

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Vaststelling Nota van Uitgangspunten ontwikkeling RISE.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor om:

De Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling RISE vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Gemeente, Havensteder en gedelegeerd ontwikkelaar RED Company, handelend namens Hofplein Ontwikkel BV, hebben in het voorjaar van 2020 afgesproken de haalbaarheid van het initiatief RISE nader met elkaar te onderzoeken. RED Company heeft zich eerder bij de gemeente gemeld met het plan om de locatie gelegen tussen de Coolsingel, Hofplein, Pompenburg, Haagseveer en Doelstraat te ontwikkelen. Op 17 november 2020 deelden wij met uw raad (20bb011672) dat het college op 3 november 2020 het ambitiesdocument (versie: Centrum - Lijnbaankwartier 08-10-2020) heeft vastgesteld. Daarmee zijn de eerste kaders en beleidsdoelstellingen vastgelegd van een omvangrijk plan dat vele kansen biedt, waaronder de woningopgave van de stad, verdichting rondom hoogwaardige OV-knooppunten en de herinrichting van het Hofplein. In de brief hebben we aangekondigd de beleidsdoelstellingen en kaders uit te zullen werken in concrete randvoorwaarden, die worden opgenomen in de Nota van Uitgangspunten en deze ter vaststelling aan u voor te leggen.

Op grond van de Nota van Uitgangspunten zal RED Company het ontwerp voor RISE verder uit moeten werken en de benodigde planologische procedure moeten voorbereiden.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Het planinitiatief past in de ambities van het coalitieakkoord. Met RISE kunnen ca. 1.300 woningen worden gerealiseerd in diverse prijsklassen, van sociale huur tot dure koop. Daarnaast voorziet het plan door een gemixt voorzieningenaanbod in de gewenste verlevendiging van dit deel van de binnenstad, aansluitend op de gewenste herinrichting van het Hofplein.

Toelichting:

Het project RISE behelst de sloop van het woningcomplex Pompenburg met de commerciële plint, de daarbinnen gelegen parkeergarage Haagseveer, en de kantoorgebouwen Hofplein 33 en Coolsingel 6 (inclusief de horeca in de plint). Het beoogde programma bedraagt ca. 200.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Hiervoor



wordt circa 30.000 m² bvo gesloopt. Voor het pand Coolsingel 6 wordt nog een aanvullende cultuurhistorische verkenning (op gebouwniveau) uitgevoerd, alvorens een besluit tot herontwikkeling of sloop zal worden genomen.

Het plan gaat uit van een stedenbouwkundige aanpassing van de gevelwand aan de zijde van het Hofplein waarmee de hoofdvorm t.b.v. het stadsproject gerealiseerd kan worden.

Het plangebied bevindt zich op een aantrekkelijke toplocatie midden in het centrum. De ligging leent zich uitstekend voor een gemengd hoogstedelijk leefmilieu met veel potentie voor woningen en economische voorzieningen. Verder liggen er mogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen in aanvulling op de omgeving. De verdichting van de locatie draagt bij aan een aantrekkelijkere omgeving in dit deel van het centrum en creëert meer levendigheid aan het Hofplein. Rotterdam groeit hard, de woningnood is hoog en de vraag naar ruimte voor wonen en werken nabij OV-knooppunten is urgent. RISE heeft de potentie om een significante bijdrage te leveren aan de gemeentelijke ambities en wensen om de binnenstad te verlevendigen en meer woningen creëren.

De gemeente faciliteert de ontwikkeling als opsteller en toetser van de ruimtelijke kaders. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 3 november 2020 het ambitiedocument vastgesteld. Dit ambitiedocument is verder uitgewerkt in de nu voorliggende Nota van Uitgangspunten die de basis vormt voor het toetsen van het ontwerp van RISE en het verder uitwerken van de benodigde bestemmingsplanprocedure.

RISE wordt ontwikkeld in een fase 1a en 1b. Hiermee wordt aangegeven dat er een onlosmakelijke verbondenheid zit tussen beide fases. Eenmaal gestart met fase 1a is er feitelijk geen alternatief meer dan ook fase 1b uit te voeren. Daarom zal voordat met de uitvoering van fase 1a wordt gestart, alle risico's met betrekking tot de uitvoering van fase 1a, maar ook met betrekking tot de voorbereiding en uitvoering van fase 1b moeten zijn geïnventariseerd en worden beheerst. Gezekerd moet dan zijn dat de bouw van het gehele project zal worden voltooid. Zowel RED Company, als Havensteder als de gemeente hebben er belang bij dat na aanvang van de werkzaamheden voor fase 1a ook fase 1b zal worden afgerond.

In fase 1a worden de gebouwen Hofplein 33, de parkeergarage Haagseveer en 56 appartementen van het woningcomplex Pompenburg (inclusief de bijbehorende plint) aan de Doelstraat gesloopt. Voor Coolsingel 6 zal, zoals eerder vermeld, eerst nog een aanvullende cultuurhistorische verkenning worden uitgevoerd, voordat het besluit voor herontwikkeling of sloop zal worden afgewogen. De bewoners van de te slopen appartementen in fase 1a zullen tijdelijk worden gehuisvest in de Cooltower.

Door de sloop van de parkeergarage Haagseveer zal voor de bewoners van de Pompenburg met een parkeerplek in deze garage gezocht moeten worden naar alternatieve parkeermogelijkheden in de directe omgeving. Het gaat daarbij om circa 40 bewoners die gedurende de bouw van fase 1a in Pompenburg blijven wonen en circa 15 bewoners die naar de Cooltower zullen verhuizen. Voor deze 15 organiseert RED Company de tijdelijke parkeerplekken in de omgeving van de Cooltower. Voor de eerste groep van 40 wordt gekeken of er parkeermogelijkheden beschikbaar zijn in de parkeergarages in de directe omgeving van de RISE.



Vervolgens start de bouw van het hotel, met nader te bepalen plintfuncties, aan de Coolsingel met daarbovenop de Coolsingeltoren (sociale huur voor Havensteder) en de bouw van de Hofpleintoren van ca. 250 meter hoog inclusief de parkeergarage behorende bij fase 1a.

Fase 1b start met de sloop van het restant van het complex Pompenburg, waarna het kantorenprogramma, met nader te bepalen plintfuncties, met de Weenatoren zal worden gebouwd en de bijbehorende parkeergarage voor fase 1b.

Stedenbouw

De RISE draagt bij aan de voor de binnenstad geformuleerde verdichtingsopgave door toevoeging van extra woningen, het versterken van een gemixt programma, toevoeging van werkgelegenheid, verbetering van de kwaliteit op ooghoogte en bijdrage aan de mobiliteits- en duurzaamheidstransitie.

In de ontwikkeling liggen kansen om kwaliteit toe te voegen. Zo wordt met de sloop van Hofplein 33 en een deel van het Pompenburg en een deel van Coolsingel 6 de beoogde rechthoekige contour van de herinrichting van het Hofplein mogelijk gemaakt en kunnen de gebouwen aan de Coolsingel en Pompenburg met hun kopgevel goed aansluiten op het Hofplein. Op het maaiveld wordt aantrekkelijke verblijfsruimte gecreëerd met stedelijk programma in de plint om zo het Hofplein tot een echt stadsplein te ontwikkelen.

Aan de zijde van de Doelstraat wordt met de realisatie van RISE een prettige, groene en autovrije verblijfsruimte gecreëerd waar het aanwezige kunstwerk 'Tor und Stele' beter tot zijn recht komt dan in de huidige situatie. Tevens biedt de ontwikkeling van RISE kansen om de plinten goed vorm te geven en daarmee hier de gewenste levendigheid te genereren.

Door de bestaande rooilijn aan de Haagseveer te wijzigen, sluit de ontwikkeling aan op de beoogde gebiedsontwikkeling Pompenburg. Met aanpassingen aan het kruispunt met Pompenburg wordt er meer buitenruimte gecreëerd en kan het laden en lossen goed worden ingepast. De benodigde afvalcontainers worden ondergronds opgelost en daarmee aan het zicht onttrokken, wat leidt tot kwaliteitsverbeteringen van de buitenruimte. Met het activeren van de plinten en een groenere inrichting van de Pompenburg kan ook deze zijde aantrekkelijker en levendiger worden gemaakt.

Cultuurhistorische Verkenning Hofplein en Weena

Cultuurhistorie vormt één van de (ruimtelijke) afwegingen, naast bijvoorbeeld stedenbouw en bestemmingsplannen, bij de vraag of gebouwen al dan niet gehandhaafd moeten blijven.

In het kader van de herinrichting van het Hofplein is een cultuurhistorische verkenning (CHV) uitgevoerd. De CHV Hofplein en Weena (21bb7109) vormt het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen zoals de RISE en wordt samen met de NvU op 21 september 2021 ter vaststelling aangeboden aan uw College. Het opstellen van een CHV is onderdeel van een regulier planproces voor grote ontwikkelingen en in dit geval is daarbij de ruime omgeving van Hofplein en Weena onderzocht. In deze CHV zijn de gebouwen Coolsingel 6 en Pompenburg voor het eerst aangemerkt als beeldbepalende panden. In eerdere verkenningen was hiervan nog geen sprake. Dat dit nu wel is gebeurd heeft te maken met de aandacht die er nu meer is dan in het verleden voor bouwwerken uit de periode na WOII.



De oorspronkelijke ontwerpuitsgangspunten van het woningbouwcomplex Pompenburg leveren stedenbouwkundig fricties op voor zowel de herinrichting van het Hofplein als de RISE. Het Hofplein kan niet worden heringericht conform het huidige voorstel zonder sloop van een deel van het complex Pompenburg. Daarom wordt nu het besluit genomen om het gebouw Pompenburg in het kader van de ontwikkeling RISE te gaan slopen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn de argumenten om Coolsingel 6 te handhaven overtuigender dan bij gebouw Pompenburg. Een aanvullende cultuurhistorische verkenning, op gebouwniveau, zal moeten uitwijzen of handhaving van Coolsingel 6 in de rede ligt.

Handhaving c.q. herontwikkeling met aandacht voor de historische bebouwing van ofwel complex Pompenburg ofwel Coolsingel 6 als alternatief voor sloop-nieuwbouw betekent volgens RED Company dat heroverweging van de ontwikkeling van RISE noodzakelijk is, met mogelijke uitloop van de planning. Vanwege de stedenbouwkundige fricties zijn voor complex Pompenburg voldoende argumenten aanwezig om nu al te besluiten dit pand te slopen. Voor Coolsingel 6 is hiervoor het aanvullende onderzoek noodzakelijk. De concept-uitkomsten worden in november 2021 verwacht. RED Company heeft aangegeven in het kader van de voortgang van de planvorming niet op de uitkomsten van het aanvullende onderzoek te kunnen wachten. Daarom hebben wij de NVU vastgesteld. Met betrekking tot een besluit voor al dan niet sloop van Coolsingel 6 wordt de uitkomst van het aanvullende onderzoek afgewacht vooraleer deze zullen worden besproken in de wethouderstaf van wethouder Bouwen Wonen en Energietransitie.

Programma

Het beoogd programma van de RISE bestaat uit ruim 1300 woningen, een hotel van ruim 13.000 m² bvo (met ruim 300 kamers), een plint van bijna 3.800 m² bvo, kantoorruimtes van in totaal 22.000 m² bvo, diverse maatschappelijke voorzieningen en bedrijfsruimtes en bijbehorende parkeervoorzieningen voor zowel de auto (geheel ondergronds) als de fiets (deel boven- en deel ondergronds), conform de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

Wonen

Het wooncomplex Pompenburg bestaat uit 226 sociale huurwoningen. In de nieuwbouw komen in de huidige plannen 292 sociale huurwoningen met een totale gebruiksvloeroppervlakte (gbo) van ongeveer 18.000 m², een deel vrije sector huur (702 woningen) en koopwoningen (426 woningen). Uitgangspunt is dat tenminste 20% van de woningen uit sociale huurwoningen bestaat en dat tenminste 50% van de woningen kwalificeert als betaalbaar, waarmee deze woningen bereikbaar zijn voor het middensegment. Woningen waaraan in Rotterdam een groot tekort is. Voor koopwoningen gaat het dan om woningen met een maximale VON prijs (en tevens NHG grens) van €325.000 en bij huurwoningen om woningen met een huurprijs tot €1060,- per maand, beide prijspeil 2021.

Havensteder heeft aan haar medewerking de voorwaarden verbonden dat zij tenminste evenveel sociale huurwoningen met tenminste evenveel vierkante meters gbo in de nieuwbouw in exploitatie kan nemen, in vergelijking met het huidige gebouw Pompenburg. Voor de gemeente moet tenminste 20% sociale huurwoningen in het



woonprogramma worden opgenomen. Er wordt aan zowel de eis van de gemeente als die van Havensteder voldaan.

Naast de hierboven genoemde prijsdifferentiatie dient het woonprogramma ook te bestaan uit voldoende diverse woningtypologieën met bijbehorende woningoppervlaktes. De woningen in het sociale en middensegment zijn minimaal gemiddeld 50m² GBO en nooit kleiner dan 40m² GBO. De woningen in het dure en topsegment kennen een grotere differentiatie in woninggroottes en -types.

Bovenop reguliere woningen hebben partijen (Havensteder, initiatiefnemer en gemeente) het voornemen tenminste 24 appartementen te bestemmen voor semimuraal wonen. Dit betreft een functie waarbij cliënten met psychosociale problematiek onder begeleiding van een zorgaanbieder 'leren' zelfstandig te wonen. De beoogde doelgroep is in staat zelf de huursom te betalen. Het exacte concept moet de komende maanden verder tussen initiatiefnemer, Havensteder en gemeente worden uitgewerkt, ook in overleg met een zorgaanbieder.

Aanvullend op het begeleid wonen zien partijen ook mogelijkheden voor een combinatie van zorg en wonen voor ouderen. De gedachten gaan hierbij vooralsnog uit naar een vorm waarbij bewoners die niet meer zelfstandig kunnen wonen, toch de mogelijkheid hebben in het complex te blijven en daarmee in de directe nabijheid van hun sociale netwerk (bestaande uit echtgeno(o)t(e) en/of bevriende medebewoners). Ook dit concept zal de komende maanden nader moeten worden uitgewerkt. Partijen zijn overtuigd van de toegevoegde waarde van een programmaonderdeel dat aansluit bij het Langer Thuis Akkoord.

Hotel

Het Rotterdamse hotelbeleid is in uw vergadering van 8 juli (raadsvoorstel 21bb5973 en herzien raadsbesluit 21bb7482) geactualiseerd. Hierin is voor het centrum een maximum bepaald ten aanzien van de toegestane uitbreidingscapaciteit. Dit om de Rotterdamse hotelmarkt gezond te houden. Richting RED Company wordt daarom aangegeven dat via een marktonderzoek moet worden aangetoond dat er in Rotterdam (centrum) nog voldoende marktruimte is om een nieuw hotel (met dus ruim 300 kamers) toe te voegen. Daarbij moet tevens in ogenschouw worden genomen wat voor type hotel het betreft. Voor niches is eerder ruimte in Rotterdam dan voor weer een hotel uit een bestaande keten.

Nachthoreca

Een bijzonder programmaonderdeel vormt de nachthoreca. Binnen het plangebied van de RISE bevinden zich momenteel twee nachthorecazaken. De ruimte voor nachthoreca staat in de binnenstad onder druk. De ambitie is om de twee nachthorecazaken te behouden en de mogelijkheden hiervoor te onderzoeken of deze zorgvuldig ingepast kunnen worden in de ontwikkeling van de RISE.

Kantoor

Voor het onderdeel kantoor is onderzocht of de politie wellicht wil verhuizen naar RISE. De politie heeft echter aangegeven voorlopig niet zo'n besluit te kunnen nemen omdat haar eigen huisvestingsstrategie nog uitgewerkt moet worden.



Nu de politie niet meeverhuist naar de RISE, gaat de gemeente vooralsnog alleen akkoord met het terugbouwen van de huidige 22.000 m² bvo kantoorruimte. Naar de toekomst wordt de opening geboden dat deze hoeveelheid, in fase 1b, kan worden verruimd (tot ca. 30.000 m² bvo), mits deze uitbreiding alsdan past binnen de Rotterdamse kantorenmarkt en totaalontwikkeling van het kantorenvolume in het centrum. Bovendien wordt alsdan van Hofplein Ontwikkel BV verlangd dat deze een overeenkomstige hoeveelheid m² kantorenaanbod uit de Rotterdamse markt haalt.

Bedrijven

Tevens is RED Company meegegeven ruimte te bieden aan relatief goedkope en kleinschalige bedrijfsruimte (tot 1000 m² bvo). Deze ruimte is bestemd voor ambachten, reparatieservices, uitleen en deeleconomie, kleine distributiecentra voor het afhalen van internetbestellingen en kleinschalige circulaire punten voor afvalstoffenscheiding. De precieze invulling is gebieds- en markt vraagafhankelijk waardoor er ruimte blijft voor maatwerk in overleg.

Maatschappelijke voorzieningen

Om het centrum van Rotterdam leefbaar en daarmee aantrekkelijk te houden is het van belang dat ook diverse maatschappelijke voorzieningen hun plek weten te vinden. Dit principe is verankerd in de ontwikkelde omgevingsvisie onder het thema "Goede Groei". Om invulling te geven aan de vraag welke maatschappelijke voorzieningen op deze plek nodig zijn, is een analyse gemaakt van de huidige voorzieningen en zijn de referentiewaarden toegepast. Bij het vaststellen van het ambitiedocument was becijferd dat aan de RISE in totaal ruim 17.000 m² bvo maatschappelijke voorzieningen kon worden toegerekend. Bijna 14.000 m² bvo hiervan bestaat uit de functies onderwijs en sportvoorzieningen die in dit voorstel buiten beschouwing wordt gelaten. Deze behoefte kan worden opgevangen in het huidige aanbod van voorzieningen.

In RISE worden de volgende maatschappelijke voorzieningen opgenomen:

- Gezondheidscentrum(*): min. 1.000 m² bvo
- Kinderopvang(*): min. 300 m² bvo
- Tussenvoorziening voor beschermd wonen: min. 700 m² bvo
- Kleinschalige zorgvoorzieningen voor ouderen: nader in te vullen door initiatiefnemer
- Flexibel in te vullen ruimtes, nader in te vullen door initiatiefnemer:
- Voorzieningen en ruimtes voor (buurt)bewoners, verenigingen en sociaal ondernemers
- Kleinschalige culturele programmering
- Sport- en speelruimte voor georganiseerde en ongeorganiseerde sport.

(*) Dit zijn beide commercieel te financieren programma's: gesteld wordt dat er voldoende markt is om deze functies zonder overheidsinterventie te realiseren in RISE. De ontwikkelaar is daarmee zelf verantwoordelijk voor het aandragen van belegger/gebruikers/huurlers voor deze functies.



Sociale woningen Pompenburg: sloop, nieuwbouw en herhuisvesting

Ten behoeve van de ontwikkeling RISE zullen de bestaande 226 sociale huurwoningen worden gesloopt. Havensteder eist van RED Company garanties voor een zorgvuldig proces met de huidige bewoners van de woningen.

De voor Havensteder bestemde woontoren wordt gebouwd in fase 1a op de locatie van het huidige Coolsingel 6 (Coolsingeltoren). Vooralsnog hebben RED Company en Havensteder overeenstemming over de realisatie en afname van 292 sociale huurwoningen in deze toren. Partijen praten nog over verdere uitbreiding, al dan niet in de gereguleerde sector.

De nieuwe woningen sluiten aan op de huidige standaarden van Havensteder. Het nieuwbouwprogramma voor appartementen van Havensteder bestaat voornamelijk uit woningen van 50m²-75m² (2- en 3-kamerwoningen). Deze woningen hebben gemiddeld een kleiner oppervlak dan de huidige woningen. Dit vloeit voort uit het feit dat de doelgroep sociale huur in toenemende mate uit eenpersoonshuishoudens of kleinere gezinnen bestaat.

Havensteder heeft vanaf eind februari/begin maart met alle bewoners van Pompenburg, voor zover zij gehoor geven aan de uitnodigingen van Havensteder, eerste individuele gesprekken gevoerd over hun woonwensen en ideeën rondom de realisatie van RISE. Vanaf september worden met de bewoners tweede ronde gesprekken gevoerd, waarvan de resultaten mede input vormen voor het sociaal plan, dat van toepassing zal zijn op de herontwikkeling van RISE. Het is daarbij het streven de bewoners zoveel mogelijk te ontzorgen. Met RED Company zijn afspraken gemaakt over het aanbieden van klushulp bij de verhuizing. Havensteder garandeert verder dat iedereen die wil, kan verhuizen naar de nieuwbouw voor een appartement in de sociale huur. Daar zullen de bewoners dezelfde huur gaan betalen als welke zij op dat moment betalen voor de woning waaruit zij vertrekken. Dit geldt ook voor scheefwoners.

Woningen worden passend toegewezen. Dat betekent dat de huishoudgrootte bepalend zal zijn voor de toewijzing in het type woning. Mocht blijken dat er op basis van gezinssamenstelling behoefte is aan 4-kamerappartementen in de nieuwbouw dan past Havensteder daar maatwerk op toe. Dat kan door het realiseren van een aantal 4-kamerappartementen (door 2-kamerappartementen te koppelen) of door het vinden van een passende woning elders.

Vanwege het grote aandeel ouderen in woningcomplex Pompenburg, is het kansrijk om in het programma maatschappelijke zorgvoorzieningen op te nemen zoals aanleunwoningen, zorgpakket (bijvoorbeeld tandarts, huisarts, fysio), een ouderenhub. Met het programma voor maatschappelijke voorzieningen wordt hierin voorzien.

Bouwoverlast

In het woningcomplex Pompenburg zijn twee bewonerscommissies actief. Al sinds jaar en dag bestaat de Bewonerscommissie Pompenburg-Noordmolenwerf en sinds kort is daar onder invloed van de plannen voor RISE het Bewonerscollectief Behoud Pompenburg bijgekomen. Dit laatste collectief bestaat mede uit externe actievoerders. Havensteder organiseert met beide commissies regulier overleg. Met de nieuwe commissie verloopt het contact nog enigszins stroef.



Bij de Bewonerscommissie Pompenburg-Noordmolenwerf leeft de vrees voor bouwoverlast. Tijdens de bijeenkomst van 7 januari 2021 heeft RED Company uitgelegd dat de bij de beoogde bouwsystematiek van een hijsloods de bouwoverlast (geluid) tot een minimum beperkt blijft. Overlastbeperkende maatregelen zullen worden opgenomen in het BLVC-plan (Bouw Logistiek Veiligheid Communicatie) dat te zijner tijd onderdeel uit zal maken van de aanvraag bouwplaatsvergunning.

Fasering

Omdat wordt gestart met de bouw van de Hofplein- en Coolsingeltoren, moet een deel van het complex Pompenburg al in fase 1a worden gesloopt. Het gaat hierbij om 56 appartementen. Bij de Bewonerscommissie leeft het vermoeden dat er andere mogelijkheden zijn qua fasering in sloop en bouw. Met een andere fasering zou het mogelijk zijn om alle bewoners van de Pompenburg in één keer te verhuizen. RED Company heeft aangegeven dat zij op grond van technische aspecten, financiële afhankelijkheden en het verkorten van de bouwtijd geen mogelijkheden voor een andere fasering zien.

Tijdelijke huisvesting en parkeren

Gedurende de realisatie van fase 1a van RISE moet een deel van het woningcomplex Pompenburg worden gesloopt. Het gaat hierbij om 56 appartementen waarvoor Havensteder de voorwaarde heeft gesteld dat vervangende tijdelijke huisvesting wordt aangeboden aan de huidige bewoners. Met de aankoop van een deel van de Cooltower door RED Company ten behoeve van deze tijdelijke huisvesting is aan deze belangrijke voorwaarde van Havensteder invulling gegeven. Aan deze 56 appartementen zijn 15 parkeervergunningen uitgegeven in de parkeergarage Haagseveer. Voor deze 15 organiseert RED Company tijdelijke parkeermogelijkheden in de omgeving van de Cooltower.

Naast de gedeeltelijke sloop van het complex Pompenburg zal ook de gemeentelijke parkeergarage Haagseveer worden gesloopt in fase 1a. Hierdoor zijn vervangende (tijdelijke) parkeermogelijkheden noodzakelijk voor vergunninghouders in deze garage. De huidige vergunninghouders zijn onder te verdelen in 3 categorieën.

De eerste categorie zijn de primaire vergunninghouders. Waarbij het gaat om 53 parkeervergunningen die zijn uitgegeven aan bewoners van het woningcomplex Pompenburg. Voor hen zal alternatieve parkeermogelijkheden moeten worden aangeboden. Waarvan 15 vergunningen zoals hierboven reeds vermeld door RED Company worden gezocht in de directe omgeving van de vervangende huisvesting in de Cooltower. Voor de overige 38 tijdelijke vergunningen die nodig zijn voor de bewoners die gedurende de bouw van fase 1a blijven wonen in complex Pompenburg wordt onderzocht of er in de gemeentelijke parkeergarage De Meent voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn of dat moet worden uitgeweken naar private parkeergarages zoals Hofplein 19.

Na oplevering van fase 1a zal voor de 53 vergunninghouders een parkeerplek worden aangeboden in de nieuwe parkeergarage in de RISE.



De tweede categorie gaat om secundaire vergunninghouders aan huurders die niet woonachtig zijn in de Pompenburg maar wel in de directe omgeving. De betreffende huurders zijn bijvoorbeeld bewoners en ondernemers van de Meent, Haagseveer, Rodezand e.d. die niet terug kunnen vallen op een parkeervergunning op straat (parkeersector is structureel vol). In totaal gaat het hier om 51 vergunningen. De komende periode zal moeten worden uitgezocht in hoeverre voor deze groep naar alternatieve parkeermogelijkheden gezocht moet worden, mede gezien het feit dat de capaciteit in de directe omgeving beperkt is. Deze verantwoordelijkheid ligt bij RED Company.

De derde categorie vergunningshouders zijn de tertiaire vergunningen. In totaal gaat het hier om 92 vergunninghouders met een woon-werkvergunningen die niet in directe omgeving van de parkeergarage Haagseveer wonen. Een aanzienlijk deel woont zelfs buiten Rotterdam. Het gemeentelijk beleid stelt dat hiervoor geen vervangende parkeerplaats hoeft te worden aangeboden. Zij zullen zelf in een alternatief moeten voorzien, omdat zij ook niet in aanmerking komen voor een plek in de nieuwe parkeergarage in de RISE. Alternatieve mogelijkheden voor hen is het gebruik van fiets, OV en P&R voorzieningen aan de randen van de stad.

Relatie met hoogbouwvisie

RISE bevindt zich op een prominente locatie in de binnenstad, welke onderdeel uitmaakt van de hoogbouwzone van Rotterdam. In de in 2019 geactualiseerde visie staat aangegeven dat de maximaal toegestane bouwhoogte wordt verruimd van 200 naar 250 meter en dat deze maximale bouwhoogte een dynamische hoogte is (en daarmee in de toekomst nog weer kan wijzigen).

Uitgangspunt is in eerste instantie dat de te ontwikkelen gebouwen optimaal functioneren met een passend programma. De exacte maximale hoogte van het bouwplan wordt de resultante van het te realiseren programma. Partijen leggen zich op voorhand niet vast op een definitieve maximale bouwhoogte. Dit komt tot uiting in de toevoeging van 'circa' bij de bouwhoogte in de Nota van Uitgangspunten. In het uiterste geval is de bouwhoogte in de hoogbouwvisie gemaximeerd op 280 meter. De bouwhoogte is slechts één aspect van de hoogbouwvisie. Andere aspecten die in de hoogbouwvisie worden geadresseerd zijn de thema's sociale veiligheid en het creëren van ontmoetingsruimtes (het tegengaan van anonimiteit), aandacht voor de Rotterdamse laag (een thema welke ook terugkomt in de Cultuurhistorische Verkenning) en circulariteit en groene daken.

Duurzaamheid

RED Company heeft hoge ambities ten aanzien van duurzaamheid. Daarom zijn in de Nota van Uitgangspunten diverse prestatieafspraken vastgelegd waaraan RISE zal voldoen. Dit vergt op diverse gebieden nog wel nader onderzoek ten aanzien van de haalbaarheid. De meest in het oog springende daarvan is dat nagestreefd wordt dat de nieuwbouw de score BREEAM Excellent voor alle functies zal krijgen. In het geval blijkt dat het streven niet kan worden waargemaakt, is de ondergrens vastgelegd op tenminste BREEAM Very Good.

Ook wordt in de komende periode onderzocht of een warmte koude opslag op gebiedsniveau kan worden georganiseerd in plaats van op projectniveau. De gedachte



achter een oplossing op gebiedsniveau is dat deze minder ondergrondse infrastructuur nodig heeft in vergelijking tot projectgebonden WKO's en dat daarmee in de exploitatie voordelen kunnen worden behaald voor de eindgebruiker (lees de bewoner of ondernemer als afnemer van warmte en koude). Voor de warmtevoorziening zal aangesloten worden op het warmtenet, terwijl voor de koude bron(nen) nieuwe put(ten) op een centrale plaats (als bijvoorbeeld het Hofplein) moeten worden geslagen.

Vervolgproces:

Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten zal RED Company opdracht geven tot het opstellen van het bestemmingsplan voor de realisatie van RISE en het bouwplan verder uitwerken tot een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het is daarbij de bedoeling om met behulp van de coördinatieregeling uit de wet ruimtelijke ordening de te voeren procedures gelijktijdig te doorlopen. Om de coördinatieregeling toe te mogen passen, is de instemming van uw Raad nodig.

Ondertussen werken partijen gezamenlijk aan het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst waarin ieders rechten en plichten bij het vervolg en de realisatie van het project worden vastgelegd. Partijen streven naar ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst eind 2021.

Als alles meezit dan kan een jaar later, eind 2022, worden gestart met de bouw.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De gemeente heeft met RED Company afgesproken dat de gemeentelijke werkzaamheden gedurende het haalbaarheidsonderzoek door Hofplein Ontwikkel BV worden vergoed. De gemeente loopt in deze fase dus geen financieel risico.

Voor de realisatiefase moeten er tussen gemeente en RED Company nog wel financiële afspraken worden gemaakt. Zo dient Hofplein Ontwikkel BV ontheffing te krijgen van bepalingen die door de gemeente zijn opgelegd bij de oorspronkelijke uitgifte van de panden Coolsingel 6 en Hofplein 33. Aan zo'n ontheffing worden financiële voorwaarden verbonden.

Tenslotte is voor realisatie van RISE van belang dat ook de huidige gemeentelijke eigendommen (de parkeergarage Haagseveer en de commerciële plint onder het woningcomplex en openbaar gebied) moeten worden overgedragen aan Hofplein Ontwikkel BV. De gemeente wil hiervoor de juiste (tenminste marktconforme) prijs ontvangen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Bijlage(n):

-

De burgemeester,

V.P.G. Karremans, l.b.



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 september 2021;
(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

besluit:

de Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling RISE vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,

