

## Vragen en antwoorden informatiebijeenkomst Woongebouw Alexandrium

28 januari 2021

### Thema's:

- I. Alexanderknoop
- II. Alternatief
- III. Bestemmingsplan
- IV. Compensatie
- V. Groen
- VI. Hoogte
- VII. Parkeren
- VIII. Privacy
- IX. Proces
- X. Verkeer
- XI. Werkzaamheden
- XII. Woningaanbod

<b>I. Alexanderknoop</b>	
Hoe verhoudt dit plan zich tot het voornemen tot herontwikkeling van het gebouw De Ster, wat wél in de Alexanderknoop ligt? Waarom behoudt De Ster zijn huidige hoogte, en wordt het gebouw aan de Hoofdweg hoger?	De gemeente bekijkt ieder plan afzonderlijk. Er is in de beoordeling door de gemeente van dit plan dan ook geen relatie met de ontwikkeling van het Stergebouw.
<b>II. Alternatief</b>	
Welke alternatieve bouwplannen zijn nog onderzocht? En waarom is daar niet voor gekozen? Waarom is niet gekozen voor twee lage torens aan de zuidzijde?	We zijn al sinds 2019 met dit plan bezig. In de gesprekken met de gemeenten zijn de mogelijkheden verkend, dus we hebben destijds ook andere plannen bekeken en getoond. De alternatieven die we toen hebben besproken, waren ook hoger dan het gebouw dat er nu staat. Ook toen was 70 meter als maximale hoogte een ijkpunt.
Wordt er ook naar andere locaties voor deze woontoren gekeken?	De gemeente kijkt in principe naar alle type locaties, overal in de stad. Het is niet zo dat deze specifieke locatie de enige plek is waar de gemeente naar kijkt. Wel geven we de voorkeur aan locaties die goed bereikbaar zijn met het OV. Dat zijn bij uitstek plekken om woningen te maken en de milieubelasting te beperken. Dit zijn dus de eerste locaties waar mogelijkheden onderzocht zullen worden. Maar ook op locaties die minder voor de hand liggen kijken we naar het ontwikkelen van woningen.
Waarom worden er geen woningen gemaakt van andere lege kantoorpanden aan de Hoofdweg? Wat gebeurt er met deze gebouwen?	De gemeente kijkt in principe naar alle typen locaties voor het realiseren van woningen. De gemeente wil juist in bestaand stedelijk gebied woningen toevoegen. Hier zijn meer voorzieningen, waaronder openbaar vervoer.

III. Bestemmingsplan	
<p>Is het al zeker dat het bestemmingsplan wordt aangepast? Zo ja, per wanneer? En waarom wordt er nu al zoveel tijd en geld besteed als nu nog niet zeker is dat het bestemmingsplan aangepast wordt?</p>	<p>Nee, het is nog niet zeker dat het bestemmingsplan wordt aangepast. Hiervoor wordt een procedure doorlopen. Uiteindelijk beslist de gemeenteraad of en hoe het bestemmingsplan wordt aangepast. We verwachten op dit moment dat het besluit over het bestemmingsplan in het derde kwartaal van 2021 wordt genomen door de gemeenteraad. Dat hangt ook af van de planning van de ontwikkelaar.</p> <p>Als je binnenstedelijk ontwikkelt, moet het bestemmingsplan bijna altijd aangepast worden. Bestemmingsplannen in bestaand stedelijk gebied geven bijna altijd de bestaande situatie weer. Dat betekent dat je bij ieder nieuw plan moet kijken hoe het bestemmingsplan aangepast moet worden. Daarvoor wordt een procedure doorlopen. Omwonenden kunnen daarin aangeven hoe ze daar over denken.</p>
IV. Compensatie	
<p>Wat zijn de regelingen voor een eventuele waardevermindering van mijn woning?</p>	<p>Bij de procedures rondom het bestemmingsplan wordt ook gekeken naar 'planschade'. Er bestaan regelingen om belanghebbenden die aantoonbaar in hun waarde geschaad worden, tegemoet te komen. Dit maakt deel uit van de procedure van het bestemmingsplan, dus er moet uitgezocht worden of eventuele planschade aan de orde is. Vaak zien we echter juist het tegenovergestelde: nieuwbouw zorgt vaak juist voor een vermeerdering van waarde in de omgeving.</p>
V. Groen	
<p>Waarom krijgt het park zoveel aandacht in dit plan?</p>	<p>De Semiramistuin is het enige park van enige omvang in de Alexanderknoop en de Oosterflank. Het is een groene long die belangrijker wordt met de verdichting in de Alexanderknoop en draagt bij aan de leefbaarheid in de buurt. De beleving van het park laat op dit moment te wensen over. Het is juist iets waar we met z'n allen aan willen werken, zodat het een leefbaar park wordt. Het kan veel beter worden dan wat het nu is. Ook andere ontwikkelingen in de Alexanderknoop kunnen hier profijt van hebben. Omdat dit project direct aansluit op het park, is de aansluiting van het gebouw op het park en het openbaar gebied rond het gebouw een thema dat bij deze ontwikkeling bekeken wordt.</p>
<p>Wat voor bomen zijn er geplaatst in het park, en wordt er dan ook rekening gehouden met overlast van bijvoorbeeld de eikenprocessierups?</p>	<p>Er zijn op dit moment geen nieuwe plannen voor het park. Mochten er te zijner tijd nieuwe bomen in het park geplant moeten worden, dan zal uiteraard rekening gehouden worden met mogelijke overlast die de verschillende boomsoorten kunnen geven. We zullen geen nieuwe eiken planten. Er staan echter wel al een aantal eiken in de tuin. Deze zullen blijven staan.</p>

VI. Hoogte	
<p>Gaan bewoners van het Akkabapad tegen een hele hoge muur aankijken?</p>	<p>Er zijn geen landelijke of lokale normen voor de afstand die een gebouw moet hebben tot de omgeving. Volgens stedenbouwkundige inschattingen staat dit gebouw op een redelijke afstand tot zijn omgeving. De gemeente heeft een grote woningbouwopgave. Vanwege stedelijk beleid worden deze woningen gezocht in bestaand stedelijk gebied. We vinden dit gebouw 'passend' in zijn omgeving, dat geldt dus ook voor de woningen aan het Akkabapad. Stedenbouwkundig hebben we veel nadruk gelegd op het 'vriendelijk maken' van de plint en de onderste lagen. Daarom zijn de onderste lagen aan het Akkabapad ook geprogrammeerd met stadswoningen, die goed aansluiten op de directe woon- en leefomgeving aan het Akkabapad. Daarnaast staan er ook nog bomen, waardoor vanuit de huis- of slaapkamer de toren niet of nauwelijks te zien zal zijn. De beleving op ooghoogte blijft kleinschalig en vriendelijk. Daarom vinden we het stedenbouwkundig gezien een verantwoorde afstand.</p>
<p>Waarom is er geen lagere toren mogelijk? Waarom vindt de gemeente deze toren 'passend' in deze wijk?</p>	<p>De verschillende hoogtes van het gebouw hebben een relatie tot de omgeving. Het blijft natuurlijk een hoog gebouw. Je probeert binnen zo'n kader tot een optimaal ontwerp te komen. Het zijn een aantal verschillende bouwdelen en die zo goed mogelijk aansluiten op de directe omgeving.</p> <p>Dat de gemeente dit 'passend' vindt, is een stedenbouwkundig advies. Als dit plan doorgeleid wordt naar College en Gemeenteraad, zal dit het begeleidende advies van de stedenbouwkundigen zijn. Dat betekent niet per se dat er ook een ontwerp van 70 meter moet komen. Stedenbouwkundig gezien kunnen wij het ons voorstellen dat, binnen de condities die deze plek heeft (namelijk de locatie nabij de Alexanderknoop, aan de Hoofdweg en aan het park) 70 meter 'passend' is. Als stad hebben we bepaalde doelen, we zoeken hierbij naar efficiënt ruimtegebruik. Stedenbouwkundig gezien denken we ook dat deze hoogte nodig is voor dit plan, omdat de appartementen en overige functies best grote ruimtes zijn. Naar stedelijke maatstaven vinden we deze hoogte dus 'redelijk' of 'passend' op deze locatie.</p>
VII. Parkeren	

<p>Hoe is de parkeernorm tot stand gekomen? Zijn de andere functies in het gebouw hierin meegenomen? Is het mogelijk om inzicht te krijgen in de meting die gedaan zijn?</p>	<p>In Rotterdam hanteren we een beleidsregeling parkeernormen. Hierin is per type woning (gebaseerd op woninggrootte) een norm vastgesteld, als ook voor de overige functies. Denk daarbij aan horeca, gezondheid of detailhandel. De exacte omvang van de parkeergarage is nog niet vastgesteld, omdat het woonprogramma nog kan wijzigen. Ook is niet bekend welke niet-woonfuncties worden gerealiseerd. De werknemers van de niet-woonfuncties parkeren ook in de garage. De bezoekers van de niet-woonfuncties niet. Dit aantal is overigens beperkt, omdat de niet-woonfuncties vooral een buurtfunctie hebben.</p> <p>Wanneer het bouwprogramma vaststaat is de parkeereis die gebaseerd wordt op de beleidsregeling parkeernormen openbaar in te zien bij de aanvraag omgevingsvergunning. Daarin is voor iedereen de parkeernorm inzichtelijk, inclusief de kortingsmogelijkheden daarop als gevolg van ligging ten opzichte van OV, deelauto's en fietsenstallingen. In de aanvraag omgevingsvergunning wordt onderbouwd waarom parkeren van bezoekers in de omgeving verantwoord is. Daarvoor wordt een relatie gelegd met de parkeermeting. Ook deze is dan in te zien.</p>
<p>Wat verandert er voor mensen die nu al een parkeervergunning hebben? Ga ik geen extra parkeeroverlast krijgen? Kan de gemeente mij de garantie geven dat ik 's avonds kan blijven parkeren vlak bij mijn huis? Wat als mensen twee auto's hebben?</p>	<p>Het klopt dat het drukker wordt op straat. De bezoekers van de nieuwbouw zullen in een straal van zo'n 300 meter gaan parkeren. Dat is onze ervaring elders in de stad. Hetzelfde aantal parkeerplaatsen moet dus met meer mensen gedeeld worden. Sommige straten hebben nu al een hoge parkeerdruk, maar dat geldt niet voor de hele buurt. Alle parkeerplaatsen opgeteld, is er voldoende aanbod. Dat kan soms wel betekenen dat niet iedereen 'voor de deur' kan parkeren, maar toch zeker binnen een redelijke loopafstand van 300 meter. Leven in een drukke stad als Rotterdam betekent nu eenmaal dat een parkeerplaats voor de deur steeds minder vanzelfsprekend is. Bewoners en andere gebruikers van de nieuwbouw krijgen geen parkeervergunning in de wijk. Ook een tweede auto kan geen vergunning krijgen.</p>
<p>Als we in de toekomst meer thuis gaan werken, is er dan ook niet sprake van meer parkeerdruk? Zou dat kunnen betekenen dat de betaalde zones gaan veranderen?</p>	<p>In deze tijd zien we dat de parkeerdruk overdag hoger is dan voorheen. We moeten natuurlijk wel toetsen aan bestaand beleid, dat geen rekening houdt met Corona. Maar parkeren is altijd in ontwikkeling met maatschappelijke veranderingen. Daarom meten we vaker de parkeerdruk in alle delen van Rotterdam. Zo kunnen we tijdig maatregelen nemen. Overigens nemen we ook een andere trend waar. Het autobezit neemt af in onze stad. In de binnenstad natuurlijk sneller dan in de wijken daarbuiten, maar een afname is zichtbaar en we verwachten dat de trend versnelt.</p>
<p><b>VIII. Privacy</b></p>	

<p>Hebben lagere woonlagen in het gebouw meer zicht op de omgeving? Komt mijn privacy dan in het geding?</p>	<p>In de presentatie van de architect werd een sfeerimpressie gegeven van het uitzicht van de toren op de omliggende buurt. Het klopt dat lagere woonlagen dichterbij zitten. Bewoners van die lagen kijken ook horizontaler, en zullen dus minder diagonaal naar beneden kunnen kijken. Zij zullen over de kruinen van de bomen kijken of tegen de bomen aankijken en daardoor minder zicht hebben. We begrijpen dat privacy ook een 'gevoel' is, en we kunnen ook voorstellen dat dit gevoel van privacy verminderd. Dat hoort ook bij het verdichten van de stad.</p>
<b>IX. Proces</b>	
<p>Waarom stond het verslag van de vorige bijeenkomst niet, zoals beloofd, na 10 dagen op de site?</p>	<p>Door de enorme hoeveelheid vragen is het niet gelukt om deze binnen 10 dagen van een gedegen antwoord te voorzien. Excuses voor de vertraging.</p>
<p>Waarom is de bijeenkomst niet interactiever? Kan er meer met onze input worden gedaan? Worden we wel serieus genomen?</p>	<p>We begrijpen dat het niet bevredigend is om digitaal naar deze bijeenkomst te kijken. We doen echt ons best om iedereen te horen. Vandaar dat we ook alle vragen in dit verslag beantwoorden.</p>
<p>Wat is de planning van het te lopen proces?</p>	<p>De voorlopige planning is (uiteraard afhankelijk van omstandigheden): Maart 2021: participatiebijeenkomst - ideeën over de functies in de plint, het groen, de aansluiting op het park maart 2021: ontwerp bestemmingsplan + bouwaanvraag indienen april 2021: indienen zienswijzen door inwoners op bestemmings- en bouwplan september/oktober 2021: gemeenteraad besluit over bestemmingsplan (incl. zienswijzen en reactie op zienswijzen) daarna: mogelijkheid tot beroep op besluit via Raad van State mocht dat gebeuren, dan half 2022: vergunning definitief</p>
<p>Is de Welstandscommissie wel onafhankelijk?</p>	<p>De welstandscommissie is een zelfstandig adviserend orgaan. Op de 1e avond hebben we hier ook een vraag over beantwoord.</p>
<p>Wat is de rol van de gemeente in dit proces?</p>	<p>De gemeente beoordeelt een initiatief van een ontwikkelaar aan een aantal maatstaven: we kijken naar beleid, en wat we willen met de stad. We maken dus een belangenafweging. De beslissing op het al dan niet aanpassen van het bestemmingsplan gebeurt in de gemeenteraad. Die houden ook rekening met wat inwoners van Rotterdam ervan vinden (die zienswijzen in hebben gediend). Als belanghebbenden vinden dat er niet voldoende rekening is gehouden met hun zienswijzen, kan er nog beroep tegen worden ingediend. Er is op meerdere momenten dus gelegenheid om aan te geven dat eventuele belangen worden geschaad. Er is dus van tevoren niks 'bekokstoofd'. De gemeente heeft het plan positief beoordeeld, aan de hand van de criteria die we daaraan als gemeente hebben gesteld. De ambtenaren adviseren, maar de</p>

	besluitvorming is politiek en die vindt later in de gemeenteraad plaats.
<b>X. Verkeer</b>	
Gaat de Hoofdweg aangepast worden? Deze staat regelmatig vast, waardoor de Djeddalaan niet bereikbaar is.	Nee, er zijn op korte- tot middellange termijn geen plannen voor een aanpak van de Hoofdweg. Het klopt dat er soms een opstopping is, maar niet structureel. Druk is het er wel, maar dat valt ook samen met de functie van de weg. De verkeerslichten (stoplichten) bieden een mogelijkheid om verkeer te sturen zonder uitbreiding of verandering van de weg. We monitoren de doorstroming geregeld en passen dan de verkeerslichten aan. Zo kan het zijn dat een richting langer groen of juist rood krijgt om de doorstroming te verbeteren. Dat blijft in de toekomst zo.
<b>XI. Werkzaamheden</b>	
Hoe wordt rekening gehouden met de omgeving tijdens de werkzaamheden van de bouw? Hoe weet ik dat ik geen geluidsoverlast ga ervaren? Hoe worden bouwmaterialen straks opgeslagen?	De regelgeving voor de bouw voorziet in regels voor bijvoorbeeld geluidshinder en bouwoverlast veroorzaakt door bouw- en sloopwerkzaamheden. Bij het indienen van de bouwvergunning zal inzichtelijk worden gemaakt hoe de bouwer hier rekening mee zal houden. Zodra er meer bekend is over de bouw, zullen we hier meer informatie over geven. We houden natuurlijk rekening met de buurt.
<b>XII. Woningaanbod</b>	
Uit hoeveel kamers bestaan de appartementen?	Er komen maisonnettes, studio's en 2-, 3- en 4-kamerappartementen in het gebouw.
Voor wie zijn de woningen van middeldure huur? Wordt er ook rekening gehouden met starters? Waarom worden er geen betaalbare woningen gebouwd voor mensen uit de wijk?	De helft van de beschikbare 350 woningen komt beschikbaar in de middeldure huur. In Rotterdam is heel veel vraag naar middeldure woningen. Dit plan is dus juist bedoeld voor mensen die op dit moment lastig een woning kunnen vinden in Rotterdam. Dit kan ook een doorstroom op gang brengen, waardoor ook in het lagere segment woningen beschikbaar komen.
Krijgen mensen uit de wijk voorrang bij een eventuele inschrijving?	Wij zijn zeer geïnteresseerd in belangstelling uit de buurt. Het zou een mooie mogelijkheid zijn voor mensen om in de buurt te kunnen blijven wonen en er komen voor andere woningzoekenden weer geschikte woningen vrij in de wijk. We zullen u via de website en de nieuwsbrieven op de hoogte blijven houden van de vorderingen van de plannen, zodat u vroegtijdig op de hoogte bent wanneer de woningen op de markt komen.