



Vereniging
Bewonersorganisatie
Molenlaankwartier

Secretariaat:
Van Beethovenlaan 60
3055 JD Rotterdam

E-mail: info@molenlaankwartier.nl
Website: www.molenlaankwartier.nl
Banknummer: 206 12 51

BEZORGEN

Aan de leden van de Gemeenteraad van Rotterdam
T.a.v. de directeur van de dS+V, RO/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Tevens per fax: 010-4894933, totaal 8 pagina's

Rotterdam, 17 november 2011

Onderwerp: Zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan Van Ballegooijsingel.

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Namens het bestuur van de Vereniging Bewonersorganisatie Molenlaankwartier, (hierna te noemen: "VBMOK") gevestigd te Rotterdam, dienen wij hierbij een Zienswijze tegen het Ontwerp bestemmingsplan Van Ballegooijsingel in, zoals dat ter inzage is gelegd op 7 oktober 2011.

Overigens is het ons bekend dat in elk geval ook de navolgende bewoners van de Van Ballegooijsingel / Heijbergstraat zelf een zienswijze hebben ingediend:

De heer Van der Harst – Van Ballegooijsingel 70

De heer Niels van Bladeren – Van Ballegooijsingel 90

De heer Robert Veldhoen – Heijbergstraat 7

Mevrouw Martine Borggreve – Heijbergstraat 5

Mevrouw L. Koning – Terbregse Rechter Rottekade 31

De heer Den Hollander – Van Ballegooijsingel 78

alsmede is een zienswijze ingediend namens het bestuur en de directie van de Heijbergschool.

Wij behouden ons uitdrukkelijk het recht voor de bezwaren, zoals in het navolgende genoemd, in een later stadium uit te breiden, nader toe te lichten en/of aan te vullen.

Ter toelichting dient het volgende:

I. FEITELIJKE ACHTERGRONDEN

1. De vereniging met rechtspersoonlijkheid Bewonersorganisatie Molenlaankwartier komt volgens haar statutaire doelstellingen op voor de gemeenschappelijke belangen van de bewoners van het Molenlaankwartier te Rotterdam-Hillegersberg, ten aanzien van woon, verkeers-, welzijnsomstandigheden in het bijzonder en van de sociale, culturele, maatschappelijke en economische omstandigheden in het algemeen, direct of indirect verband houdende met het wonen in woningen, gelegen in het Molenlaankwartier te Rotterdam-Hillegersberg en alles wat daarmee in de ruimste zin des woords samenhangt, daaraan bevorderlijk kan zijn of daarmee in verband gebracht kan worden.
De vereniging kent meer dan 800 betalende leden en weet zich dus verzekerd van een breed draagvlak in het Molenlaankwartier.
Een kopie van de statuten van de vereniging gaat hierbij.
2. Het Ontwerp bestemmingsplan Van Ballegooijsingel (hierna te noemen: “het Ontwerp”) voorziet – kort weergegeven – in de bebouwing van de voormalige velden van de voetbalvereniging SMV-Hillegersberg, gelegen aan de Van Ballegooijsingel 97, met maximaal 25 vrijstaande woningen op aan particulieren uit te geven kavels, waarbij, onder meer, voorzien wordt in een ringweg aan de buitenzijde van het plangebied, openbare ruimte en water.

II. BEHOUD VAN NATUUR

3. Het voornemen van de gemeente Rotterdam, zoals vastgelegd in het Ontwerp, het plangebied te bestemmen voor woningbouw gaat niet alleen de VBMOK, maar ook de bewoners in de directe omgeving van het plangebied zeer aan het hart.
Het plangebied maakt deel uit van en is nagenoeg omsloten door het groengebied dat zich vrijwel ononderbroken uitstrekt langs de Rotte, waarvan het Hoge en Lage Bergse Bos deel uitmaken en dat eindigt bij de Prins Bernhardkade. Dit gebied heeft de status ‘Stedelijk groen’ in de Provinciale Structuurvisie ‘Visie op Zuid-Holland’. Het plangebied is ingebed in het Molenpark. Zoals ook in de Visie Groen Hillegersberg-Schiebroek is verwoord is het Molenpark een park met boskarakter met ruige natuurlijke inrichting. Het bouwen tot een hoogte van wel 13 meter is niet met dit beeld verenigbaar. De conclusie dat het bestemmingsplan past binnen de visie van de deelgemeente is derhalve onjuist. Tevens is in de Visie Groen vermeld dat de visie gericht is op het versterken van de zichtlijnen naar de Rotte en de Bergse Voorplas. Dit groengebied is niet alleen uit het oogpunt van de natuur van groot belang, maar eveneens zeer belangrijk voor de recreatie.

De directe omgeving van het plangebied wordt gevormd door een uitgestrekt wandelgebied, waarvan niet alleen door bewoners van het Molenlaankwartier maar ook door anderen zeer veelvuldig gebruik wordt gemaakt.

Het huidige voetpad aan de noordkant van het plangebied wordt enthousiast en intensief gebruikt door sporters, wandelaars (waaronder wedstrijden en wandeltochten), fietsers, schoolgaande kinderen etc. Juist de samenloop van de kleinschalige infrastructurele functie, de recreatieve functie en het groen vormt een hele sterke combinatie die aantrekkingskracht uitoefent op vele mensen van binnen en buiten de wijk. In de nieuwe opzet gaat dit volledig verloren. Bovendien maakt de Terbregse Rechter Rottekade, die aan de zuidzijde van het plangebied gelegen is, deel uit van een belangrijke (internationale) fietsroute.

De VBMOK is dan ook van mening dat de door de voorgenomen bebouwing een grote en onaanvaardbare cesuur in het groengebied Molenpark/Prinses Beatrixplantsoen wordt aangebracht en dat dus het Ontwerp vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar is.

De VBMOK vindt steun voor deze opvatting in het 2^e Concept Gebiedsvisie Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek 2011-2014 (oktober 2010) waarin vermeld wordt dat de deelgemeente er naar streeft dat het SMV terrein (in belangrijke mate) park wordt.

4. Ook in de Stadsvisie Rotterdam 2030, zoals door u is vastgesteld op 27 november 2007, staat behoud van groen hoog in het vaandel. Volgens deze stadsvisie vormen de bestaande kwaliteiten van Hillegersberg en het gebied rondom de Bergse Plassen het uitgangspunt. De aanwezigheid van veel groen in Groot-Hillegersberg draagt in grote mate bij aan een aantrekkelijke woonstad. De Rotte is een belangrijke recreatieve verbinding tussen stad en landschap.
5. In de Nota Ruimte van het Rijk staat op pagina 88 in de eerste alinea: “In de praktijk blijkt circa 75 vierkante meter groen per woning een goed richtgetal. Het Rijk rekent erop dat gemeenten bij de opzet van nieuwe uitleglocaties dit richtgetal hanteren”. En verder in de tweede alinea: “Behoud van parken en groenstructuren is derhalve wenselijk, zodat als het ware ten minste een ‘stand-still’-situatie ontstaat’. Met name voor steden als Rotterdam met weinig groen worden deze richtgetallen niet gehaald. Het bestreden ontwerp-plan wijkt af van het richtgetal van circa 75 vierkante meter groen per woning en het ‘standstill-beginsel’ betreffende behoud van groen en parken van pagina 88 van de Nota Ruimte. Een motivering waarom hiervan afgeweken wordt ontbreekt, dit is in strijd met een zorgvuldige voorbereiding van een besluit, zoals neergelegd in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.
6. In het vigerende bestemmingsplan ‘Molenlaankwartier’ heeft de locatie waar de woonwijk is gepland de bestemming ‘Recreatie’. In de toelichting bij het bestreden ontwerp-plan stellen burgemeester en wethouders hierover dat het gebruik was toegesneden op sportaccommodatie. Wij als omwonenden van het plangebied en tevens huizenbezitters ontlenen aan een bestemmingsplan rechtszekerheid. Wij zijn er vanuit gegaan dat dit deel van onze wijk een recreatiebestemming heeft en na vertrek

van de voetbalvereniging, dit zou behouden. Zonder enige verwijzing naar het eerdere gebruik en zonder enige verantwoording van de mate van verandering wijzigen Burgemeester en wethouders de bestemming desastreus. Dit is in strijd met artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Samenvattend is de VBMOK primair van oordeel dat het plangebied als park bij het omliggende parkgebied zou moeten worden getrokken.

III. BEZWAREN TEGEN PLANOPZET EN BEBOUWING

7. Het Ontwerp voorziet in de bebouwing van het plangebied met maximaal 25 vrijstaande woningen. De VBMOK is van mening dat bebouwing van het plangebied zal leiden tot een verdere vergroting van de toch al immense verkeersproblematiek op de Molenlaan en de Terbregseweg. De uitgebreide bebouwing die in Nieuw Terbregge heeft plaatsgevonden, heeft in dat opzicht een dergelijk effect opgeleverd. Tevens zal bebouwing meer rechtstreeks een groot nadelig effect hebben op de verkeerssituatie rond de Heijbergschool.
8. Wij constateren dat de buitengrenzen van het ontwerp bestemmingsplan op een aantal plaatsen buiten de grenzen van de huidige bestemming “sport en recreatie” vallen. Het gevolg hiervan is dat honderden beeldbepalende bomen gerooid zullen moeten worden die momenteel in bomenrijen aan weerszijden van de ringsloot staan aan met name de noordzijde en oostzijde van het plangebied.
9. Daarmee worden het park en de beleving van rust en ruimte ernstig aangetast. Hoe kan het zijn dat de gemeente Rotterdam hoogopgeleide mensen van buiten de stad probeert te verleiden om in Rotterdam te gaan wonen met als voornaamste argument dat zij prettig kunnen wonen in een groene omgeving terwijl zij om dit mogelijk te maken vervolgens honderden bomen rooit?! In het Ontwerp wordt niet ingegaan op dit aspect. Er wordt geen motivatie gegeven voor de noodzaak om zo veel bomen te kappen met een permanent effect.
10. Gezien de doelstellingen van de gemeente geformuleerd in RMP3 en Visie Groen Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek is het duidelijk dat alleen zwaarwegende argumenten de voorgestelde ingrijpende aantasting van het park en het groen kunnen rechtvaardigen. Uit het Ontwerp blijken twee redenen voor het omhakken van zo veel bomen. De eerste is het doortrekken van het singelprofiel en de tweede impliciete reden is dat daarmee het aantal kavels en/of de oppervlakte per kavel zo groot mogelijk wordt gemaakt. Beide redenen kunnen niet als zwaarwegend worden aangemerkt. Er bestaat tenslotte geen noodzaak of verplichting om het singelprofiel door te trekken dan wel het aantal kavels c.q. de kaveloppervlakte zo groot mogelijk te maken. Sterker nog, er is een goede kans dat de toekomstige bewoners van het plangebied het zeer zullen waarderen als de bomen blijven staan en hun woningen omringd zullen zijn door groen.

11. Aan de noordzijde langs de Van Ballegooijsingel zou het wandelpad in huidige staat gehandhaafd moeten blijven, zodat de boomstructuur tussen de huidige ringsloot en de singel niet aangetast hoeft te worden. Daarmee zou tenminste een deel van de huidige groenstructuur en een aantal bomen met een aanzienlijke omvang behouden blijven en zou aan een belangrijk bezwaar van de huidige bewoners van de Van Ballegooijsingel tegemoet gekomen worden.
12. Van even groot belang voor de huidige bewoners is overigens het handhaven van de profielen en de sloten en watergangen buiten het plangebied.
13. Bebouwing zal naast verkeersoverlast leiden tot o.a. meer verharding en dus tot het nemen van maatregelen tot compensatie van water.
De VBMOK is daarom van mening dat de nadelige effecten van de voorgenomen bebouwing aanzienlijk zouden kunnen worden gereduceerd door:
 - a. verkleining van het plangebied en dus behoud van meer natuur; en/of
 - b. vermindering van het aantal uit te geven kavels. Daarbij stelt de VBMOK voor het aantal kavels te maximeren tot 15.
14. In de Rapportage Milieuonderzoeken paragraaf 5.3.2. adviseert Gemeentewerken de bestaande rondom de sportvelden aanwezige bomenrijen en sloten te laten bestaan ten behoeve van flora en fauna. In het Ontwerp wordt voor wat betreft de noordzijde en de oostzijde dit advies zonder nadere argumentatie ter zijde geschoven. Wij verzoeken de gemeente het advies van haar eigen instantie alsnog serieus te nemen en ook voor de oost en noordzijde te implementeren.
1. Op basis van bovenstaande zijn wij van mening dat de gebiedsontwikkeling zich volledig binnen de grenzen van de oorspronkelijke sportvelden moet voltrekken.
15. Ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de bestaande toegangsweg aan de Heijbergstraat. Zoals reeds gesteld zal dit leiden tot een toename van het verkeer rond de Heijbergschool. Wij vragen ons af of de gemeente voldoende goed naar de veiligheidsaspecten heeft gekeken in de nieuwe situatie daar het bestemmingsplan op deze vraag geen antwoord geeft. De VBMOK stelt zich op het standpunt dat er geen concessies mogen worden gedaan aan veiligheid. Rekening houdend met het bestaande eenrichtingverkeer zal er een grotere verkeersdruk ontstaan op de Van Ballegooijsingel tot en met de Heijbergstraat, met name voor en na schooltijden. De VBMOK vraagt zich af of de gemeente in het licht van het bestemmingsplan oplossingen heeft gezocht voor de parkeerproblematiek rond de Heijbergschool. In het bestemmingsplan is daarvan geen spoor te vinden. De VBMOK is van mening dat de parkeerproblematiek aan de Heijbergstraat vlak voor en na de schooltijden een knelpunt vormt voor de ontsluiting van het plangebied en verzoekt de gemeente daarom alternatieve parkeermogelijkheden aan te bieden voor het verkeer met bestemming Heijbergschool. Een van die alternatieven zou kunnen zijn om een parkeerplaats te maken van de ruimte die momenteel achter de Heijbergschool beschikbaar is.

16. Naast de onder 15 genoemde ontsluiting wordt voorzien in een toegangsweg voor hulpdiensten annex fiets/wandelpad aan de NW zijde van het plangebied. Gewaarborgd zal moeten worden dat deze toegangsweg ook daadwerkelijk niet voor autoverkeer gebruikt zal kunnen worden en dus alsnog sluiptverkeer zal ontstaan. Een paaltje in de weg is daartoe niet voldoende. Overigens is het de vraag of een dergelijke ontsluiting noodzakelijk is: voor de bebouwing aan de Lamsrustlaan kon ook volstaan worden met één ontsluiting.
17. Het Ontwerp voorziet in de aanleg van een ringweg die toegang zal geven tot de te bouwen woningen. Uit esthetisch oogpunt is dit voor de bewoners van de Van Ballegooijsingel ten NW van het plangebied een weinig aantrekkelijk perspectief. In plaats van uitzicht op het nu aanwezige groen zal er uitzicht zijn op geparkeerde auto's. Bovendien brengt de aanleg van het betreffende gedeelte van de ringweg met zich mee dat de daar aanwezige ringsloot zal moeten worden gedempt. Dat is zonder meer te betreuren, de ringsloot met het aangrenzende groen zou een fraaie afscheiding kunnen vormen tussen de nieuwe bebouwing en de van Ballegooijsingel. Een alternatief is zonder meer denkbaar, waarbij de aan deze zijde van het plangebied geprojecteerde ringweg komt te vervallen. Toegang tot de woningen aan deze zijde zou dan verkregen kunnen worden door een achter de woningen aan te leggen weg. Toepassing van dit alternatief zou met zich meebrengen dat het deel van de ringsloot aan de NW zijde van het plangebied niet gedempt zou hoeven te worden.
18. Het Ontwerp gaat uit van een van een maximale bouwhoogte van 13 meter bij een woningtype van twee verdiepingen met kap. Het is de VBMOK niet duidelijk welke berekening aan deze bouwhoogte ten grondslag ligt. Uitgaande van twee verdiepingen met elk een gebruikelijke hoogte van 3 meter zou voor de kap toegestane hoogte maar liefst 7 meter hoog kunnen zijn. Het is niet duidelijk hoe een dergelijke woning eruit zou moeten zien. Bovendien past een dergelijke bouwhoogte ook niet bij de hoogte van de omliggende bebouwing, waar een nokhoogte van 9 meter en een goothoogte van 6 meter gangbaar is. De VBMOK is daarom van oordeel dat de voorgestelde hoogte van 13 meter volstrekt onaanvaardbaar is. In dat verband moet overigens worden opgemerkt dat bij de totstandkoming van het Bestemmingsplan Molenlaankwartier 2002 werd overwogen ten aanzien van de toen voorgenomen bebouwing aan de kop van de Verdilaan en Donizetilaan dat een maximum bouwhoogte van 12 meter voor laagbouw woningen aan de hoge kant zou zijn, doch niet irreëel bij een toegestane kap van 60 graden. Gesteld werd daarom dat "uitgaande van een (fictieve) pandbreedte van 8 meter en een dakhelling van 45 graden, de kap 4 meter hoog zou zijn." Vervolgens werd daarom vastgesteld "Gelet hierop lijkt ons een maximum bouwhoogte van 10 meter (6+4) voor laagbouw woningen voldoende lijkt." Dienovereenkomstig zijn plankaart en voorschriften aangepast. Dezelfde overwegingen lijken de VBMOK ook in casu van toepassing te zijn en derhalve stelt de VBMOK voor de maximale bouwhoogte vast te stellen op 10 meter. Bovendien wordt voorgesteld te bepalen dat de hoofdwoonings worden voorzien van "echte kappen" voorzien van een nok, en dus platte daken niet toe te staan. In dit verband wordt eraan herinnerd dat de motie De Reus (aangenomen in de vergadering

d.d. 15 oktober 1996 van de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek) inhoud dat laagbouw woningen uitsluitend afgedekt zouden moeten worden met een kap.

19. In het Ontwerp wordt uitgegaan van een maaiveldhoogte van +/- 4.60 meter NAP. De VBMOK pleit echter voor een toekomstige maaiveldhoogte overeenkomstig het huidige peil of gelijkwaardig aan het peil van de Van Ballegooijsingel. Bovendien is de VBMOK van oordeel dat indien het huidige peil verlaten wordt en men de veenbodem gaat ophogen, het gevaar bestaat dat de bodem op andere plaatsen boven het maaiveld uit gaat komen.
20. Van groot belang is dat de waterhuishouding zeer zorgvuldig wordt gereguleerd. Dit te meer omdat de bewoners van de Van Ballegooijsingel thans regelmatig te maken hebben met wateroverlast in de vorm van ondergelopen kelders e.d. Verwacht mag derhalve worden dat er een allesomvattend plan wordt dat tevens voorziet in de oplossing van de wateroverlast van de huidige bewoners. Het Ontwerp boezemt te dien aanzien echter niet te veel vertrouwen, aangezien uitgegaan wordt van een aantal onjuiste veronderstellingen. Verwezen wordt in dat verband naar pagina 25 laatste alinea en pag. 26 bovenaan van het Ontwerp: afvoer van hemel- en afvalwater via het rioolstelsel. Hier is letterlijk de tekst van par. 6.3.2. van de milieurapportage overgenomen. De constatering dat het overstort van het onderbemaalingsgemaal aan de Strekvaart de buurt van het plangebied gebruikt wordt en dat er geen invloed is op de waterkwaliteit van het plangebied door overstort is onjuist. Er is namelijk een overstort van het riool aan de Van Ballegooijsingel zeer nabij het plangebied. Deze staat ook aangegeven op figuur 10 van de milieurapportage. De bewoners hebben helaas moeten ervaren dat deze overstort meerdere keren per jaar in werking treedt, waarbij de singel verandert in een zwarte, vieze, stinkende massa die veel weg heeft van een open riool. Het duurt dan weer weken voordat de singel weer zijn normale aanblik heeft en de stank verdwenen is. Dit is op zichzelf al onverteerbaar en onacceptabel. De problemen zullen naar de mening van de VBMOK verergeren door de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.
21. Er wordt op pagina 25 van het Ontwerp verwezen naar het (deel)gemeentelijk waterplan.

Uit het “Waterplan Hillegersberg-Schiebroek 2010-2014” het volgende citaat (onderstrepingen en gele markeringen zijn toegevoegd):

“4.2.3 Molenlaankwartier

Stromend en schoon water

De lozingen vanuit de riolering op de Van Ballegooijsingel en Beethovensingel vormen onder andere een risico (er zijn meer risico's, nog afgezien van overlast, hoe worden die dan ondervangen?) op vissterfte door een tekort aan zuurstof in het water. Met wateraanvoer vanuit de Rotte zal er gezorgd worden (wat houdt dit in?) voor aanvoer van vers en zuurstofrijk water in de Van Ballegooijsingel. Het hemelwater

op de wegen en daken wordt zo veel mogelijk (in hoeverre is het mogelijk en wat indien niet mogelijk?) afgevoerd op de singels, waarmee aanvullend voorzien wordt in de aanvoer van schoon hemelwater. Hiermee wordt in de singels in de Componistenbuurt en bij de Van Ballegooijsingel een betere doorstroming (dan hebben we dus een open riool dat beter doorstroomt) verkregen. De lozingen van verontreinigingen vanuit de overstort bij Beethovensingel worden verminderd door meer berging en zuivering in de riolering door het toepassen van een bergbezinkbassin of een vergelijkbare voorziening (wanneer daar aanleiding voor is). Wanneer andere maatregelen kosteneffectiever zijn, dan kan hiervan worden afgeweken “. (er worden dus geen garanties gegeven)
Einde citaat.

De hier genoemde maatregelen zijn veel te vrijblijvend en stellen allerminst gerust dat de problematiek op korte termijn zal zijn opgelost. Integendeel, het overstort blijft intact en krijgt een veel grotere hoeveelheid afvalwater te verwerken door de invulling van het bestemmingsplan. Het concept bestemmingsplan voorziet namelijk in een uitbreiding van het aantal huisaansluitingen van 100% t.o.v. het aantal woningen dat nu is aangesloten aan de Van Ballegooijsingel tussen de Jan Weijnslaan en de Heijbergstraat. Zonder nadere maatregelen zal dit leiden tot een verergering van de problematiek. En dan betreft het hier alleen nog de verwerking van het additionele afvalwater. Want hoewel in het Ontwerp gesteld wordt dat het hemelwater in het plangebied volledig en rechtstreeks naar de singels zal worden afgevoerd, staat niet omschreven hoe dit zal worden bewerkstelligd. Ook dit is weinig vertrouwenwekkend.

22. Gesteld wordt dat de gevolgen van de woningbouw in het plangebied voor de riolering pas in de vervolgfase zullen worden vastgesteld (par 6.4.3. milieurapportage). Dit acht de VBMOK niet acceptabel. Gezien de problemen in de afgelopen 10 jaar met de riolering en de overstort op de van Ballegooijsingel moet er reeds nu een deugdelijk integraal plan zijn voor een probleemloze afvoer van afvalwater voor het gehele gebied. Ten aanzien van waterkwaliteit worden in par 6.4.6. milieurapportage geen garanties gegeven. Ook dat is onacceptabel mede met het oog op de hiervoor beschreven situatie.

IV. CONCLUSIE

23. De VBMOK is en blijft primair van oordeel dat het plangebied als park zou moeten worden ingepast in het omliggende natuurgebied. Zo bebouwing zou moeten plaatsvinden is de VBMOK subsidiair van mening dat eerst aan de voornoemde bezwaren tegemoet dient te worden gekomen.

REDENEN WAAROM wij u verzoeken deze Zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerp bestemmingsplan Van Ballegooijsingel, zoals bovenbedoeld, niet vast te stellen.

Om er zeker van te zijn dat deze brief u zal bereiken wordt deze aan uw kantoor bezorgd en zenden wij deze tevens per fax.

Namens de Vereniging Bewonersorganisatie Molenlaankwartier.

L.A. de Waard
Voorzitter

M.C. Kuster
Secretaris

R.J. Rijkels
Penningmeester

Bijlage (alleen bij bezorgd exemplaar): statuten Vereniging Bewonersorganisatie Molenlaankwartier, uittreksel Handelsregister