



**Gemeente
Rotterdam**

Stadsontwikkeling
PMB Duurzaam, Prins Alexander

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Van: T.M. Roos
Telefoon: 06 182 936 30
E-mail: tm.roos@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2403-6425

Onderwerp: Reactie gevraagd advies

Datum: 27 maart 2024

Retouradres: Postbus 6575, 3002 AN ROTTERDAM

Wijkraad Het Lage Land, Prinsenland,
`s-Gravenland
Prins Alexanderplein 6 - 21
3067 GC ROTTERDAM

Geachte leden van de wijkraad,

Bedankt voor uw advies inzake het bestemmingsplan Folkert Elsingastraat. Naast dat u instemt met het bestemmingsplan heeft u wel enkele kanttekeningen geplaatst waar ik in de brief op in zal gaan.

Stedenbouwkundige inpassing en verstedelijking

U vraagt zich af of het voorliggende ontwerp wel passend is in de open structuur van Het Lage Land omdat u het geheel vrij besloten karakter vindt ogen. Een zorgvuldige afstemming tussen nieuwe bebouwing met de bestaande bebouwing is essentieel. Daarom is het bouwplan ook afgestemd op de welstandsparagraaf voor stempels en stroken en is het bouwplan ook door de commissie Welstand als zodanig getoetst. In het gebiedstype stempels en stroken wordt ingezet op herkenbare volumes, repetitie, omspoelend groen, coulissewerking, licht, lucht en ruimte.

De bebouwing in het Lage Land is opgebouwd uit repeterende bouwblokken en eenheden in een stempel en strokenverkaveling. Deze variëren van lage eengezinswoningen (2-3L) en middelhoge (6-8L) blokken tot hoge stroken bebouwing (10-14L) en hoogte accenten van (14L en hoger). De huidige beleidseisen ten aanzien van bijvoorbeeld parkeren oplossen op eigen terrein, samen met de opgave voor verdichting maken echter dat de originele opzet van parkeervelden en collectieve tuinen opnieuw gezien moeten worden. De nieuwbouw van de Folkert Elsingastraat is dan ook een vertaling van de "oude" stempel en strokenverkaveling die je in het Lage Land ziet, maar dan doorontwikkeld in het 'hybride tuinstad blok van de 21e eeuw'. De blokken zijn door gestempeld en tussen de blokken is ruimte gelaten voor licht, lucht en ruimte. De parkeergarage op maaiveld is uit het zicht weggewerkt achter splitlevelwoningen met een voortuin of Delftse stoep. Zo zorgen we ten opzichte van de voormalige tuinstad, waar veel bergingen op de begane grond gerealiseerd werden, voor sociale interactie op straat tussen mensen. De collectieve tuin is opgetild, maar omspoelt de bebouwing zodat er met een groot balkon aan de sportvelden wel contact en overzicht mogelijk blijft. Daarmee is het geen gesloten bouwblok zoals in de stadswijken, maar een hybride tuinstad blok van de 21e eeuw. Een bouwplan met de kwaliteit van de tuinstad, maar wel een bouwplan dat voorziet in de eisen van de huidige woonomgeving die past bij de tijd waarin we leven.



Woonprogramma, woondiversiteit en woonvisie

U merkt op dat het bouwen in de wijk steeds meer van stedelijke allure is en u vraagt zich af of dit bouwplan past binnen hoofdstuk 8 van de concept Woonvisie. U geeft aan dat zich in de directe omgeving leegstaande kantoren bevinden die goed kunnen voorzien in een betere woningdiversiteit in de wijk.

Hoofdstuk 8 van de inmiddels door de gemeenteraad vastgestelde Rotterdamse Woonvisie gaat over de Gebiedsgericht uitwerking. Het Lage Land wordt, samen met enkele andere wijken, genoemd onder het kopje Groenstedelijke wijken. In deze wijken zijn kansen voor verdichting en het beter benutten van de bestaande voorraad. Met het programma aan de Folkert Elsingastraat wordt een fors aantal woningen toegevoegd en Rotterdam heeft een grote behoefte aan deze woningen. Wij zijn van mening dat bij verdichting oog moet blijven voor de vitaliteit van het gebied. Door met dit bouwplan niet alleen woningen toe te voegen maar ook (soms reeds bestaande) voorzieningen te verbeteren wordt in de omgeving geïnvesteerd. Hier kan ook het winkelcentrum van profiteren. In het kader van Wijk aan Zet heeft u aangegeven te willen bespreken wat de mogelijkheden zijn om (langdurig onbebouwde) locaties in te zetten voor flexwonen, tiny houses of collectieve woonvormen. Wij voeren dat gesprek graag met u en betrekken daarbij uiteraard leegstaande panden.

Afsluitend maakt u de aantekening of dit plan bijdraagt aan de noodzakelijke diversiteit aan woningen in het Lage Land. Wij zijn van mening dat dit plan bijdraagt aan de noodzaak tot het toevoegen van woningen in het middensegment. Ook in het Lage Land is behoefte aan dit type woningen. Een uiterst moeilijke woningmarkt maakt dat er helaas keuzes gemaakt moeten worden waardoor het in dit plan niet haalbaar bleek om ook huurwoningen toe te voegen. Door naast nieuwbouwprojecten ook, samen met u, andere kansen te verkennen in de bestaande voorraad geven wij dan ook invulling aan de gebiedsgerichte koers uit de Rotterdamse Woonvisie.

Omgevingsvisie Oostflank

Tot slot vraagt u in de brief om de omgeving en u te betrekken bij het plan Het Lage Land-Centrum. In de herziening van de Omgevingsvisie is inderdaad een indicatieve verdichting van 1750 tot 2450 woningen voorgesteld in het Lage Land. In de volgende fase werken we de exacte locaties waar woningen, bedrijven en voorzieningen komen verder uit. Voor het Lage Land geldt dat de wijk langzaam een andere positie in de stad krijg, één van die kansen is het doortrekken van het openbaar vervoer van Kralingse zoom door het Lage Land naar de Alexanderknoop.

Zodra de plannen voor dit deelgebied verder vorm krijgen werken we graag samen met bewoners en gebruikers die het gebied goed kennen, uiteraard betrekken we daarbij ook de wijkraad. Het doortrekken van de tramverbinding staat gepland na 2035 en op het moment dat we aan de slag gaan met ontwikkelingen in het gebied zullen wij de wijkraad proactief betrekken.

Namens het college,

Met vriendelijke groet,