

Rob Out  
Gemeente Rotterdam  
Projectmanager  
Alexanderknoop  
18 februari 2021

# Overwegingen ontwikkellocatie Grote Beer



## Wat wil de gemeente met het gebied?

- De locatie Grote Beer is onderdeel van de Alexanderknoop
- De Alexanderknoop is belangrijk!
  - Vanwege de bestaande kwaliteit: werken/winkelen/wonen
  - Verdichten / toevoegen van wonen
  - Bijdrage aan collegedoelstelling 18.000 woningen
  - Verbeteren kwaliteit openbare ruimte
  - Stadsproject Alexanderknoop: stevige investering gemeente!
- De locatie ligt in de hoogbouwzone Hoogbouwvisie 2019
  - Er mag dus hoogbouw > 70 meter worden gebouwd
- Ontwikkelen met oog en oor voor belangen bewoners en ondernemers
- Vandaar deze avond als start participatie rond de Grote Beer



## Waarom werkt de gemeente aan dit plan?

- Stevige bijdrage aan woningproductie
- Bouw van middeldure huurwoningen waar veel vraag naar is
- Verbeteren buitenruimte
- Afmaken 'gat' in bebouwing
- Locatie is gemeentelijk eigendom



## Hoe is de samenwerking met Dura ontstaan?

- Voorstel van projectontwikkelaar Dura Vermeer aan de gemeente
- Besluitvorming in college van B&W en gemeenteraad over exclusief met Dura onderzoeken ontwikkelmogelijkheden
- Gemeente werkt aan een overeenkomst met Dura: onder welke voorwaarden kan Dura t.z.t. de locatie kopen en woningen bouwen?



## Wat zijn de voorwaarden voor verkoop grond en start bouw?

- Een goed plan!
  - 'Actieve plint': onderste verdieping
  - Goede stedenbouw en architectuur
  - Woningen met een goede woonkwaliteit
  - Doordachte oplossingen voor parkeren en logistiek
  - Afval, wind, bezonning, geluid, luchtkwaliteit, water,.....
- Een Omgevingsvergunning (bouwvergunning)
- Een passend bestemmingsplan





# Overwegingen ontwikkellocatie Grote Beer



Architectuur: onderbouw sluit aan op gebouwen in de omgeving



Architectuur: ruimte voor natuurinclusiviteit



Architectuur: aangename en actieve plint



Architectuur: duidelijk herkenbare entrees



Architectuur: balkons dienen onderdeel te zijn van het totale gevelontwerp



Architectuur: licht, luchtig, transparant, vriendelijk en menselijke maat

# Overwegingen ontwikkellocatie Grote Beer



*Dak: het daklandschap doet mee in de levendigheid van het gebouwconcept*



*Inclusiviteit: aandacht voor collectieve ruimtes*



*Inclusiviteit: ontmoeting tussen bewoners wordt gestimuleerd*



*Buitenruimte: ventweg transformeert naar breed fietspad en trottoir*



*Plint: interactie met publieke ruimte*



*Plint: aandacht voor kwalitatief hoogwaardige fietsenstalling in de plint*

## **Belangrijk om te benadrukken:**

- Bestuurlijk besluit over bestemmingsplan door gemeenteraad later dit jaar nodig
- Er is ruimte voor bezwaar en beroep belanghebbenden in procedures volgens wettelijke procedures
  - 6 weken ter inzage inclusief alle bijbehorende stukken
  - Ruimte voor indienen zienwijzen
  - Nota van zienswijzen > hoorcommissie
- Participatieproces belangrijk
  - Eerst gebouw
  - Dan buitenruimte





## **Bestemmingsplan en omgevingsvergunning worden getoetst 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
- Doel: zorgvuldig én vlot: start bouw eind 2021





## Ook belangrijk: de openbare ruimte!

- Ontwerp en inrichting is verantwoordelijkheid gemeente
- Inrichting / uitvoering als het gebouw klaar is
- Nadenken over de openbare ruimte begint nu
- Ook daarover zoekt de gemeente u later dit jaar op



## De gemeente Rotterdam voert de IP-procedure om te komen tot goed afgestemde en breed gedragen inrichtingsplannen voor de buitenruimte

- goed afgestemd  in- en externe professionele partners in de buitenruimte
- breed gedragen  participatie van bewoners/gebruikers van de buitenruimte

# Overwegingen ontwikkellocatie Grote Beer

