



**Gemeente
Rotterdam**

Van: Wijkraad Het Lage Land, Prinsenland, 's-Graveland
Telefoon: 14 010
E-mail: GebiedPrinsAlexander@rotterdam.nl

Uw kenmerk: -

Ons kenmerk: [D2401-172989](#)

Onderwerp: Gevraagd advies
bestemmingsplan Hoofdweg 256-260

Datum: 1 februari 2024

Retouradres: Postbus 70012, 3000 KP ROTTERDAM

Per email verzonden

Aan het college van B en W Rotterdam
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Geacht College,

Allereerst stellen wij het op prijs te worden uitgenodigd om advies uit te brengen met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan Hoofdweg 256-260. Het advies brengen wij niet alleen uit aan uw college maar ook voor de bewoners in onze wijken.

De terinzagelegging heeft nog vóór 1 januari 2024 plaatsgevonden zodat er nog sprake is van een bestemmingsplan en geen omgevingsplan.

Gezien de overgang van de Wet ruimtelijke ordening naar de Omgevingswet per 1 januari 2024 maken wij vast een enkele informatieve opmerking met name voor bewoners. Het omgevingsplan vervangt het geldende bestemmingsplan uit de Wet ruimtelijke ordening. Het opvallendste verschil met het bestemmingsplan is dat het omgevingsplan een brede reikwijdte heeft.

Dus niet alleen de gebruiks- en de bouwmogelijkheden voor een gebied. Ook is het mogelijk dat de gemeente het omgevingsplan 'globaler en flexibeler' inricht dan bestemmingsplannen. Dat is één van de doelen van de Omgevingswet. Daar is in ieder geval bij dit ontwerp geen sprake van en wordt wat betreft de reikwijdte van het ontwerpplan al volledig ingespeeld op de nieuwe Omgevingswet met een brede insteek.

Medio november 2020 kwam het eerste bericht binnen bij de toenmalige gebiedscommissie met betrekking tot de voorgenomen bouwplannen aan de Hoofdweg 256-260.

Eén van de voornemens was het realiseren van een nieuw appartementencomplex met een hoogte van ongeveer 50m in samenhang met het aldaar gelegen karakteristieke woonhuis uit 1928. Bewoners uit De Bazelbuurt maakten bezwaar. De toenmalige gebiedscommissie heeft daarop gesprekken met bewoners gevoerd en de gemeente.

Het appartementencomplex is in het ontwerp heen en weer geschoven en staat nu zo dicht mogelijk tegen de Hoofdweg aan rekening houdend met het woonhuis, of anders gezegd zover mogelijk weg van De Bazelbuurt. Ook de geplande brug over de Cornelis Oudshoornsingel is komen te vervallen.



Het ontwerp is opgetrokken in duurzame materialen, parkeren op eigen terrein. Het woonhuis uit 1928 krijgt een bestemming in relatie tot het appartementencomplex en wordt gerenoveerd.

Verder wordt het er naast gelegen kantorencomplex verbouwd tot woningen. Aanvankelijk woonhuizen, toen werd het een (tijdelijke) opvanglocatie voor vluchtelingen en de definitieve bestemming zou dan studentenhuisvesting zijn overeenkomstig de wens respectief noodzaak tot het realiseren van meer studentenhuisvesting. De locatie is direct gelegen aan een groot OV-knooppunt zodat beleidsmatig deze definitieve bestemming klopt.

Met betrekking tot participatie, heeft de projectontwikkelaar een actief beleid gevoerd met een website, vragen en antwoorden en bewonersbijeenkomsten. In Coronatijd via een onlinebijeenkomst.

De voorgenomen bouwplannen passen in het Ontwikkelplan Alexanderknoop en de gewijzigde Omgevingsvisie Oostflank om meer woningen te realiseren.

De wijkraad stelt wel vast dat allengs veel kantoren gelegen aan de Hoofdweg parallel inmiddels zijn omgebouwd tot woningen. Ook die trend is overeenkomstig gewenst beleid en vooral conform de wens van bewoners: geen leegstaande kantoren meer.

Wel zal de bereikbaarheid en veiligheid van de Hoofdweg parallel een toenemend probleem worden in samenhang met die van voetgangers en fietsers. De voetpaden zijn nauwelijks te belopen. Ook de parkeerproblematiek als gevolg van het parkeren van huurauto's van een zeker autoverhuurbedrijf is nog steeds actueel.

De wijkraad roept u op deze problematiek niet te negeren en naar oplossingen te zoeken.

Afsluitend,

De wijkraad realiseert zich dat ook deze bebouwing een verdere woningverdichting betekent, nu met gevolgen voor De Bazelbuurt. De wijkraad kan echter met het voorliggend ontwerp bestemmingsplan instemmen gezien de noodzaak van meer woningen voor zowel inwoners als studenten. Het ontwerp voldoet aan de door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders en de brede reikwijdte van de Omgevingswet en de daarbij behorende onderzoeken.

We verzoeken u ons advies over te nemen en ons te informeren over het vervolg.

Met vriendelijke groeten,

Namens wijkraad Het Lage Land, Prinsenland, 's-Gravenland,

H.M. Davids

Oana Visser-Baicu

Voorzitter

Wijkraadcoördinator

cc. Griffie