

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Nota van Uitgangspunten en Visiedocument Pompenburg.

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Het college van B&W biedt de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van Pompenburg ter kennisneming aan. Dit document bevat de stedenbouwkundige en programmatische kaders en de randvoorwaarden voor de openbare ruimte, waarbinnen de toekomstige ontwikkeling plaats moet vinden.

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

- Rotterdamse Mobiliteits Aanpak
- Visie Openbare Ruimte 2020-2029
- Hoogbouwvisie 2019
- Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen
- Coalitieakkoord 2018-2022: Energietransitie (groene daken) en meer realiseren van groen in de buitenruimte.
- Uitwerking Omgevingsvisie: gebied binnenstad

Toelichting:

In het visiedocument heeft de Ontwikkelcombinatie een overzicht opgenomen van de belangrijkste stedenbouwkundige wijzigingen ten opzichte van het plan uit 2018. Wijzigingen zijn opgetreden door allerlei oorzaken, van technische haalbaarheid (bijvoorbeeld m.b.t. de overkluizing van het spoor) tot gewijzigde marktinzichten (bijvoorbeeld de veranderende hotelmarkt als gevolg van de corona-pandemie) en van ontwikkelingen in de directe omgeving van het plan (bijvoorbeeld het beschikbaar blijven van de parkeerplaatsen aan de Hofdijk) tot de financiële haalbaarheid.

Dit alles heeft geresulteerd in een plan waarmee Noord veel beter wordt aangehaakt op het centrum, wat leidt tot een groot en divers woonprogramma en waar veel hoogwaardige buitenruimte wordt toegevoegd.

Het projectgebied Pompenburg bevindt zich rondom de Hofbogen bij het voormalige treinstation Hofplein. Het gebied ligt naast het Hofplein en daarmee op loopafstand van bijvoorbeeld het centraal station, de Coolsingel, de Meent en de Binnenrotte. De gebiedsontwikkeling bestaat uit vier bouwblokken en een groot park in het midden van het gebied. De gronden zijn nu grotendeels onbebouwd, met uitzondering van het bestaande schoolgebouw aan de Heer Bokelweg. Dit pand wordt gesloopt en de bestaande school gaat verhuizen naar Prins Alexander.

Gebiedsontwikkeling Pompenburg vormt een schakel tussen binnenstad en aangrenzende stadswijken. Het vormt zowel ruimtelijk als programmatisch een overgang tussen het hoogstedelijke centrum en het eigen karakter van Noord.

Er is een blijvende vraag naar gemengde stedelijke woon- en werkmilieus, waar Pompenburg aan kan bijdragen met een mix aan functies als wonen, werken, horeca, maatschappelijke voorzieningen, diensten en cultuur. De Hofbogen zijn al een belangrijke identiteitsdrager voor het gebied.

Wonen

De ontwikkeling van Pompenburg levert een substantiële bijdrage (volgens de huidige opzet 993 woningen) aan de woningbouwambities van het college (in de exacte aantallen en verdeling over de prijssegmenten kunnen bij de verdere uitwerking van de plannen nog kleine wijzigingen optreden).

Het programma bestaat voor minimaal 50% uit sociaal en middeldure woningen en maximaal 50% uit duur en topsegment. De Ontwikkelcombinatie heeft een overeenkomst met Havensteder voor de bouw van de sociale huurwoningen.

Niet-woonprogramma

Het niet-woningbouwprogramma bestaat uit een filmhuis van 2100 m² BVO, horeca in het paviljoen en in blok Pompenburg, ruimtes op de begane grond van de torens en 'moeilijke hoeken, niet geschikt voor woningbouw' op de verdiepingen in het blok Heer Bokelweg. In totaal 11.000 m² BVO nog in te vullen voor kantoren, commerciële en maatschappelijke functies.

Om invulling te geven aan de vraag welke maatschappelijke voorzieningen op deze plek nodig zijn, is een analyse gemaakt van de huidige voorzieningen en zijn de referentiewaarden toegepast (minimaal 5300 m²).

Het programma aan maatschappelijke voorzieningen zal enerzijds aansluiten bij het hoogstedelijke en stadskarakter van de ontwikkeling, en anderzijds bij het ook het 'buurt'-karakter. Het stedelijke komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in het filmhuis dat in de visie opgenomen is, dat in combinatie met horeca kan zorgen voor levendigheid in het gebied.

Meer in aansluiting bij de buurt zijn voorzieningen en (ontmoetings)ruimtes voor (buurt)bewoners, verenigingen en sociaal ondernemers. Voor gezondheidszorg wordt op dit moment gestudeerd naar mogelijkheden in het naastgelegen project RISE. Mocht het daar geen plek kunnen krijgen en de behoefte wel blijven, dan kan dit ingepast worden in blok Heer Bokelweg.

De ontwikkeling van Pompenburg is nog volop gaande en het moment van start bouw van de eerste torens zal nog zeker 2 à 3 jaren duren. Het blok aan de Heer Bokelweg, waar het niet-woningbouwprogramma is geprojecteerd, 1 à 2 jaar later. Hierdoor is het niet mogelijk om al in dit stadium een concrete invulling voor het gewenste aantal m² af te spreken. Dit geeft nog ruimte om het programma gaandeweg het proces in overleg tussen gemeente en ontwikkelaar nader te concretiseren.

Parkeren

Voor het totale programma zijn nu 370 gebouwde autoparkeerplaatsen in de plannen opgenomen, alsmede voldoende ruimte voor fietsparkeren, beide conform de Rotterdamse normen.

Buitenruimte

Naast de vier bouwblokken bestaat het plan uit veel buitenruimte, met het nieuwe Stroveerpark en Hofbogenpark als het meest in het oog springende onderdelen. Aan de noordelijke rand van de binnenstad ontstaat er samen met het groene dak op de station Hofbogen een substantieel grote samenhangende groene plek. Stroveerpark wordt een gezonde groene ontmoetingsplek voor de buurt en de stad. Het toekomstige park heeft een grote speelplek en aanleidingen om te sporten in de buitenlucht en nodigt door de goede bezonning ook uit om langer te verblijven en uit te rusten. In het plangebied ligt een deel van de huidige luchtsingel; een voetgangersverbinding van station CS naar het Hofbogenpark. In de planontwikkeling van Pompenburg wordt uitgegaan van handhaving dan wel vernieuwing van de luchtsingel. Dit is momenteel bij Stadsontwikkeling in onderzoek.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De actualisatie en uitwerking van het Visiedocument van 2018 heeft onder meer zo veel tijd in beslag genomen, omdat het maken van een financieel sluitende businesscase ingewikkeld bleek. Het is een groot gebied met veel buitenruimte, veel hoogteverschillen en aansluitingen op het omliggende gebied. En met prijzige bouwkundige maatregelen vanwege de extra eisen van nabijheid van het spoortracé. Met de overeengekomen opbrengst voor de verkoop van de bouwgronden en alle geraamde grondexploitatiekosten, is het plan financieel sluitend.

In mei zal de voorgenomen grondverkoop aan de Ontwikkelcombinatie worden gepubliceerd, dit in het kader van Didam arrest.

Er wordt op dit moment gewerkt aan het opstellen van een projectbestemmingsplan voor de bouwontwikkelingen in dit gebied. Volgens huidige planning wordt dit in het najaar van 2022 geagendeerd voor het college zodat deze voor tervisielegging kan worden vrijgegeven.

Dit bestemmingsplan en de daaraan gekoppelde grondexploitatie zal aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter vaststelling.

Tegelijkertijd zal de Ontwikkelcombinatie starten met het ontwerpen van de afzonderlijke gebouwen. Volgens huidige planning zal de start van blok Stroveer en blok Pompenburg starten in 2024 en blok Heer Bokelweg in 2026.

Wij vertrouwen erop u hiermee afdoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,	De burgemeester,
	
M.J.H. Lamers, i.s.	V.P.G. Karremans, i.b.

Bijlage(n):

- Nota van uitgangspunten
- Visiedocument