

Bewonersvereniging Heer Vrankestraat  
Heer Vrankestraat 8b  
3036 LC Rotterdam  
hr.vrankestraat@yahoo.com  
<http://vrankestraat.wordpress.com>



Woonstad  
T.a.v. mw N. Cwiklicki  
Postbus 2370  
3000 CJ Rotterdam

Datum: Rotterdam, 28 januari 2009  
Betreft: wensen mbt bouwplan Heer Vrankestraat / Soetendaalseweg

Geachte mevrouw Cwiklicki,

Na onze overleggen op 4 en 11 december 2008 over de architectenselectie volgt op zaterdag 31 januari aanstaande een nadere kennismaking met de architect die mogelijk de opdracht krijgt om het nieuwbouwplan voor de Heer Vrankestraat, het Soetendaalseplein en de Soetendaalsestraat te ontwerpen. Deze nadere kennismaking combineren we met een rondleiding op locatie en een nadere toelichting op onze ideeën en wensen. Zoals afgesproken zetten we daarvoor ook het een en ander op papier, zeg maar ons 'programma van wensen'.

Voor een meer uitgebreide beschrijving van onze visie op de kop van het Oude Noorden verwijzen wij naar onze eerdere brieven, zoals die van 25 augustus 2008. Wij hebben deze brief bijgesloten. Binnen deze visie hebben we, als input voor het nieuwe ontwerp, een aantal van onze wensen verder geconcretiseerd. Achtereenvolgens staan we stil bij (1) het type woningen, (2) de buitenruimte, (3) de bouwstijl en (4) de bouwhoogte (impact).

### **1. Type woningen**

Wij zien, zoals wij eerder hebben gemeld, de kop van het Oude Noorden als een kansrijk gebied om die mensen aan te trekken die de stad de laatste jaren en masse verlaten: de hoger opgeleide tweeverdieners, autochtoon maar ook steeds vaker allochtoon, vaak met kinderen, die op zoek zijn naar een ruimer huis met tuin. Ze gaan naar Carnisselande, Berkel, Nesseland, etc. Maar in het gerenoveerde deel van de Heer Vrankestraat hebben juist deze mensen zich gevestigd. Vanuit dit perspectief zien we graag zoveel mogelijk eengezinswoningen gebouwd worden, immers, gezinnen tonen veel meer binding met een wijk dan bewoners van appartementen.

- Wij willen dus graag zo veel mogelijk stadswoningen en zo min mogelijk appartementen. We kunnen ons vinden in het uitgangspunt van Woonstad (12 stadswoningen, 18 appartementen), maar als afwijking mogelijk is, dan heeft meer stadswoningen en minder appartementen nadrukkelijk onze voorkeur.
- Deze buurt is gebaat bij doelgroepen die de buurt sociaal en economisch een impuls geven. Dat vergt appartementen en ook stadswoningen in de (minimaal) middeldure sector. Wij gaan er vanuit dat er voor het ontsluiten van de appartementen een andere (betere) oplossing komt dan open galerijen. Een galerijflat trekt immers een andere doelgroep.

- We zien de appartementen liever niet in de straat verschijnen, maar zoveel mogelijk op de kop van de straat, bij het plein.
- Wij vinden het van groot belang dat de binnenterreinen een rustpunt vormen en hun groene functie behouden. Daarbij biedt de toegang tot de tuinen mogelijkheden tot kennismaking en interactie tussen de oude en nieuwe bewoners en de nieuwe bewoners onderling. Wij vinden het wenselijk dat er een achterom komt, zodat de verschillende bestaande en nieuwe tuinen onderling worden ontsloten. Een gemeenschappelijk binnenterrein biedt wat ons betreft weinig meerwaarde gezien de hoeveelheid speeltuinen in de directe nabijheid. Liever zien wij dat een aantal huidige bewoners de mogelijkheid krijgt hun tuin iets uit te breiden, door grond te kopen van Woonstad. Dat lijkt ons de meest zinvolle invulling van de driehoekige ruimte die overschiet tussen de oude en nieuwe tuinen.

## **2. Buitenruimte**

Wij hechten veel waarde aan een zorgvuldig ingerichte en groene buitenruimte en dat zijn uiteraard ook pluspunten voor potentiële nieuwe bewoners. Tegelijk hebben wij eerder benadrukt dat de nieuwe woningen voldoende nieuwe (extra) parkeerplekken vergen.

- U hebt, naar aanleiding van onze opmerking over extra parkeerplaatsen in onze brief van 18 oktober 2008, op 4 november 2008 toegezegd hierover in gesprek te gaan met de deelgemeente en hiervoor een oplossing te vinden. Wij gaan er daarom vanuit dat er voldoende plekken bijkomen en dat de parkeerdruk binnen de perken blijft. Omwille van een groene buitenruimte verdient een zorgvuldige inpassing de aandacht. Voorbeelden van zo'n geslaagde oplossing hebben wij u tijdens het overleg op 4 november laten zien.
- Wij zien graag dat de woningen een goede aansluiting krijgen met de straat. Openbare ruimte en woningen moeten verbonden zijn.

## **3. Bouwstijl**

Wij hebben in onze eerdere brieven duidelijk aangegeven hoezeer wij hechten aan aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande jaren 20 bouw, dit in tegenstelling tot de contrasterende bouw die Joke Vos had voorgesteld. Een historische uitstraling zorgt voor sfeer en trekt mensen. De stad kent diverse succesvolle voorbeelden van historiserend bouwen, zoals in de Volmarijnstraat en op het Mathenesserplein. Hier zijn nieuwe panden verzezen met een historische uitstraling, zonder dat ze ook maar enigszins als kitscherig of kneuterig bestempeld kunnen worden. Zo zouden wij dat ook in onze buurt graag zien.

## **4. Bouwhoogte / impact**

Wij hebben afgelopen jaren stelling genomen tegen een al te hoge bouwhoogte, onder meer omdat de schaal van de buurt (kleinschaligheid) zich niet verhoudt met flats. Het gaat daarbij om sfeer (sociale context), massa (aantallen bewoners, auto's, verkeersbewegingen en parkeerplekken) en impact (bezonning).

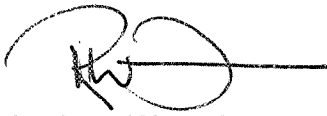
- Wij vinden dat de stadswoningen maximaal vier woonlagen zouden moeten tellen.
- Wij vinden dat de hoogte van het appartementencomplex gemaximeerd zou moeten worden op vijfenhalve etage. Wij staan echter open voor oplossingen waarbij de hoogte op sommige punten dit maximum overstijgt (met op andere punten dus weer een lagere hoogte), mocht dit de impact beperken.
- Wij vinden dat de nieuwbouw zo moet worden ingepast dat de impact op de bestaande woningen (Heer Vrankestraat, Soetendaalsestraat, Gordelweg, etc) minimaal is. Daarbij vinden we het ook

van belang dat de hoogte aansluit bij de aangrenzende bouw. Met een getrappt ontwerp bijvoorbeeld kan aansluiting worden gevonden bij de hoogte van de bestaande eengezinswoningen.

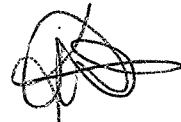
- Wij vinden dat binnen de bestaande (oude) rooilijnen moet worden gebouwd.

Wij rekenen erop dat bovenstaande wensen zoveel mogelijk worden meegenomen in het eerste ontwerp. Waar dat niet kan of lukt, zullen we de plannen zoals altijd kritisch maar constructief bezien.

Met vriendelijke groet,  
Namens de bewonersvereniging Heer Vrankestraat,



Roland van Wageningen,  
Voorzitter



Thea Wagenmakers,  
Secretaris