

**Leyten**

**GROOSMAN**  
ARCHITECTEN

**M T D**  
LANDSCHAPSARCHITECTEN

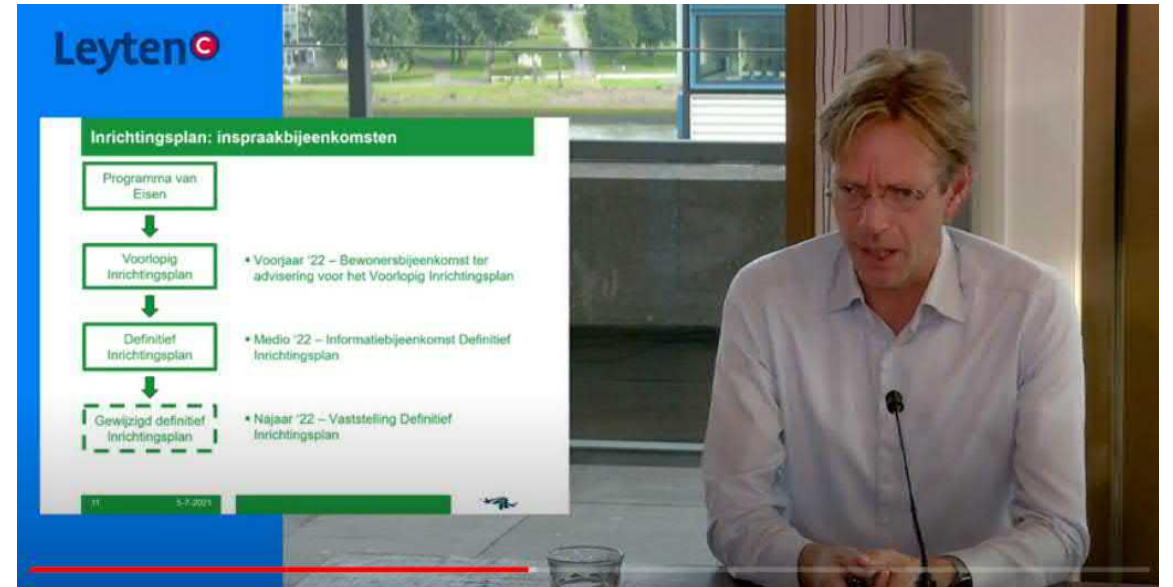


**Gemeente Rotterdam**

*Stand van zaken ontwikkeling & participatie Hoofdweg 256-260 Rotterdam  
Informatieavond – 21 juni 2023*

# Hoofdweg 256-260 – Ontwikkeling & participatie

- Gemeente en Leyten zijn sinds begin 2019 in gesprek over ontwikkeling perceel Hoofdweg 256-260. Het plan vraagt vanwege de bestaande omgeving (o.a. aansluiting Bazelbuurt en bestaande woning) en gemeentelijke speerpunten als ontwikkeling Alexanderknoop en woningbouw om een zorgvuldige ontwikkeling en inpassing.
- Plan bestaat uit 2 fases:
  - fase 1: een nieuwbouw woongebouw en renovatie van de bestaande woning;
  - fase 2: transformatie bestaande kantoren en met het toevoegen van nieuwbouw vleugels naar een carrévormig woongebouw.
- Op 5 juli 2021 vond de eerste planpresentatie aan de omgeving via een digitale bijeenkomst plaats met mogelijkheid tot vragen en opmerkingen ten aanzien van het plan. Daarnaast is digitaal een enquête afgenomen.



- Op 29 september 2021 vond een tweede planpresentatie plaats middels een fysieke bijeenkomst op de Hoofdweg 258. Ook hier konden vragen gesteld worden en is door het projectteam input vanuit de omgeving opgehaald.



### Bewoners avond 29 sep 2021

Resume

| <u>OVERLAST</u>  | <u>PROCES</u>  | <u>STEDENBOUWKUNDIG</u>  |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkeerdruk</li> <li>• Powernest</li> <li>• Positie vlonders</li> <li>• Strijklichten auto's parkeergarage</li> <li>• Privacy balkons fase 1</li> <li>• Privacy balkons fase 2</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planning</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoogte fase 1</li> <li>• Fase 1 staat te dicht op achterliggende woningen</li> <li>• Hoe breed is het groen?</li> </ul> |

- Het plan is destijds naar aanleiding van de informatiebijeenkomsten en uitgebreide werksessies met o.a. de afdeling Stedenbouw van de gemeente op een aantal punten aangepast. Het aangepaste plan is op 18 januari 2022 aan de omgeving gepresenteerd.

# Stand van zaken ontwikkeling juni 2023

- **Afgelopen periode gezocht naar een alternatief programma, om project haalbaar te maken. Hierdoor een breder aanbod aan woningtypes.**
- **Wijzigingen:**
  - **Fase 1:**
    - **Programma max. 120 woningen middensegment;**
    - **Powernest vervallen;**
    - **I.p.v. powernest één extra laag woningen;**
    - **Maximale hoogte blijft 50 meter.**
  - **Fase 2:**
    - **Programma max. 330 studentenwoningen;**
    - **Eén woonlaag minder dan vorig plan, max. 17 meter hoog;**
    - **Twee-laags parkeren in de buik van het gebouw teruggebracht naar één laag. Daktuin blijft;**
    - **Buitenruimtes/balkons aan achterzijde van gebouw zijn komen te vervallen.**
- **Door opmerkingen van welstand is de uitstraling van het gebouw op een aantal punten aangepast. Dit wordt toegelicht door Gert de Graaf van Groosman.**

# Hoofdweg 256-260 – beoogde planning

juni/november 2023:

afroonden ontwerp bestemmingsplan

22 december 2023 - 1 februari 2024:

ter inzage legging bestemmingsplan

2 februari - 29 februari 2024:

beantwoorden zienswijzen/aanpassen bestemmingsplan

13 mei – 7 juni 2024:

vaststellen bestemmingsplan

22 juli 2024:

publicatie bestemmingsplan

31 juli – 10 september 2024:

mogelijkheid tot beroep bestemmingsplan

*In geval van geen beroep*

*Q4 2024:*

*startbouw fase 1*

*Q1 2026:*

*oplevering fase 1*

*Q4 2024:*

*startbouw fase 2*

*Q1 2026:*

*oplevering fase 2*

**GROOSMAN**  
ARCHITECTEN



**HOOFDWEG 256-260**

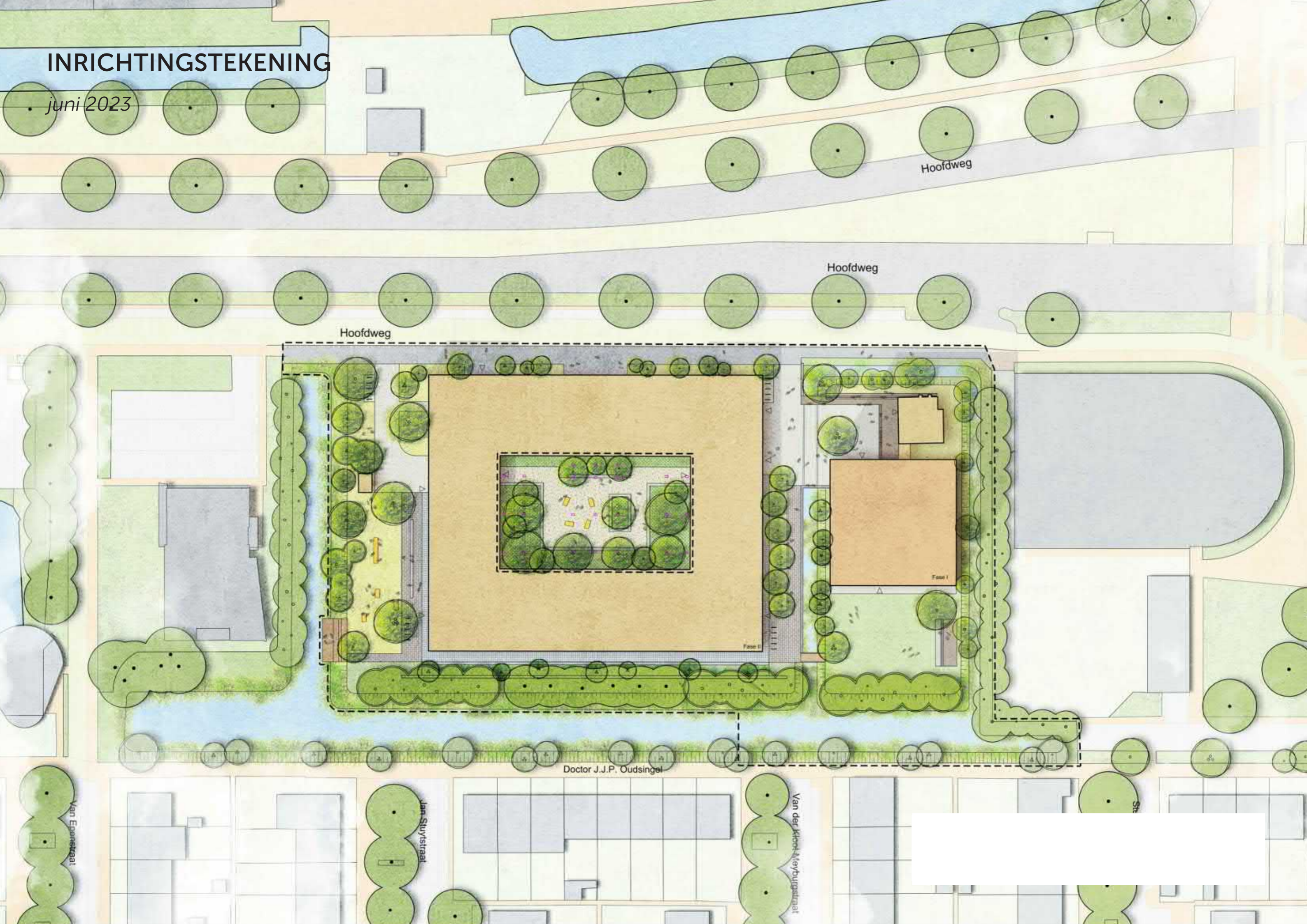
PRESENTATIE

21 JUNI 2023



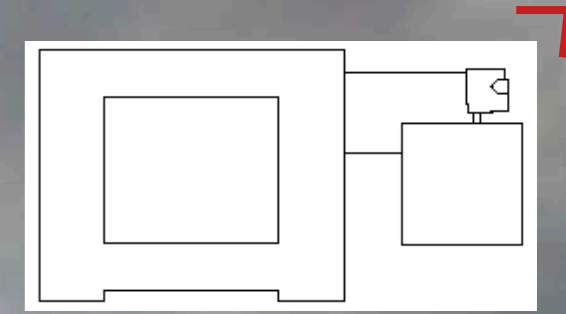
# INRICHTINGSTEKENING

juni 2023



# BEELD VAN DE HOOFDWEG

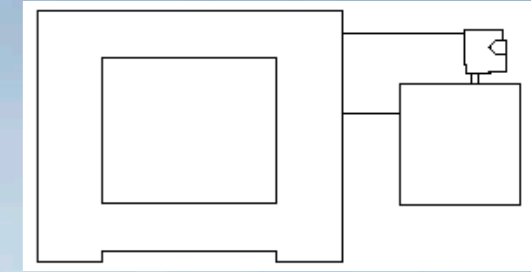
januari 2022





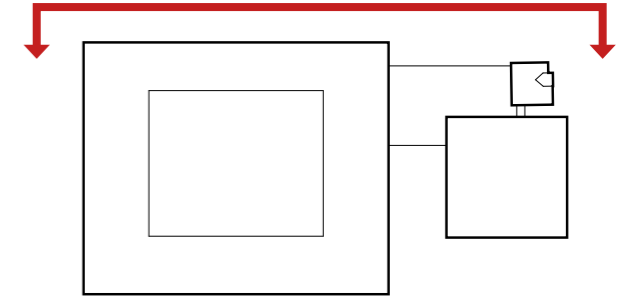
# BEELD VANAF DE BAZELBUURT

januari 2022

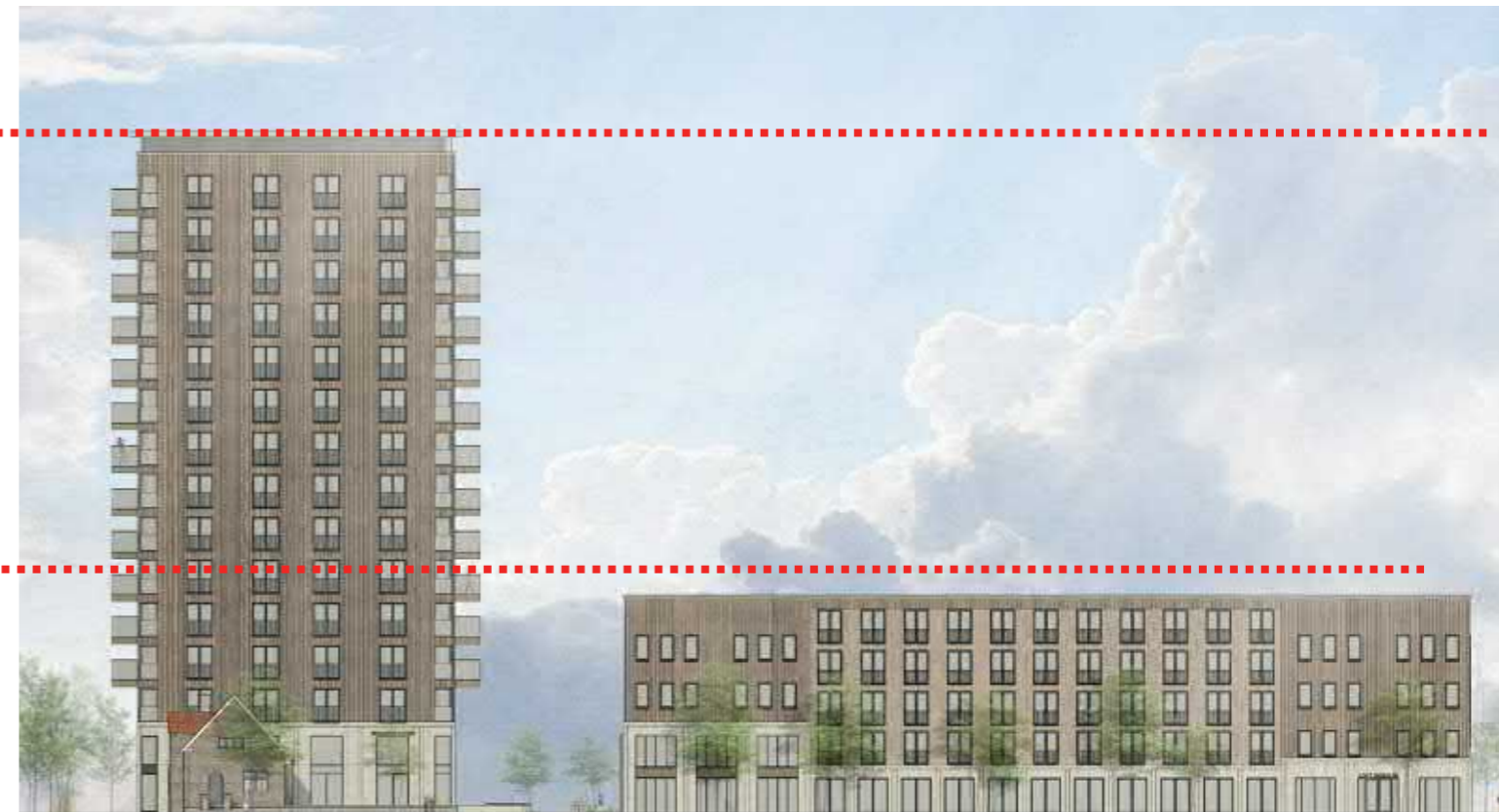


# ARCHITECTUUR

Noordzijde vanaf de hoofdweg



januari 2022



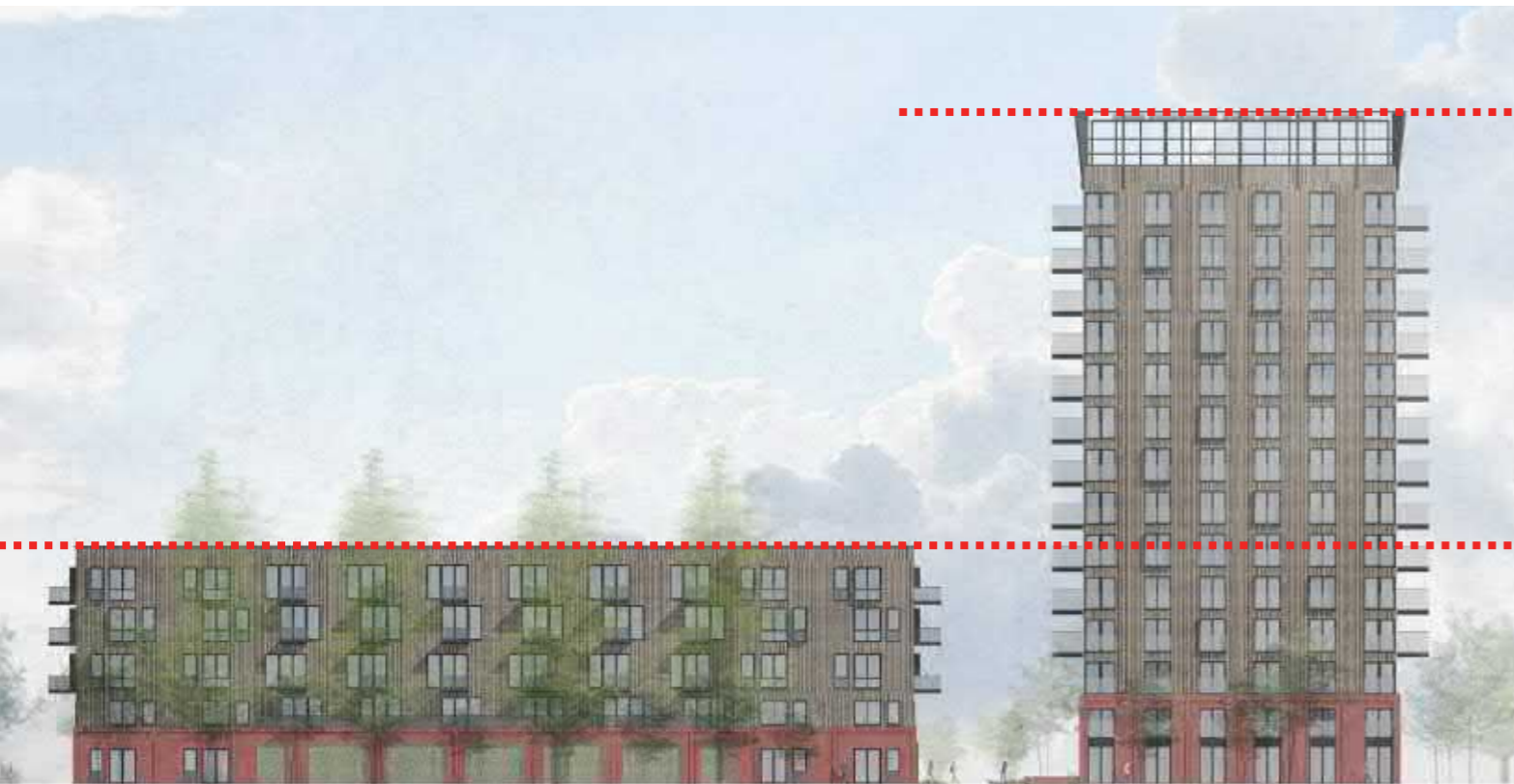
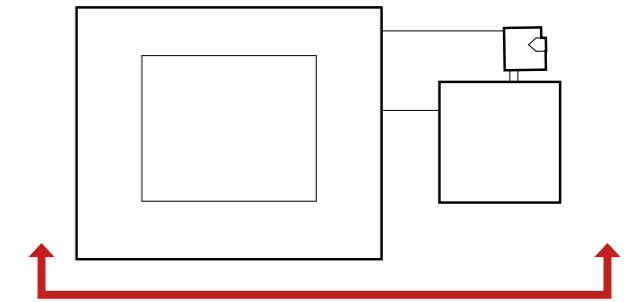
juni 2023

Aanpassingen:

- geen powernest tpv fase 1
- eenheid in materiaalgebruik
- geen buitenruimtes tpv fase 2
- bouwhoogte fase 2 verlaagd
- aanpassing woonprogramma fase 2

# ARCHITECTUUR

Zuidzijde vanaf Baselbuurt



januari 2022



juni 2023

Aanpassingen:

- geen powernest tpv fase 1
- eenheid in materiaalgebruik
- geen buitenruimtes tpv fase 2
- bouwhoogte fase 2 verlaagd
- aanpassing woonprogramma fase 2

## BEELD VAN DE KROON



*januari 2022*



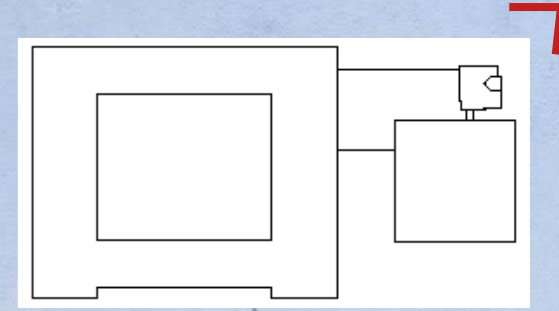
*juni 2023*

*Aanpassingen:*

- geen powernest tpv fase 1*
- bouwhoogte is gelijk gebleven*
- woonlaag toegevoegd*
- buitenruimtes minder diep*

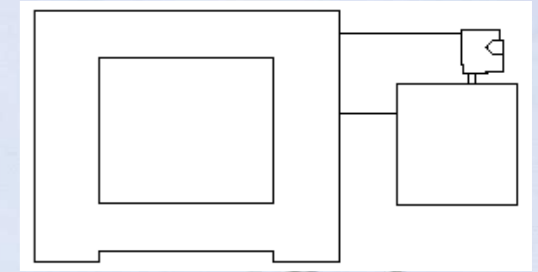
# BEELD VAN DE HOOFDWEG

juni 2023



# BEELD VANAF DE BAZELBUURT

juni 2023



# BEELD ONTMOETINGSPLEIN

