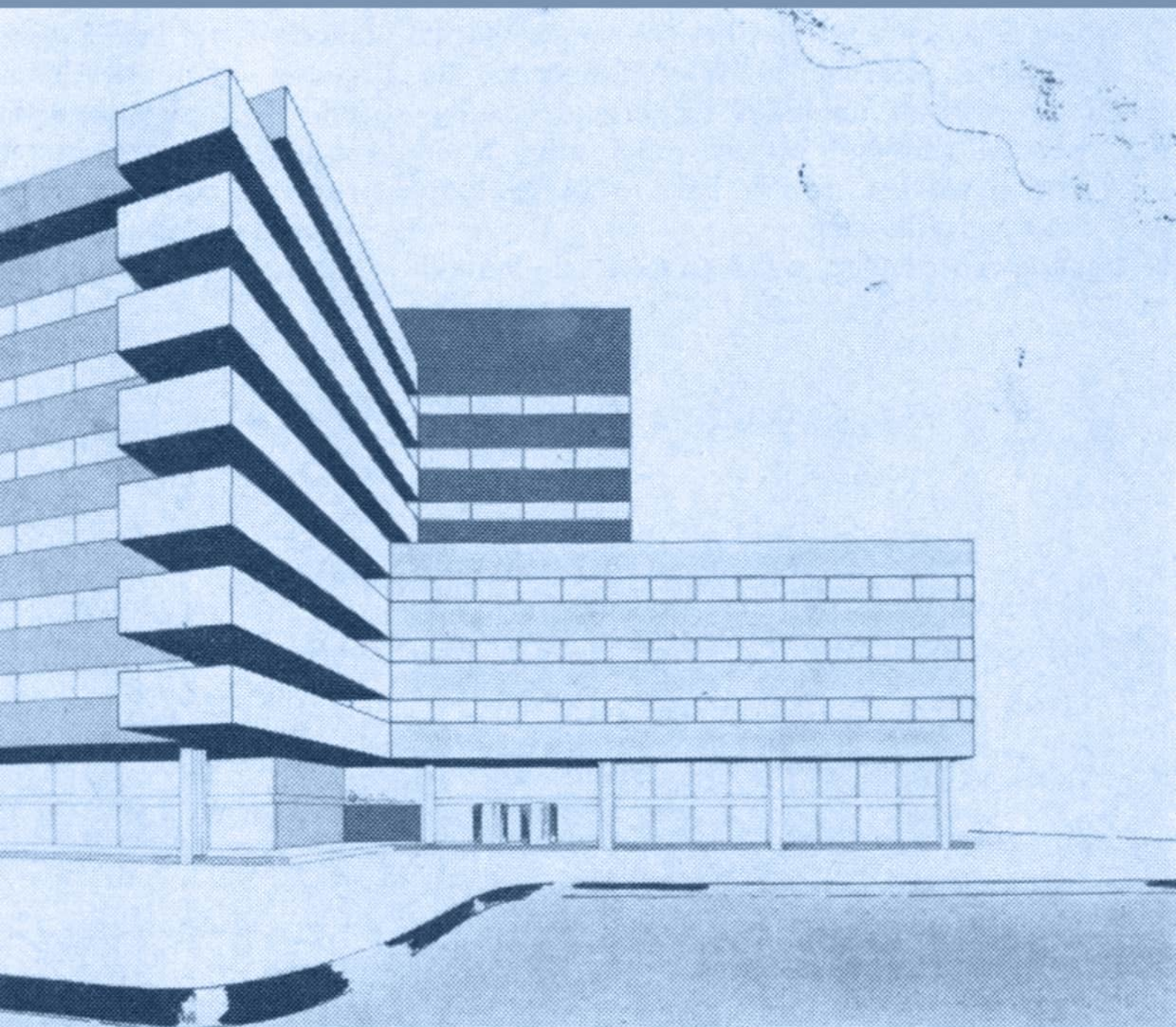


2022

# KATSHOEK & SCHOTERBOSHOF



NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

# INHOUD

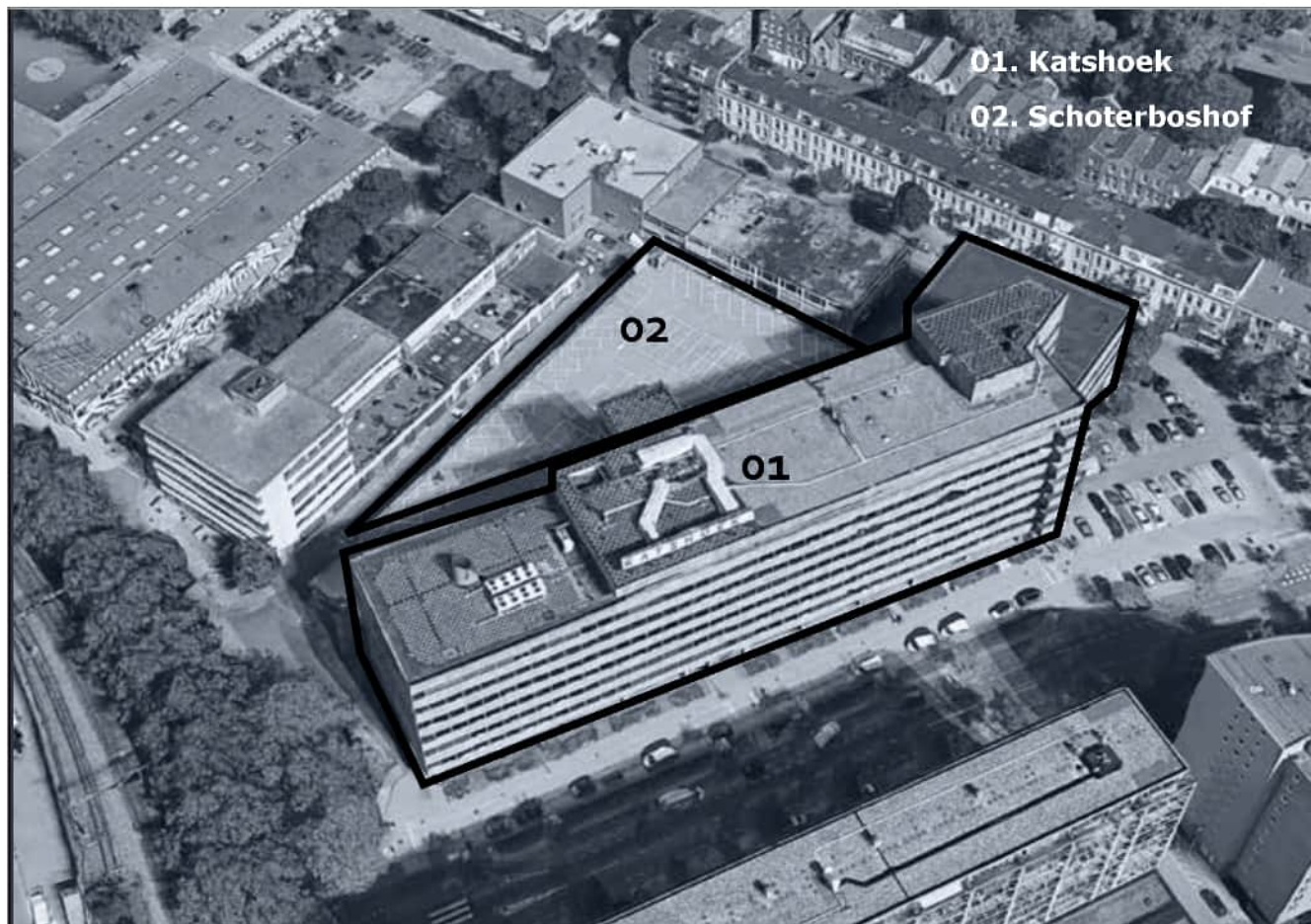
|    |                                              |        |
|----|----------------------------------------------|--------|
| 01 | INTRODUCTIE & PROGRAMMA                      | p. 04  |
| 02 | POSITIONERING                                | p. 10  |
| 03 | INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING                | p. 24  |
| 04 | RUIMTELIJKE & PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN | p. 48  |
| 05 | CRITERIA KATSHOEK                            | p. 88  |
| 06 | UITGANGSPUNTEN SCHOTERBOSHOF                 | p. 102 |
| 07 | ONTWIKKELSTRATEGIE                           | p. 126 |

In deze Nota van Uitgangspunten worden de uitgangspunten weergegeven die zullen gelden bij de transformatie van het Katshoekgebouw aan de Heer Bokelweg en de herontwikkeling van de bijbehorende parkeerlocatie aan het Schoterboshof. De aanleiding tot opstelling van deze Nota is het initiatief dat Xior Student Housing genomen heeft om het vrijwel leegstaande pand aan de Heer Bokelweg te transformeren tot een woongebouw. Tevens is er een initiatief om op het terrein aan het Schoterboshof nieuwbouw met een woontoren en basisschool te realiseren.

De NvU is opgesteld om tot een hoogwaardige ontwikkeling te komen, waarbij een integrale gebiedsontwikkeling het uitgangspunt vormt. Hierbij is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van de plek, de locatiespecifieke kwaliteiten, het anticiperen op bestaande en toekomstige ontwikkelingen en een goede stedelijke mix tussen wonen, werken en voorzieningen.

Dit document beschrijft de algemeen vigerende beleidsstukken en randvoorwaarden. Tevens zijn er aanvullende en locatiespecifieke criteria opgesteld om vorm te geven aan een gezamenlijke ambitie en integrale uitwerking. Dit document is in samenspraak met de betrokken partijen opgesteld en wordt door de Gemeente Rotterdam vastgesteld als toetsingskader voor het bouwplan voor Katshoek en als onderlegger voor het ontwikkelingsplan voor Schoterboshof en verdere planologische procedures voor de gehele projectlocatie.

De NvU vormt tevens de basis voor een gezamenlijke architectenselectie ten behoeve van de uitwerking van de toekomstige mobiliteitshub, het woongebouw en de basisschool.

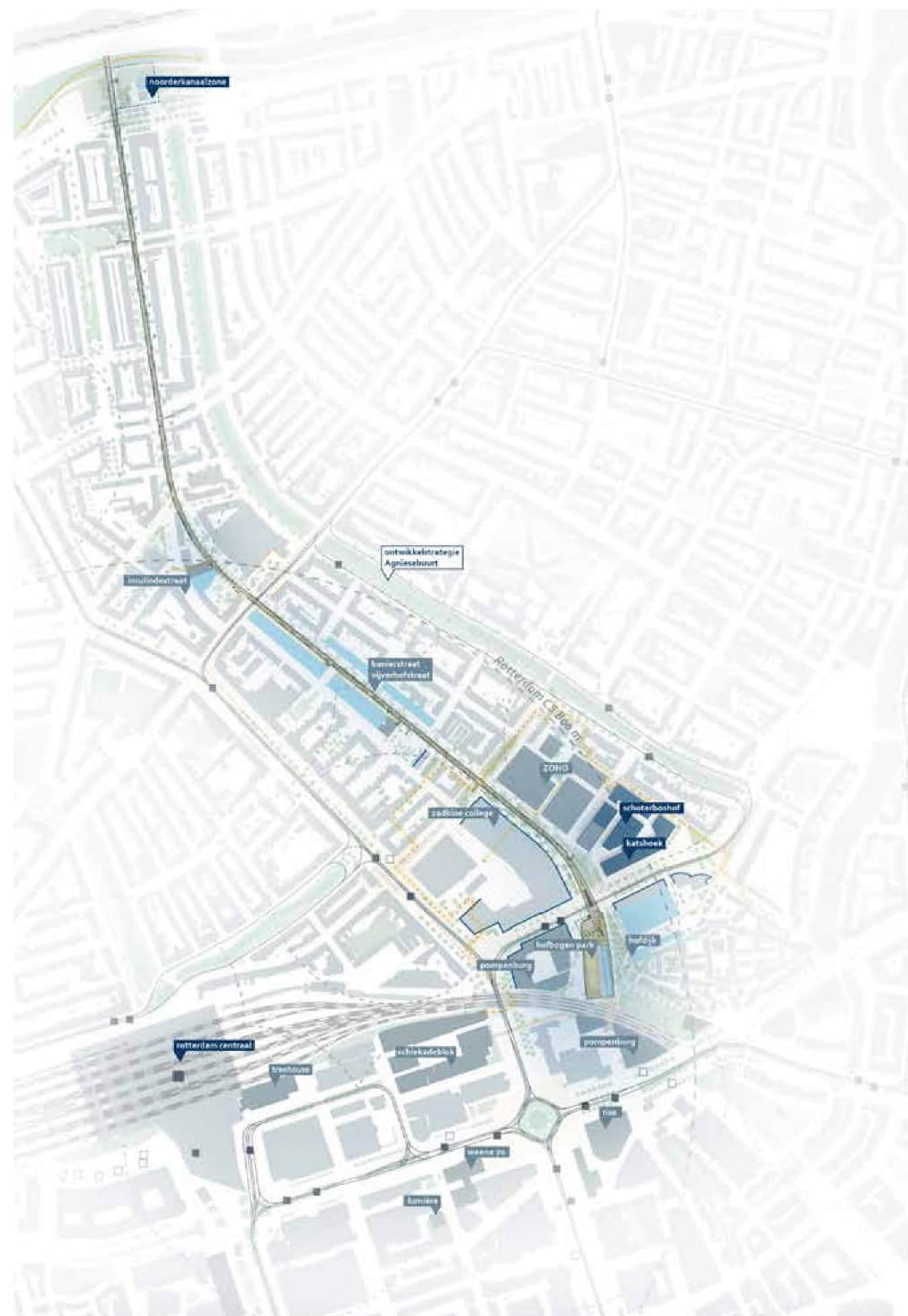


**Aanleiding & leeswijzer**

Het verzamelgebouw Katshoek aan de Heer Bokelweg (gebouwd in 1969) plus het expeditiehof aan de binnenzijde waar nu de parkeergarage Schoterboshof gevestigd is staat al geruime tijd goeddeels leeg. In de omgeving vinden grote ontwikkelingen plaats: het Hofbogenpark, het Zomerhofkwartier en Pompenburg. Logischerwijs wordt het ensemble Schoterboshof meegenomen, om tot een integrale gebiedsontwikkeling te komen. De samenhang op verschillende schaalniveaus, respectievelijk tussen genoemde grote projecten, en tussen de deelprojecten aan het Schoterboshof, is van groot belang.

In dit document wordt uitdrukking gegeven aan de samenhang binnen het gebied, huidig en toekomstig, en worden de criteria voor de gebiedsontwikkeling Schoterboshof gesteld, alsmede de uitgangspunten van de deelprojecten: Katshoek, het Schoterboshof en de nieuw te ontwikkelen basisschool. De deelprojecten worden integraal aangepakt, met als belangrijke doelstelling om tot een integrale invulling te komen van buitenruimte, mobiliteit, duurzaamheid en het gewenste stedelijke leefmilieu. De ondergrondse parkeergarage onder het Katshoek gebouw wordt uitgebreid in het Schoterboshof en opgenomen in een hoogwaardig te ontwikkelen mobiliteitshub. Een goede samenwerking, ontwikkelstrategie en fasering zijn hierbij essentieel.

Gezien de beperkte ruimte en de hoge verdichtingsopgave is gemengd en meervoudig ruimtegebruik erg van belang, om tot een levendig en kwalitatief hoogstaand stedelijk leefmilieu te komen.



## PROGRAMMA

Binnen het te ontwikkelen gebied, kennen de deellocaties Katshoek en Schoterboshof in deze Nota van Uitgangspunten een verschillend uitwerkingsniveau, waardoor het te ontwikkelen programma deels is bepaald en al is opgenomen in een bouwkundig ontwerp (Katshoek) en deels nog nadere uitwerking nodig heeft (Schoterboshof), op basis van de hier gegeven uitgangspunten. Voor Schoterboshof is nadere planvorming nodig om tot een definitief programma te komen.

### Transformatie Katshoekgebouw

Plint:

- 327 m<sup>2</sup> horeca
- 521 m<sup>2</sup> flexpo (tbv makers)
- 1.168 m<sup>2</sup> werkruimte voor makers

Wonen:

- 245 woningen
- 60% middensegment (huur/koop)

Mobiliteitshub (fase 1):

- 108 parkeerplaatsen
- 620 fietsparkeerplaatsen

### Nieuwbouw wonen (in onderzoek)

Max. 11.000 m<sup>2</sup> bvo

Max. bouwhoogte ca. 60 m.

Plint:

Max. 1.000 m<sup>2</sup> bvo

- maatschappelijk, kdv 300 m<sup>2</sup> + 100 m<sup>2</sup> buitenruimte (in onderzoek)
- entree mobiliteitshub

Wonen:

- 60% middensegment (huur/koop)
- 30% hoogsegment
- 10% topsegment

Mobiliteitshub:

Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein. Conform afspraken is er een inspanningsplicht voor alle partijen om een collectieve mobiliteitshub te realiseren.

### Nieuwbouw basisschool

Totaal 2.645 m<sup>2</sup> bvo

NB. Er geldt een hindercontour van 10 m1 t.o.v. woningbouw.

Schoolgebouw:

- vaste voet 200 m<sup>2</sup> bvo
- 5,03 m<sup>2</sup> bvo per leerling (ca. 300 leerlingen)
- ca. 16 klaslokalen + speellokaal
- 200 m<sup>2</sup> bvo tbv. Voorschoolse Educatie
- Totaal onderwijsgebouw: +/- 2015 m<sup>2</sup> bvo
- Gymzaal 630 m<sup>2</sup> (volgens standaard pve gymzalen)

Buitenruimte:

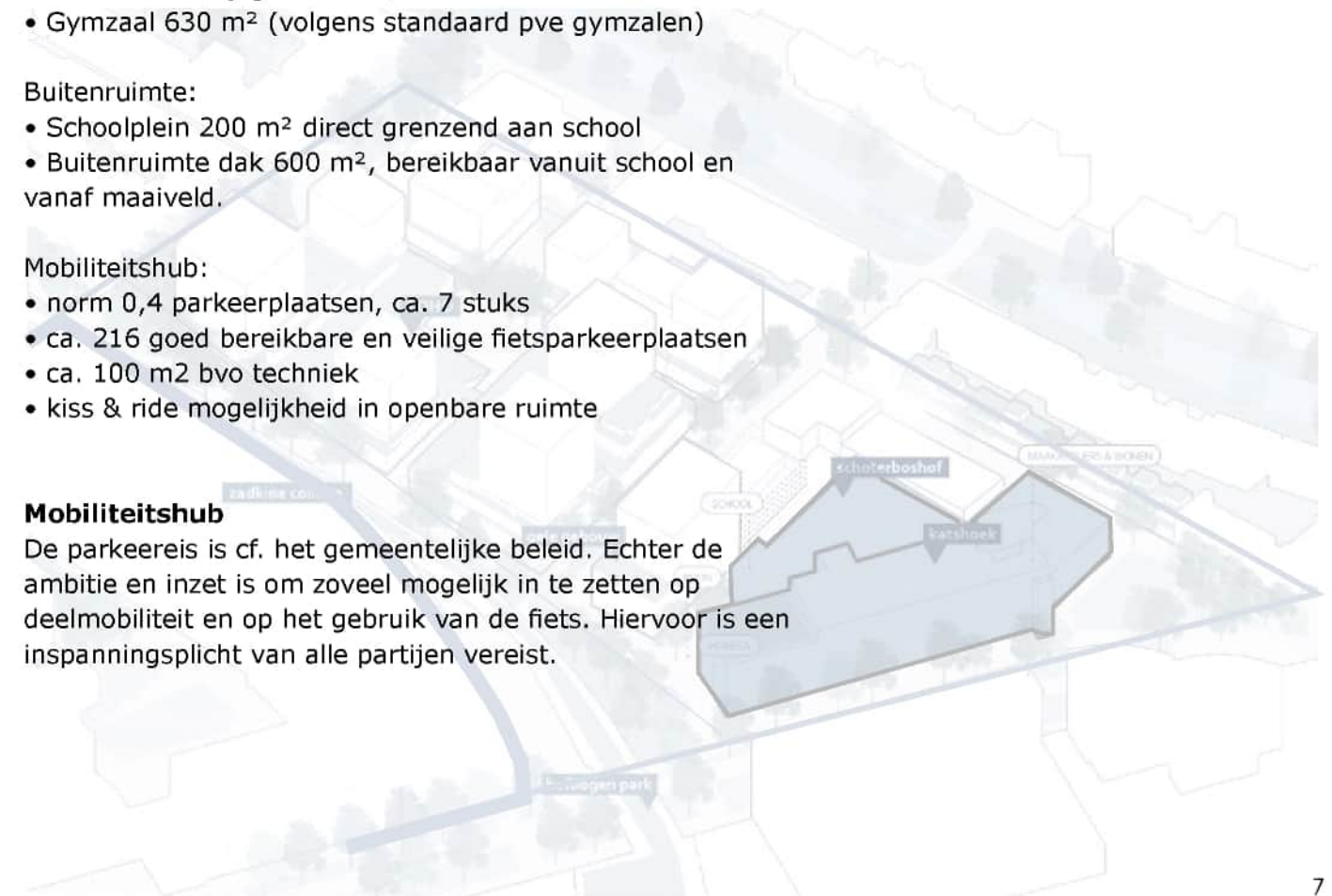
- Schoolplein 200 m<sup>2</sup> direct grenzend aan school
- Buitenruimte dak 600 m<sup>2</sup>, bereikbaar vanuit school en vanaf maaiveld.

Mobiliteitshub:

- norm 0,4 parkeerplaatsen, ca. 7 stuks
- ca. 216 goed bereikbare en veilige fietsparkeerplaatsen
- ca. 100 m<sup>2</sup> bvo techniek
- kiss & ride mogelijkheid in openbare ruimte

### Mobiliteitshub

De parkeereis is cf. het gemeentelijke beleid. Echter de ambitie en inzet is om zoveel mogelijk in te zetten op deelmobiliteit en op het gebruik van de fiets. Hiervoor is een inspanningsplicht van alle partijen vereist.



## ONTWIKKELPROCES

Om de gewenste stedelijke kwaliteit te halen voor deze ontwikkeling is het van belang dat de kadastrale percelen RTD08-AD-935, RTD08-AD-936 en RTD08-AD-506 in de planvorming integraal worden benaderd. De feitelijke ontwikkeling zal procesmatig per perceel evenwel verschillend verlopen, omdat de ontwikkelopgaven en rechtsposities op de kavels verschillen. Zie hiervoor het hoofdstuk Ontwikkelstrategie in het slot van deze Nota.

### **Gebouw Katshoek**

Op de percelen van het gebouw Katshoek geldt planologisch een bedrijfsbestemming en tevens een privaatrechtelijke beperking ten aanzien van de functie en het gebruik. Het bestaande gebouw zal worden getransformeerd naar een woonfunctie, met niet-woonfuncties in de 'plint' (eerste twee bouwlagen). Voor de gewenste functiewijziging en transformatie van het pand is zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk medewerking van de gemeente Rotterdam benodigd. De gemeente Rotterdam is bereid mee te werken onder de voorwaarde dat de gewenste stedelijke kwaliteit en integraliteit worden opgezocht in samenhang met de ontwikkeling van perceel 506 aan het Schoterboshof, en dat wordt voldaan aan de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals naar voren worden gebracht in deze NvU.

Voorafgaand aan publiekrechtelijke medewerking (afwijking van de huidige bestemming) zullen privaatrechtelijk afspraken worden gemaakt m.b.t. het programma, het gemeentelijke kostenverhaal, en de fasering in relatie tot de ontwikkeling van Schoterboshof, in vorm van een anterieure overeenkomst. Deze NvU vormt samen met de anterieure overeenkomst de onderlegger voor de medewerking van de gemeente aan het initiatief tot transformatie van het gebouw Katshoek.

Ook zal de eigenaar vanwege een privaatrechtelijke beperking ten aanzien van bestemming en gebruik van het gebouw, bij de gemeente Rotterdam een ontheffing moeten aanvragen voor het toekomstig gebruik.

### **Parkeerlocatie Schoterboshof**

Perceel 506 is in eigendom van de gemeente. Op dit perceel is een erfdienstbaarheid gevestigd (recht van overbouwing) ten behoeve van een (tweelaags) parkeerplatform dat voor geen ander doel mag worden gebruikt dan voor het parkeren van motorrijtuigen. Het voornemen is deze locatie te herontwikkelen voor wonen, onderwijs en een mobiliteitsvoorziening. Hiertoe is in vervolg op de NvU een fase nodig waarin een stedenbouwkundig plan wordt uitgewerkt, voor ontwikkeling van de nieuwe functies en de buitenruimte. In vervolg op overeenstemming over de ontwikkeling zal dan kunnen worden overgegaan tot gronduitgifte van het perceel, na beëindiging van het recht van overbouwing.

De gemeente is voornemens om voor het geheel van de gebiedsontwikkeling een bestemmingsplan (na invoering van de Omgevingswet: wijziging Omgevingsplan) in procedure te brengen, volgend op de vergunningverlening voor het Katshoekgebouw en vaststelling van het stedenbouwkundig plan voor Schoterboshof.

### **Beleidskaders**

- Omgevingsvisie - De veranderstad
- Vuistregels voor bouwen in stadswijken
- Welstandscriteria Stedelijke knooppunten
- Nieuw Kwaliteitsbeleid Wonen
- Actieplan middenhuur, 2019
- Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022
- Rotterdamse Stijl
- Beleidsplan buitenruimte Noord
- Buitenspeelruimtenorm/Kindvriendelijke wijken
- Afwegingskader bezonning Rotterdam
- Nota beleid en vergunningen deelauto's
- Cultuurhistorische verkenning Zomerhofkwartier
- Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2020-2023

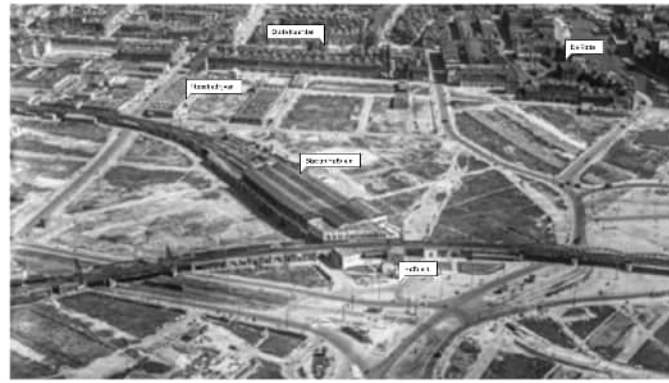
# 02

## POSITIONERING



### Brandgrens

In de Tweede Wereldoorlog werd Rotterdam zwaar getroffen. De gevolgen van het bombardement van 14 mei 1940 waren dramatisch. Naast de gehele stadsdriehoek werden ook omliggende wijken getroffen, waaronder een deel van de zuidelijke Agniesebuurt rondom het station Hofplein. Alleen aan de Noordsingel, de Almondestraat en in het Rottekwartier stonden nog enkele panden overeind. Als gevolg van het bombardement waren honderden bedrijven in de binnenstad dakloos geworden. Voordat met de uitvoering van Witteveens plan kon worden begonnen, waren verspreid door het verwoeste gebied noodgebouwen gerealiseerd voor winkels, cultuur en bedrijven. Vrij snel na het bombardement had Witteveen een terrein aangewezen voor noodbedrijven in het Zomerhofkwartier. Getroffen ondernemers die voldoende financiële middelen hadden, werd de mogelijkheid geboden om hier voor een periode van tien jaar een tijdelijk onderkomen te bouwen. De zogenaamde kleinindustrie had behoefte aan deelbare industriegebouwen. Om pragmatische redenen werden deze gebouwen op bestaande fundamenteën van verwoeste panden gebouwd, waardoor het vooroorlogse stratenpatroon in grote lijnen gehandhaafd bleef. Om in de grote behoefte te kunnen voorzien werden de bogen van het Hofpleinviaduct eveneens in gebruik genomen voor de huisvesting van kleine bedrijven.



1880



1910



1930



1940

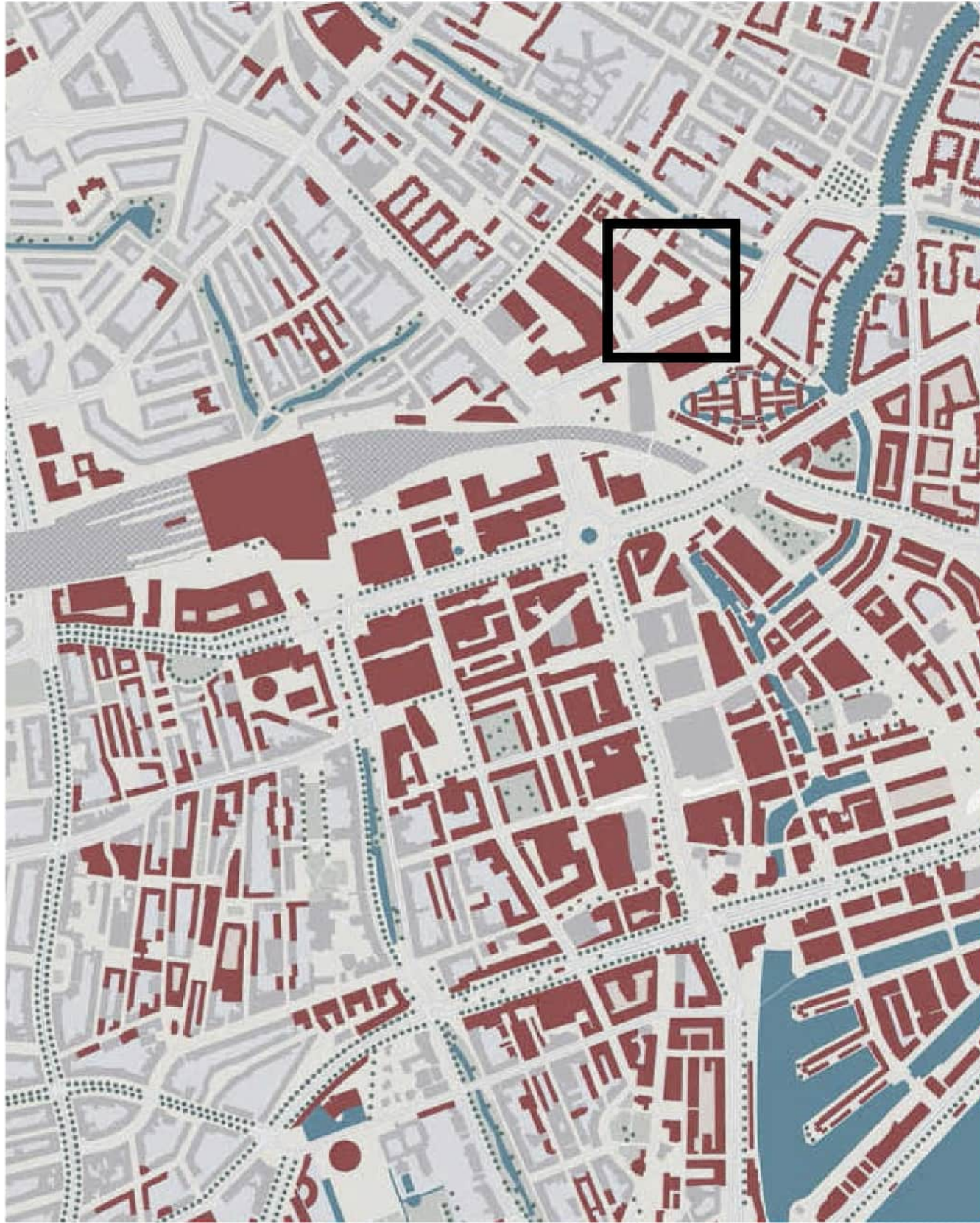


1960



1995

## REVISIE HERBOUW ROTTERDAMSE BINNENSTAD



## Afwisseling grote ensembles, kleinere wederopbouwarchitectuur grenzend aan de fijnmazige Agniesebuurt en het Oude Noorden

### Wederopbouw

ZOHO, het Schoterboshof en Technikon (scholencomplex ontworpen door Maaskant) liggen op een overgangsgebied in de stad, van de binnenstad naar 19e-eeuwse stadswijken. Het plangebied zelf is nu echter nog een rafelrand, door verschillende tijdsgewrichten ontstaan, en creëert een breuk in het stedelijk weefsel: de wederopbouw, als invulling van de leegte na het bombardement, lijkt abrupt in het plangebied beëindigd. De gaten die hierop overbleven, zijn tijdens de stadsvernieuwing alsnog ingevuld. Daardoor staan achterkanten van bedrijfsgebouwen tegenover kleinschalige sociale woningbouw, wordt de openbare ruimte gedomineerd door verharding die ondersteunend was in de logistiek.

Onder invloed van het modernisme, met de Rotterdamse architect Maaskant als prominente penvoerder, is er een schaalvergroting ten opzichte van de stadswijken ontstaan. De aangewezen gebieden kennen vanuit het modernistische paradigma een segregatie van functies die zich uiten in grootse architectonische gebaren met een heldere structuur. Hierdoor is er een afwisseling van grote ensembles, kleinere wederopbouwarchitectuur ontstaan, grenzend aan de fijnmazige Agniesebuurt en het Oude Noorden



Partiële wijziging basisplan Binnenstad, "Agniesebuurt Zuid"



Luchtfoto Technikon ensemble

## HET SCHOTERBOSHOF

### Huidige situatie

Door creatief ondernemerschap is het noodbedrijventerrein Zomerhofkwartier nooit volledig vervallen tot rafelrand tussen het centrum en de stadswijken Agniesebuurt en het oude Noorden. De bedrijfsverzamelgebouwen uit de wederopbouwperiode leenden zich juist voor spontane initiatieven. De gebouwen bleken adaptief in gebruik en konden letterlijk en figuurlijk tegen een stootje. Met de transformatie van het Zomerhofkwartier en het oprukkende centrummilieu door de ontwikkeling van Pompenburg is het een logisch gevolg om het Schoterboshof en de Katshoek in het kielzog mee te laten varen.

Momenteel zijn er in het gebied voornamelijk bedrijven gevestigd, is er een goed functionerende horeca in het Gele gebouw, hield Havensteder kantoor in een deel van de Katshoek, en centraal gelegen is er een nagenoeg ongebruikt parkeergebouw. De gebiedseigen karakteristieken tekenen zich als een gordel van bedrijfsgebouwen met een centraal distributiehof, die ongebruikt wordt. Echter is deze bloktypologie met een formele buitenrand en een informele logistieke binnenrand dusdanig onmiskenbaar, dat het handvatten biedt om mee te nemen in de herontwikkeling. Deze bebouwing rondom is tevens gewaardeerd als beeldbepalend en heeft hiermee een beschermde status. (*Cultuurhistorische verkenning Zomerhofkwartier*)



Utilitaire wederopbouwarchitectuur



Brutalistische beeldbepalers



Vergroening door regentuin



Werk- en maakprogramma



Distributiestraat/expeditiehof



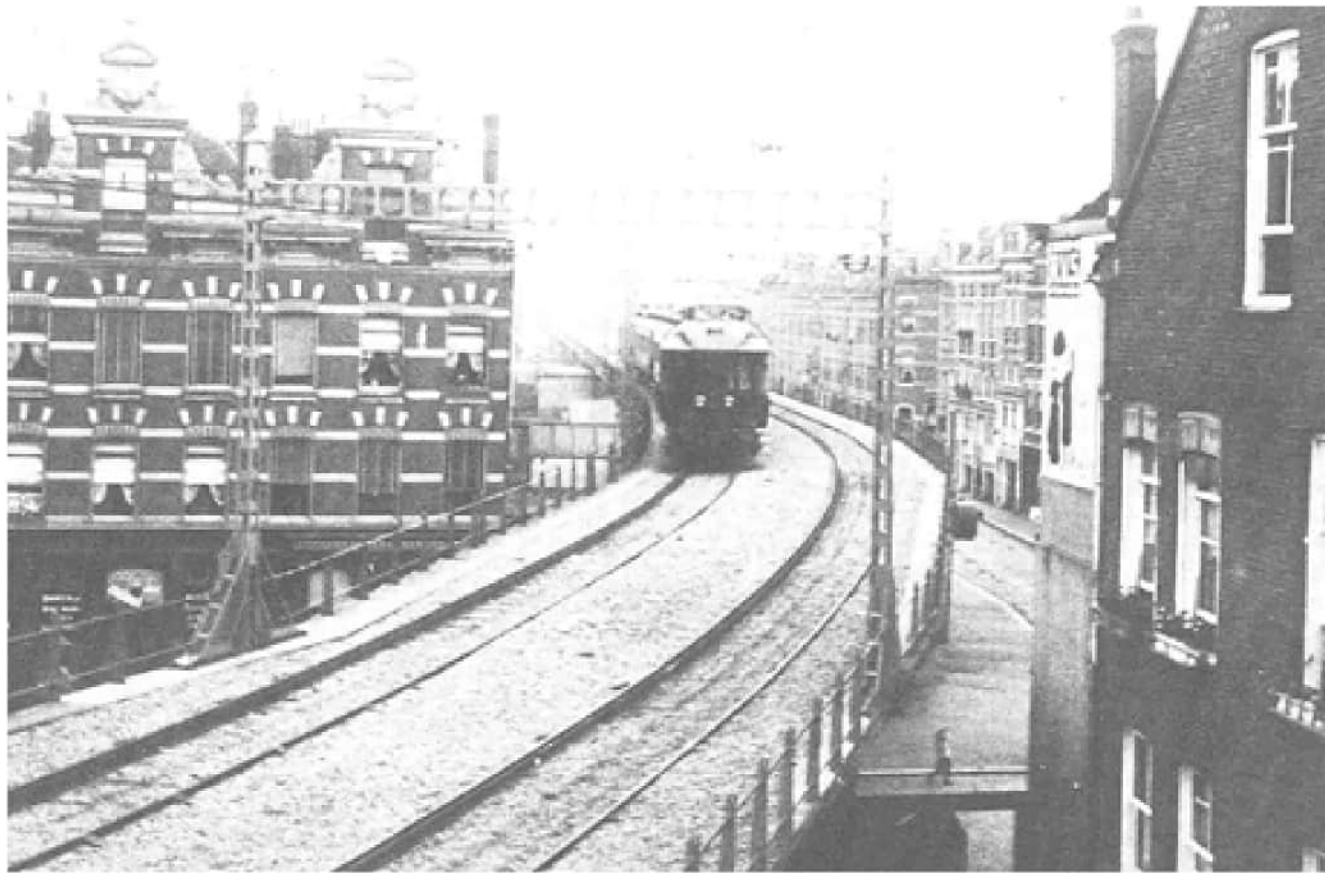
Nieuw programma

## HUIDIGE ONTWIKKELINGEN

### Hofbogen als verbinder

Rotterdam krijgt een nieuw stadspark. Eén op hoogte waardoor je wandelt tussen boomkruinen. Op het bijna twee kilometer lange dak van het voormalig spoorviaduct komt: het Hofbogenpark.

Het Hofbogenpark gaat buurtbewoners en bezoekers uitnodigen om elkaar te ontmoeten en actief te bewegen in een natuurlijke omgeving. Dit is erg welkom in dit deel van de stad, waar nu nog weinig groen is. Door te vergroenen kunnen er ook meer diersoorten leven en het zorgt voor verkoeling tijdens warme dagen. Daarnaast gaat het park wateroverlast en droogte tegen. Het draagt dus bij aan het aanpassen van de stad aan het veranderende klimaat.



Hofbogenlijn

### Dooradering

De Hofbogen is het langste gebouw van Rotterdam en doorkruist vier wijken in Noord: Agniesebuurt, Bergpolder, Oude Noorden en Liskwartier. In iedere wijk komen er opgangen naar het dakpark zodat het goed toegankelijk is, ook voor kleine 'ommetjes' door omwonenden. In de toekomst komt er een brug over rijksweg A20 die Rotterdam Noord en het Sint Franciscus Gasthuis en Schiebroek met elkaar verbindt.



Hofbogenpark

## ZOHO & POMPENBURG

Het zomerhofkwartier is een van de weinige, tegen het centrum aan gelegen binnenstedelijke bedrijventerreinen. Het gebied wordt getransformeerd naar een meer gemengd woon-werkgebied, conform het voor het gebied vastgestelde Masterplan. Dit betekent verdichting en functiemenging, waarbij het binnenstedelijke karakter zoveel mogelijk behouden blijft. Door de bestaande bebouwing in ZOHO vrij te geven aan ondernemers en te verhuren tegen lagere tarieven is er een bijzondere dynamiek ontstaan. Creatieve ondernemers namen hun intrek en maakten het gebied 'eigen'. Zo ontstond er een aparte gemeenschap in een uniek stukje stad.

Na tien jaar slow-urbanism gaat ZOHO worden herontwikkeld naar een gemengd stedelijke stadswijk die Rotterdam-Noord en de binnenstad met elkaar verbindt en de stad verrijkt. Het toevoegen van een nieuw, duurzaam en inclusief hoofdstuk aan de geschiedenis van het gebied. De combinatie van de typische wederopbouwarchitectuur en de vele creatieve

bedrijfs in het gebied geeft ZOHO de identiteit waar het om bekend staat. Het behoud van deze identiteit vormt de kern van de opgave voor de herontwikkeling van ZOHO.

Daarnaast bestaat de gebiedsontwikkeling Pompenburg. Deze ontwikkeling sluit aan op de plannen van het nieuwe groene Hofplein en de hoogbouw Rise aan het Hofplein. Hier ligt de potentie om een programma van circa 300.000 m<sup>2</sup> oppervlakte te realiseren.

Naast het toevoegen van gebouwen liggen er kansen om de stedelijke structuur te verbeteren, de openbare ruimte aantrekkelijker en groener te maken, verbindingen te leggen en barrières te slechten. Verder wordt ingezet op levendigheid en duurzaamheid. In dit gebied ligt de nadruk op woningbouw, maar is ook ruimte voor de nodige andere functies zoals werken, horeca, maatschappelijke voorzieningen, een kinderdagverblijf, mogelijk een hotel en een beperkt volume aan detailhandel.



ZOHO (ZOMERHOFKWARTIER)



SCHOTERBOSHOF (KATSHOEK)



POMPENBURG

03

## INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING



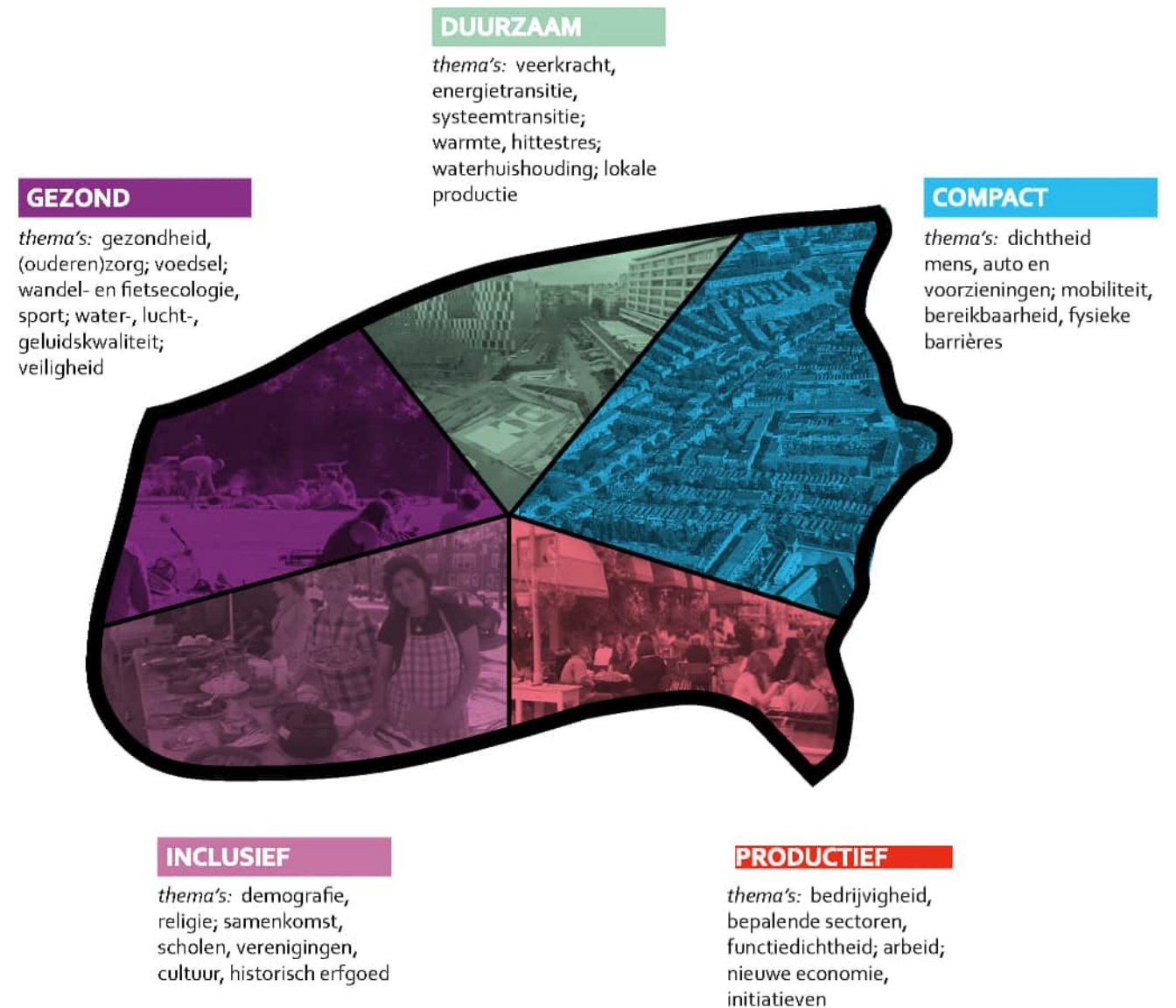
## EEN HERNIEUWDE TOEKOMST

### Omgevingsvisie - De veranderstad

Rotterdam kiest voor goede groei. Groei die bijdraagt aan het welzijn van de inwoners, aan een duurzame samenleving en aan economische vooruitgang. Groei die het Rotterdamse rijke erfgoed en identiteit ondersteunt en versterkt waarbij we Rotterdammers betrekken in het proces van verandering. Dit is essentieel om ervoor te zorgen dat we een aantrekkelijke, eigenzinnige en authentieke stad zijn en blijven voor alle Rotterdammers, want samen maken we de stad. Om richting te bepalen bij goede groei gebruiken we ons kompas met de vijf perspectieven: compact, gezond, inclusief, duurzaam en productief.

### Vijf perspectieven

Op basis van de vijf perspectieven schetsen we door middel van gebiedsdoorsneden de ambities voor het Schoterbos als geheel. Hierdoor wordt er integraal naar het gebied gekeken. Deze ambities worden vertaald in kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden, zowel op gebieds- als kavelniveau.

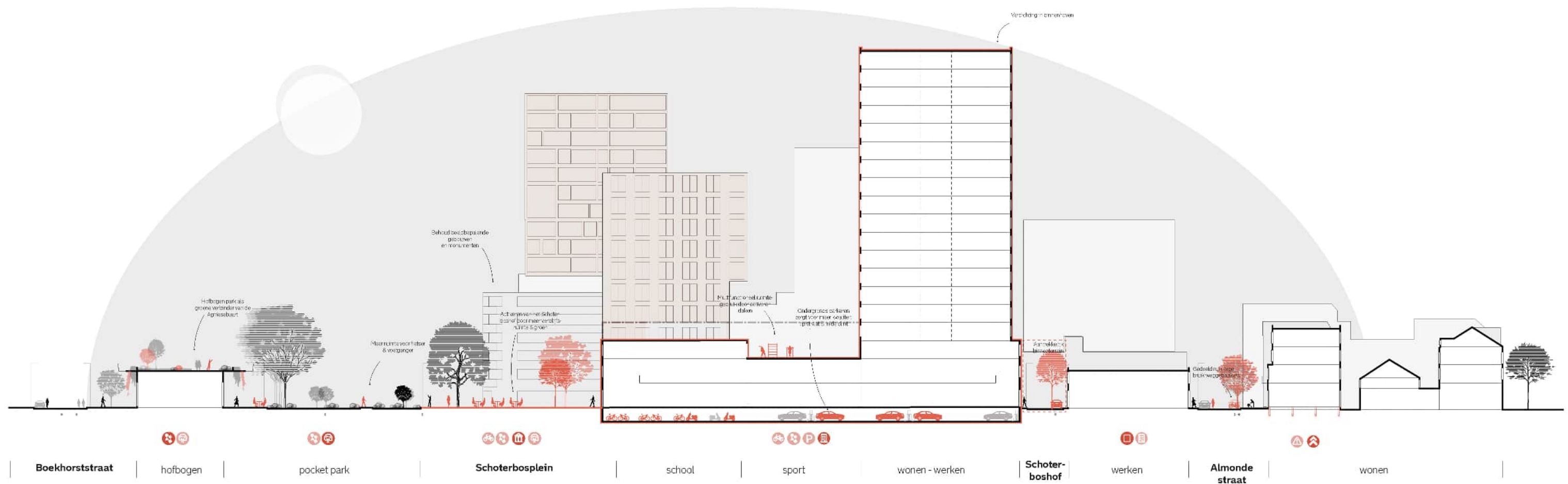


## 01. COMPACT

Rotterdam is een knooppunt in een internationaal netwerk, met sterk openbaar vervoer en volop ruimte voor buitenleven. Rotterdam is en blijft een architectuurstad die durft te experimenteren en stuurt op een slimme mix van gebouwen en groen. Dat neemt niet weg dat we zorgvuldig om moeten gaan met het behouden van bestaande kwaliteiten. Nabijheid staat centraal. We zetten in op zoveel mogelijk passende voorzieningen voor iedereen op loop- en fietsafstand aanwezig te laten zijn. De stad om de hoek. Met toegankelijk openbaar vervoer altijd in de buurt. Afwisseling

Juist door een gezonde mix tussen wonen, werken, recreëren ontstaat nabijheid. De stad om de hoek.

tussen functies, activeren van plekken, educatie en werken worden in het Schoterboshof gefaciliteerd. Een monocultuur is uitgesloten. Daarnaast is de loop- en fietsafstand richting het Centraal station, de binnenstad en de levendige stadswijken Noord dusdanig klein dat we inzetten op het terugdringen van automobilititeit. Juist door een gezonde mix tussen wonen, werken, recreëren ontstaat nabijheid. We kiezen voor het mengen van functies, dubbelgebruik om zodoende efficiënt met de ruimte om te gaan en een levendig stukje Rotterdam te maken.





Schaalvergroting in relatie tot intimiteit

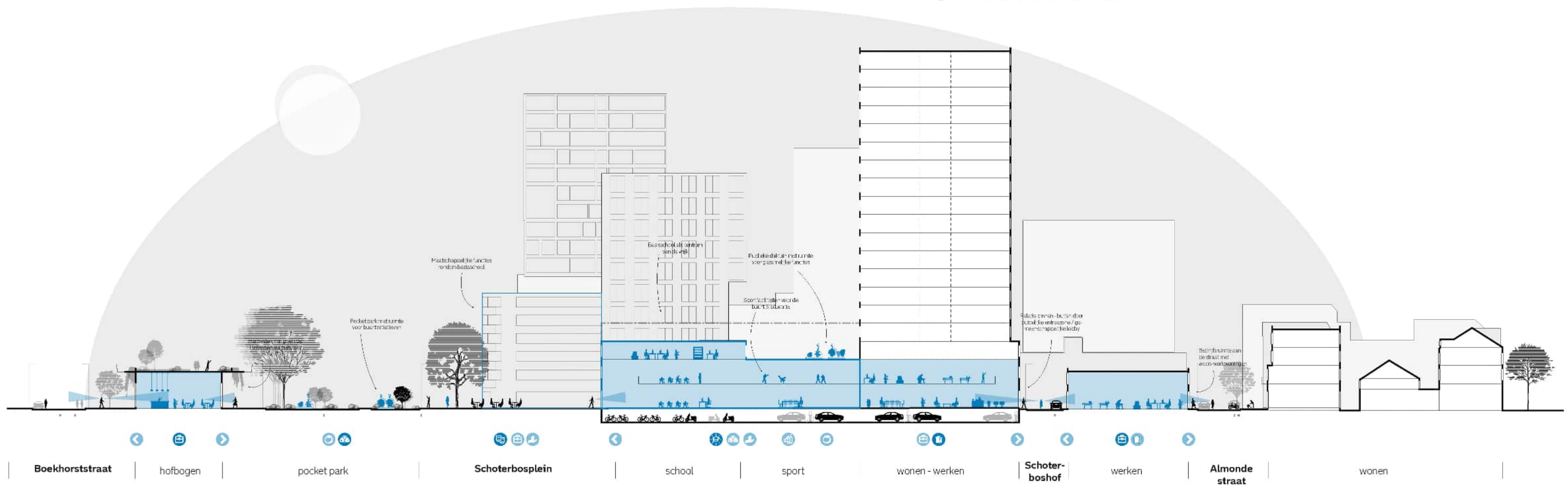


## 02. PRODUCTIEF

Rotterdam biedt ruimte aan de nieuwe economie. We bouwen aan de toekomst met een concurrerende en innovatieve economie die inspeelt op internationale trends zoals digitalisering, robotisering, 3d-printen, artificiële intelligentie, energietransitie en circulariteit. Zo maakt Rotterdam ook ruimte voor innovatieve maakindustrie, circulaire economie en zogeheten interactiemilieus. Doelgroep voor de werkruimtes in Schoterboshof-Katshoek zijn niet kantoorhoudende bedrijven, maar Research & Development en maakbedrijven op het gebied van genoemde trends. Daarnaast zet Rotterdam in op de verbinding met onderwijs, een leven lang leren en innovatief en kleinschalig ondernemerschap. Bereikbaarheid van leer- en werklocaties

Doelgroep voor de werkruimtes in Schoterboshof-Katshoek zijn niet kantoorhoudende bedrijven, maar Research & Development en maakbedrijven.

zijn hierbij cruciaal. In het Schoterboshof liggen kansen om tot deze gewenste mix te komen, door de nabijheid van het scholencluster Zadkine en de horeca vakschool, die beiden op zoek zijn naar flexibele ruimtes. Tevens is er behoefte aan basisonderwijs en een kinderdagverblijf, die ook hier plek zal vinden. Slim omgaan met dubbelgebruik, bijvoorbeeld een kinderbibliotheek die 's avonds geopend blijft, of een gymzaal die 's avonds als dansstudio wordt gebruikt, is het uitgangspunt voor de planontwikkeling. Dit geldt ook voor de woongebouwen. De plinten zullen bestemd worden voor horeca, recreatie, werken, of als lobby die als ontmoetingsplek dient, waar bijvoorbeeld een pakketafhaalservice, wasserette in is gevestigd, zoals ook in het Gele gebouw al aan de orde is.





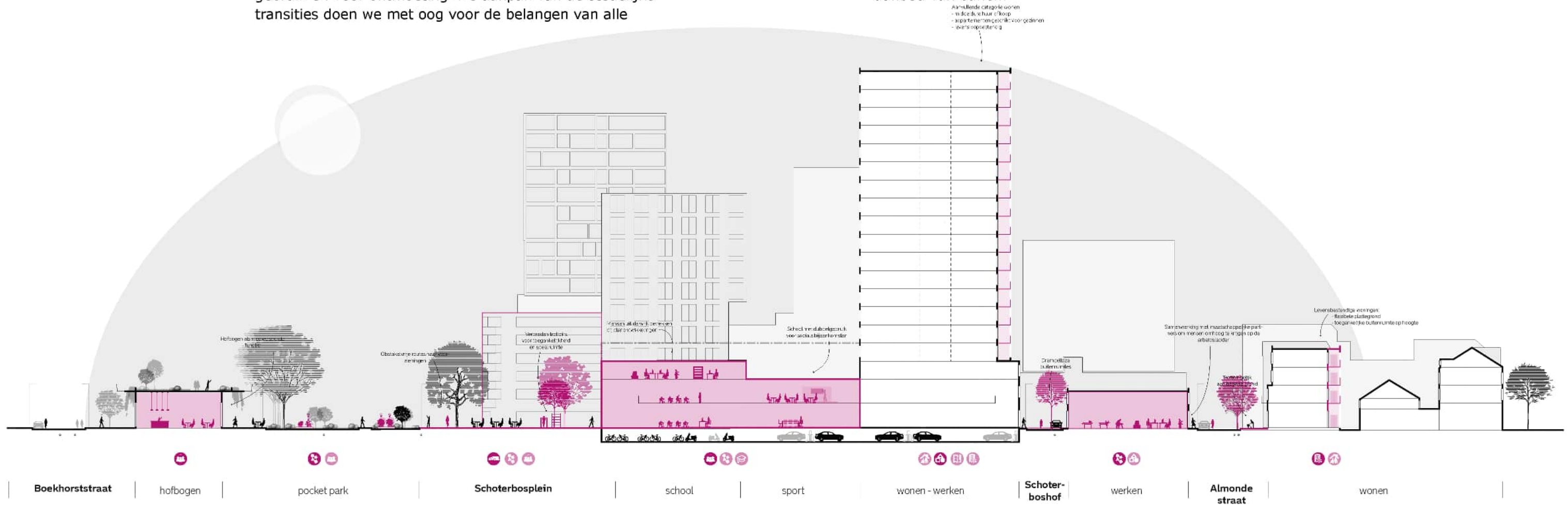
Mix van innovatie, creatief ondernemerschap, ateliers en educatie.

### 03. INCLUSIEF

Rotterdam is een stad waar niemand in de meerderheid is. Eén stad op twee oevers die voor iedereen toegankelijk is. Een sociaal veerkrachtige stad waarin mensen uit alle lagen van de bevolking en van alle leeftijden, religies en levensovertuigingen meedoen en elkaar ontmoeten. Daarom zetten we ons in voor gemengde wijken waar mensen zich mee verbonden voelen, goede scholen en voorzieningen in elke wijk. De inzet is een programma te bieden voor iedereen, met een mix van prijsklassen en doelgroepen. Veilige en toegankelijke routes naar werk en voorzieningen. Een aantrekkelijke openbare ruimte die voor iedereen toegankelijk is, die zich leent voor intensief en gevarieerd gebruik en voor ontmoeting. De aanpak van de stedelijke transitie doen we met oog voor de belangen van alle

Een sociaal veerkrachtige stad waarin mensen uit alle lagen van de bevolking en van alle leeftijden, religies en levensovertuigingen meedoen en elkaar ontmoeten.

betrokkenen en we zetten ons in om de kosten eerlijk en evenredig te verdelen. In het Schoterboshof zetten we in op levendigheid door de dagdelen heen, van 8.00 tot 22.00 vinden verschillende doelgroepen hier hun plek. Deze activering door de tijd is niet alleen geënt op de uitrol van het centrummilieu, maar door het zeer besloten ruimtelijke karakter is het van belang de programma's zorgvuldig op elkaar af te stemmen, zodat de maatschappelijke en sociale zekerheid geborgd wordt. Er dient hierom zorgvuldige afwegingen te maken op gebiedsniveau. Uitgangspunt is overwegend niet-wonen aansluitend op de openbare ruimte. De beoogde bedrijfsruimtes dragen ook bij aan een inclusief aanbod van banen.



## PROGRAMMEREN VOOR DOELGROEPEN & IN DAGDELEN



Hoogstedelijke mix voor diverse doelgroepen, inkomens en leeftijden.

## 04. GEZOND

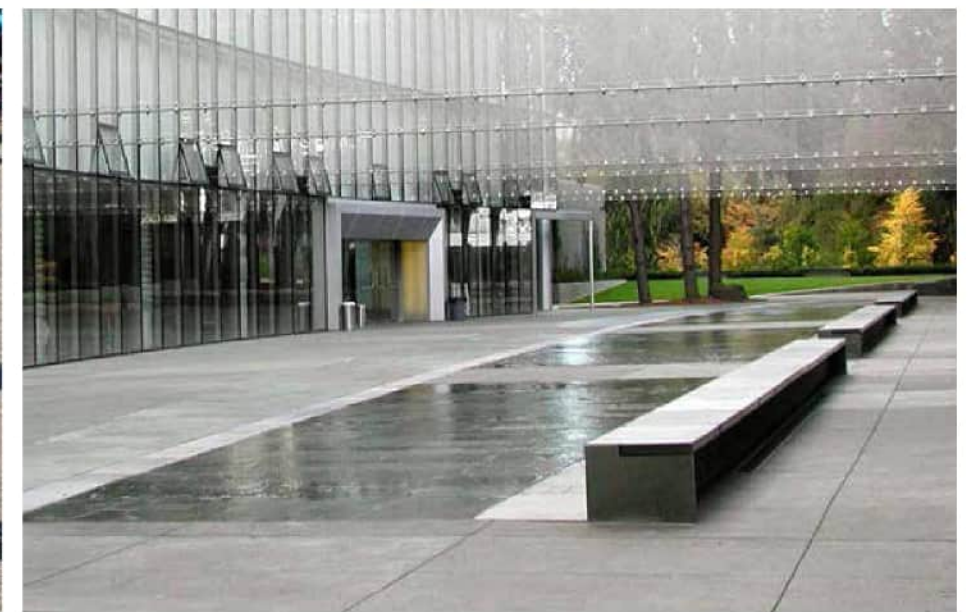
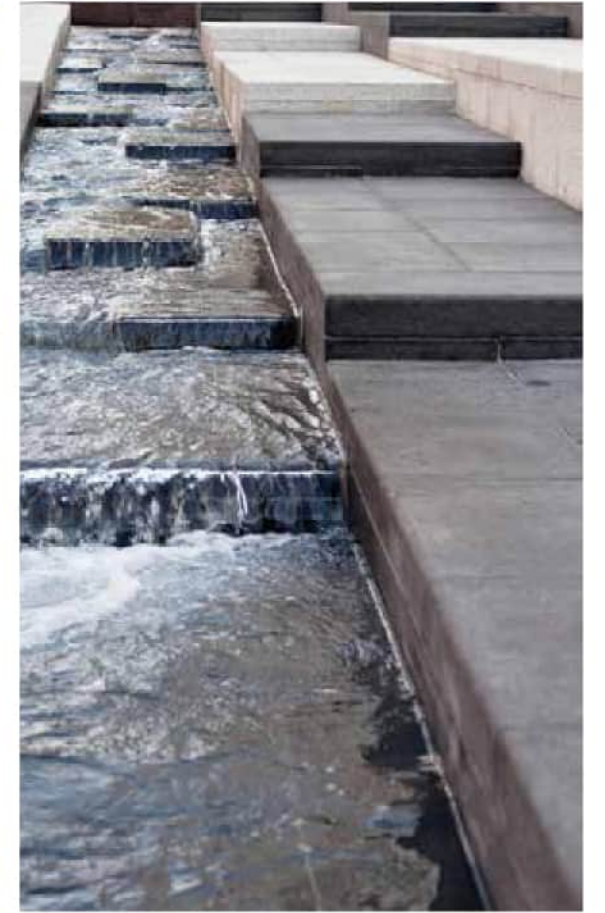
Rotterdam maakt gezond leven voor alle inwoners in de stad mogelijk. Dit doen we door gezondheidsbevordering (stimuleren van gezond gedrag) en gezondheidsbescherming (bescherming tegen negatieve externe effecten, zoals slechte luchtkwaliteit en geluidsbelasting). Woningen hebben een gezond binnenklimaat en bestaan uit gezonde (bouw)materialen. We zetten in op een betere en gezonde levensverwachting voor Rotterdammers in alle gebieden. Onze ruimtelijke keuzes dragen hieraan bij. We zetten ons in voor schonere lucht en een betere balans tussen rust (stilte) en reuring (stedelijkheid en drukte). Ook zetten we in op Rotterdam als klimaatbestendige stad in de delta en beschermen we de inwoners tegen veiligheidsrisico's. Daarnaast nodigt de fysieke leefomgeving Rotterdammers uit tot een vitaler leven door meer te spelen, bewegen

We zetten in op een betere en gezonde levensverwachting voor Rotterdammers in alle gebieden. Onze ruimtelijke keuzes dragen hieraan bij.

en sporten. In en rondom de gezonde stad is voldoende biodiversiteit, we zorgen voor diversiteit en soorten rijkdom in flora en fauna voor gezond leven voor mens en dier. Scholen voldoen aan het Rotterdams ambitieprofiel (o.a. frisse scholen concept).

Voor het Schoterboshof in combinatie met Katshoek is een duurzaam, innovatief mobiliteitsconcept essentieel, omdat er beperkte ruimte is. De capaciteit moet in optima forma worden benut voor collectieve mobiliteitsvoorzieningen en een hoogwaardige en kwalitatieve inrichting waardoor de leefbaarheid geborgd wordt. Uitgangspunt is dat de mobiliteitshub direct en integraal wordt voorbereid in de planontwikkeling en dat gezamenlijk tussen partijen een haalbare invulling wordt gezocht. Fasering en bouwlogistiek dienen hier extra aandacht te krijgen.



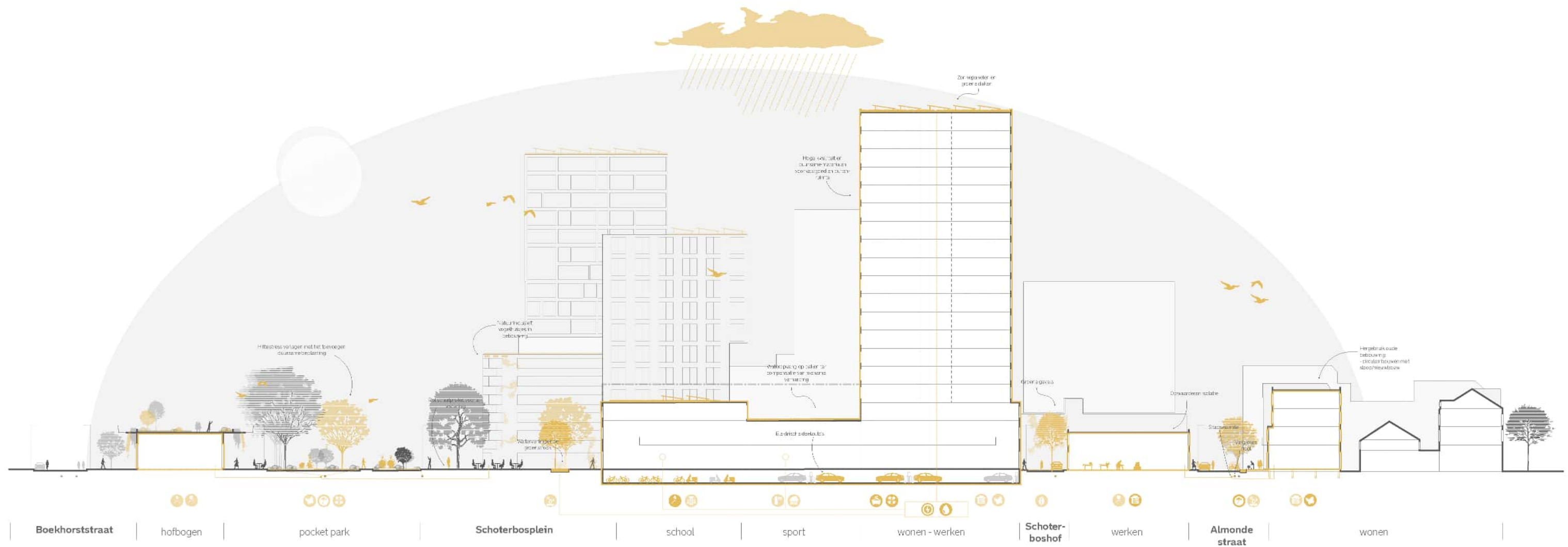


Vergroening, systeemveranderingen, inzetten op deelmobiliteit, langzaamverkeer, en sociale veiligheid.

## 05. DUURZAAM

Rotterdam groeit uit tot een stad en haven die leiderschap toont in de transitie naar duurzame energie, circulaire processen en een klimaatneutrale maatschappij. Wijken worden aardgasvrij, mobiliteit in stappen uitstootvrij en de stedelijke en haven economie maken een overgang naar duurzaam en circulair. Daarnaast biedt Rotterdam volop ruimte voor experimenten en eigen initiatieven van bewoners en ondernemers. Rotterdam maakt zich zo klaar voor de toekomst en draagt bij aan het beperken van klimaatverandering en het vernieuwen van de economie. Om

deze grote transities een plek te geven, verbindt Rotterdam opgaven in de bovengrond en ondergrond. Voor het Schoterboshof is het van belang om in de slipstream van het Zomerhofkwartier en het Hofbogenpark de duurzaamheidsambities ook als ruimtelijke ontwerpopgave te beschouwen, waar gezocht dient te worden naar integrale en kwalitatieve oplossingen. Voor Katshoek en Schoterboshof zal doelgericht aandacht worden gegeven aan energie, waterberging en vergroening.



## IN RESUME



fossedum dak t.b.v. wateradaptatie



Circulaire materialen (bijk. Buurman Rotterdam)



PV-panelen



Slimme regentonnen en regenwateropvang



### Coalitieakkoord irt Omgevingsvisie

Voor de herontwikkeling van het Katshoekgebouw en het Schoterboshof zijn de ambities uit zowel de omgevingsvisie als het coalitieakkoord 2022 meegenomen als onderdeel van de planvorming.

#### 01. Compact

We verdichten met ca. 400 Woningen en voegen een gedifferentieerd woningaanbod toe qua typologie, segment & prijs. Een integrale en innovatieve mobiliteitsaanpak is noodzakelijk, mede tbv een goede verblijfskwaliteit en hoogwaardige openbare ruimte gekoppeld aan een goede plintinvulling.

#### 02. Productief

Werken, horeca en maatschappelijk in plint, inclusief en basisschool + gymzaal. Er is voldoende ruimte voor ateliers & makers. Ook bestaande stakeholders kunnen zoveel mogelijk terugkomen in het gebied.

#### 03. Inclusief

We programmeren de plinten met functies voor een breder publiek, afwisselend tussen werken, sociaal/maatschappelijk, cultureel en educatief. We zorgen voor een divers woningaanbod met een betaalbare mix. We maken plekken voor jong en oud. Ruimtelijke en maatschappelijke cohesie worden slim georganiseerd.

#### 04. Gezond

We maken een aantrekkelijke openbare ruimte en zorgen voor een programmering door dagdelen, waardoor er altijd sociale veiligheid op straat is. We vergroenen waar kan, zorgen voor ruim voldoende waterretentie op het dak en/of in de kelder. Daarnaast gaan we hittestress tegen. Daarnaast zijn er voldoende speelaanleidingen, die jongeren motiveren om te bewegen. Uiteraard zoeken we aansluiting met het Hofbogenpark en ZoHo, zodat de ruimtelijke en programmatische onderdelen elkaar versterken.

#### 05. Duurzaam

Inzet is een duurzame verstedelijking door zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande (gebouw)structuren en deze systemisch toekomstbestendig te maken. Daarnaast gaan we hittestress tegen door vergroening, bouwen we klimaatbestendig door een solide waterretentie en laten we zoveel mogelijk natuurinclusiviteit toe. Daarnaast streven we naar een hoogwaardige architectuur en openbare ruimte als waardevermeerdering voor de toekomst.

04

## RUIMTELIJKE & PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN



## RUIMTELIJKE SAMENHANG

### Gelaagde stad

Het toekomstige Hofbogenpark en de Noordsingel zijn lineaire groenstructuren die verschillende buurten met elkaar in noord-zuidrichting verbindt. Alle ontwikkelingen aan en tussen deze twee dragers dienen een ruimtelijke rol te spelen in de ontwikkeling van een robuust groene 'ladderstructuur' die beide entiteiten met elkaar verbindt. In een sterk verdichtend stuk stad is het van groot belang om kwalitatieve openbare ruimte te maken voor al haar gebruikers.

In gebied tussen de Teilingerstraat en de Heer Bokelweg is de brandgrens duidelijk afleesbaar, onder andere door de afwisseling van wederopbouwarchitectuur en kloeki modernistische ensembles. Binnen deze stedenbouwkundige structuur, waarbinnen het Schoterboshof valt, zijn nog twee prominente ruimtelijke dragers aan te wijzen, namelijk het door architect Maaskant ontworpen Zadkine en Katshoek, als onderdeel van het Technikon ensemble. Samen vormen ze de stedelijke begrenzing van het Schoterboshof en het Zomerhofkwartier. Het Zadkine begeleidt de Hofbogenlijn en het Katshoek de heer Bokelweg richting Noordplein.

In de overgang van de Agniesebuurt en het Oude Noorden wordt het Zomerhofkwartier ontwikkeld waarbij we uitgaan van de bestaande stad en karakteristieken van de wederopbouwlaag. In deze geest dient het Schoterboshof te worden gezien: *tabula scripta*. Hierdoor ontstaat een nieuw en herkenbaar stedelijk gebied dat is gestoeld op de afleesbaarheid van de brandgrens, maar met een nieuwe tijdschaal wordt voorzien.



Masterplan gebiedsontwikkeling Hofbogen (2020)

### Behoud door transformatie

Het ensemble Schoterboshof/Katshoek is in de Cultuurhistorische verkenning Zomerhofkwartier aangemerkt als beeldbepalend. Dit zal hierom ook als zodanig worden onderschreven in het bestemmingsplan waarin de bouwwerken een dubbelbestemming cultuurhistorie krijgen, waarbij hergebruik het uitgangspunt vormt. De bovengrondse parkeergarage is echter niet als dusdanig gekwalificeerd en zal hierom vervangen kunnen worden door nieuwbouw. Dat betekent echter niet dat deze latere toevoeging van Maaskant volledig genegeerd moet worden. Vanuit een analytische ontwerphouding wordt uitgedaagd om te behouden wat behouden kan worden. De wenteltrap aan de regentuin en westzijde van het gebied dient tenminste te worden gehandhaafd en een nieuwe rol te spelen in het stedenbouwkundig ensemble. Alle overige aanpassingen binnen het gebied gaan uit van behoud, de identiteit van de plek, versterking van het bestaande utilitaire karakter met duurzame verbeteringen.

De cultuurhistorische verkenningen Noord, Zomerhofkwartier/Pompenburg vormen de basis voor de waardering van de bebouwing in deze ontwikkeling.

### Criteria

- Behoud van de bestaande gebouwen
- Uitzondering is de parkeergarage
- Wenteltrap (en mogelijke relictten) herkenbaar inzetten
- Versterken expeditiestraat door werkmilieu te omarmen, tenminste in de plinten
- Eventuele aanpassingen versterken het ruimtelijke karakter
- Ontwerpen vanuit analyse van ensemble én gebouw
- Eventuele optoppingen van bestaande gebouwen dragen bij aan de (toekomstige) ensemblewaarden van het complex
- Waar mogelijk bestaande beeldbepalende elementen terugbrengen in volle glorie
- Ontwerpen vanuit architectuurhistorisch besef

### Gradiënt stadswijken en centrum

De locatie kent een hoge plaatswaarde door haar goede bereikbaarheid op het (inter)nationale ov-netwerk, de gebiedskarakteristieken en de nabijheid van stedelijke functies. Op deze prominente plek in de stad is stedelijkheid van belang. Het gebied mag geenszins een homogeen woonmilieu worden, maar moet onderdeel worden van een groter geheel: de overgang tussen de stadswijken Noord en het centrummilieu. Om een diversiteit van werken, wonen, verblijven, cultuur en educatie te huisvesten worden grote functionele eenheden geweerd.

### "Battle of the groundfloor"

Het utilitaire karakter zoals ontstaan door de wederopbouw en de noodzaak van betaalbare bedrijfsruimtes vormt de basis van zowel het Zomerhofkwartier als het Schoterboshof. Activiteit is hier zichtbaar. Hierop bouwen we voort. Dit betekent dat de plinten actief moeten zijn door een goede samenstelling van 'collectieve' programma's, zoals werkruimtes, horeca, onderwijs en maatschappelijke functies.

Op de begane grond is wonen niet toegestaan. De daar bovenliggende functies worden per ontwikkeling later in dit document beschreven.

Door verdichting toe te laten zorgen we voor betaalbare werkruimtes, om een diversiteit van innovatieve, creatieve en ook startende ondernemers te kunnen huisvesten. Dat betekent ook dat verhuurbare eenheden niet groter mogen zijn dan 150 m<sup>2</sup> bvo, m.u.v. de horeca en de flexpo (als afzonderlijke eenheden) in het gebouw Katshoek; de grote ketens worden geweerd om een eenzijdig aanbod te voorkomen.

## Wonen

Rotterdam zet gemeentebreed sterk in op het toevoegen van zowel huur- als koopwoningen in het middensegment. In het nieuwe Coalitieakkoord 2022-2026 wordt dit nog eens extra aangezet. Het actieplan middenhuur vormt de schakel tussen sociale huur en de koopmarkt. Dit segment moet het mogelijk maken dat de 'gewone Rotterdammer' (met een inkomen tussen de ca. 40.000 en 60.000 euro) wooncarrière kan maken en in de stad kan blijven wonen. 85% van deze doelgroep bestaat uit één- of twee persoonshuishoudens in beroepsgroepen als politieagent, onderwijzer, verpleegkundige, en kenniswerkers. Maar deze woningen zijn ook geschikt voor jongeren (<23, starters) en ouderen (55+).

De bovengrens in 2022 voor middenhuurwoningen is 1075 euro, voor middenkoop 355.000 euro. Bij nieuwbouwprojecten met 70 of meer woningen hanteren we als uitgangspunt dat deze projecten moeten bijdragen aan de gewenste toevoeging in het middensegment. Het streven is dat dit segment gemeentebreed 35% van de totale woningvoorraad gaat bedragen. Per 2026 is het doel dat gemeentebreed 40% van de totale woningvoorraad zich in het middensegment bevindt. Voortkomend uit de wens om de woningvoorraad in de Rotterdamse wijken meer in balans te brengen kan dit percentage per project verschillen afhankelijk van de betreffende wijk: het geeft aan waar we gemeentebreed naar toe werken. Het initiatief voor de verhouding huur/koop binnen het middensegment ligt bij de ontwikkelaar maar gemeentebreed sturen we op 2/3 huur en 1/3 koop. Per 2026 willen we inzetten op 50/50.

Het gemeentelijk streven voor de Agniesebuurt is aangegeven in 'Wijken in Balans'. De Agniesebuurt is als wijk niet in balans vanwege het verhoudingsgewijs hoge percentage (> 75 %) sociale woningen. Om die reden zijn met de woningcorporatie in dit gebied in de BOK afspraken gemaakt over afname van de voorraad.

Tegen deze achtergrond zijn in het plan voor Katshoek geen woningen in het sociale segment voorzien. De initiatiefnemers voor de herontwikkeling van Katshoek gaan uit van 100% huur waarbij een percentage koop voor hen optioneel is. De gemeente zet er op in dat 60% van de circa 245 voorziene woningen in de middenhuur valt. Dit is overgenomen door de initiatiefnemers.

Het realiseren van 60% in het middensegment (huur) vormt een belangrijke bijdrage aan het gewenste wijkprofiel. Er is ruimte om een deel daarvan als koopwoning (middenkoop)

aan te bieden, mits dit ondergeschikt blijft aan het aandeel huurwoningen in het middensegment. Onder voorwaarden kan van deze inzet worden afgeweken naar een groter aandeel middenkoop, na toestemming van de gemeente en conform de geldende voorwaarden van het Kader Middenkoop. De initiatiefnemer is er vooralsnog aan gehouden de woningen te gaan verhuren of hier een belegger voor te vinden.

Voor de Schoterboshof gelden dezelfde uitgangspunten als voor Katshoek, voor wat betreft de segmentering. De gemeente zet ook hier in op een toevoeging van 60% in het middensegment. Nader onderzoek en verdere uitwerking van dit deel van het plan en de bijhorende grondexploitatie zullen uitwijzen hoe dit uitgangspunt ingevuld gaat worden.

De verdere invulling van het woonprogramma vindt plaats aan de hand van het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid. Hierin worden de vier pijlers van woonkwaliteit omschreven: gebruiksoppervlakte, collectiviteit, flexibiliteit en gebruikskwaliteit. Voor nieuwbouw aan de Schoterboshof geldt de gebruiksoppervlakte voor stadswijken: Voor appartementen minimaal gemiddeld 60m<sup>2</sup> (nooit kleiner dan 50m<sup>2</sup>). Bij de herontwikkeling van het Katshoekgebouw is de maatwerk clausule nodig, omdat niet alle woningen aan deze eis kunnen voldoen aangezien het een bestaand pand is, dat beperkingen met zich meebrengt in de indeelbaarheid.

## Bedrijvigheid

Voor bedrijfsfuncties in de ontwikkeling Katshoek en Schoterboshof vormen het vigerende kantoren- en bedrijfsruimtebeleid (incl. kantoreenkoersen en bedrijfsruimtekoersen) en de regionale kantorenprogrammering de belangrijkste uitgangspunten. Bedrijfsruimten, gericht op bewoners zijn geconcentreerd in de Rotterdamse laag. De ruimten zijn flexibel indeelbaar, eventueel gesitueerd op meerdere bouwlagen.

- De invulling is gericht op bedrijvigheid tot cat. 2 voor stadsbewoners, zoals ruimte voor maatschappelijk ondernemers, ambachten, reparatieservices, uitleen- en deeleconomie, kleine distributiecentra voor het afhalen van internetbestellingen en kleinschalige circulaire punten voor afvalstoffenscheiding.
- Een grote mate van differentiatie van gebruikers is het uitgangspunt. Vernieuwende concepten voor werk - en bedrijfsruimten met een zekere kleinschaligheid, gericht op starters en scale-ups passen bij de ambitie de stedelijke en lokale economie te verbinden. Hier kan creativiteit en lokaal

ondernemerschap tot bloei komen.

- 50% van de werkruimte heeft een permanente gemaximeerde huurprijs. Deze ruimtes kunnen ook ingezet worden voor maatschappelijke voorzieningen. Op deze wijze wordt een gedifferentieerde samenstelling van gebruikers gegarandeerd. In gebouw Katshoek wordt ca. 900 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte ('maakruimtes') gerealiseerd, onderverdeeld in units van max. 150 m<sup>2</sup>, waarbij tenminste 50% qua huurstelling geschikt is voor kleinschalig, lokaal ondernemen in de creatieve en maaksector. Voor het Schoterboshof worden omvang en prijsniveau bij de gronduitgifte bepaald. Ook hier geldt de onderverdeling in kleinere units.
- De precieze invulling is gebieds- en marktvraagafhankelijk waardoor er ruimte blijft voor maatwerk in overleg, waarbij kantoorgebruik niet per se is uitgesloten, mits ondergeschikt.
- Voor de werkfuncties is het gebouw bouwkundig flexibel en adaptief ingericht, zodat er vrij geschakeld kan worden tussen verschillende werkconcepten.

#### Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen staan onder druk in de binnenstad. Om de groei van het maatschappelijk voorzieningenaanbod gelijke tred te laten houden met de groei van het aantal inwoners, zijn referentiewaarden opgesteld voor maatschappelijke voorzieningen. Dit betekent dat bij toevoeging van woningen, in de gebiedsontwikkeling ook ruimte gerealiseerd moet worden voor maatschappelijke voorzieningen. Het aantal woningen in de ontwikkeling is hiervoor bepalend. De ontwikkeling Katshoek en Schoterboshof draagt bij aan een inclusieve stad voor bestaande en nieuwe bewoners. Omwille van de lokale behoefte worden tenminste de volgende, verschillende 'voorzieningen in de ontwikkeling van Schoterboshof' ondergebracht: basisschool, gymzaal en kinderdagverblijf. Voor commerciële maatschappelijke voorzieningen dienen de

huurprijzen acceptabel te zijn. In geval het kinderdagverblijf in de projectontwikkeling van een marktpartij wordt ondergebracht, zal de gemeente hierover afspraken vastleggen.

#### Horeca & Flexpo

Horeca en de flexporuimte in het Katshoekgebouw gelden als commerciële maatschappelijke voorzieningen, waarvoor evenwel een passend huurniveau gewenst is. De horeca is bij voorkeur een combinatie van lokale ondernemers, in een branchesegment dat past bij de ontwikkeling en de plek in de stad.

Overeenkomstig het geldende Horecagebiedsplan Noord 2022-2024 zal het hier gaan om een lichte daghoreca voorziening (tot 23.00 uur).

De flexibele expositieruimte FLEXPO is bedoeld als expositie-, productie- en ontmoetingsruimte rond de maak- en artistieke functies in het gebouw en omgeving. Deze ruimte zal zich in exploitatie en gebruik onderscheiden van de horeca; wel kan de horeca ondersteunend zijn, bijvoorbeeld bij bijzondere evenementen, echter niet zodanig dat er een vrije verhuring 'voor feesten en partijen' gaat ontstaan.



Schematische Programmaproductie Schoterboshof

## OPENBARE RUIMTE

### Huidige situatie

Het huidige Schoterboshof is een stedenbouwkundig ensemble in de hoedanigheid van een opengewerkt bouwblok met een herkenbare wigvorm. De buitenzijde van het ensemble heeft een formeel front, de binnenzijde stond ten dienste als parkeerhof en expeditiestraat voor de omringende bedrijfsgebouwen. Door het gebrek aan o.a. programmering, eigenaarschap en verblijfskwaliteit is het Schoterboshof letterlijk en figuurlijk een verdomhoekje geworden: een anoniem en onveilig niemandsland.

Juist door het dusdanig te programmeren dat er door de dag levendigheid is en met het opheffen van de achterkantsituatie ontstaat er een sociale veiligheid en eigenaarschap. Daarnaast moet er maximaal worden ingezet op een hoogwaardige inrichting van de (semi)openbare ruimte.

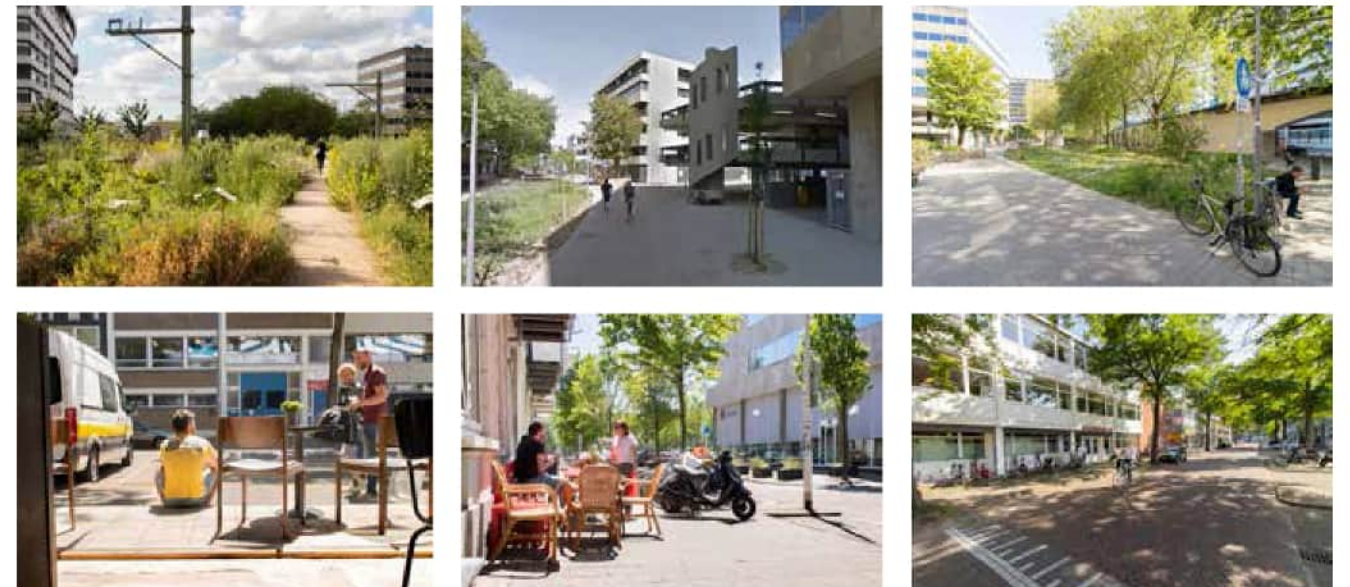
### Context

Met de ontwikkeling van het Hofbogenpark ontstaat er een nieuwe drager, de evenknie van de Noord- en Bergsingel, door het gebied in noord-zuidrichting. Doelstelling is om de tussenstraten te vergroenen, zodat er een netwerkpark ontstaat. Ook nieuwe grootschalige ontwikkelingen aan de Hofbogen dienen te anticiperen op deze groene structuur. Zo krijgt bijvoorbeeld ZoHo een groen daklandschap dat semi-openbaar is.

Voor het Schoterboshof en Katshoek ligt de regentuin. Ter plaatse van de Zomerhofstraat komt een opgang naar het Hofbogenpark, waardoor deze locatie extra bijzonder wordt en goed ontsloten is voor de wandelaar. Het nieuw ingerichte Schoterboshof wordt dan ook autovrij, behalve aan de zijde van de Almondestraat, waar de auto te gast is en spoedig onder het maaiveld kan worden gestald. Dit is noodzakelijk om een kwalitatieve en veilige openbare ruimte te maken, zeker gezien de nieuwe huisvesting van een basisschool, maar ook door de beperkte ruimte en intensivering/verdichten van dit en omliggend gebied (Pompenburg - ZoHo).



De bestaande stedenbouwkundige structuur, bebouwing en lokale initiatieven als vertrekpunt voor toekomstige ontwikkelingen met de openbare ruimte als stedelijke ontmoetingsruimte.



### Heer Bokelweg

De Heer Bokelweg lijkt in het westelijke gedeelte qua breedte en profiel op een stadsboulevard. Verder richting Noordplein versmalt het profiel om zich dan nog een keer te verbreden na de Noordsingel. De weg wisselt vaak van profiel. De Heer Bokelweg is een wijkonsluitingsweg, een wijklaan (zoals beschreven in het beleidsplan buitenruimte Noord) die ooit een aanrijroute richting snelweg moest worden. Dit is nooit realiteit geworden.

In de toekomst kan een mogelijke herinrichting het laanprofiel versterken, continue maken en kansen bieden voor groen en verblijf. De verruiming van de laan bij de Almondestraat en Hofdijk biedt kansen voor het maken van groene ontmoetingsplekken. Dit zou een beter bij de functie passend beeld opleveren.

### Aansluiting Katshoek

Het Katshoekgebouw is alzijdig, met een formele zijde aan de toekomstige wijklaan, de Heer Bokelweg. De overgang tussen de beeldbepalende arcade van het bouwwerk naar de straat heeft een stedelijke uitstraling. De arcade is een vanzelfsprekende stedelijke ruimte waar spontaan gebruik, als verlengstuk van het werkprogramma geuit kan worden. Een groenere overgang naar de huidige ventweg en hoofdrijbaan is goed voorstelbaar en passend in de gedacht van een wijklaan. Privetuinen passen daar niet in. Uitgangspunt is dat de bestaande ventweg voldoende ruimte biedt voor functies, zoals een Kiss & Ride voor de basisschool en distributie. Goed voorstelbaar is om naast meer groen ook meer ruimte te bieden aan de fiets en voetganger.

De zijde aan het Schoterboshof is informeel en hoofdzakelijk autovrij. Deze ruimte zoekt aansluiting met de woon- en binnenstraten van ZoHo, het Zomerhofplein en de Heer Bokelweg, door passages in het Katshoekgebouw. Met de passages in het Katshoekgebouw ontstaat er een dwaalmilieu die verschillende pockets en plekken met elkaar verbindt. Binnen deze ruimtes is niets geprivatiseerd, dus ook geen tuintjes. Hierover later meer.



Heer Bokelweg als stadsboulevard met formele rooilijnen

Dooradering: Autovrij/luw & verbinden intieme stedelijke ruimtes



Positie opgang Hofbogen



Ontwerp opgang Hofbogen

## Verblijven

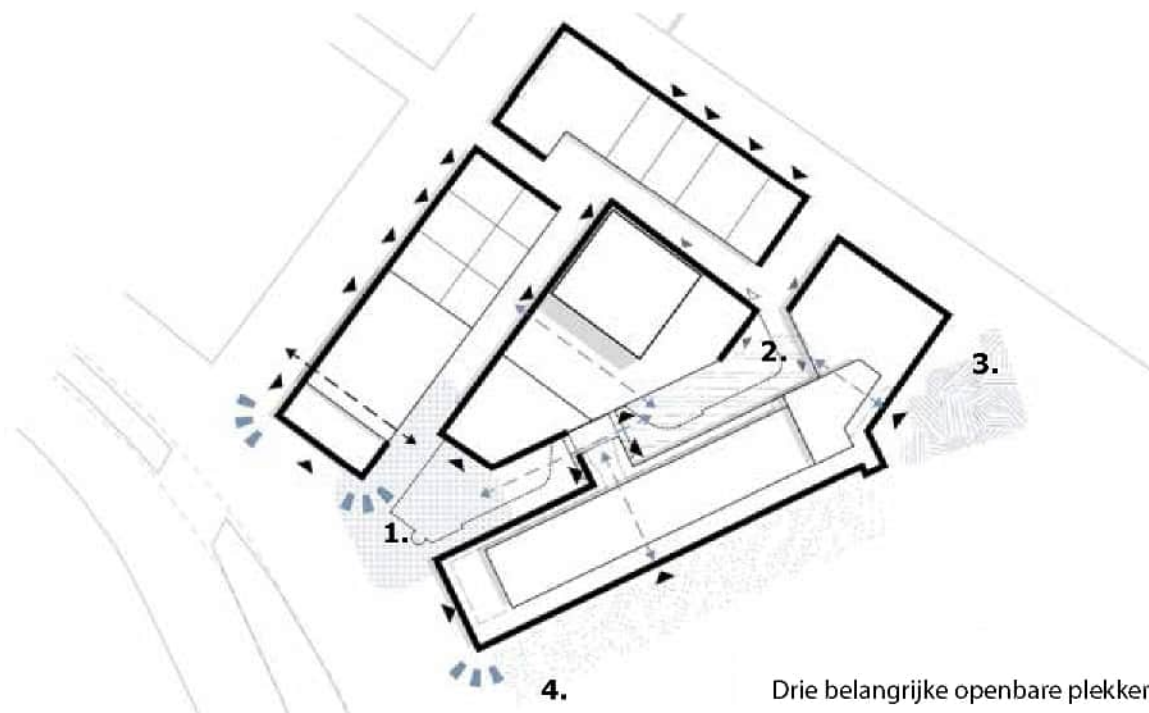
In het projectgebied Schoterboshof zijn drie verblijfsruimtes aanwijsbaar, allen met een stedelijke kwaliteit, maar met verschillen in karakter. Deze komen voort uit de ruimtelijke condities en programmatische invullingen in de plint.

1. Aan de regentuin zal een opgang naar het Hofbogenpark worden gesitueerd. Hierdoor zal de aanloop enorm zijn. De regentuin zelf is een kleine oase tussen de Hofbogen en het plein. Rondom de regentuin worden twee horecavestigingen gesitueerd. Hiertussen komt de entree naar het schoolplein, dat ingepast wordt vanuit de architectuur van de nieuw te bouwen basisschool. In het oog springt de wenteltrap van de huidige parkeergarage, er is terrasruimte en voldoende spelaanleidingen voor de kinderen.

2. De plekken 1 met 2 worden met een straat verbonden. Hier is gelegenheid om te spelen en te verblijven. Om deze ruimte zijn maakruimtes gevestigd. Deze kwaliteit is zicht- en voelbaar. Ook is er aansluiting met de passage door het Katshoekgebouw. De ruimte is informeel en sluit qua gebruik aan bij de plintfuncties.

3. Een open stedelijke ruimte aan de wijklaan verdient een dito invulling. Gedacht wordt aan een kwalitatieve inrichting om stedelijk gebruik voor jongeren te stimuleren.

4. Kiss & ride voor basisschool - inzet inrichting ventweg Heer Bokelweg wordt nader onderzocht.



Drie belangrijke openbare plekken



sferen



3.



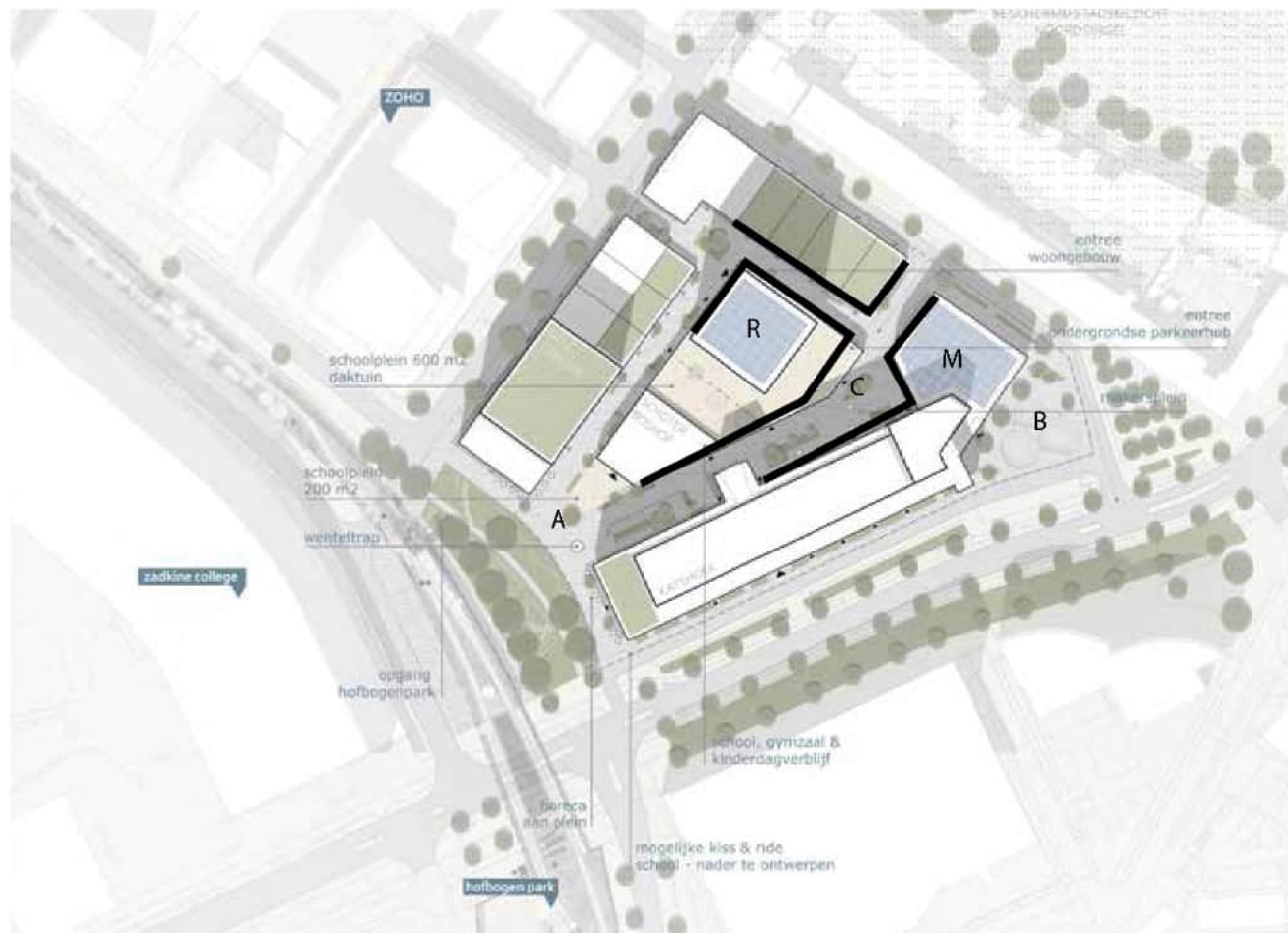
2.



1.

**A.** De afbuiging van de Hofbogenlijn heeft ervoor gezorgd dat de orthogonale stedenbouwkundige structuur in het Schoterboshof een hoekverdraaiing kent. De hierdoor ontstane ruimte is een entree gebied voor het gehele Zomerhofkwartier (inclusief Schoterboshof/ Katshoek) en een schakel tussen het groene karakter van het Hofbogenpark en het Schoterboshof. Hier landt een opgang naar het Hofbogenpark waardoor er een goede verbinding ontstaat tussen buurt/wijk en park. Aan deze ruimte is de genereuze entree van de nieuwe basisschool gelegen, omringd door horeca in het Gele Gebouw (ZoHo) en het Katshoek.

**B.** De karakteristieke hoekverdraaiing tussen de twee van hoogte verschillende gebouwdelen van de Katshoek zoekt aansluiting op de kleinschaligere structuur van de stadswijken buiten de brandgrens. Hierdoor ontstaat er een pleinruimte die in de huidige situatie dienstdoet als parkeerplaats en een onnadrukkelijk bomenplein. In het lagere gebouwdeel (M) bestemmen we maakruimtes en een fietsenstalling. De huidige parkeerplaats en het bomenplein aan de Heer



Bokelweg samen kunnen ruimte bieden aan een stedelijke vergroende ontmoetingsruimte met spelaanleidingen en verblijfsruimte voor jong en oud (niet opgenomen in het project)

**C.** In de oksel van de Katshoek en tussen het nieuw de te ontwikkelen woongebouw (R) ontstaat een kwetsbare plek wanneer er louter achterkantsituaties ontstaan. Juist hier dienen ogen op straat te zijn en met een gevoel van mede-eigenaarschap zodat sociale controle plaats kan vinden. Doelstelling hier zijn levendige en open plinten en het opheffen van achterkantsituaties in het hele hof. In een latere fase wordt de huidige parkeerentree gedicht, en zal er een nieuwe entree naar de toekomstige mobiliteitshub geïntegreerd worden met de nieuwbouwwontwikkeling. Hierdoor ontstaat er een grotere openbare ruimte waar de mogelijkheid geboden wordt voor de ateliers spontaan met de ruimte om te gaan. Picknicktafels, een werkbank of een sculptuur in de maak geven karkater aan deze plek.

Van groot belang is ook de activering van het woongebouw, waarover later meer.

De verbinding tussen pleinruimte A & C moet een veilige plek zijn. Het Industriegebouw aan de Goudsesingel 8 te Rotterdam is een goede referentie hoe om te gaan met een intieme maar stedelijke ruimte en haar programmering. Daarnaast kan het zuidelijke deel, waar we de wenteltrap behouden en nieuwe betekenis geven, onderdeel worden van de buitenruimte voor de basisschool.



Opheffen van achterkantsituaties door het maken van actieve straten in het hof

## DUURZAAMHEID GEBIED

### Een hernieuwde toekomst

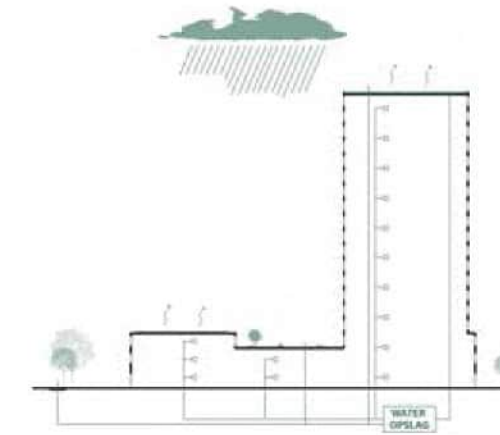
Het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Rotterdam is integraal opgenomen in het Duurzaamheidskompas, Omgevingsvisie Rotterdam (De veranderstad), alsmede de Vuistregels voor bouwen in stadswijken. Hierin geven we richting hoe we de komende jaren werken aan een duurzame stad. Duurzaamheid is grofweg met vier thema's te omschrijven: energie(transitie), circulair, klimaatadaptatie en gezonde leefomgeving. Deze thema's hebben invloed op elkaar en kunnen dus ook niet los van elkaar worden gezien. Om deze grote transities een plek te geven, verbindt Rotterdam opgaven in de bovengrond en ondergrond. Tevens is er ruimte voor experimenten en eigen initiatieven van bewoners en ondernemers.

Voor de Katshoek-Schoterboshof staat een toekomstbestendige en gezonde gebiedsontwikkeling centraal. Het is van belang de duurzaamheidsambities binnen de context van het Zomerhofkwartier en het Hofbogenpark te bezien en de opgave niet alleen op prestatie te beoordelen, maar ook als ruimtelijke ontwerpogave op te pikken. Er dient gezocht te worden naar integrale en kwalitatieve oplossingen.

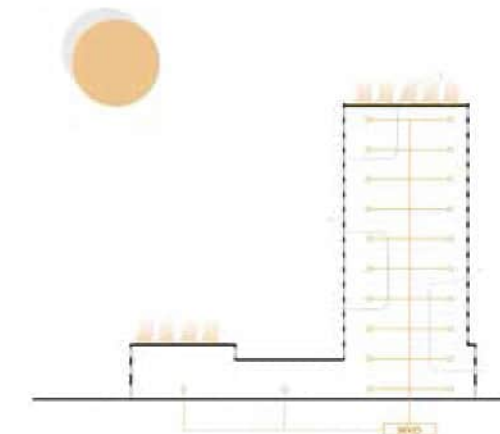
### Energietransitie

De transformatie van Katshoek en Schoterboshof geeft aanleiding voor een toekomstbestendig energetisch ontwerp, waarbij een gezond en comfortabel binnenklimaat en duurzaam integraal energieconcept centraal staan. De energiebehoefte wordt beperkt door het verbeteren van de isolatiewaarden van bestaande bouwdelen en een hogere efficiëntie van installaties. Voor nieuwbouw is een slim gebouwontwerp (overstekken, zonwering, oriëntatie van ramen en dag-nachtventilatie) en toevoeging van groen mogelijkheden om de energievraag en hittestress zo veel mogelijk te beperken. Voor de nieuwbouwontwikkelingen is de aansluitplicht op het restwarmtenet van Eneco van toepassing (Katshoekgebouw is reeds aangesloten) en vormt de basis in de warmtevoorziening. Mogelijkheden om aanvullende duurzame en integrale energiesystemen (zoals WKO) te koppelen worden, in overleg met Eneco, onderzocht tijdens de planvorming. Pv-panelen worden enkele op de hoogste daken toegepast en worden een integraal onderdeel

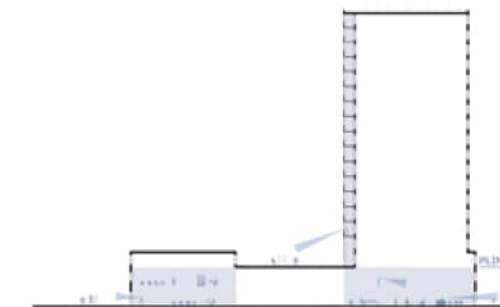
Klimaatrobuust



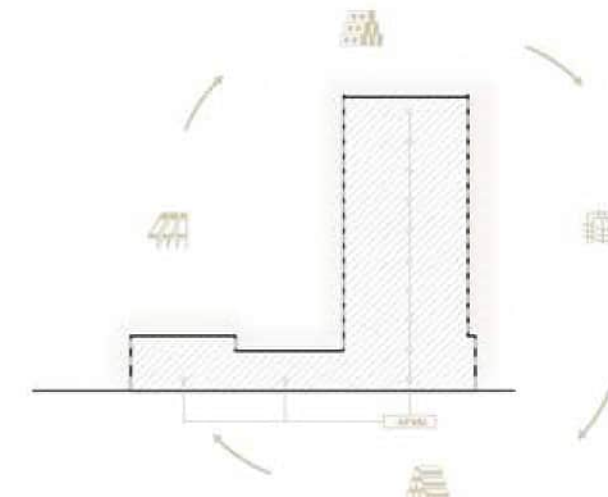
Duurzame energie



Sociale duurzaamheid



Circulair bouwen & afval



van het gebouwontwerp.

Benodigde infrastructuur (o.a. warmteoverdrachtstation) wordt ruimtelijk inpasbaar gemaakt, met interne inpassing als uitgangspunt (cf PvE leverancier). Hierbij mag er geen zichtbare impact zijn op het maaiveld.

Om aan de energieprestatie te komen dient er voldaan te worden aan BENG. Voor het Katshoekgebouw geldt de hardheidsclausule: tenzij aantoonbaar onhaalbaar.

#### Duurzame mobiliteit

In de ontwikkeling Katshoek-Schoterboshof wordt een mobiliteitshub gerealiseerd die voldoet aan de mobiliteitsbehoefte van de directe bewoners en, waar mogelijk, voor een groter invloedsgebied. Alle parkeervoorzieningen op privaatterrein worden (constructief) voorbereid op laadinfrastructuur. Minimaal 20% van alle parkeerplaatsen kan gelijktijdig laden. Kansen voor OV, fietsen, voetgangers en/of deelmobiliteit worden benut. Hierover later meer.

#### Circulair

Rotterdam streeft naar een halvering van het gebruik van primaire grondstoffen in 2030 en een volledig circulaire economie in 2050. Om hieraan bij te dragen wordt met een circulaire strategie ontworpen en gebouwd, gericht op:

- Hergebruik van gebouwen
- Vergroten aanpassingsvermogen en flexibiliteit door middel van overmaat ten behoeve van flexibel gebruik van gebouwen en ruimtes.
- Het voorkomen en verminderen van het gebruik van primaire materialen op basis van eindige grondstoffen.
- Het verlengen van de levensduur van producten.
- Het toepassen van materialen met een lage milieu-voetafdruk, waaronder hoogwaardig hergebruikte (secundaire) materialen en hernieuwbare biobased materialen.
- Mogelijkheden tot losmaakbaarheid van bouwelementen en -producten.

Van de ontwikkelende partijen wordt een waardescan gevraagd waarin duidelijk wordt welke onderdelen behouden blijven en worden hergebruikt. Demontage en hoogwaardig hergebruik na einde gebruiksduur is mogelijk gemaakt voor relevante gebouwonderdelen en digitaal dusdanig vastgelegd zodat o.a. een demontageplan en relevante informatie voor hergebruik bekend en geborgd is. Bij nieuwbouw (wonen) is de MPG-eis van 0,8 van toepassing.

#### Klimaatadaptatie

Voor huidige en toekomstige bewoners van de Agniesebuurt is een klimaatbestendige omgeving zeer relevant. Denk aan het beperken van hittestress, een robuuste waterhuishouding en natuurinclusief ontwerp van gebouw en buitenruimte.

In de Katshoek-Schoterboshof worden integrale en toonaangevende oplossingen toegepast, die als voorbeeld kunnen dienen bij andere binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. We gaan slim om met water en energie en beschermen ons tegen weersinvloeden. Door een samenspel van natuurlijk vegetatie, verdamping, retentie en berging wordt een eigen waterkringloop gemaakt, die de rest van de stad minimaal belast. Hiermee wordt een goed leefklimaat gemaakt voor flora en fauna en implementeren we relevante thema's als biodiversiteit, klimaatadaptatie, hittestress en vangen we fijnstof af. In natte periodes wordt regenwater maximaal gebufferd, om vervolgens in droge periodes het groen te kunnen bevoeien vanuit de eigen voorraad, zodat er geen gebruik hoeft te worden gemaakt van schoon drinkwater. Dit systeem wordt afgestemd op het beleid van de gemeente Rotterdam en het Hoogheemraadschap.

Daarnaast zorgen actieve en passieve oplossingen bij extreme hitte voor een aangenaam en koel verblijfsklimaat, ook in de buitenruimte. De waterkringloop is onderdeel van de ontwerpogave waarbij 70mm hemelwater per uur op eigen terrein wordt geborgd. Concrete toepassingen zijn onder andere; absorptie via groene daken, waterdoorlatende verharding op maaiveld, waterretentiekragen op daken of buitenruimte en een centrale waterbuffer ten behoeve van droge perioden. Bij gebouw Katshoek kent de bestaande constructie beperkingen; hier geldt ten aanzien van waterberging de clausule: tenzij aantoonbaar niet haalbaar. Voorwaarde is het gescheiden aanbieden van afvoer hemelwater op het rioolstelsel.

#### Ecologie en natuurinclusief bouwen

In Rotterdam is een netwerk van singels aanwezig, zo ook in de Agniesebuurt met de Noord- en Crooswijkse singel. Dit zijn naast water- ook belangrijke groenstructuren in de stad en onderdeel van het beschermd stadsgezicht Waterproject. Ook wordt het toekomstige Hofbogenpark een belangrijke drager van het toekomstige 'ladderpark', wat zich zal uitstrekken richting het Noorderkanaal.

Ten behoeve van de ontwikkeling dient een ecologisch onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd te worden. De beschermde soorten die

aangetroffen worden tijdens deze onderzoeken dienen opgenomen te worden in de lijst met gidssoorten en mee te gaan in het ontwerpproces als "medegebruiker".

### **Gezonde leefomgeving**

De luchtkwaliteit en geluidshinder binnen de directe omgeving moeten worden verbeterd. Op basis van de ligging van de locatie is onderzoek noodzakelijk naar geluids-, fijnstofoverlast en/of overschrijding van normwaarden.

Maatregelen dienen integraal te worden opgenomen in de ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp, zoals;

- beperken geluidsdruk;
- op de meest belaste plekken functies/ruimtes situeren die minder hindergevoelig zijn;
- Maatregelen toepassen voor een gezond binnenklimaat (toepassen gezonde bouwmaterialen en kwalitatief hoogwaardige ventilatiesystemen);
- Bij geluidsbelaste woningen dient te worden voldaan aan het bouwbesluit.

Daarnaast wordt voor de gehele ontwikkeling Katshoek-Schoterboshof een GPR-score van ten minste 7,5 voor alle thema's aangehouden.



Regentuin als voorbeeld klimaatadaptatie.  
De Wenteltrap als voorbeeld van hergebruik.

## MOBILITEIT

### Door nabijheid verbonden

Het Schoterboshof is uitzonderlijk goed bereikbaar. Het Centraal station is op loopafstand van de locatie en heeft een internationaal bereik, zowel over spoor als in de nabijheid van 's lands grootste luchthavens. Eveneens is de automobilititeit goed aangehecht op het nationale netwerk. Desalniettemin zetten we in op een lokale ontwikkeling, duurzame mobiliteit en langzaam verkeer. Alternatief aanbod dient uitnodigend in gebruik en faciliteiten te zijn als integraal onderdeel van de ontwikkeling en planuitwerking.

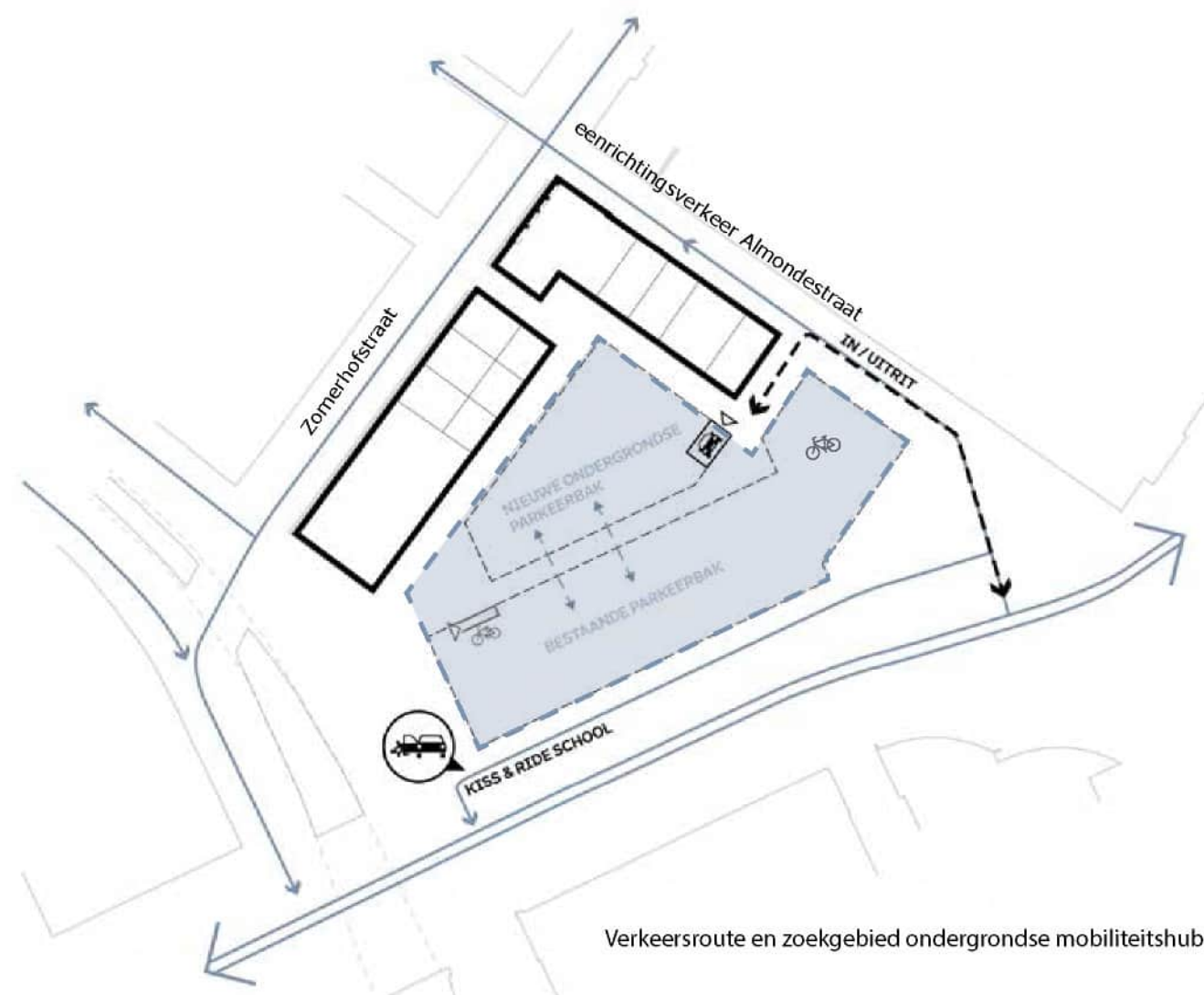
Steeds meer bewoners hebben geen eigen auto. Zij maken gebruik van diverse mobiliteitsoplossingen zoals de combinatie openbaar vervoer en fiets. Daarbij wordt het gebruik van deelmobiliteit steeds normaler en daarmee een vorm die onderdeel wordt van deze gecombineerde keten. Dat vergt ook van ontwikkelaars een andere benadering om met het mobiliteitsvraagstuk om te gaan. De ligging van het Katshoekgebouw op een loopafstand van ongeveer tien minuten van Centraal Station, biedt de mogelijkheid om snel naar plekken buiten Rotterdam te kunnen reizen. Het autogebruik blijft een onderdeel in de mobiliteitskeuze, maar heeft geen centrale rol meer ten opzichte van andere vormen. De introductie om flexibel met de parkeernorm om te gaan door toepassing van verschillende kortingen is een stimulans om de mobiliteitsbehoefte op een andere manier te benaderen en op te lossen.



### Parkeren

De parkeereis van de woningen en bedrijven wordt geheel op eigen terrein en in pandig opgelost. Het bouwplan moet daarin voldoen aan de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. De beleidsregeling biedt verschillende kortingen op de totale parkeereis zoals de nabijheid van Rotterdam Centraal, daarnaast kan door het aanbieden van extra fietsstallingsplekken, Mobility as a Service (Maas) of deelauto's extra korting op de parkeereis worden verleend. Verder moet rekening worden gehouden met halen en brengen van leerlingen van de basisschool.

Fietsparkeren wordt in pandig opgelost, waarbij gestreefd wordt naar een logische verdeling van de verschillende entrees. Voor bezoekend fietsverkeer zullen ook voorzieningen gemaakt worden, deze voorzieningen kunnen (deels) op logische plekken in de openbare ruimte worden geplaatst.



Verkeersroute en zoekgebied ondergrondse mobiliteitshub

### **Parkeren basisschool en K+R**

Voor de parkeernorm van de basisschool zal moeten worden voldaan aan de parkeernorm (0,4pp per lokaal). Er moet echter ook rekening gehouden worden met halen en brengen van kinderen. De meest voordehand liggende locaties daarvoor is een voorziening aan de Heer Bokelweg en/of een voorziening aan de Zomerhofstraat. Dat kan enerzijds door een strook te voorzien aan de noordzijde van de Heer Bokelweg, waarbij tijdens haal- en brengmomenten niet lang geparkeerd mag worden (alleen stil staan t.b.v. in- en uit stappen, regels laad- en loszone). Een andere mogelijkheid is het in stand houden van de parallelweg voor het Katshoekgebouw waar momenteel ook geparkeerd wordt, er is dan echter geen ruimtewinst te behalen voor vergroening.

Ook voor de basisschool zal in geschikte fietsparkeervoorzieningen moeten worden voorzien, zowel voor leraren, leerlingen als voor ouders die hun kind met de (bak) fiets naar school willen brengen.

### **Ontsluiting + parkeren Katshoekgebouw, Schoterboshof**

Het Katshoekgebouw en het Schoterboshof zijn bereikbaar vanaf de Heer Bokelweg, via de Almondestraat. Om het verkeer in het Zomerhofkwartier beperkt te houden, zal dit verkeer ook weer via de Heer Bokelweg afvloeien. Onderzocht wordt hoe de koppeling gemaakt wordt tussen de bestaande parkeervoorziening onder het Katshoekgebouw en de te onderzoeken mobiliteitshub onder Schoterboshof. Ontsluiting van deze voorziening wordt in het Schoterboshof gerealiseerd, met als eis dat de in- en uitgang op één plek wordt gesitueerd. Onderzocht wordt hoe de ondergrondse stalling zal worden uitgebreid onder het Schoterboshof, en naar het functioneren van de HUB i.r.t. de verschillende gebruikers. De ontsluiting richting Almondestraat zal altijd op het maaiveld uitkomen.

### **Profiel Heer Bokelweg**

De gemeente is niet voornemens het profiel van de Heer Bokelweg op korte termijn aan te passen. Op de middellange termijn wordt dit wel onderzocht. De ontsluiting van de Almondestraat op de Heer Bokelweg verplaatsen heeft niet de voorkeur van de gemeente.

### **Routing verkeer Zomerhofkwartier/ Agniesebuurt**

In de afbeelding op pagina 75 is schematisch de toekomstige wegenstructuur van de Agniesebuurt en het Zomerhofkwartier weergegeven, na oplevering van ZOHO. Een belangrijke wijziging hiervan op de huidige structuur is het eenrichtingsverkeer in een deel van de Almondestraat waarmee minder doorgaand verkeer het gebied in wordt getrokken.

### **Aanvullende input Mobility Hub**

Een belangrijk onderdeel van de bouwplanontwikkeling is de parkeereis. De randvoorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Naast de gebruikelijke opbouw van de parkeereis, waarin aan elke functie een specifieke eis is gekoppeld, zijn kortingen toe te passen door gebruik te maken van aanvullende opties zoals het bieden van deelauto-concepten en de ligging t.o.v. OV-stations en -haltes zoals Rotterdam CS.

Naast het moderniseren van het parkeerbeleid waarin creatieve oplossingen worden toegejuicht, wordt er vanuit de gemeente Rotterdam ingezet op het differentiëren van het mobiliteitsaanbod binnen bestaande wijken. Het terugdringen van het aantal auto's in de openbare ruimte is hierin een belangrijk uitgangspunt. De komende jaren zal daarom extra worden ingezet op een vraaggericht aanbod, het stimuleren hiervan gebruik te maken en het verminderen van het autobezit.

Katshoek/ Schoterboshof ligt in een gebied dat de komende jaren een flinke transitie zal doormaken naar een moderne centrumwijk waarin stedelijke verdichting plaatsvindt. Dergelijke verdichting is niet haalbaar als wordt vastgehouden aan het blijven faciliteren van autobezit.

Voor de beoordeling van de planvorming van Katshoek/ Schoterboshof wordt daarom een aanzienlijke meerwaarde toegekend wanneer het plan kan voorzien in een parkeeroplossing die breder inzetbaar is dan enkel voor de onderdelen van het plan zelf. Een flexibel aanbod dat kansen biedt voor de mobiliteitsbehoefte van het direct aanliggende gebied is de inzet voor de planontwikkeling.

## MOBILITEITSHUB

De mobiliteitshub is een centrale plek die invulling geeft aan de lokale mobiliteitsbehoefte en in relatie staat tot een groter mobiliteitsnetwerk. Katshoek en het Schoterboshof zijn internationaal, nationaal en lokaal zeer optimaal ontsloten. Per trein zijn Londen en Parijs in een dagdeel bereikbaar, en ook de nabijheid van internationale luchthavens maakt deze plek erg aantrekkelijk. Per fiets zijn de randen van Rotterdam binnen een halfuur bereikbaar, en met het openbaar vervoer nog sneller. Te voet is het centrum van Rotterdam zelfs in slechts vijf minuten te bereiken. Daarnaast verbindt het toekomstige Hofbogenpark het centrum met het Sint Franciscus, waardoor er een sprong over de A20 wordt gemaakt. De zeer gunstige ligging van onze ontwikkellocatie legitimeert de afname van het autogebruik. Met een frisse blik gaan we ons inspannen om tot een inclusief mobiliteitsconcept te komen, waarbinnen inwoners van zowel de nieuwe ontwikkeling, als de buurt, toegang hebben tot verplaatsbaarheid.

De collectieve mobiliteitshub verbindt ambities en doelen met elkaar:

- Afname van vervoersbewegingen voor de auto
- Een bijdrage aan verkeersveiligheid
- Verbetering openbare ruimte
- Een groenere en gezonde leefomgeving
- Hiermee een impuls voor de luchtkwaliteit
- Minder ruimtegebruik en dus meer ruimte voor verblijfs- en leefkwaliteit
- Langzaamverkeer als gezonde alternatieven, ook qua beweging
- Mogelijkheden voor sociaal en economisch programma.

### Uitgangspunten

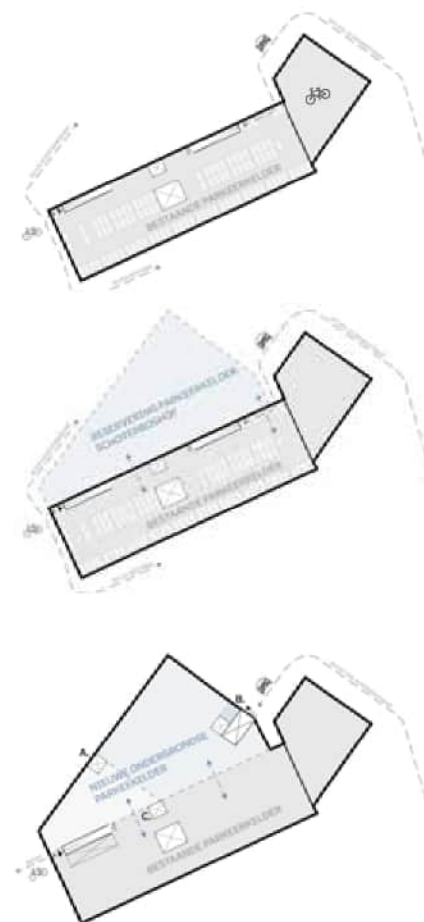
De mobiliteitshub is een hoogwaardig ontworpen overzichtelijk, veilig en comfortabel vertrek- en aankomstpunt. Een ruimtelijke spil binnen een groter netwerk van verschillende modaliteiten en snelheden van vervoer. Daglicht, uitnodigende entrees, helder ontworpen bewegwijzering en openheid zijn van belang voor een uitnodigend karakter, voor alle vervoertypes, incl. fietsgebruikers. Anonimiteit dient te worden voorkomen. We zetten in op een sociaal- en werkprogramma door middel van een fietsenmaker en beheerder, en waar mogelijk gebruiken we bestaande lokale ondernemers voor herstelwerkzaamheden aan de voertuigen. Maatschappelijk eigenaarschap is van belang voor een gedragen verantwoordelijkheid op alle niveaus: van eigendom tot gebruik.

### Fasering & proces

In samenwerking met alle betrokken partijen is de inzet gericht op de afname van het autogebruik en -bezit. We werken gezamenlijk een mobiliteitsaanpak uit die aan de lokale mobiliteitsbehoefte voldoet, ten eerste voor de directe gebruikers van deze ontwikkeling, en zoveel mogelijk voor de aangrenzende buurtbewoners.

In de eerste fase, de herontwikkeling van het Katshoekgebouw, zal worden voldaan aan het vigerende beleid. Echter met disclaimer dat men geen recht heeft op een eigen parkeerplaats. Door middel van pilots kunnen we testen wat het gebruik en effect voor de toekomstige hub is.

In de tweede fase breiden we ondergrondse ruimte van het Katshoekgebouw uit op basis van een innovatief, eigentijds en gebruiksvriendelijk mobiliteitsconcept. Het ruimtelijke ontwerp is, zoals beschreven, een hoogwaardig ontworpen overzichtelijk, veilig en comfortabel vertrek- en aankomstpunt. In samenspraak selecteren we een architect, exploitant en beheerder.



### FASE I

Bestaande parkeerkelder Katshoek wordt via ventweg ontsloten met de inrit aan westzijde en de uitrit via de Almondestraat. Er komt geen autoverkeer in het Schoterboshof.

### FASE II

Planvorming, de kwaliteiten en ambities, zoals beschreven, vormen het uitgangspunt voor het ontwerp.

Haalbaarheid, exploitatie en beheer worden onderzocht.

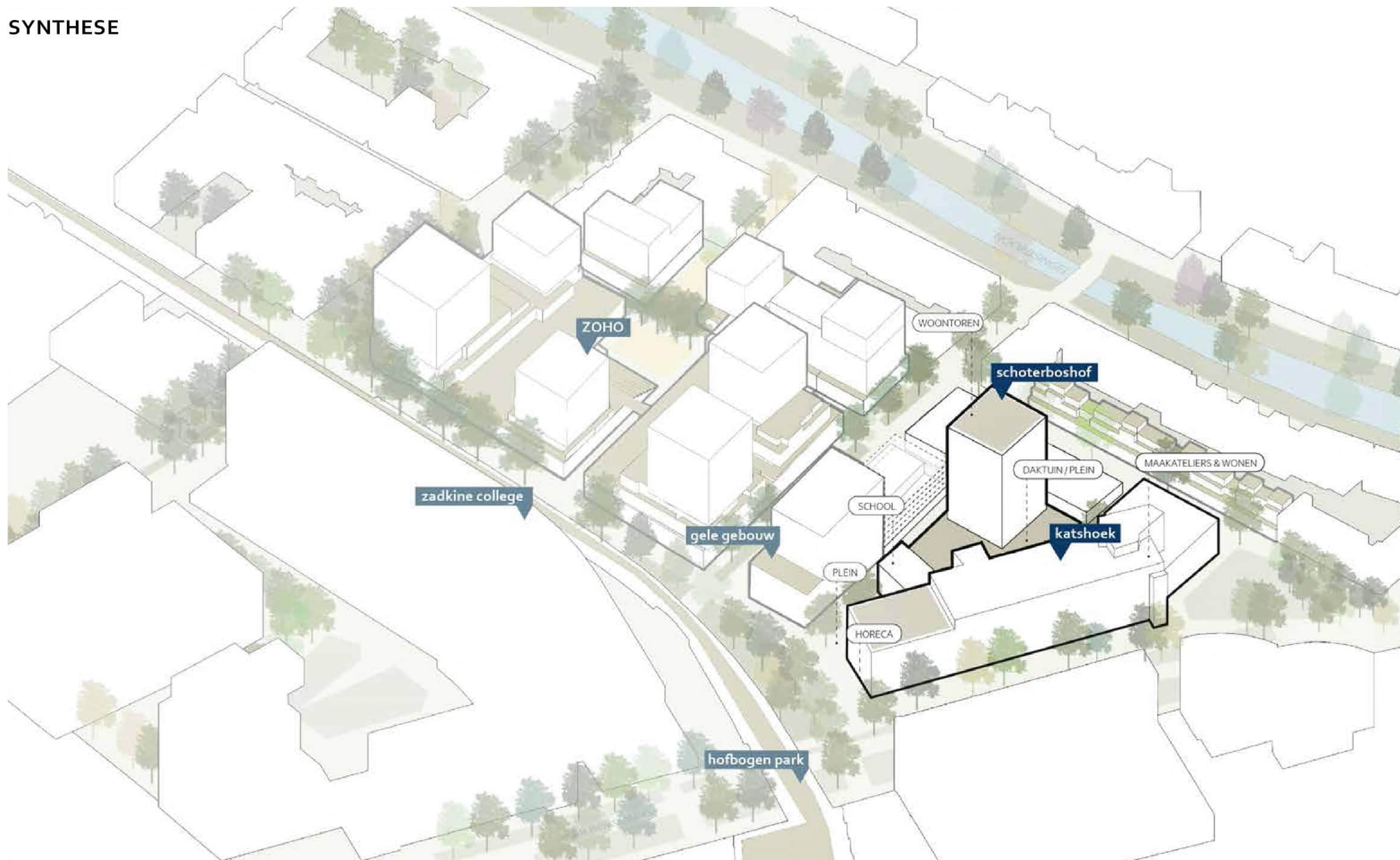
### FASE III

Ontwikkeling en uitvoeringsstadium. Eindbeeld: één in/uitgang aan zijde Almondestraat; fietsentree aan zijde regentuin. Huidige oostelijke hellingbaan verwijderd en mogelijke vide.

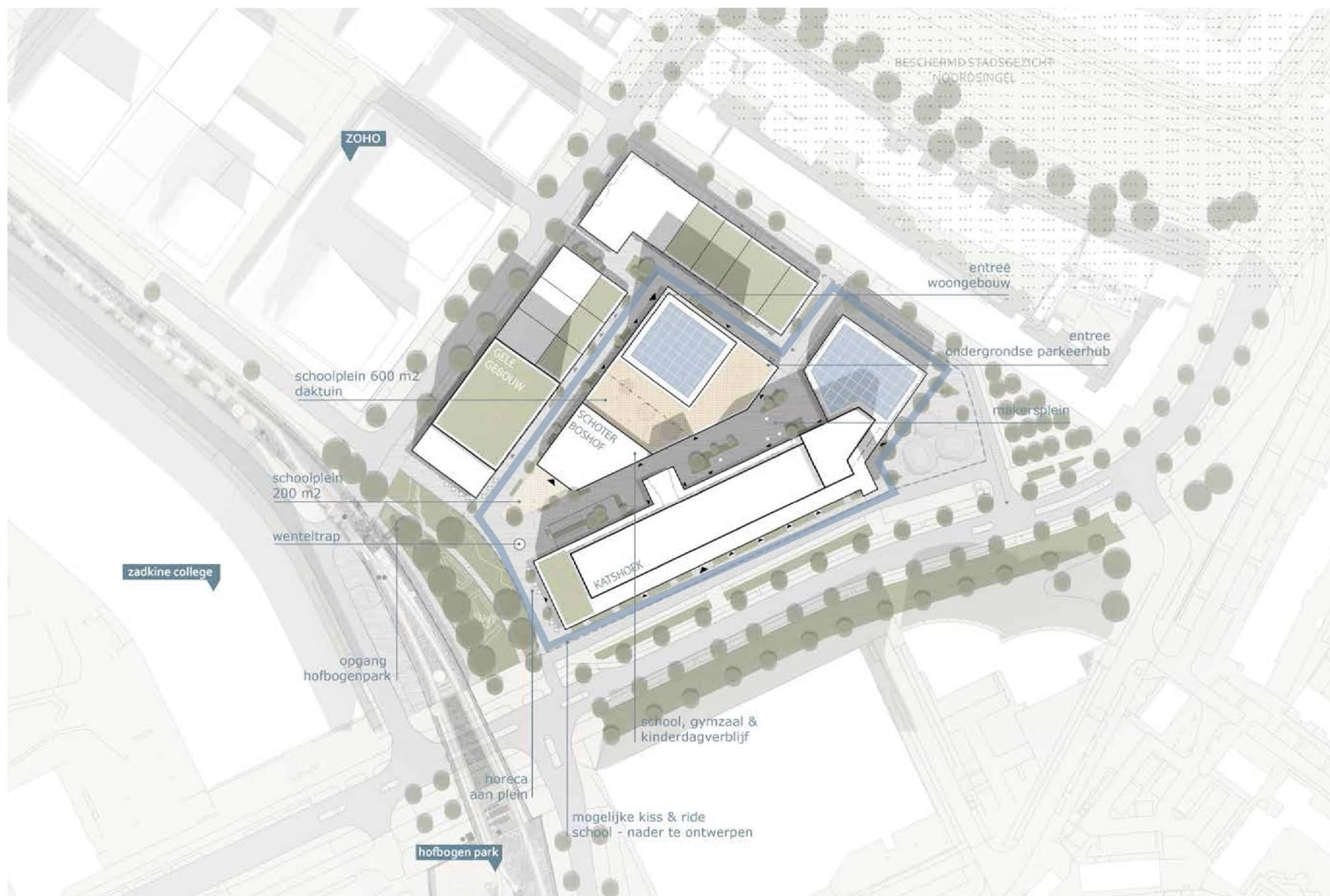
## INSPIRATIE



## SYNTHESE



## SYNTHESE



## SYNTHESE - PRINCIPE DOORSNEDES

### Korte termijn

Op basis van deze NvU zal eerst de transformatie van het Katshoekgebouw plaatsvinden, met een stedelijk programma in de plint en wonen op de hogere etages. Van belang is de blijvende afleesbaarheid en strakheid van het gebouw, die de architect Maaskant zo karakteristiek heeft aangebracht. Het programma in de plint dient dynamisch te zijn, flexibel waar mogelijk om op toekomstige ontwikkelingen te kunnen inspelen, met een alzijdig karakter. Aan alle zijden is het gebouw onderdeel van de stedelijke structuur. De kelderlaag wordt eerst in gebruik genomen voor de nieuwe functies in het gebouw, en zal later mogelijk worden geïntegreerd in de mobiliteitshub voor de gehele locatie (incl. Schoterboshof met één in/uitgang voor het geheel.).

### Middellange termijn

De ondergrondse mobiliteitshub zal ontwikkeld worden in samenhang met de verdere planontwikkeling voor Schoterboshof, inclusief programmering en gebruik van de buitenruimte. De hub moet zowel functioneel, als vernieuwend en uitnodigend ontworpen worden en is als zodanig zowel een technische als een esthetische én exploitatieve uitdaging. Ontwerp en uitvoering op de Schoterboshoflocatie (in aansluiting op een al bewoond gebouw Katshoek) vergen een doordachte fasering en bouwlogistiek, met goede communicatie met de omgeving. De koppeling aan de parkeerkelder onder het Katshoekgebouw zal na ingebruikname van het gebouw nog leiden tot aanpassingen, inclusief het verplaatsen van in- en uitritten.

Het woongebouw en de basisschool worden bij voorkeur tegelijkertijd gebouwd, omwille van de gezamenlijke kelderlaag, en ook om overlast te beperken en een langdurige 'bouwput' te voorkomen.

hofbogenpark

WERKEN



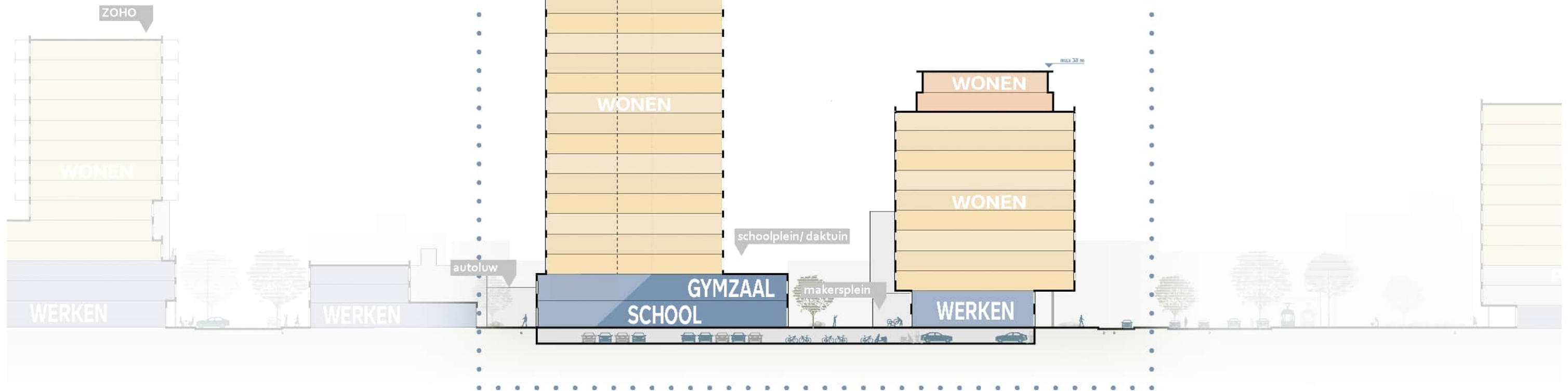
## SYNTHESE - PRINCIPE DOORSNEDES

### Lange termijn

Doelstelling is een dynamisch stuk stad te maken met gemengde stedelijke, publieke programma's en diverse woonprogramma's, als uitrol van het centrummilieu en als overgangsgebied naar de stadswijken. De kwaliteit van de openbare ruimte dient hoog te zijn in een gebied met een zeer hoge dichtheid aan functies. Het goed functioneren van basisschool en kinderdagverblijf vragen een duurzaam veilige en vriendelijke omgeving.

Het gewenste stedelijke werk- en voorzieningenmilieu, met een accent op kleinschalige artistieke en maakfuncties, moet voor langere tijd gewaarborgd kunnen worden.

Om deze redenen zullen het gebruiksprogramma voor het gebied en de bijbehorende omgevingskwaliteiten geregeld gaan worden in een wijziging van het omgevingsplan (onder de Omgevingswet). Ook is het voor de langere termijn gewenst om te komen tot een herinrichting van de Heer Bokelweg, als verbindende stedelijke ruimte op het hogere gebiedsniveau.



Samenhang & continuïteit - overgang centrummix-stadswijken



## Strategie

1. Analyse & borgen ontwerpprincipes
2. Toevoeging van de ontbrekende elementen
3. Herstellen en aanpassen naar hedendaagse behoefte

## CULTUURHISTORISCHE WAARDE

### Karakteristieken

De eerste ontwerpen voor gebouw Katshoek worden in 1959 gemaakt met het idee een bedrijfsverzamelgebouw voor de kleine industrie te bouwen, passend bij de vastgestelde bestemming van het wederopbouwplan. Nadat de bouwkosten als gevolg van de bouwhausse in de jaren zestig flink waren gestegen, bleek dit niet meer haalbaar en werd Katshoek ontwikkeld als kantoorgebouw met 18.000 vierkante meter aan kantoorruimte en 2.000 vierkante meter winkelruimte. Het achterliggende expeditie-hof werd ingevuld met een parkeergarage die ruimte biedt voor 400 auto's, deels ondergronds. Het gebouw heeft twee bouwdelen: een hoofdvolume van zeven en deels acht bouwlagen parallel aan de Heer Bokelweg en een vier bouwlagen tellend nevenvolume dat schuin is teruggelegd als overgang naar de Almondestraat. De overgang van beide bouwdelen is ontworpen als een sculpturale hoek door een uitkragende balkonreeks, waarvan enkele zijn dichtgezet, en een teruggelegd volume op de laagbouw, waarin de knik van het gebouw is verwerkt.

De begane grond in beide bouwdelen is dubbel hoog en voorzien van een entresolverdieping. De bovenste verdieping is niet over de volledige lengte van het hoge bouwdeel doorgezet en heeft een teruggelegde gevel, waardoor de dakrand lijkt te zweven.

De gevels zijn rondom bekleed met panelen van muschelkalksteen panelen afgewisseld door doorgaande vensterstroken met blank geanodiseerde, aluminium kozijnen en oorspronkelijk helder vensterglas. Het glas is in de jaren tachtig vervangen door blauw spiegelglas waardoor het grootschalige, enigszins ongenaakbare karakter van het gebouw nog eens is versterkt. De gevel van de begane grond van het hoofdvolume is fors teruggelegd achter de kolommen en heeft mede door de dubbele hoogte colonnade-achtige proporties. In het lage bouwdeel zijn de puien tussen de kolommen geplaatst, die volgens de bouwtekeningen zijn uitgevoerd in gebouchardeerd beton. Deze beton-brut elementen zijn in het lage bouwdeel nog zichtbaar en vormen een fraai contrast met de gladde afwerking van de

gevelpanelen en puien. Het gebouw heeft twee ingangen: één centraal gepositioneerd in het hoofdvolume, gemarkeerd door een niet oorspronkelijke luifel, en één in het lage deel geflankeerd door een reliëf van André Volten. Daarnaast hebben enkele functies op de begane grond een eigen entree. Het kunstwerk van André Volten bestaat uit twee cirkelsegmenten in RVS en is opgenomen in de gevelpuien. De oorspronkelijke aluminium pui is vervangen door een zwartgelakte variant, waarbij het kunstwerk helaas in dezelfde kleur is overgeschilderd.



1. Huidige gebouw als onderdeel in het oeuvre van Maaskant



2. Contrast tussen vlak en plastiek in gevel. Kenmerkende open balkons als scharnier tussen twee gebouw vleugels



3. Horizontale geleiding van de verdiepingen



4. Zichtbaarheid verticale kolommen in plint

### Afreesbaarheid

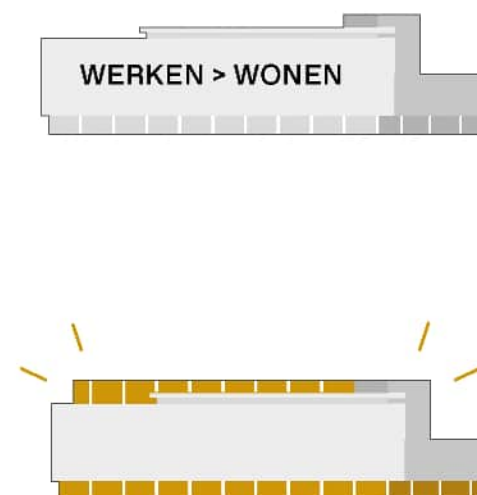
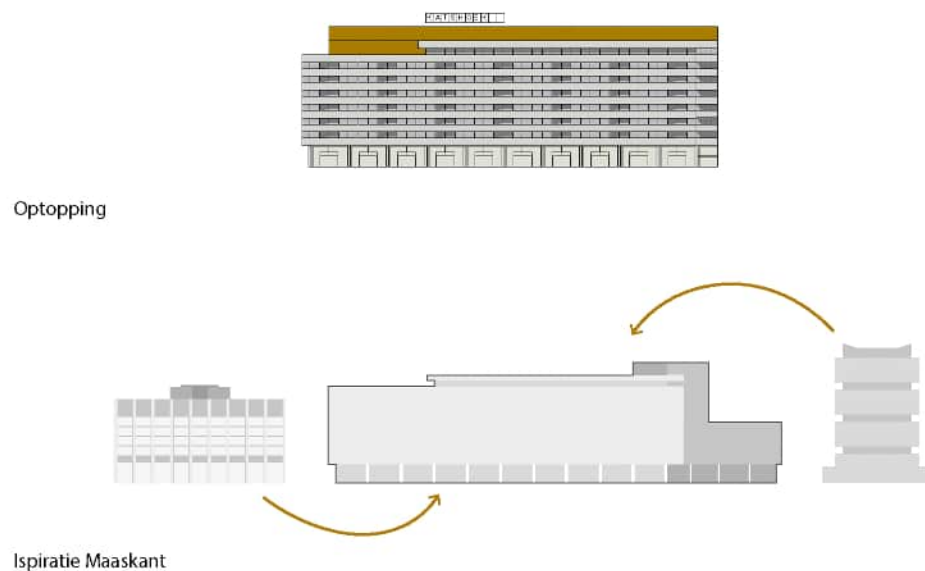
De transformatie van het Katshoek-gebouw vormt een belangrijke schakel in de ontwikkeling van het Schoterboshof. Het bouwwerk is gelegen tussen drie grote (gebieds-) ontwikkelingen, te weten de Hofbogen, Pompenburg en Zoho. De Katshoek kan de ontwikkelingen in de omgeving kracht bij zetten. Bovendien biedt het de kans het nu (sociaal) onveilige en sleetse Schoterboshof een kwaliteitsslag te geven. Gezien het karakter van de Heer Bokelweg als stadsstraat, de hoge (ontwikkel-)dynamiek in dit gebied en de geschiktheid van het gebouw (groot/flexibel) zetten we in op een gemixt programma met wonen en ruimte voor stedelijke activiteiten, waarbij met name de plint kansrijk is voor inzet op flexibele én betaalbare ruimten (in lijn met ZoHo), waar ruimte beschikbaar is voor economische- en maatschappelijke activiteiten. Kleinschalige units voor werk- en bedrijfsruimten vormen de spil op de begane grond. De omliggende ontwikkelingen zetten in op (hoog)stedelijk gebied. Dat vraagt een bijpassende functie-mix met een juiste balans tussen wonen, werken en voorzieningen om een vitale en levendige stadswijk te kunnen worden.

### Gebouw

Een eenzijdige transformatie van het katshoekgebouw naar wonen is uit den boze. Tenminste in de plint zetten we in op werken en horeca. Voorkomen moet worden dat de

nieuwe invulling van de plint een woonuitstraling krijgt. Het woonprogramma dient architectonisch te worden verenigd. De zones rondom het gebouw dienen de levendigheid van het toekomstig gevarieerde programma in de plint te faciliteren en te passen in de bredere context van de openbare ruimte. De ligging aan de stedelijke stadsstraat Heer Bokelweg en de ligging die tevens de entree van Zoho markeert (vanuit binnenstad gezien) motiveert een gemengd en publiek programma (niet-wonen). De overige etages, waarbij de tussenverdieping extra aandacht geniet, kunnen worden getransformeerd naar woningen georiënteerd op de Schoterboshof. De impact van de transformatie moet tot een minimum beperkt worden aan de karakteristieke elementen in ere worden hersteld. Het strak houden van het gebouw is een belangrijk uitgangspunt.

Een optopping (max 2 lagen en terugliggend) van het katshoekgebouw is stedenbouwkundig aanvaardbaar gezien de maat en schaal van het gebouw. Dit vraagt om verdere uitwerking vanwege de impact op de totaalcompositie van het gebouw. Een vroegtijdige afstemming met de commissie Welstand en Monumenten is hierom van belang. Het verlengen en verhogen van de dakopbouw dient radicaal ontworpen te worden, zodat het goed aansluit op de schaal en beeldtaal van Maaskant voor het Katshoek.



## UITGANGSPUNTEN PLINT

### 1. Dooradering

Minimaal een collectieve en semi-openbare doorsteek wordt gerealiseerd die de stedelijke Heer Bokelweg met het nieuwe Schoterboshof verbindt. De passage vormt niet alleen een stedelijke verbinding, maar geeft betekenis aan het interieur, waar een creatieve werkatmosfeer tot spontane ontmoetingen uitnodigt. Er is een duidelijke zichtrelatie richting activiteiten in de aangelegen plintruimten. Het is in de basis een werkgebouw, met een brute, doch verfijnde architectonische uitwerking.

### 2. Programma plint & 1e etage

In de plint op de begane grond wordt niet gewoond. Het is een genereuze leefruimte die bijdraagt aan de stedelijke dynamiek tussen het centrum en de stadswijken. Een primaire woonuitstraling is niet passend bij het gebouw.

Aan de westzijde gaat de plint over drie zijdes een relatie aan met de stedelijke ruimte tussen de Heer Bokelweg, de Hofbogen met regentuin, en het meer intieme binnenplein die de basisschool ontsluit. De plint heeft een alzijdige orientatie.

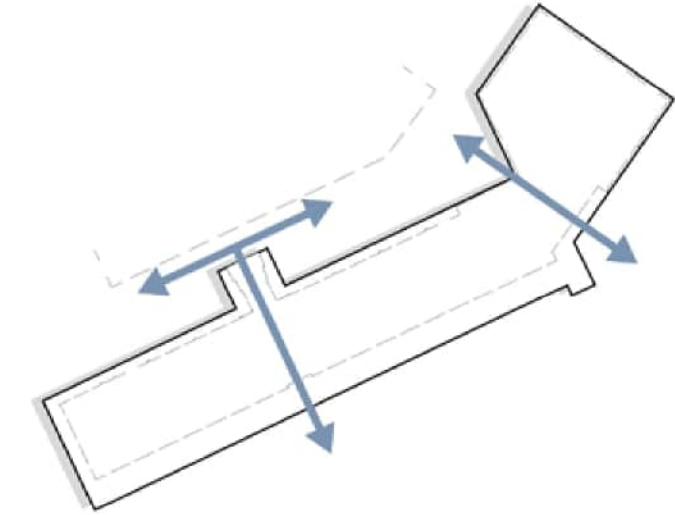
### 3. Ankerpunten & openbare plekken

Het langgerekte Katshoek-gebouw heeft betekenis op een hogere stedenbouwkundige schaal en begeleidt door zijn hoekverdraaiing enerzijds de Heer Bokelweg, maar heeft tevens een informelere zijde aan Schoterboshof.

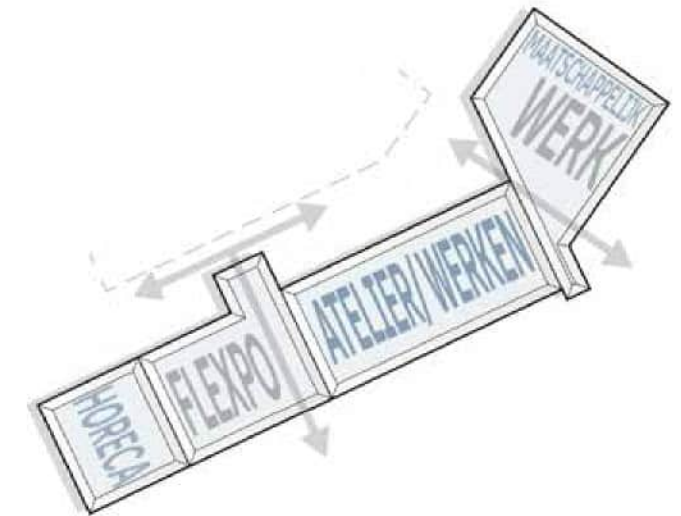
De sociale veiligheid in het huidige Schoterboshof laat te wensen over door de anonimiteit. Het is een blinde vlek in het stedelijk weefsel en een onveilige locatie.

Door een gerichte programmering die door de dagdelen actief is (ogen op straat) moet deze plek onderdeel worden van een nieuwe Agniesbuurt zuid, die is gevormd na het bombardement op Rotterdam.

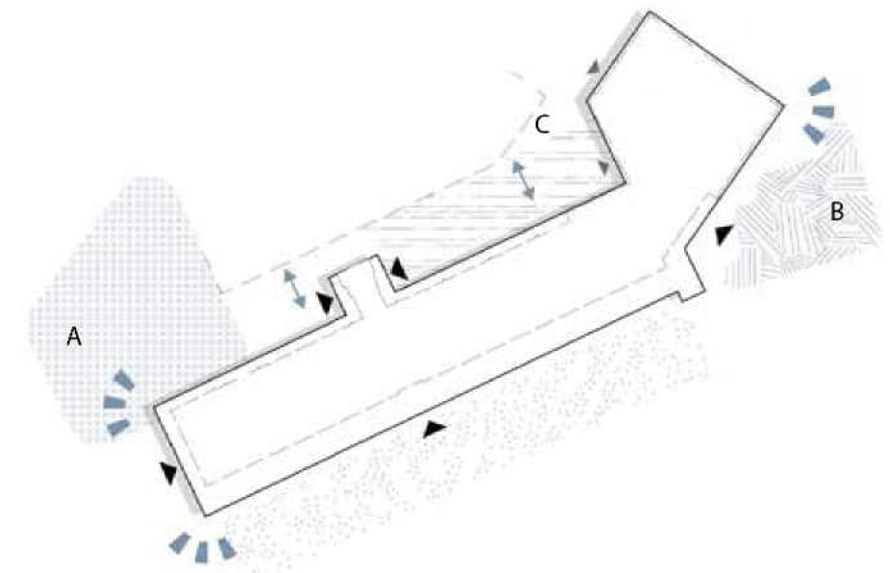
1. Dooradering



2. Programma plint & 1e etage



3. Ankerpunten





**1. Dooradering** *Genereuze ontmoetingsruimtes in de geest van Maaskant*



**2. Programma plint** *Verbinden werk, maken, educatie, gemeenschapszin en ontspanning.*



**3. Ankerpunten & openbare plekken** *Aansluiten op de behoeftes van stedelijke ruimtes.*



## UITGANGSPUNTEN ARCHITECTUUR

### Plint

De strengheid van het gebouw dient zoveel mogelijk behouden te worden. De plint aan de Heer Bokelweg is genereus en kent een karakteristieke arcade die mogelijkheden biedt om een relatie met het interieure programma aan te gaan. De arcade is een margestrook die uitlokt tot spontaan gebruik. Ook de collectieve werkruimte/flexpositie kan hier dienen als stedelijke "vitrine". Het privatiseren van de arcade is niet toegestaan, zodat de continuïteit van deze ruimte afleesbaar en toegankelijk blijft.

### Verdiepingen

De etages zijn zeer strak vormgegeven met strokenramen en ranke stijlen. Woningscheidende wanden verstoren dit ritme niet en dienen altijd aansluiting te vinden met de architectuur van het gebouw. Buitenruimtes worden achter de gevel gesitueerd als ware een wintertuin of loggia. De buitenruimtes worden tenminste voorzien van spuiventillatie. In afstemming met Welstand en Monumenten kan worden onderzocht in welke mate te openen delen kunnen worden toegepast die verenigbaar zijn met de kernwaarden van het bouwwerk. De kenmerkende balkons ter plaatste van de hoekverdraaiing aan de Heer Bokelweg zijn momenteel deels dichtgezet en worden in ere hersteld, waardoor de plasticiteit van het gebouw weer krachtig wordt als weleer.

### Optopping

De maat en schaal van het bouwwerk is hoogstedelijk. Een optopping moet de taal spreken van de bestaande architectuur, en mag niet concureren met de plasticiteit die door Maaskant ontworpen is. De extra etages (anderhalf) liggen terug vanuit de rooilijn en zijn ontworpen vanuit het idioom van het gebouw.



## UITGANGSPUNTEN DUURZAAMHEID

### Transformatie

Het zoveel mogelijk behouden van het bouwwerk is een zeer duurzame strategie. Om het gebouw toekomstbestendig te maken is de Beng-norm voor nieuwbouw het uitgangspunt. Daarnaast is een minimale GPR score van 7,5 voor alle thema's een uitgangspunt. Verduurzaming van het pand wordt zoveel mogelijk binnen de mogelijke kaders (hergebruik casco, volledig isoleren, energiezuinige installaties) gedaan, zodat de cultuurhistorische waarden en het beeld van het bouwwerk hand-in-hand gaan. De opgave is om hier met ambitie en vindingrijkheid mee om te gaan.

### Binnenklimaat & leefkwaliteit

De transformatie naar woningen vraagt om een kwalitatieve benadering ten aanzien van comfort. Hoge isolatiewaarden zijn van belang. Er dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar mogelijke geluidshinder door bijvoorbeeld het spoor en het autoverkeer in de omgeving. Ditzelfde geldt voor de luchtkwaliteit. Deze effecten kunnen van invloed zijn op het architectonische ontwerp.

### Techniek

Bij de verdere uitwerking van de plannen dient te worden aangegeven op welke wijze het plan bijdraagt aan de duurzaamheidsdoelen zoals deze vastgesteld zijn door de gemeente Rotterdam. Hierbij kunt u denken aan het gebruik maken van duurzame materialen en duurzame energiebronnen zoals zonnepanelen. De technische installatie dienen zo min mogelijk impact te hebben op de kernwaarden van het gebouw en worden bij voorkeur ondergronds gepositioneerd, of zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken.

### Energie

Er is reeds een aansluiting op het warmtenet aanwezig. De hoge mate van comfort en toekomstbestendige energievoorziening, vraagt een combinatie van slim ontwerp en duurzame techniek. Een combinatie met systemen, zoals een collectief WKO-systeem, zijn zeer goed voorstelbaar. Overige bronnen zoals het toepassen van pv-panelen dienen integraal te worden mee ontworpen en hebben geen verstorende impact op de architectuur van het gebouw. Hierom is deze ingreep alleen op de daken toegestaan.

### Waterberging

De minimale capaciteitseis (GRP) om hemelwater op eigen terrein te bergen bij nieuwbouw is 50 mm/uur. We zetten echter in op 70mm/uur, tenzij aantoonbaar niet haalbaar vanwege de bestaande gebouwconstructie.

### Mobiliteitsconcept

Goed bereikbare en kwalitatief ontworpen fietsenstalling is een vereiste. Hierin is (dag)licht van groot belang. De mobiliteitshub wordt vanaf het maaiveld ontsloten om anonimiteit te voorkomen. Hiermee vergroot ook de sociale duurzaamheid. Automobilititeit dient te worden teruggedrongen. Deelmobiliteit en langzaamverkeer kunnen het ruimtegebruik beperken. Een goede samenhang met de overige ontwikkelingen, respectievelijk de basisschool en de residentietoren, is een vereiste. Maatwerk met alle betrokkenen is van groot belang om tot deze integrale aanpak te komen. Door middel van vroegtijdige astemming met Stedenbouw en Mobiliteit van de gemeente Rotterdam

*NB De initiatiefnemer dient in alle processen het voortouw te nemen en vroegtijdig, voor een indiening omgevingsvergunning, met een gedegen onderbouwing de uitgangspunten te verantwoorden.*

06

## UITGANGSPUNTEN SCHOTERBOSHOF



## HET SCHOTERBOS ENSEMBLE

### **Twee ontwikkelingen**

De herontwikkeling van het Schoterboshof is een complexe operatie. De inzet om tot een integrale en kwalitatieve ondergrondse mobiliteitshub te komen, met daarbovenop een woongebouw en een basisschool maken de eigendomssituatie complex. Ook de bouwlogistiek en mogelijke overlast maken deze ontwikkeling kwetsbaar in een gebied waar al wordt gewoond. Afstemming met betrokkenEN in het gebied en anterieure afspraken tussen de Gemeente en de ontwikkelende partijen zijn essentieel.

Tevens dient er een goed bodemonderzoek te worden verricht en naar de effecten ten opzichte van de grondwaterstand, grondzettingen, en mogelijke effecten van de omliggende bebouwing. Een nulmeting is dan ook vereist.

### **Van distributiehof naar stedelijke binnenruimte**

De parkeergarage in het distributiehof heeft geen beschermde status en zal worden gesloopt. Echter de wenteltrap aan zuidwestzijde dient minimaal te worden gehandhaafd. Daarnaast worden de architecten uitgedaagd om mogelijke relictten mee te nemen in het nieuwe ontwerp.

De ruimte in het Schoterboshof is beperkt. We zetten in op een levendigheid door de dagdelen (8.00-22.00) om sociale veiligheid te waarborgen. Dubbele plinthoogtes, sterke relaties tussen het interieur en de stedelijke ruimtes, gemengde programma's en dubbelgebruik zijn middelen om deze plekken te laten slagen als kwalitatief hoogwaardige ruimtes.

De beleving van het maaiveld is informeel en is zowel ruimtelijk als programmatisch complementair aan ZoHo. De plint, tot ongeveer drie bouwlagen, maakt een knipoog naar de wederopbouwarchitectuur die dit gebied kenmerkt. Robuuste structuren, flexibele casco's met afwisseling van grote en kleine gevelopeningen gelden als referentie en dienen als inspiratiebron.

Ook dient er een tussenlaag te worden geïntroduceerd, omdat het dak deels dienst doet als tweede maaiveld. De tussenlaag ligt terug ten opzichte van de in het SMP gedefinieerde rooilijn, bedraagt circa drie bouwlagen, met

daarboven een hoogte-accents van circa 60m gemeten vanaf het maaiveld.

### **Tweede linie**

Het woongebouw is een hoogte-accents in de tweede linie achter de het Katshoekgebouw en de ring van kleinschalige wederopbouw pandjes. De ruimtelijke relatie en de architectonische uitstraling van het hoogte-accents met het beeldbepalende ensemble (buitenring) moet worden gezien vanuit de Heer Bokelweg, de Noordsingel en in relatie tot ZoHo. De verschijningsvorm mag het Katshoekgebouw als sterke en strak vormgegeven ruimtelijke drager niet overschaduwen noch samensmelten. De stedenbouwkundige compositie moet spanning creëren tussen de verschillende maatgevende onderdelen: laagbouw versus hoogbouw dienen een symbiose aan te gaan.

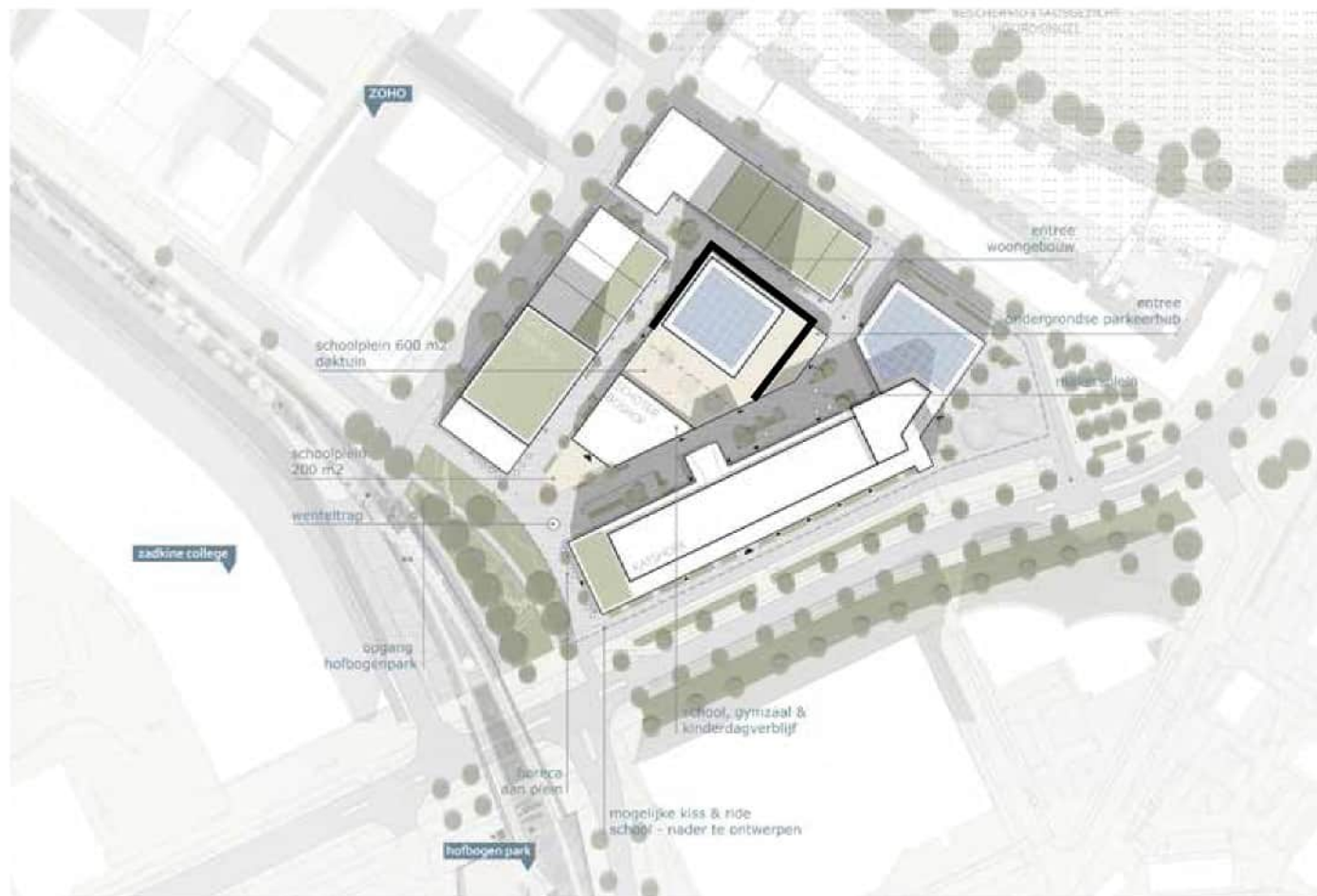


Aacent Schoterboshof in tweede linie

## RELATIE MET DE OPENBARE RUIMTE

### Genereuze plint

Het huidige Schoterboshof is een onveilige blinde vlek in de stad. Er zijn veel achterkantsituaties, er ontbreekt programma en eigenaarschap door het gebrek aan gebruikers. Het is hierom van groot belang om de plint aan drie zijden zo transparant en open mogelijk te maken en te programmeren als ontmoetingsruimtes voor zowel de bewoners als voor de buurt. De plint dient hierom een royale verdiepingshoogte met een streefhoogte van 8m aan drie zijden met eventuele tussenvloeren die uit de gevel liggen, zodat de hoogte voelbaar is op het maaiveld. Daarnaast zijn er tenminste twee duidelijk gearticuleerde entrees: aan de noordzijde in het verlengde van de Schoterbosstraat, en aan de pleinruimte tussen de oksel van het Katshoek en entreezijde Almondestraat.



Het interieur van het gebouw kan worden gezien als verlengstuk van de openbare ruimte, als ware het een binnenplein of als stedelijke lobby die als ontmoetingsruimte fungeert.

Programmatisch is het dus goed denkbaar dat hier de postpakketjes voor de buurt bezorgd worden, er een pingpongtafel staat, dat er een buurtkeuken is gesitueerd, een koffiemachine, een fitnessruimte of een weggeefkast met spullen die een tweede leven verdienen. Hierdoor kan het woongebouw ook maatschappelijke betekenis krijgen.

Om anonimiteit te bestrijden is er geen directe koppeling vanuit de ondergrondse hub naar de woningen. De entree gaat een zichtbare ruimtelijke relatie aan met de ontmoetingsruimte en het maaiveld.



## WOONGEBOUW

### Gebouwconcept

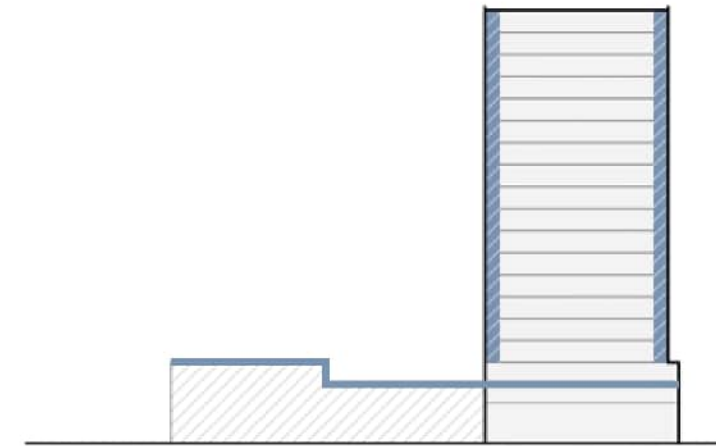
De opgave is om een gebouw te realiseren die een sterke identiteit uitstraalt in samenhang met de Katshoek en het wederopbouwensemble. Het hoogte-accent is alzijdig ontworpen, anticipeert op de het beschermde stadsgezicht Noordsingel, flirt met ZoHo en is de opmaat naar het hoogstedelijke Pompenburg ensemble. Gezien de gevoeligheid van de locatie dienen de ambities hoog te zijn.

### Programma en verschijningsvorm

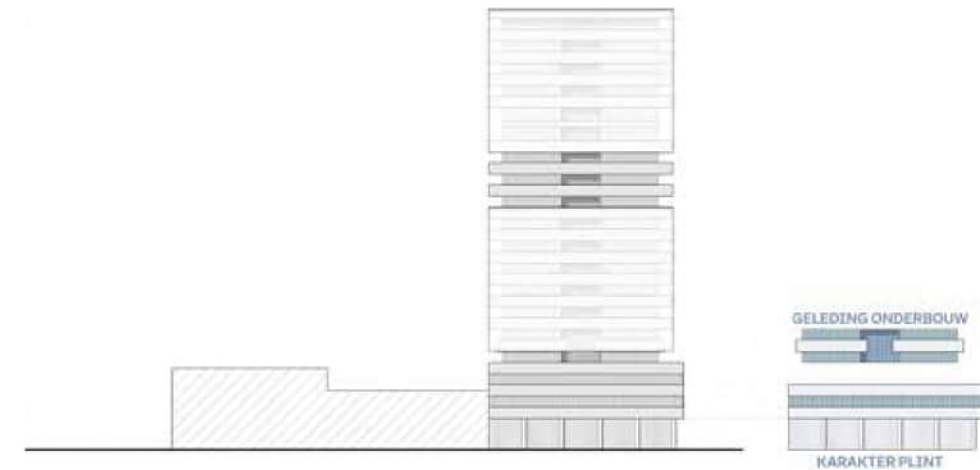
Het totale en definitieve programma wordt in de aankomende fase geconcretiseerd. We streven naar een goede voetprint van het woongebouw van ca. maximaal 600 m<sup>2</sup> bvo. Dit is een goed bruikbare en exploitabele maatvoering. We zetten in op een divers aanbod van woningtypologieën en prijssegmenten om een gevarieerde doelgroep te kunnen huisvesten. Appartementen, maisonnettes, cascowoningen en mogelijk collectieve woonvormen zijn toegestaan. De differentiatie in aanbod kan aanleidingen bieden voor de architectonische expressie van het gebouw. Uitgangspunt van het woonprogramma is 60% middensegment, 30% hoog en 10% topsegment. Voor het middensegment geldt de ratio 50-50% huur-koop met een prijspeil conform actieplan middenhuur.

Het gebouw is, zoals beschreven, drieledig met een genereuze plint met als vertrekpunt 8m vrije hoogte (met mogelijke tussenvloeren die niet op de gevel aansluiten), een tussenstuk als intermediair tussen het tweede maaiveld, met een uitkragend accent die expressie geeft aan de mogelijke wooncondities. Buitenruimtes vormen een integraal onderdeel van het gebouwconcept. Aanhangende balkons zijn uit den boze. Installaties worden uit het zicht onttrokken.

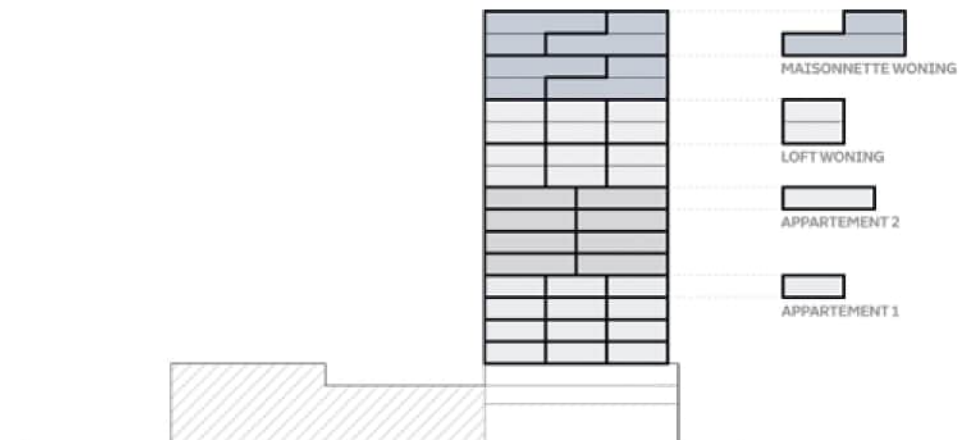
Uitgangspunt is een gelaagd gebouw. Het gebouw moet inspireren, zich voegen in de stedelijk diverse context en een eigen karakter hebben. Het gebouw gaat een ruimtelijke relatie aan met het Katshoekgebouw, de tweede linie van de wederopbouwarchitectuur en het beschermde stadsgezicht vanaf de Noordsingel. Eigenheid, stoerheid en verfijning gaan hand in hand. De uitgangspunten uit dit document vormen de basis voor een gezamenlijke architectenselectie. Een goede en vroegtijdige afstemming met de gemeente Rotterdam in relatie tot Welstand en Monumenten is vereist.



Buitenruimte inpandig & als 2e maaiveld

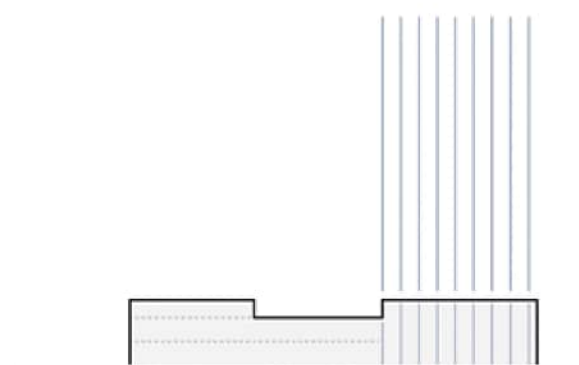


Geleding woongebouw in minimaal drie onderscheidende eenheden

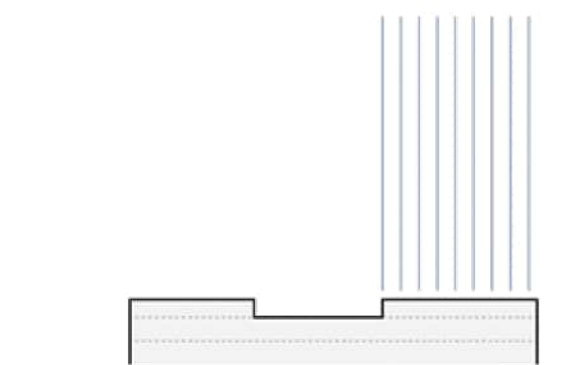


Mogelijke differentiatie Woningtypologiën

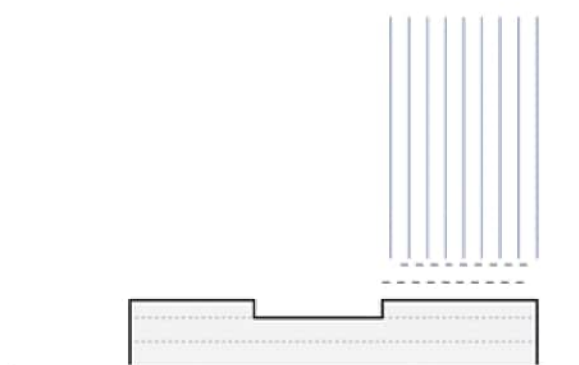
# INSPIRATIE



Twee karakters



Plint + toren



3 lagen



## DUURZAAMHEID

### Energie

Voor nieuwbouwontwikkelingen is de aansluitplicht op het restwarmtenet van Eneco van toepassing en vormt de basis in de warmtevoorziening. Mogelijkheden om aanvullende Duurzame en integrale energiesystemen (zoals WKO) te koppelen worden, in overleg met Eneco, onderzocht. Benodigde infrastructuur (zoals warmteoverdrachtstation stadswarmte) wordt ruimtelijk ingepast met interne inpassing op de -1 laag als uitgangspunt als uitgangspunt (ism PvE leverancier). Daarnaast is de toepassing van pv panelen toegestaan op de daken en worden de lage daken dubbel gebruikt. Ook kan er worden nagedacht over slimme zonweringssystemen. In de winter kan het gebouw worden verwarmd door zonlicht.

De nieuwbouw van de woningen en school hebben een kleinere energievraag, dat wil zeggen een BENG-2 (primaire fossiel) en TOjuli 30% beter dan de wettelijke eis.

### Techniek

In het structuurontwerp dient er goed nagedacht te worden over het positioneren van o.a. de schachten, zodat er in de toekomst geanticipeerd kan worden op technische ontwikkelingen en dus verbeteringen ten aanzien van de gebouwprestaties. De gebouwinstallaties worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. Wel dient overwogen te worden om duurzame ingrepen architectonisch zichtbaar of bruikbaar te maken, zodat de gebruikers zich kunnen afficheren met slimme oplossingen. De mobiliteitshub is hierin een essentieel onderdeel, maar ook slimme gadgets kunnen hierin bijdragen.

### Circulair bouwen en flexibiliteit

Een duurzaam gebouw kan de tand des tijds doorstaan, doordat het kwalitatief ontworpen is en er een waarde door volgende generaties aan toe wordt gekend omdat het een tijdsgeest representeert. Daarnaast is aanpasbaarheid, bijvoorbeeld door hoge verdiepingshoogtes en flexibele casco's, een succesfactor. De verdiepingshoogtes op de woonlagen bedragen hierom minimaal 3,2m en waar mogelijk 3,6m. Tevens worden de architecten uitgedaagd om de ontsluiting van de woningen rondom de kern een sociale component mee te geven. "Liever een goede buur dan een verre vriend". De plintheogte van de toren bedraagt 8m. Een tussenverdieping is voorstelbaar, maar blijft ca. 4m uit de rooilijn.

Er wordt volgens een circulaire strategie ontworpen en gebouwd, gericht op pijlers zoals beschreven in het algemene hoofdstuk Duurzaamheid.

### Klimaatadaptatie

Voor het Schoterbosensemble wordt ingezet op een waterbergingscapaciteit van 70mm/uur op eigen terrein. Door een samenspel van natuurlijk vegetatie, verdamping, retentie en berging wordt een eigen waterkringloop gemaakt. In natte periodes wordt regenwater maximaal gebufferd, om vervolgens in droge periodes het groen te kunnen bevoeien vanuit de eigen voorraad, zodat er geen gebruik hoeft te worden gemaakt van schoon drinkwater. De 3 verschillende lagen (buitenruimte maaiveld, verhoogde buitenruimte en dakvlak residentietoren bieden allen hun functie binnen het integrale ontwerp van de waterkringloop voor het plangebied.

### Ecologie en natuurinclusief bouwen

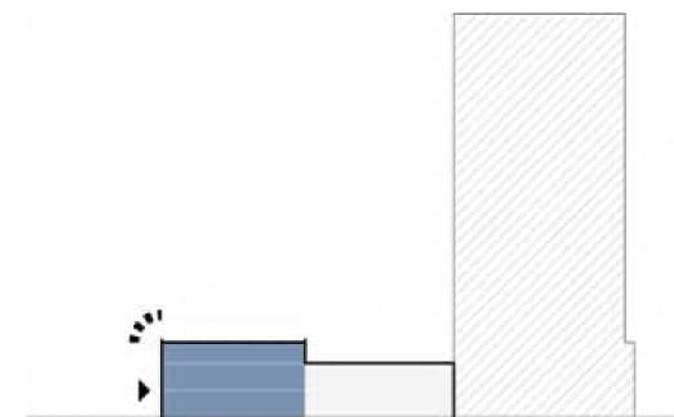
Het Schoterbosensemble draagt bij aan het eerder gestelde uitgangspunt van ecologie en natuurinclusief bouwen binnen het plangebied. De combinatie van ontwikkelingen, een verhoogde buitenruimte en buitenruimte op maaiveld dienen te anticiperen op een integraal natuurinclusief ontwerp. Dit wordt nader vertaald in het stedenbouwkundig ontwerp met voldoende aanleidingen voor groen, en aanvullende maatregelen zoals nestkasten. Afstemming met een stadsecoloog van de gemeente Rotterdam dient vroegtijdig plaats te vinden.

### Windhinder en bezonning

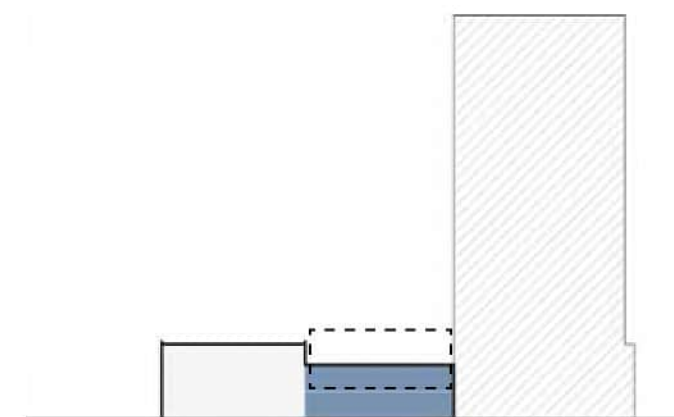
Van belang is vroegtijdig een bezonningsstudie uit te voeren gebaseerd op de nieuwe Rotterdamse norm, waarbij er tenminste 2 uur zon aanwezig dient te zijn gemeten op alle gevels. Ook dienen de windeffecten vroegtijdig in het proces gemonitord te worden, waarbij slenterkwaliteit op het maaiveld de minimale eis is. Ter plaatse van het tweede maaiveld, waar ook een schoolplein zal worden gepositioneerd, en op het voorpleintje is het uitgangspunt verblijfskwaliteit. Alle maatregelen om windhinder tegen te gaan zijn onderdeel van het architectonische concept.

# "KIDS CITY"

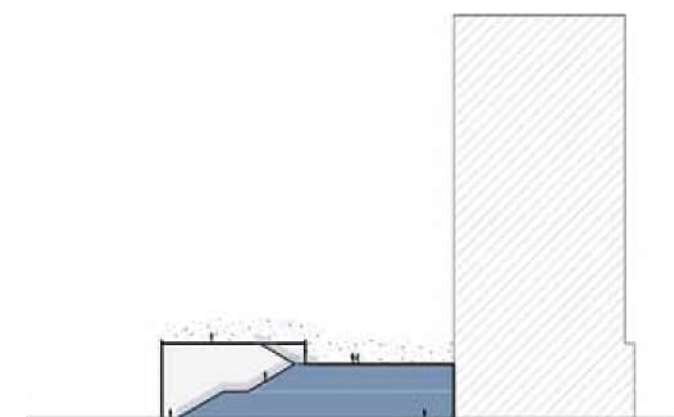
BASISSCHOOL SCHOTERBOSHOF



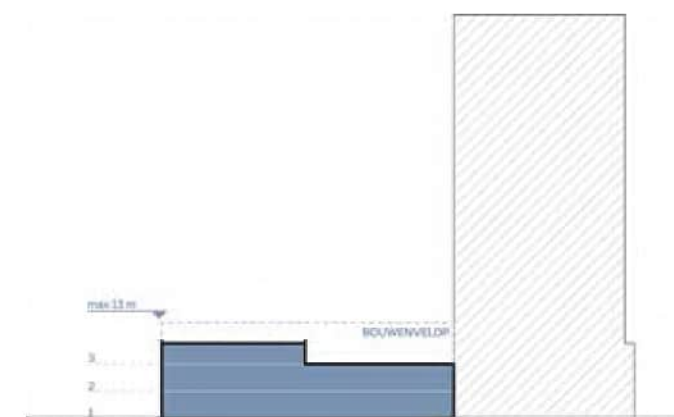
Heldere en royale schoolentree aan plein



Gymzaal apart toegankelijk (mogelijk opgetild als buffer tussen woongebouw)



Extra schoolplein op tweede maaiveld - publiektoegankelijk



Max . 4 bouwlagen (niet volledig bebouwd)

## BASISSCHOOL SCHOTERBOSHOF

### Unieke condities

Er is behoefte aan een schoollocatie voor basisonderwijs in de omgeving Pompenburg en het Zomerhofkwartier inclusief een gymzaal en voldoende speelruimte. Gelet op de leerlingprognose is een schoollocatie in 2025/2026 noodzakelijk. Daarnaast worden er in het kleine gebied ZoHo en het Schoterboshof circa 1.000 woningen toegevoegd binnen een tijdspanne van 10 jaar.

De locatie Schoterboshof biedt een unieke kans om tot een bijzondere school te komen in hoogstedelijk en dynamisch gebied. Het Hofbogenpark en de aangrenzende regentuin bieden een groene kwaliteit met gezonde omgeving en in het Zomerhofkwartier wordt een overdekte openbare

sportvoorziening gerealiseerd inclusief een groen dakpark, bijvoorbeeld met een pluktuin of pergola, en met spelaanleidingen.

De ruimte in het hof is beperkt, waardoor we slim om moeten gaan met het programmeren van de basisschool. Dubbelgebruik is dan ook de ambitie.

### Programma

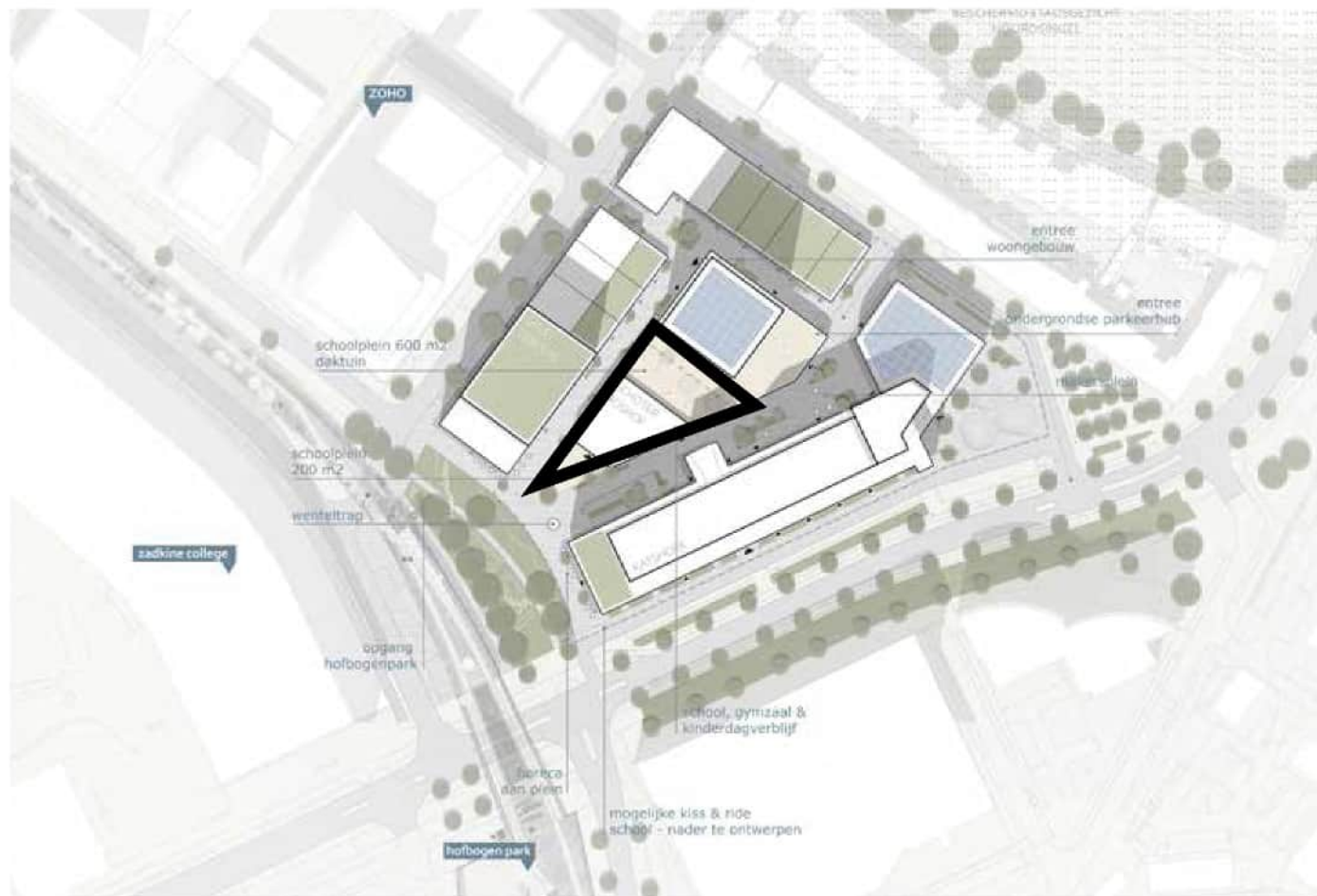
De basisschool heeft een ruimtebehoefte van 1.815m<sup>2</sup> bvo. Daarbij moet er minimaal 200m<sup>2</sup> bvo aan Voorschoolse Educatie (VE) worden toegevoegd. In de plint dient er ruimte te zijn voor naschoolse opvang, maar dit ruimtegebruik kan multifunctioneel worden ingezet. De school wordt tevens voorzien van een gymzaal belendend aan de woongebouw. De netto vloeroppervlakte van een lokaal bewegingsonderwijs is minstens 630 m<sup>2</sup> met een vrije verdiepingshoogte van minimaal 5,5 m.

Een lokaal bewegingsonderwijs bevat minstens twee kleedruimten met een was- of douchegelegenheid. Ook dient er voldoende ruimte te zijn voor berging van sportattributen. De gymzaal moet een separate entree hebben voor dubbelgebruik buiten schooltijden. De gymzaal mag geen levenloze plint opleveren. De gymzaal kan worden opgetild met lokalen eronder. Door het optillen zal de 10m milieuzonering (de afstand van een speelterrein tot woonprogramma) mogelijk kunnen worden opgelost.

### Verschijningsvorm

De basisschool mag maximaal vier bouwlagen hoog worden, waarvan de vierde laag niet volledig bebouwd gevuld mag worden. Het aantal verdiepingen in de school is ter nadere bepaling. De entree is dubbelhoog en heeft een centrale open, ruimte die gebruikt kan worden als aula. Deze ruimte dient multifunctioneel en zo mogelijk in de avonden bruikbaar te zijn.

Het volume loopt in een wigvorm waardoor er spannende ruimtes kunnen ontstaan. De mate van open en gesloten gevelvlakken is afhankelijk van de positionering van de



## ONDERWIJS IN DE STAD

lokalen in relatie tot de omgevende bebouwing. De school moet enerzijds kindvriendelijk ogen, maar wel nadrukkelijk een hoogstedelijke taal spreken met de wederopbouw en/of Maaskant architectuur als inspiratiebron.

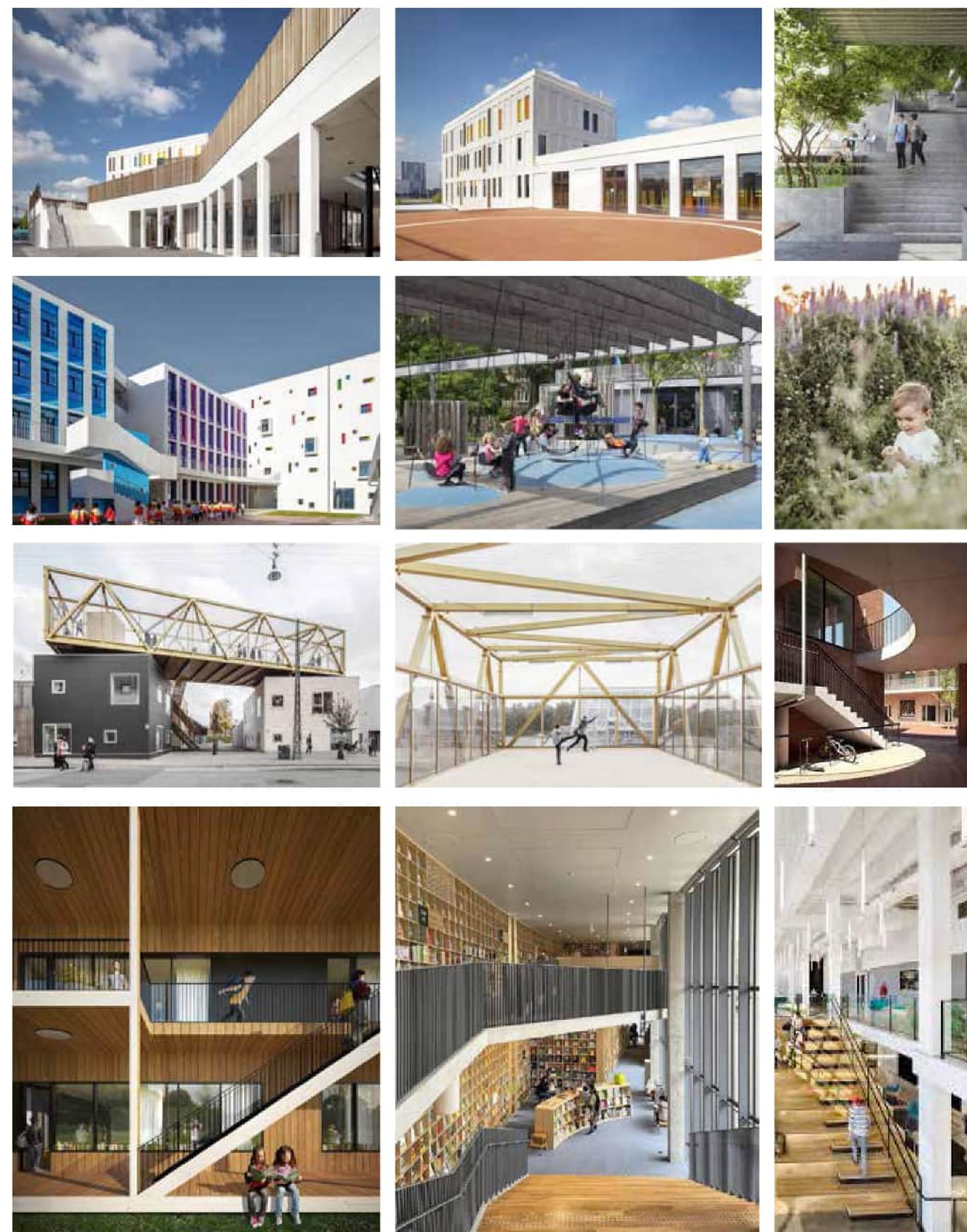
De gymzaal wordt in het volume opgenomen en mogelijk opgetild, afhankelijk van het architectonische concept. De gymzaal mag geen gesloten volume worden. Indirect daglicht is van belang, en ook zichtrelaties dienen onderdeel te worden van de uitwerking. Echter let wel op privacy voor deze kwetsbare doelgroep.

### Buitenruimte

Voor de jongste leerlingen is een buitenruimte van 200m<sup>2</sup> nodig die direct aan de school is gesitueerd. De buitenruimte moet worden omheind. De omheining moet voortkomen uit de architectuur van het gebouw, of aanleidingen vinden vanuit de buitenruimte. Gezocht moet worden naar een bijzondere, hoogwaardige inpassing. Denkbaar is om functies, zoals zitelementen en spelaanleidingen te integreren.

Voor de bovenbouw wordt voorzien in een buitenruimte op het tweede maaiveld, van 600 m<sup>2</sup>. Deze buitenruimte is zowel vanuit de school als vanaf het maaiveld toegankelijk en is ook na schooluren openbaar toegankelijk.

Er zullen (minimaal) twee buitenruimtes worden ontworpen. Een buitenruimte wordt aan de entreezijde gesitueerd en is voor de allerkleinsten. Deze ruimte wordt voorzien van een omheining die voortvloeit uit de architectuur van het gebouw, of die aansluiting vindt met de openbare ruimte. De grootste buitenruimte komt op het gebouw en wordt ontsloten vanuit de school. Daarnaast komt er een tweede opgang vanaf het maaiveld, die 's avonds dient te worden afgesloten. Deze buitenruimte heeft naast spelaanleidingen ook een groenvoorziening die dienstdoet voor educatieve doeleinden door middel van bijvoorbeeld een pluktuin. Ook dient deze voor waterberging en het tegengaan van hittestress. Het schooldak wordt kwalitatief ontworpen en heeft dus ook een hoogwaardige esthetische kwaliteit.



## RUIMTE VOOR INSPIRATIE & INNOVATIE

### Dubbelgebruik

De basisschool is op een unieke locatie gesitueerd. Door de complexiteit ontstaan er andere condities die uitdagen tot creatieve oplossingen. In een compacte stad is dubbelgebruik van groot belang. Het dak dat dienstdoet als speelplein voor school én buurt kan één van de unieke kenmerken van deze gebiedsontwikkeling worden.

Daarnaast kan de gymzaal worden verhuurd aan derden, zoals een dansstudio, voor indoorsport zoals judo of yoga, maar ook voor examens in het middelbaar onderwijs. Ook de aula kan dienstdoen als bibliotheek, waar de kinderen vertoeven terwijl de ouders bijpraten op het terras van een van de naastgelegen horecavoorzieningen.

### Ambitie & intenties

Voor programma, architectuur en buitenruimtes geldt dat de bijzondere opgave (gemengd programma in hoge intensiteit, onderdelen in medegebruik door de buurt) hier gepaard gaat met een bovengemiddelde ambitie. In de vervolgfase van planontwikkeling zal de bekostiging onderwerp zijn van uitwerking en nadere besluitvorming. Daarin vormen de normkosten voor onderwijshuisvesting het vertrekpunt en zal onderzocht worden wat via aanvullende financiering mogelijk kan worden gemaakt, ook uit mogelijk andere bronnen.

Het is een belangrijk gegeven dat schoolgebouw en pleinruimtes in (juridisch) eigendom en beheer komen van het betreffende schoolbestuur. Deze zal zo spoedig mogelijk worden betrokken in de concrete uitwerking van de uitgangspunten, uitgaande van de intentie om hier een bijzonder onderwijsgebouw te realiseren, met opmerkelijke architectuur en (functioneel) extra betekenis voor de buurt.

### Innovatie & didactiek

Een school met ogenschijnlijke ruimtelijke beperkingen kan zich onderscheiden door juist in te spelen op de stedelijke dynamiek van het gebied, waar maken, spontaniteit en innovatie duidelijk zichtbaar is. De gymzaal is dan ook meer dan een ruimte om te apenkooien of een balletje te trappen. Met nieuwe technieken, zoals VR of andere interactieve media kan er een extra laag worden toegevoegd

aan de beleving van het onderwijs en worden er nieuwe leermiddelen aangereikt die spelenderwijs anticiperen op een veranderende maatschappij.

### Te voet of met de fiets

Aan de Heer Bokelweg wordt een bescheiden kiss and ride voorziening getroffen. Voor de basisschool zetten we in op fietsen en wandelen. Dit houdt de kinderen gezond, maar maakt hen bewust van hun omgeving. In de hub wordt voldoende ruimte gereserveerd voor fietsen, met enkele parkeerplaatsen voor het personeel. Voor de veiligheid van de kinderen dient er een zichtrelatie aanwezig te zijn en zal de ontsluiting losgekoppeld dienen te worden van de garage voor het Katshoek en de woongebouw.



## CASCO VOOR EEN GELAAGD HOF



Openbaar toegankelijke opgang naar groen speelplein 2e maaiveld.



Speelse ruimtes door hoge dichtheid.



Mogelijk een patio binnen het volume. Bereikbaar vanuit 'bovenbouw', extra daglicht en vermindern geluid tijdens spelen.

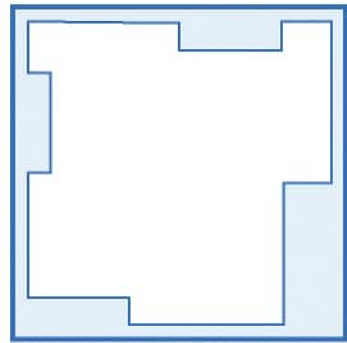


Gelaagdheid in massa, geleding, gebruik.

## AMBITIES & RELATIES

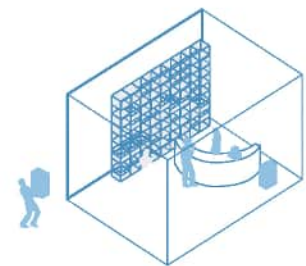
### Ambitie

Deze kaart is geen blauwdruk, maar een voorbeelduitwerking op basis van de hoofdcontouren uit deze Nota van uitgangspunten.



### Accent woongebouw

Buitenruimtes in het volume oplossen.

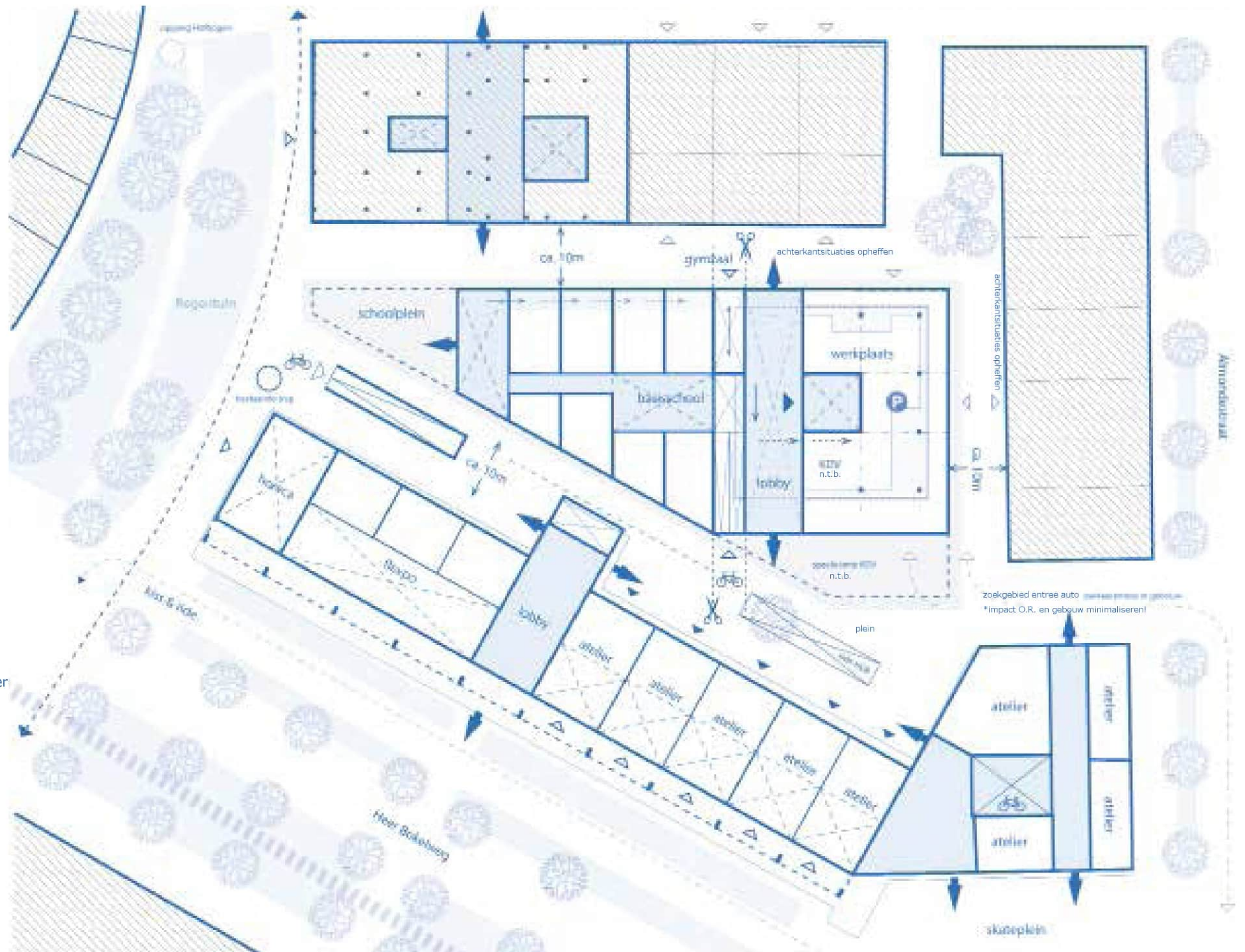


### Stedelijke lobby

De begane grond heeft een open karakter aan alle zijden. De plint is genereus (inzet 8m vrije hoogte) en geldt als een ontmoetingsruimte met programma dat door de dagdelen functioneert.



Dooradering door bouwwerken.



# 07

## ONTWIKKELSTRATEGIE

Marktpartijen hebben het initiatief genomen om te onderzoeken of deze locatie tot (her)ontwikkeling gebracht kan worden. Op basis van de interesse die is getoond door de marktpartijen is deze Nota van Uitgangspunten opgesteld door de gemeente Rotterdam. De gemeente is positief over de voorgestelde ontwikkeling en bereid mee te werken onder de voorwaarde dat de integraliteit wordt opgezocht tussen de deelprojecten en dat wordt voldaan aan de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals beschreven in deze nota.

Gezien het feit dat we hier te maken hebben met een binnenstedelijke herontwikkelingsopgave zijn er bepaalde kaders en rechtsposities waar in de ontwikkelstrategie rekening mee moet worden gehouden. De ontwikkelopgave is in te delen in drie verschillende onderdelen met allemaal een eigen aanvangssituatie en karakter, namelijk:

1. Transformatie en optopping van het bestaande Katshoek kantoorgebouw (Percelen RTD08-AD-935 en RTD08-AD-936);
2. Realisatie van een nieuw woongebouw met (commerciële) plintfuncties op het Schoterboshof (Perceel RTD08-AD-506 gedeeltelijk);
3. Realisatie van een school voor primair onderwijs met gymzaal op het Schoterboshof (Perceel RTD08-AD-506 gedeeltelijk).

Om de gewenste kwaliteitsslag te halen voor de gehele ontwikkeling is het van belang dat de verschillende onderdelen integraal worden ontwikkeld. De integrale ontwikkeling zal procesmatig per perceel enigszins verschillend verlopen, omdat de ontwikkelopgaven en rechtsposities op de kavels verschillen. De integraliteit zal door de gemeente in diverse privaatrechtelijke overeenkomsten worden geborgd en uiteindelijk in een omgevingsplan worden vastgelegd.

### Eigendomssituatie

De percelen RTD08-AD-935 en RTD08-AD-936 waar het Katshoekgebouw op staat zijn in eigendom uitgegeven. In de leveringsakte is opgenomen dat de gemeente aan een uitbreiding en/of functiewijziging financiële voorwaarden kan verbinden (ontheffingsvergoeding voor ontheffing op



de privaatrechtelijke beperkingen). Voor deze ontheffing op deze privaatrechtelijke beperking zal de eigenaar van het Katshoekgebouw een verzoek moeten indienen bij de gemeente. AanGezien de gewenste functiewijziging en uitbreiding van het gebouwontwikkeling niet binnen het vigerende bestemmingsplan past, zullen afspraken omtrent deze ontwikkeling ook in een anterieure overeenkomst moeten worden vastgelegd tussen ontwikkelaar en gemeente.

Perceel 506 is in eigendom van de gemeente. Op dit perceel is een erfdienstbaarheid gevestigd (recht van overbouwing) ten behoeve van het houden van een (tweelaags)parkeerplatform dat voor geen ander doel mag worden gebruikt dan voor het parkeren van motorrijtuigen. Deze erfdienstbaarheid is gekoppeld aan het eigendom van perceel RTD08-AD-936. Om dit perceel 506 in eigendom uit te kunnen geven voor herontwikkeling zal deze erfdienstbaarheid in samenspraak met de rechthebbende worden beëindigd. De rechthebbende heeft aangegeven medewerking te verlenen aan het beëindigen van de erfdienstbaarheid als er wordt uitgegeven aan een door haar aangedragen ontwikkelaar. Op dit moment ziet de gemeente de aangedragen ontwikkelaar als gegadigde voor deze ontwikkeling.

### **Marktbenadering**

Vanwege de eigendomsverhoudingen op deze locatie en de belangstelling visie van de marktpartijen om tot (her) ontwikkeling te komen heeft de gemeente erin beginsel voor gekozen om niet tot verwerving van de locatie over te gaan. Wel zal de erfdienstbaarheid t.b.v. van het parkeerplatform moeten worden beëindigd om een gedeelte van het perceel vervolgens in eigendom te kunnen uitgeven voor ontwikkeling van een woongebouw met (commerciële) plintfuncties. Het andere deel van het perceel zal in bezit blijven van de gemeente Rotterdam, voor de ontwikkeling van een school voor primair onderwijs met een gymzaal. Afspraken m.b.t. de ontwikkeling van de kavel zullen worden vastgelegd in een ontwikkelovereenkomst. De gemeente

Rotterdam onderzoekt nog hoe zij na een gezamenlijk teken- en ontwikkelproces, de realisatie van de school in de markt wil zetten.

De gemeente neemt de verantwoordelijkheid op zich voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan waarbinnen de ontwikkeling van het nieuwe vastgoed moet plaatsvinden. Voor de opstelling van het stedenbouwkundig plan zal een ontwerpende partij worden geselecteerd, in samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaar (gecombineerde opdracht). Ook het ontwerp en de herinrichting van het openbaar gebied, met als doel om te komen tot een gezond en prettig woon-, werk-, leer- en leefklimaat, zal door de gemeente worden opgepakt binnen de grondexploitatie en (bij gebouw Katshoek) op basis van kostenverhaal. In samenspraak met de marktpartijen zal er worden gezocht naar een optimale invulling van één gezamenlijke parkeerkelder, te ontsluiten op de openbare weg, onder het geheel van de locaties Katshoek en Schoterboshof.

### **Financiën en dekking**

Voor de transformatie van het Katshoekgebouw heeft de gemeente reeds een voorovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar voor de dekking van de initiële inzet van de gemeente in de studie- en haalbaarheidsfase. Er zal nog een anterieure overeenkomst worden afgesloten. In deze overeenkomst worden afspraken met de ontwikkelaar gemaakt over onder andere de vergoeding van de gemeentelijke inzet in de vervolgfase, planschade, aanleg openbare ruimte en infrastructuur en ander verplicht kostenverhaal volgens de Wet ruimtelijke ordening. De kavel die (na het beëindigen van de erfdienstbaarheid) zal worden uitgegeven voor de ontwikkeling van een woongebouw met commerciële plint zorgt voor een ander deel van de dekking. De kavel voor het woongebouw met commerciële plint zal marktconform (op basis van een onafhankelijke externe taxatie) vanuit de grondexploitatie worden uitgegeven aan een ontwikkelaar. Voor de ontwikkeling van de school voor primair onderwijs en de gymzaal zijn gemeentelijke budgetten beschikbaar.

### **Fasering en borging samenhang**

Voor de transformatie van het Katshoekgebouw zijn de plannen verder dan voor de ontwikkelingen die plaats zullen gaan vinden op het Schoterboshof. Gezien de grote vraag naar het toevoegen van woningen aan het Rotterdamse woningaanbod wordt erop ingezet om deze transformatie van het Katshoekgebouw vooruitlopend op de ontwikkelingen op Schoterboshof te realiseren. Bij deze medewerking wordt echter de samenhang niet uit het oog verloren.

De samenhang en borging van de integraliteit tussen de transformatie van het Katshoekgebouw, het nieuwe woongebouw en de school voor primair onderwijs met gymzaal zal naast de uitgangspunten en kaders zoals vastgesteld in deze Nota van Uitgangspunten ook contractueel worden vastgelegd in overeenkomsten (anterieure overeenkomst en ontwikkelovereenkomst) met de ontwikkelaars. De integraliteit bestaat naast een gebalanceerd programma voor de gehele ontwikkeling onder andere maar niet uitsluitend ook uit de toezegging van partijen dat er in de uiteindelijke situatie een gezamenlijke parkeerkelder gerealiseerd zal worden onder alle percelen, waarbij er gebruik gemaakt zal worden van een gezamenlijke in- en uitrit. Het collectieve karakter van deze voorziening zal zo mogelijk ook benut worden voor gebruikers in de directe omgeving.

### **Ruimtelijke procedures**

Voor de transformatie van het Katshoekgebouw zal de juridisch planologische procedure voor een omgevingsvergunning (buitenplanse afwijking) worden ingezet. De eigenaar van het Katshoekgebouw is verantwoordelijk voor de vergunningsaanvraag. De gemeente is vervolgens voornemens om voor het geheel van de gebiedsontwikkeling een bestemmingsplan (na invoering van de Omgevingswet: wijziging Omgevingsplan) in procedure te brengen, volgend op de vergunningverlening voor het Katshoekgebouw en de vaststelling van het stedenbouwkundig plan voor Schoterboshof.



# COLOFON & DISCLAIMER

Dit document is opgesteld door Stadsontwikkeling, Gemeente Rotterdam, in reactie op het initiatief van Xior (en DubbeLL) en Review Real Estate (voor Breevast).

**Stedenbouw:** Hein van Lieshout ism Quintus Drop

**PMB:** Deany van Steinvoren

**Landschap:** Rokus van Dijk

**Welstand & Monumenten:** Ellen de Bruijn

**Planologie:** Ramon Rodrigo

**Wonen:** Marjon van Meurs

**Mobiliteit:** Jasper Mallens

**Duurzaamheid:** Jeroen van Gorp

**Economie:** Esther Roth

Met bijdragen van:  
ECHO Urban Design  
De Zwarte Hond architecten

**Datum concept:** 6 maart 2023

De Gemeente Rotterdam streeft naar correcte en actuele informatie in dit document, maar kan niet garanderen dat de informatie juist is op het moment zij wordt ontvangen, of dat de informatie na verloop van tijd nog steeds juist is.

De Gemeente Rotterdam aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade die het gevolg is van onjuistheden en/of gedateerde informatie of enige fout in deze uitgave. Binnen dit document zijn zoveel mogelijk bronvermeldingen opgenomen, waarbij De Gemeente Rotterdam niet verantwoordelijk is voor de inhoud waarnaar wordt verwezen.

