

Rob Out
Gemeente Rotterdam
Projectmanager
Alexanderknoop

Overwegingen Hoofdweg 480/490



Alexanderknoop of geen Alexanderknoop?

- De locatie ligt niet in de hoogbouwzone Hoogbouwvisie 2019
 - Er mag dus geen hoogbouw > 70 meter worden gebouwd
- Maar wel in de Alexanderknoop
- Ambities in het gebied zijn o.a.:
 - Verdichten / toevoegen van wonen
 - Bijdrage aan collegedoelestelling 18.000 woningen
 - Verbeteren kwaliteit openbare ruimte
 - Stadsproject Alexanderknoop: stevige investering gemeente!



Waarom werkt de gemeente aan dit plan?

- Stevige bijdrage aan woningproductie
- Groot aandeel middeldure huur waar een grote vraag naar is
- Voor de toekomst borgen zorgvoorzieningen in de wijk
- Kans voor versterken Semiramistuin
- Overleg met gemeente:
 - Ambtelijk en in welstandscommissie
 - Kennismaking met wethouder vanwege woningbouwopgave



Verhouding projectontwikkelaar / gemeente

- Particulier initiatief marktpartij Triple Living
- Het plan van Triple Living past niet binnen het huidige bestemmingsplan
- Om te kunnen bouwen is een Omgevingsvergunning nodig die past binnen bestemmingsplan
- Geen garantie van de gemeente dat er een nieuw bestemmingsplan komt (en zo ja wanneer)
- Bestuurlijk besluit door gemeenteraad in het kader van bestemmingsplan



Buurten en wijken staan niet stil

- Bestemmingplannen bieden rechtszekerheid
- Kunnen vernieuwd worden onder wettelijk vastgelegde procedures
- Belangrijke onderdelen:
 - 6 weken ter inzage inclusief alle bijbehorende stukken
 - Ruimte voor indienen zienwijzen
 - Nota van zienswijzen > hoorcommissie
- Aanbieden aan Gemeenteraad voor vaststelling
- Beroep mogelijk bij Raad van State



In bestemmingsplan en omgevingsvergunning worden de op effecten op de omgeving getoetst

- Diverse onderzoeken over onder andere:
 - Welstand: architectuur en stedenbouw
 - Mobiliteit: verkeer en parkeren
 - Milieu: lucht, geluid, flora en fauna, energie, water, windhinder
 - Veiligheid / constructie
 - Woonkwaliteit
- Er kan alleen een omgevingsvergunning worden verleend als het plan aan alle wetgeving, regelgeving en relevant beleid voldoet



