



Gemeente Rotterdam

Onderwerp: gevraagd advies over
Ontwerpbestemmingsplan de Grote Beer

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

Aan het College van Burgemeester en Wethouders

T.a.v. wethouder B. Kurvers

Postbus 70012

3000 KP ROTTERDAM
3 0 0 0 K P

Uw brief van: 28 april 2021

Uw kenmerk: BS21/00622

Ons kenmerk: BSD-GbPA-3460901/3861983

Bijlage(n): -

Datum: 15 juni 2021

3861983

Geachte heer Kurvers,

In uw schrijven d.d. 28 april 2021 nodigt u ons uit tot het geven van advies met betrekking tot het (postzegel) bestemmingsplan Grote Beer, gelegen in de wijk Oosterflank en deel uitmakend van de zgn Alexanderknoop.

De betreffende locatie kent een lange geschiedenis en eerder voorgenomen bebouwingen zijn nimmer tot uitvoering gekomen. Met het definitief vaststellen van het bestemmingsplan Alexanderknoop is er duidelijkheid over het aanwenden van dit praktisch enige stuk grond in dit gebied dat eigendom is van de gemeente. Het beoogde project betreft een Privaat Ontwikkel Initiatief (POI), de Nederlandse benaming voor 'Unsolicited Proposal'.

De adviesaanvraag gaat alleen over het bestemmingsplan, de gebiedscommissie zal echter ook met betrekking tot het verder ontwikkelen van de locatie en de Omgevingsvergunning enige opmerkingen maken.

Bestemmingsplan Grote Beer

De gebiedscommissie kan instemmen met het voorliggende (postzegel) bestemmingsplan de Grote Beer. Met dit plan wordt de mogelijkheid geschapen om aan de grote woningvraag voldoen. Even belangrijk is echter de inpassing van het object in de omgeving, daar maken wij de volgende opmerkingen over.

Inpassing en infrastructuur

De adviesaanvraag voorziet niet in een onderdeel Omgevingsvergunning en mogelijk een Inpassings Plan. Daarover het volgende.

Uit de hoorzitting georganiseerd door onze gebiedscommissie d.d. 8 juni 2021 kwamen zorgen met betrekking tot parkeren, de positie van een aldaar gevestigd autoverhuurbedrijf en de ventweg Grote Beer overgaand in de Voermanweg.

Parkeren

De berekening van het aantal te realiseren parkeerplaatsen is wisselend. In een eerdere presentatie werden 123 parkeerplaatsen genoemd. Nu is echter sprake van slechts 76 plaatsen. Bij het uitwerken van de Omgevingsvergunning zal in relatie tot het Parkeerbesluit hier duidelijkheid over moeten komen waarbij de commissie van oordeel is dat er 123 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.



Wat ook opvallend is, is dat de geboden parkeerplaatsen gelegen zijn in de parkeergarage Noord en niet in de garage Zuid wat een logische keuze zou zijn. Nu moeten bewoners de Hoofdweg oversteken en is het maar de vraag of men dat ook daadwerkelijk gaat doen. Wij pleiten dan ook voor het gebruik van parkeergarage Zuid.

Verder zal er (grote) parkeerdruk ontstaan op de Grote Beer zelf, bv aan de aan de overkant gelegen parkeervakken.

Positie ventweg Grote Beer – Voermanweg

Discussie is er zo begrijpen wij met betrekking tot de positie van de ventweg Grote Beer overgaand in de Voermanweg vv. Wordt deze weg afgesloten dan ontstaat ruimte voor een fraai entree tot het appartementencomplex met fietspad en breed trottoir. Nu is deze locatie een stenige parkeerplaats wat voor de bewoners aan de gene zijde van de Grote Beer al jaren een steen des aanstoets is. Anderzijds verdwijnen er met het afsluiten van de ventweg circa 16 parkeerplaatsen. Hier ligt dan ook een directe relatie met het autoverhuur bedrijf aan de Kleine Beer. Huurders parkeren hun voertuig o.a. aan de ventweg Grote Beer Voermanweg. Verdwijnen deze parkeerplaatsen dan vrezen bewoners aan de Kleine Beer nog meer overlast van parkerende bestelbussen op alle mogelijk uren van de dag.

Toch stelt de gebiedscommissie zich de vraag of de inrichting van de openbare weg problemen van ondernemers moet oplossen door versterking te handhaven lees de genoemd ventweg open te houden. Soms kan het niet anders en worden ondernemers onevenredig getroffen als de openbare weg anders wordt ingericht maar daar is hier ons inziens geen sprake van. Gehuurde bussen worden kriskras door de hele wijk geparkeerd, er is geen sprake van een structurele, geordende parkeerfaciliteit.

Afsluitend, de gebiedscommissie kan niet alle verkeerkundige en andere aspecten overzien indien de ventweg wordt afgesloten maar onze voorkeur gaat in het algemeen naar minder steen, meer groen en goede bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers.

Positie autoverhuurbedrijf Kleine Beer

Voorop moet staan dat het betreffende autoverhuurbedrijf over de vereiste vergunningen beschikt en de gehuurde voertuigen aan de openbare weg mogen parkeren tenzij er sprake is van een parkeerverbod. Deze situatie zorgt echter in de praktijk al jaren voor overlast voor met name bewoners aan de Kleine Beer. In geval van afsluiten van de eerder genoemde ventweg zal de parkeerdruk alleen nog maar verder toenemen. Wij dringen er dan ook op aan om samen met het verhuurbedrijf te werken aan een structurele oplossing.

Te realiseren woningen, motie 34

Het voornemen is om circa 200 huurappartementen te realiseren. Eerder heeft de commissie via een het ongevraagd advies d.d. 5 februari 2021 naar aanleiding van motie 34 van de gemeenteraad (18 november 2020 ref.nr.3720888), aangedrongen om ook koopwoningen te realiseren. Helaas legt u de wens van de raad en ons advies blijkbaar naast u neer. Dat betreuren wij zeer en adviseren wij u om tenminste 30 % aan koopwoningen te realiseren. Om speculatie via doorverkoop te voorkomen dient een anti-speculatiebeding te worden opgenomen en is bewoning uitsluitend voor eigen gebruik.



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