



Gemeente Rotterdam

Onderwerp: gevraagd advies over ontwerp bestemmingsplan Hoofdweg 480-490

Gebied Prins Alexander

Bezoekadres: Prins Alexanderplein 6 - 21
3067 GC ROTTERDAM

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Internet: <http://www.rotterdam.nl/prinsalexander>

Retouradres: Postbus 70012 3000 KP Rotterdam

Van: Gebiedscommissie Prins Alexander

Telefoon: 010 - 267 2538

E-mail: gebiedscommissies@rotterdam.nl

College van Burgemeester en Wethouders

T.a.v. De heer B. Kurvers

Postbus 70012

3000 KP ROTTERDAM
3 0 0 0 K P

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: BSD-GbRo-3460901/3922211

Bijlage(n):

Datum: 15 september 2021

3922211

Geachte heer Kurvers,

Op 17 augustus 2021 ontvingen wij uw adviesaanvraag met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Hoofdweg 480-490. In ons advies zullen we echter ook reageren op het ontwerp Alexanderpark. Op 14 september 2021 hebben wij als gebiedscommissie een hoorzitting gehouden voor bewoners. Alle reacties die wij ontvingen treft u als bijlage aan. De correspondenten zijn bij het ambtelijk secretariaat bekend. Na een korte beschouwing in verband met de context komt het advies tot de zaak zelf.

Toekomstvisie van de voormalige deelgemeente Prins Alexander

De voormalige deelgemeente Prins Alexander had een visie over de zogenaamde Alexanderknoop. Men beseftte dat in belang van het gebied Prins Alexander en Rotterdam als geheel een visie over de toekomst van de Alexanderknoop noodzakelijk was. Een dergelijke visie ontbrak in de jaren 50 van de vorige eeuw bij het inrichten van het poldergebied. Er werd bewust niet voorzien in een "stadshart" voor Prins Alexander. Rotterdam centrum functioneerde als zodanig. De diverse wijken werden door een metro met de stad verbonden. Daar is allengs verandering in gekomen mede onder druk van het ontwikkelen van Capelle XL. Alexandrium werd gebouwd maar zonder een duidelijk zienswijze anders dan groot, groter, grootst. De Integrale Visie Alexanderknoop is opgesteld door de voormalige deelraad maar niet in formele zin overgenomen door de gemeente, althans voor zover bij ons bekend. Na het opheffen van de deelgemeente heeft de gebiedscommissie het stokje overgenomen en heeft zij in diverse adviezen om een Ontwikkelvisie Alexander Centrum gevraagd. Voor de gebiedscommissie gaat het hierbij in lijn met de Integrale Visie om het gebied Hoofdweg, A16, A20, Capelseweg en dan weer aansluitend op de Hoofdweg, een rechthoek.

Verwachtingen van bewoners

Bewoners die in Oosterflank kwamen wonen hadden verwachtingen. Meer ruimte, laagbouw, groen, leefbaarheid, in zekere zin kleinschaligheid. Niet wetende wat er aan zat te komen. Bestuurlijk lijkt de knoop kortelings te zijn doorgehakt door het sluiten van de Woondeal. Prins Alexander verstedelijkt, zie onder andere de Strategische verkenning verstedelijking van de gemeente Rotterdam die met zeer ingrijpende voorstellen komt. Dat was niet het oorspronkelijke plan voor Prins Alexander maar is nu wel de uitkomst. Grote delen van Prins Alexander worden definitief een verstedelijkt gebied waarvan het bestuur aan de Coolsingel zit. Die ontwikkeling kunnen wij als gebiedscommissie niet wegnemen. Ook wij staan voortdurend in een afweging als het gaat om zaken van algemeen belang (bijvoorbeeld een grote behoefte aan woningen) en het private belang van bewoners en hun verwachtingen.



Spiegeling ten opzichte van landelijke en provinciale omgevingsvisies

Zowel landelijk als op provincieniveau is inmiddels een Omgevingsvisie vastgesteld. Het voorstel wordt daaraan gespiegeld. De Omgevingswet neemt de fysieke omgeving als object maar wel in brede zin. Het voorstel van het college is al ingericht als ware de Omgevingswet van kracht. Jurisprudentie zal moeten uitwijzen in hoeverre beleving, leefbaarheid en dergelijke in de fysieke ruimte toetsingscriteria zijn gezien vanuit de Omgevingswet. Deze wet moet echter nog in werking treden.

Ontwikkelvisie Alexander Centrum

Vanaf het aantreden van de gebiedscommissie in 2014 is aangedrongen op het schrijven van een ontwikkelvisie Alexanderknoop in lijn met de Integrale Visie Alexanderknoop. Als een dergelijke visie er had gelegen, inclusief een passend anticiperend participatieproces, hadden bewoners geweten waar zij aan toe waren en mee kunnen denken. De gebiedscommissie heeft recent nog ingestemd met het participatieproces en een financiële bijdrage geleverd maar nog steeds heerst er een diep stilzwijgen rond de toekomst van de Alexanderknoop.

Spanning tussen de wijk en de overgang naar verstedelijkt gebied

Het voorliggend voorstel lijkt een discussie over grenzen dat tot confrontatie leidt. Enerzijds de Hoofdweg als onderdeel van de Alexanderknoop die in een transformatie gaat naar een verstedelijkt gebied. Anderzijds de achterliggende buurt met overwegend laagbouw. Waar leg je een grens en hoe ga je daar bestuurlijk mee om? Er dient in dat verband een zorgvuldige belangenafweging plaats te vinden door de overheid waarbij ook belangen van bewoners worden meegewogen. Het gehanteerde proces van ontwerp en vergunningverlening draagt daar ons inziens niet toe bij. Zie het vervolg van ons advies.

Tenslotte wijzen bewoners terecht op het vraagstuk van mobiliteit waar de Hoofdweg en lokale wegen een zeer belangrijke rol spelen. Het moeilijk voorstelbaar dat alle extra woningen nauwelijks tot extra verkeer leidt zoals berekeningen lijken uit te wijzen.

Het stedenbouwkundig aspect, Alexanderpark

We komen nu aan het stedenbouwkundig aspect van het ontwerp. Indien de gemeente vasthoudt aan de verstedelijking van de Hoofdweg komt de vraag of het voorliggend ontwerp voldoet aan de in redelijkheid te stellen eisen. Als we Alexandershopping center als ijkpunt nemen is een op en aflopende bebouwing logisch. En wel gezien van beide kanten van het shopping center. De Grote Beer is dan de top en vandaar aflopende bebouwing. Het gepresenteerde ontwerp voldoet daar ons inziens niet aan. De overgang van de bestaande bebouwing naar het ontwerp Alexanderpark is te abrupt. Wij adviseren u het ontwerp aan te passen zodat een meer vloeiende lijn in hoogte ontstaat richting de Grote Beer.

Het ontwerp- en vergunningenproces

Inmiddels heeft onze commissie enige ervaring met betrekking tot het proces van vergunningverlening inclusief de initiatieffase door de ontwikkelaar. Er wordt veel tijd en geld gestoken in het ontwerpen van gebouwen. Vervolgens wordt een bouwvergunning aangevraagd en begint het spel van trekken en duwen tussen indiener en gemeente om tot het gewenste resultaat het komen. Externe zoals bewoners zijn nog in het geheel niet in beeld met vaak alle gevolgen van dien. Aanpassen van een ontwerp kost wederom veel tijd en geld met als resultaat dat het uiteindelijk ontwerp, soms tegen beter weten in, wordt goedgekeurd. Er is immers al veel tijd en geld verloren gegaan. Voor alle partijen een frustrerend gebeuren. Beter is het dat de gemeente vooraf duidelijker richtlijnen geeft met betrekking tot een te bebouwen locatie, de ontwikkelaar een schets indient en dan samen wordt opgetrokken. Het gaat om de inrichting van de publieke ruimte, ook als het om private grond of gebouw gaat. De overheid dient hier duidelijk de regie te voeren, de kwaliteit te bewaken en alle belangen zorgvuldig te wegen.

Het participatieproces

Het voorstel geeft opzich een juiste beschrijving van het gevolgde participatieproces door de projectontwikkelaar. Ook de Omgevingswet heeft dat als uitgangspunt. De gemeente kan hierin een eigen weg kiezen en participatie vóóraf als norm hanteren in de Inspraakverordening. Dat is echter niet het geval waarmee in formele zin de regels niet worden overtreden. De gebiedscommissie opteert zeker bij ingrijpende projecten voor participatie vóóraf.



Dank aan bewoners

De gebiedscommissie is bewoners zeer erkentelijk voor hun inzet en betrokkenheid. Zij worden geconfronteerd met de gevolgen van laissez fair, de vrije hand laten. Maar ook de nieuwe Omgevingswet legt de bal bij de markt respectievelijk de ontwikkelaar van privaat vastgoed en/of grond.

Slotbeschouwing en advies

Rotterdam heeft met het aangaan van de Woondeal een groot risico genomen waarmee zij zich van haar bewoners kan vervreemden. De Woondeal betekent een grote verdichting in bestaande wijken en buurten waarmee de leefbaarheid voor de bewoners onder druk komt te staan. Zij staan dan voor de keuze of te blijven en de ontwikkelingen te accepteren of naar elders te vertrekken. Het wrange is dat nieuwe bewoners geen weet hebben van het verleden en waarschijnlijk blij zijn met een woning. Een dergelijke afweging respectievelijk verantwoordelijkheid ligt geheel bij college en raad.

De spanning tussen een wijk gelegen aan de rand van het de overgangsgebied naar een te verstedelijken gebied is hiervoor besproken. Hoogbouw in de zin van de Hoogbouwvisie 2019 van de gemeente Rotterdam is niet aanvaardbaar en kan alleen plaatsvinden in het gebied Alexandrium centrum. Een hoogte tot 70 meter komt in Prins Alexander vaker voor ook midden in een woonwijk maar wel in de context van de omgeving. Dat missen wij in het ontwerp en raakt het zorgvuldig afgewogen van belangen.

De gemeente had veel eerder, bijvoorbeeld via een partiële ontwikkelvisie, sturing kunnen geven aan de verdere ontwikkeling van de Hoofdweg als onderdeel van de Alexanderknoop. Als de gemeente vooraf duidelijk had gemaakt wat zij wel en niet wenste had mogelijk (grond) speculatie voorkomen kunnen worden. Het ontbreken van een ontwikkelvisie is niet onwettig maar tekent hoe Rotterdam omgaat met de grote vraag naar woningen en daarbij de kwaliteit van de leefomgeving blijktbaar op het tweede plan zet. Bouwen, bouwen en nog eens bouwen kan en mag niet tot iedere prijs.

Samenvattend, het voorliggend ontwerp bestemmingsplan Hoofdweg 480-490 voldoet aan het door de raad vastgestelde woningbouwbeleid, wettelijke- en lokale regels en het Bouwbesluit. Wij adviseren het ontwerp Alexanderpark aan te passen aan de door ons hiervoor geschetste stedenbouwkundige zienswijze.

In het algemeen adviseren wij u nog eens goed naar het ontwerp- en vergunningenproces te kijken, zie ons advies met betrekking tot het ontwerp- en vergunningenproces.

Wij vragen u om ons advies over te nemen. Graag ontvangen wij uw reactie binnen 6 weken. Ook worden wij graag op de hoogte gehouden van verdere besluitvorming.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
namens Gebiedscommissie Prins Alexander

Technisch voorzitter

V.A. Bruin

Wijkmanager

B.J. Brugts



Bijlage:
Reactie bewoners en insprekers