

Informatiebijeenkomst Woongebouw Alexandrium

28 januari 2021, 19:30-21:00 uur

Zoom Webinar

Aanwezig

- Stefan Paeleman (Triple Living)
- Gijs van Alphen (Triple Living)
- Rob Out (Gemeente Rotterdam)
- Patrick Verbunt (Gemeente Rotterdam)
- Danny Nelemans (Gemeente Rotterdam)
- Edward Schuurmans (KCAP)
- Paul Weststrate (Awareness, gespreksleider)
- Hannel Johannes (Awareness)
- Nicole Dick (Awareness)
- Karen van der Ploeg (Awareness, verslag)

Opening

Paul Weststrate opent de bijeenkomst als gespreksleider en heet iedereen namens organisator Triple Living welkom.

Programma:

1. Gesprek over proces ontwikkelaar
2. Presentatie stedenbouwkundige + Q&A (incl. beeld buurtbewoner Holm)
3. Presentatie verkeer en mobiliteit + Q&A
4. Presentatie bezonning + Q&A
5. Afsluiting

Voor de overzichtelijkheid zijn alle vragen en antwoorden die gesteld en gegeven zijn tijdens de avond gebundeld per thema en bijgevoegd bij dit verslag.

1. Gesprek over proces ontwikkelaar

Hoe werkt het planproces als ontwikkelaar?

Gijs van Alphen (Triple Living) licht toe: "Als ontwikkelaar probeer je om zo vroeg mogelijk al een beeld te krijgen van wat er mogelijk is op een locatie. Je kijkt dan bijvoorbeeld naar het beleid dat de gemeente heeft op het gebied van woningontwikkeling. We gaan daarom ook in gesprek met de gemeente om een beeld te krijgen van wat de kaders zijn die de gemeente aan de betreffende locatie en ontwikkeling stelt. Bijna alle gemeenten hebben hiervoor een soort loket voor ingericht, waar je een eerste versie van het plan kan indienen. De gemeente faciliteert vervolgens gesprekken met verschillende specialisten binnen de gemeente. Zo ontstaat bij de ontwikkelaar een beter beeld over de mogelijkheden op zo'n locatie."

"Bij dit plan hebben we deze gesprekken ook gevoerd. We zijn sinds 2019 al in gesprek met de gemeente. Zo hebben we bijvoorbeeld met de afdeling Stedenbouw en met Welstand gesprekken gevoerd om te verkennen wat de mogelijkheden op deze locatie zijn. We kijken dan steeds welke mogelijkheden er zijn, en of ons plan haalbaar is."

Hoe werkt dat aan de kant van de gemeente?

Rob Out (gemeente Rotterdam): “Rotterdam ontwikkelt zich voortdurend, dus de gemeente is hier op ingesteld. Ontwikkelaars maken een afspraak met ons. Samen bekijken we hoe een plan zich verhoudt tot het beleid dat er is, bijvoorbeeld rond woningbouwproductie. Zo tasten we af wat zo’n initiatief behelst. Als het past binnen de beleidskaders, dan kunnen we daar verder mee. Als er een bestemmingswijziging voor het plan nodig is, worden daar de wettelijk vastgelegde procedures voor gevolgd. Alle benodigde bouw- en planvergunningen worden getoetst aan de regels die daaraan gesteld zijn. Als het gaat om het vaststellen van bestemmingsplannen heeft de gemeenteraad het laatste woord.”

2. Presentatie stedenbouwkundige

Danny Nelemans is stedenbouwkundige bij de gemeente Rotterdam. Hij presenteert hoe hij als stedenbouwkundige dit plan heeft beoordeeld.

- Welke stedelijke opgaves hebben we als stad en hoe werken we daaraan?
- Hoe vertaalt zich dat tot de Alexanderknoop?
- Waar liggen de opgaves in de Alexanderknoop?
- Wat is het gevolg daarvan voor dit plan?

De presentatie is bijgevoegd bij dit verslag.

Q&A (zie bijgevoegde vragen en antwoorden)

De heer Holm, omwonende van het woongebouw Alexandrium, heeft aangegeven graag beeldmateriaal te laten zien tijdens deze bijeenkomst. Hij krijgt als eerste het woord en toont afbeeldingen van het gebouw die hij in Google Earth heeft gemaakt. Hij geeft aan dat de hoogte van het gebouw een groep omwonenden erg dwars zit. Zij gingen er van uit dat het bestemmingsplan een gebouw van deze grootte in hun buurt niet toe zou laten. Ook waarschuwt hij dat de bewoners van het Akkabapad straks tegen een grote ‘muur’/toren aankijken. Hij roept de projectontwikkelaar dan ook op om meer rekening te houden met de buurt.

Gijs van Alphen: “We hebben vorig jaar met meneer Holm en een vertegenwoordiging van de buurt meerdere gesprekken hierover gehad. We weten dus waar het pijnpunt zit voor de buurt. Uit de gesprekken bleek dat voor de buurt geen gebouw mogelijk was dat hoger was dan 20 meter, de hoogte van het huidige gebouw. Vanuit de ontwikkelaar is het niet reëel om een gebouw te ontwikkelen dat even hoog is als het bestaande gebouw. Hier hebben we ook gesprekken over gevoerd met de buurt. Er is ook gevraagd of we iets aan de hoogte kunnen doen. Wij hebben de mogelijkheid besproken of er een of twee lagen af zouden kunnen, maar we zijn in dat overleg tot de conclusie gekomen dat onze visie over de hoogte ten opzichte van de visie van de buurtbewoners te ver uit elkaar liggen, om nog verder te praten over een compromis.

3. Presentatie verkeer en mobiliteit

Patrick Verbunt is verkeereexpert bij de gemeente Rotterdam. In zijn presentatie laat hij de effecten zien op het verkeer en parkeren. De presentatie is bijgevoegd.

Q&A (zie bijgevoegde vragen en antwoorden)

4. Presentatie bezonning

Edward Schuurmans van architectenbureau KCAP laat de effecten op de bezonning van omliggende tuinen zien op verschillende tijden in het jaar. Ook toont hij impressies van het uitzicht vanuit de toren. De video en presentatie zijn bijgevoegd.

Q&A (zie bijgevoegde vragen en antwoorden)

5. Afsluiting

Stefan Paeleman, directeur van Triple Living sluit de avond vanuit België af: “Bedankt aan alle aanwezigen voor uw aandacht. We proberen een goed project te realiseren, met vijftig procent middendure-huurwoningen en de terugkomst van het gezondheidscentrum in het gebouw. Ik heb veel bezorgdheid gehoord vanavond. Wij proberen een kwalitatief project te maken. Ik begrijp dat dat enige consternatie kan veroorzaken in de buurt. We willen dan ook zoeken naar een manier waarop we het project met zoveel mogelijk meerwaarde voor de buurt kunnen leveren. Hopelijk graag samen met u, in een volgende vergadering. Hartelijk bedankt voor deze avond.”