

# VRAAG & ANTWOORD

HOOFDWEG 256 - 260



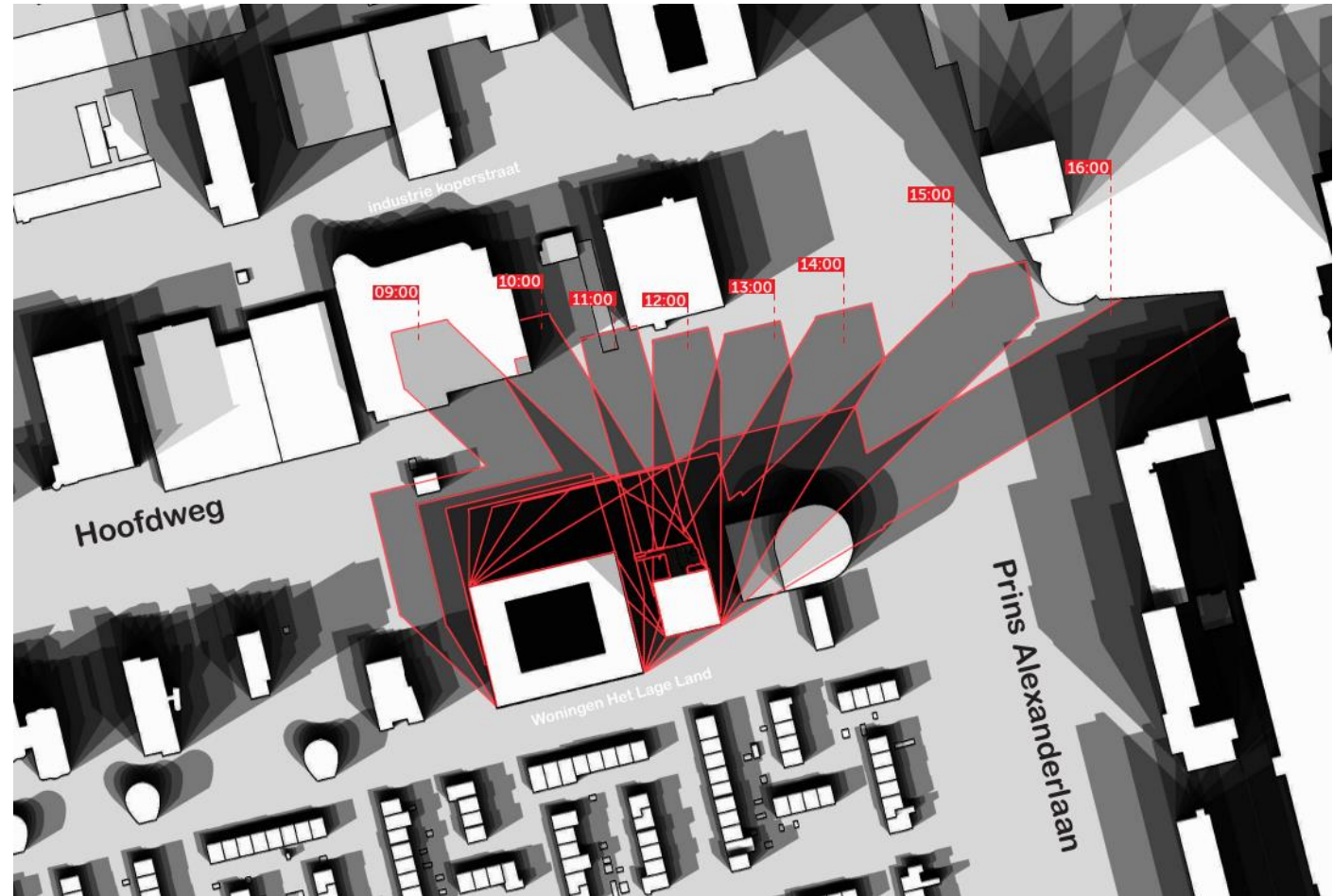
# OVERLAST EN BOUW

vraag	antwoord
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Hoeveel jaar hebben wij, als bewoners, overlast van de bouw?</b></li></ul>	Wanneer er precies gebouwd wordt, is nog niet bekend want dit is onder andere afhankelijk van het verloop van het bestemmingsplan- en omgevingsvergunningstraject. We hopen in Q4 2024 te starten met bouwen. De totale bouwtijd wordt geschat op 18 - 24 maanden.
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Waar gaan de bouwmedewerkers parkeren?</b></li></ul>	Dit volgt zodra plannen verder zijn uitgewerkt. Tijdens de bouw is de verwachting dat op eigen terrein kan worden geparkeerd.
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Hoe erg wordt de overlast ingeschat?</b></li></ul>	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.
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Wat wordt de aanrijroute voor het bouwverkeer?</b></li></ul>	Dat is nog niet bekend. Dit volgt zodra plannen verder zijn uitgewerkt.
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>De bodem hier in de buurt is veen en kwetsbaar. Welke invloed heeft de bouw op de bodem in de directe omgeving? Ondervinden omwonenden overlast ervan? En hoe zorgt Leyten dat de negatieve invloeden beperkt blijven?</b></li></ul>	<p>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.</p> <p>Er wordt gefundeerd op palen. Het uitvoeringssysteem van het heiwerk zal zijn op basis van een op te stellen funderings- en trillingsadvies, waarbij ook rekening zal worden gehouden met omgevingsfactoren. Dit om schade zoveel mogelijk te beperken.</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Wordt er een bouwkundige vooropname gemaakt van de woningen in de omgeving?</b></li></ul>	Ja, er wordt een bouwkundige vooropname gemaakt met een 0-stand.

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

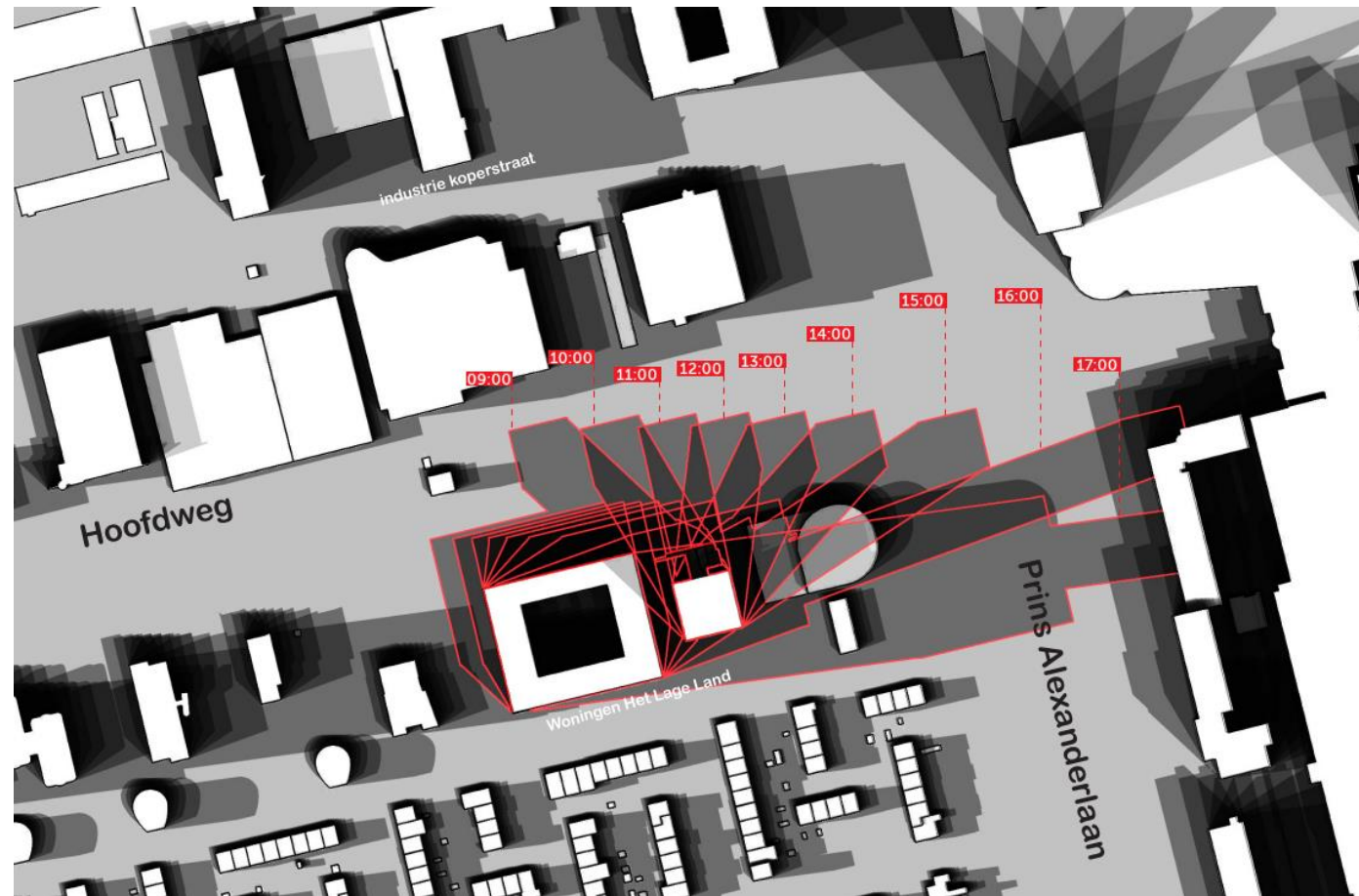
Ja. Het onderstaande plaatje geeft de schaduw weer op twee tijdstippen in het jaar: op 19 februari én 21 september. U ziet dat er geen schaduw valt op de woningen in de J.J.P Oudsingel in de avond.

Stand bezonning op 19 februari:



---

Stand bezonning op 21 september:



- **Komt er een ondergrondse parkeerplaats?**

Er komt geen ondergrondse parkeerplaats. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd in één laag tussen de bestaande kantoorgebouwen. Dit betekent dat er inpandig zal worden geparkeerd.

---

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hoe zit het met de inijk in de bestaande huizen en tuinen?</b></li> </ul>	<p>Er komen appartementen die uitkijken over de wijk. Op de onderste verdiepingen worden de bestaande huizen deels afgeschermd met groen. De bestaande bomen behouden we zoveel mogelijk 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. Volgens het laatste ontwerp zullen we wooneenheden in fase 2 voorzien van Franse balkons in plaats van normale balkons. Dat verbetert de privacy van de bestaande woningen aan de Doctor J.J.P. Oudsingel.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hoe kijken jullie naar het waarborgen van de privacy bij de omliggende woningen?</b></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Verder betekent de hoogbouw van fase 1, dat een hoop mensen inijk in hun huis en tuin zullen krijgen. Hoe wordt daarmee omgegaan?</b></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>450 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?</b></li> </ul>	<p>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.</p> <p>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. 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.</p> <p>De gemeente is voornemens de ventweg anders in te richten, onderdeel hiervan is meer ruimte voor voetgangers en fietsen en groen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>“450 extra auto’s” met uitstoot in de buurt terwijl hier de lucht kwaliteit beroerd is. A20, A16 en uitbreiding daarvan en de hoofdweg zelf. Hoe zit dat?</b></li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hoe staat het met geluidsoverlast bij bewoning in de woontoren en de woonfunctie in fase 2 voor de bestaande woningen in de wijk?</b></li> </ul>	<p>Er is geen geluidsoverlast te verwachten bij bewoning. Leyten wil als verhuurder dat haar bewoners zich gedragen en geen overlast creëren voor andere huurders en de buurt. Vanuit het beheer van het gebouw wordt hierop nagezien.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ik woon aan de Hoofdweg 250. Is het straks mogelijk eerder de Hoofdweg op te rijden (Politiebureau), vrees nl. dat er straks veel overlast komt en het zou schelen als we niet hoeven te wachten.</b></li> </ul>	<p>Wij schatten in dat de bouwwerkzaamheden en bijkomende logistiek grotendeels op eigen terrein kan worden uitgevoerd. Hierdoor zal de ventweg richting de Hoofdweg 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 Koningslaan.</p>

## PROGRAMMA

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Welke invulling krijgt de bestaande woning naast het politiebureau?</b></li> </ul>	<p>Leyten is voornemens het woonhuis op Hoofdweg 260 in te vullen als gemeenschappelijke voorziening voor de nieuwe bewoners. Mogelijk ondergeschikte horeca, niet bedoeld of in te zetten als openbare horeca voor de buurt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Er wordt gesproken over het tekort aan betaalbare woningen, maar waarom wordt er dan niet gekeken naar betaalbare koopwoningen?</b></li> </ul>	<p>In de toren komt voor 40% aan koopwoningen in het middensegment. Als het niet lukt deze appartementen te verkopen, zal Leyten ze verhuren om leegstand te voorkomen. Ook aan betaalbare huurwoningen is in Rotterdam een groot tekort.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>U heeft het over middenhuur. De gemeente weet dat er de komende jaren een groot tekort gaat komen/inmiddels al is voor de prijsklasse tot de subsidiabele grens. Dat wil zeggen €752,33 en tweekamerappartementen voor deze prijs vallen niet in deze prijsklasse. Hoe of waar zijn hier afspraken over gemaakt?</b></li> </ul>	<p>In het gebouw van fase 1 komen geen woningen onder de liberalisatiegrens (sociale huur). Het gaat om maximaal 120 woningen in het middeldure segment wat neerkomt op een huurindicatie tussen de €850 – €1000 excl. servicekosten per maand. In fase 2 worden ca. 330 studentenwoningen gerealiseerd, voor een huurindicatie tussen de €375 - €650 excl. servicekosten per maand.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hoe wordt voorzien in afvalcontainers?</b></li> </ul>	<p>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 in pandig geschieden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Is er al een marktverkenning gedaan naar die buurthoreca?</b></li> </ul>	<p>Horeca in het plan is niet van toepassing. Er komt vooralsnog alleen ondergeschikte horeca, bedoeld voor de bewoners van de ontwikkeling.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Waarom wordt er in het uiteindelijke plan ingezet op studentenhuysvesting? Er is ook behoefte aan gewone woningen.</b></li> </ul>	<p>Het oorspronkelijke plan had geen haalbare businesscase meer door de veranderende marktomstandigheden. Momenteel is er helaas voor veel woningtypen sprake van een tekort, zo ook voor studentenhuysvesting. De gemeente vindt realisatie van studentenhuysvesting ook een goed idee.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Kan er een gemixt programma worden gerealiseerd? In plaats van alleen maar studentenhuysvesting ook andere woningtypen?</b></li> </ul>	<p>Leyten weet uit ervaring dat een complex het beste werkt met een uniforme bewonersgroep. Vandaar dat er voor fase 2 ingezet wordt op enkel studentenhuysvesting. In gebied is wel een mix. In het woongebouw fase 1 komt een ander programma.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hoe zorg je rust in de huiskamer? Komen er huisregels? Een conciërge?</b></li> </ul>	<p>Vanuit beheer aspect worden er inderdaad huisregels opgesteld voor alle gemeenschappelijke ruimtes in het plan. Er wordt een huismeester aangesteld.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wat komt er aan programma in de plint van het gebouw?</b></li> </ul>	<p>O.a. collectieve ruimtes voor bewoners. En er zitten ook studentenwoningen met ingang aan de buitenkant op de begane grond. Op die manier zorgen we voor levendigheid en sociale veiligheid. Vanwege privacy/relatie met de buurt komen er aan de zuidzijde geen ingangen van woningen. Wel worden bij die woningen Franse balkons voorzien.</p>

## PARKEREN

- 
- **In hoeveel parkeerplaatsen voorziet het plan, i.v.m. parkeerverlast 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 fase1?**

---

  - **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.**

---

  - **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?**

---

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

Er worden inpandig ca. 47 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dat is voldoende om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm. We zetten in op een doelgroep die niet allemaal een auto hebben (studenten) 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 realiseren fase 1 en 2 in één bouwstroom. Daarmee wordt een tijdelijke situatie m.b.t. parkeren voorkomen. Doordat er nu twee verschillende doelgroepen in het plan komen, wordt dit mogelijk gemaakt. Met één doelgroep is het afzetrisico groter.

---

Het toepassen van deelmobiliteit staat nog open en is nog nader uit te werken.

---



<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>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?</b></li> </ul>	<p>Het plan voldoet aan de randvoorwaarden van het geldende parkeerbeleid. Er komen voldoende parkeerplaatsen volgens de gestelde norm. Leyten ziet ook dat in nieuwbouwcomplexen die worden gerealiseerd het autobezit -en gebruik heel anders (minder!) is dan nu in de Bazelbuurt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gaat de gemeente parkeervergunningen uitreiken voor de Bazelbuurt zodat wordt gegarandeerd dat parkeren in de buurt mogelijk blijft?</b></li> </ul>	<p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>In het aangepaste plan zien we geen voorkoming van strijklicht op de Oudsingel door inrijdende auto's in de parkeergarage?</b></li> </ul>	<p>In de laatste versie van het plan is dit niet langer van toepassing.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>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 of ....</b></li> </ul>	<p>Bij het ontwerpen van de garage dienen wij te voldoen aan de eisen voor bijvoorbeeld ventilatie en brandwerendheid die vanuit de overheid gesteld worden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Horeca in de plint? Waar gaan deze mensen parkeren?</b></li> </ul>	<p>Openbare horeca in het plan is niet langer van toepassing.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Worden er extra openbare parkeerplaatsen langs de Hoofdweg gerealiseerd om eventuele toenemende parkeerdruk op te vangen?</b></li> </ul>	<p>Nee, Leyten voldoet met het plan aan de gestelde parkeernorm en lost daarmee de parkeerbehoefte op eigen terrein op. Er is geen reden om aan te nemen dat er door het plan een toenemende parkeerdruk op openbare parkeerplekken ontstaat en dus is er ook geen reden om extra parkeerplekken in de openbare ruimte te maken.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>In het aangepaste plan wordt voorzien in meer huisvesting. Er komen dus meer mensen in het gebied wonen. Waarom worden er minder parkeerplaatsen gemaakt t.o.v. het vorige plan?</b></li> </ul>	<p>Het gaat om studentenhuisvesting. In het parkeerbeleid van de gemeente is er een lage parkeernorm opgenomen voor deze doelgroep. Studenten hebben in de regel minder autobezit.</p>

## GEBOUW, BOUWHOOGTE EN ARCHITECTUUR

---

<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Is overwogen om de bestaande gebouwen te transformeren naar woningbouw?</b></li></ul>	Ja dat is overwogen, maar dat is financieel niet haalbaar.
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Ik heb een plattegrond kunnen vinden van de te bouwen hoge flat. Is er een tekening hoe dit gebouw zich qua hoogte gaat verhouden tot de omgeving?</b></li></ul>	Op deze volgende beelden krijgt u een impressie van de gebouwen: [renders uit presentatie invoegen]
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Hoe hoog is de torenflat in fase 1?</b></li></ul>	De maximaal mogelijk te realiseren hoogte bedraagt 50m. Deze hoogte wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.  Het woongebouw in fase 1 is 15 woonlagen van gemiddeld ongeveer 3,2 meter hoog. De totale hoogte is dus ongeveer 50 meter.
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Hoe hoog (in meters, totaal) wordt de toren nu eigenlijk?</b></li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Hoe hoog wordt het gebouw op 260?</b></li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Hoe hoog wordt de woontoren? Zijn daar grenzen aan gesteld door de gemeente?</b></li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Optopping? Hoe hoog worden die gebouwen in fase 2 nou?</b></li></ul>	De bovenste laag (dit volume bevindt zich aan de zijde van de Hoofdweg) wordt uitgebreid tot een volledige verdieping. De totale hoogte wordt dan maximaal 17 meter.
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Waarom moet fase 2 zo nodig hoger dan het torentje ernaast en dan de woningen in de wijk?</b></li></ul>	Fase 2 blijft lager dan fase 1. De hoogte ziet u in het antwoord hierboven.
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Zijn er kadastrale/bestek tekeningen beschikbaar van de nieuwe woontoren en het kantoorpand?</b></li></ul>	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.
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Komt de woontoren aan de singelzijde in lijn met het kantoorpand?</b></li></ul>	Het woongebouw van fase 1 staat in lijn met de bestaande kantoren.

---

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aan welke duurzaamheidseisen gaan de gebouwen voldoen? Welke energievoorziening wordt er voorzien?</b></li> </ul>	<p>De woningen moeten voldoen aan het bouwbesluit (MPG-score) en de BENG-normen (Bijna Energieneutraal Bouwen). Op de woontoren van fase 1 worden zonnepanelen en/of groene daken gerealiseerd. Daarnaast is het voornemen om een autonoom warmtenet te realiseren in het plangebied. Het warmtenet maakt o.a. gebruik van warmte-koudeopslag (WKO) in de bodem.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wordt energie opgewekt door windturbines en/of zonnepanelen?</b></li> </ul>	<p>Voor het te transformeren bouwdeel fase 2 worden op de daken zonnepanelen gerealiseerd en/of er worden groene daken gerealiseerd. In het plangebied wordt rondom de bebouwing een grote tuin aangelegd met veel bomen en diverse beplanting. Verder wordt extra water(berging) toegevoegd in het plangebied. Het verwijderen van verharding heeft voordelen voor de infiltratie van hemelwater. In fase 2 wordt tevens een daktuin gemaakt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Binnenkort gaat Alexander met veel huurwoningen op het warmtenet aangesloten worden. Gaan deze panden hier ook al in mee ?</b></li> </ul>	<p>Dit behoort zeker tot de mogelijkheden. Vooralsnog wordt onderzocht of het mogelijk is de woningen te voorzien van een eigen WKO-installatie.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wat is een powernest en produceert dit geluid?</b></li> </ul>	<p>In het aangepaste plan wordt geen powernest meer gerealiseerd, omdat dit financieel niet haalbaar is. In plaats daarvan komt er 1 woonlaag bij op de toren. De toren wordt niet hoger.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>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 aanpassen?</b></li> </ul>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Welke houtsoort wordt gebruikt aan de gevel?</b></li> </ul>	<p>De toepassing van bamboe als gevelbekleding wordt onderzocht.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wat wordt bedoeld met ‘eenduidig materiaalgebruik’?</b></li> </ul>	<p>Beide gebouwen krijgen hetzelfde gevelmateriaal: een plint van natuursteen en de gevel erboven van bamboe. Zo krijgen we eenheid in architectuur.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>De overgang van het maaiveld naar de blinde muur van het carreegebouw heeft een doodse uitstraling. Hoe wordt qua ontwerp hiermee omgegaan? Kan de inspruing van het middelste blok in het carree niet verder naar binnen verspringen dan de voorgestelde 2 meter?</b></li> </ul>	<p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>En wat is de opening in de 'poot' aan de kant van het torentje?</b></li> </ul>	<p>De in-/uitrit naar de stallingsruimte bevindt zich aan de zijde van Hoofdweg 256.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wat betreft het houten bouw materiaal, brengt dit niet een verhoogd brandgevaar met zich mee?</b></li> </ul>	<p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>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?</b></li> </ul>	<p>Het ontwerp van de vlonders wordt nog verder uitgewerkt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Als ik kijk naar het ontwerp krijgt het huis een glazen gevel. Hoe is dit dan nog cultuurhistorisch?</b></li> </ul>	<p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ik snap niet hoe dit carreegebouw past in het stedenkundig ontwerp van de Bazelbuurt?</b></li> </ul>	<p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hoe past dit ontwerp in de vormgeving van de Bazelbuurt? Zeker gezien de hoogbouw. De Alexanderknoop begint toch iets verder op de Hoofdweg?</b></li> </ul>	<p>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. Dit is uitvoerig besproken met stedenbouw van de gemeente Rotterdam. Zij waken voor eenheid in de ontwikkeling van de Alexanderknoop.</p>

- 
- **De Welstandscommissie had gevraagd om een meer iconisch gebouw. Voldoet het uiteindelijke voorstel hieraan?** Ja dat is in de laatste beoordeling bevestigd. Het plan sluit mooi aan bij opstap naar Alexanderknoop.

- 
- **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?** 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 EN BRUG

- 
- **Komt er een overpad/verbinding tussen de woontoren aan de Hoofdweg en de Oudsingel?** De brug is geen onderdeel van het huidige ontwerp voor de buitenruimte.

- 
- **Zie ik het goed dat er in een verbinding over de sloot wordt voorzien?**

- 
- **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?** 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.

- 
- **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?**
-

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>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?</b></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Blijven de bomen naast de singel aan de kantoorzijde staan?</b></li> </ul>	<p>De bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden. Het omliggende terrein is door landschapsbureau MTD verder ontworpen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Blijft het watertje/slootje tussen de hoofdweg en JJP Oudsingel bestaan?</b></li> </ul>	<p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hoe wordt het groen dat nu verwijderd wordt (het braakliggend stuk land) gecompenseerd?</b></li> </ul>	<p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>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?</b></li> </ul>	<p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Een vraag aan de Gemeente: wat is de harde toezegging dat de Oudsingel wordt verbeterd/aangepast met meer begroeiing?</b></li> </ul>	<p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>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?</b></li> </ul>	<p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Komt de binnentuin boven op de parkeerdekken?</b></li> </ul>	<p>Ja, er komt een binnentuin boven op het parkeerdek.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hoe wordt de binnentuin gerealiseerd als er 2 parkeerverdiepingen komen, maar er niet de diepte in wordt gebouwd?</b></li> </ul>	<p>De binnentuin komt boven op het parkeerdek. Het is m.a.w. dus een "daktuin". De onderste parkeerlaag wordt beperkt verdiept aangelegd.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hoe zit het met de geluidsoverlast als daar mensen gaan 'picknicken' met een fles wijn? / hoe borg je dan dat het geen publiek park wordt?</b></li> </ul>	<p>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. De beheerder van het pand zal hierop toezien.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Worden bewoners meegenomen in de verrijking van het groen aan de Bazelbuurt kant?</b></li> </ul>	<p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Is het binnenplein openbaar of enkel voor bewoners?</b></li> </ul>	<p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>De zonneweide tegen de toren aan kan overlast in de hand werken. Van studenten, feestjes. Hoe wordt dat voorkomen?</b></li> </ul>	<p>Er komt een beheerder/huismeester die toeziet op naleving van de huisregels. Na een bepaalde tijd kan de zonneweide niet meer gebruikt worden. Handhaving hierop kan extra kracht worden bijgezet door een kleinschalig boetesysteem. De huismeester is – ook voor de buurt – bereikbaar bij vragen.</p>

## OVERIG

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>In welke zin wordt het bouwproject beïnvloed door de stikstof normen, gezien het noordelijker gelegen natuurgebied?</b></li> </ul>	<p>Er 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.</p>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>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?</b></li> </ul>	<p>In dit plan worden alle woningen verhuurd of verkocht 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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Blijft het Politiebureau op die plek (hoek Alexanderlaan/ Hoofdweg)?</b></li> </ul>	<p>Er zijn op dit moment geen plannen bekend voor bedoelde locatie.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>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?</b></li> </ul>	<p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Worden bewoners door de gemeente ondersteund als ze hun zienswijze kenbaar willen maken (juridische ondersteuning)?</b></li> </ul>	<p>De gemeente kan geen inhoudelijke/juridische ondersteuning bieden rond het inbrengen van zienswijzen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Beïnvloed de visie van de gemeente voor dit project het fietspad tussen de ventweg (Hoofdweg) en de Van Epenstraat?</b></li> </ul>	<p>Nee.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>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?</b></li> </ul>	<p>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 3<sup>e</sup> meeting plaats. Tot slot vond er op 21 juni 2023 een afsluitende bijeenkomst plaats. Daarnaast is op verzoek van de bewonersvereniging Bazelbuurt 1 een informatief gesprek gevoerd met de gemeente over de ontwikkeling van de Hoofdweg 260.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eerder gingen de bouwplannen van de Alexanderkerk niet door vanwege een te hoge woontoren. Zijn dezelfde normen dan van toepassing op deze locatie?</b></li> </ul>	<p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Staat het in de plannen voor het Alexanderknoop dat er op de plaats van de voormalige politiebureau hoogbouw? Of op de kuispunt?</b></li> </ul>	<p>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.</p>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Over geluidsoverlast gesproken: kan die handmatige grasmaaier op maandagochtend voortaan zachtjes elektrisch werken i.p.v. met een herriemotor?</b></li> </ul>	<p>Het terrein is dusdanig uitgestrekt dat motorisch maaien met een "herriemotor" de meest voor hand liggende keuze is.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>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?</b></li> </ul>	<p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Is het denkbaar dat de woningen in fase 1 van 50m2 vooral aan studenten van de EU worden gehuurd? Wordt er iets in het huurbeleid gedaan om een goede mix van huurders te verzekeren?</b></li> </ul>	<p>Wij zien studenten niet als doelgroep voor de woningen in fase 1. 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. Voor fase 2 ontwikkelen we de wooneenheden wel specifiek voor studenten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nemen jullie ook contact met de buurtvereniging Bazelbuur op voor inspraak?</b></li> </ul>	<p>We zijn met de buurtvereniging in gesprek.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Is er budget voor aanpassing van de Oudsingel?</b></li> </ul>	<p>Leyten onderzoekt met de gemeente 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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>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?</b></li> </ul>	<p>De Welstandscommissie heeft aanbevelingen gedaan over details en materiaalgebruik. Naar aanleiding hiervan zijn enkele aanpassingen gedaan in het plan, die grotendeels zijn goedgekeurd door de Welstandscommissie. De laatste minimale aanpassingen in de gevel worden bij de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning beoordeeld.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wat zijn de aanbevelingen vanuit de welstand? Kunnen deze ook gepubliceerd worden op de website?</b></li> </ul>	<p>De verslagen van welstand zijn openbaar en terug te vinden op de website van de gemeente.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Waar is hetgeen wat de welstand heeft gezegd, terug te lezen?</b></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>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.</b></li> </ul>	<p>Als gevolg van een procedure wijziging bestemmingsplan staat het een belanghebbende vrij om planschade te claimen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>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.</b></li> </ul>	<p>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).</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Er zijn andere plekken in de stad met verschillen tussen hoogbouw en laagbouw waarin dit goed functioneert. Welke plekken gaat het precies om?</b></li> </ul>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Welke onderzoeken moeten nog afgerond worden?</b></li> </ul>	<p>In principe zijn alle onderzoeken t.b.v. het bestemmingsplan afgerond.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hoe worden de gebouwen gebruikt totdat gestart wordt met de nieuwbouw? En kan het tijdelijke gebruik de startbouw nog vertragen?</b></li> </ul>	<p>Het is grotendeels verhuurd aan de gemeente Rotterdam. De gemeente zet de ruimte in voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne voor circa 2 jaar. Er is een huurovereenkomst getekend met de gemeente tot eind 2024. De nieuwbouw kan in 2025 starten. Die periode kan niet zomaar verder doorgeschoven worden door langer gebruik van het gebouw door de gemeente, zonder instemming van beide partijen. Als het huurcontract afloopt en niet wordt verlengd, moet de gemeente de panden verlaten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Met welke inflatiecijfers is rekening gehouden bij het doorrekenen van de nieuwe businesscase?</b></li> </ul>	<p>Er is geen inflatie berekend, er is een nieuwe berekening opgesteld met het prijspeil heden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Welke maatregelen zijn of worden getroffen voor de vleermuis?</b></li> </ul>	<p>We hebben een ontheffing aangevraagd voor de wet natuurbescherming. Voor die ontheffing moeten een aantal maatregelen worden getroffen, zodat de vleermuizen zich kunnen verplaatsen. Dat doen we door kasten op te hangen waar</p>

---

ze naar toe migreren. Die kasten moeten er x periode staan, voordat de voorzieningen uit dit gebouw verwijderd kunnen worden.

---

## PLANNING

---

<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Hoe ziet de planning er nu uit?</b></li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Wat is het beoogde tijdsplan voor het starten van de bouw tot oplevering?</b></li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Wanneer worden de vergunningen ingediend?</b></li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Wat is het tijdsplan? Komt dit op de website te staan?</b></li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Wat is de planning/timeline voor bouwen van fase I en 2? En in eerdere bijeenkomst was aangegeven dat fase 2 nog niet zeker was. Hoe is dat nu?</b></li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Wordt dit aangepaste plan dan nog aan bewoners voorgelegd of hoe gaat dat?</b></li></ul>	<p>We zijn druk bezig met de afronding van het bestemmingsplan. Hiervan is het voornemen om deze eind 2023 ter inzage te leggen. We verwachten de vergunningsaanvragen gelijktijdig met het bestemmingsplan in te dienen. Bij de ter inzage legging organiseren we ook een inloopmoment waar de mogelijkheid er is om vragen te stellen. Het ter inzage leggen van het bestemmingsplan en het indienen van vergunningen wordt gecommuniceerd via de website.</p> <p>De laatste wijziging van het plan is op 21 juni gepresenteerd aan de omgeving. Op basis van dit ontwerp worden het nieuwe bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Iedereen kan een zienswijze indienen en bezwaar maken.</p>

---