

Raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
Subcommissie bestemmingsplannen op 3 oktober 2023

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Riva en Feijenoord

Voorzitter	:	T. de Haan
Tevens aanwezig	:	E. Başoğlu (SP), G.G. van Dijk (ChristenUnie), D. van Dommelen (VVD), A. Kockelkoren (GroenLinks), J.G. Rozema (Partij voor de Dieren), M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam), P.J.H.D. Verkoelen (50Plus), H. Wempe (Volt)
Ambtelijke ondersteuning:		J.H. Ekkelenkamp, A.D. Harteveld, M. Zee
College van B&W:		--
Griffie	:	L. van der Sar (commissiegriffier), V. Sital (commissiesecretaris), DemiSec (notulist)

1. Opening en agenda

De voorzitter opent de openbare hoorzitting van de Subcommissie Bestemmingsplannen en heet de aanwezigen welkom. Bericht van verhindering is ontvangen van mevrouw V.A. Bruin van Leefbaar Rotterdam. Er is ambtelijke vertegenwoordiging van de wethouder aanwezig aan wie de commissieleden technische vragen kunnen stellen.

2. Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Riva

Reclamant 2:

De heer Hollaar woont aan de Wijnbrugstraat en heeft zicht op het nieuw te bouwen woongebouw Riva. De afstand van zijn appartement tot Riva is klein. Zeker voor bewoners die hoger in de toren wonen wordt de afstand als zeer gering ervaren. In bestemmingsplannen wordt te weinig rekening gehouden met het feit dat men op grote hoogte afstanden tot andere gebouwen anders ervaart. Bovendien verdwijnt de bezonning van zijn appartement totaal, terwijl hij bewust een appartement op het zuiden heeft gekocht om van de zon te genieten. Verder zijn er veel vleermuizen in het gebied die rond de toren vliegen. Door de nieuwe toren worden belemmeringen opgeworpen voor de vleermuizen. Van een lagere woontoren zou hij zelf geen last hebben, want hij woont 23 hoog.

De heer Rozema stelt dat volgens het vigerende bestemmingsplan een nog hogere toren mogelijk is. De huidige bewoners kunnen de bouwhoogte dus ook als winst beschouwen. Hij vraagt hoe de reclamant dat ziet.

Mevrouw Verkoelen begrijpt het bezwaar van de reclamant, maar vraagt of de

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Riva en Feijenoord

toren waar hij zelf woont niet dezelfde bezwaren oplevert.

De heer Van Dommelen vraagt hoe hoog de 23^e etage is en of de bewoner voor de aankoop van het appartement wist dat er mogelijk nog een toren gebouwd zou worden op de plek van Riva.

De heer Hollaar beantwoordt de vragen. Hij woont op de 23^e etage, wat ongeveer 70 meter hoog is. Toen hij zijn appartement kocht, wist hij niet dat er in het gebied nog meer gebouwd mocht worden. Hij is niet blij met een nieuwe woontoren van 70 meter, want het wordt veel te vol. De straten rondom het complex kunnen de verkeersdruk niet aan, waardoor het verkeer dagelijks vaststaat. De leefbaarheid neemt daardoor af voor de bewoners.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

De heer Rozema stelt dat er een ontheffing is verleend voor de gewone vleermuis. Hij vraagt waar de ontwikkelaar zich aan moet houden tijdens de ontwikkeling van het complex.

Mevrouw Verkoelen vraagt of de lichtval en bezonning van het appartementencomplex binnen de normen blijven.

Mevrouw Kockelkoren begrijpt dat er twee woningen op de eerste woonlaag zijn die door de bouw van de nieuwe toren niet meer voldoen aan de normen voor bezonning. De woning van reclamant valt nog wel binnen de norm, maar ook hij verwacht zonafname. Ze vraagt waarom ervoor gekozen is om het plan doorgang te laten vinden, terwijl daardoor twee woningen niet meer binnen de norm voor bezonning vallen.

De heer Van Dommelen vraagt of gekeken wordt naar het effect van binnenkijken op grote hoogte. Hoe gaat de gemeente daarmee om?

Mevrouw Zee beantwoordt de vragen van de commissie. Over bezonning en lichtinval is geen eenduidig antwoord te geven. Voor de onderste woningen gelden andere berekeningen dan voor de hogere woonlagen. Naar de onderste woonlagen is onderzoek verricht en die voldoen aan de normen voor bezonning. Op twee peildata is voor de hogere woonlagen geen verslechtering gemeten. De lichtinval is niet onderzocht, omdat er geen aanleiding is om te verwachten dat de lichtinval wordt beperkt tot een onaanvaardbaar niveau, mede vanwege de afstand tussen de twee woontorens.

Er is niet onderzocht hoe de afstand op grote hoogte wordt ervaren. Er wordt een afstand van 25 meter aangehouden, wat ruim bemeten is, zeker in een stad met veel hoogbouw.

De bezonning van de onderste woonlagen wordt niet zozeer bepaald door de hoogte van een gebouw, maar door de basis ervan. Dat geldt ook voor deze situatie. Uitgaande van wat planologisch mogelijk is, pakken de voorgestelde plannen voordelig uit. De onderste lagen kennen al weinig bezonning. Het college stelt dat het aanvaardbaar is dat deze woningen nog wat minder zon krijgen.

Er is een ontheffing verleend voor de vleermuizen. Er moeten vleermuiskasten geplaatst worden en andere mitigerende maatregelen getroffen worden. Zij zal

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Riva en Feijenoord

ervoor zorgen dat de ontheffing aan de commissie verstrekt wordt.

2.1. Advisering zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Riva

Reclamant 1	1.1, 1.2, 1.3 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
Reclamant 2	2.1, 2.2, 2.3 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
Reclamant 3, 4, 5	3.1, 3.2, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord. 3.3 Collegevoorstel: deels gegrond, deels ongegrond. De commissie gaat akkoord. 3.8 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat hier mee akkoord met uitzondering van de SP.
Reclamant 6	6.1, 6.2, 6.4 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord. 6.3 Collegevoorstel: deels gegrond, deels ongegrond. De commissie gaat akkoord. 6.5 Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie gaat akkoord.
Reclamant 7	7.1, 7.6, 7.7 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord. 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.8, 7.9, 7.10 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.

Toegezegd is dat de verleende ontheffing Wet natuurbescherming aan de commissie wordt gezonden.

De voorzitter concludeert met het advies aan de commissie BWB dat het bestemmingsplan niet politiek besproken hoeft te worden in de commissie BWB en dit te behandelen als hamerstuk in de gemeenteraadsvergadering van 7 en 9 november 2023.

3. Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Feijenoord

Reclamant 5:

De heer Bezemer maakt bezwaar tegen de bouw van een woontoren van 70 meter hoog in het Mallegatpark, grenzend aan een bejaardentehuis. De bewoners van het tehuis wordt het uitzicht volledig ontnomen. Bovendien is de ingang van de parkeergarage aan de kant van het bejaardenhuis gepland. Onlangs heeft de gemeente besloten om de verlichting in het park te doven ten behoeve van nachtrust voor dieren. Over de bescherming van diersoorten staat echter niets in het plan. Bovendien verdwijnt er 500 m² groen, terwijl dat deel van het park onlangs gerenoveerd is. Het park wordt veel gebruikt om te sporten en te recreëren. Als de bebouwing doorgaat, wordt het park daar te klein voor, terwijl er in Feijenoord al heel weinig groen is. Vergunningen voor bomenkap heeft de

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Riva en Feijenoord

reclamant niet gevonden bij de stukken.

De heer Wempe vraagt hoe de reclamant op de hoogte is gesteld van de plannen en hoe hij vindt dat dit is verlopen.

Mevrouw Kockelkoren vraagt naar het verdwijnen van het groen. Uit de reactie van de gemeente maakt zij op dat het gaat om groen dat buiten het bestemmingsplan ligt. Ze vraagt wat de reclamant van de beantwoording vindt. Ook vraagt ze naar de ingang van de parkeergarage. Ze begreep dat deze verplaatst is en hoort graag of daarmee het probleem is opgelost.

De heer Van Dommelen wil iets toelichten aan de reclamant. De vragen die hij stelde, vallen buiten het bestemmingsplan rondom de Persoonshaven. Ze zijn wel terecht, maar passen niet geheel binnen de besluitvorming van dit traject. Hij vraagt of de reclamant zich dat bewust is.

De heer Bezemer beantwoordt de vragen. De bewoners zijn zeer summier geïnformeerd via de wijkraad en de Havenloods. De flat komt in het Mallegatpark te staan, dus het park valt wel binnen het bestemmingsplan. De ingang van de parkeergarage is ingetekend aan de Passerstraat, tegenover het bejaardentehuis.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

De heer Van Dommelen vraagt wanneer de commissie het bestemmingsplan over het Mallegatpark kan verwachten en of de ambtelijke ondersteuning een toelichting hierop kan geven aan de reclamant, zodat duidelijk is waarover de commissie vandaag adviseert.

Mevrouw Verkoelen sluit zich hierbij aan. Bovendien is zij van mening dat de bezonning wel degelijk een rol bij de bewoners speelt.

De heer Verhoef vraagt hoe de participatie is verlopen. De reclamant gaf aan dat de bouwplannen in een bijeenkomst zijn uitgelegd, maar misschien is niet duidelijk welk onderdeel bij welk bestemmingsplan hoort.

De heer Rozema begrijpt dat er sprake is van een woontoren van 70 meter hoog. De gemeenteraad heeft echter alleen nog maar globale plannen gezien voor het gebied. Hij vraagt of inwoners van het plangebied al meegenomen zijn in een ontwikkeling, waarvan de gemeenteraad nog niets weet.

Mevrouw Kockelkoren vraagt naar het proces tot nu toe en hoe het komt dat het voor de bewoners blijkbaar lastig is om te weten welke plannen binnen welk bestemmingsplan horen.

De heer Harteveld beantwoordt de vragen. Het Mallegatpark ligt buiten het bestemmingsplangebied. Er wordt nu eerst een bestemmingsplan opgesteld voor de woontoren. Het college zal dit in november ter inzage leggen. Vervolgens wordt de gebruikelijke procedure voor inspraak gevolgd. Hij begrijpt dat bewoners vooral vragen hebben over nieuwe ontwikkelingen, maar het voorliggende bestemmingsplan is vooral een actualisatie van de huidige situatie.

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Riva en Feijenoord

Er is maar één nieuwe ontwikkeling in opgenomen. Bij dit bestemmingsplan is de normale participatieprocedure gevolgd, inclusief een inspraakavond. Met de wijkraad en met bewoners is al gecommuniceerd over de ontwikkelingen in Feijenoord. Op planniveau moet dat nog gebeuren.

De heer Verhoef veronderstelt dat de toekomstvisie wel is gedeeld met bewoners.

De heer Harteveld antwoordt bevestigend.

De heer Ekkelenkamp antwoordt dat het participatietraject van de toekomstvisie niet helemaal bekend is. Hij weet wel dat het twee keer in de wijkraad is besproken. Daarbij werden vragen gesteld en heeft de projectleider een aantal aandachtspunten in de planvorming meegenomen.

Reclamant 6:

De heer Verhaegen is bewoner van de 2^e Stampioendwardsstraat. Hij is lid van de wijkraad maar spreekt op persoonlijke titel. De vorige reclamant maakte heel duidelijk hoe belangrijk het Mallegatpark is voor de bewoners. Dat het park buiten het projectgebied ligt, is juist het probleem volgens bewoners, wijkraad en de Raad van State. In de RvS-uitspraak over het bestemmingsplan Feyenoord City, dat wel het Mallegatpark bevatte, stond dat er een integrale benadering moet zijn. De RvS heeft ook gesteld dat Mallegatpark, Rosestraat en Colosseumweg niet uit het bestemmingsplan gehaald mochten worden. Het Mallegatpark moet dus gewoon meegenomen worden in de planvorming.

Het gaat niet alleen om het Mallegatpark, maar om alle vlekken rondom de bebouwde kom. De hoogbouw met 8000 vrijesectorwoningen gaat leiden tot een tegenstelling met de huidige circa 8000 woningen in de wijk. Voor alle afzonderlijke blokjes, zoals Piekstraat, Unilevergebouw en Hunter Douglas worden aparte plannen gemaakt, waardoor bewoners niet kunnen inspreken over hun gehele wijk. De belangen van de oude bewoners worden daardoor onvoldoende meegewogen.

Er wordt gesproken over uitsterfbeleid voor winkels en andere voorzieningen. Hoe stelt de gemeente zich dat voor als er 8000 nieuwe bewoners komen? Een groep bewoners, wijkambassadeurs, heeft vijftig interviews afgenomen over de beleving van de wijk. Nagenoeg alle geïnterviewden spraken over een tweedeling en zeiden dat mensen worden opgesloten in geloofsgemeenschappen. Dat gebeurt ook als het bestemmingsplan wordt goedgekeurd: de gemeente richt zich op de nieuwe bewoners en laat de oude bewoners links liggen. Die tweedeling zullen de bewoners niet accepteren. De huidige bewoners hebben recht op een allesomvattende visie, die is neergelegd in een bestemmingsplan dat het hele gebied beslaat. Hierin moet worden voorzien in de behoeften van huidige bewoners. Zij willen een verbetering van hun situatie, hebben behoefte aan betaalbare woningen, veiligheid en goede voorzieningen. In Feijenoord leeft men gemiddeld zeven jaar korter dan elders. Verdere verslechtingen in de leefsituatie worden niet geaccepteerd.

De heer Başoğlu vraagt hoe de participatie met de wijkraad is verlopen.

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Riva en Feijenoord

De heer Rozema vraagt wat de reclamant adviseert aan de commissie die het bestemmingsplan in behandeling moet nemen. Moet de commissie het plan aanhouden totdat het bestemmingsplan voor het Mallegatpark bekend is? Het herziene plan voor Oostflank is niet ter sprake gekomen. Daarin wordt het Mallegatpark met groen aangeduid. Heeft de reclamant daar kennis van genomen? Heeft de wijkraad erop gereageerd? Misschien biedt dat de samenhang die bewoners zoeken.

Mevrouw Kockelkoren stelt dat bestemmingsplan Feijenoord is vernietigd door de RvS, omdat samenhang tussen de verschillende elementen ontbrak. Ze vraagt of reclamant wel het Toekomstperspectief Kop van Feijenoord heeft gezien en of dat zijn mening over het bestemmingsplan heeft veranderd. Over voorzieningen zegt de reclamant in zijn zienswijze dat het winkelbestand achteruitgaat, terwijl er bewoners bij komen. De gemeente zegt daarop dat dit voortvloeit uit de Gebiedskoersen Detailhandel. Ze hoort graag welke relatie de wijkraad heeft met de Gebiedskoersen Detailhandel. Wat heeft de wijkraad hierover geadviseerd en wat is daarmee gedaan?

Mevrouw Verkoelen vraagt naar de RvS-uitspraak. Ze neemt aan dat de stand van zaken hiervan via de wijkraad is gecommuniceerd met de gemeente, want de uitspraak heeft effect op wat er nu gebeurt. Ze vraagt of de reclamant het bezwaar van de vorige inspreker onderschrijft, namelijk dat de bouw binnen het plangebied nadelig gevolgen heeft voor het Mallegatpark.

De heer Verhaegen antwoordt dat hij niet zoveel heeft met de toekomstvisie van de gemeente en het herziene plan voor de Oostflank. Het is wel besproken in de wijkraad, maar men vond het vage plannen. In november 2022 heeft er eens een participatiebijeenkomst plaatsgevonden. De wijkraad is echter door projectontwikkelaars op de hoogte gehouden over het Mallegat. Daarbij zag men overigens ook allerlei flats aan de Persoonshaven ingetekend. De gemeente kan participatietrajecten organiseren, maar dat verandert niets aan het probleem dat het een bestemmingsplan is voor een veel te klein gebied.

Spreker adviseert de commissie om het plan helemaal terug te nemen en te vernietigen. Mallegat hoort bij het plangebied. Hij noemt nog Skateland aan de Piekstraat. Dat is een nieuwe voorziening voor de hele stad. Het is precies wat Feijenoord nodig heeft, maar het wordt ook bestemd om te vervangen door hoogbouw.

Nadat de gemeente had besloten om Feyenoord City op te delen, zodat er alvast woningbouw gepleegd kon worden, heeft de reclamant talrijke documenten aan de RvS overlegd, waaruit blijkt dat al die kleine plannetjes leiden tot verkeersoverlast, ongezonde woontoestanden en andere zaken die niet goed geregeld zijn. De RvS heeft vervolgens gesteld dat het gebied integraal bestemd moet worden.

De heer Van Dommelen begrijpt niet dat de reclamant zegt dat hij niets heeft met de Toekomstvisie Kop van Feijenoord en Oostflank. Dat is immers het grotere geheel waarnaar hij lijkt te zoeken.

De heer Verhaegen antwoordt dat in Oostflank heel veel zaken worden geregeld voor de hele stad. In Feijenoord heeft men echter te maken met de directe

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Riva en Feijenoord

omgeving.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

De heer Rozema vraagt over de reikwijdte van het bestemmingsplan. Volgens het raadsvoorstel gaat het plan alleen over Persoonshaven 85. Hij vraagt waarom ervoor gekozen is om het omliggende gebied erbij te betrekken in plaats van een postzegelbestemmingsplan vast te stellen en te zeggen dat de grotere discussie over het gebied later volgt.

Mevrouw Kockelkoren stelt dat het bestemmingsplan Feyenoord City is vernietigd omdat er een aantal gebieden niet in waren opgenomen. Een aantal reclamanten stellen dat er grijze vlekken in het gebied zitten en dat het daarom een slecht bestemmingsplan is. Ze vraagt hoe de gemeente dit relateert aan de juridische uitspraak van de RvS over Feyenoord City. De gemeente heeft in de reactie op zienswijze 6.1. over ontbreken van samenhangend beeld gerefereerd aan de Kop van Feijenoord 2040. De zienswijze is desondanks ongegrond verklaard. Daar hoort ze graag een toelichting op. Tot slot vraagt ze of de gebiedsvisie voor voorzieningen zo strikt is dat er helemaal geen voorzieningen meer mogelijk zijn of dat er nog wat speelruimte in zit, bijvoorbeeld voor Skateland.

Mevrouw Verkoelen vraagt waarom er niet is gekozen voor een integraal plan. Ze begrijpt en deelt de zorgen van de reclamant, zeker gezien de uitspraak van de RvS, die heel duidelijk was. Als er geen totaalplan is, hoe wordt er dan voor gezorgd dat alle losse plannen elkaar niet gaan dwarszitten?

De heer Verhoef begrijpt nu de verwarring over het Mallegatpark. In het vigerende bestemmingsplan is het Mallegatpark namelijk wel opgenomen. Hij vraagt waarom het bij deze plannen ineens wordt weggelaten.

De heer Harteveld antwoordt dat het bestemmingsplan bedoeld is om van het bestaande gebied een actueel, digitaal plan te maken. Dat staat los van nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Zo doet de gemeente dat al jarenlang in de hele stad. Daarnaast krijgen ontwikkelingen doorgaans hun eigen ontwikkelbestemmingsplan. Als één of meerdere ontwikkelingen samenvallen, worden ze opgenomen in een gebiedsbestemmingsplan.

De heer Rozema merkt op dat het Mallegatpark de achtertuin is voor bewoners van Feijenoord. Hij vraagt waarom dat niet gewoon wordt meegenomen in de plannen.

De heer Harteveld antwoordt dat het Mallegatpark oorspronkelijk wel in het bestemmingsplan was opgenomen. Het is eruit gehaald toen het onderdeel werd van Feyenoord City. Toen dat plan vernietigd werd, is dit niet meer aangepast. De gemeente heeft destijds aan de RvS gevraagd of het plan Feyenoord City op onderdelen in stand gehouden kon worden. De RvS vond het echter integrale gebiedsontwikkeling, inclusief het stadion. Toen het stadion uit het plan getrokken werd, moest er volgens de RvS een nieuwe afweging worden gemaakt voor alle onderdelen. Dat een bestemmingsplan altijd deel moet uitmaken van een integrale gebiedsontwikkeling, volgt volgens hem niet uit de uitspraak van de

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Riva en Feijenoord

RvS. De gemeente bepaalt zelf waarvoor ze een bestemmingsplan wil opstellen. Dat kan zijn om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, maar ook om een bestaande situatie te beschrijven. Juridisch is het geoorloofd om delen buiten het bestemmingsplan te laten. Dat gebeurt als nog niet bekend is welke ontwikkelingen daar gaan plaatsvinden. Het is niet zo dat de gemeente bepaalde zaken uit het bestemmingsplan heeft geknipt. Ze heeft gewoon voor een bepaalde vorm gekozen, waardoor de nog onbekende ontwikkellocaties erbuiten vallen. Omdat elke ontwikkeling een eigen dynamiek heeft, is het nagenoeg onmogelijk om alles in één integraal plan op te nemen. Daarvoor moeten namelijk eerst alle plannen worden gemaakt en samengevoegd, wat veel te lang duurt. De heer Harteveld benadrukt dat een bestemmingsplan geen visie is. Er is een toekomstvisie voor het hele gebied in en rondom Feijenoord. Die visie wordt vervolgens met verschillende plannen ingevuld.

Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor maatschappelijke en sociale voorzieningen. Wel is er een verandering voor de detailhandel: buiten winkelconcentratiegebieden wil de gemeente geen detailhandel meer toestaan. Dat volgt uit de gemeentelijke visie op detailhandel.

Zienswijze 6.1. over het ontbreken van een samenhangend beeld is door de gemeente ongegrond verklaard, maar had misschien beter voor kennisgeving aangenomen kunnen worden.

Reclamant 9:

Mevrouw Van der Bilt woont ook op de Feijenoordkade. Ze vraagt aandacht voor het vele grijs in het bestemmingsplan. Volgens de gemeente betekent dit dat er van alles mogelijk is in deze gebieden, maar in de praktijk kan er helemaal niets. Ze is actief in de wijk en wil samen met haar burens een stukje gras veranderen in een groen terras aan de Maas. Daar is ze al jaren over bezig, maar de bewonersplannen worden niet goedgekeurd door de gemeente. Er is wel toegezegd dat bewoners een tuintje mochten aanleggen, maar vervolgens werd gesteld dat langs het water alleen gras mag groeien in verband met onderhoud van de kade. Ze heeft zich ook aangesloten bij de Groene Golf, een beweging van actieve bewoners van onder andere Feijenoord die meer groen en verbinding in hun wijk willen. Ook voor hen is het lastig om projecten te realiseren. De huidige bewoners willen stukjes groen in de straten of plantenbakken om samen te onderhouden. De gemeente weigert echter om voorzieningen in te tekenen in het bestemmingsplan. Er is alleen aandacht voor woningbouw, met dure koopwoningen voor nieuwe bewoners. De huidige bewoners willen echter ook de kans krijgen om mee te denken over verbetering van hun woonomgeving. De gemeente zou hen budget en ondersteuning moeten geven en duidelijkheid moeten bieden, zodat ze weten waaraan zij kunnen gaan werken.

Reclamant 10:

De heer **Sliepen** is teleurgesteld dat hij zich genoodzaakt voelt om in te spreken over een bestemmingsplan dat 'slechts' een conserverend karakter heeft. Juist die aanpak van het college heeft ervoor gezorgd dat er geen overleg en afstemming met bewoners nodig was. Dat leidt tot teleurstelling, wantrouwen en ontevredenheid. Voor Feijenoord is samenhang tussen alle plannen essentieel, want alleen met een samenhangend plan kunnen zwakke sociale structuren in de wijk verstevigd worden, wat nodig is voor een leefbare wijk. Nu wordt het gebied

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Riva en Feijenoord

op postzegelniveau ruimtelijk ingevuld, op basis van wat de projectontwikkelaar aan de wethouder belooft. Dat is zichtbaar bij de nieuwbouw aan de Piekstraat, de Oranjeboomstraat en de Persoonsdam. Dezelfde werkwijze wordt gevolgd bij de terreinen van Hunter Douglas en de margarinefabriek. Bewoners hebben nauwelijks inbreng. Terwijl het aantal inwoners van Feijenoord gaat verdubbelen, wordt de roep om ruimtelijke en sociale samenhang als ongegrond afgedaan. De reclamant vraagt de commissie om dit proces te doorbreken. Hij refereert daarbij aan een publicatie van Frans Soeterbroek, 'Omstreden plannen, onderschatte burgers'.

In de zienswijze stelt spreker dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening, omdat het is opgeknipt in kleine stukjes en belangrijke stukken erbuiten gehouden worden. Hij adviseert om andere uitgangspunten te hanteren. De RvS noemt er een aantal: een goede ruimtelijke ordening houdt rekening met bij de gemeente bekende bouw- en gebruiksvoorname en is meer dan voldoen aan de Wet geluidhinder en milieubeheer. Er moet een afweging gemaakt worden van alle ruimtelijke belangen om te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een goede ruimtelijke ordening zorgt bovendien voor een samenhangende groenstructuur die recht doet aan klimaatdoelen, ecologische principes en sociale ontmoetingsmogelijkheden. Omdat deze uitgangspunten geheel ontbreken adviseert spreker de commissie om niet akkoord te gaan met het ongegrond verklaren van de zienswijzen. In plaats daarvan zou men het college moeten vragen om een nieuw samenhangend bestemmingsplan, in overleg met alle betrokkenen en voorzien van een goed en transparant participatietraject, zodat belanghebbenden niet buitenspel worden gezet.

De heer Van Dijk vraagt een toelichting op het project van mevrouw Van der Bilt. Hoeveel subsidie had de gemeente toegezegd voor de aanleg van een tuin en is de beplanting die bewoners hebben aangebracht door de gemeente weggehaald of mocht het blijven staan?

Het pleidooi van de heer Sliepen voor een integrale aanpak begrijpt hij goed. Eerder vanavond werd echter gezegd dat een integraal plan te groot wordt en daardoor nooit tot realisatie komt. Hij vraagt de reclamant om daarop te reflecteren.

De heer Van Dommelen stelt dat er een gebiedsvisie en een masterplan voor de hele Oostflank zijn opgesteld. Vervolgens is er een Toekomstperspectief Kop van Feijenoord opgesteld en er komt nog een plan voor Feyenoord City. Daaronder komen de bestemmingsplannen. Hij vraagt hoe de reclamant daar tegenaan kijkt, of hij het document Kop van Feijenoord heeft gezien en wat hij daarvan vindt.

De heer Wempe vraagt mevrouw Van der Bilt om aan te geven wat het met haar doet dat er zo weinig groen in de wijk is.

Mevrouw Kockelkoren merkt op dat het bestemmingsplan volgens de gemeente meer mogelijkheden biedt om groen te realiseren dan nu het geval is. Kennelijk ervaart de reclamant andere drempels om groen te realiseren. Ze hoort graag wat die drempels zijn. Ze vermoedt dat dit aspect niet binnen het bestemmingsplan valt, maar hoopt dat ze desondanks weggenomen kunnen worden.

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Riva en Feijenoord

Mevrouw Verkoelen vraagt mevrouw Van der Bilt of het voorgestelde plan te weinig groen bevat en op welke aspecten het plan bijt met haar ideeën. Aan de heer Sliepen vraagt ze hoe de gemeente het grote perspectief dat ze heeft voor Feijenoord beter kan matchen met concrete plannen voor de wijk. Ook hoort ze graag hoe de gemeente de plannen beter kan presenteren in een participatieproces, zodat het voor bewoners duidelijk is wanneer ze kunnen meedoen.

De heer Rozema merkt op dat de gemeente ook een klimaatadaptatieprogramma heeft. Hij vraagt of mevrouw Van der Bilt dat kent en of haar projecten daar niet beter in ondergebracht kunnen worden.

Mevrouw Van der Bilt antwoordt dat ze € 4.500,00 toegezegd heeft gekregen. Ze heeft samen met de wijknetwerker en wijkondersteuner plantjes aangeplant, omdat de grasstrook verwaarloosd werd door zowel bewoners als gemeente. De bedoeling is dat wijkbewoners gebruikmaken van de tuin. Verder merkt ze op dat het haar pijn doet dat de wijk zo versteend wordt en dat de huidige bewoners en de leefbaarheid in de wijk vergeten worden.

De heer Verhoef vraagt of de gemeente heeft overwogen om het stukje grond in zelfbeheer te geven.

Mevrouw Van der Bilt antwoordt dat zij het in zelfbeheer heeft, maar dat ze er desondanks niets mee mag doen omdat het niet past in de hoofdstructuur.

De heer Sliepen antwoordt dat Feijenoord één gebied is, grotendeels omsloten door water. Het is dus logisch dat er voor dit gebied één plan ontwikkeld wordt, los van toekomstvisies op grotere delen van de stad. Hij heeft een aantal uitgangspunten genoemd, waaraan de RvS bestemmingsplannen toetst. De gemeente zou deze uitgangspunten best mogen overnemen. Hij betoogt dat de gemeente Rotterdam te veel plannen heeft. In de discussie met ambtenaren hebben bewoners meermaals gevraagd naar de plannen van de gemeente. Over het Hunter Douglasterrein wordt geen enkele informatie gegeven, terwijl bewoners weten dat daar allang ontwikkelingen gaande zijn. Hij is het ermee eens dat de gemeente tragsgewijs moet werken bij het opstellen van visies en plannen. Hij herinnert de commissie aan het Masterplan Feyenoord City. Daarmee zou ook zijn buurt aangepakt worden, maar dat plan is geheel verdwenen omdat de bestemmingsplannen niet vastgesteld konden worden. Bewoners hebben daar dus niets aan. Zij kunnen zich alleen vasthouden aan bestemmingsplannen, waarin staat wat er wel en niet in hun omgeving wordt toegestaan. Het plan Toekomstperspectief Kop van Feijenoord kent hij ook. Er ligt ook een plan uit 2010 met ongeveer dezelfde strekking. In vijftien jaar is er dus nauwelijks iets veranderd. En wat er veranderd is, is verslechterd.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Verkoelen vraagt een toelichting op de relatie tussen groenstructuren en het bestemmingsplan.

Mevrouw Kockelkoren merkt op dat in zienswijze 9.9 staat dat de reclamant de

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Riva en Feijenoord

groengebieden graag met 30% wil zien toenemen. Bij de reactie staat dat het bestemmingsplan mogelijkheden biedt om meer groen te realiseren dan nu aanwezig is. Ze vraagt welke mogelijkheden de gemeente hiervoor ziet.

De heer Rozema vraagt ook naar de borging van het groen, omdat hij weet dat dit planologisch moeilijk te verankeren is. Hij vraagt of er een inrichtingsplan komt en of de wijkraad daar een rol in krijgt.

De heer Harteveld antwoordt dat de groenstructuur deels vastligt in het bestemmingsplan. In verkeers- en verblijfsbestemmingen, beide grijs, is groen ook toegestaan. In die gebieden moet het groen gedeeld worden met andere functies. In theorie kunnen alle grijze vlakken groen worden. In de inrichtingsplannen worden deze gebieden verder ingevuld en wordt de verhouding tussen wegen en groen duidelijk. Of de wijkraad bij de inrichtingsplannen betrokken wordt, weet hij niet. Dat kan bij de gebiedsmanager worden nagevraagd.

De heer Ekkelenkamp voegt eraan toe dat in het ambitiedocument van de gemeente ook veel wordt ingezet op groen. In andere projecten heeft dat ook echt tot vergroening geleid. Wanneer de inrichtingsplannen komen, hangt af van ontwikkelingen in de wijk, maar het aandeel groen zal groter worden dan nu het geval is. Het bestemmingsplan vormt in ieder geval geen belemmering.

Voordat de commissie eventueel adviseert over de zienswijzen, stelt de voorzitter voor om te bespreken welk vervolg de commissie wenst.

De heer Van Dijk wil graag commissiebespreking met de wethouder over de ontbrekende onderdelen in het bestemmingsplan. Er staan te veel ontwikkelingen op stapel die buiten het bestemmingsplan gehouden zijn. Daar wil hij eerst meer informatie over ontvangen.

Mevrouw Verkoelen sluit zich daarbij aan. Om te voorkomen dat bij elk bestemmingsplan dezelfde discussie moet worden gevoerd, zou ze graag eerst op een ander abstractieniveau een gesprek met de wethouder voeren om te bepalen hoe de gemeente omgaat met bestemmingsplannen en met de participatie erover.

De voorzitter stelt voor om het onderwerp te bespreken in de commissie BWB van 1 november 2023.

- Voorafgaand daaraan zou de commissie graag een raadsvoorstel zien, waarin de ongegrond verklaarde zienswijzen opnieuw beoordeeld zijn en voorzien worden van de term 'voor kennisgeving aannemen', met een verwijzing naar het Toekomstperspectief Kop van Feijenoord.
- Daarnaast ontvangt de commissie graag schriftelijke informatie over het participatietraject rond de visie Kop van Feijenoord.
- Bij de gebiedsorganisatie zal worden nagevraagd of er plannen bestaan voor de inpassing van het groen in het plangebied.

De heer Van Dommelen vraagt of de commissie een strategische discussie wil voeren in het kader van dit bestemmingsplan of dat de onderwerpen los van

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Riva en Feijenoord

elkaar behandeld worden. De strategische discussie heeft immers betrekking op alle bestemmingsplannen. Afgesproken wordt dat het voorstel in de procedurevergadering wordt besproken.

De heer Rozema refereert aan de bespreking in februari 2023 over het Toekomstperspectief Kop van Feijenoord, waar zorgen over samenhang en integraliteit aan de orde zijn gekomen. Het bestemmingsplan is meer een publiekrechtelijke bescherm laag over het gebied.

De voorzitter is het ermee eens dat dit onderwerp buiten de reikwijdte van de subcommissie BWB gaat.

3.1. Advisering zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Feijenoord

Besloten wordt om vooralsnog niet te adviseren over de zienswijzen maar een politieke bespreking te agenderen in de commissie BWB van 1 november 2023.

Er is een aantal toezeggingen genoteerd die beantwoord zullen worden middels een wethoudersbrief.

4. Sluiting hoorzitting

De voorzitter sluit de hoorzitting.

Aan de subcommissie Bestemmingsplannen,

Geachte dames en heren,

Mijn naam is George Verhaegen. Ik woon 42 jaar in de 2e Stampioenwaarsstraat in de wijk Feijenoord. Ik ben lid van de wijkraad van Feijenoord, maar spreek hier als persoon.

Het ontwerp bestemmingsplan betreft het nu bebouwde gedeelte van de wijk. Ik noem dit oud Feijenoord met ongeveer 8000 inwoners. Alle nieuwe plannen voor hoogbouw staan in de rest van de wijk en dat noem ik nieuw Feijenoord. Daar komen ook 8000 mensen te wonen. Het merendeel vrijesectorwoningen. Het grootste deel van de bebouwing van oud Feijenoord zijn sociale huurwoningen.

Wij, de bewoners in het plangebied krijgen er nog evenveel bewoners bij. Maar daar kunnen we niets over zeggen, dat wordt in aparte procedures geregeld. De bewoners krijgen wel de lasten van nog eens zoveel bewoners erbij. Daar staat niets tegenover. Als dit ontwerp bestemmingsplan wordt goedgekeurd door de gemeenteraad dan heeft deze in democratisch opzicht op geen enkele manier rekening gehouden met de belangen van de oude Feijenoorders.

De Raad van State heeft in zijn vonnis van 26 oktober 2022 gewezen op de noodzaak van een integrale benadering van het plangebied Feyenoord City.

Daarom is in dat vonnis de vraag van de gemeente Rotterdam om de plandelen Gemengd Mallegat, Gemengd Rosestraat en Gemengd Collosseumweg apart te behandelen vanwege de noodzaak voor woningbouw afgewezen.

Het Mallegatplot is een van de voornemens voor hoogbouw en zal het Mallegatpark ernstig aantasten. Het Mallegatpark is van wezenlijk belang voor mij en andere bewoners van Feijenoord. Dit Mallegatplot, of wel Gemengd Mallegat is buiten dit ontwerp bestemmingsplan gelaten. Ik verwacht dat de Raad van State dit ontwerp alleen al zal afwijzen, omdat het in strijd is met hun uitspraak van 26 oktober 2022.

De wijkraad Feijenoord heeft op allerlei manieren gepleit voor een samenhangende visie voor heel Feijenoord, Met alle ongevraagde adviezen is niets gedaan.

Veelvuldig heeft de wijkraad gewezen op de grote verkeersdrukke, ontoereikend openbaar vervoer, te weinig parkeergelegenheid. Toename van stank, vervuiling, overlast.

De bewoners van de wijk leven gemiddeld 7 jaar korter. Door de geplande hoogbouw op het Unileverterrein, op het terrein van Hunter Douglas en Skateland, het Mallegat en het parkeerterrein gaat de gezondheid van de Feijenoorders achteruit en dat is onaanvaardbaar. Daarom heb ik ook bezwaar gemaakt tegen het besluit hogere waarden geluidshinder. Ons leven mag niet verslechteren.

Letterlijk staat in het verweer van de gemeente op bezwaarschrift 6: Gezien de korte afstand van de wijk Feijenoord tot de winkelgebieden Vuurplaat en Entrepot is het beleid gericht op het verkleinen van het aantal winkels aan de Oranjeboomstraat en in de rest van de wijk. Voorzieningen worden al geruime tijd afgebroken. De wijkraad heeft meermalen gewezen dat er meer voorzieningen en winkels moeten komen.

Dit bestemmingsplan betekent dat de bewoners van oud Feijenoord gebruik gaan maken van winkels en voorzieningen in de wijk en dat de bewoners van nieuw Feijenoord gebruik gaan maken van winkels en voorzieningen buiten de wijk. En daarvoor moeten ze door het woongebied van de oud Feijenoorders.

Dit alles is een recept voor een gespannen maatschappelijke situatie. Voor een wijk waar de ene groep bewoners tegen de andere op staat. Op deze manier is geen rekening gehouden met de belangen van de bewoners van oud Feijenoord waar dit ontwerp over gaat.

Dit doordrukken van hoogbouw gebeurt niet alleen in de wijk Feijenoord, maar overal in de stad. De overheid van Rotterdam, Raad, B&W, en de met hen verbonden projectontwikkelaars zien alleen maar hoogbouw en willen dat hoe dan ook doordrukken.

Er zijn 50 interviews gehouden door een groep bewoners, die zich de wijkambassadeurs noemen. Deze 50 interviews zijn gesubsidieerd door de gemeente. Wellicht een nieuw feit voor de Raad van Rotterdam is dat in al die interviews naar voren komt de wij/zij cultuur. Ondervraagden zien eilanden van geloofsgemeenschappen en er is weinig betrokkenheid en empathie voor elkaar. En in deze sfeer gaat de gemeente nog eens 8000 vreemden binnenhalen en daar hebben we niets over te vertellen. De gemeente, dat is de Raad van Rotterdam, B&W, het Nationaal Programma en de met hen verbonden projectontwikkelaars houden geen enkele rekening met de actuele situatie in de wijk Feijenoord.

De huidige bewoners hebben niets te zeggen over deze toestroom. Dat is onaanvaardbaar. De huidige bewoners van de wijk Feijenoord hebben recht op een alles omvattende visie neergelegd in een bestemmingsplan wat het hele gebied beslaat. In dit bestemmingsplan moet worden voorzien aan de behoeften van de huidige bewoners aan verbetering van hun situatie. Hun behoeften aan betaalbaar wonen, veiligheid, goede voorzieningen en een goede verkeersafwikkeling horen voorop te staan.

Mijn oproep is: trek dit ontwerp terug en kom met een bestemmingsplan voor heel Feijenoord.

George Verhaegen

Geachte leden van de gemeenteraad,

Mijn naam is Karin van der Bilt, ik ben 48 jaar en woon al mijn hele leven in stadsdeel Feijenoord. Ben geboren op de Feijenoordkade en na twee jaar verhuisd naar de Zinkerstraat om de hoek. Sinds mijn 21e woon ik weer op de Feijenoordkade. Ik heb een prachtig uitzicht op het water. Mijn bejaarde en zieke moeder woont bij mij om de hoek, ook al 46 jaar. Ik ga dagelijks bij haar langs voor mantelzorg. Ik werk full time en na mijn werk ben ik betrokken bij de buurt.

Ik heb de zienswijze van een aantal bewoners mede ondertekend en wil hier met name aandacht vestigen op het vele grijs in dit bestemmingsplan. In die grijze gebieden kan volgens de gemeente van alles, maar in de praktijk, zo is mijn ervaring, kan er helemaal niks.

Ik wil graag bijdragen aan mijn eigen wijk. Ik heb regelmatig contact met de gemeente-netwerkers over de troep op straat. Samen met hen heb ik bijvoorbeeld een pop-up milieu-straat georganiseerd.

Daarnaast heb ik samen met mijn burens al heel lang een wens voor een mooier stukje groen voor onze deur. Onze kade is nu een stuk grasveld met bomen. Wij hebben burens met groene vingers en we zouden dolgraag daar wat kleur willen aanbrengen.

Dat is inmiddels een project waar ik inmiddels al jaren mee bezig ben.

Ik ben een geduldig persoon en vraag niet veel. Ik heb destijds een bewoners-initiatief ('Terras aan de Maas') ingediend en daar is mij geld voor toegezegd. Dat geld ligt nu al 4 jaar op de plank, omdat wat we wilden, uiteindelijk niet mag van de gemeente.

Door de betrokken gemeente- en stadsnetwerkers is er heel vaak gezegd dat het akkoord was om er een eigen tuintje met bloemen aan te leggen. Maar elke keer werd de uitspraak weer anders, totdat bleek dat het helemaal niet kon. De kade moet onderhouden worden, en er kan zogenoemd niets anders groeien dan gras. Als we een tuintje willen dan moet de gehele grond afgegraven. Dat is een grote teleurstelling geweest. Want waarom werd het eerst toegezegd en daarna niet meer. En zo moeilijk hoeft het toch niet te zijn om wat bloemetjes te planten? Uiteindelijk zijn we zo brutaal geweest om zelf een stukje aarde met bloemen te beplanten op een plek waar een zieke boom was weggehaald. (Zie foto)

Inmiddels heb ik me ook aangesloten bij de Groene Golf op Zuid, een groeiende groep buurtbewoners uit alle lagen van de samenleving, die de wijk Feijenoord SAMEN willen vergroenen, onder het motto "verbinden door vergroenen en vergroenen door verbinden". Er is een goede energie om er samen iets moois van te maken.

Maar ook hier blijkt de praktijk weerbarstig.

Er is een hoofdstructuur die erg belangrijk is voor de gemeente. Het blijkt lastig om daar als individu tussen te komen.

Er liggen plannen klaar voor nieuwe woningen en nieuwe stoepen, gelukkig ook met nieuwe plantenvakken.

Maar de mensen in de sociale woningen dan?

De mensen zoals ik, die al jaren in een huisje wonen en niets nieuws hoeven te verwachten? Ook wij willen graag meedenken! Ook wij willen graag een groene stoep, of plantenbakken om te onderhouden.

Wij zien dat deze plekken niet meegenomen worden in de bestemmingsplannen. Ze blijven grijs, dus zonder bestemming. Er is veel aandacht voor nieuwbouw, voor de rijkere, de koopwoningen en voor hoogbouw in Feijenoord. Maar wij, gewone mensen met een kleine woning willen ook fijn wonen. En wij willen ook graag meedenken over hoe wij groen kunnen aanleggen en verzorgen. De meeste plekken die

groen en interessant zijn in onze wijk, zijn bedacht en aangelegd door bewoners (Hefpark), of dankzij de inzet van bewonersorganisaties tot stand gekomen (Nassauhavenpark). Het zijn initiatieven, waar hart en ziel in zit.

Mijn boodschap aan u, leden van de gemeenteraad, is de volgende.

Laten we het samen doen. Geef ons, bewoners, ook de kans om mee te doen met verbetering van de woonomgeving door vergroening en mee te denken over de grote ontwikkelingen die in onze wijk op stapel staan. Geef ons duidelijkheid waar en hoe dat kan. Geef ons ondersteuning, financieel en in deskundigheid. Geef ons duidelijkheid en laat ons niet zo lang wachten. Geef ons een stem over de toekomst van onze leefomgeving.

Dank voor uw aandacht.









Toelichting

Bezwaarschrift_Zienswijze aangaande het bestemmingsplan Feijenoord 2022-11-22

NL. IMRO.0599.BP1114Feijenoord-on01

3 okt 2023 - Aan de gemeenteraad van Rotterdam,

geachte raadsleden,

mag ik me even voorstellen: ik ben Chrit Sliepen, woon in de buurt Feijenoord en voel me betrokken bij de buurt, net als mijn mede-ondertekenaars van de Groen Golf.

voordat ik u verdere toelichting geeft op onze zienswijze en inga op de ambtelijke reactie die daarop is gegeven, wil ik met u delen bijzonder teleurgesteld te zijn dat ik hier weer moet staan. Waarom, zult u zich misschien afvragen. En waarom zo'n drukte over een BP dat, zoals het College van B&W schrijft, alleen maar conserverend is.

Nou, dat leg ik graag even uit: het is juist deze aanpak waarbij de gemeente optreedt zonder helder overleg of afstemming met betrokkenen, die leidt tot teleurstelling, wantrouwen en ontevredenheid veroorzaakt.

Onze komst hier had niet nodig hoeven zijn!

Terug naar onze toelichting

Om de buurt Feijenoord te laten voortbestaan is een stevige ruimtelijke samenhang essentieel. Alleen dan zijn er kansen op een leefbare buurt en dat is noodzakelijk om de toch al zwakke sociale structuren te verstevigen.

Dit is een andere aanpak dan we nu zien. Nu vindt de ruimtelijke invulling postzegelsgewijs plaats en wordt deze gestuurd door wat de projectontwikkelaar aan de gemeente voorspiegelt en belooft. U kunt dat zelf zien aan de werkwijze die gevolgd is bij de nieuwbouw in de Piekstraat, de Oranjeboomstraat of de Persoonsdam. En wat nog veel bedreigender is voor de buurt Feijenoord: die werkwijze is inmiddels opnieuw ingezet voor het terrein van de Margarinefabriek, voor het terrein van Hunter Douglas en voor de daar tegenoverliggende bebouwing aan de Piekstraat.

Kort gezegd: de gemeente wacht op een projectontwikkelaar die wil kopen, stemt met deze partij af over de invulling en komt DAARNA met een "visiedocument" en nog veel LATER met een postzegel bestemmingsplan en bij voorkeur de bouwvergunning erbij.

Als bewoner, zo blijkt telkens weer, heeft inbreng nauwelijks kans en kom je er uiteindelijk achter dat komende jaren het aantal inwoners van de buurt Feijenoord gaat verdubbelen. Je zienswijze wordt dan afgedaan met "ongegrond".

Onze vraag aan u raadsleden: doorbreek dit proces! En omdat mijn verwoording misschien wat tekortschiet, verwijs ik u graag naar een professional uit het ruimtelijke domein: Frans Soetenbroek schreef hierover de publicatie: Omstreden plannen, onderschatte burgers (<https://deruimtemaker.nl/publicaties/>)

In het kader van onze zienswijze wil ik nogmaals wijzen op het ontbreken van “goede ruimtelijke ordening” door de grenzen van het bestemmingsplan zo te trekken dat er allerlei vlekken buiten vallen waarin komende jaren juist veel verandering voorzien wordt.

Mag ik u voorstellen om de volgende uitgangspunten te overwegen:

- Een goede ruimtelijke ordening moet rekening houden met de bij de gemeente bekende bouw- en gebruiksvoornemens;
- Een goede ruimtelijke ordening moet bij het aanwijzen van 30 km zones rekening houden of de geluidbelasting aanvaardbaar is en de bereikbaarheid en leefbaarheid van de buurt bevorderd worden;
- Een goede ruimtelijke ordening moet meer zijn dan het voldoen aan de wet geluidhinder of de wet milieubeheer: er moet een concrete afweging gemaakt gemaakt worden van alle ruimtelijk relevante belangen om te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- Een goede ruimtelijke ordening neemt het aspect sociale veiligheid in een bestemmingsplan mee, in plaats van het te laten doodbloeden in “visie”documenten.
- Een goede ruimtelijke ordening neemt de mobiliteitsbehoefte meen in de bestemmingsplannen en bekijkt zowel het parkeren als de verkeersgeneratie. Daar hoort tevens bij de beoogde Rotterdamse mobiliteitstransitie;
- Een goede ruimtelijke ordening neemt de ruimtelijke samenhang van de buurt Feijenoord als uitgangspunt en gaat juist niet postzegelsgewijs te werk;
- Last but not least een goede ruimtelijke ordening zorgt voor een samenhangende
- groenstructuur die recht doet aan klimaatdoelen, ecologische principes en sociale ontmoetingsmogelijkheden.

Omdat deze uitgangspunten ontbreken in dit bestemmingsplan willen wij u vragen:

1. geef geen gehoor aan het voorstel om onze zienswijze ongegrond te verklaren;
2. vraag het college van B&W om een nieuw, samenhangend bestemmingsplan voor de buurt Feijenoord op te stellen, in serieus overleg met alle betrokkenen;
3. zorg voor transparante participatie te organiseren. Verschuil u niet achter “op maat” procedures, want die zetten ons, zo blijkt telkens weer, toch buiten spel. De ontwikkelingen in de wijk Feijenoord en omliggende wijken vragen om echte participatie, bijvoorbeeld in de vorm van een burgerberaad;

want alleen dan liggen er kansen om de ruimtelijke structuur niet verder aan te tasten maar juist te versterken en daarmee het sociale weefsel in Feijenoord een echte kans te geven voor herstel en groei.

Aan de Raad en de Subcommissie bestemmingsplannen / Commissie Bouwen,
Wonen en Buitenruimte (BWB) van de gemeente Rotterdam
Postbus 70012, 3000 KP ROTTERDAM

EN PER EMAIL: / info@griffie.rotterdam.nl

Rotterdam, 28 september 2023

Betreft: ontwerpbestemmingsplan "Feijenoord" (2023)

Geachte Raad, geachte Commissie,

Op dinsdag 3 oktober a.s. wordt het ontwerpbestemmingsplan "Feijenoord" besproken in de vergadering van de Subcommissie bestemmingsplannen, Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (BWB).

Met het oog op deze vergadering wensen wij, de besloten vennootschap Transformatiehaven B.V., onze navolgende zienswijzen kenbaar te maken ten aanzien van het raadsvoorstel.

Wij zijn sinds 2021 erfpachter van het voormalige bedrijfsperceel aan de Persoonsdam, bekend Rotterdam Q 5861. De erfpacht duurt tot en met 2092 en is afgekocht tot 2043. Erfverpachter (bloot eigenaar) is de gemeente Rotterdam.

Op het perceel bevond zich tot voor kort het voormalige nutsgebouw van Stedin. Het perceel is in het thans geldende bestemmingsplan daarom bestemd voor “Bedrijf-Nutsvoorziening”.



Plankaart bestemmingsplan “Feijenoord” (2011), waarop het perceel met paarse kleur is aangeduid

Echter, op deze locatie aan de Persoonsdam is al sinds lange tijd woningbouw (in drie tot vijf lagen) voorzien. Zie het Masterplan “Kop van Feijenoord, Fase II Kop van Zuid” (2012).

Om die reden hebben wij het erfpachtrecht gekocht om, na sloop van het voormalige nutsgebouw, ter plaatse een sociaal woningbouwproject te ontwikkelen. De gemeente was (en is) graag bereid om daaraan mee te werken, en op 15 november 2022 heeft het college van B&W dan ook aan ons omgevingsvergunning verleend om tijdelijk (voor een periode van 15 jaar) in afwijking van het bestemmingsplan 44 woonappartementen in 5 bouwlagen voor de sociale sector op deze locatie te realiseren.

De appartementen variëren in grootte tussen de 21 m² en 64 m² en zijn geschikt voor één persoon of kleine gezinnen. De doelgroepen bestaan voor 2/3 deel uit starters en studenten, en voor 1/3 deel uit statushouders. Starters uit de wijk Feijenoord krijgen in dit project voorrang. De woningen zijn de eerste van de in totaal 2.000 flexwoningen die in Rotterdam komen onder de noemer StartR. De woningen zijn hoogwaardig en zeer goed geïsoleerd, voorzien van zonnepanelen en nagenoeg energieneutraal (minimaal A++). Voor de bouw zijn duurzame materialen gebruikt. Het ontwerp is van Architectenburo Guido Bakker. Gekozen

is voor een duurzame mobiliteitsoplossing. De woningen zijn voorzien van ruime bergingen voor fietsen, scooters en bakfietsen. Verder zijn er een beperkt aantal deelauto's voor gezamenlijk gebruik ter beschikking.

Voor een goed beeld van het project volgen hieronder een aantal afbeeldingen (artist impressions).





Het vergunde appartementengebouw is inmiddels (onder de naam KV100) gerealiseerd en deze maand feestelijk geopend door Minister Hugo de Jonge. De berichten die wij de afgelopen tijd over ons project hebben ontvangen en in de media hebben waargenomen, zijn zonder uitzondering zeer positief. Het sociale en duurzame woonconcept dat wij hier hebben neergezet, zou op grote schaal navolging verdienen. De gemeente Rotterdam heeft ons dan ook benaderd om soortgelijke projecten elders in de gemeente te ontwikkelen.

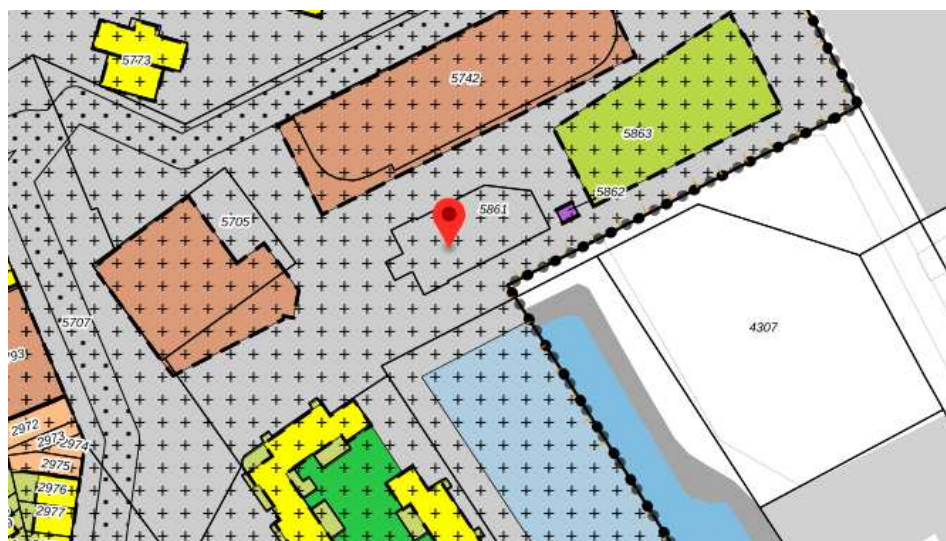
Helaas is er voor ons ook een keerzijde aan de medaille. Wij hebben de sociale flexwoningen aan de Persoonsdam geheel op eigen kracht, zonder subsidie gerealiseerd. Dit terwijl er inmiddels op grote schaal subsidies worden verleend voor dit soort projecten, die anders voor woningcorporaties en andere initiatiefnemers onrendabel of financieel onuitvoerbaar zouden worden. De Gemeente Rotterdam en het Rijk hebben deze maand afspraken gemaakt om te bewerkstelligen dat er op korte termijn 2.000 flexwoningen in Rotterdam worden gerealiseerd. Het Rijk heeft daartoe aan de gemeente Rotterdam € 8,7 miljoen subsidie beschikbaar gesteld. Ook staat in de afspraken een herplaatsingsgarantie, die er kort gezegd op neerkomt dat de flexwoningen na de afgesproken periode op dezelfde locatie kunnen blijven of ergens anders in de stad of het land opnieuw kunnen worden geplaatst.¹

Omdat ons project het allereerste project van StartR is, zijn wij helaas te vroeg van start gegaan om aanspraak te kunnen maken op deze latere subsidieregeling. De financiering van ons project is dan ook een zeer zware opgave. Wij zoeken daarom naar mogelijkheden om die financieringslast te verlichten. In dat verband is het nieuwe bestemmingsplan van belang. Het is van groot belang dat ons vergunde en gerealiseerde woonproject aan de

¹ Zie <https://www.rotterdam.nl/sneller-flexwoningen-in-rotterdam-dankzij-8-7-miljoen>

Persoonsdam in het nieuwe bestemmingsplan een positieve bestemming krijgt – en niet al van meet af aan wordt wegbestemd. Want dat laatste dreigt er nu te gaan gebeuren.

In het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, heeft ons perceel geen woonbestemming gekregen, maar de bestemming “Verkeer-verblijfsgebied”.



Plankaart ontwerpbestemmingsplan “Feijenoord” (2023)

In het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan, dat 3 oktober a.s. in de Commissie BWB wordt behandeld, is deze verkeersbestemming komen te vervallen en is het perceel bestemd voor “Bedrijf-Nutsvoorziening”, overeenkomstig het thans geldende bestemmingsplan uit 2011. Dit valt terug te lezen de zienswijzenrapportage (zie ambtshalve wijziging A3). Echter, de voormalige nutsgebouwen zijn al (met instemming van de gemeente) gesloopt, terwijl - zoals in de zienswijzenrapportage nadrukkelijk wordt onderkend - “een nieuwe nutsvoorziening op deze locatie onwaarschijnlijk is.” Deze nutsbedrijfsbestemming is, met andere woorden, ter plaatse niet langer realiseerbaar. Het is niet toelaatbaar om een onuitvoerbare bestemming in een bestemming op te nemen.

Daarbij komt dat er inmiddels al een woongebouw is gerealiseerd, waarvoor (in afwijking van het bestemmingsplan) omgevingsvergunning is verleend. Weliswaar is de omgevingsvergunning verleend voor een periode van 15 jaar, maar dat is aanzienlijk langer dan de horizon van een bestemmingsplan, die immers 10 jaar bedraagt. Om die reden dient de bestaande, vergunde woonbestemming als zodanig (positief) te worden bestemd in het bestemmingsplan – en niet, zoals thans wordt voorgesteld, te worden wegbestemd door daaraan een verouderde, op voorhand onuitvoerbare nutsbedrijfsbestemming toe te kennen. Bovendien voorziet het Masterplan “Kop van Feijenoord, Fase II Kop van Zuid” al sinds 2012 ter plaatse in een woonbestemming.

Wij verzoeken u dan ook om het bestemmingsplan, in afwijking van het raadsvoorstel, gewijzigd vast te stellen, in die zin dat aan ons perceel aan de Persoonsdam 145 alsnog een woonbestemming wordt gegeven die ons gerealiseerde en vergunde bouwplan positief bestemt.

Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, dan vernemen wij die uiteraard graag.

In afwachting van uw bericht,

Namens Transformatiehaven B.V.,