



# Bouwbulletin De Gravin

Nummer 2

juli 2009



## Informatiebijeenkomst inrichting buitenruimte

Tuin- en landschapsarchitect Jos van de Lindeloof presenteerde op 14 juli aan direct omwonenden van nieuwbouwproject De Gravin het concept inrichtingsplan voor de buitenruimte. Het betreft nog een schetsontwerp, maar opdrachtgever Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR) wil graag nu al de mening van omwonenden horen. Naar aanleiding van hun opmerkingen en die van (gemeentelijke) instanties, kunnen onderdelen van het plan worden aangepast.

Uiteraard vindt de SOR het gepresenteerde plan een goed voorstel. De SOR ziet de bouw van De Gravin als een kans om er een mooi gebied van te maken. Met dit plan kan dat. Het is onvermijdelijk dat de buitenruimte gaat veranderen en we ontdekten er ook niet aan dat er bomen moeten

worden gekapt. Maar het inrichtingsplan is zorgvuldig tot stand gebracht, met zorg en aandacht voor de bestaande biotoop. Zo heeft de SOR alle bomen in het gebied laten inventariseren en worden deze zoveel mogelijk gespaard. In het ontwerp wordt hiermee rekening gehouden. Ook is een natuuronderzoek uitgevoerd. Daaruit kwam naar voren dat er een vleermuissoort nestelt in één van de kopgevels van de bijgebouwen van Sabina. De SOR neemt maatregelen zodat deze vleermuisen tijdens de bouw en daarna kunnen blijven nestelen en foerageren.

Het nu gepresenteerde plan is eveneens voorgelegd aan de belangenverenigingen Bomenstichting Fraxinus excelsior en Vereniging Hoeksche Waards Landschap. Zij waren blij dat ze al zo vroeg werden geïnformeerd en hebben positief gereageerd op het plan.

In dit bouwbulletin leest u een verslag van de presentatie van 14 juli jl.

## Huidige en nieuwe situatie naast elkaar

In de huidige situatie staat langs de Sportlaan een aantal mooie essen. In de strook tussen het plangebied en de Irenestraat staan waardevolle beuken en Spaanse aken. Verder is het laatstgenoemde gebied aangeplant als bosplantsoen.



Het nieuwbouwproject De Gravin biedt een grote variatie aan woningen en voorzieningen. Met de inrichting van de buitenruimte is daarop ingespeeld. Ook wat het groen betreft, wordt het plangebied van De Gravin gevarieerd en kleurrijk.



### Beeldbepalende vijver

Beeldbepalend is een nieuw aan te leggen vijver aan de kant van de Sportlaan. Door het waterpeil van deze vijver circa 40 centimeter hoger aan te leggen dan omliggende singels, is het mogelijk om waardevolle essen langs de Sportlaan te behouden. De waterkant wordt een combinatie van natuurlijke oevers met inheemse planten zoals riet, waterlis en dotterbloem, en verharde oevers met een kade van schanskorven (manden gevuld met natuursteen).

### Park voor meerdere gebruikers

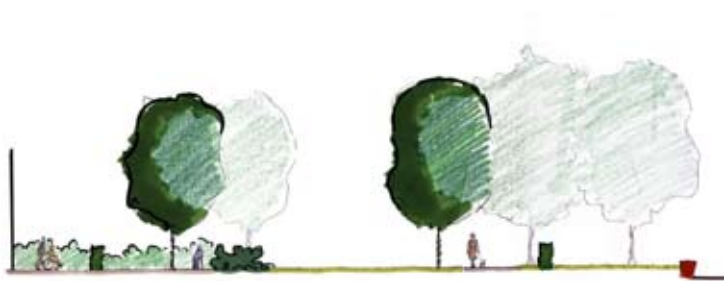
De appartementen krijgen een gemeenschappelijke tuin. Ook het kinderdagverblijf en de Stichting Zuidwester krijgen ieder een eigen buitenruimte. Tussen deze tuinen komen afscheidingen, maar samen vormen ze een park waarin het beeld vooral wordt bepaald door bomen. Bij het kinderdagverblijf Kivido denken we aan bloesembomen, eventueel echte fruitbomen. Naast een boom-

gaardachtige omgeving komt er ook een verhard plein met enkele speelelementen. In de tuin van de Stichting Zuidwester willen we bomen planten die het licht filteren, zoals robinia's.

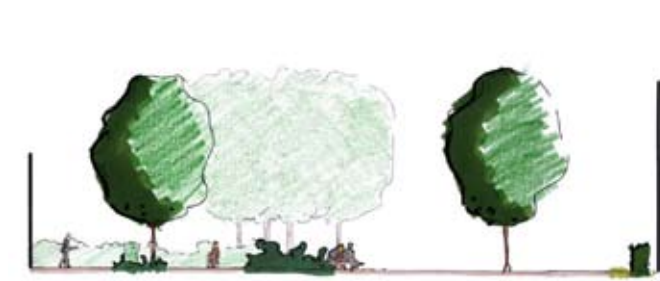
### Plein voor activiteiten

Het plein tussen de supermarkt en het grand café in de servicestrook wordt een plein waar diverse activiteiten plaatsvinden. Daarom is het groen hier beperkt tot een aantal hogere bakken met 'stedelijke' bloeiende bomen. Waar deze bakken precies komen, hangt af van de verdere inrichting van het plein. Verder is het streven dit plein zo veel mogelijk autovrij te houden.

Langs de doorgaande weg in het plangebied komen aan één kant parkeerplaatsen en aan de andere kant wat kleinere bomen zoals de sierpeer. Dit wordt een 30 kilometer zone met verkeersbelemmerende maatregelen.



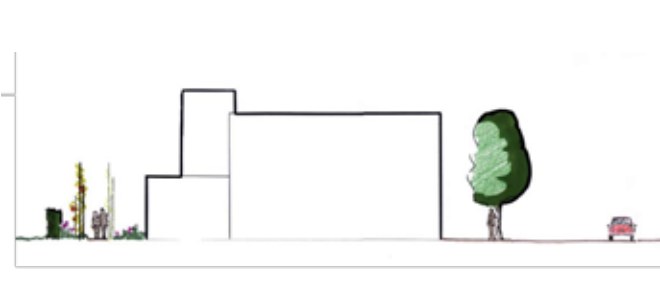
doorsnede AA



doorsnede BB



doorsnede CC



doorsnede DD



### Tuin tussen plangebied en Irenestraat

Een groot deel van de aanwezigen was vooral geïnteresseerd in de plannen voor het gebied dat grenst aan de Irenestraat. Jos van de Lindeloof vertelde dat is gezocht naar een inrichting waarbij de privacy van de bewoners van de Irenestraat wordt gewaarborgd en waarbij aan de kant van de nieuwbouw van het kleinschalig wonen voor dementerende ouderen voldoende licht en ruimte ontstaat om er een aantrekkelijk gebied van te maken. Het idee is om een mooi overgangsgebied te maken. Aan deze kant van het plangebied wordt ook nieuw groen aangelegd. Het plan is om een tuin te maken met kolommen met klimplanten die zorgen voor kleur. Bijvoorbeeld blauwe regen of clematis. Als erfafscheiding tussen deze tuin en de strook achter de tuinen van de Irenestraat wordt een laag hek omzoomd door een (beuk) haag voorgesteld. Een goede erfafscheiding is van belang, ook om te voorkomen dat de dementerende bewoners van de woongroepen de tuin verlaten. Bij de entree van het plangebied, aan de kant van de Sportlaan, komt eerst een parkeerterrein met hagen. In de strook die grenst aan de Irenestraat wordt zoveel mogelijk groen gespaard en blijven de waardevolle bomen (beuken en een aantal Spaanse aken) behouden.



## Ter plaatse gaan kijken

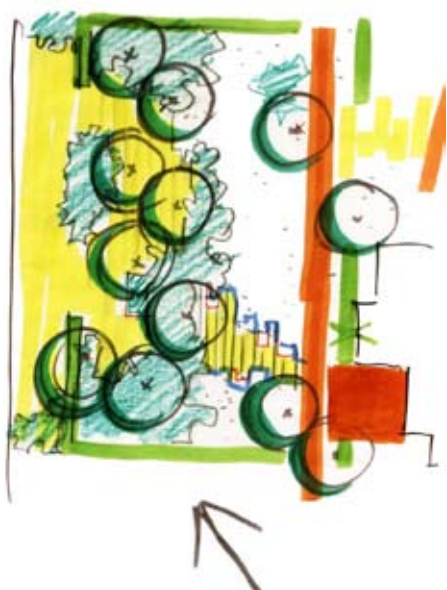
Tijdens de presentatie blijkt dat het 'op afstand' lastig is om precies te begrijpen wat het inrichtingsplan inhoudt. Een aantal bewoners stelt daarom voor om ter plaatse te gaan kijken. Dit voorstel wordt positief ontvangen. Een uitleg op locatie kan heel verhelderend werken en bewoners kunnen dan ook gericht reageren op de plannen. Uiteindelijk wordt afgesproken dat SOR, landschapsarchitect en bewoners na de zomervakantie op locatie bij elkaar komen. De SOR stuurt hiertoe een uitnodiging.

Een bewoner stelt voor te inventariseren wat de individuele wensen van de bewoners zijn. Wat vinden zij belangrijk, als het gaat om de beplanting maar ook als het gaat om het dierenleven? De bewoners willen graag dat er met hun individuele wensen en leefwijze rekening wordt gehouden. De SOR staat hiervoor open en stelt voor dat bewoners die dat willen een lijstje met hun persoonlijke aandachtspunten maken. Deze lijstjes kunnen worden besproken als SOR, landschapsarchitect en bewoners op locatie gaan kijken.

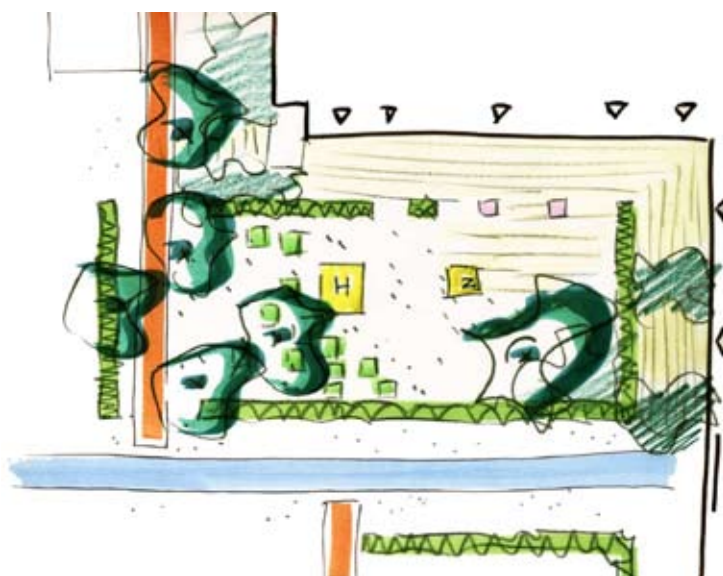
### Verdere stappen en procedures

Het inrichtingsplan verkeert in de fase van voorontwerp. Dit ontwerp dient als basis voor de aanvraag kapvergunning. Na verdere invulling door omwonenden, Jos van de Lindeloof, de SOR en de gemeente, kan een definitief ontwerp worden opgesteld. De kapvergunning wordt na ontvangst van de aanvraag bekendgemaakt en gepubliceerd. Daarna kunnen belanghebbenden eventueel bezwaar indienen. *Na de vergadering heeft de SOR besloten de kapvergunning in twee fasen aan te vragen. De tweede fase (het deel nabij de Irenestraat) wordt pas aangevraagd na het nadere overleg met de bewoners van de Irenestraat.*

Nadat de kapvergunning is afgegeven, kan ook het inrichtingsplan definitief worden ingevuld. Het inrichtingsplan moet vertaald worden naar het bestemmingsplan dat een eigen formele procedure kent waarop omwonenden en belanghebbenden kunnen inspreken en hun zienswijzen kunnen geven. Uiteraard wordt de start van deze procedure algemeen bekendgemaakt. Uiteindelijk is het de bedoeling dat wanneer de bestemmingsplanprocedure is afgerond een bouwvergunning kan worden afgegeven voor de nieuwbouw van De Gravin.



Schets van de buitenruimte van Stichting Zuidwester



Schets van de buitenruimte van kinderdagverblijf Kivido

## Vragen en antwoorden

Leidt de locatie van het kinderdagverblijf niet tot parkeeroverlast in de Sportlaan?

Dat is niet te verwachten. Langs de nieuw aan te leggen doorgaande straat in het plangebied komen voldoende parkeerplaatsen voor ouders die hun kind komen brengen of halen.

Hoe breed wordt het parkeerterrein aan de kant van de Sportlaan, bij de entree van het plangebied?

Dit parkeerterrein biedt plaats aan 47 auto's. Hij wordt circa 40 meter breed en komt daarmee tot ongeveer halverwege de tuin van de derde woning in de Irenestraat.

Hoe wordt dat parkeerterrein ingericht? Het is belangrijk dat de auto's aan het zicht worden onttrokken.

Er komen hagen op en om het parkeerterrein waar de auto's goeddeels achter verdwijnen.

Tot waar loopt het voorgestelde hek dat achter de tuinen van de Irenestraat komt?

Dit hek, verstopt in een haag, komt tot aan het parkeerterrein bij de entree van het plangebied.

Wat gebeurt er met de bestaande erfafscheidingen achter de Irenestraat?

In het huidige voorstel verdwijnen die om plaats te maken voor een laag hek die wordt omzoomd door een haag. Tijdens de afspraak op locatie wil de SOR graag met de bewoners bespreken hoe zij hier tegenover staan. Een mogelijkheid is ook om het hek achter de bestaande erfafscheidingen te zetten.

Waarom blijven niet alle bomen behouden in de groenstrook achter de Irenestraat? De bomen die er staan, staan precies op de grens.

Zoals het ernaar uitziet, moeten er bomen wijken om voldoende plaats te creëren voor het parkeerterrein. Het kan ook zijn dat wortels van bomen in de in de weg zitten. Tijdens de afspraak op locatie kan dit nog eens precies worden nagemeten. *De SOR voegt toe dat ook de conditie en de kwaliteit van de bomen hierbij een rol spelen.*

Is het onderzoek naar de verkeersintensiteit al afgerond en zo ja, wat zijn de uitkomsten?

Dit onderzoek is inderdaad uitgevoerd. De conclusie is dat het plan qua rijrichting en toegankelijkheid goed is. Ook zijn er ruim voldoende parkeerplaatsen in het plan. Dit onderzoek is één van de onderzoeken in het kader van het ontwerp bestemmingsplan. Alle onderzoeken liggen tijdens de procedure ter inzage bij de gemeente.



Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam

Botersloot 175, 3031 HE Rotterdam

telefoon: (010) 444 55 55, e-mail: [info@ouderenhuisvesting.nl](mailto:info@ouderenhuisvesting.nl)

[www.ouderenhuisvesting.nl](http://www.ouderenhuisvesting.nl)

Specialist in comfortabel wonen