

Opmerkingen van de Bewonersorganisatie Molenlaankwartier bij het Masterplan SMV-terrein/Van Ballegooijsingel d.d. 13 april 2010.

De in het onderstaande gehanteerde nummering verwijst naar de paginanummers van het Masterplan.

- 12: Onder “Verkeersontsluiting” : bezwaar wordt gemaakt tegen het woord “minimaal”. In eerder gezonden brief van wethouder Karakus aan de Bewonersorganisatie en andere documentatie is gesteld dat er sprake zou zijn van slechts één volwaardige aansluiting. Het woord “minimaal” suggereert dat er meer dan één aansluiting zou kunnen zijn en dat kan niet juist zijn. Het woord `minimaal` dient dus geschrapt te worden.
Bovendien rijst de vraag waarom er sprake zou moeten zijn van een afzonderlijke aansluiting voor hulpdiensten. Een dergelijke tweede aansluiting wordt nergens voorgeschreven. Zowel in de wijk Lamsrustlaan als in Duivesteijn III is sprake van slechts één aansluiting en er is dus geen extra aansluiting voor hulpdiensten.
Een dergelijke extra aansluiting aan de Van Ballegooijsingel zou alsnog kunnen leiden tot het zeer ongewenste sluipverkeer door de wijk: door simpelweg “ het paaltje uit de grond te trekken” of anderszins obstakels te omzeilen is het zeer eenvoudig een tweede toegang te creëren. Dit is in hoge mate ongewenst.
Dus: afzien van de tweede aansluiting voor hulpdiensten.
- 12: Onder “ Typologie Woningen” :
“ Grondgebonden woningen” : de vraag is wat hiermee bedoeld wordt. Ook rijtjeswoningen vallen onder dit begrip. Dit kan niet de bedoeling zijn.
“Bouwhoogte twee-lagen-met kap” : dit begrip is vaag: de vraag is dus wat de minimale en maximale bouwhoogte is. Dit is volstrekt onduidelijk.
“ Parkeren op eigen terrein” : de vraag rijst wat hier de norm is.
- 12: Onder “ Water” :
De vraag is hoe de voorgestelde compensatie van 10% eruit komt te zien: die zal zowel de 10% extra verharding moeten compenseren als het verlies aan water door het dempen van de ringsloot. Het is niet duidelijk hoe deze compensatie zal worden uitgevoerd. Daarom dient duidelijk gemaakt te worden hoe de “nieuwe waterpartijen” eruit komen te zien.
- 13/14: Wat bedoeld wordt met de inpassing in de structuur van het Molenlaankwartier-Zuid is volstrekt onduidelijk. In het bijzonder is de tekening op pag. van de huidige en toekomstige doorsnede van de Van Ballegooijsingel niet duidelijk: het verschil in breedte tussen huidige en toekomstige doorsnede verschillend.
- 15: In de tekening is slechts een gedeelte van de geplande rooilijn getekend, hoe ziet de rooilijn in de rest van het gebied eruit?
- 16: Zie ook onder 12 “ Verkeersontsluiting” : ten aanzien van de extra aansluiting voor hulpdiensten e.d. blijft er een wantrouwen bestaan dat een dergelijke aansluiting door een simpele ingreep ook als volwaardige aansluiting kan worden gebruikt, met alle sluipverkeergevolgen van dien. Uit den boze en dus moet een dergelijke extra aansluiting niet worden aangelegd.
- 17: In de tekening staat niet aangegeven hoe het plangebied er precies uit komt te zien. Van groot belang zijn de randvoorwaarden, waarvan in de laatste alinea gesproken wordt: pas als deze randvoorwaarden omschreven zijn zal een goed oordeel over het plan gevormd kunnen worden. Niet duidelijk wanneer deze randvoorwaarden worden opgesteld en op welke wijze deze deel zullen uitmaken van het besluitvormingsproces.
- 18: Volstrekt onduidelijk is de structuur van de verkaveling van het plangebied. Behoeft nadere toelichting.

- 19: Volstrekt onduidelijk is de typologie van de woningbouw: afgaande op de tekst en de tekening zou er sprake zijn van een maximale bouwhoogte van 12 meter!! Dit is volstrekt buiten proportie: de maximale bouwhoogte van het Prinses Beatrixplantsoen is 9 meter, die van de overzijde van de Van Ballegooijsingel ca. 8 meter.
Bovendien: de verhoudingen!! Heeft iemand op een huis van 7 meter een kap van 5 meter zien staan?? Dit is volstrekt ridicuul.
- 21: Ook deze tekening is verregaand onduidelijk: het is niet duidelijk of de aangegeven wateropgave compensatie verharding, die is aangegeven met de onderbroken blauwe lijn, samenvalt met de bestaande ringsloot. Afgaande op de afstanden tot het bestaande voetpad buitenom zou dit wel het geval moeten zijn.
Vraag is voorts op welke wijze deze nieuwe waterpartij aangesloten zal worden op het bestaande water, dit is niet aangegeven.
- 22: Uit te voeren onderzoek, zoals ecologische quickscan, op welke wijze krijgen belanghebbenden de resultaten van deze onderzoeken te zien en hoe kan dan commentaar worden geleverd?
- 23: Financiële haalbaarheid: er wordt gesteld dat er sprake zal zijn van 21.750 m² uitgeefbaar gebied. Dat is een vage notie: de vraag is hoeveel woningen er daadwerkelijk zullen worden gebouwd. Eerder is gesteld dat het zou gaan om kavels van 750-1000 m², maar daarvan wordt hier niet gesproken. Dit behoeft een uitgebreide toelichting. Welk advies is uitgebracht m.b.t. waterhuishoudkundige aspecten?
- 26: Hoe zit het met het keur van het Hoogheemraadschap?? Heeft overleg met HHSK al plaatsgevonden c.q. heeft het HHSK reeds goedkeuring gegeven?
In dat verband: hoe zit het met de niet-bebouwbare zones langs sloten en boezems? (de 6-meter zone)
- 28: Hoe zit het met het keur op grond van het handboek Rotterdamse Stijl?
- 30: Hoogst opmerkelijk en verontrustend is de mededeling in de “ Inleiding” dat een deel van het Molenpark wordt mogelijk in de toekomst bestemd voor woningbouw” . Wat wordt hiermee bedoeld? Dat toch een deel van het openbaar groen buiten met SMV-terrein aan woningbouw zal worden opgeofferd?? Deze opmerking geeft zeer te denken en uitleg is een vereiste.

“ Verkeer” : de naam “ Molenvliet” is onbekend in Hillegersberg en geeft aan dat de schrijver kennelijk beter thuis is in het vooroorlogse Batavia.
- 37: Welstandscriteria behoeven aandacht, de genoemde criteria zijn in elk geval vaag en verre van volledig.