



**Gemeente
Rotterdam**

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

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Van: W.H.M. van der Zwan
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Uw kenmerk: 24bb004784
Ons kenmerk: M2407-3225 - 24bo006483

Onderwerp: Afdoeningsvoorstel toezegging
Bestemmingsplan Carnisse Eiland – alternatieve
plan

Datum: 5 juli 2024

Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Tijdens de vergadering van uw commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte op 3 juli 2024 heb ik u bij de behandeling van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Carnisse Eiland toegezegd om nader uit te leggen wat er met een alternatief stedenbouwkundig plan van bewoners is gedaan, hoe de bomencompensatie vorm gaat krijgen en waarom niet gekozen is voor een integrale herziening van het bestemmingsplan Zuiderpark.

Alternatief plan Rotterdamse Dromers

Tijdens de subcommissie bestemmingsplannen van 4 juni 2024 en een bezoek van een delegatie van de commissie aan het gebied op 25 juni 2024 hebben de indieners van zienswijzen aangegeven een alternatief plan (opgesteld door de stichting De Rotterdamse Dromers) al vroeg aan de gemeente te hebben voorgelegd. In de commissie BWB van 3 juli 2024 is de vraag gesteld wat er met dit plan is gedaan.

Uit interne navraag blijkt dat het plan van Rotterdamse Dromers in een overleg eind 2021 of begin 2022 in het kader van de participatie met omwonenden en stakeholders met de toenmalige ambtelijk projectmanager is besproken.

Vooropgesteld waardeert de gemeente dit soort bewonersinitiatieven en ziet het alternatieve plan aantrekkelijk uit, waarvoor initiatiefnemers complimenten verdienen. Voor Carnisse Eiland zijn echter ook stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven die belangrijk zijn voor de wijk en haar bewoners, waaronder: een goede aansluiting op de naastgelegen wijken, evenwichtige massaopbouw, een aantrekkelijk overgang van wijk naar park, en een realistische en gefaseerde aanpak met zo min mogelijk effecten voor de wijk. Dit alles in een menselijke maat, waarbij rekening wordt gehouden met typologie en maximaal 545 woningen om de kwaliteit van een groene woonomgeving te kunnen garanderen.

Het plan van Rotterdamse Dromers voldoet helaas niet aan de kwaliteiten die we voor ogen hebben op Carnisse Eiland. De keuze voor positionering en hoogte van de massaopbouw in dit plan contrasteert te sterk met de bebouwing in de bestaande wijk en



naastgelegen buurt. De massa zorgt bovendien voor veel schaduwwerking. Uit participatie blijkt ook dat de buurt tegen hoogbouw is. Dit alternatieve plan voorziet juist in veel hoogbouw.

De verhouding massa en buitenruimte zorgt daarnaast voor smalle straatjes die geen recht doen aan de groene kwaliteit van Carnisse Eiland. Getwijfeld wordt ook aan het gevoel voor menselijke maat (1275 woningen) en het concept oogt eerder als een centrum-stedelijk gebied dan een groen-stedelijke woonwijk. Getuige ook de referenties die worden meegegeven (Groene Kaap). Er wordt in het plan tot slot voorbijgegaan aan de fasering die hier nodig is om de bestaande voorzieningen te verhuizen.

Dit is door projectmanager destijds dan ook mondeling aan de bewoners medegedeeld en reden geweest om dit plan niet verder te verkennen. Het participatietraject is vervolgens voortgezet.

Na deze terugkoppeling van de projectmanager is er vanuit de omwonenden (en vanuit de stichting De Rotterdamse Dromers) verder ook geen opvolging gegeven aan het initiatief. Hierna is het stedenbouwkundig plan (door het college) en grondexploitatie (grex) door de raad vastgesteld met hierbij de aangenomen motie Samen Stad maken in Carnisse (22bb2180), waarin werd opgeroepen om met bewoners in gesprek te gaan over de maximale hoogte van de woontoren en inpassing van openbaar groen en spelen in de buitenruimte.

Vanaf dat moment is er een wisseling geweest van ambtelijk projectmanager en is de participatie anders georganiseerd door, samen met de klankbordgroep, aan de slag te gaan met de genoemde knelpunten uit de motie. Dit is naar tevredenheid van de klankbordgroep verlopen met als resultaat o.a. een verlaging van de woontoren met drie lagen. In de gesprekken met de klankbordgroep is het alternatieve plan niet meer aan de orde geweest. Ook is het alternatieve plan niet in de zienswijzen van reclamanten naar voren gebracht en is het niet ter sprake gekomen in commissie- en raadsvergaderingen bij het vaststellen stedenbouwkundig plan en het in uitvoering nemen van de grex in 2022. Pas onlangs is het alternatieve plan, via uw commissie, weer ter sprake gebracht.

Of het alternatieve plan binnen de vigerende grex van de gemeente zou hebben gepast is overigens twijfelachtig: de grex is namelijk eind februari 2022 in uitvoering genomen en hiermee openbaar geworden. Het alternatieve plan dateert uit eind 2021/begin 2022, zodat initiatiefnemers hiermee geen rekening hebben kunnen houden.

Bomen

Er is natuurlijk nadrukkelijk gezocht naar een manier waarop er zo min mogelijk bomen hoeven te verdwijnen. Daarbij is wel gebleken dat het helaas onvermijdelijk is om bomen te rooien voor de realisatie van Carnisse Eiland. Voor de realisatie van Carnisse Eiland zullen bomen en bosplantsoen gerooid moeten worden. Dit is nodig omdat op deze plek gebouwd gaat worden, omdat bomen straks te dicht op de bebouwing staan of omdat bomen door gewijzigde situatie een gevaar kunnen gaan vormen voor de omgeving. Inmiddels is er een rooitekening gemaakt; het gaat om 101 bomen en stukken bosplantsoen. Bij de totstandkoming van de rooitekening is door het projectteam uiterst zorgvuldig omgegaan met het aantal te kappen bomen waarbij het uitgangspunt is geweest om zoveel mogelijk bomen te behouden. Er is ook gekeken of er bomen verplant kunnen worden. De ervaring leert echter dat dit in zeer weinig gevallen echt succesvol is en de kosten zijn hoog. Daarom vinden we het onverstandig om hiervoor te kiezen en besteden we deze financiële middelen aan de aanplant van nieuwe bomen en ander groen.



Hierbij hebben wij wel een hoge ambitie: de ambitie is om van Carnisse Eiland een groene parkbuurt te maken. Daarom willen we ook juist meer bomen terug planten dan dat er gekapt worden. In het schetsontwerp inrichtingsplan komen dan ook meer dan 200 nieuwe bomen terug. Kanttekening hierbij is dat er voldoende ruimte in de ondergrond (naast kabels en leidingen) moet zijn om dit ook daadwerkelijk te kunnen doen. Dit zal de komende maanden duidelijk worden tijdens het opstellen van het Programma van Eisen voor het inrichtingsplan. Mocht de nieuwe beplanting toch niet volledig mogelijk zijn op Carnisse Eiland dan willen we extra bomen planten in de bestaande wijk. Tijdens diverse participatiemomenten zijn hier door wijkbewoners al plekken voor aangewezen. Deze participatie op groen zetten wij door.

Zuiderpark

Dit bestemmingsplan betreft de realisatie van een nieuwe groene woonwijk aan de rand van de stad en aan de rand van het Zuiderpark. Het betreft reeds bebouwd gebied. De huidige bebouwing wordt gesloopt en de ruimte wordt beter benut. De doelstelling is een kwalitatieve woonwijk met een kwalitatieve groene buitenruimte. Het voorliggende bestemmingsplan biedt hierbij een volwaardige planologische procedure waarbij al het beleid, milieuaspecten en omgevingsbelangen integraal zijn gezien en afgewogen. Hierbij behoort tevens de ligging van het Carnisse Eiland aan de rand van het Zuiderpark. In het overige plangebied van het bestemmingsplan Zuiderpark worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het is dan ook niet noodzakelijk en niet wenselijk om hier tevens een nieuw plan voor vast te stellen. De belangen van het Zuiderpark zijn immers in het bestaande bestemmingsplan reeds geborgd.

Hiermee stel ik u voor om toezegging 24bb004784 als afgedaan te beschouwen.

Met vriendelijke groet,

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