

Raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
Subcommissie bestemmingsplannen op 6 juni 2023

**Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Zuidwest;
ontwerpbestemmingsplan Transformatie voetbalvelden Overschie
Kleiweg; ontwerpbestemmingsplan Industriecontour Feijenoord,
Maashaven en Rijnhaven**

Voorzitter	:	T. de Haan
Aanwezig	:	P.J. de Jong, L.C. van Eijk-Kloos, N.F. van de Kamp, E. Bronsdijk, A. Jetzes, Z. Petrovic
Tevens aanwezig		G.G. van Dijk (Christenunie), A. Kockelkoren (GroenLinks), J.G. Rozema (Partij voor de Dieren), M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam), P.J.H.D. Verkoelen (50Plus), H. Wempe (Volt), E. Başoğlu (SP) tot en met 19.20 uur
Ambtelijke ondersteuning:		G.J. de Jong, C. Polman, S.M. van de Ven
College van B&W	:	-
Griffie	:	N. Ferreira (commissiesecretaris), M.R.D. Binda (commissiegriffier), DemiSec (notulist)

1. Opening en agenda

De voorzitter opent de openbare hoorzitting van de Subcommissie Bestemmingsplannen en heet de aanwezigen welkom. Vanavond worden drie ontwerpbestemmingsplannen behandeld, te weten Hoogvliet Zuidwest, de transformatie voetbalvelden in Overschie en de parapluherziening industriecontouren Feijenoord, Maashaven en Rijnhaven. Bericht van verhindering is ontvangen van V.A. Bruin, M.M. Vlasblom en D. van Dommelen.

Er is ambtelijke vertegenwoordiging van de wethouder aanwezig, waaraan de commissie technische vragen kan stellen.

2. Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Zuidwest

Reclamant 3:

De heer P.J. de Jong namens Frame Vastgoed Participaties B.V. stelt dat de bestemmingsplankaart laat zien dat de nota van uitgangspunten niet is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Frame Vastgoed ziet deze wel graag terug, zodat duidelijk wordt dat de door Frame Vastgoed voorgenomen herontwikkeling aan de Oude Wal onderdeel van het gemeentebestuur is. In het kader van de Wet geluidhinder geldt hetzelfde.

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Zuidwest, transformatie voetbalvelden Overschie Kleiweg en ontwerpbestemmingsplan Industriecontouren Feijenoord, Maashaven en Rijnhaven

Frame Vastgoed motiveerde in zijn zienswijze ook het belang van een verder uitgewerkt bestemmingsplan en concludeerde dat er een aantal gebreken kleven aan het ontwerpbestemmingsplan en het bijbehorende ontwerpbesluit Hogere waarden Wet geluidhinder. Deze gebreken zullen de gewenste ontwikkeling frustreren, wat onwenselijk is voor de betrokken ontwikkelaars. Een procesgang hierover dient het algemeen belang immers niet. Frame Vastgoed concludeert daarom dat het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder niet kunnen worden vastgesteld. Frame heeft aangeboden om informeel met de gemeente te overleggen over manieren om de benodigde flexibiliteit in het bestemmingsplan te verankeren. De gemeente heeft dit aanbod niet aangenomen, wat volgens Frame Vastgoed in tegenspraak is met de algemene beginselen van zorgvuldig bestuur. Frame Vastgoed en andere belanghebbenden moeten kunnen vertrouwen op de gemeente, maar menen dat de gemeente Rotterdam onzorgvuldig, niet volledig betrouwbaar en op een niet-consistente wijze heeft gewerkt aan het tot stand komen van het nieuwe bestemmingsplan. Er is geen participatietraject doorlopen, terwijl hierin juist de onderwerpen uit de zienswijze ingebracht hadden kunnen worden.

De gemeente weet van de inspanningen van Frame Vastgoed om samen met de bureaus een integraal kader voor gebiedsontwikkeling vast te leggen. De gemeente heeft niet geprobeerd om met deze partijen en andere betrokkenen tot afstemming over de randvoorwaarden te komen, waarna de plannen in het bestemmingsplan opgenomen kunnen worden. De gemeente erkent dit, maar motiveert haar handelwijze niet. Met de vaststelling van het bestemmingsplan schept de gemeente onvoldoende kaders om het voor investerende partijen mogelijk te maken de gewenste transformatie van het buurtcentrum Oude Wal te ontwikkelen. Daardoor wordt geen opvolging gegeven aan het gemeentebeleid.

Frame Vastgoed heeft risicodragend geïnvesteerd om de upgrade van Oude Wal te realiseren. Een bestemmingsplan dat richting geeft aan het gebied door stedenbouwkundige uitgangspunten en richtlijnen voor geluidshinder, zou voor de ontwikkelaar bevestigen dat de ingeslagen weg kan worden voortgezet. Het zou het mogelijk maken om investerende en bouwende partners aan het project te verbinden. De door de gemeente ingeslagen route biedt onvoldoende houvast voor de markt om door te pakken en bij te dragen aan de woningbouwopgave.

Frame Vastgoed ziet in het dossier een structureel probleem van de gemeente: het gebrek aan continuïteit in bezetting van diverse dossiers van Stadsontwikkeling en het projectmanagementbureau leidt ertoe dat de trajecten tussen gemeente en investeerders spaak lopen. Daardoor wordt er door de gemeente inconsistent gehandeld. De wijze waarop de gemeente haar handelen in deze bestemmingsplanprocedure motiveert, creëert een beeld van achteraf haar gelijk halen. De gemeente had echter vooraf richting moeten geven aan het proces tot wijziging van de bestemmingsplannen.

De heer Van Dijk vraagt naar aanleiding van de uitspraak 'de gewenste transformatie van Oude Wal' wie die transformatie wenst. Ook noemde de reclamant de nota van uitgangspunten. Hij vraagt of er een vaste nota van uitgangspunten is, of in welke fase deze zich bevindt. Reclamant sprak over een gebrek aan participatie bij de gemeente. Hij vraagt wat Frame Vastgoed als ontwikkelende partij zelf heeft gedaan aan participatie.



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Zuidwest, transformatie voetbalvelden Overschie Kleiweg en ontwerpbestemmingsplan Industriecontouren Feijenoord, Maashaven en Rijnhaven

De heer Rozema stelt dat reclamant niet uit de voeten kan met de bestemming 'gemengd 3' en vraagt waarom hij niet via een projectbestemmingsplan probeert om alsnog de benodigde borging te krijgen.

Mevrouw Kockelkoren merkt op dat reclamant duidt op gebrek aan aansturing vanaf 2018 en stelt dat het een structureel probleem is. Ze vraagt of hij kan schetsen wat er in de periode 2018 tot heden is gebeurd in de gesprekken met de gemeente.

De heer De Jong antwoordt dat Frame Vastgoed in 2017 leegstaand bezit van Woonbron heeft overgenomen met onbewoonbare woningen. Het bedrijf heeft daarbij een sloopverplichting op zich genomen, om binnen gemengd 3 de locatie te herontwikkelen. Doordat de ontwikkelaar risicodragend in het project is gestapt, is de transformatie voor hem gewenst. Ook door de omgeving was het echter gewenst om het verloederde bezit op te ruimen.

De nota van uitgangspunten is op alle facetten afgerond, maar het onderliggende programma, waarin staat wat er binnen de stedenbouwkundige opgave kan worden gerealiseerd, is door de ontwikkelingen in de markt steeds onderwerp van discussie geweest. Sinds 2018 is de bouwenvolop duidelijk, maar door de stijgende bouwprijzen en het feit dat de locatie in Hoogvliet ligt, waar de woonprijzen de afgelopen jaren zijn achtergebleven, lukt het niet om een goede businesscase te krijgen. Met de gemeente is overeenstemming bereikt over 66 woningen op de locatie. Frame Vastgoed heeft de wens neergelegd om 95 woningen te bouwen. De discussie gaat dus niet zozeer om gemengd 3, maar om het feit dat de stedenbouwkundige envelop niet zichtbaar is in het bestemmingsplan. Als die envelop zichtbaar wordt gemaakt en er wordt een wijzigingsbevoegdheid vastgelegd om goedkeuring te geven aan een groter aantal woningen, laat de gemeente zien dat ze iets wil met de locatie. Dat is nu niet het geval. De gemeente toont de wereld van 2011 in haar plannen, terwijl er sindsdien heel veel veranderd is.

De Wet geluidhinder speelt op de locatie een bovengemiddeld grote rol, vanwege de nabijheid van de A15 en Pernis. Architectuur en geluidshinder moeten goed op elkaar afgestemd worden. Dat zou Frame Vastgoed graag nu vooraf op een nauwkeurige manier doen.

Frame Vastgoed heeft deelgenomen aan alle discussies over de Gebiedskoers Detailhandel. Hieraan namen ondernemers, bewoners en de gemeente deel.

Daarnaast is Frame Vastgoed met De Zeeuw en Hoogvliet Beheer bezig om een masterplan te ontwikkelen, uitgaande van het plan van Frame Vastgoed.

Eind 2018 waren de anterieure overeenkomst met de gemeente en de nota van uitgangspunten gereed om te ondertekenen, op het programma na. De anterieure overeenkomst betrof vooral de financiële dekking van ambtelijke kosten. Vanaf 2019 bleek het project minder goed haalbaar. Vervolgens kwam COVID en zijn er veel personeelsswisselingen bij de gemeente geweest, waardoor Frame Vastgoed meent dat er een intern gebrek aan informatie is ontstaan en niet duidelijk is dat er ontwikkelingen zijn voor deze locatie en er een anterieure overeenkomst klaarligt.



**Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Zuidwest, transformatie voetbalvelden Overschie
Kleiweg en ontwerpbestemmingsplan Industriecontouren Feijenoord, Maashaven en Rijnhaven**

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

De heer Van Dijk vraagt waarom de gemeente sinds 2020 niet verder is gekomen met dit dossier en of de ambtelijke ondersteuning de opmerking dat de plannen niet concreet genoeg zijn, herkent. Reclamant vraagt waarom er niet wat meer richting gegeven wordt. Die vraag zou hij graag doorspelen aan het college. Waarom is er niet gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid, zoals elders wel gebeurt? Tot slot spreekt reclamant over een mogelijk informatiehiat. Hij hoort graag of de ambtelijke ondersteuning dit herkent.

Mevrouw Kockelkoren vraagt of het klopt dat de zestig woningen die in de nota van uitgangspunten zijn opgenomen, ook niet bestemd zijn. Ook hoort ze graag of het klopt dat er sinds 2018 een anterieure overeenkomst klaarligt en of dat bij Stadsontwikkeling bekend is.

Mevrouw Verkoelen heeft het gevoel dat de huidige ontwikkelingen bepalen dat er ineens wat meer woningen gebouwd moeten worden. Ze vraagt hoe hard het aantal van zestig woningen is in de nota van uitgangspunten. Als er nog ruimte in zit, hoort ze graag hoeveel ruimte dat is en waarom de gemeente daar niet over heeft gesproken.

De heer Rozema vraagt of de ambtelijke ondersteuning onderschrijft dat het voornamelijk ziet op een programmadiscussie en dat alle andere facetten van het plan de goedkeuring van de gemeente hebben. Gemengd 3 maakt vijftig woningen mogelijk. In de RVU stond zestig en de reclamant wil er negentig bouwen. In een bestemmingsplan wordt vaker met bandbreedtes gewerkt. Hij vraagt waarom dat een probleem vormt.

De heer De Jong stelt dat het project Oude Wal wel degelijk bekend is bij de gemeente en dat herontwikkeling van de locatie zeer gewenst is. Er is geen sprake van een informatiehiat. In de startnotitie en de raadsbrief wordt gesteld dat het project Oude Wal wordt ontwikkeld, maar niet wordt meegenomen in het gebiedsbestemmingsplan, omdat de uitgangspunten nog onvoldoende concreet waren. Er zijn wel uitgangspunten. Men is het erover eens dat afgeweken moet worden van het vigerende bestemmingsplan, om de ontwikkeling mogelijk te maken. Voor een milieuonderzoek is echter meer duidelijkheid nodig over het geplande aantal woningen.

De locatie ligt in een geluidsgevoelig gebied. Daarom moeten afspraken worden gemaakt binnen de invloedssfeer van de haven, wat gevolgen heeft voor het aantal woningen dat er gebouwd kan worden. Het is daarom niet mogelijk om een bandbreedte voor het aantal woningen af te spreken.

Dat de ontwikkeling niet is opgenomen in het bestemmingsplan betekent niet dat deze niet mogelijk is. Er kan een afwijking op het bestemmingsplan worden opgesteld of een projectbestemmingsplan. Dat laatste behoort tot de mogelijkheden, maar zolang niet duidelijk is wat er in het voorliggende bestemmingsplan wordt besloten, kan dit proces niet gestart worden.

Het is bekend bij de gemeente dat er een concept anterieure overeenkomst ligt.



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Zuidwest, transformatie voetbalvelden Overschie Kleiweg en ontwerpbestemmingsplan Industriecontouren Feijenoord, Maashaven en Rijnhaven

De heer Rozema vraagt of het een mogelijkheid was geweest als de ontwikkelaar een bovengrens had aangegeven voor het aantal woningen. Dan had de gemeente een milieuonderzoek kunnen laten uitvoeren en zou het hooguit meevallen als het aantal woningen kleiner wordt. Dat lijkt toch de manier om de ontwikkeling te kunnen opnemen in het bestemmingsplan.

De heer Van Dijk vraagt waarom het elders in Rotterdam mogelijk is om met een wijzigingsbevoegdheid te werken en hier niet. Ook is hem niet duidelijk wat er nu wel is vastgelegd: kunnen er 66 woningen gebouwd worden of wordt het gebied tot weiland bestemd?

Mevrouw Kockelkoren merkt op dat de ontwikkelaar de woningen die in het gebied stonden, gesloopt heeft. In het huidige bestemmingsplan is blijkbaar ruimte voor een bepaald aantal woningen. Ze hoort graag hoeveel dat er waren. Dat niet duidelijk is om welke locatie het gaat, maakt het lastig om erover te discussiëren.

De heer De Jong antwoordt dat het gaat om de locatie Oude Wal, hoek Mosoelstraat. Het is een vlek gemengd 3, waar meerdere functies mogelijk zijn. Er staat nu meerdere bebouwing, maar er is ook een braakliggend terrein. Volgens het huidige bestemmingsplan zijn er vijftig woningen mogelijk. Een bovengrens voor het aantal woningen vaststellen, is lastig. Het aantal woningen op de locatie is echter beperkt, doordat er slechts vier lagen gebouwd mogen worden.

De voorzitter geeft de commissie de gelegenheid om vragen te stellen over de overige ingediende zienswijzen.

De heer Rozema vraagt naar het nestgeluid. Dat is geen wettelijke bron, maar voor de lokale overheid is het wel relevant om een goed woon- en leefklimaat te realiseren en procedures hierover te voorkomen. Hij vraagt of hierover goed nagedacht is.

De heer De Jong antwoordt dat de gemeente een apart geluidsonderzoek naar nestgeluid laat uitvoeren. Als er veel geluid verwacht wordt, moeten er mitigerende maatregelen getroffen worden. Er wordt echter nauwelijks een toename verwacht.

De heer Rozema vraagt of wettelijke en niet-wettelijke geluidsbronnen bij elkaar worden opgeteld, alvorens af te wegen of men op deze plek goed kan wonen.

De heer De Jong antwoordt dat het op deze manier wordt aangepakt.

De voorzitter dankt de ambtelijke vertegenwoordiging voor de beantwoording en gaat over op de advisering.

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Zuidwest, transformatie voetbalvelden Overschiese Kleiweg en ontwerpbestemmingsplan Industriecontouren Feijenoord, Maashaven en Rijnhaven

2.1 Advisering zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Zuidwest

De heer Van Dijk wil het voorstel in de commissie bespreken, want hij vindt het vreemd dat de plannen van de ontwikkelaar al vijf jaar op de plank liggen en de gemeente nu voornemens is om een bestemmingsplan vast te stellen, dat de wereld van 2011 representeert.

Mevrouw Kockelkoren benadrukt dat dit alleen gaat om de inbreng van reclamant 3. Ze vindt het echter prima om het geheel door te geleiden.

De voorzitter concludeert dat het voorstel, inclusief alle zienswijzen, als bespreekstuk wordt geagendeerd voor de commissie Bouwen, Wonen, Buitenruimte op 14 juni 2023.

Mevrouw Verkoelen zou de zienswijzen 1 en 2 alvast willen afhandelen, vanwege de volle commissieagenda.

De voorzitter concludeert dat hiervoor consensus is in de subcommissie.

Reclamant 1 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.6, Collegevoorstel: ongegrond.
De commissie gaat akkoord;
1.5, Collegevoorstel: gegrond.
De commissie gaat akkoord;
1.7, Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen.
De commissie gaat akkoord.

Reclamant 2 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, Collegevoorstel: ongegrond.
De commissie gaat akkoord.

De beoordeling van de zienswijze van *reclamant 3* wordt aangehouden tot de politieke bespreking in de commissie BWB op 14 juni 2023.

3. Hoorzitting Transformatie voetbalvelden Overschiese Kleiweg

Reclamant 1:

Mevrouw L.C. van Eijk-Kloos woont aan de Overschiese Kleiweg en is bezorgd over de transformatie van de voetbalvelden. De zorgen van de bewoners worden eenvoudig ongegrond verklaard door de gemeente. Bewoners hebben een informatieavond bijgewoond, maar de gemeente kon hun vragen niet beantwoorden en hun zorgen niet wegnemen. Er is daarna geen enkele communicatie meer geweest. Reclamant hoopt dat de gemeente alsnog inziet welke impact de transformatie heeft op de omwonenden.

De aanvraag is volgens omwonenden niet functioneel inpasbaar. Verschillende wooneenheden worden uitgesmeerd over het hele woonuitbreidingsgebied, met een ontsluiting naar een doodlopende toegangsweg. In het gebied is behoefte aan open en groene ruimte. Door de ontwikkeling wordt de toch al schaarse groene ruimte verminderd. De gemeente schijnt rekening te houden met vleermuizen, waarvoor de



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Zuidwest, transformatie voetbalvelden Overschiese Kleiweg en ontwerpbestemmingsplan Industriecontouren Feijenoord, Maashaven en Rijnhaven

hoogbouw vijftig meter verplaatst wordt richting de Overschiese Kleiweg. Er zitten echter ook andere dieren, zoals vogels en vossen. De voorgestelde bebouwing wijkt sterk af van de bestaande bouw en wordt onvoldoende geïntegreerd in de omgeving. Ook verdwijnt de parkeerplaats voor de tuinverenigingen. De tuinders zullen hun auto langs de weg parkeren, waardoor er geen parkeerplekken meer zijn voor de bewoners en een verkeersonveilige situatie ontstaat. Bewoners kunnen ook niet meer hun eigen oprit verlaten. Bovendien is de Overschiese Kleiweg een verbindingsweg tussen Overschie en Schiebroek, waarvan veel schoolkinderen en mensen op scootmobielen en in rolstoelen gebruikmaken.

Het perceel wordt op diverse plekken afgegraven en verhoogd. Dit heeft gevolgen voor de grondwaterspiegel. De bestaande huizen aan de Overschiese Kleiweg zijn niet onderheid. Door het toenemende zware verkeer vrezen bewoners voor scheuren in hun huizen. De elektrificatie van het verkeer heeft ook negatieve impact op de mobiliteit, zeker als de geplande uitrit ter hoogte van nummer 625 komt. Reclamant vraagt deze te verplaatsen naar nummer 555 of 591.

Reclamant is circa vier jaar geleden naar de Overschiese Kleiweg verhuisd, mede door het bestaande bestemmingsplan. Ze pleit ervoor dat de groenstrook tussen nummer 625 en 631 wordt behouden, evenals de parkeerplaats.

Tot slot vraagt reclamant namens de bewoners om alsnog onderzoeksrapporten te overleggen over de kwetsbaarheid van het milieu en de dijk.

De heer Verhoef vraagt naar de parkeersituatie toen de voetbalvelden nog in gebruik waren. Ook vraagt hij naar de participatie. Reclamant geeft aan dat bewoners geen antwoord kregen op hun vragen. Hij vraagt of de gemeente de antwoorden later nog heeft teruggekoppeld.

De heer Wempe vraagt of er ooit onderzoek is gedaan, waaruit blijkt dat de scheuren in de huizen worden veroorzaakt door het verkeer.

De heer Rozema vraagt of het invoeren van betaald parkeren een oplossing zou bieden voor de verwachte verkeersoverlast. Daarnaast hoort hij graag welke plant- of diersoorten reclamant vaak ziet in het plangebied, waar de gemeente aandacht aan moet schenken.

Mevrouw Verkoelen vraagt of reclamant niet van de plannen afwist toen zij vier jaar geleden aan de Overschiese Kleiweg ging wonen. Verder is zij benieuwd hoe de verkeerssituatie momenteel is en of bewoners daarvan schade ervaren aan hun woningen.

Mevrouw Kockelkoren vraagt of reclamant tijdens de planontwikkeling heeft aangegeven dat de Overschiese Kleiweg als verbindingsweg wordt gebruikt en zo ja, of hierover iets is teruggekoppeld aan de bewoners.

De heer Van Dijk vraagt of de huidige bezoekers aan de tuinverenigingen ook voor parkeeroverlast zorgen of dat de situatie nu naar tevredenheid is. Ook wil hij graag weten of bewoners vooral vrezen voor tijdelijk bouwverkeer of voor alle extra verkeer dat er wordt verwacht als het gebied klaar is.



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Zuidwest, transformatie voetbalvelden Overschie Kleiweg en ontwerpbestemmingsplan Industriecontouren Feijenoord, Maashaven en Rijnhaven

Mevrouw Van Eijk-Kloos antwoordt dat de parkeerplaats ook gebruikt werd voor de voetbalvelden. Het is niet zo dat ze er vier jaar geleden een huis heeft gekocht, maar ze is vier jaar geleden naar haar ouderlijk huis verhuisd. Jaren geleden hebben bewoners al geprotesteerd tegen zwaar vrachtverkeer. Daarom zijn er bloembakken geplaatst en is de Zestienhovensekade afgesloten voor vrachtverkeer. Van betaald parkeren is ze geen voorstander. Bovendien denkt ze dat er wel parkeerplaatsen nodig zijn, bijvoorbeeld voor bezoekers van Stadzicht. Ze zou graag zien dat de parkeerplaats wordt heringericht en iets kleiner wordt gemaakt. Het parkeerterrein bij nummer 591 is bedoeld voor reizigers van het vliegveld. Over schade aan de woningen antwoordt ze dat het vrachtverkeer voor veel overlast zorgt. De straat is 30km-zone, maar velen houden zich daar niet aan. De gemeente heeft één bewonersavond georganiseerd. Daar waren voldoende mensen aanwezig, maar het was een vrije inloop, waar niet zoveel vragen beantwoord konden worden. Daarna is er geen bijeenkomst meer geweest. In het gebied leeft een grote vossenfamilie. Ook zijn er vleermuizen en fazanten gespot. Reclamant verwacht een flinke diversiteit aan dieren en planten op de locatie.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Verkoelen vraagt hoe de gemeente in haar plannen mogelijke schade door zwaar verkeer gaat ondervangen. Aangezien de weg niet ondersteund kan worden, hoort ze graag waar de grens ligt voor het verkeer dat kan worden toegelaten.

De heer Verhoef vraagt een toelichting op de bewonersparticipatie en de informatiebijeenkomst en hoort graag of de gemeente zich herkent in het commentaar van reclamant.

De heer Wempe vraagt of in het plan is voorzien in een oplossing voor eventuele scheuren of verzakkingen door het extra verkeer.

De heer Rozema merkt op dat de bewijslast soms problematisch is als er schade optreedt. Hij vraagt hoe dit geborgd is bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

De heer Van de Ven antwoordt dat schade door bouwverkeer een lastige zaak is, omdat er weinig alternatieven zijn voor het verkeer. In de vervolgfase, bij het contracteren van projectontwikkelaars, zal de gemeente de bouwlogistiek als gunningscriterium opnemen. Op deze manier moeten de risico's beperkt worden, maar schade kan nooit helemaal voorkomen worden. Daarom zal de gemeente een nulmeting laten uitvoeren, zodat de huidige situatie vastligt. Tijdens de uitvoering zullen trillingsmetingen worden gedaan en zal gemonitord worden wat er gebeurt met de woningen. Mocht er schade ontstaan, dan zal een schade-expert namens de gemeente beoordelen of de schade is veroorzaakt door de bouwwerkzaamheden. De gemeente (Directie Veilig) overlegt al jarenlang elke drie maanden met bewoners over over de situatie op het Van der Gaagterrein. Stadsontwikkeling heeft zich daarbij aangesloten toen de plannen concreet werden. In dat overleg worden bewoners geïnformeerd. Er is ook een inloopavond geweest, waarvoor meer bewoners zijn uitgenodigd. Soms lukte het niet om alle vragen te beantwoorden. In een volgende fase gaat de gemeente nieuwe bewonersbijeenkomsten plannen.



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Zuidwest, transformatie voetbalvelden Overschiese Kleiweg en ontwerpbestemmingsplan Industriecontouren Feijenoord, Maashaven en Rijnhaven

Reclamant 2:

De heer N.F. van de Kamp woont in de bocht van de Overschiese Kleiweg en stelt dat het conceptbestemmingsplan geen concrete oplossing biedt voor het Van der Gaagterrein, waar momenteel overlast wordt ervaren door omwonenden. Eerder was toegezegd dat het terrein alleen voor opslag gebruikt zou worden, maar er worden ook bedrijfsmatige activiteiten ontplooid. Als het terrein niet wordt opgenomen in de ontwikkeling, schieten bewoners er niets mee op.

Het aantal woningen dat is opgenomen in het conceptbestemmingsplan is veel te groot voor de Overschiese Kleiweg, die tijdelijk als bouwroute en permanent als ontsluitingsroute moet gaan functioneren. Van de plannen verwacht hij dan ook overlast en schade.

De doorgang voor het verkeer en de parkeervakken zijn heel smal en het verkeer staat regelmatig vast. De voorgestelde bebouwing gaat nieuwe verkeers- en parkeerproblemen geven en schade opleveren aan de bestaande bebouwing. De woningen aan de Overschiese Kleiweg zijn niet onderheid. Kortom, het toevoegen van 99 woningen aan de locatie is gewoon te veel.

De heer Verhoef vraagt een toelichting op de verkeersproblemen.

Mevrouw Kockelkoren heeft begrepen dat het Van der Gaagterrein niet ontwikkeld kan worden, omdat het niet in bezit is van de gemeente. Ze vraagt of er wordt geacteerd op de huidige overlast en hoe reclamant de verandering van bestemming ziet als het gebruik van het terrein gelijk blijft.

De heer Wempe vraagt of er mogelijkheden zijn om de weg, eventueel tijdelijk, te verbreden.

De heer Van Dijk vraagt of er andere mogelijkheden worden gezien om de verkeerscirculatie te veranderen, bijvoorbeeld door het invoeren van eenrichtingsverkeer.

De heer Van de Kamp antwoordt dat het verkeer regelmatig vaststaat. Tijdens de spits is dat vaak het geval, maar vooral als er vrachtauto's staan om spullen af te leveren.

De weg is ook een fietsroute voor scholieren en bewoners van Stadzicht.

Reclamant zou graag een college verzorgen over het ontstaan van Van der Gaag en wat er de afgelopen jaren allemaal gebeurd is. Het is een zeer omvangrijk dossier, dat de gemeente veel geld heeft gekost en de bewoners veel overlast. Wat de gemeente nu met het terrein moet, hoeft niet ingewikkeld te zijn. Bewoners zouden het prima vinden als er een groenstrook of parkeerterrein van gemaakt wordt.

De weg verbreden is een mogelijkheid als de gemeente de voortuinen opkoopt of de sloot dempt. De Overschiese Kleiweg is dan echter niet meer 'het rustieke lint' en 'beschermd aangezicht', zoals in de bestemmingsplannen is opgenomen.

De verkeerscirculatie kan gewijzigd worden, bijvoorbeeld met een stop in de weg. Er heeft enkele maanden een soort bussluis gelegen, maar die werd weer weggehaald toen de bus werd omgeleid. Eenrichtingsverkeer zou iets kunnen oplossen, maar de effecten daarvan kan hij niet overzien.



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Zuidwest, transformatie voetbalvelden Overschiese Kleiweg en ontwerpbestemmingsplan Industriecontouren Feijenoord, Maashaven en Rijnhaven

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Kockelkoren vraagt nadere informatie over het Van der Gaagterrein. Volgens het bestemmingsplan wordt hier wonen mogelijk gemaakt. Ook wordt de Wet voorkeursrecht gemeenten bekrachtigd. Ze vraagt wat de gemeente ervan vindt als de grondeigenaar besluit om er woningen te gaan bouwen. Verder hoort ze graag wat de gemeente heeft gedaan om het terrein goed bij het plan te betrekken.

De heer Verhoef vraagt welke activiteiten op het Van der Gaagterrein zijn toegestaan en waarom de gemeente niet optreedt bij ongeoorloofde activiteiten.

De heer Van Dijk vraagt of de opgenomen saneringskosten bedoeld zijn voor de gemeentelijke grond, of voor het saneren van het Van der Gaagterrein.

De heer Van de Ven antwoordt dat de gemeenteraad in 2020 een voorkeursrecht heeft gevestigd op het Van der Gaagterrein, omdat het gebruik niet past in de woonomgeving. In het bestemmingsplan is het terrein opgenomen met de bestemming wonen. Deels is het nu de bestemming 'erf'. In hoeverre dit conflicteert met het huidige gebruik, is onderdeel van het langlopende traject dat reclamant aanhaalde. Stadsontwikkeling is daarbij aangehaakt met het idee dat het terrein integraal in de plannen wordt opgenomen, inclusief de voetbalvelden. De gemeente zet dus in op het verwerven van het terrein, maar dat is ingewikkeld, omdat er al lange tijd een juridische procedure loopt over boedelvereffening. Het terrein is ernstig vervuild, alsook een deel van de voormalige voetbalvelden. De saneringskosten zijn voor beide onderdelen van het terrein. De voetbalvelden zouden afgedekt kunnen worden om vervolgens te bebouwen, maar het Van der Gaagterrein moet afgegraven worden.

Reclamant 4:

Mevrouw E. Bronsdijk is buurtbewoner en wil graag weten hoe hoog de bebouwing kan worden, uitgaande van de watertoets. Deze zou door Watermanagement uitgevoerd moeten worden, maar de gemeente heeft het werk uitbesteed aan het waterschap. Volgens het waterschap is de geplande bebouwing veel te zwaar. De Overschiese Kleiweg is immers een dijk die het omliggende gebied moet beschermen tegen water. De kwetsbaarheid van het bodem- en watersysteem in een dijkfunctie is niet in de watertoets opgenomen. Reclamant verzoekt de gemeente om de experts van de afdeling Watermanagement in staat te stellen om de natuurlijke grenzen aan te geven van het poldergebied. Volgens landelijk beleid moeten bodem en water sturend zijn en dus bepalen wat de maximale begrenzing is. Reclamant zou ook graag willen weten hoe het kan dat er geen MER-rapportage is uitgevoerd in het kwetsbare en vervuilde gebied.

In de omgevingsvisie van de gemeente staat dat kosten niet uitgesteld mogen worden. Er bestaat een programma biodiversiteit, een groenopgave, beheer onderhoud van de ruimte en een resilience-strategie. In het gebied wordt echter alleen maar druk toegevoegd, terwijl de onderzoekende partijen aangeven dat dit niet kan. Volgens de stukken zou er een wadi toegevoegd kunnen worden, maar de voetbalvelden, die als zodanig functioneren, worden juist weggehaald. Omwonenden ervaren al heel veel wateroverlast, zoals onderlopende kelders. De waterloop is zeer complex en moet dus door experts beoordeeld worden, voordat de gemeente verder gaat met plannen



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Zuidwest, transformatie voetbalvelden Overschie Kleiweg en ontwerpbestemmingsplan Industriecontouren Feijenoord, Maashaven en Rijnhaven

maken.

Tot slot stelt reclamant voor om onderzoek te laten doen naar de biodiversiteit in het gebied. Het is bekend dat er vossen leven. Volgens de nota van uitgangspunten zou er ecologische waarde worden toegekend, maar hoe dat gebeurt, is onduidelijk. Het terrein is nu geheel groen en wordt vervangen door bebouwing en verharding. Ze hoort graag hoe dit zich tot elkaar verhoudt en hoe dit wordt gerelateerd aan de kosten voor de programma's van onder andere groen en dijkonderhoud.

Door de extra woningbouw vrezen bewoners voor meer verkeer. Vooral zware elektrische auto's belasten de weg te veel, waardoor de langs liggende woningen scheuren.

Over participatie zegt reclamant dat veel omwonenden niet geïnformeerd zijn. Zelf heeft ze alleen de informatieavond bijgewoond, maar veel van haar vragen werden daar niet beantwoord. De gebruikers van de volkstuinten zijn ook niet geïnformeerd, terwijl hun parkeerplaatsen gaan verdwijnen. Ze kunnen dus niet meedenken over een oplossing.

De heer Van Dijk vraagt door welke woningbouw de bewoners wateroverlast hebben ervaren en of er een relatie is tussen de bouw en wateroverlast. In het gebied is sprake van vervuiling. Hij hoort graag of bewoners van mening zijn dat de grond gesaneerd moet worden, of dat ze de vervuiling willen behouden, omwille van de huidige biodiversiteit.

De heer Wempe vraagt hoe het waterschap de voorliggende plannen beoordeelt.

Mevrouw Kockelkoren merkt op dat de zienswijze over het water gegrond verklaard wordt en dat er een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen dat er voldoende watercompensatie wordt gerealiseerd. Ze vraagt reclamant waar dan nog precies de zorg ligt.

Mevrouw Bronsdijk weet niet hoe het waterschap de plannen beoordeelt en dat is juist het probleem. Ze beschikt niet over de informatie om zich een mening erover te vormen. In de nota van uitgangspunten staat echter bij 'watertoets' dat het waterschap het niet eens is met de voorgestelde zware bebouwing.

Een van de burens heeft wateroverlast sinds de bouw van het nabijgelegen appartementencomplex. Hij heeft hierover brieven aan de gemeente gestuurd, maar krijgt niet het gevoel dat er iets mee wordt gedaan. Ook andere burens zijn ontdaan van de plannen. Reclamant vraagt daarom om de menselijke maat te hanteren en te kijken hoe zorgvuldig omgegaan kan worden met de belangen van omwonenden en niet alleen te handelen op basis van de wettelijke mogelijkheden. De bewoners zijn bereid om te participeren en constructief mee te denken.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

De heer Rozema vraagt of er meer informatie is over het advies van het waterschap. Uit het ontwerpbestemmingsplan maakt hij op dat het waterschap de conclusie van de gemeente over de negatieve impact van de plannen voorbarig vindt. Die onzekerheid zou kunnen leiden tot een nieuwe kostenraming. Wie neemt in dat geval de kosten voor zijn rekening?



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Zuidwest, transformatie voetbalvelden Overschie Kleiweg en ontwerpbestemmingsplan Industriecontouren Feijenoord, Maashaven en Rijnhaven

Mevrouw Kockelkoren vraagt naar de voorwaardelijke verplichting om te borgen dat er voldoende watercompensatie wordt gerealiseerd. Elders in de stukken staat dat er nader onderzoek nodig is. Ze vraagt of de gegrondverklaring de oplossing is, of dat er nog onderzoek nodig is om te weten of de waterhuishouding goed komt.

De heer Wempe vraagt waarom er geen uitgebreide MER-rapportage is gemaakt voor dit kwetsbare gebied. Ook hoort hij graag welke experts op het gebied van waterhuishouding zijn ingezet en wat hun bevindingen waren.

Hij vraagt of de zorgen om de vossenpopulatie terecht zijn. Is erover nagedacht waar deze vossen naartoe kunnen? Wat is de ecologische waarde van het gebied en zijn de zorgen om de biodiversiteit terecht?

De heer Van Dijk zou ook graag de reactie van het waterschap horen. Hij is benieuwd of de situatie van het appartementencomplex bekend is en welke rol dit heeft gespeeld in de verdere planvorming.

Mevrouw Polman antwoordt dat de watertoets een instrument is van het waterschap om te controleren of de gemeente het aspect water op de juiste manier heeft meegenomen in haar bestemmingsplan. Voor zaken zoals riolering is de gemeente het bevoegd gezag. Beide zijn meegenomen in het plan. De reactie die is opgenomen in het bestemmingsplan is de reactie die de gemeente van het waterschap heeft ontvangen. Het waterschap geeft aan dat nog niet duidelijk is welk percentage van de verharding gecompenseerd moet worden. Daarom wordt een voorwaardelijke verplichting voorgesteld, zodat de watercompensatie wordt geborgd. Andere aspecten, zoals wadi's, worden ook meegenomen in de planuitwerking. Het is duidelijk dat de wateropgave in het gebied groot is.

Gevraagd werd waarom er geen uitgebreide MER is gedaan. In de vormvrije MER-beoordeling is gekeken of er nadelige milieueffecten verwacht worden. De conclusie was dat er geen uitgebreide MER nodig is. Voor het saneren wordt gekeken of de ontwikkeling vervuiling met zich meebrengt, waardoor saneren nodig is. Aan het bouwen van woningen zitten echter geen vervuilende aspecten. De voorgestelde sanering ziet op de vervuiling die al in de grond zit.

Op het gebied van water is het waterschap als bevoegd gezag gevraagd om een reactie. Ook de afdeling Watermanagement van cluster Stadsbeheer is betrokken bij de planfase. Deze zal ook een toetsende rol hebben bij het afgeven van de omgevingsvergunningen.

De vossenpopulatie is in de quickscan al aan de orde gekomen. Er zijn aanwijzingen dat er vossen leven in het gebied. Nadelige effecten op de vossen worden voorkomen door rekening te houden met de tijden waarop er wordt gebouwd.

De heer Wempe merkt op dat er een groot deel van het leefgebied van de vossen verloren gaat. Hij vraagt wat het alternatief is voor de vossen om naartoe te gaan.

De heer Van de Ven antwoordt dat in de uitwerkingsfase wordt beschreven waar bebouwing komt en waar ruimte voor groen overblijft. In de uitgangspunten is opgenomen dat er in de landgoedzone veel groen zal blijven. De vossen zullen vanzelf een ander plekje zoeken. Overigens krijgen vooral vleermuizen, roofvogels en uilen



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Zuidwest, transformatie voetbalvelden Overschie Kleiweg en ontwerpbestemmingsplan Industriecontouren Feijenoord, Maashaven en Rijnhaven

aandacht, omdat dit beschermde soorten zijn. De gemeente heeft vervolgonderzoek uitgezet om deze dieren te volgen.

De wateroverlast die is opgetreden na de bouw van het appartementencomplex is hem niet bekend. Het plangebied ligt laag ten opzichte van de dijk, dus er moet wel aandacht zijn voor het water.

Mevrouw Verkoelen merkt op dat in het raadsvoorstel staat dat er op 22 juni nog een nieuwe MER-beoordeling wordt opgeleverd.

Mevrouw Polman antwoordt dat het MER-beoordelingsbesluit nog zal worden aangevuld op basis van de laatste jurisprudentie met een extra motivatie van hoe de beoordeling tot stand is gekomen. De conclusie zal hierdoor niet veranderen.

Reclamant 5:

Mevrouw A. Jetzes spreekt namens Stichting Laurens over de woonzorglocatie Stadzicht. Ze roept op tot samenwerking. De wens van Stichting Laurens is om te komen tot een inclusieve wijk, waar het nieuwe Stadzicht onderdeel is van de transformatie van het terrein van de voormalige voetbalvelden en van het huidige Stadzicht. De separate aanpak van de gemeente noemt zij een gemiste kans voor een integrale gebiedsontwikkeling. Laurens kan en wil graag waarde toevoegen door in te zetten op een integrale seniorenhub.

In het uitvoeringsprogramma 'Rotterdam, Ouder en Wijzer' is als ambitie opgenomen dat elke Rotterdammer in zijn eigen wijk ouder kan worden. Het realiseren van nieuwe woonzorgconcepten en het ontwikkelen van senioren hubs is hiervoor nodig. De locatie naast Stadzicht biedt een goede kans om dit uit te voeren.

Sinds 2020 wordt gesproken over mogelijke samenwerking met Laurens. De voordelen van gezamenlijk groen, water, parkeren en ontsluiten zijn door beide partijen erkend. Toch heeft de gemeente uiteindelijk niet gekozen voor een integrale gebiedsontwikkeling.

Tot slot is een aantal zaken in het bestemmingsplan onvoldoende uitgezocht:

De aansluiting op stedenbouwkundig niveau is onvoldoende onderbouwd;

Toekomstige fiets- en wandelpaden zijn ingetekend via het terrein van Stadzicht, terwijl Laurens daar niet in gekend is;

Er ontbreekt een goede onderbouwing van de gevolgen die de herontwikkeling op de waterhuishouding heeft binnen het gebied en op aangrenzende percelen;

Er ontbreekt een onderbouwing van de gevolgen die de herontwikkeling van de voetbalvelden heeft op de kwetsbare functies op het naastgelegen terrein van Laurens;

De gemeente heeft een grote woningbouwopgave, maar de voorgestelde dichtheid in het voorgestelde bestemmingsplan is zeer laag. De argumentatie hiervoor ontbreekt; Door de gebieden apart van elkaar te ontwikkelen, waarbij de maximale capaciteit van de Overschie Kleiweg wordt opgezocht, wordt het ontsluitingsprobleem in feite neergelegd bij Laurens;

In het akoestisch onderzoek is slechts onderzocht welk effect de geluidsbelasting van omliggende geluidsbronnen heeft op het plangebied;

Een aantal ecologische onderzoeken is niet recent genoeg. Bij herontwikkeling van het plangebied zullen deze bijna allemaal verlopen zijn;

Stichting Laurens vindt het vreemd dat ze op geen enkele wijze gekend is in de ontwikkelingen.

Stichting Laurens vraagt de gemeente om het dossier te heroverwegen en benadrukt



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Zuidwest, transformatie voetbalvelden Overschie Kleiweg en ontwerpbestemmingsplan Industriecontouren Feijenoord, Maashaven en Rijnhaven

dat zij graag wil samenwerken met gemeente Rotterdam en extra waarde kan toevoegen aan een integrale gebiedsontwikkeling.

Mevrouw Verkoelen vraagt of Stichting Laurens een nieuw verpleeghuis wil bouwen of plannen heeft om seniorenhuisvesting te ontwikkelen in het gebied. Ze hoort graag wat de opgave is van Stichting Laurens en wat ze van de gemeente verwacht.

De heer Verhoef begrijpt dat Laurens nieuwbouw beoogt op de locatie. Hij vraagt hoe concreet deze plannen zijn.

De heer Van Dijk vraagt wat er misgelopen is tussen Stichting Laurens en de gemeente. Hij hoort graag of beide partijen na 2020 nog contact met elkaar hebben gehad.

Mevrouw Kockelkoren vraagt of het klopt dat Stichting Laurens aangaf dat de voorgestelde bebouwingsdichtheid te laag is.

Mevrouw Jetzes antwoordt dat Stichting Laurens in 2020 contact heeft gehad met de gemeente met het voorstel om de twee gebieden aan elkaar te koppelen, een nieuw verpleeghuis te bouwen op de voetbalvelden met circa 100 intramurale plekken en een seniorenhub eromheen. De gemeente heeft echter aangegeven dat er zoveel politieke druk was dat het plan in 2020 getenderd moest worden. Daarom is ervoor gekozen om niet langer met Laurens te overleggen, omdat het proces qua planning te ingewikkeld was. Daarna heeft Laurens meermaals geprobeerd te overleggen met de gemeente, maar geen contact meer gekregen. Het beeld is daardoor ontstaan dat de gemeente niet wilde samenwerken. De plannen zijn ook niet verder geconcretiseerd, maar Laurens wilde gefaseerd nieuwbouw ontwikkelen, waarbij een ontsluiting mogelijk gemaakt kon worden via het terrein van Stadzicht. Als de gemeente de gebieden niet wil combineren, moet Laurens op eigen terrein nieuwbouw plegen of aansluiten op de integrale gebiedsontwikkeling van het Franciscus Gasthuis. Qua verdichting zou Laurens bij voorkeur een combinatie van iets kleinschaliger intramurale verpleegzorg realiseren, in combinatie met seniorenwoningen. Over de exacte dichtheid kan zij niets zeggen.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Verkoelen begrijpt niet dat er met zoveel moeite een bestemmingsplan wordt opgesteld, terwijl er een uitgelezen kans ligt om een mooi, groen gebied te realiseren, inclusief een goede ontsluiting. Waarom laat de gemeente deze kans liggen, waarbij én de ouderenzorg verbeterd wordt én de omgeving veel minder belast wordt?

De heer Van Dijk vraagt waarom er wel een integrale gebiedsontwikkeling met Van der Gaag wordt opgesteld, maar niet met Laurens.

Mevrouw Kockelkoren vraagt wat er sinds 2020 is gebeurd.

De heer Wempe vraagt naar de opmerking dat de ecologische onderzoeken verouderd zijn.

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Zuidwest, transformatie voetbalvelden Overschie Kleiweg en ontwerpbestemmingsplan Industriecontouren Feijenoord, Maashaven en Rijnhaven

De heer Van de Ven antwoordt dat de gemeente in 2020 een aantal malen met Laurens heeft gesproken. Daarbij zijn vlekkenplannen gepresenteerd. De gemeente heeft echter besloten om beide ontwikkelingen niet te combineren, omdat de ontwikkeling van een nieuw zorgconcept veel tijd kost en de locatie al lange tijd braak ligt. De gemeente ziet wel degelijk dwarsverbanden met het terrein van Laurens en heeft deze ook opgenomen in de kaarten, maar heeft gekozen voor voortgang om woningbouw te ontwikkelen. Met dat uitgangspunt is hij als projectmanager verder gegaan. Nadien heeft Laurens hem niet benaderd met een verzoek om samenwerking. Het klopt dat enkele onderzoeken binnenkort verouderd zijn. Daarom heeft de gemeente vervolgonderzoek in gang gezet.

Reclamant 6:

De heer Z. Petrovic heeft sinds 2005 een garagebedrijf op het Van der Gaagterrein en woont sinds 2012 op nummer 585. In 2012 heeft de gemeente besloten om de garages op de shuttleparking te slopen. Daarvoor waren de hobbygarages op het terrein al afgebroken. Vanaf 2012 kreeg hij te horen dat hij ook weg moest met zijn bedrijf. In een gerechtelijke procedure is hij echter in zijn gelijk gesteld. Als de gemeente het Van der Gaagterrein wil gaan herontwikkelen, is hij zijn huis en bedrijf kwijt.

De heer Van Dijk merkt op dat de zienswijze van reclamant 6 gegrond verklaard is en aangepast in het bestemmingsplan. Hij vraagt of hij daarvan op de hoogte is en of zijn probleem daarmee opgelost is.

De heer Petrovic was er niet van op de hoogte.

Mevrouw Polman licht het toe. De gemeente heeft geconstateerd dat de woning op nummer 585 deel uitmaakt van een twee-onder-een-kapwoning, waarvan de andere woning buiten het plangebied valt. Voorgesteld wordt om de woning van reclamant apart te bestemmen, waarbij de huidige woonbestemming wordt voortgezet. De garage, die deel uitmaakt van het Van der Gaagterrein, moet wel verdwijnen, omdat de gemeente de bedrijvigheid in het gebied wil vervangen door woningbouw.

De heer Rozema vraagt hoe reclamant is gekend in de plannen van de gemeente om tot herontwikkeling te komen van het gebied waar zijn bedrijf is gevestigd.

De heer Verhoef stelt dat reclamant in 2015 al van de gemeente heeft gehoord dat hij zijn bedrijf moet stoppen. Daartegen is hij succesvol in bezwaar getreden. Hij vraagt wanneer hij opnieuw bericht heeft ontvangen dat hij zijn zaak moet stopzetten.

Mevrouw Kockelkoren vraagt of het bedrijf op hetzelfde perceel ligt als de woning en hoe reclamant aankijkt tegen het feit dat het bedrijf weg moet, maar de woning niet.

De heer Petrovic antwoordt dat hij niet op de hoogte is gesteld van de ontwikkelingen en dat hij niet voor de bewonersbijeenkomsten is uitgenodigd. Op 7 maart jl. is hij wel naar de inloopbijeenkomst geweest. Daar kon men echter niet vertellen wat er met het Van der Gaagterrein gaat gebeuren. Daarom heeft hij een zienswijze ingediend over zijn bedrijf en zijn woning. In eerste instantie mocht hij op de locatie niet werken als hij er niet woonde. Nu mag hij er wel blijven wonen, maar mag hij er niet meer werken.



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Zuidwest, transformatie voetbalvelden Overschiese Kleiweg en ontwerpbestemmingsplan Industriecontouren Feijenoord, Maashaven en Rijnhaven

Zijn woning en bedrijf liggen op hetzelfde perceel. Hij is geen eigenaar van het perceel, maar huurder.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Verkoelen kan zich niet voorstellen dat nummer 585 binnen het plangebied ligt en 583 niet. Ze vraagt hoe de gemeente hiermee omgaat.

De heer Van de Ven antwoordt dat er ook een tuin bij de woning hoort. Over het Van der Gaagterrein is de gemeente nog met de eigenaar in gesprek over de boedelvereffening.

De heer Verhoef vraagt wat precies bedoeld wordt met 'het Van der Gaagterrein'.

De heer Van de Ven antwoordt dat het gaat om het gehele perceel van Van der Gaag, inclusief alle opstallen, zoals de woning van reclamant.

3.1. Advisering zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Transformatie voetbalvelden Overschiese Kleiweg

Naar aanleiding van het betoog van Stichting Laurens wil mevrouw Verkoelen het voorstel in de commissie bespreken.

De heer Van Dijk zou graag een brief van de wethouder willen over de grex met eventueel een nadere toelichting in de kluis. Hij zou graag een onderbouwing zien voor het bedrag van -€ 2,6 miljoen. Hij twijfelt zelfs of het voorstel überhaupt in de commissie besproken moet worden, maar hij gaat ermee akkoord dat het wordt geagendeerd. Hij hecht dan wel aan een brief waarin de wethouder nader ingaat op het niet-integraal ontwikkelen met het perceel van Laurens.

Mevrouw Verkoelen zou graag de wethouder die zorg in de portefeuille heeft erbij betrekken.

Mevrouw Kockelkoren merkt op dat de ontwikkeling van Laurens ook betrekking heeft op de ontsluitingsmogelijkheden, terwijl de ontsluiting een van de grote zorgpunten is van de omwonenden. Op die afweging wordt niet ingegaan in de reacties op de zienswijzen. Ze zou graag in een brief zien dat de scope wat breder getrokken kan worden.

Mevrouw Verkoelen wil helemaal geen brief, maar een mondelinge uitleg van de wethouder. Naar aanleiding daarvan kunnen onduidelijkheden eventueel via een brief toegelicht worden.

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Hoogvliet Zuidwest, transformatie voetbalvelden Overschie Kleiweg en ontwerpbestemmingsplan Industriecontouren Feijenoord, Maashaven en Rijnhaven

De voorzitter concludeert dat de zienswijzen nu niet worden vastgesteld, maar dat het onderwerp in de commissie wordt besproken, in bijzijn van de wethouders van wonen en van zorg. Ook lijkt het hem van belang om een brief aan het college te vragen waarin meer inzicht gegeven in de totstandkoming van het saldo van € - 2,6 mln. NCW van de grondexploitatie; over de afweging voor het niet-integraal ontwikkelen waarbij wordt ingegaan op andere mogelijkheden voor verkeersontsluiting, en; de te doorlopen procedure rondom inboedelvereffening.

Mevrouw Verkoelen zou ook graag een toelichting willen op het tijdsverloop van de ontwikkeling. Ze wil ervoor waken dat er nu enorme haast wordt gemaakt, waardoor in een later stadium grote problemen ontstaan.

Mevrouw Kockelkoren begrijpt niet waarom er een bestemmingsplanwijziging moet komen op het Van der Gaagterrein, terwijl dit perceel geen gemeentelijk eigendom is. Hier wil ze een toelichting op in de brief.

De voorzitter concludeert dat de commissie uiterlijk op 9 juni a.s. de brief wil ontvangen met bovenstaande onderwerpen en dat het bestemmingsplan en de grex ter bespreking zijn geagendeerd voor de commissie BWB.

Hij dankt alle insprekers en reclamanten hartelijk voor hun inbreng.

4. Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Industriecontouren Feijenoord, Maashaven en Rijnhaven

Er zijn geen reclamanten over dit ontwerpbestemmingsplan en er zijn geen vragen van de commissieleden.

4.1. Advisering zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Industriecontouren Feijenoord, Maashaven en Rijnhaven

Reclamant 1 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, Collegevoorstel: ongegrond.
De commissie gaat akkoord.

De voorzitter concludeert dat het advies op de zienswijze als hamerstuk wordt doorgeleid naar de commissie BWB op 14 juni 2023.

5. Sluiting hoorzitting

De voorzitter sluit de bijeenkomst om 20.52 uur.

Aan : De Gemeente Rotterdam
Datum/tijd : 6 juni 2023 18:00
Locatie : Suze Groenewegzaal, stadhuis van Rotterdam, Coolsingel 40.
Van : Paul John de Jong, Frame Vastgoed

Samenvatting ingediende zienswijzen

De door Frame ingediende zienswijzen luiden:

"De bestemmingsplankaart laat naar de mening van Frame zien dat de met uw diensten overeengekomen Nota van Uitgangspunten niet is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Wie zien dit graag gecorrigeerd zodat ook in publiekrechtelijke zin duidelijk wordt dat onze voorgenomen her-ontwikkeling aan de Oude Wal, onderdeel van uw beleid is."

en

"Het ontwerp bestemmingsplan en het bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder laat naar de mening van Frame niet zien dat de door ons voorgenomen ontwikkeling onderdeel uitmaakt van de lijst met projecten waarvoor deze hogere waarden vastgesteld dienen te worden. Wij zien dit graag alsnog gebeuren."

Frame motiveerde tevens ook het belang van een aangepast / verder uitgewerkt bestemmingsplan:

"Frame concludeert derhalve dat er een aantal gebreken kleven aan het ontwerpbestemmingsplan en het bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder die de ontwikkelbaarheid van gewenste ontwikkeling zullen frustreren. Dat is zeer onwenselijk voor betrokken ontwikkelaars en een dergelijke procesgang dient daarbij het algemeen belang niet."

"Daarom concludeert Frame dat, ook met het oog op de toekomstige (commerciele- en maatschappelijke) programmering, het ontwerpbestemmingsplan het bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder in zijn huidige vorm en met zijn huidige motivering niet kan worden vastgesteld. "

Om vervolgens de hand uit te reiken:

"Graag zijn wij bereid onze zienswijze nader toe te lichten en treden wij met u in overleg hoe deze hoognodige flexibiliteit goed in een ontwerpbestemmingsplan verankerd te krijgen."

Ondanks de ingediende zienswijze reageert de gemeente 'weigerachtig' en wij menen dat in tegenspraak is met de algemene beginselen van zorgvuldig bestuur.

Het zorgvuldigheidsbeginsel

Frame, maar ook de andere belanghebbenden, dienen op dit punt te kunnen vertrouwen op de gemeente.

Wij menen echter dat de gemeente Rotterdam op onzorgvuldige, niet volledig betrouwbare en niet consistente wijze heeft gewerkt aan de tot stand koming van het nieuwe bestemmingsplan Hoogvliet Zuidwest.

1. Onzorgvuldig omdat zij geen duidelijk participatie traject heeft doorlopen met belanghebbenden. Althans met ons is niet geparticipeerd.
2. Niet volledig betrouwbaar omdat zij de voorgestelde juridische route (handhaving bestand bestemmingsplan) niet goed motiveert.
3. Niet consistent omdat zij met het nieuwe bestemmingsplan op geen enkele manier reflecteert aan de stappen die, onder andere door Frame, in samenwerking met de gemeente zijn gezet in de afgelopen 10 jaar.

Ad. 1. De gemeente heeft weet van de inspanningen van Frame om in samenspraak met haar buurman de Zeeuw en Hoogvliet Beheer integrale kaders voor gebiedsontwikkeling vast te leggen. Er zijn door de gemeente geen pogingen ondernomen om met deze partijen en bijvoorbeeld een afvaardiging van ondernemers en bewoners tot afstemming van randvoorwaarden te komen zodat de plannen kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

De gemeente onderkent niet dat zij dit niet heeft gedaan.

Ad.2 Volgend op de participatie hadden er diverse mogelijkheden gelegen om zowel op basis van de uitgangspunten van het afgestemde NvU als de na participatie verkregen randvoorwaarden als het gemeentelijke beleid vast te leggen in een bestemmingsplan met daarin opgenomen 'wijzigingsbevoegdheid' of een 'binnenplans afwijkingbevoegdheid'.

De gemeente motiveert niet waarom zij dit niet heeft gedaan of zal doen. De wijze waarop de gemeente haar handelen motiveert is naar de mening van Frame bezijden de waarheid.....de onderwerpen waar Frame en de gemeente nog geen overeenstemming over hebben of waar naar de mening van de gemeente Frame nog "niet concreet genoeg" over is hoeven een bestemmingsplanwijziging niet tegen te houden.....het bestemmingsplan werkt immers kaderscheppend voor de komende 10 jaar.

De gemeent gaat in haar beantwoording van ingediende zienswijze ondercht voorbij aan dit punt.

Ad. 3 De gemeente dient een betrouwbare partner te zijn voor investeerders in haar stad. Daarin zijn consistentie van handelen en het creëren van een 'level playing field' belangrijke pijlers voor een veilig investeringsklimaat. Frame meent dat de gemeente, met de vaststelling van dit bestemmingsplan, onvoldoende kader scheppend acteert om het voor investerende partijen mogelijk te maken om de zo gewenste transformatie van buurtcentrum Oude Wal mogelijk te maken. Daarbij geeft de gemeente geen actieve opvolging aan het door haar vastgesteld beleid (doorontwikkelen huidig bestemmingsplan op basis van geactualiseerde woonvisies en gebiedskoersen detailhandel).

De gemeent gaat in haar beantwoording van ingediende zienswijze ondercht voorbij aan dit punt.

Het belang van Frame

Frame heeft (tot een bedrag van ca. 3 mio) risicodragend geïnvesteerd om de al jaren benodigde upgrade van het centrum aan de Oude Wal verder te brengen. Een bestemmingsplan dat zowel door middel van stedenbouwkundige uitgangspunten als ook de richtlijnen t.a.v. van geluidshinder verder richting geeft aan de toekomst van het gebied zou voor Frame de bevestiging zijn van de ingeslagen route en samenwerking met de gemeente en concreet de mogelijkheid openen om zowel investerende en bouwende partners aan het project te binden.

De afstemming over het plan van Frame in de periode 2018 - 2020 had alle ingrediënten om hier op het niveau van het bestemmingsplan door te pakken. Dat er niet op doorgepakt is, komt niet van de zijde van Frame (haar belang is evident), maar door een gebrek aan duurzame aansturing vanuit de gemeente. De gemeente verliest of vervangt de ene na andere projectmanager op dit project.

De door de gemeente ingeslagen route biedt onvoldoende houvast voor de markt om verder door te pakken en bijvoorbeeld een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave in de stad. Een bestemmingsplan met een daarin nader opgenomen 'wijzigingsbevoegdheid' of een 'binnenplanse afwijkingsbevoegdheid' had dat houvast kunnen bieden.

Goede ruimtelijke ordening

Frame herkent in dit dossier een structureel probleem van de gemeente Rotterdam.

Het gebrek aan continuïteit in bezetting van diverse dossiers binnen de dienst Stadsontwikkeling en het projectmanagement bureau leidt er toe dat continue de geest uit de fles raakt in de trajecten die lopen tussen gemeente en investeerders en dat dossiers niet met voldoende diepgang worden begeleid door de gemeente zodat projecten ook echt verder gebracht kunnen worden. Daardoor ligt, zoals hier eerder gemotiveerd, een gebrek aan consistent handelen op de loer.

De wijze waarop de gemeente tot nu toe haar handelen ten aanzien van het gebied aan de Oude Wal in deze bestemmingsplanprocedure motiveert creëert een beeld van 'achteraf je gelijk halen' en het hier gemotiveerde gebrek aan consistentie werkt een indruk van selectief handelen (willekeur) in de hand.

Dat kan natuurlijk niet de bedoeling zijn: de gemeente had, vanuit het perspectief van goede ruimtelijke ordening en het zorgvuldigheidsbeginsel, vooraf richting moeten geven aan het proces tot wijziging van het bestemmingsplan. Dat heeft zij nagelaten.

Overschiese Kleiweg, reclamant 2

Van:

N.F. van de Kamp

Aan:

De gemeenteraad van Rotterdam, t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling,
BWT/Bestemmingsplannen

Postbus 6575

3002 AN Rotterdam

(ook per e-mail verzonden aan info@griffie.rotterdam.nl)

Inspreek notitie 6 juni 2023

Geacht College, Raadsleden, aanwezigen,

Aanvullend op de door mij ingebrachte zienswijze breng ik het navolgende onder uw aandacht.

Ik ga ervan uit dat u mijn zienswijze tot u heeft genomen. Kort samengevat:

1. Het concept bestemmingsplan geeft geen concrete oplossing voor het Van der Gaagterrein waar momenteel naast de valet parking activiteiten vanuit bestaande bergingen ook weer overlast begint de ontstaan doordat er steeds meer bedrijfsmatige opslag plaatsvindt die vervoersbewegingen noodzakelijk maken. (geluidsoverlast in de vorm van metaal of houtbewerking). Huidige bewoners schieten er eigenlijk niets mee op als het Van der Gaagterrein niet meteen concreet wordt ontwikkeld.
2. Het in het concept bestemmingsplan opgenomen aantal te bouwen huizen is veel te belastend voor de Overschiese Kleiweg die als bouwroute, aanvoerroute en doorlopende route na de bebouwing moet gaan functioneren. De Overschiese Kleiweg is daarvoor niet geschikt. De voorgestelde plannen gaan grote overlast en schade opleveren.

Om dit te illustreren ben ik met een meetlint erop uit getrokken en stelde ik het volgende vast.

Hoe breed is de Overschiese Kleiweg voor mijn huis:

De Overschiese Kleiweg meet 5.68 meter voor huis 607 inclusief verharde bermrand sloot. Met het parkeervak eraf (begrensd door betonnen bakken) maakt dat de doorgang voor het verkeer 3.95 meter. Optisch is het nog veel smaller omdat een zijde begrensd wordt door de stijle berm naar de sloot en de andere zijde door een smalle stoep van 1.60 meter. De parkeervakken zijn smal – spiegels steken ruim buiten het vak. Een automobilist houdt een marge aan om niet in de sloot te rijden of schade toe te brengen dus rijdt midden op de weg.

Ter vergelijking de 'doorgaande' Copernicuslaan P16H. Deze weg is 7.20 meter breed, stoep en gras/bomenrij aan twee zijden en komt daarmee op een optisch brede laan van bijna 17 meter.

De ANWB geeft aan als breedte voor een huidige personen auto 2.00 tot 2.20 aan te houden. Vrachtauto's met aanhangers zijn beduidend breder.

Als op een weg van 3.95 twee auto's willen passeren geeft dat problemen, zeker wanneer het vrachtverkeer betreft. Daarom staat de weg nu al met regelmaat vast.

De in het conceptplan voorgestelde bebouwing gaat onomstotelijk enorme permanente verkeersproblemen geven.

Het gaat enorme parkeerproblemen opleveren.

Het gaat schade opleveren aan bestaande bebouwing.

De voorgestelde bebouwing is gewoon te veel.

Dank voor uw aandacht,

Norbert van de Kamp

Geachte leden van de commissie,

Wij hebben kennis genomen van de reactie (in bijlage 6 – Nota beantwoording zienswijzen - 23bb003308) op onze zienswijze. Onze zorgen zijn na het lezen van deze reactie helaas nog steeds aanwezig. Ook overwegen we ons juridisch bij te laten staan.

Graag willen wij nog terugkoppeling geven op enkele punten uit de Nota beantwoording zienswijzen.

1.3 Discrepantie tussen de verbeelding en de kaarten getoond op de informatieavond

In de reactie staat dat aan de zienswijze is tegemoetgekomen door ons alle actuele en correcte documenten toe te zenden. Dit is niet juist. Wij hebben niets ontvangen.

Inmiddels hebben wij kennis genomen van de nieuwe verbeelding ([23bb003309] Bijlage 2 behorende bij 23bb003308). Deze verbeelding leidt nog steeds tot onduidelijkheid.

Waarom is het terrein van locatie Overschiese Kleiweg 627B in deze verbeelding niet opgenomen, terwijl er wel voorkeursrecht gevestigd is ten behoeve van woningbouwontwikkeling op de voormalige voetbalvelden? Graag zouden wij hier duidelijkheid in krijgen.

Verder is er onduidelijkheid over het gebouw op kadastraal object 6651 en een gedeelte van 8066 (zie afbeelding hieronder van de Kadastrale Kaart, blauw gemarkeerd is perceel 8066, met rode stift omkaderd is het gebouw in kwestie). Het betreft hier een vervallen en verlaten gebouw. Het rechtergedeelte van het gebouw hoort bij kadastraal object 8066 waar voorkeursrecht op gevestigd is. Waarom wordt dit stuk niet meegenomen in het plan? Op het linkergedeelte is geen voorkeursrecht gevestigd, en het is ook geen onderdeel van het plan. De redenen zijn onduidelijk.



3.1 Toename verkeersdrukke

In de reactie staat dat de beoogde ontwikkeling van het plan plaatsvindt op 1.1 km afstand van het metrostation Blijdorp. Dit is benoemd ter beargumentatie voor gebruik van de fiets, en minder verkeersbewegingen per auto. Dit is niet correct. Afhankelijk van de locatie in het plangebied is de afstand 1.6 - 1.8 km, wat het gebruik van de auto aantrekkelijker zal maken voor sommigen dan de fiets.

Verder stelt de reactie dat er 113 woningen zijn gebouwd en opgeleverd tussen 2018 en 2022 in Park16Hoven. Daarbij wordt aangenomen dat de stijging van de verkeersbewegingen opgaat in de dagelijkse fluctuatie van het verkeer. Het is verrassend dat de gemeente alleen deze 113 woningen in Park 16Hoven heeft meegeteld. In onze zienswijze noemen wij ook de nieuwbouw op de Zestienhovensekade. Dit zijn circa 45 woningen. De verkeersgeneratie van deze woningen zal een stuk hoger zijn dan de 10% die de gemeente heeft gerekend voor Park 16Hoven, aangezien de nieuwbouw op de Zestienhovensekade slechts 2 kanten op kan: richting de noordkant van de Zestienhovensekade of richting de Overschiese Kleiweg. Verder zijn er nog een aantal projecten in aanbouw of gepland, welke helemaal niet meegeteld zijn:

- Oude Kleiweg 80: hier worden 8 woningen gerealiseerd, welke allen over de Overschiese Kleiweg zullen rijden.
- Landgoed de Hoven: 14 appartementen in Villa de Hoven, waarvan een groot deel over de Terletweg naar de Overschiese Kleiweg zal rijden.
- Landgoed de Hoven De Oranjerie (41 appartementen) en 't Koetshuis (15 appartementen): 56 appartementen in totaal.

Het gevoel bekruipt ons dat de gemeente haar best doet om met de berekeningen van de te verwachten verkeersdrukke onder de 2500 verkeersbewegingen te blijven, zodat zij de bouw van het grote aantal woningen op de voormalige voetbalvelden kan blijven verantwoorden. Wij dringen nogmaals aan op nieuwe verkeersmetingen, en berekeningen waarbij ook de - in de nabije toekomst - op te leveren woningen meegenomen worden.

3.3. Schade aan woningen

Op de Zestienhovensekade is als gevolg van trillingshinder/verzakking in het verleden een verbod gekomen voor vrachtverkeer. Is dit ook mogelijk voor het stuk van de Overschiese Kleiweg nabij het plangebied, gezien de kwetsbaarheid van de oude bebouwing aan het lint? Dit kan het risico op schade aan de woningen verkleinen, trillingshinder verminderen, en de al kwetsbare riolering (waar reeds verstoppingen in gemeld zijn) beschermen.

5. Flora en Fauna

Graag zouden wij inzage krijgen in de tijdlijnen wat betreft het ecologisch onderzoek en onderzoek naar vleermuizen, en de maatregelen die naar aanleiding daarvan genomen worden.

12.4 Verzoek aanpassen bouwhoogte appartementencomplex

In deze reactie wordt gesteld dat het bouwen van 60 appartementen (in het appartementsgebouw) gewenst is omdat daarmee wordt voldaan aan de woningbehoefte. Ook wordt gesteld dat het verlagen van de bouwhoogte en bouwlagen zou betekenen dat een groter oppervlakte moet worden bebouwd. Wij vragen ons af of de alternatieven onderzocht zijn. Wellicht kleinere appartementen bouwen? Of meer tiny houses?

Waarom wordt aan dit hoge aantal appartementen vastgehouden en wordt in veel beargumentaties van de gemeente steeds toe geredeneerd naar dit aantal? Het moge duidelijk zijn dat er vanuit verschillende omwonenden zorgen zijn om de hoogte van het appartementsgebouw, om uiteenlopende redenen.

Met vriendelijke groet,

namens bewoners Overschiese Kleiweg (reclamant 3)



Toelichting Laurens zienswijze Overschiese Kleiweg

Geacht college,

Mijn naam is Arjenne Jetzes, en ik spreek namens Stichting Laurens. Laurens is een zorgorganisatie en biedt zorg aan ongeveer 2.500 bewoners in onze woonzorglocaties en ook nog eens thuiszorg aan duizenden ouderen in en rondom Rotterdam.

Vanavond gaat het ook over onze zorglocatie Stadzicht, gelegen naast de voetbalvelden aan de Overschiese Kleiweg.

Wij doen hierbij vooral een oproep tot samenwerking maar daarnaast hebben wij ook een formele zienswijze ingediend.

Onze wens is te komen tot een inclusieve wijk, waar het nieuwe Stadszicht niet meer als een eiland ligt tussen het groen, maar onderdeel is van de transformatie van de twee huidige gebieden: het terrein van de voormalige voetbalvelden en het huidige Stadzicht. De potentie van deze transformatie is groot. De separate aanpak van de gemeente is in onze ogen dan ook een gemiste kans voor een integrale en inclusieve gebiedsontwikkeling.

Laurens kan en wil waarde toevoegen. Met name inzetten op een integrale senioren hub. Voor toekomstbestendige zorg voor ouderen is een aantal krachtige verpleeghuizen in Rotterdam noodzakelijk. Juist Stadszicht heeft zo'n functie en in de toekomst wordt deze alleen maar belangrijker. Het huidige pand is aan zijn technische einde gekomen. Dus juist nu de plannen op integrale wijze met elkaar verbinden is meer dan ooit nodig.

Dit zien we ook terug in het gemeentelijk beleid, bijvoorbeeld in het uitvoeringsprogramma Rotterdam Ouder en Wijzer. Hier wordt de ambitie geformuleerd dat iedere Rotterdammer in zijn eigen wijk oud kan worden. Het Langer Thuis Akkoord tussen o.a. gemeente, zorgpartijen en ontwikkelaars is hiervoor ook opgesteld. Hierbij wordt ingezet op het toevoegen van geschikte levensloopbestendige woningen voor ouderen, het realiseren van (nieuwe) woon- en zorgconcepten en het ontwikkelen van een aantal ouderenhubs. Deze locatie met Laurens als naastgelegen instelling biedt bij uitstek een kans voor het uitvoeren van dit beleid.

In 2020 zijn er gesprekken gevoerd over mogelijke samenwerking met Laurens.

We hebben toen samen geconstateerd dat er grote (ruimtelijke) voordelen zitten aan samenwerking o.h.g.v. van water, groen, parkeren en vooral ontsluiting. De gemeente heeft uiteindelijk een solitaire ontwikkeling van de voetbalvelden uitgewerkt en uiteindelijk aangegeven niets te zien in de integrale gebiedsaanpak samen met Laurens. Wat volgens ons een gemiste kans is. Juist ook voor de gemeente Rotterdam.

Tenslotte, maar niet onbelangrijk, is er een aantal zaken onduidelijk/ onvoldoende uitgezocht in het bestemmingsplan. Deze zijn in onze schriftelijke reactie nader toegelicht, daarom ga ik hier niet uitgebreid op in.

- De aansluiting op stedenbouwkundig niveau vinden wij onvoldoende onderbouwd en onvoldoende aansluiten
- Toekomstige fiets- en wandelpaden lijken gepland via / door het grondgebied van Stadzicht voorgesteld waarin Laurens niet in is gekend
- Er ontbreekt een goede onderbouwing welke gevolgen de herontwikkeling mogelijk heeft op de waterhuishouding binnen het gebied en op aangrenzende percelen
- Er ontbreekt in brede zin een onderbouwing welke gevolgen de herontwikkeling op de voormalige voetbalvelden kan hebben of heeft in relatie tot de kwetsbare functie op het naastgelegen terrein van Laurens.
- De gemeente Rotterdam heeft een grote woningbouwopgave, de voorgestelde dichtheid van het voorgestelde bestemmingsplan is opvallend laag voor de positie in de stad, waarvoor de argumentatie ontbreekt;
- Het programma lijkt toegeschreven naar de maximale verkeerskundige mogelijkheden van de Overschiese Kleiweg. De gemeente Rotterdam heeft ervoor gekozen om de onderzijde van de bandbreedte als opgegeven in de CROW toe te passen. op basis van een 5 jaar oude verkeerstelling (uit 2018)
- Door beide gebieden separaat van elkaar te ontwikkelen, waarbij de maximale capaciteit van de Overschiese Kleiweg wordt opgezocht door de gemeente Rotterdam, wordt het probleem om te investeren in een betere ontsluiting feitelijk neergelegd bij Laurens.
- In het akoestisch onderzoek is uitsluitend onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van omliggende geluidsbronnen (wegen en spoor) op het plangebied.
- Er zijn meerdere ecologische onderzoeken gedaan. Naar ons oordeel zijn daarvan sommige niet recent genoeg en is met zekerheid te zeggen dat de onderzoeken bij daadwerkelijke herontwikkeling van het plangebied bijna allemaal verlopen zullen zijn.
- Het bevreemd ons vooral dat Laurens in het verdere traject, juist vanuit het eerdere initiatief van ons, op geen enkele wijze gekend is.

Ik wil graag afsluiten met de oproep een heroverweging te maken in dit dossier. En vooral te benadrukken dat Laurens graag wil samenwerken met de gemeente Rotterdam en de noodzakelijke extra waarde kan toevoegen aan een integrale gebiedsbenadering.