



# GROTE BEER

WONEN IN ROTTERDAM ALEXANDER

## Verlag bijeenkomst Grote Beer

19 mei 2021, via Zoom

### Sprekers

- Paul Weststrate (gespreksleider)
- Jos Verhulst (Dura Vermeer)
- Rob Out (Gemeente Rotterdam)
- Gijs Burg (Klunder Architecten)

### Opening

Paul Weststrate heet alle aanwezigen welkom bij deze tweede digitale bijeenkomst over de plannen voor een nieuw woongebouw aan de Grote Beer. We maken tijdens deze avond gebruik van Mentimeter om de ideeën en meningen van de deelnemers op te halen.

Als introductievraag peilen we wie van de aanwezigen ook bij de eerste avond aanwezig was. De meesten waren ook bij de eerste avond aanwezig. Jos Verhulst vertelt waar we nu staan ten opzichte van de vorige bijeenkomst en wat er in de tussentijd is gebeurd. Het plan is besproken door de Welstandscommissie, die positief heeft gereageerd. Daarnaast is een aantal reacties binnengekomen via de website [www.grotebeer-rotterdam.nl](http://www.grotebeer-rotterdam.nl) met aanvullende vragen, en hebben zo'n 500 mensen zich ingeschreven voor de nieuwsbrief.

Het programma van de avond is als volgt:

1. Presentatie Gijs Burg (Klunder Architecten) over het gebouw
2. Presentatie Rob Out (Gemeente Rotterdam) over de planning en ruimtelijke ordening procedure
3. Presentatie Rob Out (Gemeente Rotterdam) over de inrichting van de buitenruimte

#### 1. Presentatie Gijs Burg (Klunder Architecten) over het gebouw

Gijs Burg presenteert de stand van zaken van de plannen voor het gebouw. Ten opzichte van de eerste bijeenkomst laat hij gedetailleerdere afbeeldingen van het gebouw zien. In de onderste laag van het gebouw, de 'plint', worden verschillende ruimtes gemaakt. De plattegrond van de plint werd getoond. Onder andere is een gemeenschappelijke ruimte voor bewoners voorzien. Buurtbewoners kunnen eventueel in overleg met de toekomstige eigenaar van het gebouw om te kijken of zij daar tegen een vergoeding eventueel ook gebruik van kunnen maken. Op de begane grond bevindt zich de entree, de postkamer van het gebouw en een aantal commerciële ruimtes die nog moeten worden ingevuld.



# GROTE BEER

WONEN IN ROTTERDAM ALEXANDER

## Vragen

- 1) Zijn er akoestische/ geluidsmetingen gedaan aan de gevel van de Ursa Major aan de zijde van de Hoofdweg? Zo ja, wat zijn de uitkomsten? En zo nee, zijn metingen op deze locatie niet gewenst i.v.m. de genoemde poortwerking en toename van het geluid (boven de normen) hierdoor?
  - a. Deze vraag is bij de eerste bijeenkomst ook gesteld, er wordt aan gewerkt. Het was eerst van belang dat de gebouwworm definitief werd vastgesteld, dat is recent gebeurd. We hebben deze vraag wel al voorgelegd aan onze akoestiek-expert. Die verwacht geen specifieke problemen. Maar mocht de vragensteller specifieke vragen hebben, dan kan hij mailen naar [contact@grotebeer-rotterdam.nl](mailto:contact@grotebeer-rotterdam.nl), zodat wij zijn vragen specifiek kunnen beantwoorden. Het heeft namelijk ook te maken met omgevingslawaai, wat dan specifiek onderzocht moet worden.
  
- 2) Is de impact van het nieuwe gebouw op de Pegasusstoren berekend? (Wind/uitzicht/zon/etc.)
  - a. Deze vraag is ook de vorige keer gesteld. De bezonningsstudie staat op de website ([www.grotebeer-rotterdam.nl](http://www.grotebeer-rotterdam.nl)). Windhinder is ook onderzocht, en is ook onderdeel van het bestemmingsplan. Deze is ook gepubliceerd (op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). We voldoen aan de voorschriften van de TNO. Qua bezonning zullen aan de onderkant van het gebouw de "Ursa Major" een aantal woningen wat zon verliezen. Dat staat in het onderzoek dat in te zien is op [https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP2179GroteBeer-on01/t\\_NL.IMRO.0599.BP2179GroteBeer-on01.html](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP2179GroteBeer-on01/t_NL.IMRO.0599.BP2179GroteBeer-on01.html) (zie Paragraaf 4.3 van de Toelichting en Bijlage 1 bij de Toelichting).
  
- 3) Bij de vorige bijeenkomst is gezegd dat Dura Vermeer niet traditioneel gaat heien, maar een andere methode gaat gebruiken. Is deze methode al eerder gebruikt voor een gebouw als deze op een ondergrond zoals hier?
  - a. Ja, Dura Vermeer heeft veel ervaring met binnenstedelijk bouwen. Het 'boren in de grond' in plaats van heien is een beproefde methode, ook voor gebouwen van deze omvang op deze ondergrond.
  
- 4) Is bekend hoe de appartementen eruit gaan zien?
  - a. Ja, we gaan in juni de omgevingsvergunning indienen. Het worden appartementen tussen de 55 en 110 vierkante meter. Het zijn merendeels tweekamerappartementen, maar er zitten ook drie- en vierkamerappartementen bij.





# GROTE BEER

WONEN IN ROTTERDAM ALEXANDER

\*De ideeën zijn nog niet getoetst aan het bestemmingsplan, dit was een brainstorm.

Aandachtspunten die nog werden meegegeven aan de ontwikkelaar voor het gebouw waren dat er voldoende aandacht moet zijn voor groen, dat kan worden nagedacht over een beveiligingssysteem en dat ervoor moet worden gezorgd dat de buurt geen parkeeroverlast ervaart door de nieuwe plannen. Vooral gezien de samenstelling van de inwoners, er wonen veel ouderen, is het niet gewenst dat men zijn auto ver van de voordeur zou moeten parkeren.

Er wordt zeker over groen nagedacht: er zijn meerdere daktuinen, verdeeld over verschillende verdiepingen, waar groen wordt gemaakt. Langs de randen van het gebouw wordt ook groen geplaatst (op de website [www.grotebeer-rotterdam.nl](http://www.grotebeer-rotterdam.nl) onder het kopje 'ons plan' kunt u beelden zien van hoe de daktuin is ontworpen). Deze daktuinen zijn niet publiek toegankelijk, maar het betekent wel dat ongeveer 45% van het oppervlak van het huidige grasveld terugkomt als groen op het gebouw.

## 2. Presentatie Rob Out van gemeente Rotterdam over planning en ruimtelijke ordening procedure

Rob Out presenteert de planning zoals die eruitziet als geen zienswijzen worden ingediend of bezwaar wordt gemaakt tegen de bouwvergunning. Mochten die wel binnenkomen, kan het dus zijn dat de planning uitloopt. De presentatie, inclusief beoogde planning, is te vinden op [www.grotebeer-rotterdam.nl/downloads/](http://www.grotebeer-rotterdam.nl/downloads/).

- U kunt op deze website lezen hoe en waar u zienswijzen in kan dienen: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2021-22486.html>
- Website waar de documenten zijn gepubliceerd: [https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP2179GroteBeer-on01/t\\_NL.IMRO.0599.BP2179GroteBeer-on01.html](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP2179GroteBeer-on01/t_NL.IMRO.0599.BP2179GroteBeer-on01.html)

## Vragen

- 1) Is het mogelijk om een huisarts of gezondheidscentrum in het gebouw te plaatsen? Waarschijnlijk gaan er redelijk veel ouderen wonen, dus dan lijkt me dat een goed idee.
  - a. Aan de Hoofdweg 480-490 wordt op dit moment ook gewerkt aan een woningbouwplan. Het huidige gezondheidscentrum komt in dit plan ook terug. Dus voor de bewoners van deze locatie ligt dit gezondheidscentrum op loopafstand. Er wordt natuurlijk meer ontwikkeld in de buurt, dus gezondheidsfuncties worden ook overwogen



# GROTE BEER

WONEN IN ROTTERDAM ALEXANDER

in de planontwikkeling voor het hele gebied. Daar zijn op dit moment, behalve in het gebouw aan de Semiramistuin, echter nog geen concrete plannen voor.

### 3. Presentatie Rob Out over buitenruimte

Rob Out laat de eerste ideeën zien voor de inrichting rondom het gebouw. Met een eventuele herinrichting worden verschillende doelen behaald, zoals het aangenamer maken van de omgeving, het goed laten aansluiten van het nieuwe gebouw op de omgeving, en meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Er wordt op dit moment gedacht aan royale trottoirs en fietspaden, en een passende plek voor pakketdiensten en verhuishagens. Bijvoorbeeld door de Voermanweg/ Grote Beer vrij te maken van snelverkeer. Maar er staat nog niks vast, dus het kan ook zo zijn dat de situatie voor het snelverkeer blijft zoals die nu is. Wel wordt er sowieso een aanpassing gedaan om pakketpost, een plek voor verhuisauto's en een inrit voor de fietsen te maken.

Daarnaast laat Rob Out de tijdlijn zien tot de oplevering van het gebouw, die gepland staat eind 2023. Er zijn nog verschillende inspraakmogelijkheden. Zo wordt het Programma van Eisen vastgesteld, en komt er een Inrichtingsplan. Hierover worden nog verschillende informatie- en bewonersbijeenkomsten gehouden.

De presentaties zijn te vinden op [www.grotebeer-rotterdam.nl](http://www.grotebeer-rotterdam.nl). Hier kunt u ook de plattegronden en tijdlijn zien.

### Vragen

- 1) Waar gaat Sixt parkeren tijdens de werkzaamheden?
  - a. Sixt heeft een aantal parkeervergunningen. Die vergunningen bieden het recht om in het openbaar gebied te parkeren. Als parkeerplekken (tijdelijk) verdwijnen, zullen zij elders in het gebied moeten parkeren.
- 2) Waar kunnen bewoners van de Kleine Beer parkeren als de parkeerplekken van de Ventweg verdwijnen? Aan de Kleine Beer zijn overwegend invalideparkeerplaatsen, en Sixt neemt ook veel parkeerplekken in. Het wordt zo steeds moeilijker voor ons om te parkeren.
  - a. We realiseren ons dat er parkeerplekken verloren kunnen gaan en dat bewoners het aantal beschikbare parkeerplekken nu al aan de krappe kant vinden. We gaan kijken of we hier een oplossing voor kunnen vinden. In de planvorming kijken we verder dan alleen naar dit gebouw.



# GROTE BEER

WONEN IN ROTTERDAM ALEXANDER

- 3) Als er horeca komt, wordt het ook nog lastiger om te parkeren. Na zes uur is het nu al druk met parkeren door de horeca in de omgeving. Als je later thuiskomt, kan je nu ook je auto al niet kwijt. Bovendien zijn veel mensen rond de 70 – 80 jaar, dus die kunnen ook niet al te ver weg van hun voordeur parkeren.
  - a. We hebben uw opmerkingen over de parkeerproblematiek gehoord en nemen deze mee in het proces rond de inrichting van de openbare ruimte.
- 4) Er worden bijna 200 appartementen gebouwd. De parkeerplekken staan gepland in Parkeergarage Noord, maar die is vaak ook al vol. Daar kan je geen 100 auto's kwijt. Denk daar goed over na, hij staat al vol als corona voorbij is!
  - a. Dura Vermeer gaat een huurovereenkomst sluiten met Klepierre voor de verhuur van parkeerplekken aan de huurders. Dit maakt onderdeel uit van de opgestelde mobiliteitsvisie, waarbij we uitgaan van goed ov-bereik, fietsen en deelmobiliteit. Daardoor zijn ook minder parkeerplekken nodig. Nieuwe bewoners krijgen dus ook geen parkeervergunning in de omgeving.
- 5) 's Avonds staan er som wel 14 busjes van Sixt hier. Als die plek daar vervalt, waar gaan zij dan parkeren? Kan de gemeente daar afspraken over maken met Sixt?
  - a. Zij moeten inderdaad ergens anders parkeren. Het is inderdaad een goed idee om daar afspraken over te maken met Sixt.

## Afsluiting

Jos Verhulst legt uit wat de volgende stappen zijn. Op dit moment ligt het bestemmingsplan bij de gemeente ter inzage. Dura Vermeer is nu bezig met het indienen van de Omgevingsvergunning, wat voor de zomer gaat plaatsvinden. Ook worden afspraken gemaakt met de gemeente over het aankopen van de grond en met de belegger die uiteindelijk de appartementen gaat verhuren. En we treffen voorbereidingen om in december te starten met de bouw.

Als er nog opmerkingen of suggesties zijn, mail dan naar [contact@grotebeer-rotterdam.nl](mailto:contact@grotebeer-rotterdam.nl). Op [www.grotebeer-rotterdam.nl](http://www.grotebeer-rotterdam.nl) zijn de verslagen te vinden en de veel gestelde vragen, en u kunt zich hier aanmelden voor de nieuwsbrief. Paul Weststrate bedankt alle deelnemers voor hun aanwezigheid en inbreng.