is voor natuurlijke oevers.

Verhard oppervlak.

In de tabel bovenaan pag. 26 wordt ervan uitgegaan dat het dak van de parkeergarage als niet-verhard oppervlak meegeteld kan worden.

Als tijdens de winter de verdamping minimaal is, zal het regenwater wat op deze ‘daktuinen’ terecht komt middels een draineringsstelsel moeten worden afgevoerd.

Natuurlijk is het afdekken van daken met grond nuttig om het water langer vast te houden.

De vraag blijft echter of de daktuin als onverhard oppervlak beschouwd kan worden.

Overig commentaar.

Via het zuidelijke deel van de Walchersestraat zal extra autoverkeer plaatsvinden doordat de ingang van de parkeergarage daar is gepland. Dit zal het woonklimaat negatief beïnvloeden.

De vraag rijst dan ook of de 18 geplande eengezinswoningen in deze vrij smalle straat dan aantrekkelijk genoeg zullen zijn.

De parkeergelegenheid aan de westzijde van de Urkersingel zal moeten blijven. Men wil graag dicht bij huis parkeren.

In de toelichting van het plan staat dat de levendigheid van de Carnissesingel ter plaatse van het plangebied zal toenemen omdat er hoekwoningen gepland zijn met de voorkant op deze singel. (pag. 24)

Aan de levendigheid is in de huidige situatie echter geen gebrek omdat er veel verkeer is van motorvoertuigen zowel als van fietsers en voetgangers. Bovendien bevinden zich aan de overzijde (zuidzijde) twee schoolgebouwen, beide met uitzicht en het entree op de Carnissesingel.

Citaat van pag. 18 : “.....prettig woonklimaat zodat mensen in de wijk willen blijven wonen”.

Citaat van pag. 20 ; “.....bewoners van Carnisse kunnen hierdoor binnen hun eigen wijk een volgende stap in hun wooncarrière maken”.

In het voorstel aan de gemeenteraad van 2-11-2021 worden vergelijkbare bewoordingen gebruikt. In dit verband wordt gesproken van ‘sociale stijgers’ en ‘start ups’. (mensen die het sociaal en economisch beter krijgen)

Het lijkt mij onwaarschijnlijk dat bewoners met uitzicht op een wat ruimere beurs zo benard denken. Op steenworp afstand, direct ten zuiden van de stad, zijn veel woningen gebouwd in het middeldure segment. (gemeente Rhoon en Barendrecht)

Het NPRZ heeft o.a. als doelstelling het woonklimaat te verbeteren en sociale problematiek aan te pakken.

De problematiek zit echter niet in de stenen, maar in de mensen.

Het slopen van betaalbare woningen verdrijft mensen naar andere oorden, waarmee de vermeende problematiek zich alleen maar verplaatst.

De sociale samenhang zal hiermee evenmin verbeteren.

Sloop mag niet het middel zijn om nieuwe bewoners aan te trekken, of bewoners te behouden, die over een ruime beurs beschikken.

Het plan bevat geen verbeteringen van de woonomgeving.

Conclusie.

Het plan is te mager in verhouding met de maatschappelijke consequenties.