

# VRAAG & ANTWOORD

HOOFDWEG 256 - 260



# OVERLAST & BOUW

## vraag

## antwoord

- 
- **Hoeveel jaar hebben wij, als bewoners, overlast van de bouw?**

Wanneer er precies gebouwd wordt, is nog niet bekend want dit is onder andere afhankelijk van het bestemmingsplan- en omgevingsvergunningstraject. We onderzoeken momenteel met de beoogd aannemer of fase 1 en 2 in één bouwstroom gerealiseerd kunnen gaan worden. Wanneer dit het geval is wordt de bouwtijd geschat op 18 - 24 maanden.

- 
- **Waar gaan de bouwmedewerkers parkeren?**

Dit volgt zodra plannen verder zijn uitgewerkt. Tijdens de bouw is de verwachting dat op eigen terrein kan worden geparkeerd.

- 
- **Hoe erg wordt de overlast ingeschat?**

Gelet op de afstand ten opzichte van de bebouwing in de directe omgeving zal dit - met uitzondering van de uitvoering van het funderingswerk - naar onze inschatting beperkt zijn.

- 
- **Wat wordt de aanrijroute voor het bouwverkeer?**

Dat is nog niet bekend. Dit volgt zodra plannen verder zijn uitgewerkt.

- 
- **Wordt er een bouwkundige vooropname gemaakt van de woningen in de omgeving?**

Ja, er wordt een bouwkundige vooropname gemaakt.

- 
- **Vindt er voorafgaand aan de uitvoering nog een '0-meting' uitgevoerd?**

# OVERLAST & BOUW

## vraag

- **Welke invloed heeft de bouw op de bodem in de directe omgeving? Vinden omwonenden overlast ervan? En hoe zorgt Leyten dat de negatieve invloeden zeer beperkt blijven ?**
- **De bodem hier in de buurt is veen en kwetsbaar. Welke invloed heeft de bouw op de bodem in de directe omgeving? Vinden omwonenden overlast ervan? En hoe zorgt Leyten dsat de negatieve invloeden zeer beperkt blijven?**
- **Moet er worden geheid? Zo ja, hoe groot is dan het risico als het gaat om schade bij woningen in de buurt?**

## antwoord

Ja, er moet worden geheid. Er zullen sonderingen worden gemaakt. Hiermee ontstaat inzicht in de opbouw/samenstelling van de opbouw van de bodem. Op basis hiervan wordt een funderingsadvies opgesteld, welke qua uitvoering rekening zal houden met onder andere de omgevingsfactoren. Dit alles om negatieve invloeden zoveel mogelijk uit te sluiten.

Er zal worden gefundeerd op palen en het uitvoeringssysteem van het heiwerk zal zijn op basis van een op te stellen funderingsadvies, waarbij ook rekening zal worden gehouden met omgevingsfactoren. Dit om schade zoveel mogelijk te beperken.

- **Komt er een ondergrondsparkerplaats?**

Er komt geen ondergrondse parkeerplaats. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd in twee lagen tussen de bestaande kantoorgebouwen. Dit betekent dat er inpandig zal worden geparkeerd en de te realiseren stallingsruimte wordt beperkt verdiept aangelegd.

- **Hoe zit het met de inijk in de bestaande huizen en tuinen?**
- **Hoe kijken jullie naar het waarborgen van de privacy bij de omliggende woningen?**
- **Verder betekent de hoogbouw van fase1, dat een hoop mensen inijk in hun huis en tuin zullen krijgen. Hoe wordt daarmee omgegaan?**

Er komen appartementen die uitkijken over de wijk. Op de onderste verdiepingen worden de bestaande huizen deels afgeschermd met groen. De bestaande bomen proberen we zoveel mogelijk te behouden en vullen we aan met nieuw groen. De appartementen daarboven zijn hoger, waardoor je wat meer over de huizen heen wekijkt, maar inijk vanuit woningen en balkons is niet te voorkomen.

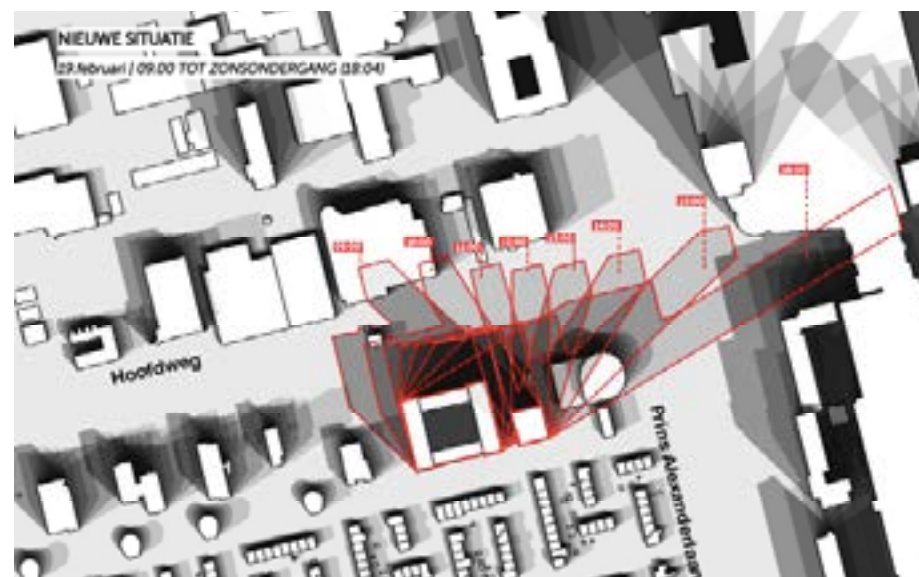
# OVERLAST & BOUW

## vraag

- **Is een analyse van het effect op de avondzon voor de J.J.P Oudsingel en de rijen daar achter gemaakt?**

## antwoord

Ja. Het onderstaande plaatje geeft de schaduw weer op twee tijdstippen in het jaar: op 21 juni (langste dag, hoogste zonnestand) én 21 december (kortste dag, laagste zonnestand). U ziet dat er geen schaduw valt op de woningen in de J.J.P Oudsingel in de avond.



- **Ik woon aan de Hoofdweg 250. Is het straks mogelijk eerder de Hoofdweg op de rijden (Politiebureau), vrees nl. dat er straks veel overlast komt en het zou schelen als we niet hoeven te wachten.**

Wij schatten in dat de bouwwerkzaamheden en bijkomende logistiek grotendeels op eigen terrein kan worden uitgevoerd. Hierdoor zal de ventweg richting de Hoofdweg zeer waarschijnlijk open kunnen blijven. Het kan zijn dat gedurende bouw de ventweg richting de Hoofdweg tijdelijk gestremd kan zijn, bijvoorbeeld bij het lossen van bouw materiaal, in dat geval kan men de ventweg verlaten via de Koning slaan.

# OVERLAST & BOUW

## vraag

- **220 woningen in plaats van enkele werknemers van bedrijven en wat schapen geeft een structureel andere belasting van het gebied. Denk aan een toename van het aantal verkeersbewegingen met bijbehorende emissies (stikstof, luchtkwaliteit), belasting van voorzieningen, druk op de ventweg. Is dit onderzocht en hoe wordt daarop geanticipeerd?**
- **220 extra autos met uitstoot in de buurt terwijl hier de lucht kwaliteit beroerd is. A20, A16 en uitbreiding daarvan en de hoofdweg zelf. Hoe zit dat?**

## antwoord

Rondom de bebouwing en ook de daktuin in fase 2 zullen (in hoofdzaak) worden voorzien van een groene invulling. Er zal op locatie een toevoeging zijn aan groen.

Onderdeel van de bestemmingsplanwijziging en de omgevingsvergunningaanvraag die nodig zijn om dit te kunnen realiseren, zijn allerlei onderzoeken naar de impact van de woningbouw. Als uit die onderzoeken blijkt dat er maatregelen moeten worden getroffen, dan zoeken we naar gepaste oplossingen. Die onderzoeken worden momenteel afgerond. Voor stikstof is een zogenaamde Aeries-berekening uitgevoerd om de invloed van de bouwactiviteiten en de inzet van materieel te toetsen. Hieruit blijkt dat realisatie van het project binnen de normering mogelijk is.

De gemeente is voornemens de Ventweg anders in te richten, onderdeel hiervan is meer ruimte voor voetgangers en fietsen en groen.

- **Hoe staat het met geluidsoverlast bij bewoning in de woontoren en de woonfunctie in fase 2 voor de bestaande woningen in de wijk?**

Er is geen geluidsoverlast te verwachten bij bewoning. Leyten wil als verhuurder dat haar bewoners zich redelijkerwijs gedragen en geen overlast creëren voor andere huurders en de buurt.

# PROGRAMMA

## vraag

## antwoord

- 
- **Welke invulling krijg de bestaande woning naast het Politiebureau?**

Leyten is voornemens het woonhuis op Hoofdweg 260 in te vullen als gemeenschappelijke voorziening voor de nieuwe bewoners.

---

- **Er wordt gesproken over het tekort aan betaalbare woningen, maar waarom wordt er dan niet gekeken naar betaalbare koopwoningen?**

Nee, de eigenaar Leyten wil de gebouwen in bezit houden en verhuren in het middeldure segment. Ook aan betaalbare huurwoningen is in Rotterdam een groot tekort.

---

- **U heeft het over midden huur. De gemeente weet dat er de komende jaren een groot tekort gaat komen voor de prijs klasse tot de**

In het gebouw komen geen woningen onder de liberalisatiegrens (sociale huur). Het gaat om woningen in het middeldure segment wat neerkomt op een huur tussen de ca. 850 - 1000 euro excl. servicekosten per maand.

---

- **Hoe wordt voorzien in afvalcontainers?**

Het is de wens ondergrondse afvalcontainers op of nabij eigen terrein te realiseren. Onderzoek naar de mogelijkheid hiervan loopt nog. Mocht dit niet mogelijk zijn dan zal afvalinzameling inpandig geschieden.

---

- **Is er al een marktverkenning gedaan naar die buurthoreca?**

Horeca in het plan is niet langer van toepassing.

---

- **Hoe zorg je rust in de huiskamer? Komen er huisregels? Een conciërge?**

Vanuit beheer aspect worden er inderdaad huisregels opgesteld voor alle gemeenschappelijke ruimtes in het plan. De keuze voor een huismeester is nog nader te bepalen.

# PARKEREN

## vraag

- **In hoeveel parkeerplaatsen voorziet het plan, i.v.m. parkeeroverlast in de wijk Lage Land?**
- **Welke parkeernorm wordt er gehanteerd bij deze gebouwen?**
- **wat is de parkeernorm (het getal dus) voor het project?**
- **Hoe zit het met de parkeervoorziening bij fase 1?**
- **Hoeveel parkeerplaatsen komen er dan op die kavel?**
- **Waar gaan de auto's van de woontoren staan? Is dit bij fase 2? Zo ja, hoe gaan de auto's in de tussentijd gestald worden (als fase 2 gebouwd wordt)?**
- **Wordt er bij die berekening van de parkeerplaatsen dan ook rekening gehouden met bezoekers?**
- **Voor berekenen van parkeernorm, graag aangeven per fase hoeveel appartementen er komen inclusief vierkante meters, en hoeveel parkeerplekken inpandig er gecreëerd worden.**

## antwoord

Er worden inpandig ca. 90 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dat is voldoende om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm. We zetten in op een doelgroep die niet allemaal een auto hebben en gebruik maken van fiets, OV en deelmobiliteit. Dit past bij het beleid van de gemeente Rotterdam. Parkeren van bezoekers is onderdeel van de gemeentelijke parkeernorm. Hiermee wordt het totale aantal parkeerplaatsen berekend.

We onderzoeken momenteel of fase 1 en 2 in één bouwstroom gerealiseerd kunnen gaan worden. Daarmee wordt een tijdelijke situatie m.b.t. parkeren voorkomen. Definitieve afstemming hierover moet nog plaatsvinden met Gemeente.

- **Horeca in de plint? Waar gaan deze mensen parkeren?**

Horeca in het plan is niet langer van toepassing.

- **Gaat de gemeente parkeervergunningen uitreiken voor de Bazelbuurt zodat wordt gegarandeerd dat parkeren in de buurt mogelijk blijft?**

Er is op dit moment geen betaald parkeren in de Bazelbuurt. Pas op het moment dat er betaald parkeren is ingevoerd, kunnen bewoners een parkeervergunning aanvragen. Het algemene beleid rond het invoeren van betaald parkeren staat beschreven in de Nota betaald parkeren (zie bijlage).<sup>7</sup>

# PARKEREN

## vraag

## antwoord

- 
- **Hoe wordt omgegaan met deelfietsen en scooters?**

Het toepassen van deelmobiliteit staat nog open en is dan nog nader uit te werken.
- 
- **De strikt aangehouden parkeernorm qua aantal beschikbare parkeerplekken geeft nog steeds zorgen voor overlast in de wijk. Er is een parkeerdrukmeting gedaan waarvan de uitslag bekend is. Hoe kijkt de gemeente Rotterdam naar een oplossing?**

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden van het geldende parkeerbeleid. Er komen voldoende parkeerplaatsen volgens de gestelde norm.
- 
- **Volgens Beleidsregeling Parkeernormen Rotterdam dient de parkeereis op eigen terrein gerealiseerd te worden. Hoe verhoudt deze eis dat de woontoren niet op eigen terrein de benodigde parkeerplekken krijgt? En in het verlengde, wij begrijpen dat in Fase II aan de parkeernorm wordt voldaan, dus dat in dat gedeelte voldoende parkeerplekken komen voor aantal woningen in Fase I en Fase II. Maar hoe ziet u de periode totdat Fase II is afgerond, wordt dan aan de parkeernorm voldaan voor Fase I? Aangezien de toren zelf geen parkeerplekken krijgt, hoe wordt de norm behaald?**

We onderzoeken momenteel of fase 1 en 2 in één bouwstroom gerealiseerd kunnen gaan worden. Daarmee wordt een tijdelijke situatie m.b.t. parkeren voorkomen. Definitieve afstemming hierover moet nog plaatsvinden met Gemeente.
- 
- **In het aangepaste plan zien we geen voorkoming van strijklicht op de Oudsingel door inrijdende auto's in de parkeergarage?**

We onderzoeken momenteel of de gevel aan de Oudsingel enkel voorzien wordt van woningen. Daarmee is een opening vanuit de garage niet langer van toepassing.
- 
- **Is de parkeergarage dicht of open? Wat is de te verwachten geluids- en stankoverlast? Wordt dit afgezogen? Wat voor technische systemen worden gebruikt en wat is de verwachte 'uitstoot' aan geluid?**

We onderzoeken momenteel of de gevel aan de Oudsingel enkel voorzien wordt van woningen. Daarmee is een opening vanuit de garage niet langer van toepassing en wordt de garage dus dicht uitgevoerd. Bij het ontwerpen van de garage dienen wij te voldoen aan de eisen voor bijvoorbeeld ventilatie en brandwerendheid die vanuit de overheid gesteld worden.



# GEBOUW & ARCHITECTUUR

vraag

- Is er een tekening van hoe dit gebouw zich qua hoogte gaat verhouden tot de omgeving?

antwoord

Op onderstaand beeld krijgt u een impressie van de gebouwen:



Zicht vanaf zuidwest (J.J.P. Oudsingel)

# GEBOUW & ARCHITECTUUR

## vraag

## antwoord

- 
- **Hoe hoog is de torenflat in fase 1?**

De maximaal mogelijk te realiseren hoogte bedraagt 50m.
  - **Hoe hoog (in meters, totaal) wordt de toren nu eigenlijk?**

Het woongebouw in fase 1 is 14 woonlagen van gemiddeld ongeveer 3,2 meter hoog en krijgt een powernest op de bovenzijde van ongeveer 5 meter hoog. De totale hoogte is dus ongeveer 50 meter.
  - **Hoe hoog wordt het gebouw op 260?**
- 
- **Hoe hoog wordt de woontoren? Zijn daar grenzen aan gesteld door de gemeente?**

Wat betreft de hoogte zie het antwoord hierboven. De grenzen worden vastgelegd in het bestemmingsplan.
  - **Optopping? Hoe hoog worden die gebouwen in fase 2 nou?**

De bovenste laag (dit volume bevindt zich aan de zijde van de hoofdweg) wordt verwijderd. Hierop zullen twee lagen worden toegevoegd. De totale hoogte wordt dan circa 17,5 meter.
- 
- **Waarom moet fase 2 zo nodig hoger dan het torentje ernaast?**

Fase 2 blijft lager dan fase 1. De hoogte ziet u in het antwoord hierboven.
- 
- **Zijn er kadastrale/bestek tekeningen beschikbaar van de nieuwe woontoren en het kantoorpand?**

Nee, zover zijn de plannen nog niet. Dit soort tekeningen worden gemaakt voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. Als de omgevingsvergunning ter inzage ligt, kunt u die tekeningen t.z.t inzien.
- 
- **Komt de woontoren aan de singelzijde in lijn met het kantoorpand?**

Het woongebouw van fase 1 staat in lijn met de bestaande kantoren.
  - **Aan welke duurzaamheidseisen gaan de gebouwen voldoen? Welke energievoorziening wordt er voorzien?**

De woningen moeten voldoen aan het bouwbesluit (EPG en MPG-score) en de BENG-normen (Bijna Energieneutraal Bouwen). De gebouwen worden mogelijk voorzien van een powernest en/of aangesloten op het warmtenet dan wel voorzien van een WKO-installaties.

# GEBOUW & ARCHITECTUUR

## vraag

- 
- **Binnenkort gaat Alexander met veel huurwoningen op het warmtenet aangesloten worden Gaan deze panden hier ook al in mee?**

- 
- **Wat is een powernest en produceert dit geluid?**
  - **Wordt energie opgewekt door windturbines en/of zonnepanelen?**
  - **Hoe wordt voorkomen dat omwoners s nachts wakker liggen door het powernest?**
  - **Wat is het geluidsniveau van de windmolen in de powernest ivm geluidsoverlast?**

- 
- **Keramische gevelbekleding ? Wat is er mis met het huidige bakstenen buitenblad ? dit is nog lang niet een het einde levensduur en isoleren kan ook aan de binnenzijde tijdens de transitie. waarom zoveel**

- 
- **Welke houtsoort wordt gebruikt aan de gevel?**

## antwoord

---

Dit behoort zeker tot de mogelijkheden. Vooralsnog wordt onderzocht of het mogelijk is de woningen te voorzien van een eigen WKO-installatie.

---

Het powernest combineert wind- en zonne-energie. Voor meer informatie over het powernest kunt u een kijkje nemen op deze website. U kunt ook dit fragment van RTL-Z kijken voor meer uitleg: <https://www.youtube.com/watch?v=vB8Qzon29yw>

De geluidsproductie van het powernest is gering en valt binnen de normen. Een eerdere uitvoering staat op het ROC in Rotterdam Alexander.

---

Dit pand is gebouwd als kantoorpand. Om het te laten voldoen aan de huidige energie-eisen voor wonen is aan de buitenzijde isoleren naar de huidige normen (BENG) technisch de beste oplossing.

De bekleding van de gevel is hout/bamboe op een plint. Om de benodigde daglichtopeningen voor de woningen te maken moeten er extra openingen worden gemaakt. Het handhaven van de huidige gevel is dan niet mogelijk.

---

De toepassing van bamboe als gevelbekleding wordt onderzocht.

# GEBOUW & ARCHITECTUUR

## vraag

- **De overgang van het maaiveld naar de blinde muur van het carreegebouw heeft een doodse uitstraling. Hoe wordt qua ontwerp hiermee omgegaan? Kan de insprong van het middelste blok in het carree niet verder naar binnen verspringen dan de voorgestelde 2 meter?**

- **Inventarisatie in de wijk leert dat het gebruik van vlonders als zorg wordt gezien qua geluidsoverlast. (Hangplek 's avonds en de daarbij behorende geluidsstraling over het water). Hoe groot worden deze?**

- **Als ik kijk naar het ontwerp krijgt het huis een glazen gevel. Hoe is dit dan nog cultuurhistorisch?**

- **Wat is de opening in de 'poot' aan de kant van het torentje?**

- **Wat betreft het houten bouw materiaal, brengt dit niet een verhoogd brandgevaar met zich mee?**

## antwoord

We onderzoeken momenteel of de gevel aan de Oudsingel enkel voorzien wordt van woningen. Daardoor ontstaat meer levendigheid. Het verder laten verspringen is geen optie.

Het ontwerp van de vlonders wordt nog verder uitgewerkt.

In het huidige ontwerp is geprobeerd het verleden te behouden door het behoud van de woning. Er is gekozen om dit tot een mooie eenheid te brengen als één geheel. De woning krijgt de functie van een gemeenschappelijke woonkamer. Om deze woning toch een verbinding te geven met het plein en de entrees is ervoor gekozen om in de zijgevel een opening te maken, met een toegang naar het plein.

De in-/uitrit naar de stallingsruimte bevindt zich aan de zijde van Hoofdweg 256.

Nee, hout is een brandveilig materiaal. Vanzelfsprekend moet de uitvoering ook voldoen aan vastgestelde normering. In beginsel is het zo dat de buitenkant van constructief hout verkoolt. Zo kan de brand niet dieper in het hout komen.

# GEBOUW & ARCHITECTUUR

## vraag

- **Ik snap niet hoe dit carregebouw past in het stedenkundig ontwerp van de Bazelbuurt?**
- **Hoe past dit ontwerp in de vormgeving van de Bazelbuurt? Zeker gezien de hoogbouw. De Alexanderknoop begint toch iets verder op de Hoofdweg?**
- **In het aangepaste ontwerp is er sprake van glazen balkonafscheidings. De architect heeft aangegeven dat er een mogelijkheid is voor het toepassen van melkglas, om directe inkijk in de woningen aan de overkant te voorkomen? Wat zijn hierin nog de mogelijkheden?**

## antwoord

In nauwe samenwerking met de afdeling stedenbouw van de gemeente is in het voortraject aan de hand van diverse massastudies het volume en uitstraling bepaald. Dit heeft geleid tot een carré vorm. Daarmee is ook het parkeren in het gebouw opgelost voor het gehele project wat leidt tot een autovrije buitenruimte.

Rondom de Alexanderknoop zal de komende tijd meer hoogbouw komen. Er is zorgvuldig gekeken naar hoe het ontwerp zorgt voor een passende overgang van de Bazelbuurt naar de Alexanderknoop.

De balkons zijn nu van transparant glas zodat je vanuit binnen goed naar buiten kunt kijken. De balkons zijn zo geplaatst dat je niet direct de Bazelbuurt inkijkt. Hierdoor wordt de privacy goed gewaarborgd.

# TUIN & BRUG

## vraag

## antwoord

- 
- **Komt er een overpad/verbinding tussen de woontoren aan de Hoofdweg en de Oudsingel?**
  - **Zie ik het goed dat er een verbinding over de sloot wordt voorzien?**

De brug is geen onderdeel van het huidige ontwerp voor de buitenruimte.

- 
- **Is er een landschapsplan beschikbaar?**

Ja, vanuit landschapsarchitect MTD is tijdens de bijeenkomst een plan gepresenteerd voor het landschap.

- 
- **is er ook lage begroeiing aan de waterkant en wie beheert dit? hoe wordt hiermee het slagenlandschap behouden?**
  - **Wij zien ook bomen aan de kant van de Bazelbuurt, aan de waterkant (zuidzijde). Worden daar ook bomen gepland?**
  - **Op de locatie aan de kant van de sloot direct naast fase 1 staat op dit moment geen beplanting aan de "slootstructuur". Ik neem aan dat hier extra bomen toegevoegd gaan worden?**
  - **Hoe verhoudt het gesloten carreblok zich met het huidige slagenlandschap. Het wordt nu een massief blok op -24 meter van de huidige bebouwing op de Dr.J.J.P.Oudsingel?**

Het slagenlandschap is zichtbaar doordat het landschap omringd is door sloten. De slotenstructuur komt terug in het huidige ontwerp en de bestaande bomen blijven staan. Daaraan worden groenblijvende naaldbomen en andere beplanting toegevoegd die goed passen bij dit landschap. Vanaf de bebouwing wordt gezorgd voor een gelijkelijke overgang naar de sloot, door verschillende hoogtes, soorten planten en groen. In overleg met de gemeente gaan we onderzoeken om ter plaatse van de oever aan de Oudsingel ook het groen op te waarderen.

# TUIN & BRUG

## vraag

## antwoord

- 
- **Blijven de bomen naast de singel aan de kantoorzijde staan?**

De bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden. Het omliggende terrein is door landschapsbureau MTD verder ontworpen.

- 
- **Blijft het watertje/slootje tussen de hoofdweg en J.J.P. Oudsingel staan?**

Ja de sloot blijft bestaan en willen we ter hoogte van Hoofdweg 260 verbreden. Het voorstel tot verbreding moet nog worden besproken/ afgestemd met het waterschap.

- 
- **Wat is de harde toezegging dat de Oudsingel wordt verbeterd/aangepast met meer begroeiing?**

Leyten onderzoekt met de gemeente voor het opwaarderen van het groen aan de Bazelbuurt zijde van de Oudsingel. Indien de gemeente en Leyten hier een akkoord over bereiken zal Leyten hier een budget voor beschikbaar stellen.

- 
- **Hoe wordt het groen wat nu verwijderd wordt (het braakliggend stuk land) gecompenseerd?**

Er komt een tuin rondom de gebouwen. Die tuin wordt toegankelijk voor de buurt. We planten nieuwe struiken, bomen en platen. We brengen dus meer kwalitatief groen terug. De gebouwen komen in het groen te staan, dit principe sluit aan bij de basisgedachte van het Lage Land (wonen in het groen). Verder zal er in het carre van fase 2 een daktuin worden toegevoegd.

- **u geeft aan dat er zoveel groen wordt geplaatst, maar als je een gebouw plaatst op een plek waar nu alleen maar groen staat en stond dan gaat dit toch alleen maar ten koste van het groen in de wijk?**

Fase 1 wordt deels gerealiseerd op een bestaand braakliggend veld (en deels ter plaatse van de huidige loods) en fase 2 wordt globaal gerealiseerd op de grens van het bestaand aanwezige parkeerterrein. Er is daarom nauwelijks sprake van verlies aan groen. Het terrein zal opnieuw worden ingericht met een kwaliteitsimpuls ten aanzien van struiken, bomen en planten.

# TUIN & BRUG

## vraag

## antwoord

- 
- **Komt de binnentuin boven op de parkeerdekken?**

Ja, er komt een binnentuin boven op de parkeerdekken.
- 
- **Hoe wordt de binnentuin gerealiseerd als er 2 parkeerverdiepingen komen, maar er niet de diepte in wordt gebouwd?**

De binnentuin komt boven op het parkeerdek. Het is m.a.w. dus een "daktuin". De onderste parkeerlaag wordt beperkt verdiept aangelegd.
- 
- **Hoe zit het met de geluidsoverlast als daar mensen gaan 'picknicken'?**

Vanuit de bewoners worden de tuin bij fase 1 en de daktuin van fase 2 gebruikt om in de buitenruimte eventueel met bezoekers te kunnen verblijven en ontspannen. Het is niet de bedoeling en verwachting dat het een publiek park wordt.
- 
- **Worden bewoners meegenomen in de verrijking van het groen aan de Bazelbuurt kant?**

Er wordt gekeken hoe hier aantrekkelijk en kwalitatief groen kan worden toegevoegd en in de komende maanden wordt dit verder uitgewerkt. De gemeente staat open voor ideeën vanuit de omgeving.
- 
- **Is het binnenplein openbaar of enkel voor bewoners?**

Het entreeplein aan de Hoofdweg kan een ontmoetingsruimte vormen voor bewoners en bezoekers. We willen vermijden dat de overgang richting de tuin en de sloot een publiek park wordt. Het is bedoeld voor de bewoners.
- 
- **Is er de mogelijkheid als omwonende inspraak te hebben op het groen dat er komt? Hierbij te denken aan bepaalde bomen waarvan mensen met hooikoorts en COPD veel last van hebben?**

De inrichting van de buitenruimte zal volgens een Inrichtingsplan-procedure verlopen. In deze procedure zijn verschillende informatie- en participatiemomenten opgenomen waarbij belanghebbenden inspraak krijgen op de toekomstige inrichting, inclusief het groen. Het groen op het projectterrein is de verantwoordelijkheid van Leyten i.s.m. MTD.



# OVERIGE VRAGEN

## vraag

## antwoord

- 
- **In welke zin wordt het bouwproject beïnvloed door de stikstof normen, gezien het noordelijker gelegen natuurgebied?**

Er is een zogenaamde Aerius-berekening uitgevoerd om de invloed van de bouwactiviteiten en de inzet van materieel te toetsen. Hieruit blijkt dat realisatie van het project binnen de normering mogelijk is.

- 
- **Eerder gingen de bouwplannen van de Alexanderkerk niet door vanwege een te hoge woontoren. Zijn dezelfde normen dan van toepassing op deze lokatie?**

De beoogde bouwhoogtes van fase 1 en fase 2 zijn in samenspraak met de gemeente en haar stedenbouwkundigen bepaald. Er moet nog wel bestemmingsplanprocedure worden doorlopen om deze bouwhoogtes daadwerkelijk te kunnen realiseren.

- 
- **Staat het in de plannen voor het Alexanderknoop dat er op de plaats van de voormalige politiebureau hoogbouw? Of op de kuispunt?**

Er zijn geen concrete plannen voor het politiebureau. Het is niet uit te sluiten dat die er ooit komen. Het politiebureau ligt in de zogenaamde hoogbouwzone dus hoogbouw (70 m+) is mogelijk.

- 
- **Over geluidsoverlast gesproken: kan die handmatige grasmaaier op maandagochtend voortaan zachtjes elektrisch werken i.p.v. met een herriemotor?**

Het terrein is dusdanig uitgestrekt dat motorisch maaien met een "herriemotor" de meest voor hand liggende keuze is.

- 
- **Warmtenet van Eneco is toch gewoon van de gascentrale? Hoezo van het gas af dan? Is er ook contact geweest met het bewonersinitiatief Alex Energie?**

In principe wordt de stadsverwarming van Eneco verwarmd middels restwarmte. Deze restwarmte komt vrij bij de productie van elektriciteit en/of het verbranden van afval. Een andere mogelijkheid is dat op de locatie een eigen warmtenet wordt gerealiseerd, hiervoor wordt gesproken met IF Technology. Er is nog niet gesproken met Alex Energie maar we zullen daarnaar kijken.

# OVERIGE VRAGEN

## vraag

## antwoord

- 
- **Is het denkbaar dat de woningen in fase 1 van 50m2 vooral aan studenten van de EUR worden gehuurd? Wordt er iets in het huurbeleid gedaan om een goede mix van huurders te verzekeren?**

Wij zien studenten niet als doelgroep voor deze woningen omdat studenten veelal zoeken naar een kleinere woningen met een huurprijs van ca. € 500,- per maand. In principe is elke huurder welkom om hier te huren maar zal er zoals bij elke woningverhuur wel gevraagd worden om informatie t.a.v. draagkracht en goed gedrag.

- 
- **Nemen jullie ook contact met de buurtvereniging Bazelbuurt op voor inspraak?**

We zijn inmiddels met de buurtvereniging in gesprek.

- 
- **Is er budget voor aanpassing van de Oudsingel?**

Leyten onderzoekt met de gemeente voor het opwaarderen van het groen aan de Bazelbuurt zijde van de Oudsingel. Indien de gemeente en Leyten hier een akkoord over bereiken zal Leyten hier een budget voor beschikbaar stellen.

- 
- **Bij de laatste Welstandvergadering op 12 januari is gevraagd om een aanpassing van het plan. Wanneer komt het herziene plan (datum) van de architecten richting de Welstandscommissie?**

De Welstandscommissie heeft aanbevelingen gedaan over details en materiaalgebruik. Naar aanleiding hiervan zullen er enkele aanpassingen gedaan worden in het plan. Het verslag is online terug te lezen op de website van de gemeente Rotterdam.

- **Wat zijn de aanbevelingen vanuit de welstand? Kunnen deze ook gepubliceerd worden op de website?**

- **Waar is hetgeen wat de welstand heeft gezegd, terug te lezen?**

- 
- **Welke onderzoeken moeten nog afgerond worden?**

In principe zijn alle onderzoeken t.b.v. het bestemmingsplan afgerond.

# OVERIGE VRAGEN

## vraag

## antwoord

- 
- **Heeft het wijzigen van het bestemmingsplan tot gevolg dat bewoners in aanmerking komen voor een planschade tegemoetkoming? In verband met minder privacy, verminderd uitzicht, parkeerhinder, etc.**

Als gevolg van een procedure wijziging bestemmingsplan staat het een belanghebbende vrij om planschade te claimen.
- 
- **Hoeveel mensen bekijken deze bijeenkomst?**

In totaal hebben 40 mensen de bijeenkomst bekeken.
- 
- **In de ontwikkelingsgesprekken van de Alexanderknoop werd eerder gesteld dat er in dit kwadrant geen bouwambities zijn. Wel in het kwadrant tegenover het Alexandrium. Waarom wordt daar nu van afgeweken?**

De gemeente is in 2021 gestart met het opstellen van het Ontwikkelperspectief.
- 
- **In het regioakkoord is aangegeven dat er tot 2030 een totale woonvoorraad moet zijn van 638.000 units waaronder 322.100 units in sociale voorraad. Ook hier is een taakstelling voor de particuliere vastgoed eigenaren. Gaan de woningen in de verhuur met een huisvestingvergunning?**

In dit plan worden alle woningen verhuurd in het middensegment conform het actieplan middenhuur. De locatie is niet gelegen in een gebied dat valt onder de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Rotterdamwet); om hier te gaan wonen is geen huisvestingsvergunning nodig.
- 
- **Blijft het Politiebureau op die plek (hoek Alexanderlaan/ Hoofdweg)?**

Er zijn op dit moment geen plannen bekend voor bedoelde locatie.
- 
- **Beïnvloed de visie van de gemeente voor dit project het fietspad tussen de ventweg (Hoofdweg) en de Van Epenstraat?**

Nee.
- 
- **Zijn bewoners in een eerder stadium al betrokken bij het ontwikkelen van dit plan? Bijvoorbeeld de bewoners aan de Oudsingel of de bewonersvereniging De Bazelbuurt?**

In het kader van de ontwikkeling van de Hoofdweg 260 zijn er in 2021 op 5 juli en 29 september meetings georganiseerd. Op 18 januari 2022 vond een 3e meeting plaats. Daarnaast is op verzoek van de bewonersvereniging Bazelbuurt 1 een informatief gesprek gevoerd met de gemeente over de ontwikkeling van de Hoofdweg 260.

# OVERIGE VRAGEN

## vraag

- **Er is een aantal jaar geleden al een handje klap geweest omdat de gemeente geen geld had voor het opknappen van het zwembad in ruil voor een stuk grond in het park... er ligt nog een stuk vrij op de hoofdweg krijgt Leyten of andere partij hier ook bouwrecht? Zijn hier al plannen voor?**

- **Worden bewoners door de gemeente ondersteund als ze hun zienswijze kenbaar willen maken (juridische ondersteuning)?**

- **Zijn er gevolgen voor het project i.v.m. opkoopbescherming nu dit project in Het Lage Land ligt. Gaat hier ook om transformatie naar woningen.**

- **Kunnen de andere plekken in de stad waaraan Rob refereert met de verschillen tussen hoogbouw en laagbouw waarin dit goed functioneert gedeeld worden?**

## antwoord

De gemeente is gehouden aan strikte regels als het gaat om de verkoop van gemeentelijke gronden. Er zijn in het kader van de ontwikkeling van de Hoofdweg 260 geen gesprekken gevoerd of afspraken gemaakt over andere locaties.

De gemeente kan geen inhoudelijke/juridische ondersteuning bieden rond het inbrengen van zienswijzen.

Het klopt dat dit project in de wijk Het Lage Land ligt waar opkoopbescherming van toepassing is. Opkoopbescherming is bedoeld om het speculeren door beleggers met bestaande woningen tegen te gaan. Er geldt dan een zelfbewoningsplicht, dat wil zeggen dat kopers de woning niet mogen verhuren. Bij dit plan is echter alleen sprake van het toevoegen van huurwoningen conform het Actieplan Middenhuur (2019).

In meerdere delen van Rotterdam zijn dergelijke verschillende bebouwingshoogten naast elkaar te vinden. In sommige gevallen in de nabijheid van stedelijke centra zoals het centrum van Hoogvliet of Hart van Zuid. Ook in vergelijkbare tuinstadswijken zoals in Ommoord, IJsselmonde, Hoogvliet, Vreewijk en het LageLand komen deze verschillen in bouwhoogten voor. In sommige situaties is dit onderdeel van het originele stedenbouwkundige plan, maar veelal gaat het om inbreidingsplannen.

Tussen de woningen aan de J.J.P. Oudsingel en de nieuwe toren aan de Hoofdweg komt een afstand van 35m met een groene invulling en opgaande beplanting. De nieuw te bouwen toren wordt maximaal 50m hoog.

# PLANNING

## vraag

- **Hoe ziet de planning er nu uit?**
- **Wat is het beoogde tijdsplan voor het starten van de bouw tot oplevering?**
- **Wanneer worden de vergunningen ingediend?**
- **Wat is het tijdsplan? Komt dit op de website te staan?**
- **Wat is de planning/timeline voor bouwen van Fase I en II? En in eerdere bijeenkomst was aangegeven dat Fase II nog niet zeker was. Hoe is dat nu?**

## antwoord

We zijn druk bezig met de afronding van het bestemmingsplan. Hiervan is het voornemen om deze eind april ter inzage te leggen. We onderzoeken momenteel met de beoogd aannemer of fase 1 en 2 in één bouwstroom gerealiseerd kunnen gaan worden. De aanvraag van de vergunningen om te bouwen worden naar verwachting 4e kwartaal van dit jaar ingediend. Het ter inzage leggen van het bestemmingsplan en het indienen van vergunningen wordt gecommuniceerd via de website.

- **Wordt dit aangepaste plan dan nog aan bewoners voorgelegd of hoe gaat dat?**

Het plan is op 18 januari gepresenteerd aan de omgeving. Bij geen grote ontwerpwijzigingen wordt het plan niet opnieuw gepresenteerd en is het in te zien wanneer de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend.