

## **Advies Meedenkgroep Schutskooiwijk/Poortugaal-West:**

### **Inleiding:**

De Meedenkgroep is zich bewust van de urgentie om extra sociale huurwoningen te realiseren binnen Albrandswaard. Graag zijn wij bereid hierover mee te denken m.b.t. het stukje Poortugaal-West i.c.m. de reconstructie van de Schutskooiwijk. Wij willen benadrukken niet te willen en zullen wegstappen voor deze urgentie binnen onze gemeente. Echter, zijn wij wel van mening dat Albrandswaard groter is dan Poortugaal alleen. Al in 2016 is gebleken dat een disbalans is ontstaan in de verdeling van sociale woningen over de 3 kernen. Volgens gemeentegegevens lagen de percentages op 20 juli 2016 als volgt: Poortugaal 30% (Poortugaal-Zuid zelfs 36%), Rhooon 24% en Portland 19%). **Alle** raadsfracties hebben destijds aangegeven dat dit een onwenselijke situatie is. Om het verschil in gemeentelijke en politieke benadering tussen de kernen aan te geven, hieronder het meest actuele en alleszeggende voorbeeld:

- ‘Kern Rhooon’: De Omloop wordt door de provincie aangewezen om ipv 44, **100** sociale huurwoningen (+ 200 dure huur/koop) te bouwen. Op ca **10 ha - 300** woningen totaal → Tumult in de raad.
- ‘Kern Poortugaal’: Schutskooiwijk/PW in de concept SV: Op ca **4,3 ha - 260** woningen totaal (waarvan **159!** sociaal) → Raad positief over plannen Schutskooiwijk/PW... (zo viel o.a. te lezen in De Schakel van 2 december jl.

Overigens, deze aanwijzing, welke enkel en alléén De Omloop betreft, wordt met regelmaat en ten onrechte aangegrepen om te beargumenteren dat ‘kern Poortugaal’ volgebouwd móet worden.

### **Plangebied en uitgangspunt:**

Het plangebied omvat een zeer beperkte oppervlakte van ca. 5,67 ha, waarvan 1,32 ha vanwege beperkingen (DOW leiding en reservering A4 zuid), bij voorbaat al niet bebouwd mag worden. Daarnaast valt nòg eens ca 0,72 ha binnen de ‘groene contour’ waarbinnen het nog maar zéér de vraag is of hier gebouwd mag worden. Dit vanwege de strenge voorwaarden die de provincie hieraan verbindt. Het uitgangspunt is: 32 sociale huurwoningen toevoegen aan de huidige voorraad van 108 met daarnaast 64 dure huur/koop (=204 totaal) om te komen tot een goede sociale cohesie.

### **Maat en schaal moeten kloppen:**

De schetsen en de te realiseren aantallen woningen welke, door de stedenbouwkundige, in de voorliggende concept Stedenbouwkundige Verkenning aan ons allen zijn gepresenteerd, achten wij vanwege de beperkte omvang van het plangebied, buiten proportie... Nb. uit de aanwijzing mbt. De Omloop valt op te maken dat de provincie het sociaal/maatschappelijk verantwoord acht om op de beschikbare **10** ha van De Omloop, **100** sociale huurwoningen (+200 duur/koop) te bouwen. Het bebouwbare gebied in Poortugaal West is niet eens half zo groot... Mede hierdoor, achten wij het niet verantwoord en volstrekt buiten proportie dat er hier wordt ingezet op de bouw van **260** woningen (waarvan **159!** sociaal).

Wanneer deze aantallen woningen, verdeeld over o.a. 4 appartementencomplexen, gebouwd zouden worden, gaat het landelijk-dorpse karakter van de wijk verloren. *Landelijk*-dorps is niet vergelijkbaar met *centrum*-dorps waar een wat hogere bouwvorm wèl passend kan zijn in relatie tot de al aanwezige bebouwing en de aanwezigheid van de diverse voorzieningen. Er ontstaat een te grote druk op de infrastructuur. Het geopperde instrument van ‘deelmobiliteit’ om druk op de infrastructuur en parkeerdruk te verlagen, achten wij niet realistisch. De parkeerdruk gaat, door de bouw van 260 woningen in het plangebied met deze geringe omvang, onherroepelijk leiden tot het implementeren van de ‘terugvaloptie’ m.b.t. de aanleg van extra parkeerplaatsen. Hierdoor zal het verloren gaan van nog meer groen/natuur in de wijk, het onvermijdelijke gevolg zijn. Nota bene, we spreken hier over het gebied dat sinds jaar en dag, in gemeentelijke beleidsstukken betiteld wordt als “De Groene Entree van Albrandswaard”.

### **Onze adviezen:**

Wij adviseren het college en de raad allereerst en met klem om de focus te verbreden door 'kern Rhoon' maar vooral ook 'kern Portland' nadrukkelijk te betrekken bij de sociale woningbouwopgave. Dit om vergroting van de disbalans te voorkomen en tot een meer evenredige verdeling te komen. Gezien de actuele discussies m.b.t.. (sociale) woningbouw in Poortugaal-West, het Antes terrein en Mariput, vinden wij dat de nadruk om sociaal te bouwen, t  zwaar op 'kern Poortugaal' ligt, terwijl de kernen Rhoon en Portland worden ontzien.

### **Dorps karakter koesteren:**

De woningen aan de Kerkachterweg zijn uitermate gezichtsbepalend voor de Schutskooiwijk en zijn een typisch voorbeeld van 'dorps karakter'. E.e.a. is meermaals onderkend tijdens diverse presentaties en bijeenkomsten m.b.t. tot de wijk. Daarom zijn wij van mening dat slopen geen optie is. Ons advies is om v l in te zetten op renovatie om deze karakteristieke woningen te behouden en aan de kwaliteitseisen van deze tijd te laten voldoen.

Uiteraard geldt ook voor de nieuwbouwwoningen elders in de wijk dat zij qua uiterlijk moeten aansluiten bij het dorps karakter. Denk bijvoorbeeld aan de Kasteeltuinen in Poortugaal.

### **Minder woningen:**

260 woningen vinden wij teveel en ook voor 4-laagse bouw is geen draagvlak in de wijk. Het leidt tot verlies van veel groen/natuur en het landelijk-dorps karakter is compleet weg door de 4 ingeschetste appartementencomplexen welke als een vestingwal verrijzen aan de zuid-westkant van het plangebied (zie pag. 43 concept SV). Om het verlies van groen/natuur enigszins te beperken wordt, vanuit de projectgroep, ingezet op een lage parkeernorm en 'deelmobiliteit'. Dit is toch de omgekeerde wereld. Wij adviseren daarom om meer 'terug te gaan naar de basis' en uit te gaan van de, in de Nota van Uitgangspunten genoemde toevoeging van 32 sociale huurwoningen (ipv 51). E.e.a. valt te realiseren door, in de definitieve Stedenbouwkundige Verkenning, het meest zuidelijke appartementencomplex achter de Ouwelandsestraat te schrappen. Aan dit advies liggen de volgende argumenten ten grondslag.

- Belangrijkste argument: Geen draagvlak bij omwonenden/Stichting Het Terphuis.
- Het complex van deze omvang en hoogte past absoluut niet in een landelijk-dorps karakter.
- Geen bestemmingsplanwijziging voor dit stukje Poortugaal West benodigd.
- Géén planschadeclaims vanuit de Ouwelandsestraat mbt dit stuk van het plangebied.
- Het speelveldje hoeft niet gesloopt en herbouwd te worden.
- Meer natuur (groen en bomen) blijft behouden.
- Minder parkeerdruk (terugvaloptie van 50 parkeerplaatsen bij voorbaat niet nodig).
- Geen gang naar Provincie benodigd mbt. bouwen in buitenstedelijk gebied (Ladder VDV).
- Het is nooit de bedoeling geweest om op deze plaats woningbouw te realiseren, doch slechts op de plaats van de volkstuinen (PVDA - coalitiepartij 30 januari 2017/Wethouder in 2019).
- Er worden, na het schrappen van dit complex, nog steeds 19 woningen méér gebouwd dan waarvan uitgegaan in de Nota van Uitgangspunten.
- Bouw van dit complex voor eventueel 'iets met zorg' (presentatie B&A Ruimte - 1 dec.) is óók niet nodig. De projectmanager vertelde de meedenkgroep op 15 dec. dat verschillende zorginstanties hebben aangegeven géén functionele ruimte nodig te hebben.

### **Infrastructuur en parkeren:**

Het advies over de infrastructuur in de wijk heeft alles te maken met onze zorgen over de te grote hoeveelheid woningen die in het stedenbouwkundige plan zijn ingetekend. Van 108 woningen naar 260 woningen zorgt ervoor dat het drukker wordt in de wijk. Meer woningen betekent: méér bewoners à méér auto's à hogere parkeerdruk en een grotere druk op de infrastructuur.

Meer mensen gaan zich verplaatsen en er zal dus meer verkeer in de wijk komen.

Zoals het wegennet nu ingetekend is, vragen wij ons af of er voldoende rekening is gehouden met de toenemende drukte bij de uitgang van de wijk. De huidige situatie zorgt al voor verwarrende situaties en in de spitsuren wordt er nu al langer gewacht bij de stoplichten. Wij zijn bang dat dit voor opstoppingen gaat zorgen in Vlasstraat en Kerkachterweg. Zou er niet gekeken kunnen worden naar een extra ontsluiting?

Ons advies aan de gemeente is om te toetsen wat de capaciteit is van het huidige kruispunt. Door tellingen te doen, kan in kaart worden gebracht of het percentage gebruik (bezetting) niet te hoog is voor dit kruispunt. Wij weten dat dit nog niet is gedaan en dat er dus nog geen gegevens bekend zijn over de capaciteit van deze kruising.

Wij adviseren de gemeente daaropvolgend om nog eens goed te kijken naar de weg ( S-bocht) die vanuit de Schutskooiwijk naar het centrum leidt. De smalle bocht zorgt op dit moment voor onveilige situaties voor alle partijen (voetgangers, fietsers, auto,s ) die deelnemen aan het verkeer. De vrachtwagens, die de winkels in het centrum bevoorraden, spelen hierin een grote rol. De bocht is nu te smal.

De extra ontsluiting zou ook gebruikt kunnen worden door het bouwverkeer dat straks meerdere jaren door de wijk gaat rijden. De huizen in Vlasstraat zijn niet onderheid. Groot materieel kan voor schade zorgen. De Vlasstraat is nu al een smalle straat, het heen en weer rijden van bouwverkeer kan onveilige situaties creëren. Dit geldt ook voor de Kerkachterweg.

Een tijdelijke ontsluiting zou een alternatief kunnen zijn indien er niet voor een vaste extra ontsluiting wordt gekozen. Het gebruik maken van de ingang vanaf de Duifhuisweg, waar nu de slibwagens overheen rijden kan ook een aanrijroute zijn voor het grote bouwverkeer.

Op dit moment wordt er met eenrichtingsverkeer gewerkt in de Schutskooistraat en Repelstraat. Dit zorgt ervoor dat de drukte beter wordt verspreid. Wij zouden willen adviseren om te kijken of er een mogelijkheid is om in de toekomst ook gebruik te blijven maken van eenrichtingsverkeer. Zo voorkom je drukte en is er een betere spreiding van het verkeer. De Vlasstraat is ook een route voor fietsers om naar Hoogvliet te rijden. Veiligheid speelt daarbij een belangrijke rol. Bij de breedte van de straten moet daar volgens ons ook goed rekening mee gehouden worden. Zou een fietsstrook een optie zijn?

Het hanteren van een 30 km zone zou ook kunnen bijdragen aan een veiligere wijk.

Wanneer er tóch wordt uitgegaan van het volgens ons te grote aantal van 260 woningen, zijn wij bang dat het mooie beloofde groen snel zal verdwijnen voor extra parkeerplaatsen. De oorzaak hiervan is het **opeens verhoogde aantal** te bouwen woningen (260 i.p.v. 204). In de nota van uitgangspunten staat mbt parkeren, het volgende geschreven: "Het gemeentelijk beleid is gericht op het faciliteren van de mobiliteitsbehoefte van bewoners en voorzien in voldoende parkeren"(pag. 18). Wij stellen voor om de parkeerplaatsen gefaseerd ( in kleine stapjes van bijvoorbeeld 20 parkeerplaatsen ) en verdeeld over de wijk uit te breiden, zodra blijkt dat de nu aangenomen norm zorgt voor te weinig parkeerplaatsen in de wijk. Hierdoor wordt er meer gekeken naar wat er echt nodig is en hopen wij het beloofde groen zoveel mogelijk in stand te houden. Ook moet er rekening gehouden worden met de werkbussen die in onze wijk geparkeerd staan. Voor deze busjes is het fijn als er extra grote parkeerplekken aan de rand van de wijk worden gerealiseerd. Om het groene karakter in de wijk te behouden, adviseren wij om tussen de parkeerplekken groen te plaatsen. Te denken valt aan struiken of bomen. De nu groene entree naar ons dorp moet niet een entree worden van steen en nog eens steen (èn huizen èn parkeerplaatsen)

### **Huidige huurders en sociaal plan:**

Wij onderschrijven de wens vanuit de huurdersgroep, om zo spoedig mogelijk tot een sociaal plan te komen. Daarnaast adviseren wij om de huidige huurders (zowel sociaal als boven de sociale huurgrens), een terugkeergarantie te bieden. Voor overige belangwekkende zaken m.b.t. de huidige huurders, verwijzen wij naar het advies van de huurdersgroep bijlage 1.

### **Advies volkstuinen**

Allereerst zou de meedenkgroep graag willen dat er wordt onderzocht of het huidige slibdepot geen gevaar (grondvervuiling) oplevert voor de grond van de toekomstige volkstuinen en te bouwen woningen. Is er al navraag gedaan bij de Gemeente Rotterdam?

De meedenkgroep is blij met de aandacht voor het groen in de wijk. De in het plan getekende volkstuinen kunnen daar een belangrijke bijdrage aan leveren. De tuinders zetten zich daar graag voor in.

Voorafgaande aan alle andere punten vraagt de meedenkgroep om informatie over de grootte van het toekomstige volkstuinterrein, in vergelijking met het bestaande. Bovendien komen de tuinen te liggen op schone grond, gegarandeerd door een verklaring van de gemeente.

1. De meedenkgroep vraagt aan WBV in de loop van de uitvoering van het project de realisering van de volkstuinen samen met de tuinders te ondersteunen bij de gemeente.

Zelf zullen de tuinders ook met de gemeente in contact treden over het onderzoek naar de mogelijkheid van de volkstuinen op het geplande terrein.

2. De huidige tuinders hebben voorrang bij het verdelen van de toekomstige tuinen.

3. Een vloeiende en soepele overgang van het oude naar het nieuwe volkstuincomplex is in het belang van de tuinders en van de nieuwe wijk. Wij denken aan een afsluiting in de wintermaanden en een directe overgang naar het nieuwe complex. WBV, gemeente en tuinders zetten zich daar gezamenlijk en in goede onderlinge afstemming voor in.

4. Op het nieuwe terrein is er plaats voor enkele hobbyhoeken en kippenhokken. De hygiëne is een voortdurend punt van zorg van de gebruikers.

5. WBV onderzoekt of het mogelijk is het voorgenomen terrein uit te breiden naar de zuidkant (zie de kaartjes op de stedenbouwkundige verkenning).

6. De afzonderlijke tuinen zijn van elkaar en van de wandelpaden te onderscheiden door eenvoudige en zoveel mogelijk uniforme afrastering en hekwerk.

7. Er lopen betegelde wandelpaden door het terrein.

8. De tuinen mogen voorzien worden van een kas en/of een schuurtje of een andere opbergruimte.

9. De grootte van de afzonderlijke tuinen wordt door de gemeente vastgesteld in overleg met de huidige tuinders, of een delegatie daarvan.

10. Er is voor iedere tuin voldoende toegang tot water om de gewassen te besproeien of te begieten.

11. Er staan geen lege tuinen op het complex. Mocht er een tuin voor een jaar niet zijn verhuurd, dan wordt deze ter beschikking gesteld van een reeds aanwezige tuinder die daarvoor belangstelling heeft getoond.

**Inbreng meedenkgroep/burgerparticipatie:**

Ons laatste maar niet onbelangrijkste advies is om onze inbreng zeer serieus te laten meewegen bij de definitieve uitwerking van het project Schutskooiwijk/PW. Ten overvloede willen wij benadrukken dat onze inbreng de gevoelens, bedenkingen en wensen van de bewoners van de Schutskooiwijk weergeven.

*Tijdens het opstellen van dit advies zijn er compromissen gesloten om tot een gezamenlijk advies te kunnen komen. De meedenkgroep bestaat uit een groep mensen met verschillende belangen. De individuele wensen van de huurders, de kopers en andere belanghebbende zoals de tuinders zijn in dit advies niet meegenomen. We willen dan ook benadrukken dat dit advies als groep tot stand is gekomen en de mensen van de meedenkgroep niet persoonlijk aansprakelijk kunnen worden gesteld of verantwoordelijk kunnen worden gehouden voor de adviezen die opgenomen zijn in dit algemene advies.*

## BIJLAGE 1: Sociaal plan van de huurdersgroep

Naar aanleiding van het verzoek uit de Meedenkgroep op het gebied van huidige huurders ons advies om onderstaande punten mee te nemen bij de Stedenbouwkundige Verkenning (SV), zodat deze punten o.a. verwerkt worden in het sociaal plan voordat het definitieve SV plan kan worden vastgesteld en akkoord gegeven kan worden.

### **Advies “geen definitief SV plan zonder een sociaal plan voor huidige huurders”.**

Betreft onderstaande punten:

- Urgentie traject/regelgeving (stadvernieuwingsurgent).
- Terugkeergarantie voor huidige huurders (zowel sociaal als boven sociale huurgrens).
- Communicatieplan.
- Beschikbaarheid wisselwoningen.
- Verhuiskostenvergoeding en woonlasten.
- Fasering sloop en nieuwbouw, veiligheid.
- Breed aanbod t.a.v. verschillende doelgroepen (starters, alleenstaande, koppels, 55plus, gezinnen, mindervaliden ect. waarbij er sprake is van sociale woningen en vrije sector met lagere/betaalbare woningen met voldoende buitenruimte per type woning).

In het sociaal plan zullen concrete afspraken worden opgesteld met en voor de huidige huurders; waarbij “terugkeergarantie” voor huidige huurders (die een terugkeerwens hebben) hoog aangeschreven staat.

Huurdersgroep Schutskooiwijk