



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

In onze vergadering van 23 april 2024 hebben wij de Nota van Uitgangspunten (hierna NvU) "Westersingel 18-20" (bijlage 1) vastgesteld. Hierbij bieden wij u de NvU, een kader voor een gemeentelijke verkoop onder voorwaarden, ter informatie aan. Wij zijn enthousiast en positief over de bijdrage die de verkoop kan bieden aan de ontwikkeling op deze bijzondere plek, die kansen biedt om de entree van de binnenstad te versterken en om de doorwaadbaarheid van het stadscentrum te vergroten. Doel is om de kwaliteit van het pand flink te verbeteren en een informele toegang tot het Wijkpark Oude Westen te realiseren door middel van een doorgang vanaf de Westersingel.

Deze NvU is een gewijzigde versie van het document uit 2020, dat gebruikt is bij een eerdere tenderronde. Deze tender is in 2023 stukgelopen vanwege de fors gestegen bouwkosten.

Het document beschrijft de uitgangspunten waaraan de planvorming op de locatie moet voldoen. De nota is de leidraad voor het ontwerptraject, het (eventueel) wijzigen van het bestemmingsplan en het aanvragen van de omgevingsvergunning.

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

Geen specifieke moties of toezeggingen van toepassing.

Toelichting:

Tijdlijn

In 2020 heeft Stadsontwikkeling een NvU opgesteld ten behoeve van de verkoop van het gemeentelijke pand aan de Westersingel 18-20. Hiermee werd potentiële kopers inzicht gegeven in de (on)mogelijkheden van eventuele herontwikkeling. Deze NvU is gebruikt voor het uitschrijven van een openbare tender. VORM Vastgoed heeft de tender destijds gewonnen. Tijdens de planontwikkeling in de jaren 2021 en 2022 zijn de bouwprizen flink gestegen. In 2023 is dan ook door VORM geconstateerd dat het plan financieel niet meer haalbaar was, waardoor de tender is stukgelopen.



Gewijzigde NvU

In 2024 wordt een nieuwe tender georganiseerd voor de ontwikkeling en verkoop van het pand. Ten behoeve van de nieuwe tender is de bestaande NvU gewijzigd. In lijn met het huidige mobiliteits-, woon- en duurzaamheidsbeleid zijn de hoofdstukken geactualiseerd. Ook zijn er met de ervaringen uit de 1^{ste} tenderronde en vanwege de huidige overlast in het Wijkpark Oude Westen in de NvU teksten over sociale veiligheid, beheer en onderhoud van de doorgang ingevoegd. De teksten over dimensionering, karakter en programmering van de doorgang zijn eveneens aanscherpt.

Vervolgtraject

In mei 2024 zal een nieuwe openbare tender voor verkoop van het pand starten. Na de eerste ronde zal met een kleiner aantal consortia een tweede ronde doorlopen worden. In de tweede ronde worden de plannen van de consortia verder uitgewerkt en deze ronde eindigt met een concreet bod van elk van de consortia. Als de tender in Q4 2024 is afgelopen zal het winnende consortium zijn plan verder gaan uitwerken tot een definitief ontwerp en een omgevingsvergunningstraject gaan doorlopen. De NvU geeft het kader aan van de nadere planuitwerking. Onderdeel van de nadere planuitwerking is een mogelijke ruimtelijke procedure voor aanpassing van het omgevingsplan. Uitvoering van het plan wordt voorzien in 2026/2027.

Participatie

Voorafgaand aan de aanpassing van de NvU is gesproken met een afvaardiging vanuit de wijk. De concept-NvU is vervolgens met hen gedeeld en besproken. Onderdeel van de NvU is de realisatie van een doorgang van de Westersingel naar het Wijkpark Oude Westen. Vanwege de huidige problematiek van het Wijkpark zijn wijkbewoners geen voorstander van de realisatie van de doorgang. In de NvU worden diverse voorwaarden gesteld aan dimensionering, programmering, karakter en beheer van de doorgang om daarmee tegemoet te komen aan de inhoudelijke bezwaren van de wijkbewoners. Verder moet de doorgang tijdens de sluitingstijden van het park afgesloten worden. Ondanks dat er in de NvU diverse zekerheden zijn ingebouwd, blijft er een meningsverschil over de effecten en de wenselijkheid van de verbinding bestaan. Het college heeft de standpunten van de wijkbewoners meegenomen in zijn afweging, maar uiteindelijk besloten om de doorgang te realiseren waarbij diverse voorwaarden worden opgelegd.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Bij de verkoop worden randvoorwaarden meegegeven ten aanzien van het plan. Deze voorwaarden zijn meegenomen in de taxatie. De gemeente zal niet onder de getaxeerde waarde verkopen, e.e.a. is conform de Kadernota Vastgoed.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, L.s.

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage:

1. Nota van Uitgangspunten Westersingel 18-20



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling



Nota van Uitgangspunten

Westersingel 18,19 en 20

Het Oude Westen

Februari 2024

Colofon

Deze Nota van Uitgangspunten Westersingel 18, 19 en 20 is opgesteld door het cluster Stadsontwikkeling van de gemeente Rotterdam.

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Locatie
3. Visie
4. Kaders
5. Beleid

1. Inleiding

Deze Nota van Uitgangspunten duidt de toetsingskaders voor de ontwikkeling van het pand aan de Westersingel 18, 19 en 20 in aanvulling op en ter specificatie van het vigerend gemeentelijk beleid.

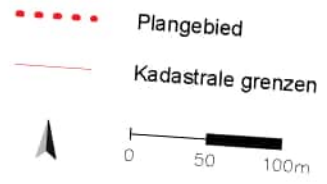
De Nota van Uitgangspunten vertaalt de gemeentelijke visie met ambities en geldende gemeentelijke beleidskaders naar concrete en locatiespecifieke kaders. De kaders maken de volgende punten specifiek en concreet: de kansen die met de ontwikkeling van deze locatie benut kunnen worden, de meerwaarde die de locatie kan creëren voor de wijk en de stad, de potentie die de plek heeft, en geldende beleidskaders voor deze locatie. De kaders vormen toetsingscriteria voor de planontwikkeling van de locatie Westersingel 18, 19, 20.



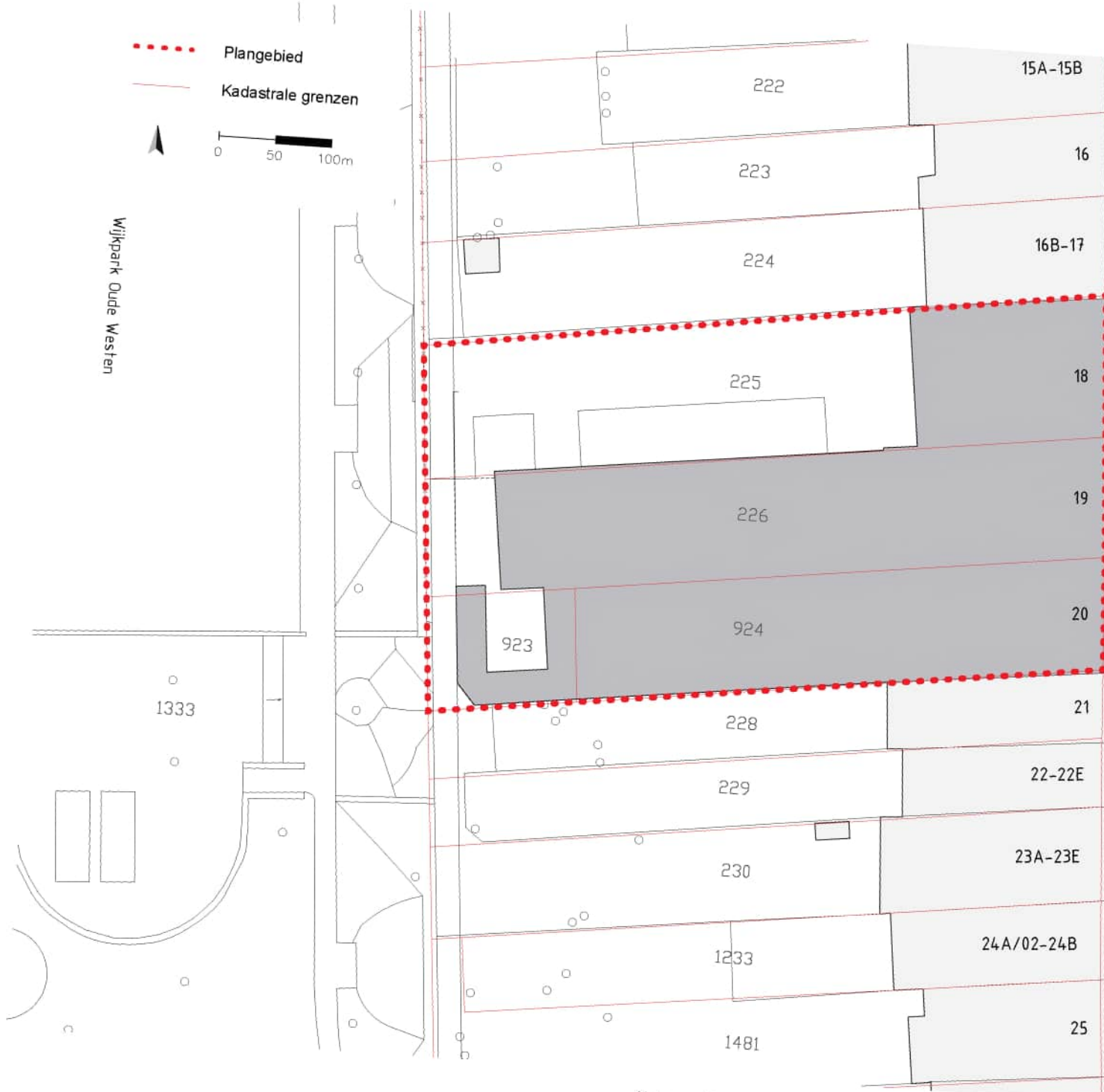
Voorzijde Westersingel



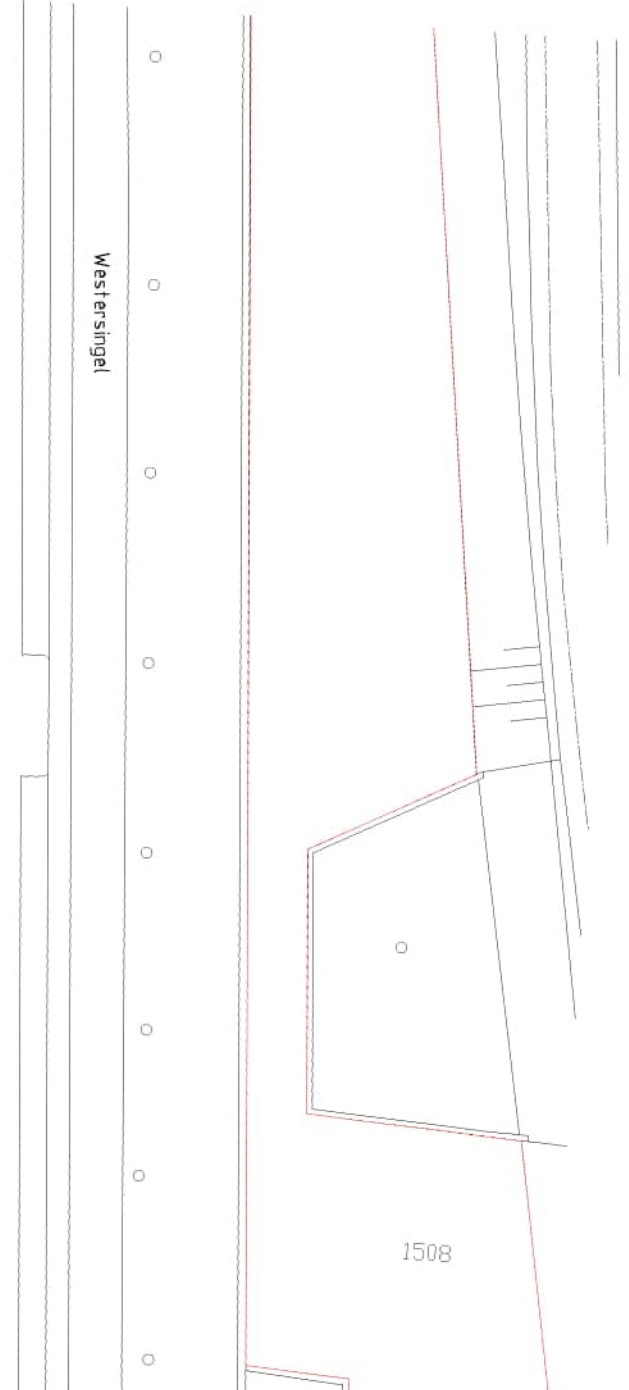
Achterzijde Westersingel



Wijkpark Oude Westen



Westersingel



2. Locatie

2.1 Plangebied

Het plangebied omvat de bebouwing aan de Westersingel 18, 19 en 20 met bijbehorend achterterrein, oftewel de percelen met perceelnummer 225, 226, 923 en 924.

Over het achterterrein van het plangebied loopt aan de achterzijde een pad. Dat pad is onderdeel van een achterpad dat over alle tuinen van Westersingel 1 tot en met 26 loopt. Dit achterpad ontsluit middels recht van overpad de achterterreinen aan de achterzijde, vanaf de West-Kruiskade.

Het plangebied behoort tot de stadswijk Het Oude Westen. Het plangebied grenst aan de achterzijde direct aan het Wijkpark. Dit park is hét groene hart van het Oude Westen, en tevens een belangrijke schakel in de groene wig 'van station tot balkon' in de groenstructuur van het centrum van Rotterdam. De voorzijde wordt begrensd door de Westersingel, tevens de grens tussen het Oude Westen en de binnenstad. Het volledige plangebied is daarnaast onderdeel van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Waterproject'.

2.2 Het Oude Westen

2.2.1 Unieke wijk

Waar het Oude Westen in de negentiende eeuw een uitbreidingswijk in de polder aan de rand van de stad was, is de wijk in de loop van de volgende anderhalve eeuw opgeslokt door de stad en deel geworden van het centrumgebied, met het Centraal Station, de Lijnbaan en het Museumpark op een steenworp afstand.

Het Oude Westen ligt ingeklemd tussen enkele stevige stedenbouwkundige (deels rijksmonumentale) structuren, die de wijk met de omliggende delen van de stad, en de omliggende wijken met elkaar verbindt. De wijk wordt ingeklemd door aan de noordzijde het Weena en de West-Kruiskade, aan de oostzijde de Westersingel als onderdeel van rijksbeschermd stadsgezicht, aan de zuidzijde de Nieuwe Binnenweg en de Rochussenstraat, en aan de westzijde het rijksmonument de 's-Gravendijkwal.

De West-Kruiskade en de Nieuwe Binnenweg vinden hun oorsprong in twee eeuwenoude structuren in het polderlandschap. De West-Kruiskade volgt het tracé

van de voormalige Middelwatering, een poldervaart die de grens markeerde tussen twee polders en tot aan de Delfshavens Schie liep. De Nieuwe Binnenweg volgt grotendeels het tracé van de Coolsche Binnenweg, een landweg tussen Rotterdam en Delfshaven.

Ook het binnenwerk van de wijk, met lange smalle straten loodrecht op de twee historische linten, vindt haar oorsprong in de middeleeuwse polder. Het Oude Westen is als uitbreidingswijk niet volgens een integraal stedenbouwkundig ontwerp tot stand gekomen, maar ontwikkelde zich vanuit de aanwezige polderverkeveling. In de tweede helft van de negentiende eeuw werden de percelen gevuld door particuliere initiatieven.

De eenduidige structuur van het polderlandschap is ook herkenbaar in de eenduidige bebouwingstructuur. Als gevolg van de pragmatische instelling van de negentiende-eeuwse bouwondernemers werd de bebouwing een aaneenschakeling van lage en compacte panden, die de polderverkeveling nauwgezet volgt. De latere generaties bebouwing die de negentiende-eeuwse bebouwing vervangen, konden zich gemakkelijk naar de negentiende-eeuwse bebouwingsstructuur voegen, weliswaar met een steeds grovere korrel en eigen stijkenmerken.

Kortom, de enerzijds duidelijke herkenbare ontstaansgeschiedenis vanuit de polder, door weerspiegeling ervan in het huidige stratenpatroon en de huidige bebouwingsstructuur, en anderzijds de ligging te midden van de stad Rotterdam met een grootstedelijke ambiance, maken het Oude Westen tot een unieke wijk.

2.2.2 Dwarsverbindingen

In het noord-zuidgeoriënteerde stratenpatroon lagen sinds de negentiende eeuw ook enkele smalle dwarsstraten op voormalige grenzen tussen de polderpercelen. In de twintigste eeuw, ten tijde van de stadsvernieuwing vanaf de jaren '70 tot aan de jaren '90, is de aanwezigheid van die enkele dwarsstraten uitgebreid tot een netwerk in de oost-westelijke richting. Het nieuwe netwerk kwam te bestaan uit verschillende dwarsdoorsteken, die op verschillende plekken verbreedden tot pleinen en openbaar toegankelijke binnengebieden, een ingrijpende

verandering voor de wijk.

Het Oude Westen was tot dan toe nooit een groene wijk. De straten waren nooit voorzien van bomen en struiken, omdat het geen prioriteit had bij de negentiende-eeuwse particuliere stratenplanmakers en er daarna in de smalle straten weinig ruimte voor was. Het nieuwe stelsel van openbare ruimten in oost-westelijke richting werd gesterkt door de groene inrichting ervan, en de programmering van voorzieningen in de aangrenzende bebouwing. Het nieuwe netwerk gaf antwoord op het tekort aan openbaar groen en speelgelegenheid, maar vergrootte ook de doorwaadbaarheid van de wijk en zorgde voor een verbetering van de lucht- en daglichttoetreding.

De informele dwarsrouting door de wijk werd in eerste instantie in de praktijk niet overal als even vanzelfsprekend ervaren en gebruikt. In 1988 ontwikkelde het landschapsarchitectenbureau West 8 een plan voor de herinrichting van de openbare ruimte van het Oude Westen. West 8 concludeerde dat de programmering en inrichting van de wijk te gelijkmatig was, waardoor het Oude Westen een chaotische indruk maakte. West 8 introduceerde een ruimtelijke en functionele hiërarchie voor de verschillende openbare ruimten. De inrichting van de straten werd logisch en continu, de inrichting van de pleinen ging bijdragen aan de ruimtelijke identiteit, en de dwarsverbindingen werden als trottoir ingericht. De dwarsverbindingen werden zo een belangrijk systeem in het Oude Westen.

2.3 Het Wijkpark Oude Westen

Een belangrijke nieuwe groenvoorziening en ruimte aan de dwarsrouting door de wijk, uit de tijd van de stadsvernieuwing, is het Wijkpark. Het Wijkpark kwam met inbreng van de bewoners tot stand en werd in 1988 gerealiseerd. Op het terrein stond eerder het rooms-katholieke verzorgingstehuis Simeon en Anna.

De aanleg van het Wijkpark Oude Westen kon voorzien in de grote behoefte aan groen in de wijk, en probeerde tegelijkertijd de wens te beantwoorden om de wijk te verbinden met de rest van de stad. Het Wijkpark is een park vóór de wijk, doordat het in de woonwijk is gelegen en wordt omsloten door (achtertuinen van de) omliggende

- - - - - Bestaand dwarsrouten netwerk
- - - - - Wenselijke verbinding dwarsrouten netwerk
- - - - - Wenselijke verbinding park
- - - - - Planlocatie
- - - - - Wijkgrens Oude Westen



0 250 500m



huizen. Het Wijkpark is tegelijkertijd ook onderdeel van de grote groenstructuur in de binnenstad, door de grote schaal van het park en de ligging ervan dicht bij de binnenstad, het Museumpark en Het Park.

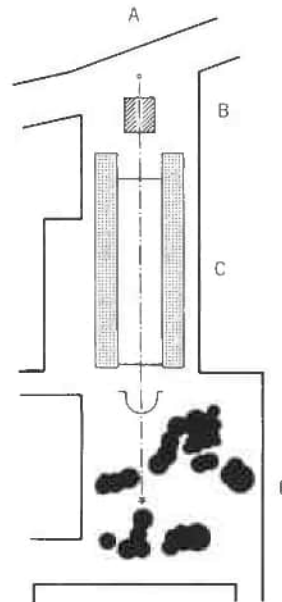
Het Wijkpark wordt op drie plekken ontsloten: met een hoofdentree aan de West-Kruiskade, een zijtoegang aan de Gouvernedwardsstraat en een zijtoegang aan de Gaffeldwardsstraat. De zijtoegangen koppelen het Wijkpark aan het dwarsrouten netwerk door de wijk. Op dit moment wordt er gewerkt aan een nieuw inrichtingsplan voor de Gouvernedwardsstraat en Gaffeldwardsstraat, als gevolg van de ontwikkelingen ter plekke van het voormalige Odeoncomplex. De hoofdentree is in 2019 opnieuw ingericht.

De inrichting van het Wijkpark bestaat uit drie verschillende delen met elk een eigen sfeer: het voorplein met een centrale zichttas het park in, in het midden het open speelveld met bomenallee aan weerszijden en tot slot het romantische bos met losse boomgroepen. De lineaire opbouw van de drie delen en de zichtlijn door het midden van de ruimte maken het park tot een ruimtelijke samenhangend geheel.

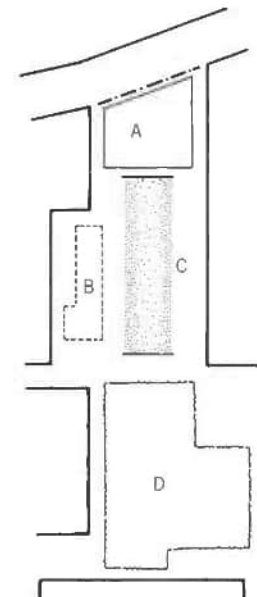
Naast de bijzondere geschiedenis en de functie die het park heeft, kent het ook de nodige problematiek. Het park kampt, als luwe plek in het drukke centrum, met onder andere drugsoverlast en het verblijven van daklozen. Het park is op verzoek van de bewoners van begin af aan 's avonds afgesloten geweest, en overdag onder toezicht van een beheerder gesteld. Dit als gevolg van de ervaringen van bewoners tot dan toe met pleinen en groene binnenterreinen elders in de wijk.

2.4 Beschermd stadsgezicht 'Waterproject'

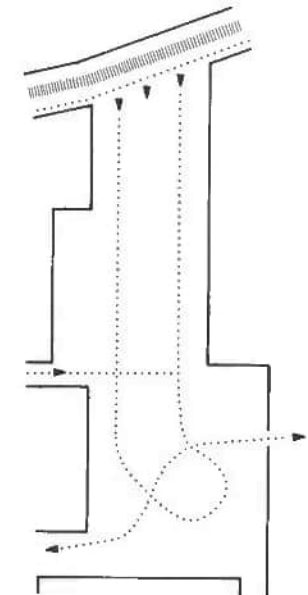
De Westersingel maakt onderdeel uit van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Waterproject'. Het Waterproject is een sierlijke en unieke gordel van een tweetal langgerekte singeltrajecten aan de rand van de oude stadsdriehoek, naar een ontwerp van de ingenieur en stadsarchitect Willem Nicolaas Rose. De aanleg van de singels gaf in de tweede helft van de negentiende eeuw antwoord op de problemen van ziekte en chaos in de snel verstedelijkende polderstad als gevolg van een



Hoofdstructuur
A. zichttas
B. bomenkwadrant
C. bomenallee
D. losse boomgroepen



Functies
A. voorplein
B. dierenhoek
C. speelveld
D. romantisch bos



Wegen en paden

Oorspronkelijke ontwerptekeningen Wijkpark Oude Westen



explosieve groei van de bevolking, exemplarisch voor Nederland.

Het Waterproject is in eerste instantie uniek doordat zowel maatschappelijke, waterstaatkundige als stedenbouwkundige doelstellingen werden samengebracht in een integraal planconcept: verbetering van de stedelijke waterhuishouding en hygiëne, ordening van de snelle groei, verfraaiing van de stedelijke omgeving, en het bieden van een kader voor toekomstige stadsuitbreidingen.

Daarnaast is het Waterproject-tracé uniek door de aanpalende rijke bebouwing met royale voor- en/of achtertuinen die de structuur, zoals bedoeld, tot een ware 'gouden rand' maken. Het is gelukt om de bouw van arbeiderswoningen aan de singels jarenlang consequent te weren, daar waar de achterliggende stadswijken er juist mee volgebouwd werden. De gestage realisatie van het Waterproject tot het begin van twintigste eeuw is goed te zien in de uiteenlopende neo-architectuurstijlen van de panden.

De bebouwing aan de Westersingel wordt gekenmerkt door aaneengeschakelde individuele panden van drie tot vier bouwlagen met een kap. Het overgrote deel van de bebouwing aan de Westersingel is, naast onderdeel van het rijksbeschermd stadsgezicht, ook aangemerkt als beeldbepalend of zelfs aangewezen tot monument. Het laatste geldt onder andere voor de belendende bebouwing aan de noordzijde van het plangebied.

De bebouwing aan de Westersingel 18, 19 en 20 heeft eerder enkele panden vervangen door één bouwblok, en heeft zelf geen aangewezen bijzondere historische waarden. De achtertuinen van de bebouwing aan de Westersingel 19 en 20 zijn in de loop der tijd bebouwd geraakt over vrijwel de volledige diepte, waarmee de karakteristieke waarde van dit achterterrein veranderd is.

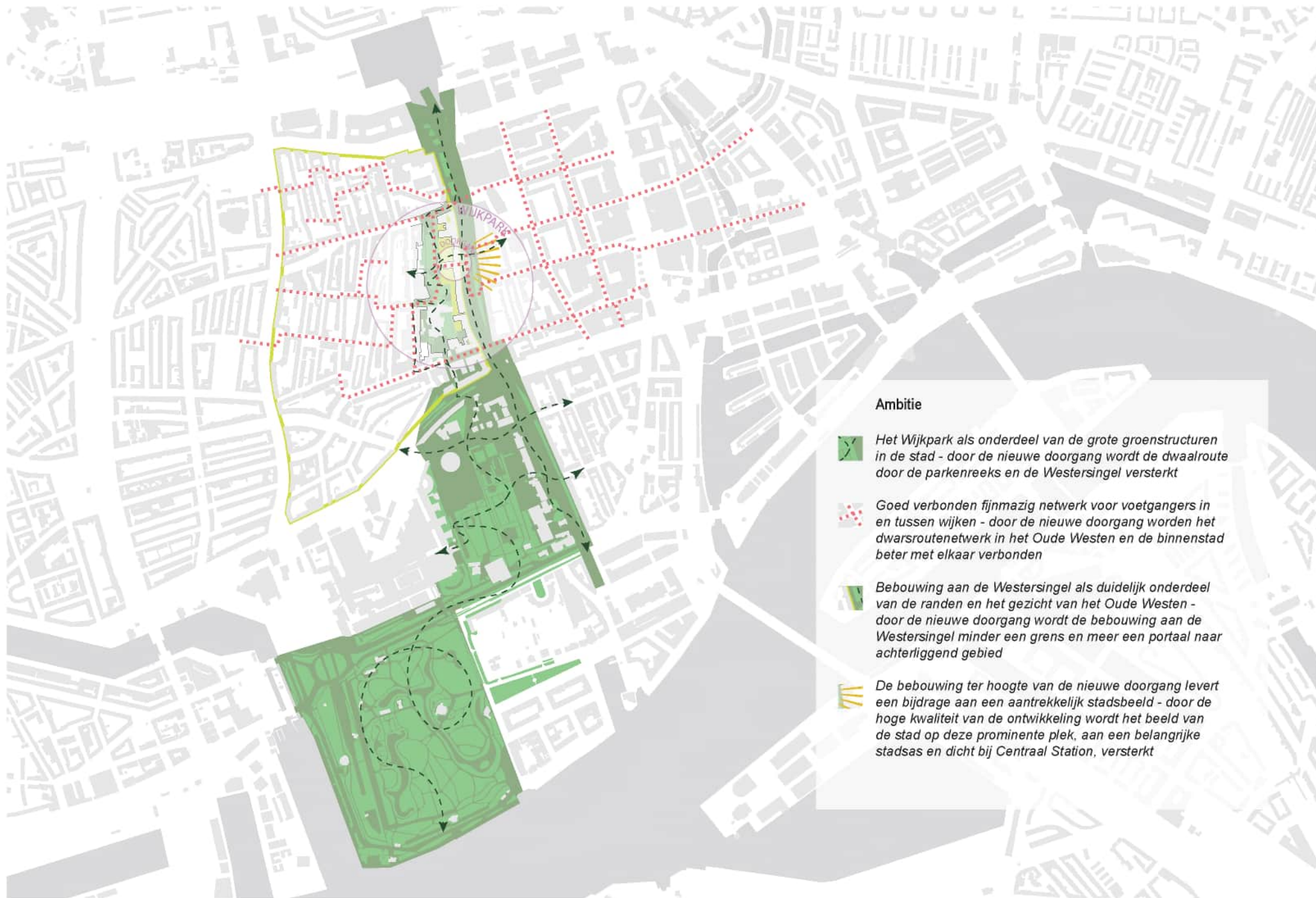
2.5 Bestemmingsplan

Het bouwvlak ter hoogte van Westersingel 18, 19 en 20 is in het vigerend bestemmingsplan Oude Westen bestemd met een kantoorfunctie en ter hoogte van nummer 20 ook met horeca, maar uitsluitend op de begane

grondverdieping van de hoofdbebouwing.

De maximale bouwhoogte is voor de hoofdbebouwing aan de Westersingel in het vigerend bestemmingsplan 17 meter en voor het bouwvlak op het achterterrein 6 meter, vrijwel over de volledige diepte van de oorspronkelijke achtertuinen van de panden op nummer 19 en 20. De bouwhoogtelimiet is voor de hoofdbebouwing reeds bereikt.

De maximale hoogte voor de erfafscheidingen op het achterterrein is in het vigerende bestemmingsplan 2 meter. De erfafscheiding op de grens met het Wijkpark staat op de gemeentegrounden van het park, vlak achter de achtergrens van de tuinpercelen.



Ambitie

- Het Wijkpark als onderdeel van de grote groenstructuren in de stad - door de nieuwe doorgang wordt de dwaalroute door de parkenreeks en de Westersingel versterkt*
- Goed verbonden fijnmazig netwerk voor voetgangers in en tussen wijken - door de nieuwe doorgang worden het dwarsroutenetwerk in het Oude Westen en de binnenstad beter met elkaar verbonden*
- Bebouwing aan de Westersingel als duidelijk onderdeel van de randen en het gezicht van het Oude Westen - door de nieuwe doorgang wordt de bebouwing aan de Westersingel minder een grens en meer een portaal naar achterliggend gebied*
- De bebouwing ter hoogte van de nieuwe doorgang levert een bijdrage aan een aantrekkelijk stadsbeeld - door de hoge kwaliteit van de ontwikkeling wordt het beeld van de stad op deze prominente plek, aan een belangrijke stadsas en dicht bij Centraal Station, versterkt*

3. Visie

3.1 Wijkpark als groen hart

3.1.1 Visie uit overkoepelend beleid

Koers Binnenstad

De Koers Binnenstad zet in op een gezonde, groene en aantrekkelijke leefomgeving in de binnenstad met een toenemend aantal inwoners. Onderdeel daarvan is het verbeteren van het fijnmazige netwerk in en tussen wijken, om routes voor de voetganger en fietser te versterken en (groene) verblijfsplekken beter bereikbaar te maken. In een steeds verder verdichtende stad neemt het belang toe van de nabijheid van rustige plekken voor de binnenstadbewoner.

De inzet in de Koers Binnenstad onderstreept het realiseren van een ambitie die al geschetst werd in de stadsvernieuwingplannen uit de jaren tachtig: een doorgang naar de Westersingel als onderdeel van het dwarsroutenetwerk door de wijk. Die doorgang is nog niet gerealiseerd. Het Oude Westen en het Wijkpark in het bijzonder worden nu gescheiden van de binnenstad door de wand van bebouwing aan de Westersingel, over de forse lengte van 450 meter.

Het Masterplan Oude Westen

In het Masterplan Oude Westen uit 2011 wordt in het kader van de verankering van de wijk in de binnenstad een nieuwe verbinding tussen het Wijkpark en de Westersingel wederom aangehaald als kans. Ook wordt beschreven dat op die manier het Wijkpark beter benut kan worden door meer bewoners van de stad. Een verbinding van het Wijkpark naar de Nieuwe Binnenweg wordt daarbij ook genoemd.

De grootstedelijke maat en de centrale ligging van het Wijkpark, dicht bij de binnenstad en als groene schakel tussen het Centraal Station en de Maas, samen met de Westersingel, het Museumpark en Het Park, geven het de potentie van een park dat onderdeel is van de grote groenstructuren in de stad. Het Wijkpark functioneert momenteel echter niet als zodanig en daardoor is het er relatief sociaal onveilig. Daarvoor ligt het park door de afsluiting aan de Westersingelzijde en de Nieuwe Binnenwegzijde te verscholen en is het onvoldoende doorwaadbaar. Het realiseren van een extra doorgang en het verbeteren van de doorwaadbaarheid, kan de sociale

veiligheid van het park sterk verbeteren.

3.1.2 Doorgang als belangrijk schakelstuk

De planontwikkeling kan de doorgang tussen de wijk het Oude Westen aan de Westersingel realiseren. De planontwikkeling kan met de doorgang bijdragen aan een aantal verbeteringen op buurt- en stadsniveau.

De doorgang kan meer bewoners uit het oosten van het stadscentrum toegang verschaffen tot het Wijkpark, een ontbrekende schakel in het fijnmazig netwerk van de stad realiseren en de sociale controle in het Wijkpark vergroten.

De rol van het Wijkpark in het Oude Westen verandert niet met een nieuwe doorgang aan de Westersingel. Het park blijft een unieke, verborgen parel, verscholen tussen delen van de stad met bijzondere en uiteenlopende identiteiten. Van kunst en cultuur aan de statige Westersingel, tot een levendig woonmilieu aan de westzijde, en van een extraverte, uitbundige smeltkroes aan de West-Kruiskade tot een oase van rust in het zuiden van het park.

De nieuwe doorgang doet geen afbreuk aan de identiteit van het Wijkpark en tast de basis van het ontwerp niet aan. De ontwikkeling versterkt en sluit aan bij de principes van het park.

Een gezicht naar het oosten

In de bestaande situatie is het Wijkpark vanuit het noorden en het westen goed toegankelijk. De zuid- en oostkant hebben geen entrees. De meest logische toegang tot het park is vanuit het oosten nu via de hoofdentree aan de West-Kruiskade, waarbij men dus om het park heen moet om binnen te komen. De planontwikkeling biedt de mogelijkheid om het park te openen richting het oosten van de stad. Een nieuwe zijentree kan aansluiting vinden op de al aanwezige Westersingelbrug; een kans om deze verborgen parel op subtiel manier te presenteren aan een groter deel van buurtbewoners van de binnenstad.

Onderdeel van het fijnmazig netwerk

Het Wijkpark heeft overwegend een buurtfunctie, maar als evenementenplek is het soms ook podium voor een groter deel van de stad. Met het openen van het park

richting de Westersingel wordt het park beter onderdeel van het fijnmazige netwerk van de stad. Daarmee wordt het Wijkpark beter ontsloten en is het toegankelijker wanneer het functioneert als evenementenplek voor de stad. In noord-zuidrichting vormt de nieuwe verbinding ook een belangrijke schakel met de culturele as van de stad met haar beeldenterras.

Grotere sociale controle

Op de verschillende momenten van de dag kom je verschillende doelgroepen tegen in het Wijkpark. 's Ochtends wandelen de eerste ouders met kinderwagen richting de speelplek. In de middag zijn er werkenden die vanuit het Lijnbaankwartier via een ommetje door het park een broodje halen op de West-Kruiskade. In de middag ontvluchten mensen het drukke stadscentrum om via de nieuwe doorgang even uit te blazen in het grasveld van het Wijkpark. De nieuwe zijentree en het koppelen van het Wijkpark aan het fijnmazig netwerk zorgt voor een betere doorwaadbaarheid van het park. Verschillende doelgroepen komen elkaar tegen en vergroten daarmee de sociale controle.

3.2 Duurzame stad

Rotterdam is toekomstbestendig wanneer de stad circulair, gezond, klimaatbestendig, natuurinclusief en energieneutraal is. Rotterdam heeft enkel en vooral toekomst wanneer de stad op de duurzaamheid ervan gericht is.

Circulair

Rotterdam heeft de ambitie om in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen met 55% te hebben gereduceerd ten opzichte van 2019 en om in 2050 volledig circulair te zijn, dus alleen nog gesloten materiaalkringlopen te hebben. Het is noodzakelijk om de levensduur van producten te verlengen en de hoeveelheden afval te beperken.

Rotterdam is ondertekenaar van het Betonakkoord. Daarin wordt de ambitie uitgesproken dat vanaf 2030 al het beton dat vrijkomt, wordt hergebruikt.

Op dit moment is de bouw verantwoordelijk voor 60% van het afval in Rotterdam. Om van een lineaire naar een



Voorzijde Westersingel

circulaire economie te gaan is het van belang zorgvuldig om te gaan met het bestaande en zoveel mogelijk te transformeren en herontwikkelen.

Energietransitie

Rotterdam heeft de ambitie om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Dat betekent dat Rotterdam in 2050 aardgasvrij is. De energievoorziening is straks betrouwbaar, betaalbaar, schoon en gezond.

Klimaatbestendig

Rotterdam is kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering en die gevolgen raken iedereen in de stad. De stedelijke omgeving moet aangepast worden aan de veranderingen van het klimaat. Aan de hand van zes klimaatthema's: extreme neerslag, droogte, hitte, grondwaterfluctuatie, bodemdaling en overstroming wordt er gewerkt aan het minimaliseren van de nadelige (toekomstige) gevolgen van klimaatverandering.

Het vergroten van de waterberging en het reduceren van hittestress zijn twee van de opgaven. Door water te bergen wordt meer en heviger neerslag niet tot overlast en is er ook in de langere en warmere perioden met meer droogte toch water voorhanden. Het plangebied heeft te maken met wateroverlast bij hevige regenbuien. Het Oude Westen heeft ook te maken met een hoge mate van hittestress, waar het gemiddeld 6 graden warmer wordt dan in omliggend gebied.

Natuurinclusief

Rotterdam heeft de ambitie om de biodiversiteit in de stad te bevorderen en de ecologische structuren in de stad te versterken. Flora en fauna zorgen voor een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving en maken Rotterdammers gezond en gelukkig.

De opgave is om in iedere ontwikkeling natuurinclusief te bouwen. Natuurinclusief bouwen houdt in dat er zodanig gebouwd wordt dat natuurwaarden er baat bij hebben. De juiste toepassing van de 5 V's (verblijfplaatsen, verbinding, voedsel, veiligheid, variatie) is daarbij van belang. Op die manier kunnen bouwprojecten bijdragen bij aan een gezond en evenwichtig ecosysteem in het plangebied.

De planlocatie heeft met de realisatie van de doorgang, een verbinding tussen het Wijkpark en het singeltraject, een ecologisch strategische positie.

Gezonde leefomgeving

In een gezonde leefomgeving zijn sociale cohesie, veiligheid, ruimte en aanleiding voor beweging, leeftijdsvriendelijkheid en inclusie van belang, maar ook schone lucht en een aangenaam akoestisch klimaat doen ertoe.

Er is een directe relatie tussen bouwlogistiek en luchtkwaliteit. Rotterdam voert vanaf 2025 een zero emissiezone voor stadslogistiek in.

3.3 Westersingel als 'gouden rand'

3.3.1 Visie uit overkoepelend beleid

Rijksbeschermd stadsgezicht 'Waterproject'

De aanwijzing van het rijksbeschermd stadsgezicht duidt de aanwezigheid van de unieke stedenbouwkundig- en architectuurhistorische waarden van het singeltraject. De aanwijzing onderkent de karakteristieke kwaliteiten van de 'gouden rand' als zwaarwegend belang bij toekomstige ontwikkelingen.

De aanwijzing biedt een basis voor de planontwikkeling om in te spelen op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik te maken en erop voort te bouwen. De aanwijzing geeft ook aanleiding om de oorspronkelijke groenwaarde van het achterterrein te herstellen.

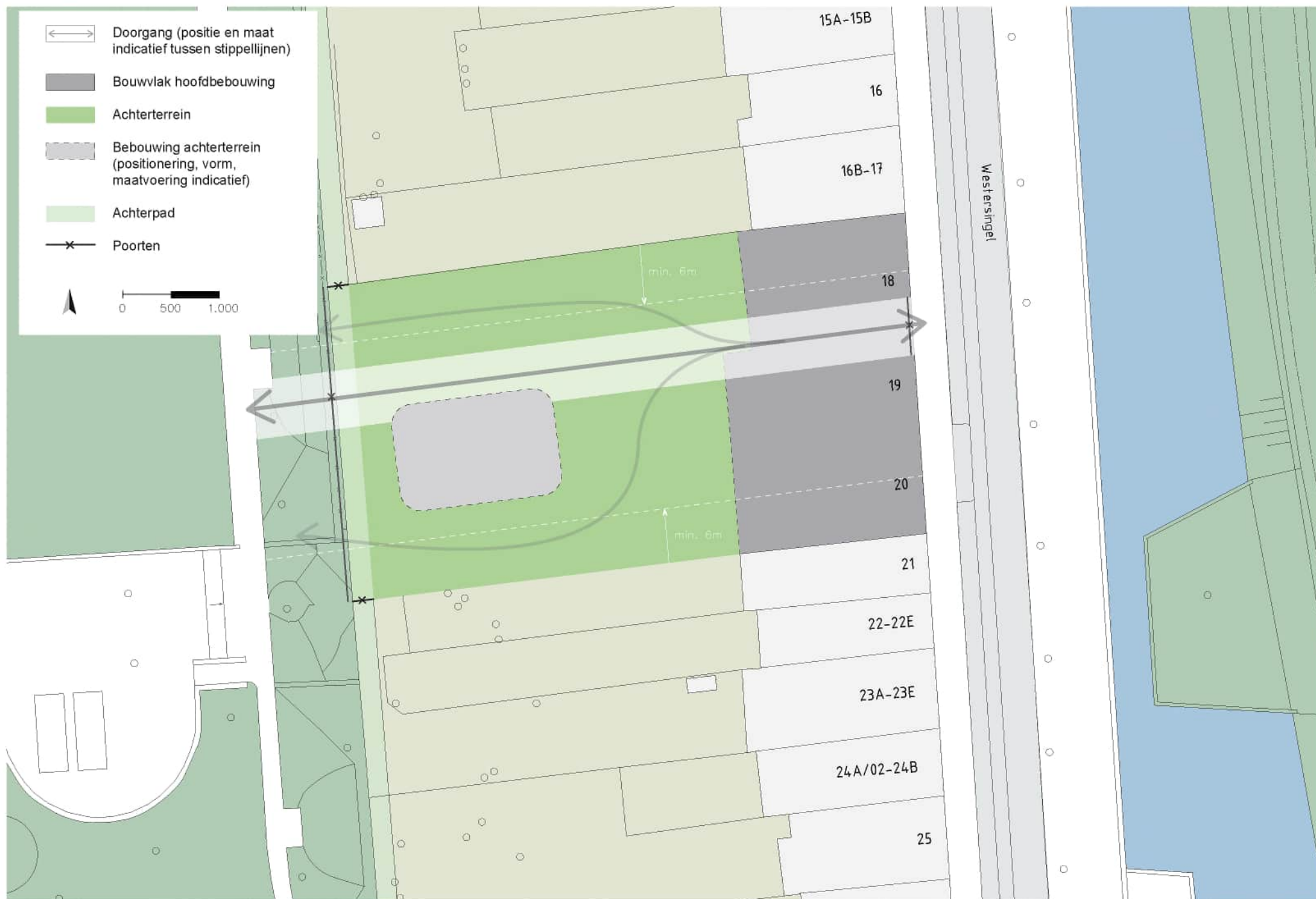
3.3.2 Doorgang van gouden niveau

Het plangebied is gelegen aan een belangrijke boulevard in de stad, de hoofdas vanuit de voorzijde van Rotterdam Centraal Station. Het plangebied draagt door de centrale ligging dus voor een belangrijk deel bij aan het totaalbeeld van de stad.

Het plangebied gaat met de realisatie van een doorgang ook voor een belangrijk deel bijdragen aan de beeldvorming van het Oude Westen. Met de realisatie van een doorgang zal de planlocatie meer dan nu het geval is de rand en een gezicht van het Oude Westen vormen. De Westersingel wordt dan behalve vooral een 'gouden rand' rond de binnenstad ook een 'gouden rand'

van het Oude Westen.

De planontwikkeling kan laten zien wat een gouden niveau in de huidige tijd betekent en daarmee hoe het bijzondere karakter van 'de gouden rand' van de stad in de toekomstige tijd voortduurt. De planontwikkeling kan voortbouwen op de cultuurhistorische kwaliteit, karakteristieke waarden herstellen, bijdragen aan een aantrekkelijk stadsbeeld, het Oude Westen een nieuw positief gezicht geven, circulair zijn, energieneutraal zijn, gezond zijn, klimaatbestendig zijn, natuurinclusief zijn en de ecologisch strategische positie van het plangebied sterken. De planontwikkeling kan een aantrekkelijke, belangwekkende, interessante eigentijdse schakel in deze hoogwaardige zoom van Rotterdam zijn. De planontwikkeling kan opnieuw een belangrijke voorbeeldfunctie vervullen.



4. Kaders

De volgende kaders maken de visie met ambities en geldende beleidskaders voor deze locatie specifiek en concreet. De kaders vormen de toetsingscriteria voor de ontwikkeling van de locatie Westersingel 18, 19 en 20.

4.1 Doorgang

De planontwikkeling realiseert de openbare doorgang tussen het Wijkpark en de Westersingel. De ontwikkeling versterkt daarmee de verbinding tussen het Oude Westen en de binnenstad en verankert daarmee het Wijkpark beter in de groenstructuur van de binnenstad.

4.1.1 Maatvoering

De doorgang bestaat uit een opening in de hoofdbebouwing aan de Westersingel, met in het verlengde daarvan een openbaar toegankelijk pad over het achterterrein tot aan het Wijkpark. De opening in het bouwblok kan zowel een onderdoorgang zijn als een knip over de volledige hoogte van de bebouwing.

In beide gevallen bestaat de doorgang uit een obstakelvrije, openbaar toegankelijke doorloopruimte van tenminste 3,6 meter breed, over de hele lengte van de doorgang. Afhankelijk van de verdere invulling en vormgeving van de doorgang is deze breder. Openslaande deuren, uithangborden of fietsparkeerplekken bevinden zich in ieder geval niet binnen de obstakelvrije doorloopruimte van de doorgang.

De obstakelvrije doorloopruimte zelf is tussen of onder de hoofdbebouwing door nooit breder dan 3,6 meter. Dit om te voorkomen dat de doorgang een fietsroute of beschutte verblijfsplek wordt. De doorgang moet vooral een verbindingsroute voor voetgangers zijn. Op het achterterrein mag de obstakelvrije doorloopruimte wel breder zijn om op die manier de tuin- en parkbeleving te versterken. Binnen 3,6 meter kunnen twee wandelaars en één persoon met een fiets aan de hand of twee wandelaars en één persoon in een rolstoel elkaar op een prettige manier passeren.

In het geval dat de doorgang een onderdoorgang behelst, is deze minimaal 6 meter hoog.

De doorgang ligt in alle gevallen minimaal 6 meter uit de erfgrenzen aan de lange zijden van de planlocatie. Daarmee houdt de doorgang gepaste afstand tot de bestaande belendende percelen en haar bewoners en is er ruimte om het hoogteverschil in het achterpad (zie *definitie in afbeelding hiernaast, en 4.2.7 Achterterrein - Achterpad op pagina 25*) op te lossen (zie ook 4.1.9 *Doorgang - Hoogteverschillen op pagina 21*).

De doorgang loopt parallel aan de erfgrenzen om de lengte van de doorgang zo kort mogelijk te houden en aan te laten sluiten bij de orthogonale systematiek van het dwarsroutenetwerk in de wijk. De doorgang biedt op die manier bovendien direct en duidelijk zicht op het Wijkpark vanaf de Westersingel, en andersom. Het is vanaf beide zijden duidelijk waar de doorgang naar toe leidt. De doorgang heeft op deze manier een totale lengte van ongeveer 60 meter, waarvan ongeveer 20 meter door of tussen de bebouwing door en 40 meter over het achterterrein loopt.

4.1.2 Karakter

De doorgang vormt een nieuwe publieke toegang tot de wijk het Oude Westen en tot het Wijkpark, maar is van beide niet de hoofdentree. De doorgang vormt enerzijds een informele toegang tot de diverse en saamhorige wijk en het park midden in een woonwijk, en anderzijds een uitgang vanuit het park en de wijk naar de binnenstad. De doorgang is onderdeel van het orthogonale en lokale netwerk van de dwarsroutes door het Oude Westen. De doorgang is ondergeschikt aan de opzet en het ontwerp van het Wijkpark.

De doorgang legt niet alleen een fysieke, maar ook een visuele verbinding tussen het Wijkpark en de Westersingel. De doorgang is openbaar toegankelijk, heeft een lokaal karakter, is interessant om doorheen te bewegen en sociaal veilig. De doorgang is opvallend, maar onderdeel van de bebouwing als geheel. De doorgang is een prettige ruimte en route, voldoende ruimtelijk, licht en levendig.

De zijtoegangen naar het park zijn geen onderdeel van het ontwerp van het Wijkpark. De zijtoegangen naar

het park zijn ook geen familie van het ontwerp van het Wijkpark. De zijtoegangen hebben zelfs onderling in hun ontwerp niet per definitie een relatie. De zijtoegangen hebben hun eigen kenmerken en identiteit.

4.1.3 Randen

De randen van de doorgang - in de vorm van gevels en plafond - zijn rijk gedetailleerd, tactiel en met veel zorg en aandacht vormgegeven, om een prettige, levendige ruimte te maken. Vensters of een pui in de doorgang kunnen de relatie tussen binnen en buiten versterken. De randen van de doorgang zijn samenhangend, maken de doorgang één geheel.

De randen van de doorgang versterken de ecologische verbinding die de doorgang maakt tussen de Westersingel en het Wijkpark, doordat ze waar mogelijk integraal ruimte bieden voor vleermuizen, bijvoorbeeld door kleine openingen naar spouwmuren.

Zie ook 4.2 Achterterrein op pagina 23 en 4.4.3 Bebouwing - Plinten op pagina 29.

4.1.4 Programmering randen

Het toevoegen van programma aan de doorgang is, net als het programmeren van de dwarsroutes ten tijde van de stadsvernieuwing, een middel om deze te versterken. Het programma aan de doorgang ondersteunt de functionaliteit ervan, en het openbare maar ook informele, lokale karakter ervan. Het programma aan de doorgang zorgt voor een interessante route, begeleidt voetgangers in beide richtingen, en vergroot de sociale veiligheid van de route.

Bijvoorbeeld een centrale entree naar appartementen in de doorgang, een entree naar een gedeelde berging in de doorgang, een balkon dichtbij, vensters in de doorgang en/of een café aan de doorgang zorgen voor sociale controle die ten goede komt aan de kwaliteit ervan. Het programma houdt rekening met de openingstijden van de doorgang: het programma activeert de ruimte in ieder geval op tijden dat deze openbaar toegankelijk is.

Zie ook 4.7 Programma op pagina 31.



Achterzijde Westersingel: het achterpad, richting nummer Westersingel nummer 26

4.1.5 Toegankelijkheid

Het Wijkpark is geopend op maandag tot en met vrijdag vanaf 9.00 uur, en op zaterdag en zondag vanaf 10.00 uur, tot een kwartier voor zonsondergang. Het Wijkpark wordt incidenteel, in het geval van een evenement, ook overdag gesloten of bewaakt. Het Wijkpark wordt begrensd door bebouwing, gemetselde erfafscheidingen en hekwerken. De poorten in de hekwerken verlenen toegang tot het park.

De doorgang is volledig openbaar toegankelijk gedurende de openingstijden en -momenten van het Wijkpark. De doorgang is afgesloten voor bezoekers gedurende de sluitingstijden en -momenten van het Wijkpark. De doorgang is na sluitingstijd, afhankelijk van het planontwerp, eventueel wel toegankelijk voor gebruikers van de bebouwing op het achterterrein. De doorgang heeft daarom aan beide uiteinden een poort die deze kan afsluiten.

De doorgang heeft een poort aan de zijde van het Wijkpark. De poort betreft een aanpassing aan het bestaande hekwerk op de grens van het Wijkpark. De Rotterdamse Stijl (zie 5. *Beleid op pagina 39*) en het (nieuwe) ontwerp voor de poorten aan het Wijkpark ter hoogte van de Gaffeldwarstraat en Gouvernedwarstraat (beide in de maak) zijn uitgangspunt voor het ontwerp van de erfafscheiding. Zie 4.2.6 *Achterterrein - Erfgrenzen op pagina 25 voor uitgangspunten ten aanzien van de gehele erfgrans tussen Wijkpark en plangebied*.

De doorgang heeft ook een poort aan de zijde van de Westersingel. Deze poort is zowel in de open als gesloten toestand als integraal onderdeel van de bebouwing en de doorgang ontworpen. De poort is in gesloten toestand zo transparant mogelijk, zodat de doorgang het beeld van een aantrekkelijke openbare ruimte behoudt wanneer deze niet toegankelijk is. De poort creëert wanneer deze gesloten is geen schuil- of verblijfspot aan de Westersingel.

4.1.6 Verkeersveiligheid

Het 'kruispunt' van kruisend verkeer op het achterpad en de doorgang wordt verkeersveilig vormgegeven. Voetgangersverkeer op de doorgang heeft voorrang op kruisend verkeer op het achterpad.

4.1.7 Sociale veiligheid

Het ontwerp voor deze locatie en daarin specifiek de doorgang is gericht op het borgen van de sociale veiligheid en beperken van overlast op deze plek. Dit geldt voor zowel de doorgang ter hoogte van de bebouwing als het vervolg ervan op het achterterrein. Zowel de vormgeving als programmering spelen hier een belangrijke rol in.

Het ontwerp houdt nadrukkelijk rekening met de nabijheid van de Pauluskerk waar een daklozenopvang is gehuisvest en de aanwezigheid van daklozen en drugsverslaafden in deze omgeving. Dode hoeken, verstop-, plasplekken en dergelijke worden te allen tijde voorkomen.

4.1.8 Beheer, onderhoud en eigendom

De gemeente is eigenaar van de doorgang. De gemeente heeft de openbare ruimte en orde, het straatwerk van de doorgang en de poort aan de zijde van het Wijkpark in beheer en onderhoud.

De perceel- en pandeigenaar heeft alle andere zaken ter hoogte van de doorgang in beheer en onderhoud. Daartoe behoren onder andere de poort aan de Westersingelzijde, de hekwerken aan weerszijden van het perceel ter hoogte van het achterpad, gevels, eventuele plafonds en verlichting. Het perceel betreft Westersingel 18, 19 en 20 minus de doorgang.

4.1.9 Hoogteverschillen

Het plangebied ligt in zijn geheel, samen met de belendende percelen, om en nabij een meter lager dan de Westersingel aan de voorzijde en het Wijkpark aan de achterzijde.

De doorgang overbrugt de afstand tussen de Westersingel en het Wijkpark met zo min mogelijk hoogteverschillen. De doorgang is een drempelloze, zo hellingvrij mogelijke, goed toegankelijke verbinding voor voetgangers.

Om de toegankelijkheid voor voetgangers te kunnen waarborgen is de helling van de doorgang maximaal 1:10 (10%) bij een hoogteverschil tot 10 cm, maximaal 1:12 (8%) bij een hoogteverschil tot 25 cm, maximaal 1:16 (6%) bij een hoogteverschil tot 0,5 meter, en maximaal 1:20 (5%) bij een hoogteverschil tot 1 meter. Hellingen

die niet steiler zijn dan 1:25 (4%) worden niet als helling beschouwd, maar als natuurlijk verloop.

Aan het begin en het eind van een helling (steiler dan 4%) moet er voor rolstoel- en scootmobielgebruikers voldoende horizontale ruimte zijn om te draaien.

De positionering van de doorgang houdt rekening met de helling die nodig is over het achterpad (zie 4.2.7 *Achterterrein - Achterpad op pagina 25*).

Om de helling over het achterpad binnen de perceelsgrenzen op te kunnen lossen, is het mogelijk om de doorgang richting het achterpad te verlagen. Hoogteverschillen kunnen eventueel met een goed ontwerp in nader overleg met de gemeente verder binnen de contouren van de groene, buitenste zoom van het Wijkpark opgelost worden. Daarbij wordt rekening gehouden met de bomen en boomwortels aan de rand van het Wijkpark. Geen van de bomen hoeft te wijken.

4.1.10 Inrichting

De inrichting van de doorgang maakt de doorgang een vanzelfsprekende schakel voor voetgangers tussen de Westersingel aan de ene zijde en het Wijkpark aan de andere zijde. Door de inrichting van de doorgang is deze een geheel. De inrichting borgt een bepaalde continuïteit van de doorgang over de hele lengte. De Rotterdamse Stijl (zie 5. *Beleid op pagina 39*) is het uitgangspunt voor de inrichting van de doorgang.

Bestrating

De bestrating van de doorgang benadrukt de samenhang van de doorgang met het aangrenzende trottoir van de Westersingel en de paden in het Wijkpark als publiek toegankelijk voetgangersgebied. De bestrating van de doorgang maakt de doorgang ook begrijpelijk als onderdeel van het dwarsroutenetwerk door het Oude Westen.

De bestrating van de doorgang wordt vormgegeven met het bestratingsmaterialenpalet uit de Rotterdamse Stijl en bestaat hier uit betontegels en betonbanden in grijs graniet. De toepassing van de bestrating van de paden in het Wijkpark (in combinatie daarmee) kan in nader overleg met de gemeente onderzocht worden.



Oorspronkelijke situatie voorzijde Westersingel

Oorspronkelijk bestond het pand Westersingel 18-20 uit drie (ensembles van) panden. Deze zijn in de jaren '60 samengevoegd tot één geheel. De oorspronkelijke bebouwingsstructuur is nog herkenbaar aan de achterzijde in de drie verschillende dieptes van het pand en in de constructie van het complex. De houten constructie van het middelste pand is nog aanwezig.

Het ontwerp voor de doorgang houdt zowel ter plekke van de bebouwing als op het achterterrein rekening met voldoende gronddekking voor de verharding en de fundering voor verharding. Dit geldt ook voor eventuele kabels en leidingen.

Gidslijnen

Gidslijnen in de buitenruimte zijn nodig voor blinden en slechtzienden om zelfstandig te kunnen bewegen door de stad. De gidslijnen zijn integraal onderdeel van de inrichting, oftewel er zijn natuurlijke gidslijnen zoals gevellijnen, gazonranden, hekken, muurtjes of verhogingen langs een vrije looproute die de toegankelijkheid van de nieuwe openbare ruimte borgen.

Auto en fiets

De doorgang is niet toegankelijk voor auto's. Auto's kunnen de doorgang ter hoogte van het achterpad wel kruisen. De doorgang is voor auto's onaantrekkelijk om in stil te staan of te keren. Er zijn geen autoparkeerplekken in de doorgang (zie ook 4.8.1 Mobiliteit - Autoparkeren op pagina 33).

De doorgang is onaantrekkelijk voor fietsers om er doorheen te fietsen, het is voetgangersgebied. Fietsers kunnen wel door de doorgang lopen met de fiets aan de hand. Fietsparkeerplekken bevinden zich niet binnen de 3,6 meter obstakelvrije doorloopruimte van de doorgang en het gebruik van fietsparkeerplekken belemmert de 3,6 meter obstakelvrije doorloopruimte van de doorgang niet.

Objecten

De 3,6 meter obstakelvrije doorloopruimte van de doorgang is volledig vrij van straatmeubilair en moedigt niet aan om tijdelijk eigen objecten te plaatsen.

Verlichting

De verlichting in de doorgang zorgt ervoor dat de doorgang gedurende de avond en nacht het beeld van een aantrekkelijke openbare ruimte behoudt, ook al is de doorgang dan grotendeels niet toegankelijk. De verlichting in de doorgang draagt bij aan de sociale veiligheid van de doorgang gedurende de avond en nacht. De verlichting in de doorgang is bovendien zo vleermuisvriendelijk mogelijk.

Bomen

Eventuele groen- en/of boombeplanting in en aan de doorgang versterkt de ruimtelijke en ecologische structuur en heeft de juiste groeiplaatsomstandigheden.

4.1.11 Aanheiling op omgeving

Westersingelzijde

In het verlengde van de doorgang komt er aan de oostzijde een goede oversteek over de Westersingel voor voetgangers. Ingrepen als een verbreding van de stoep, een verlaagde stoeprand en verwijdering van een of meerdere zogeheten 'kadebeugels' bij de stoeprand aan de waterzijde van de Westersingel liggen voor de hand. Zo nodig is ook een verplaatsing van het bankje op het trottoir aan de waterzijde en enkele fietsnietjes mogelijk. De bomen aan de Westersingel zullen echter te allen tijde blijven staan, omdat ze deel uitmaken van de bomenstructuur langs de Westersingel.

Een verbetering van het zicht op de rijweg van de Westersingel ter hoogte van de doorgang is in ieder geval het doel. Er zal geen voorrangssituatie voor voetgangers ontstaan (door middel van een plateau en/of zebra), omdat dit niet past binnen de huidige verkeersprincipes en -ontwerp voor de Westersingel.

Wijkparkzijde

In het verlengde van de doorgang komt er aan de westzijde een goede verbinding met de parkpaden in het Wijkpark, zowel fysiek als visueel. Daarvoor zal een pad de erfgrans en sierborder met bomen aan de rand van het Wijkpark moeten kruisen. Het pad takt logisch aan op de structuur, opzet en inrichting van het Wijkpark. De bomen aan de rand van het Wijkpark zullen te allen tijde blijven staan, omdat ze deel uitmaken van de bomenstructuur in het park. Verharding en cunetten nemen voldoende afstand van wortelpakketten van de bomen.

Zie 4.2.6 Achterterrein - Erfgrenzen op pagina 25 voor uitgangspunten ten aanzien van de gehele erfgrans tussen Wijkpark en plangebied.

4.2 Achterterrein

4.2.1 Karakter

Het achterterrein draagt in zeer sterke mate bij aan de heldere en aantrekkelijke verbinding die de doorgang

tussen de Westersingel en het Wijkpark legt. Het achterterrein heeft daarom een publiek karakter. Het vormt mede de nieuwe zijtoegang naar het Wijkpark. Het achterterrein is mede deel van het orthogonale en lokale netwerk van de dwarsroutes door het Oude Westen. Het achterterrein is ondergeschikt aan de opzet en het ontwerp van het Wijkpark.

Het achterterrein heeft daarnaast een groen karakter. De verharding en bebouwing van het achterterrein worden beperkt. De planontwikkeling brengt daarmee de oorspronkelijke groen- en tuinwaarde van het achterterrein terug. Het achterterrein heeft een echter andere sfeer dan het Wijkpark. Het achterterrein verhoudt zich passend tot de ligging aan de achterzijde van woningen.

Het achterterrein is dus ruimtelijk en levendig, maar ook in zekere zin intiem. De bebouwing en programmering van het achterterrein dragen bij aan een overtuigende vormgeving van die preciaire balans (zie ook 4.4.1 Opzet - Bebouwing achterterrein op pagina 27 en 4.7 Programma op pagina 31).

De zijtoegangen naar het park zijn geen onderdeel van het ontwerp van het Wijkpark. De zijtoegangen naar het park zijn ook geen familie van het ontwerp van het Wijkpark. De zijtoegangen hebben zelfs onderling in hun ontwerp niet per definitie een relatie. De zijtoegangen hebben hun eigen kenmerken en identiteit.

Het achterterrein is als onderdeel van de toegang naar het Wijkpark aan de Westersingelzijde bijzonder in zijn soort omdat deze de transitie van hoogstedelijk naar stedelijk en wijkniveau vormgeeft en past in de rijksbeschermda bebouwingsstructuur van de Westersingel. In het ontwerp van de randen van het park zou echter wel samenhang in de zijaantakkingen op het park kunnen ontstaan.

4.2.2 Inrichting

De inrichting is zo groen en robuust mogelijk, passend bij het openbare en groene karakter van het achterterrein.

De groene inrichting draagt bij aan het reduceren van de hoge mate van hittestress waar het Oude Westen mee te maken heeft, helpt bij het bergen en verwerken van regenwater, draagt bij aan de biodiversiteit in dit gebied



Achterzijde Westersingel

en versterkt de verbinding tussen de Westersingel en het Wijkpark, zowel ruimtelijk als ecologisch. De 5 V's (verblijfplaatsen, verbinding, voedsel, veiligheid, variatie) worden op de juiste manier ingevuld om een lokaal ecosysteem met haar doelsoorten te faciliteren. Op deze locatie zijn dat mussen, gierzwaluwen en vleermuizen. De inrichting van het achterterrein houdt rekening met de impact ervan op de belendende percelen, in het bijzonder het monumentale pand en bijbehorende achtertuin aan de noordzijde.

4.2.3 Sociale veiligheid

Het ontwerp voor het achterterrein is gericht op het borgen van de sociale veiligheid en beperken van overlast op deze plek. Zowel de vormgeving als programmering spelen hier een belangrijke rol in. Het ontwerp houdt nadrukkelijk rekening met de nabijheid van de Pauluskerk waar een daklozenopvang is gehuisvest en de aanwezigheid van daklozen en drugsverslaafden in deze omgeving. Dode hoeken, verstop-, plasplekken en dergelijke worden te allen tijde voorkomen.

4.2.4 Beheer, onderhoud en eigendom

De perceel- en pandeigenaar is eigenaar van het achterterrein minus de doorgang. De perceel- en pandeigenaar heeft daarmee de openbare ruimte en orde, de inrichting van het achterterrein, de hekwerken aan weerszijden van het perceel ter hoogte van het achterpad en de poort aan de zijde van de Westersingel in beheer en onderhoud (zie ook 4.1.8 Doorgang - Beheer, onderhoud en eigendom op pagina 21).

4.2.5 Hoogteverschillen

Het achterterrein ligt in zijn geheel, samen met de belendende percelen, om en nabij een meter lager dan de Westersingel aan de voorzijde en het Wijkpark aan de achterzijde.

Het achterterrein houdt rekening met de hellingen die nodig zijn over de doorgang en over het achterpad (zie ook 4.1.9 Doorgang - Hoogteverschillen op pagina 21 en 4.2.7 Achterterrein - Achterpad hieronder).

De oplossing voor hoogteverschillen in het terrein is integraal onderdeel van het ontwerp. De terreininrichting is een vanzelfsprekend geheel. De hoogteverschillen zijn zo landschappelijk mogelijk opgelost. De

hoogteverschillen verstoren een goede relatie van het terrein met de doorgang en met het Wijkpark niet.

Hoogteverschillen kunnen eventueel met een goed ontwerp in nader overleg met de gemeente binnen de contouren van de groene, buitenste zoom van het Wijkpark opgelost worden. Daarbij wordt rekening gehouden met de bomen en boomwortels aan de rand van het Wijkpark. Geen van de bomen hoeft te wijken.

4.2.6 Erfgrenzen

Wijkparkzijde

Het achterterrein voorziet aan de achterzijde in een vloeiende overgang naar het Wijkpark over de hele breedte van het perceel, ten behoeve van een overtuigende verbinding tussen de Westersingel en het Wijkpark. De vormgeving van de grens tussen park en perceel draagt tevens bij aan de subtiële differentiatie tussen de sfeer op het achterterrein en in het Wijkpark (zie 4.2.1 Achterterrein - Karakter op pagina 23).

Hoogteverschillen (zie ook 4.1.9 Doorgang - Hoogteverschillen op pagina 21) zijn vanzelfsprekend onderdeel van de aanheling van het plangebied op het park. De bomen aan de rand van het Wijkpark zullen te allen tijde blijven staan, omdat ze deel uitmaken van de bomenstructuur in het park. Verharding en cunetten nemen voldoende afstand van wortelpakketten van de bomen.

Het achterterrein heeft een poort aan de zijde van het Wijkpark. De poort betreft een aanpassing aan het bestaande hekwerk op de grens van het Wijkpark. De Rotterdamse Stijl (zie 5. Beleid op pagina 39) en het (nieuwe) ontwerp voor de poorten aan het Wijkpark ter hoogte van de Gaffeldwarstraat en Gouvernedwarstraat (beide in de maak) zijn uitgangspunt voor het ontwerp van de erfafscheiding.

Tuinzijden

Daar waar het achterterrein grenst aan de belendende tuinen, zijn de erfafscheidingen maximaal 2 meter hoog. De vormgeving van deze erfafscheidingen draagt bij aan het groene karakter van het achterterrein. Indien de erfafscheidingen niet (enkel) uit groen bestaan, kennen deze een zorgvuldige detaillering en hoogwaardige materialisering.

Groene hagen kunnen bijdragen aan het reduceren van de hoge mate van hittestress waar het Oude Westen mee te maken heeft, het verwerken van regenwater, het vergroten van de biodiversiteit in dit gebied en het versterken van de ecologische verbinding tussen de Westersingel en het Wijkpark.

4.2.7 Achterpad

Over de percelen aan de Westersingel loopt tegen de grens met het Wijkpark een achterpad, het zogeheten 'laantje'. Dit achterpad ontsluit de tuinen aan de Westersingel tot en met nummer 26 vanaf de West-Kruiskade, doordat de bewoners recht van overpad aan elkaar verlenen voor deze route.

De aanwezigheid van dit achterpad op het achterterrein blijft bestaan, evenals de erfdienstbaarheid ervoor. Om de privacy op de belendende, private percelen te kunnen waarborgen wordt het achterpad binnen het plangebied voorzien van hekwerken die de naastgelegen tuinen afschermen voor publiek. Deze hekwerken zijn, net zoals het draaihek aan de West-Kruiskade, op afstand bedienbaar. De hekwerken belemmeren de inrichting en het functioneren van het achterterrein en de doorgang niet. De hekwerken zijn in eigendom en beheer van de perceeleigenaar.

Het achterpad overbrugt het nodige hoogteverschil met de doorgang (zie 4.1.9 Doorgang - Hoogteverschillen op pagina 21) doorgang middels een voor alle verkeer goed begaanbare helling.

Om de toegankelijkheid voor voetgangers te kunnen waarborgen is de helling van het achterpad maximaal 1:10 (10%) bij een hoogteverschil tot 10 cm, maximaal 1:12 (8%) bij een hoogteverschil tot 25 cm, maximaal 1:16 (6%) bij een hoogteverschil tot 0,5 meter, en maximaal 1:20 (5%) bij een hoogteverschil tot 1 meter. Hellingen die niet steiler zijn dan 1:25 (4%) worden niet als helling beschouwd, maar als natuurlijk verloop.

Aan het begin en het eind van een helling (steiler dan 4%) moet er voor rolstoel- en scootmobielgebruikers voldoende horizontale ruimte zijn om te draaien.



Achterzijde Westersingel

4.3 Transformatie en/of sloop-nieuwbouw

De mogelijkheden voor transformatie worden goed onderzocht. Indien er wordt gekozen voor sloop, wordt dat zeer goed onderbouwd. Vanuit duurzaamheidsoogpunt (CO₂-uitstoot) ligt de voorkeur bij transformatie. Gedeeltelijke sloop dan wel transformatie of een combinatie van transformatie en sloop-nieuwbouw behoren ook tot de mogelijkheden. De bebouwing aan de Westersingel 18, 19 en 20 heeft geen aangewezen bijzondere historische waarden waar rekening mee gehouden hoeft te worden.

De transformatie of nieuwbouw op deze planlocatie richt zich zo veel mogelijk op een circulaire ontwerp- en bouwstrategie, om zoveel mogelijk te behouden wat er al is. De materialen en componenten aanwezig op de locatie worden hoogwaardig hergebruikt en anders tenminste gerecycled. Daarbij gaat de voorkeur uit naar hergebruik op de locatie zelf of in de directe omgeving. Een materialenpaspoort (Madaster of equivalent) registreert en geeft inzicht in de kenmerken, kwaliteit en financiële waarde van de op de locatie aanwezige grondstoffen en materialen.

De ontwikkeling maakt zo min mogelijk gebruik van primaire grondstoffen. De primaire grondstoffen die gebruikt worden, hebben zo veel mogelijk een lage milieubelasting (MPG-score). Dat betekent dat hoogwaardige hergebruikte en hernieuwbare/bio-based materialen de voorkeur hebben boven schaarse en toxische materialen. Indien beton wordt gebruikt, wordt er zoveel mogelijk gerecycled beton toegepast.

4.4 Bebouwing

4.4.1 Opzet

Hoofdbebouwing

De bebouwing voegt zich logisch naar de stedenbouwkundige, als stadsgezicht door het Rijk beschermde, structuur van aaneengesloten individuele panden en ensembles van panden met een vergelijkbare opzet, maat en schaal. De bebouwing bestaat uit een ensemble van panden met een in deze straatwand passende korrel. Het terugbrengen of creëren van een pandsgewijze geleding, (optische) verschillen in goothoogten en/of verschillen in daklijsten kunnen helpen om die korrel overtuigend neer te zetten.

De korrel van de bebouwing staat daarbij logisch in verhouding tot de maat en schaal van de doorgang. Een grotere doorgang vraagt mogelijk om een grotere korrel, een kleinere doorgang om een kleinere korrel, afhankelijk van de maat, verhoudingen en positionering van de doorgang.

De (nieuwe) geleding aan de voorzijde correspondeert met de geleding aan de achterzijde om een schijnwereld van een pandenstructuur aan de buitenzijde te voorkomen. Ook de inpandige structuur voegt zich naar de geleding van het complex om een schijnwereld van gevels te voorkomen. Een gezamenlijke inpandige ontsluiting, die de gekozen pandenstructuur niet zichtbaar in de gevelaanzichten verstoort, is wel mogelijk.

Een optopping, zoals ook aanwezig in de oorspronkelijke situatie, is mogelijk. De optopping beslaat maximaal twee derde van de totale breedte van het complex. De optopping bestaat uit maximaal één verdieping extra ten opzichte van het huidige volume. De optopping kan de geleding van het complex in de verschillende panden dan wel pandensembles versterken. De optopping benadrukt het onderscheid tussen de panden en/of pandensembles, doordat ze loskomen van elkaar en/of van elkaar verschillen. De optopping is ondergeschikt aan het onderliggende volume doordat deze is vormgegeven als beëindiging van het pand en terug helt of ligt ten opzichte van de onderliggende gevel.

De bebouwing staat aan de Westersingelzijde in de rooilijn. In- en uitspringende geveldelen passen binnen de structuur van de bebouwing en zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm. In het geval de bebouwing woningen behelst, heeft elke woning een royale, goed bruikbare (groene) privé-buitenruimte aan de achterzijde van de bebouwing, tenzij het plangebied een collectief equivalent biedt.

De hoofdbebouwing houdt in zijn opzet rekening met de impact ervan op de belendende percelen, en in het bijzonder het monumentale pand aan de noordzijde.

Doorgang

De opzet van de bebouwing zet in de basis de rol en het karakter van de doorgang neer: een heldere en aantrekkelijke visuele en fysieke toegang tot het Oude

Westen en het Wijkpark en andersom een uitgang vanuit de wijk en het park naar de binnenstad. De doorgang past in positionering, maat en schaal bij de gekozen korrel en bebouwingstructuur van de hoofdbebouwing. De doorgang verhoudt zich logisch tot de maat en schaal van het pand en het ensemble waar deze onderdeel van is.

De opzet van de hoofdbebouwing lost de doorgang als enigszins ondergeschikte onderbreking in de aaneengesloten bebouwingswand op, maar als lichte en ruimtelijke eenheid op zichzelf. De onderbreking is opvallend maar niet iconisch.

De inpassing van de doorgang in de hoofdbebouwing voegt zich naar de hoofdzakelijk verticale geleding van de bebouwing aan de Westersingel. De doorgang is in het gevelbeeld geaccentueerd door bijvoorbeeld een subtiel hoogteaccent, verticale verspringingen in de gevel en/of een afwijkende vormtaal. Architectonische en programmatische middelen worden ingezet om de beweging van de voetganger naar en vanuit de doorgang te begeleiden.

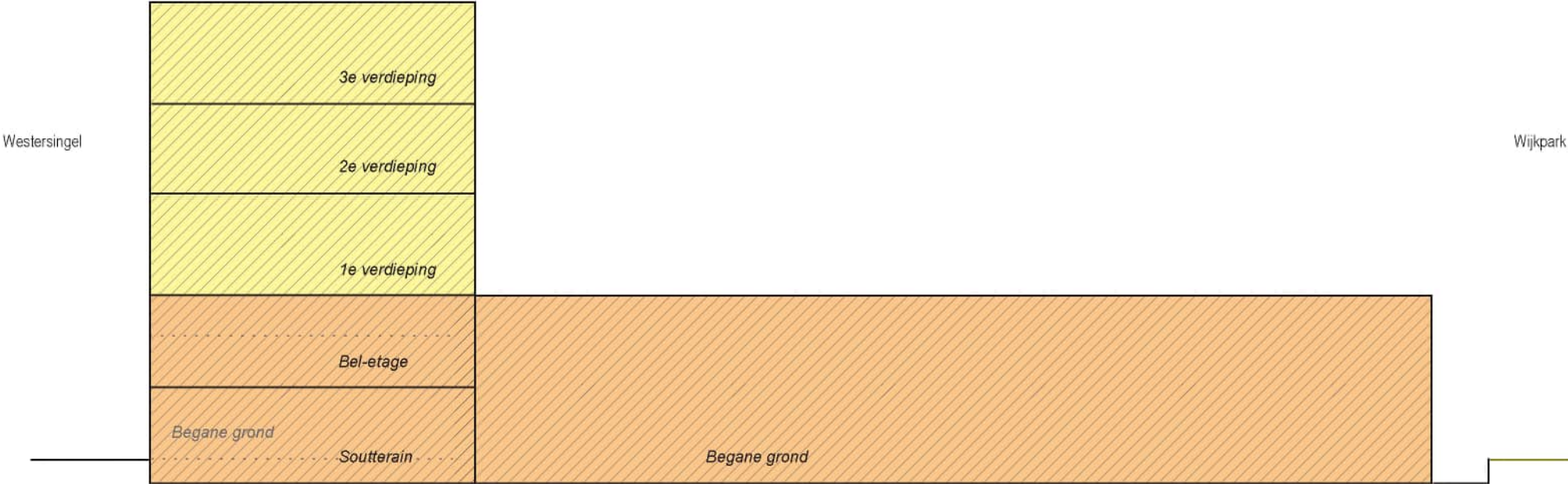
Bebouwing achterterrein

De bebouwing op het achterterrein draagt in sterke mate bij aan de verbinding die de doorgang en het achterterrein tussen de Westersingel en het Wijkpark legt. De bebouwing ondersteunt in positionering, opzet, vormgeving en programmering (zie ook 4.7 *Programma op pagina 31*) zowel het publieke karakter van het achterterrein als het functioneren van het Wijkpark. De bebouwing op het achterterrein creëert zowel ogen op de doorgang als op het park.

De bebouwing draagt tevens bij aan het groene karakter van de achtertuinen, doordat de verharding en bebouwing van het terrein worden beperkt. De bebouwing houdt in volume, opzet en positionering ook rekening met de impact ervan op de belendende percelen, in het bijzonder het monumentale pand en bijbehorende tuin aan de noordzijde, en stelt zich daar terughoudend toe op.

De bebouwing kan uit één of meerdere elementen in de ruimte bestaan. Er ontstaan met de bebouwing op het achterterrein geen 'achterkanten' en geen slecht

Programma (combinatie)mogelijkheden; principedoorsnede oost-west



- woningen, kantoren
- kleinschalige bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, kantoren
- ondersteunende horeca

bruikbare ruimten. De verhoudingen tussen bebouwing en groen op het achterterrein zijn in balans en weten er het gewenste openbare karakter te bewerkstelligen.

De bebouwing op het achterterrein is ondergeschikt aan de hoofdbebouwing. De bebouwing is maximaal 6 meter hoog.

De programmering is bij voorkeur publiek en uitnodigend, het draagt in ieder geval actief bij aan het openbare karakter van het achterterrein en een goede verbinding met het Wijkpark (zie ook 4.7 Programma op pagina 31).

4.4.2 Vormgeving

Hoofdbebouwing

De bebouwing voegt zich naar het, als stadsgezicht door het Rijk beschermde, straatbeeld van verschillende architectuurstijlen per pand of ensemble. De vormgeving van de bebouwing geeft het de statuur van bebouwing aan een stadsboulevard. Daarnaast geeft de vormgeving van de bebouwing uitdrukking aan de representatieve rol die de bebouwing toebedeeld krijgt door de doorgang: een nieuw gezicht van het Oude Westen.

De beeldkwaliteit van de planontwikkeling is hoog. Het gevelbeeld is samenhangend op zichzelf en met de omgeving. De detaillering en materialisering zijn toekomst- en weersbestendig. Ventilatioeroosters zijn verholten of architectonisch opgelost.

De gevels ondersteunen de ecologische strategische positie van de hoofdbebouwing tussen de Westersingel en het Wijkpark, door integraal schuil- of verblijfplaatsen te bieden voor mussen, gierzwaluwen en vleermuizen.

Doorgang

De vormgeving van de bebouwing zet de rol en het karakter van de doorgang neer: een openbare, lokale toegang tot het Oude Westen en het Wijkpark en andersom een uitgang vanuit de wijk en het park naar de binnenstad. De vormgeving van de bebouwing en de doorgang maken de doorgang tot een lichte, opvallende, sprekende en aantrekkelijke eenheid.

Bebouwing achterterrein

De vormgeving van de bebouwing op het achterterrein ondersteunt de verbinding die de doorgang en het

achterterrein tussen de Westersingel en het Wijkpark legt. De vormgeving past bij het publieke karakter van het achterterrein, en de publieke uitstraling van de functies die erin huisvesten (zie ook 4.7 Programma op pagina 31). De bebouwing op het achterterrein is in samenhang met de hoofdbebouwing ontworpen.

4.4.3 Plinten

De plinten vormen de aansluiting tussen straat en gebouw. De uitstraling van plinten draagt voor een belangrijk deel bij aan de beleving van de stedelijke omgeving en aan de kwaliteit van de straat. De plinten vormen de stad op ooghoogte.

De vormgeving en programmering van de plinten (zie ook 4.7 Programma op pagina 31) dragen bij aan een aantrekkelijke en aangename openbare ruimte. De plinten hebben daarom in ieder geval:

- Een royale verdiepingshoogte,
- Een bij de situatie passende openheid (niet gesloten),
- Duidelijk herkenbare, uitnodigende, royale entrees (naar woningen),
- Een rijke, expressieve, toekomst- en weersbestendige materialisering,
- Een rijke, expressieve, zorgvuldige, toekomst- en weersbestendige detaillering,
- Een verholten of architectonische oplossing voor ventilatioeroosters,
- Een vloeiende aansluiting op de peilmaat van de buitenruimte.

4.4.4 Daken

De daken zijn in deze omgeving de vijfde gevel en hebben daarom de kwaliteit van een vijfde gevel. De daken dragen bij aan een aantrekkelijk daklandschap en zijn samenhangend op zichzelf en met de omgeving. De daken hebben minimaal twee functies, bijvoorbeeld groene (beplante daken), blauwe (wateropvang), gele (energieopwekking) of rode (verblijfsfuncties, zoals bijvoorbeeld een dakterras).

Groene en blauwe daken kunnen in dit geval bijdragen aan het reduceren van de hoge mate van hittestress waar het Oude Westen mee te maken heeft, het bergen van regenwater, het vergroten van de biodiversiteit in dit gebied en het versterken van de ecologische verbinding tussen de Westersingel en het Wijkpark.

Gele daken kunnen bijdragen aan een zo laag mogelijke energievraag.

4.4.5 Sociale veiligheid

De interne bebouwingsstructuur borgt in pandig de sociale veiligheid. Gedeelde en/of gemeenschappelijke ruimten en routes in het gebouw hebben ruime maat en zijn overzichtelijk. In het geval van woningen begint anonimiteit pas achter de individuele voordeuren.

4.4.6 Flexibiliteit

De bebouwing wordt toekomstbestendig. De in pandige structuur van de bebouwing biedt flexibiliteit in het gebruik, om de levensduur van het gebouw(ensemble) te bevorderen. De bebouwing kan meebewegen met de ontwikkelingen van de stad in de loop van de tijd. De bebouwing is aanpasbaar aan toekomstige ontwikkelingen, kan in de toekomst mogelijk wisselen van programma, gebruik en/of doelgroep.

De bebouwing heeft in ieder geval een royale verdiepingshoogte op de begane grond dan wel de bel-etage. In het geval van woningen hebben ook de verdiepingshoogten op de verdiepingen, de gangen en de bergingen een ruime maat.

4.4.7 Gezondheid

Het ontwerp zorgt voor een werk- en/of leefomgeving met minimale geluidsoverlast en een goede luchtkwaliteit binnen en buiten. Het reduceren van geluidsbelasting wordt traditioneel opgelost met massa, maar geluidwering met bio-based materialen biedt ook mogelijkheden. Bio-based bouw- en afwerkingsmaterialen aan de binnenzijde of biophilic design kunnen een gezond binnenklimaat bevorderen.

4.4.8 Transformator

De bestaande bebouwing bergt ter hoogte van Westersingel 18 een transformatorruimte in het souterrain aan de Westersingelzijde. De planontwikkeling lost het transformatorhuisje ter hoogte van Westersingel 18 (weer) in pandig en als integraal onderdeel van het planontwerp op.

4.4.9 Afval

De planontwikkeling moedigt het circulair gedrag van bewoners en/of bezoekers aan. Er is voldoende ruimte



Het Wijkpark Oude Westen

en voorzieningen worden getroffen voor de inzameling en volledige scheiding van alle afvalstromen.

De ruimte voor containers is integraal onderdeel van het planontwerp en inpassend opgelost. Ook de routing van afvalcontainers van binnen naar buiten is integraal meeontworpen, deze belemmert de kwaliteit van de doorgang niet. Aan de Westersingel komt een opstelplek voor de containers met een op- en afrit tussen trottoir en rijweg.

Er is een onderscheid te maken tussen bewonersafval en bedrijfsafval, waarvoor verder verschillende uitgangspunten gelden.

Bewonersafval

Papier en restafval worden gescheiden aangeboden in 240L en/of 1100L containers op het trottoir aan de Westersingel. PMD-afval (plastic, metaal en drankpakken) wordt bij het restafval aangeboden, dat wordt door het afvalenergiebedrijf zelf gescheiden. Restafval kan twee keer per week worden aangeboden, papier één keer per week op vaste dagen. In principe is één 1100L container voor restafval genoeg voor 10 huishoudens, als deze twee keer per week geleegd wordt.

GFE- (groente-, fruit-, etensresten) en tuinafval wordt tezamen in 240L containers aangeboden op het trottoir ter hoogte van West- Kruiskade 10, dat bereikbaar is via het achterpad. Dat kan één keer in de twee weken op een vaste dag. Glas en textiel worden in de daarvoor bestemde, vaste ondergrondse containers in de nabije omgeving weggebracht.

De gemeente streeft ernaar om de inzameling van huishoudelijk afval binnenkort volledig met ondergrondse wijkcontainers uit te voeren. Op dit moment staan er daarom tijdelijke containers voor rest- en papierafval op de Westersingel. Onderzocht wordt of de containers ondergronds kunnen worden geplaatst. Indien dat lukt, kan de inpassende ruimtereservering voor containers voor huishoudelijk afval wellicht worden vrijgespeeld. Daar is echter op moment van schrijven nog niets met zekerheid over te zeggen.

Bedrijfsafval

Bedrijfsafval wordt opgehaald door een marktpartij. Dit afval wordt in containers op een vast moment aangeboden op straat.

4.4.10 Installaties

Installaties zijn integraal onderdeel van de opzet en vormgeving van de bebouwing.

4.5 Regenwater

De planontwikkeling draagt bij aan de wateropgave op de planlocatie, door de waterberging als integraal onderdeel van het planontwerp vorm te geven, bijvoorbeeld in de vorm van watertuinen en/of een waterbergend daklandschap. De planontwikkeling bergt minimaal iedere 24 uur een regenbui van 70 millimeter per uur op het hele perceeloppervlak.

De hemelwateropslag wordt in eerste instantie zo veel mogelijk gebruikt op de planlocatie, voor bijvoorbeeld bewatering van groene daken of het doorspoelen van toiletten. Bij een overschot aan regenwateropslag kan het vertraagd worden afgevoerd. Het afvoeren gebeurt in eerste instantie door het water zo veel mogelijk de grond in te laten en vervolgens naar de singel, waar het de waterkwaliteit ten goede komt. De hemelwaterafvoer (HWA) kan worden afgekoppeld van het riool.

Er kan ook nagedacht worden over het integreren van een grijswatersysteem, waarbij het grijze water afkomstig van douche, wastafel en bad wordt opgevangen en hergebruikt.

4.6 Energie

De planontwikkeling draagt zo veel mogelijk bij aan het verlagen van hittestress in deze omgeving. Het energiesysteem is integraal onderdeel van het ontwerp. Het planontwerp voorziet in een duurzaam energieconcept, waar de warmte-, koelings- en elektriciteitsvraag onderdeel van zijn, met als doel zo energieneutraal mogelijk te zijn.

De planlocatie krijgt een lage energievraag en voorziet in de gebruikersfase zo veel mogelijk in de eigen energiebehoefte. De natuurlijke opwarming en verkoeling van het binnenmilieu door onder andere wind, zon en

vergroening, worden zo goed mogelijk benut. Het gebruik van airco's wordt voorkomen. Natuurlijke ventilatie en buitenzonwering zijn aan te raden. De planlocatie wordt aangesloten op het warmtenet.

De planontwikkeling voldoet voor wat betreft de energieprestatie en energetisch comfort aan de eisen voor nieuwbouw (de BENG-norm (Bijna Energieneutrale Gebouwen)), ook in het geval van transformatie.

4.7 Programma

De planontwikkeling kan uit (een combinatie van) verschillende programma's bestaan. De mogelijkheden reiken verder dan het vigerend bestemmingsplan.

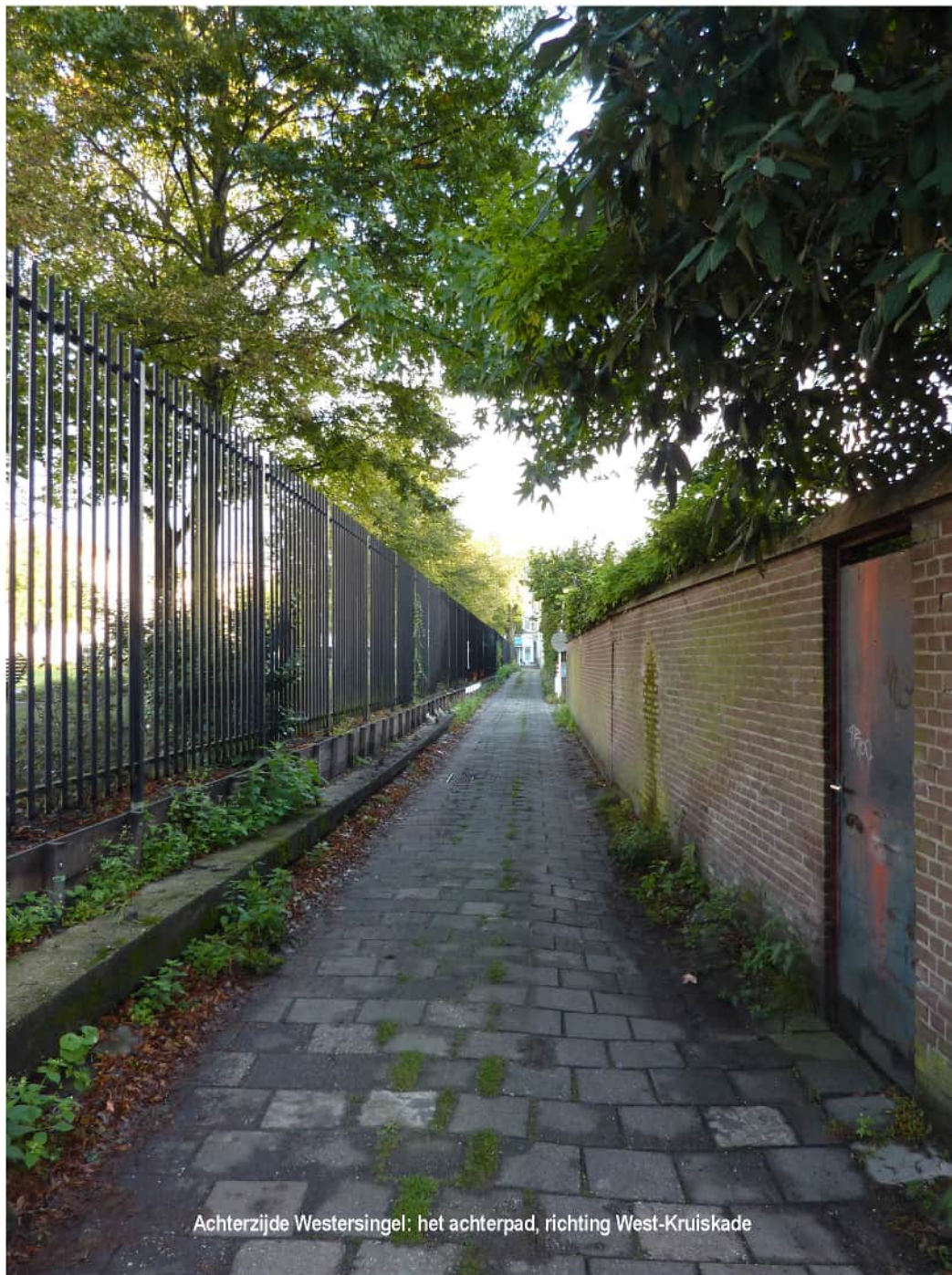
Het programma in de plinten heeft in ieder geval aan de straatzijden een houdbare publieke uitstraling. Het programma in de plinten draagt bij aan een aantrekkelijke en aangename openbare ruimte. De activiteit in de plinten vormt een levendig decor voor de straat. Om die reden en omdat een variatie aan programma op deze plek gewenst is, zijn niet alle mogelijke programma's op alle verdiepingen mogelijk.

4.7.1 Wonen

Op de eerste tot en met de bovenste verdieping van de hoofdbebouwing zijn woningen in de vorm van midden en hoger segment huur- en koopwoningen goed denkbaar. Woningen op begane grond-, souterrain- en bel-etageniveau zijn uitgesloten.

Richtinggevend is dat minimaal 50% van het woonprogramma in het middensegment zit, conform de vastgestelde uitgangspunten in het Actieplan Middenhuur en het Actieplan Middenkoop (zolang de Wet betaalbare huur nog niet van kracht is). De inzet is ook dat de woningen in het middensegment minimaal gemiddeld 50m² GBO zijn en nooit kleiner dan 40m² GBO. De woningen in het dure en topsegment zijn gemiddeld minimaal 70m² GBO en nooit kleiner dan 60m² GBO.

Alle woningen hebben een goed bruikbare private buitenruimte of toegang tot een of meerdere hoogwaardige collectieve buitenruimten. De woningen hebben ruime verdiepingshoogten en ruime gangen.



Achterzijde Westersingel: het achterpad, richting West-Kruiskade

4.7.2 Maatschappelijke voorzieningen

Op de begane grondverdieping dan wel het souterrain en bel-etage van de hoofdbebouwing en in de bebouwing op het achterterrein zijn maatschappelijke voorzieningen denkbaar. Op deze planlocatie wordt er daarom minimaal één maatschappelijke voorziening gerealiseerd als integraal onderdeel van het planontwerp.

Door de snelle groei van het aantal bewoners in deze omgeving is er een tekort aan maatschappelijke voorzieningen. Het aantal bewoners van de stad groeit door. Om de leefbaarheid van de stad op peil te houden, zijn de inspanningen van de gemeente Rotterdam gericht op het behouden en toevoegen van ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Daaronder worden voorzieningen verstaan op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening.

4.7.3 Bedrijven

Op de begane grondverdieping dan wel het souterrain en bel-etage van de hoofdbebouwing en in de bebouwing op het achterterrein zijn ateliers en kleinschalige werkruimten voor bedrijven met weinig potentiële milieuhinder goed denkbaar. Op deze planlocatie wordt daarom minimaal 10% van het totale programma aan bedrijfsruimte met een lage milieupact gerealiseerd als integraal onderdeel van het planontwerp.

Onder bedrijfsruimte wordt verstaan een verblijfsruimte waarin werkzaamheden overwegend zijn gericht op vervaardiging, verwerking en/of opslag en distributie van goederen. Daarbij valt te denken aan ruimten voor aannemers, loodgieters, ambachten, drukkerijen, bouw, reparatie etcetera.

De inspanningen van de gemeente Rotterdam voor een aantrekkelijke stad zijn op dit moment onder andere gericht op het behouden en toevoegen van bedrijfsruimte voor de maakindustrie in woonwijken. In deze omgeving is er een tekort aan bedrijfsruimten.

4.7.4 Kantoren

De vigerende kantoorbestemming blijft geldig, op alle verdiepingen. Op deze locatie zijn kleinschalige hoogwaardige kantoorruimten voor bijvoorbeeld

wijkgebonden dienstverleners en/of starters (startups) en/of doorgroeiers op nationaal niveau (scale-ups) goed denkbaar, specifiek in de techsector, die de afgelopen jaren in Rotterdam flink gegroeid is.

Er is in deze omgeving op dit moment een tekort aan kantoorruimte. Het kantorenaanbod is gedaald tot onder de 10 procent en het percentage A-kwaliteit is nog lager. Veel kleinschalige kantoorpanden in deze omgeving voldoen nog niet aan energielabel C. Er is daarom voldoende aanleiding om kantoorruimte op deze locatie te behouden en te verduurzamen.

4.7.5 Horeca

Horeca is op deze locatie enkel in een zeer lichte vorm, met een sterk ondergeschikt karakter, ondersteunend aan andere functies in het pand denkbaar. De inspanningen van de gemeente Rotterdam zijn ten aanzien van horeca gericht op een balans tussen veiligheid, levendigheid en een prettig woon- en leefklimaat. In deze omgeving staan sociale veiligheid, zekerheid en rust op dit moment voorop.

4.7.6 Hotels

Het toevoegen van hotels is in deze omgeving niet gewenst. De inspanningen van de gemeente Rotterdam zijn gericht op het spreiden van hotels over de stad, op aangewezen uitzonderingslocaties na. In deze omgeving zijn er reeds voldoende hotels en de locatie behoort niet tot een van de bijzondere gebieden.

4.7.7 Detailhandel

Het toevoegen van detailhandel is op deze locatie niet gewenst. De inspanningen van de gemeente Rotterdam ten aanzien van detailhandel zijn onder andere gericht op het concentreren van winkelaanbod. Deze locatie is geen deel van een winkelgebied.

4.8 Mobiliteit

4.8.1 Autoparkeren

Het autoparkeren dient te voldoen aan de beleidsregeling parkeren 2022 van de gemeente Rotterdam, op de eis dat parkeren op eigen terrein opgelost moet worden na. Het is niet wenselijk om autoparkeerplekken op de planlocatie op te lossen. Het is wel mogelijk om de parkeereis in een parkeergarage in de buurt af te kopen.

De autoparkeereis is afhankelijk van het programma en kan berekend worden met de rekentool. In ieder geval de nabijheid van Rotterdam Centraal Station verlaagt de parkeereis met 40%. Verder kan bijvoorbeeld ook extra fietsparkeerruimte en gebruik van deelauto's de parkeereis verder verlagen. Bij gebruik van deze kortingen hebben de toekomstige gebruikers van de planlocatie geen recht op een parkeervergunning op straat.

4.8.2 Fietsparkeren

Het fietsparkeren dient te voldoen aan de beleidsregeling parkeren 2022 van de gemeente Rotterdam. De fietsparkeereis is afhankelijk van het programma en kan berekend worden met de rekentool (zie 5. *Beleid op pagina 39*). Fietsparkeerplekken zijn op de planlocatie opgelost, maar niet gelegen binnen de 3,6m obstakelvrije doorloopruimte van de doorgang en niet op het achterpad.

De planlocatie voorziet in twee type fietsenstallingen: één voor kortparkeerders en één voor langparkeerders. De fietsenstalling voor kortparkeerders (bezoekers) is goed bereikbaar, makkelijk vindbaar, sociaal veilig gelegen en in inrichting en uitstraling aantrekkelijk. De stalling voor langparkeerders (bewoners, werknemers, etc.) is met name veilig en afgescheiden van de andere fietsenstalling.

De verwachting is dat de nieuwe toegang naar het Wijkpark een aantrekkende werking heeft op bezoekers, waarvan een deel met de fiets zal komen. Fietsers mogen het park niet in dus zullen zij hun fiets bij de ingang willen parkeren. De inrichting van de doorgang en verdere buitenruimte van de percelen Westersingel 18-20 is zo ontworpen dat fietsers niet de neiging hebben om er wild te parkeren. De gemeente zal de situatie in de openbare ruimte ten aanzien van fietsbezoekers van het park na oplevering van de ontwikkeling in de gaten houden en maatregelen treffen als dat nodig is.

4.8.3 Laden- en lossen

Eventuele laad- en losactiviteiten vinden plaats aan de Westersingel. Afhankelijk van het programma - omvang en frequentie - zijn er verschillende oplossingen ten aanzien van exacte plaats en vorm voor deze activiteiten mogelijk, die tijdens de planontwikkeling met de gemeente onderzocht zullen moeten worden.

De laad- en losactiviteiten zorgen in ieder geval voor beperkte hinder op straat en beperkte impact op de gevel. De bouwvoorzieningen die nodig zijn voor laden en lossen zijn integraal onderdeel van het planontwerp, en zo ontworpen dat de laad- en losactiviteiten vlot, veilig en schoon kunnen plaatsvinden.

4.9 Realisatie

Rotterdam is voortdurend in ontwikkeling, er wordt voortdurend gebouwd. Ook de kwaliteit van tijdelijke situaties is daarom van belang voor een leefbare omgeving.

In afwachting van de start van de bouw biedt de planlocatie kwaliteit voor de omgeving en perspectief voor de buurtbewoners. Bijvoorbeeld door de locatie te programmeren, kunstenaars de ruimte te geven, maar ook door de omwonenden bij de ontwikkelingen te betrekken.

Tijdens de bouw wordt overlast voor de omgeving zoveel mogelijk beperkt. Vanaf 2025 is er alleen nog emissievrij bouwverkeer welkom en moet de bouwlogistiek zo efficiënt mogelijk georganiseerd zijn.

Referenties doorgang



Deze doorgang is met name interessant door de aandacht voor de interactie die de zijgevel zoekt met de openbare ruimte ernaast. Door een interessant patchwork van verschillende gevelopeningen en bakstenen ontstaat er levendige wand, die de aangrenzende ruimte tot leven brengt.

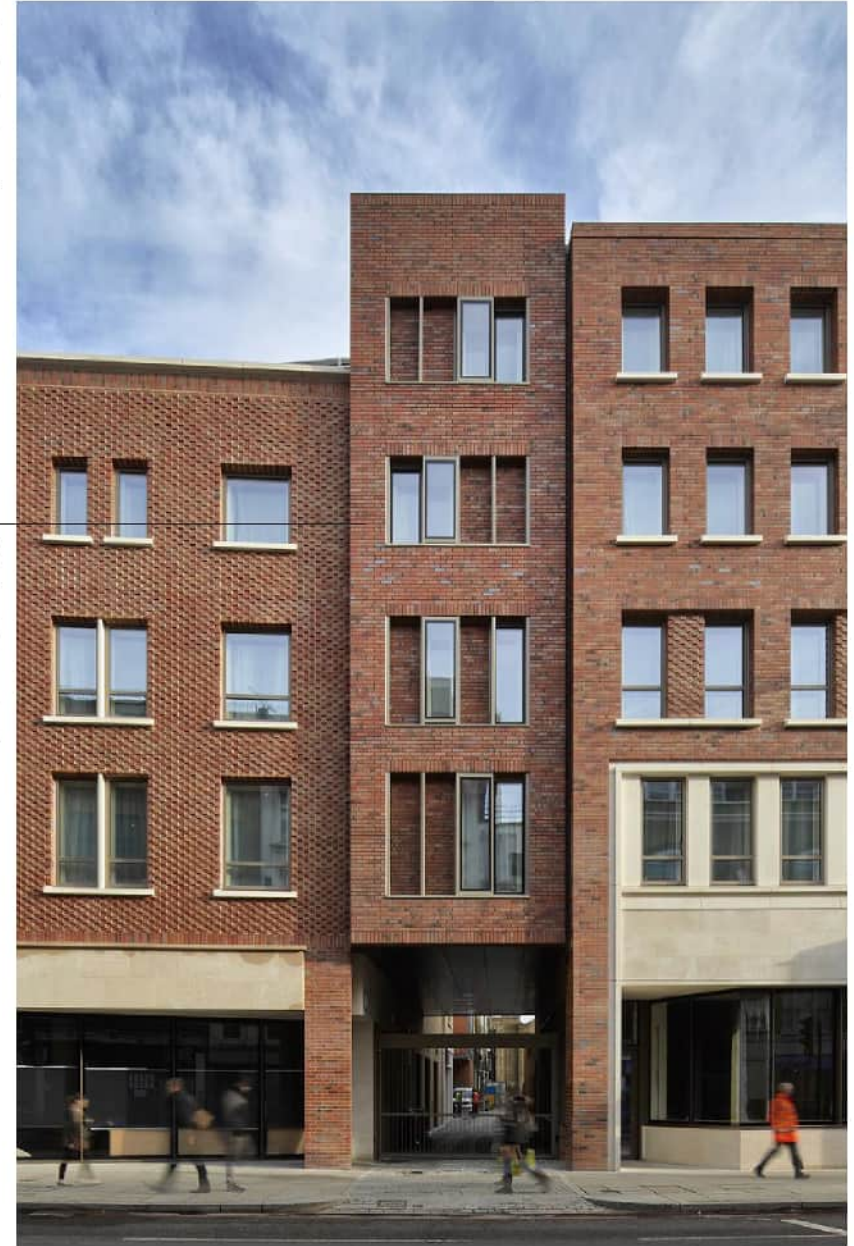
Oudezijds Voorburgwal - Heintje Hoeksteeg, Amsterdam



Deze doorgang is met name interessant door de aandacht voor de overhoekse vormgeving. Zowel in de plint als op de verdiepingen oriënteert de bebouwing zich door middel van vensters naar de openbare ruimte aan weerszijden.

Deze referentie is met name interessant door de verbijzondering in de gevel ter plekke van de doorgang. Door hoogte- en diepteverschillen in de bovenliggende gevel wordt de doorgang geaccentueerd. Ook door de terugvallende plint aan de straat richting de doorgang wordt de doorgang aangezet.

Brouwersgracht - Baanbrugsteeg, Amsterdam



Borough High Street, London



Deze doorgang is met name interessant door de aandacht voor een van de hoeken van de doorgang. Door de afronding van een van de hoeken begeleidt deze de beweging door de doorgang.

House of Cool, Rotterdam



Deze doorgang is met name interessant door de aandacht voor een van de hoeken van de doorgang. Door de afschuining van een van de hoeken begeleidt deze de beweging door de doorgang. Daarnaast is de opening in de bebouwing boven de doorgang interessant. Daardoor wordt de doorgang als ware het een smal straatje geaccentueerd.

Drabstraat, Mechelen



Spaarndammerhart, Amsterdam



Deze referentie is met name interessant door de verfijnde en verbijzonderde afwerking van de wanden van de doorgang en de eenheid met het plafond, maar ook door de optische verbreding van de doorgang aan de straatzijde. De terugvallende plint naast de doorgang met daarachter de centrale entree naar appartementen is als één groot portaal met de doorgang ontworpen. Op die manier heeft de doorgang de aandacht in het straatbeeld.



Poortmeesters, Delft



Deze referentie is met name interessant door de verfijnde en verbijzonderde afwerking van de wanden van de doorgang en de eenheid met het plafond.

5. Beleid

Stedenbouw

Gemeente Rotterdam, *Uitwerking Omgevingsvisie: gebied binnenstad / Koers Binnenstad* (2021)
Gemeente Rotterdam, *Cultuurhistorische Verkenning Oude Westen* (2010)
Gemeente Rotterdam, *Masterplan Oude Westen* (2011)
Gemeente Rotterdam, *Vuistregels Bouwen in de Stadswijken* (2019)
Rijksdienst voor het Culturele Erfgoed, *Rijksbeschermd stadsgezicht Waterproject* (2014)
<http://www.gis.rotterdam.nl/gisweb2/>
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>

Architectuur

Gemeente Rotterdam, *Hoofdstuk Reclame in Koepelnota Welstand* (2007)
Gemeente Rotterdam, *Rotterdam Architectuurstad* (2019)
Gemeente Rotterdam, *Plintenstrategie voor de Rotterdamse Binnenstad* (2011)
Gemeente Rotterdam, *Welstandsnota Rotterdam* (2012)
Gemeente Rotterdam, *Welstandsnota Rotterdam Deel 2: Karakteristiek van Rotterdam* (2012)
Gemeente Rotterdam, *Welstandsnota Rotterdam Kaart Gebiedstypen* (2012)
Gemeente Rotterdam, *Welstandsnota Rotterdam Kaart Reclameniveaus* (2012)
Gemeente Rotterdam, *Welstandsnota Rotterdam Kaart Welstandsniveaus* (2012)

Programma

Gemeente Rotterdam, *Actieplan Middenhuur* (2019)
Gemeente Rotterdam, *Actieplan Middenkoop* (2021)
Gemeente Rotterdam, *Addendum Woonvisie 2030* (2019)
Gemeente Rotterdam, *Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen* (2020)
Gemeente Rotterdam, *Woonvisie Rotterdam 2030* (2016)
Gemeente Rotterdam, *Doorbouw Maatregelen 2023-2026*
Gemeente Rotterdam, *Detailhandel Rotterdam* (2017)
Gemeente Rotterdam, *Horecagebiedsplan 2019-2021 Gebied Centrum* (2019)
Gemeente Rotterdam, *Horecanota Rotterdam 2017-2021* (2017)
Gemeente Rotterdam, *Actieplan Bedrijfsruimte* (2023)
Gemeente Rotterdam, *Bedrijfskoersen Rotterdam* (2020)
Gemeente Rotterdam, *Nota Bedrijfsruimte Rotterdam* (2019)
Gemeente Rotterdam, *Nota Bedrijfsruimte Rotterdam samengevat* (2019)
Gemeente Rotterdam, *Referentiewaarden Maatschappelijke Voorzieningen* (2021)
Gemeente Rotterdam, *Kantorenkoersen Rotterdam 2030* (2020)
Gemeente Rotterdam, *Nota Kantoren Rotterdam samengevat* (2019)
Gemeente Rotterdam, *Hotelbeleid Rotterdam* (2021)
<https://www.rotterdam.nl/werken-leren/ruimte-voor-werken/>

Parkeren

Gemeente Rotterdam, *Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022* (2021)
Gemeente Rotterdam, *Rotterdamse Mobiliteits Aanpak* (2020)
<https://concern.ir.rotterdam.nl/parkeereis/#/home>

Openbare ruimte

CROW, *Richtlijn toegankelijkheid* (2014)
Gemeente Rotterdam, *Rotterdam Loopt!* (2023)
Gemeente Rotterdam, *Rotterdamse Stijl Bomenstructuurvisie* (2009)
Gemeente Rotterdam, *Rotterdamse Stijl Handboek Openbare Ruimte* (2010)
Gemeente Rotterdam, *Rotterdamse Stijl Lichtplan Rotterdam* (2011)
Gemeente Rotterdam, *Rotterdamse Stijl Toolkit* (2011)
Gemeente Rotterdam, *Visie Openbare Ruimte 2019-2029* (2019)

Duurzaam

Betonakkoord (2018)
Convenant aardgasvrij (2019)
Convenant klimaatadaptief bouwen (2018)
Programmakader Rotterdams Weerwoord 2030
Gemeente Rotterdam, *Actieplan Geluid 2019-2023* (2019)
Gemeente Rotterdam, *Koersnota Bodemkwaliteit* (2021)
Gemeente Rotterdam, *Koersnota Schone Lucht 2019-2022* (2019)
Gemeente Rotterdam, *Natuurinclusief bouwen* (2019)
Gemeente Rotterdam, *Natuurkaart Rotterdam* (2014)
Gemeente Rotterdam, *Programma Multifunctionele Daken 2019-2022* (2019)
Gemeente Rotterdam, *Programma Rotterdam Circulair 2019-2023* (2019)
Gemeente Rotterdam, *Rotterdam gaat voor groen* (2019)
Gemeente Rotterdam, *Resilient Rotterdam Strategie 2022-2027* (2022)
Gemeente Rotterdam, *Rotterdams Duurzaamheidskompas* (2020)
Gemeente Rotterdam, *Schone energiestrategie* (2019)
Gemeente Rotterdam, *Transitievisie Warmte* (2021)
Gemeente Rotterdam, *Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam* (2021)
<https://www.010duurzamestad.nl/>

