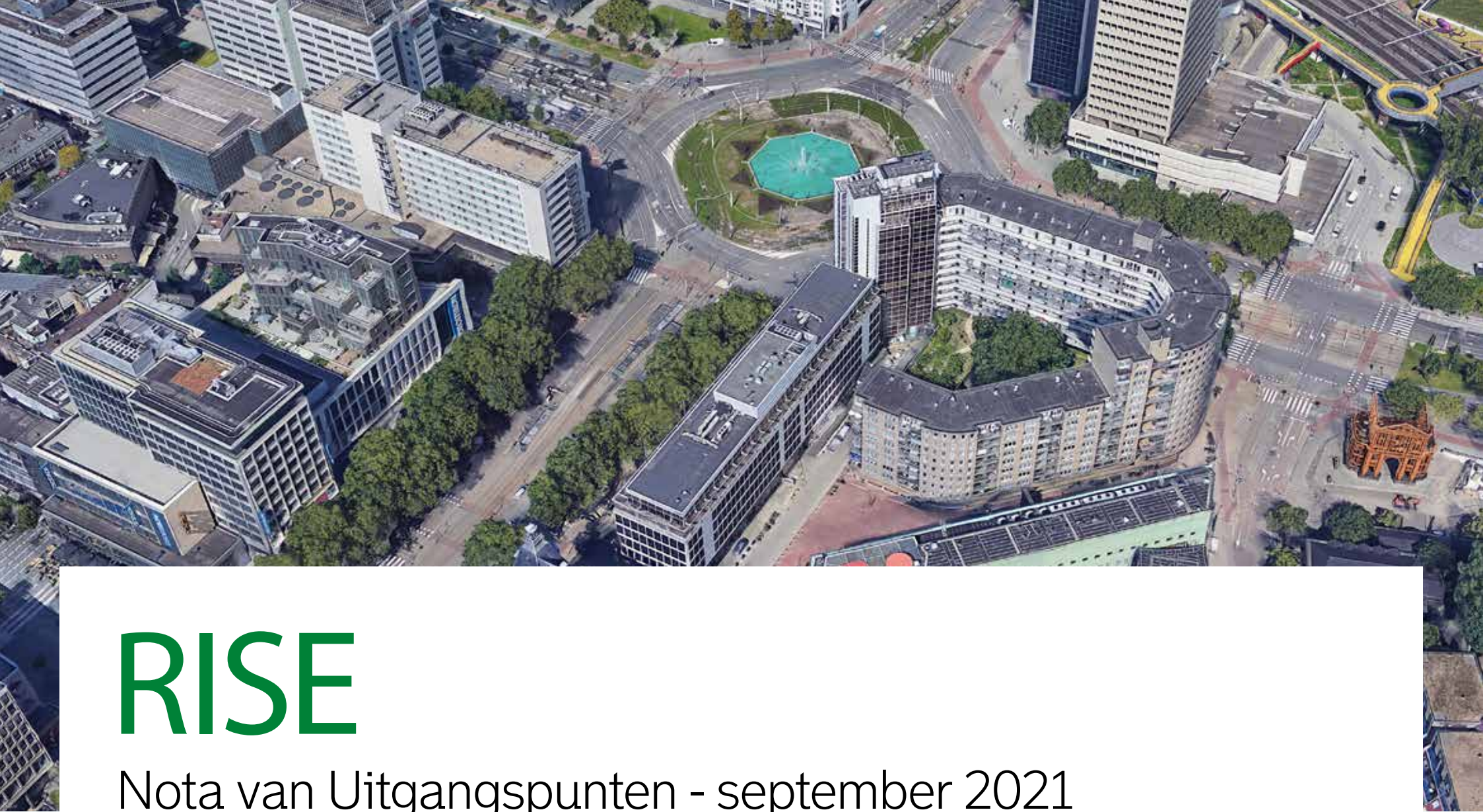


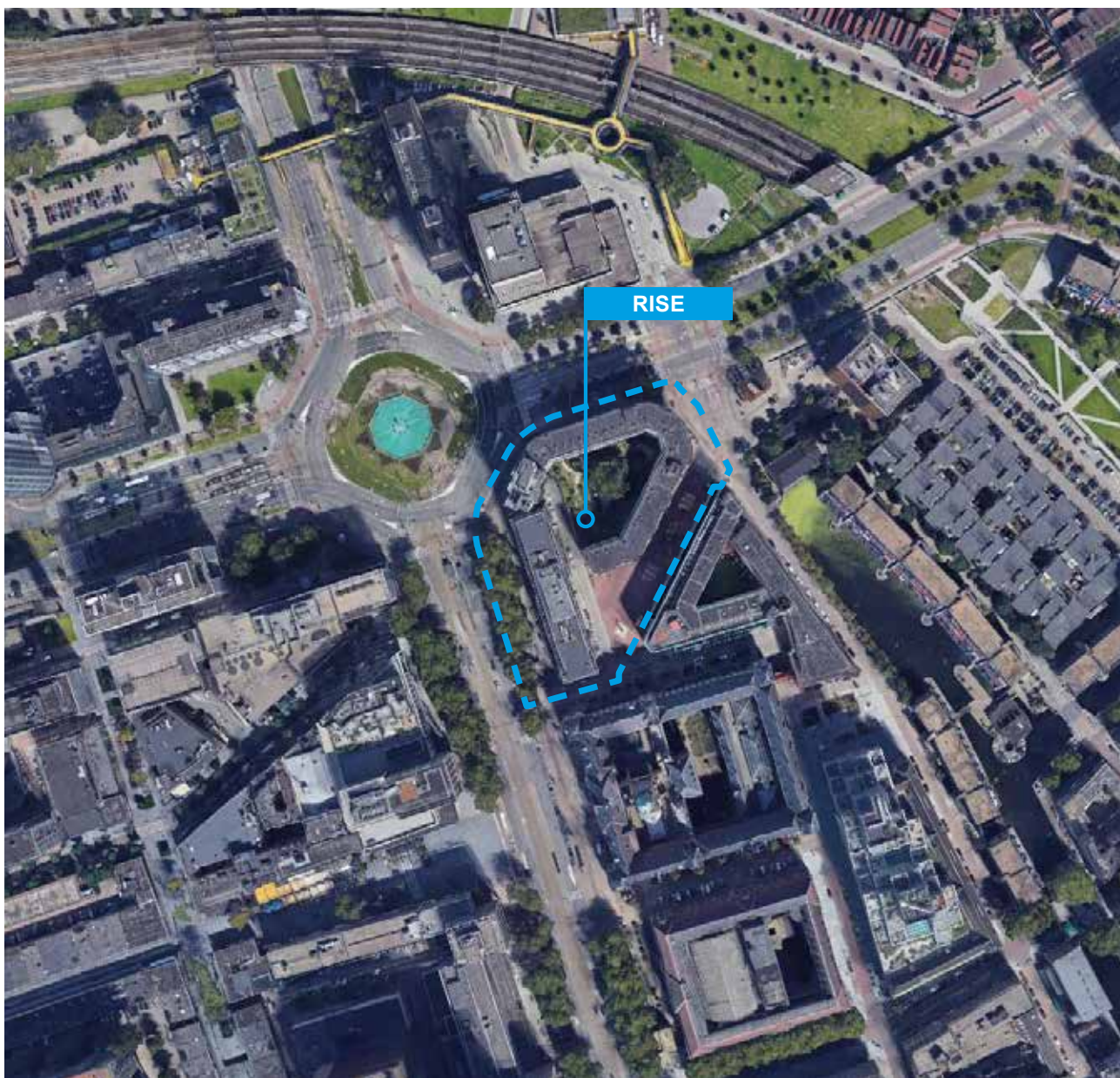


RISE

Nota van Uitgangspunten - september 2021



Gemeente
Rotterdam



beeld + beeld omslag: Google Earth

Colofon

Deze Nota van Uitgangspunten RISE is opgesteld door experts van de clusters Stadsontwikkeling, Stadsbeheer, Maatschappelijke Ontwikkelingen en het Ingenieursbureau van de Gemeente Rotterdam.

Projectleider (inlichtingen): Robert Paf
rh.paf@rotterdam.nl
 Gebiedsontwikkelaar: Jan van de Ree

Projectmanagement:	Robert Paf Mohamed el Azouti Robin Volman-van Leijen
Stedenbouw :	Kristin Jensen Bob van den Hoven
Landschap:	René Bosch
Programma:	Ramon Rodrigo, Esther Roth, Hans Hogervorst, Evert Jan Kleine
Mobiliteit:	Chris Visser
Duurzaamheid:	Cedrique Steenkamer
Ingenieursbureau:	Remco Versteeg
Stadsbeheer:	Laura de Nijs
Planeconomie:	Evert Peterse
Markt & contracten:	Martine de Vos

Verantwoording beeldmateriaal:
 De auteur van het beeldmateriaal is vermeld in het beeldonderschrift. Indien niet anders vermeld is het beeldmateriaal opgesteld door de gemeente Rotterdam.

Dit document is vastgesteld door de gemeenteraad Rotterdam op 14 oktober 2021.

Inhoud

1. Introductie.....	4	5. Mobiliteit.....	66	8. Proces.....	86
1.1 Aanleiding		5.1 Bereikbaarheid		8.1 Procedure	
1.2 Opgave		5.2 Parkeren		8.2 SMP en IP	
1.3 Eigendom & participanten		5.3 Duurzame mobiliteit		8.3 Fasering	
1.4 Beleidskader		5.4 Personen en goederenvervoer		8.4 Participatie en communicatie	
2. Plangebied	16	5.5 Aan-/afrijroutes politie		Bijlagen.....	90
2.1 Locatie		6. Duurzaamheid.....	72	1_ Bestemmingsplan	
2.2 Historie		6.1 Integrale duurzaamheid		2_ Peilmaten	
2.3 Huidige situatie		6.2 Sociale duurzaamheid		3_ Kabels en leidingen	
2.4 (Toekomstige) ontwikkelingen		6.3 Duurzaamheidskompas		4_ Concept Stedenbouwkundig Matenplan (SMP)	
3. Ruimtelijke uitgangspunten	38	I. Energietransitie		5_ Aanvullende documenten	
3.1 Stedenbouw		II. Circulair			
3.2 Landschap & openbare ruimte		III. Klimaatbestendig			
3.3 Programma		IV. Gezonde leefomgeving			
4. Beeldkwaliteit.....	58	6.4 Smart City			
4.1 Architectuur		6.5 Resilience			
4.2 Landschap & openbare ruimte		7. Technische Randvoorwaarden..	78		
		7.1 Technisch			
		7.2 Beheer			
		7.3 Milieu			
		7.4 Aanvullend t.b.v. OMV			

1. Introductie

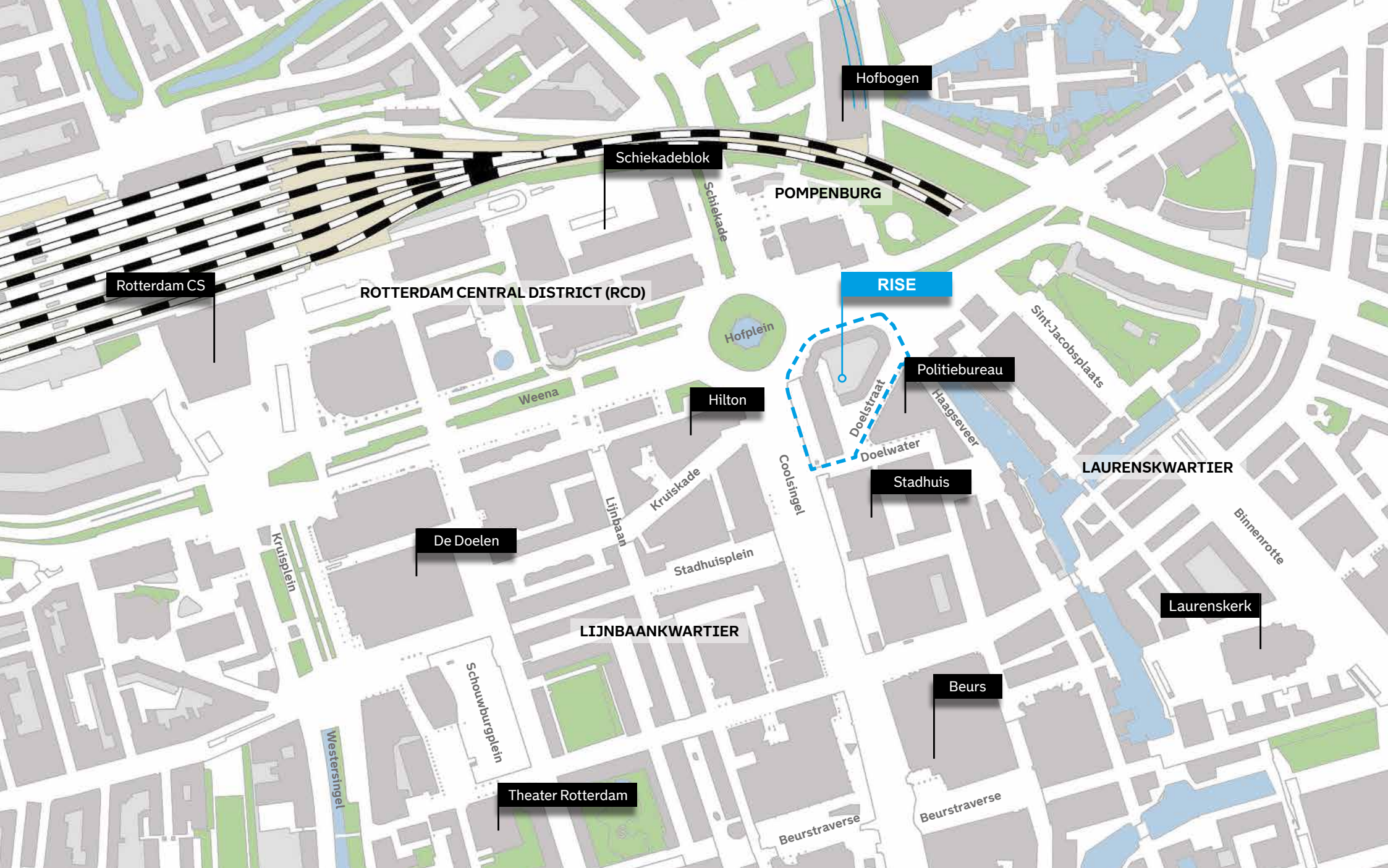
1.1 Aanleiding

1.2 Opgave

1.3 Eigendom & participanten

1.4 Beleidskader

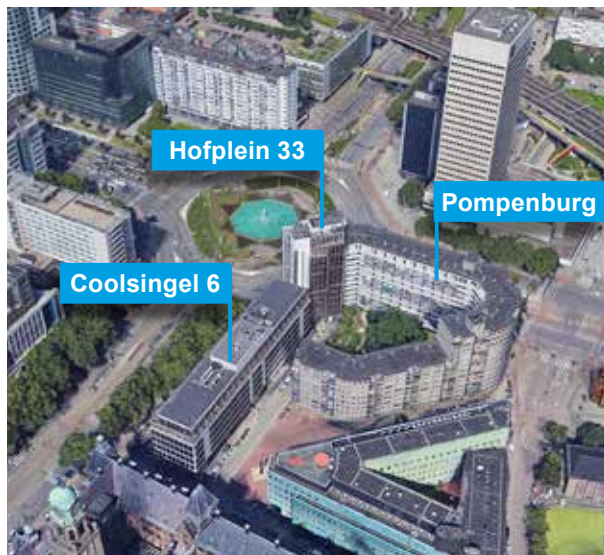




1.1 Aanleiding

De RISE-ontwikkeling bevindt zich aan het meest prominente stadsplein van Rotterdam, het Hofplein, en vormt vanuit het noorden en oosten de entree van de binnenstad. De huidige bebouwing, bestaande uit twee verouderde kantoorgebouwen en het sociale woningen complex uit de jaren tachtig, draagt niet bij aan de allure van dit belangrijke stadsplein. De lage en veelal dichte plinten maakt een aantrekkelijke programmering moeilijk, de openbare ruimte nodigt niet uit om te verblijven en de routes voor voetgangers zijn verstopt en voelen onveilig.

De binnenstad van Rotterdam is ook in de toekomst één van de meest logische plekken om de groei van de stad te blijven accommoderen om het hoogstedelijke interactiemilieu (op twee oevers van de Nieuwe Maas) te versterken, met een grote functiemix, hoge dichtheid, intensief en meervoudig ruimtegebruik, levendigheid en goed openbaar vervoer. In het centrum speelt de omgeving rondom het Weena en het Hofplein een belangrijke rol als verstedelijkingszone nabij het openbaar vervoer.



De ontwikkeling van de locatie kan substantieel bijdragen aan de doeleinden van de verdichtingsopgave door de transformatie van de zuidoosthoek van het Hofplein naar een bruisend en opvallend stuk stad:

De locatie kan, met respect voor de cultuurhistorische waarde, worden ontwikkeld tot een ensemble met drie hogetorens die het Hofplein markeren binnen de hoogbouw-as en de skyline van de stad.

Er ontstaat ruimte voor een groot programmatisch aanbod in een mix van woningen, kantoren, een hotel, maatschappelijke voorzieningen en horeca waarmee de lang gemiste reuring weer nieuw leven wordt ingeblazen en waarmee opnieuw een brede mix van bewoners en bezoekers naar het Hofplein wordt gebracht.

De nu verstopte openbare ruimte wordt geopend naar de stedelijkheid en allure van het nieuw ingerichte Hofplein en de Doelstraat wordt een tegenpool in de luwte voor groen, ontmoeting en kunst.

De nieuwe vorm van de gebouwen begeleidt op heldere manier het fijnmazige netwerk van wandel- en fietsroutes naar het centrum en het Hofplein, naar het Hofbogenpark op de Hofbogen, naar Noord en het Laurenskwartier en het openbaar vervoer.

Initiatief

De RISE-ontwikkeling is in 2018 als marktinitiatief aangedragen door RED Company, gedelegeerd ontwikkelaar voor Hofplein Ontwikkel BV.

Het projectvoorstel gaat uit van de herontwikkeling van:

- de verouderde panden Coolsingel 6 (kantoren en horeca in de plint) en Hofplein 33 (kantoren en retail in de plint) (beide panden zijn eigendom van Hofplein Ontwikkel BV.)
- het woningbouwcomplex Pompenburg (sociale huur - Doelstraat 5 t/m 275 en Pompenburg 406 t/m 654), (deze opstal is in erfpacht van Havensteder) en de commerciële plint en parkeergarage (eigendom Gemeente Rotterdam (hierna: gemeente)).

Om het beoogde omvangrijke en gemengde programma mogelijk te maken zullen de ca. 50.000 m2 BVO bestaande gebouwen worden vervangen door ca. 200.000 m2 BVO nieuwbouw:

Bestaand programma

- 226 sociale huurwoningen
- collectieve binnentuin
- commerciële plint (ca. 2.000 m2 BVO)
- ca. 22.000 m2 BVO kantoren
- 155 parkeerplaatsen (auto)

Beoogd programma

- tenminste 226 (of meer) sociale huurwoningen
- ca. 1.100 woningen (vrije sector huur & koop)
- collectieve daktuin
- gemengde plint met horeca, nachthoreca, commercieel, kleinschalige bedrijvigheid
- ca. 22.000 m2 BVO kantoren
- hotel
- maatschappelijke voorzieningen (zorg en gezondheid, beschermd wonen, kinderdagverblijf)
- Innovatief mobiliteitsconcept



Ambitiedocument

Het projectvoorstel van de initiatiefnemer is door de gemeente positief ontvangen en vertaald naar het Ambitiedocument RISE dat op 3 november 2020 is vastgesteld door het College van B&W. Tijdens de voorbereidingen voor het Ambitiedocument hebben Havensteder en RED Company gesprekken gevoerd over de voorwaarden waaronder Havensteder bereid is samen te werken in de ontwikkeling. Het terugbouwen van minimaal het huidige aantal van 226 en de gebruiksoppervlakte aan sociale huurwoningen en een terugkeergarantie voor huidige bewoners vormen voor Havensteder niet onderhandelbare uitgangspunten.

Voor Havensteder biedt het projectvoorstel de kans om haar huidige woningcomplex te vervangen door meer toekomstbestendige, duurzamere nieuwbouw. Hierbij staat het vernieuwen en vergroten van de sociale woningvoorraad in het centrum centraal. Havensteder is voornemens eind 2021 te besluiten of zij definitief meedoen in de ontwikkeling.

De afgelopen decennia heeft de gemeente ingezet op verdichting, vergroening en meer levendigheid met de strategie 'Binnenstad als City Lounge' (2008). Als vervolg daarop wordt nu in het kader van de omgevingsvisie het 'Binnenstadsplan', uitgewerkt. Hierin wordt de focus 'compact' verlegd naar 'goede groei'. Met dit binnenstadsplan geeft de gemeente richting aan een toekomstig gezond en vitaal hart van Rotterdam.

Omdat de RISE-ontwikkeling zal bijdragen aan deze ambitie, heeft de gemeente op basis van het Ambitiedocument nader onderzoek gedaan en met de resultaten van het tot nu toe gevoerde participatietraject door RED Company en Havensteder de nu voorliggende Nota van Uitgangspunten (hierna: NvU) opgesteld als leidraad voor de ontwikkeling.

Nota van Uitgangspunten

In de aanloop tot de NvU hebben RED Company, Havensteder en de gemeente in gezamenlijk overleg de onderzoeksvragen uit het ambitiedocument nader uitgewerkt. Aan de hand van de resultaten heeft de gemeente de uitgangspunten opgesteld. RED Company heeft een participatietraject doorlopen en Havensteder is in gesprek gegaan met hun huurders. Enkele onderzoeksvragen konden niet volledig beantwoord worden, maar zijn, concreter geformuleerd en met procesafspraken voorzien opgenomen in deze NvU.

Deze Nota van Uitgangspunten beschrijft de uitgangspunten waar de gewenste planvorming op de locatie aan moet voldoen. De NvU is de leidraad voor het ontwerptraject, het wijzigen van het bestemmingsplan en om ten slotte te komen tot een omgevingsvergunningaanvraag.

De NvU wordt vastgesteld door de gemeenteraad en is geldig tot aan de start bouw, doch uiterlijk tot 2 jaar na vaststelling. De NvU is zonder toestemming van de gemeente niet overdraagbaar aan andere partijen.

Doorkijk op proces

RED Company, Havensteder en de gemeente Rotterdam hebben in een voorovereenkomst onder andere afgesproken dat plannen voor de haalbaarheid van het project verder zullen worden uitgewerkt op basis van de Nota van Uitgangspunten. Havensteder is voornemens eind 2021 te besluiten of zij meedoen in de ontwikkeling om het aantal bestaande huurwoningen op de locatie te waarborgen en potentieel uit te breiden. Na vaststelling door de gemeenteraad is de NvU openbaar.

Partijen zullen met elkaar een samenwerkingsovereenkomst aangaan onder andere om de projectbestemmingsplanprocedure op te kunnen starten, met als doel om het bestemmingsplan aan te passen ten behoeve van de ontwikkeling van RISE.

Leeswijzer

De Nota van Uitgangspunten bevat negen hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft een overzicht van de aanleiding, opgave, ambities en beleidskaders. Hoofdstuk 2 gaat over de ligging en de betekenis van de locatie in de directe en stedelijke context. In de hoofdstukken 3 tot en met 7 zijn de uitgangspunten geformuleerd voor onder andere de ruimtelijke inbedding, beeldkwaliteit, mobiliteit, duurzaamheid, techniek en beheer. Hoofdstuk 8 geeft inzicht over het vervolgtraject en de procedures. Aan het einde van het document zijn de bijlagen opgenomen.



Schetsimpressie van RISE in haar context, met de drie torens: de Coolingseltoren, de Hofpleintoren en de Weenatoren (RED Company)

1.2 Opgave

1. Een integrale bouwsteen voor het centrum

De RISE-ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van de bestaande gebouwen en de bouw van drie torens: de Coolsingeltoren, de Hofpleintoren en de Weenatoren. Mede door de grote omvang van de ontwikkeling moet deze zorgvuldig als integrale bouwsteen ingepast worden in zijn omgeving. RISE volgt de gemeentelijke ambitie voor de ontwikkelingsrichting van de Binnenstad en sluit aan op de principes voor 'goede groei' en de gebiedsbeslissingen die momenteel in het 'Binnenstadsplan' in het kader van de omgevingsvisie worden uitgewerkt (zie hoofdstuk programma).

Programmatische versterking:

- Het door kantoren gekenmerkte gebied rondom het Weena versterken door toevoegen van een divers en gemengd stedelijk programma met wonen (sociaal en vrije sector huur én koop), werkgelegenheid, maatschappelijke voorzieningen, horeca en hotel voor 24-uurs economie.
- Het programma draagt bij aan de programmatische balans van de binnenstad, ook in relatie tot andere ontwikkelingen in het gebied.
- De uitstraling van het Hofplein als belangrijk stadsplein en 'entree naar de binnenstad' wordt versterkt door het situeren van levendig, stedelijk programma in de plinten met ruimten voor ontmoeten en verblijven.
- Handhaven van ten minste het totaal oppervlak sociale huurwoningen. Minstens 20% van het woonprogramma bestaat uit sociale huur en minstens 50% van de woningen is betaalbaar (de grenzen tussen sociale en vrije sector huur en betaalbare en dure woningen worden ieder jaar aangepast. Toetsing van de prijssegmentering vindt plaats op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning.
- Bijzondere aandacht voor levensloopbestendige woningen en zorgconcepten.
- Zorgvuldig regisseren van ruimte voor interactie, ontmoeting en rust zodat een aantrekkelijk stuk binnenstad ontstaat waar bewoners, werknemers en bezoekers graag verblijven en elkaar ontmoeten.
- Openbaar vervoer, mobiliteitsconcepten, voorzieningen

en schaarse ruimte optimaal benutten door nabijheid en efficiënt ruimtegebruik.

Ruimtelijke versterking:

- Ruimtelijke versterking van de stedenbouwkundige structuur op het kruispunt van de assen Weena en Coolsingel door vormgeven van de rechthoek Hofplein.
- Hofplein markeren met hoogteaccent in de skyline van de binnenstad.
- Volume op ooghoogte zorgvuldig inbedden in de directe omgeving; aan het Hofplein, de Coolsingel, het Pompenburg, de Haagseveer en de Doelstraat.
- Levendigheid, groen en verblijfskwaliteit toevoegen op maaiveldniveau.
- Bijdragen aan betere verbindingen naar het Laurenskwartier, Pompenburg, de Coolsingel en het Hofplein door levendige plinten om de doorstroming van het gebied met aantrekkelijke wandelroutes te verbeteren.

Duurzaamheid:

- Hoge eisen ten aanzien van duurzaamheid. Waaronder speciale aandacht voor circulariteit; hergebruik van oorspronkelijke materialen uit het (oude) gebouw en slim en duurzaam gebruik van nieuwe materialen.
- Synergiën benutten van duurzame (water, energie, warmte) en ecologische netwerken.
- Social return in de vorm van het creëren van ondersteunende diensten bij de mobiliteitshub, hotel, kantoren en butlerservices bij de woningen

2. Een ingenieus ensemble

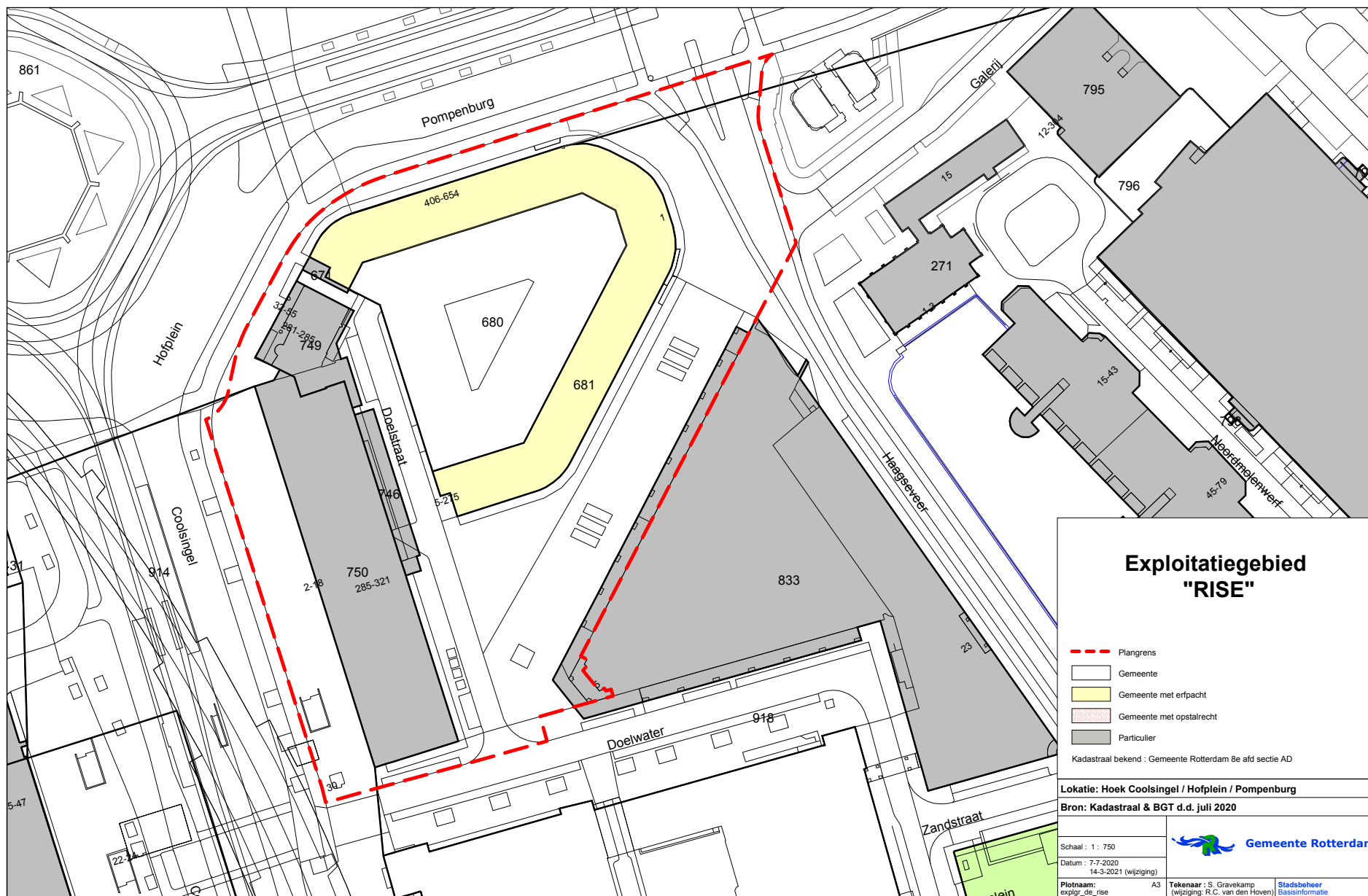
Het projectvoorstel omvat ca. 200.000 m² bruto vloeroppervlak en biedt ruimte voor circa 1.300 woningen, een hotel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte en een mobiliteitshub. De interne organisatie en de interactie met de openbare ruimte van een dusdanig groot complex moet gewaarborgd zijn door:

- Plinten vrijhouden voor levendige invulling door slimme interne organisatie van expeditie en techniek.
- Programma's moeten elkaar versterken (bijvoorbeeld door dubbelgebruik) en elkaar niet belemmeren (bijvoorbeeld door geluids- of geuroverlast).
- Flexibele ruimtes voor veranderend gebruik in de toekomst.
- Breed aanbod van groene en bruikbare buitenruimte.
- Slim: gezond, duurzaam, ecologisch, smart, inclusief en resiliënt.

3. Aandachtspunten in het ontwikkelingstraject

De bouwomvang, de omvang van de plot in relatie tot de binnenstedelijke ligging, de sloopopgave en de samenwerking van publieke en private partijen maken het ontwikkelingstraject complex. Er is rekening te houden met ruimtelijke en programmatische scenario's en erbij passende ontwikkelingsstrategieën en fasering, binnen de geformuleerde uitgangspunten voor:

- Een goed functionerend bouwplan met daarin afgewogen programmaonderdelen met goede huisvesting voor alle bewoners.
- Organiseren tijdelijke huisvesting voor (een deel van) de huidige bewoners.
- Overlast voor de bewoners van de ontwikkeling en omwonenden en andere stakeholders tijdens de bouw beperken.
- Planning van bouwtijd en -logistiek.
- Afstemming met de herinrichting van het Hofplein.
- Afstemming met andere projecten in de omgeving die gedurende de bouwtijd van RISE in uitvoering gaan.
- Vormgeven van de samenwerking met Havensteder.



Kaart met kadastrale eigendommen en plangrens exploitatiegebied

1.3 Eigendom & participanten

De gronden en opstallen in het ontwikkelingsgebied zijn in eigendom van Hofplein Ontwikkel BV en de gemeente. Havensteder is eigenaar van het recht van erfpacht dat is gevestigd op de grond onder het woningbouwcomplex Pompenburg. Havensteder en de gemeente hebben aangegeven onder randvoorwaarden de integrale ontwikkeling mogelijk te willen maken. Een (groot) deel van deze randvoorwaarden is opgenomen in deze NvU.

Plangrens

De aan de ontwikkeling grenzende openbare ruimte maakt onderdeel uit van het exploitatie-gebied, om een goede afstemming tussen gebouw en buitenruimte in het ontwerp te waarborgen en om rekening te kunnen houden met mogelijk noodzakelijke aanpassing van de inrichting van de buitenruimte na afronding van de bouwwerkzaamheden.

De definitieve plangrens van het exploitatiegebied wordt vastgelegd in afstemming met het project inrichtingsplan (IP) Hofplein.

Ontheffingsvergoeding

In de leveringsaktes (privaatrechtelijk) zijn bouw- en gebruiksbepalingen opgenomen. Deze komen niet overeen met de toekomstige bebouwing en het daarbij horende gebruik. RED Company dient toestemming/ontheffing te vragen aan de gemeente om de bepalingen te wijzigen. De gemeente kan aan het verlenen van toestemming/ontheffing nadere financiële voorwaarden verbinden.

Eigendomssituatie

Hofplein Ontwikkel BV

RED Company is gedelegeerd ontwikkelaar voor Hofplein Ontwikkel BV, eigenaar van Coolsingel 6 en Hofplein 33 met daarin het volgende programma:

- Hofplein 33: kantoorgebouw, verouderd (14 verdiepingen, 6.053 m2 BVO) en commerciële plint (281 m2 BVO).
- Coolsingel 6: kantoorgebouw, verouderd (7 verdiepingen, 13.595 m2 BVO) en commerciële plint (1.686 m2 BVO)

Totaal kantoorprogramma: 19.648 m2 (BVO)

Totaal commercieel programma: 1.937 m2 (BVO)

Havensteder

Havensteder is eigenaar van de opstal en is gerechtigd tot de erfpacht gevestigd op de grond onder het woningbouwcomplex Pompenburg met daarin het volgende programma:

- 226 sociale huurwoningen
- De parkeergarage Haagseveer (in eigendom van de gemeente, zie hieronder) heeft 155 parkeerplaatsen. Daarvan worden er ca. 55 gehuurd door huidige bewoners van Pompenburg.

Gemeente Rotterdam

De gemeente Rotterdam is eigenaar van:

- De grond onder het woningbouwcomplex dat in erfpacht is uitgegeven aan Havensteder (zgn. "bloot eigendom").
- De plint onder de woningen van Havensteder aan het Pompenburg met daarin commerciële voorzieningen (horeca ca. 250 m2 (BVO), kappersacademie ca. 174 m2 (BVO), overig commercieel ca. 675 m2 (BVO) + leegstaand ca. 330 m2 (BVO).
- De aan de Doelstraat gelegen parkeergarage (twee lagen op maaiveld, 155 plekken)
- De aanrijroute aan de binnenzijde van het blok naar de parkeergarage en de omliggende openbare ruimte.

Participanten

Ontwikkelaar

- RED Company, namens Hofplein Ontwikkel BV

Architect

- Powerhouse Company

Adviseurs / specialisten

- Procesadvies: Kickstad
- Cultuurhistorie: SteenhuisMeurs
- Constructeur: Buro Happold-Adviesbureau Tieleman
- Technisch projectmanagement: DVP
- Bouwkostendeskundige: ISIS Bouwadvies
- Landschap: Delva Landscape Architecture & Urbanism
- Ruimtelijke Ordening: Mees Ruimte & Milieu

1.4 Beleidskaders

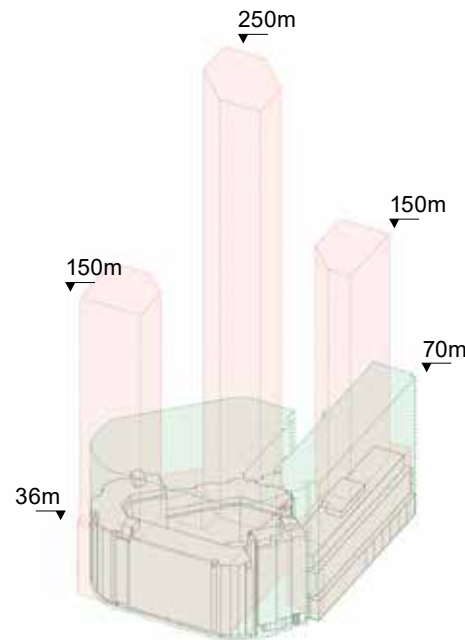
Bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie vigeert het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel", vastgesteld op 17 oktober 2019 door de Raad van de gemeente Rotterdam. De projectlocatie heeft de bestemming 'Centrum - 1', met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Voor het deel van de projectlocatie, gelegen aan de Coolsingel is sprake van de functieaanduiding 'Kantoor'. Daarnaast is tussen de bebouwing van Coolsingel 6 en Hofplein 33 een bouwaanwijzing 'onderdoorgang' opgenomen. Voor de gehele projectlocatie geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan een maximum bouwhoogte van 40 meter. De gronden rondom de bebouwing hebben de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied'. In het bestemmingsplan is een vrijstelling opgenomen voor de bouwhoogte: binnen het vlak met de maatvoeringsaanduiding "maximum bouwhoogte 40 meter" kan afgeweken worden tot een maximum bouwhoogte van 70 meter. De vrijstelling wordt enkel verleend indien de afwijking van de toegestane maximum bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon-, werk- en leefklimaat en het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord wordt geacht.

Daarbij wordt opgemerkt dat als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 19 augustus 2020 wonen voorlopig niet is toegestaan (behoudens bestaande woningen) binnen de plangrens totdat het bestemmingsplan op dit punt is gerepareerd. De gemeente heeft van de Raad van State de opdracht gekregen om het bestemmingsplan op het gebied van wonen in de "overige zone-aandachtsgebied geluid" te repareren, en is al aan deze opdracht begonnen. Het college van B&W wil de combinatie van horeca en wonen mogelijk blijven maken. De gemeenteraad is uiteindelijk bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.



Bestemmingsplankaart



Ontwikkeldruimte met vrijstelling (70m) + contour RISE

Afwijking van het bestemmingsplan

De nieuwe ontwikkeling is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. RED Company zal met toepassing van de coördinatieregeling van artikel 3.30 en verder van de Wet ruimtelijke ordening de noodzakelijke publiekrechtelijke vergunningen aanvragen en procedures voeren.

Dit document is opgesteld aan de hand van de voor deze locatie relevante beleidsdoelstellingen (zie volgende bladzijde) die het toetsingskader vormen voor de planologische procedure.

Beleidsdoelstellingen

Hiernaast staan de voor de ontwikkeling van de locatie relevante beleidsdoelstellingen. RED Company dient zich ervan bewust te zijn dat gedurende de looptijd van de planvorming er ook sprake zal zijn van nieuw beleid, wat mogelijk consequenties gaat hebben voor de inhoud van deze NvU. Op dit moment is in ieder geval het Binnenstadsplan in het kader van de Omgevingsvisie in voorbereiding. Voor zover nu valt te overzien zal dit document geen consequenties hebben voor de inhoud van deze NvU.

De informatie is te vinden op internet of kan aangeleverd worden.

- Coalitieakkoord: Nieuwe energie voor Rotterdam 2018-2022; 2018, (RIS kenmerk 18bb5320)
- Het vigerende bestemmingplan Lijnbaankwartier – Coolsingel; <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>
- Vuistregels Binnenstad inclusief de daarin benoemde beleidsdocumenten (12-09-2019); RIS kenmerk 19bb19845 en 19bb19844
- Hoogbouwvisie herziening (2019) (RIS kenmerk 19bb21410);
- Afwegingskader bezonning (2021).
- Actualisatie ontwikkelingsvisie Lijnbaankwartier (2017); RIS kenmerk 18bb2162 bijlage 1
- Welstandsnota Rotterdam (2012); RIS kenmerk 12gr1777
- Cultuurhistorische verkenning Weena - Hofplein Rotterdam (2021).
- Gebiedsatlas ontwikkeling woningvoorraad Rotterdam 2030, herijking 2020 (kenmerk 20bb6924)
- Bouwmaatregelen Woningbouw Rotterdam 2018-2021 (kenmerk 18bb10674 bijlage 1);
- Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen, 2020, RIS kenmerk 20bb003778 en 20bb7471
- Thuis in Rotterdam, Addendum Woonvisie 2030 (RIS kenmerk 20bb10260)
- Actieplan Middenhuur en factsheet middenhuur nieuwbouw (2019) (kenmerk 19bb13503 bijlage 1);
- Nota Bedrijfsruimte Rotterdam (juni 2019); RIS kenmerk 19bb15095
- Nota kantoren Rotterdam (2019) (RIS kenmerk 19bb15095 bijlage 1);
- Referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen (2019); RIS kenmerk 19bb24634
- Langer Thuis Akkoord (2019); RIS kenmerk 20bb1264
- Voorzieningenplan Centrum (2020); RIS kenmerk; bijlage bij 12gr1095
- Hotelbeleid Wakker worden in een wereldstad, 2021 (RIS kenmerk 21bb6008)
- Grondprijnsbeleid Rotterdam 2013; (2013, RIS kenmerk 13gr2074)
- Grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw d.d. 27 juni 2019 (RIS kenmerk 19bb13130 en 19bb16680);
- Rotterdamse Mobiliteitsaanpak (RMA) (20 februari 2020); RIS kenmerk 19bb24254
- OV visie Rotterdam 2018 – 2040; 2018, RIS kenmerk 18bb568)
- Stedelijk verkeersplan Rotterdam d.d. 23 januari 2017; (2017, RIS kenmerk 17bb559)
- Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets (2018); (2018, RIS kenmerk 18bb738)
- Rotterdams Duurzaamheidskompas d.d. september 2019. RIS kenmerk 19bb19655
- Urgentiedocument Rotterdams Weerwoord (2019)(RIS kenmerk 19bb11875)
- Grondstoffennota 2019-2022. <http://www.rotterdamcirculair.nl/grondstoffennota/>
- Visie openbare ruimte 2020-2030 (RIS kenmerk 19bb12319);
- Handboek openbare ruimte Rotterdamse Stijl (2008); <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/rotterdamse-stijl/>
- Rotterdamse stijl Lichtplan Rotterdam d.d. april 2011; <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/rotterdamse-stijl/>
- Boomstructuurvisie. <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/rotterdamse-stijl/>

2. Plangebied

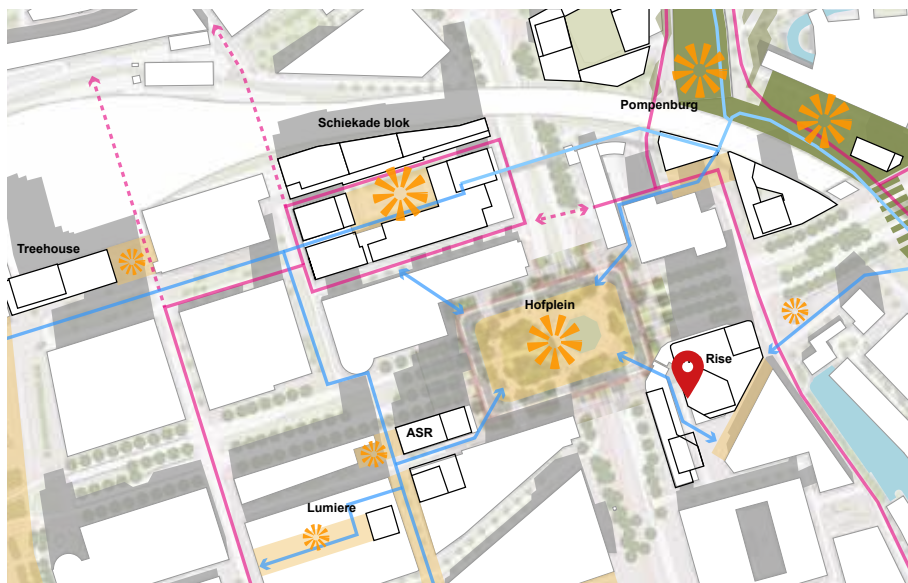
2.1 Locatie

2.2 Historie

2.3 Huidige situatie

2.4 (Toekomstige) ontwikkelingen

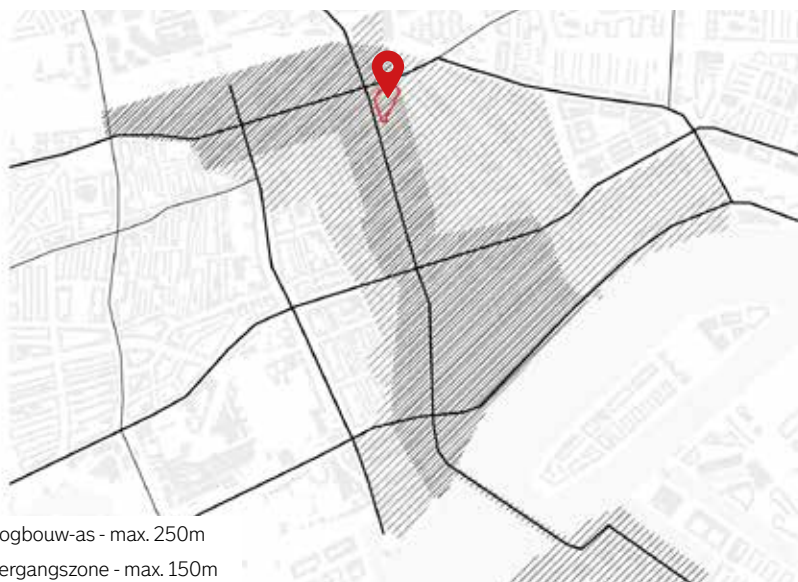




1 Ontwikkelingen (gebouwen en openbare ruimte) rondom de RISE locatie in het RCD, Pompenburg en het noordelijk Lijnbaankwartier.



3 De RISE locatie als schakel tussen het bruisende stedelijke gebied en de rustigere (woon)wijken.



2 De RISE locatie ligt aan de hoogbouw-as en grenst aan de overgangszone en het Laurenskwartier.



4 De RISE locatie - Uitstekend bereikbaar voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer: NS Centraal Station op ca. 700m afstand, metro- en tramhalte grenzend aan locatie.

2.1 Locatie

1 Verdichtingslocatie noordelijke binnenstad

Het gebied rondom Weena en Hofplein is volop in ontwikkeling. In een grote zone aan de noordzijde van de binnenstad zijn verschillende grote bouwplannen en openbare ruimte projecten in de maak. Een deel van deze ontwikkelingen is geïnitieerd door de gemeente, zoals het Rotterdam Central District (RCD) en de herinrichting van het Hofplein als een van de Zeven Stadsprojecten, maar op andere plaatsen zijn de ontwikkelingen geïnitieerd door ontwikkelaars die bestaand vastgoed willen herontwikkelen.

RISE is een van de ontwikkelingen die in deze grote context bijdraagt aan de in de omgevingsvisie gedefinieerde 'goede groei', waarin de verdichting (compact) gepaard gaat met de perspectieven gezond, inclusief, circulair en productief. Voor de ontwikkelingen in dit gebied betekent dat dat zij hun bijdrage leveren aan een integraal resultaat op gebiedsniveau:

- Een sterk verdicht maar aantrekkelijk woon- en werkmilieu voor bewoners, bezoekers en alle Rotterdammers.
- Een optimaal verbonden gebied waarin de routes en verblijfskwaliteit versterkt worden door de juiste programmering.
- Een balans tussen de hoogstedelijke sfeer en de behoefte aan rust van bewoners door een passend aanbod van openbare ruimte en programmering.
- Duurzaame netwerken voor mobiliteit, energie, water en ecologie.

2 Hoogbouw als baken aan het Hofplein

De RISE locatie ligt in de hoogbouwzone op de 'hoogbouw-as'. In de Hoogbouwvisie 2019 is de maximale hoogte verruimd van 200m naar 250m. Dit is aanleiding voor veel marktpartijen in de noordelijke binnenstad om het potentieel van de ingeluide schaa sprong te verkennen. Ruimtelijk kan hoogbouw op deze locatie positief bijdragen aan de markering van het belangrijke stadsplein en van de hoogbouw-as in de skyline van de stad.

3 Schakel tussen rust en reuring

De projectlocatie ligt als schakel tussen de bruisende stedelijkheid aan het Hofplein, het Weena en de Coolsingel enerzijds en de rustige stadsstraten Haagseveer, Doelstraat en Doelwater anderzijds. De locatie maakt onderdeel uit van de stedelijke coulisse van het Hofplein als belangrijk plein en entree van het centrum, en van de stadsboulevards Weena en Coolsingel met beeldbepalende publieke gebouwen zoals het Stadhuis, het postkantoor en het Centraal Station.

In contrast met deze prominente oriëntatie tonen de overige straten rondom de projectlocatie (Pompenburg, Haagseveer, Doelstraat en Doelwater) een rustig en functioneel karakter. De straten verbinden de locatie met het politiebureau, het Stadhuis en de winkelgebieden rondom de Meent en de Beurstraverse, maar ook met de aangrenzende (woon)wijken Noord en het Laurenskwartier en de daar gelegen groenvoorzieningen het Hofbogenpark en de Sint Jacobsplaats.

De RISE-ontwikkeling kan de allure en uitstraling van de reuring van de 'stedelijke kant' versterken en aan de andere kant bijdragen aan betere verbindingen, programmering en aantrekkelijke verblijfsruimte op wijkniveau.

4 'Speler' in de mobiliteitstransitie

De locatie profiteert van het grote en diverse aanbod van voorzieningen en vervoersmiddelen in het centrum. Lopen en fietsen liggen voor de hand voor dagelijkse behoeften en voor lange afstanden is er keuze uit het mobiliteitsaanbod van de stad (bus, tram, metro) de metropoolregio (metro en bus) en - op 10 minuten loopafstand - de (inter)nationale treinen vanaf het Centraal Station. Rotterdam zet met de Rotterdamse Mobiliteits Aanpak (RMA) in op het versterken van openbaar vervoer en langzaam verkeer, met behoud van de noodzakelijke bereikbaarheid voor gemotoriseerd bestemmingsverkeer. Deze doelstelling uit de RMA krijgt nu en in de komende jaren gestalte door de herinrichting van de Coolsingel, Hofplein en de Westblaak. Met een slim mobiliteitsconcept kan RISE substantieel bijdragen aan de doelen van de RMA.



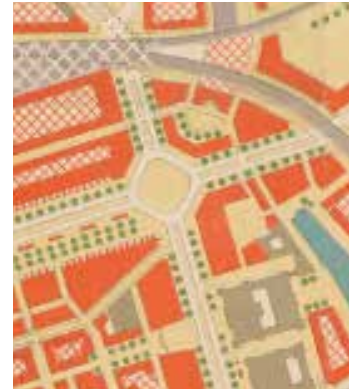
1) 'Rotterdam en omlegende Landerijen, 1784. (Beeld: SAR)



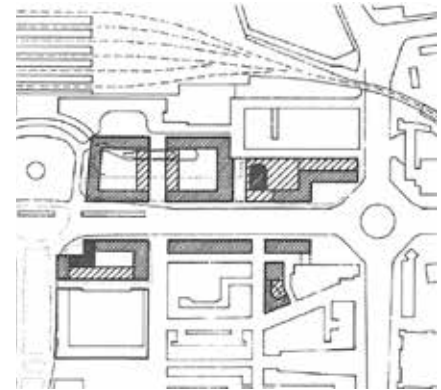
2) Stadsplattegrond Rotterdam, 1865. (Beeld: SAR)



3) Plan Witteveen (Hofplein), 1936. (Beeld: SAR)



4) Basisplan (Van Traa), 1946. (Beeld: SAR)



5) Model Weena-boulevard, 1981. (Barbieri 1981)



Gelaagde tijdsopbouw van de noordelijke binnenstad van Rotterdam. (Beeld: CHV Weena - Hofplein, 2021)

TIJDSLAGEN

- Vooroorlogse stad (tot 1945)
- Wederopbouw stad (1945 - 1970)
- Leefbare stad (1970 - 1985)
- De nieuwe stad (1985 - 2000)
- Metropool (2000 - heden)

2.2 Historie

De ontwikkelingslocatie vormt de hoek van het Hofplein en is verweven met de geschiedenis van het Hofplein en het Weena. In de nabijheid wordt gewerkt aan de herinrichting van het Hofplein (een van de zeven Stadsprojecten) en meerdere vastgoedprojecten. De raakvlakken tussen alle projecten was de aanleiding voor het opstellen van de cultuurhistorische verkenning (CHV) Weena – Hofplein (2021). Deze CHV vertelt de ontstaansgeschiedenis van het hele noordelijke centrumgebied en geeft een waardering en aanbevelingen mee. Hieronder zijn de voor de locatie relevante aspecten uit de CHV samengevat.

Biografie

De vooroorlogse stad (tot 1945)

In de 16e eeuw verkreeg Rotterdam haar lange tijd kenmerkende driehoeksvorm (1). De stad opende zich vanuit één punt op het land - het huidige Hofplein - zo ver als mogelijk naar de Maas. Het organisch ontstane kruispunt van land- en waterwegen vormde lange tijd de voorruimte van de twee noordelijkste stadspoorten: de Hofpoort en de Delftse Poort. Vanaf de tweede helft van de 19e eeuw (2) zorgden de stadsuitbreidingsplannen van stadsarchitect W.N. Rose en de komst van de spoorlijn ervoor dat het plein ingelijfd werd in de stad. De stadsgracht werd gedempt, de Hofpoort gesloopt en de naam 'Hof van Weena' leefde voort in de naam van het Hofplein. De stad en het spoor bleven doorgroeien. Aan het begin van de 20e eeuw had het spoor de functie en de ruimte van de waterwegen overgenomen en de Coolsingel straalde als 'Wereldboulevard' de allure uit van de vooruitgang. Plannen om het Hofplein als belangrijk kruispunt en entree van de stad als geordende pleinruimte hierop aan te laten sluiten sneuvelden door het bombardement in 1940.

De wederopbouwstad (1945-1970)

In de periode van de Wederopbouw werd het Hofplein in de eerste plannen van stadsarchitect W.G. Witteveen (3) opgenomen als verbindende pleinruimte tussen de historische structuren. In het Basisplan (Van Traa) (4) uit 1946 werd het idee radicaal vervangen door een orthogonale structuur met brede en statige structuren van boulevards en verkeerspleinen. Het Hofplein behield daarin de func-

tie van kruispunt van de stadsboulevards Weena en Coolsingel en kwam aan de oostzijde te liggen het Weena, dat de belangrijkste stedelijke ruimte van het centrum moest worden. Het trechtervormig ontwerp voor de bebouwing rondom het verkeersplein werd in 1951 losgelaten om de "gebouwen als lossen objecten, maar onder rechte hoeken, te kunnen situeren op het raster van verkeerswegen". Hierdoor kon het stedenbouwkundig concept van de Coolsingel met de karakteristieke afwisseling van koppen en wanden ('dubbele rooilijn') verlengd worden over het Hofplein heen tot een 'spoortoren' als visueel eindpunt (later ingevuld met het Technikon-complex (1970)). Als onderdeel van de continue oostwand van de Coolsingel, waarin het ensemble van de drie vooroorlogse gebouwen stadhuis, het postkantoor en het beursgebouw naar voren steken, verzezen het EN-NEN-gebouw (Coolsingel 6, 1959) en het gebouw N.V. Shell Tankers (1960) aan de Schiekade. Aan de westwand van de Coolsingel werden het Hilton (1963) en de Weenaflat (1984) toegevoegd aan de ritmiek van kopgebouwen, die uit de lagere bebouwing van de Coolsingel naar voren springen.

De leefbare stad (1970-1985)

Na de realisatie van de eerste gebouwen op de Coolsingel-as aan het Hofplein, duurde het tot na de aanleg van de metro dat de plannen voor de Weena-as invulling kregen. In de periode van de leefbare stad stonden thema's als herbergzaamheid en de menselijke maat centraal. De gemeente zette de bouw van kantoren stop en bestemde de laatste gaten in de binnenstad tot woongebied. De vraag naar de invulling van het Weena werd in 1979 duidelijk gesteld: intensivering van het grondgebruik, verbetering van de noord-zuidrelatie en de inrichting als stedelijk woongebied. In 1981 werd vervolgens het ruimtelijk plan 'Weena-oost' (5) vastgesteld om deze doelen te verwezenlijken en om o.a. de westkant van het Hofplein met rechte hoeken vorm te geven. Eveneens in 1981 werd de Pompenburgflat (1981) gerealiseerd. Het woongebouw werd door Carel Weeber in een gezamenlijk plan met het politiebureau ontworpen aan de zuidoosthoek van het Hofplein. Het ontwerp volgde de bebouwingsregels die waren opgesteld om de programmatische en ruimtelijke samenhang op het Weena te waarborgen. De bouwhoogte

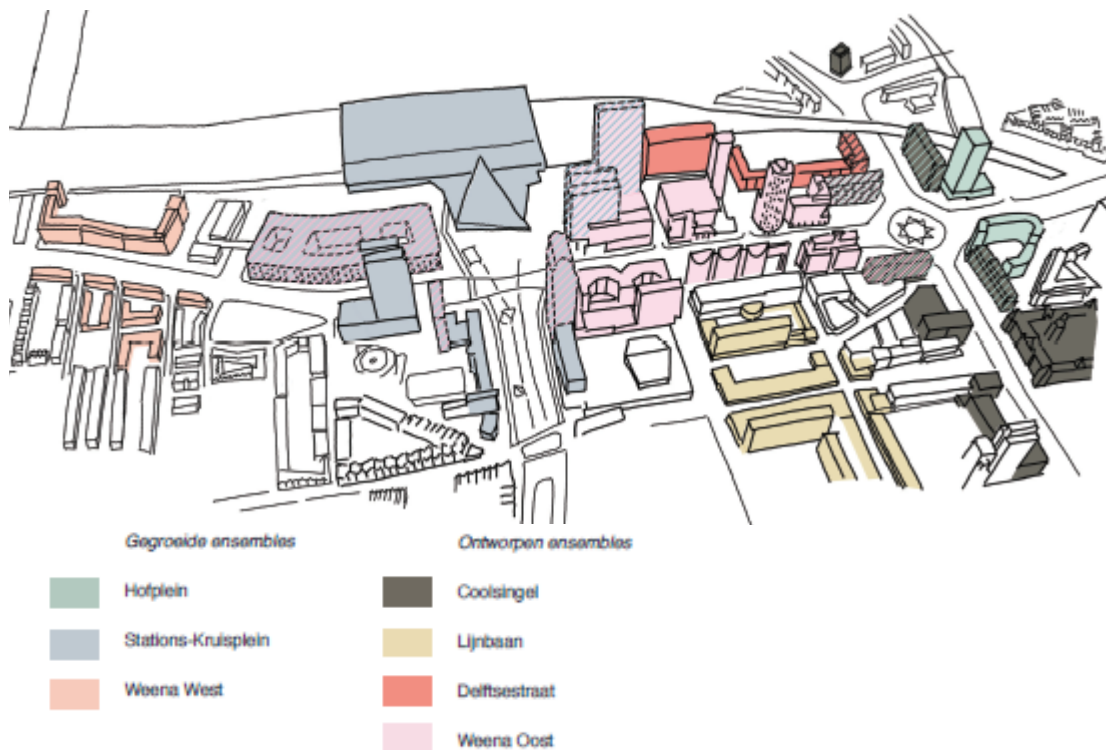
werd gerelateerd aan het Hilton gebouw ('Hilton hoogte') en een inspringende plintzone over twee verdiepingen ('arcades') moest een aantrekkelijke ruimte bieden voor de beoogde levendige stedelijke programmering. De Pompenburgflat moest, samen met de hoge bebouwing aan de noordkant van de boulevard een visuele afsluiting vormen van de Weena-as aan het Hofplein. Daarnaast werd veel nadruk gelegd op kunst in de openbare ruimte en goede afsluiting voor voetgangers, met zogenoemde 'olifantenpaadjes' vanaf het Hofplein naar de erachter gelegen gebieden.

De nieuwe stad (1985-2000)

In de periode van de Nieuwe Stad stond de visie uit het Binnenstadsplan 1985 centraal, die een breuk met de ideeën uit het Basisplan betekende. Speerpunt was om van Rotterdam een multifunctionele stad van allure te maken. Een stad waarin aan werken, wonen, cultuur en recreatie gelijk belang wordt gehecht. Hiertoe werden functiemenging, het terugbrengen van levendigheid in de binnenstad en het toelaten van hoogbouw op de tweede linie als uitgangspunten gedefinieerd. Investeerders werden met open armen ontvangen, de vestigingsvoorwaarden soepel gehanteerd. Internationale projecten zoals Canary Wharf dienden als referentie om het Weena uit te roepen tot 'toplocatie' voor de dienstverlenende sector. Terwijl de regels voor de ruimtelijke samenhang herkenbaar zijn toegepast, werden de ambities voor een levendige programmering van de plinten en een netwerk van 'olifantenpadjes' minder nadrukkelijk gevolgd. Een voorbeeld hiervoor is het aan Hofplein 33 gerealiseerde kantoorgebouw AEGON ('het spiegeltje', 1987).

De Metropool (2000-nu)

In de periode van de Metropool wordt doorgewerkt op de binnenstedelijke visie uit de voorgaande periode. Verdichting in het centrum staat in het teken van een integrale aanpak. Alle ontwikkelingen dragen bij aan de versterking van de programmamix en aan werkgelegenheid, een betere kwaliteit op ooghoogte, de vergroening en betere programmering van de openbare ruimte, meer ruimte en verbindingen voor fietsers en voetgangers en een gezonder leefklimaat.



Gegroeide en ontworpen ensembles rondom Weena en Hofplein. (Beeld: CHV Weena - Hofplein, 2021)



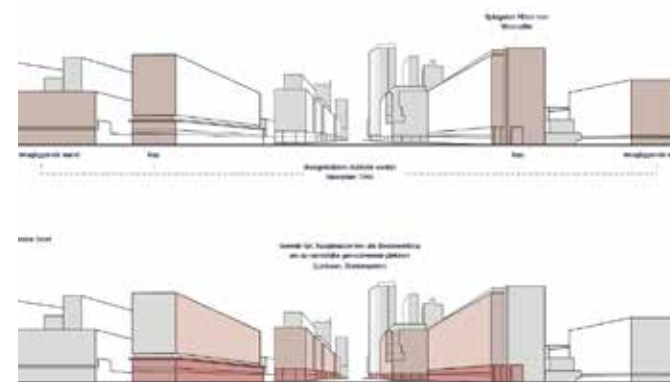
Gegroeide ensemble Hofplein. (Beeld: CHV Weena - Hofplein, 2021)



Tor und Stele (1994).
(Beeld: CHV Weena - Hofplein, 2021)



Studie voor de Pompenburgflat en politiekantoor (1979).
(Beeld: CHV Weena - Hofplein, 2021)



Samenhang stedelijke arcades en Hilton hoogte.
(Beeld: CHV Weena - Hofplein, 2021)

Ruimtelijke analyse

Het systeem van wegen

De RISE-locatie grenst aan de historische wegenstructuur Coolsingel/Schiekade, de oostwest-as Weena/Pompenburg uit het Basisplan en de historische weg- en waterstructuren Haagseveer en Delftsevaart.

Het gebruik van de ruimte

Rondom Weena domineert de kantoorfunctie. De programmatische ambitie om de historisch gegroeide, stedelijke levendigheid in dit gebied terug te brengen is niet gerealiseerd. Het stedenbouwkundige uitgangspunt van een bijzondere vormgeving van een twee-laagse plintzone met arcades daarentegen, is terug te vinden in het hele gebied, ook in de Pompenburgflat en het politiebureau.

Openbare ruimte en kunst

- De Doelstraat is te beschouwen als een plein, maar heeft een onbestemd karakter en een gefragmenteerde inrichting van de openbare ruimte.
- Naast de formele hoofdstructuur kent het Hofplein ook een informele en gegroeide structuur van 'olifantenpaadjes', die in elke hoek een doorgang verschaffen, zoals onder 'het spiegeltje' door naar de Doelstraat.
- Op de pleinruimte in de Doelstraat staat het kunstwerk Tor und Stele (Günther Förg, 1994). De klassieke vormen (poort en obelisk) zijn – door de plaatsing op dit achterafplein – een parodie op de monumentaliteit en verwijzen naar de leegheid van de groots opgezette pleinen in de omgeving.
- De Nieuwe Delftse Poort (Cor Kraat, 1995) refereert aan de 18e-eeuwse stadspoort. De staalconstructie lijkt een kunstwerk in aanbouw, symbool voor het feit dat Rotterdam nog steeds aan het bouwen is.

Stedenbouwkundige ensembles

- Het Hofplein is niet te lezen als autonome ruimte, maar als een integraal onderdeel van twee ensembles, elk met een sterke eigen identiteit: de naoorlogse compositie van de Coolsingel met de dubbele rooilijn, die de noord-zuid as domineert en het in 1984 uitgewerkte boulevardmodel voor het Weena, dat de oost-west as domineert.

- De Shelltoren (1976) en het woongebouw Pompenburg (1981) onderscheiden zich van de gebouwen in hun omgeving door hun ongekend forse maat en schaal en een vormgeving die daarbij past. Met hun krachtige vorm zijn zij zowel van betekenis voor Hofplein als het stadsbeeld en representeren de koerswijziging van 'de leefbare stad' naar de 'nieuwe stad'.
- Naast de formele hoofdstructuur van het Hofplein is er een informeel fijnmazig netwerk, dat in elke hoek een doorgang verschaft: onder 'het spiegeltje' door naar de Doelstraat, tussen de twee Shellgebouwen door naar de Couwenburg en tussen Hilton en Stad Rotterdam door naar het Weena-Zuid. De doorgang in de noordwesthoek, tussen de Weenaflat en het Weenahuis, is dichtgezet.

Bebouwingsbeeld

Kantoorgebouw EN-NEN (Coolsingel 6), Coolsingel 4-18 Bureau Van Bruggen, Drexhage, Sterkenburg en Bodon, 1959

Het kantoorgebouw van de Eerste Nederlandsche Levensverzekering Maatschappij en de Nieuwe Eerste Nederlandse Verzekeringsbank (EN-NEN) opende in 1959 de deuren op dit 'spectaculaire punt aan de hoofdboulevard van de stad'. Het was het laatste gebouw langs de oostwand van de Coolsingel, maar het allereerste dat aan het Hofplein verrees en een aanzet tot een pleinhoek vormde. Het EN-NEN gebouw staat, ten opzichte van het naastgelegen stadhuis, iets terug uit de rooilijn. Deze manier van eerbetoon aan het stadhuis, toont zich ook in de verticale opbouw waardoor een subtiele aansluiting werd gemaakt op de kapafdekking van het raadhuis: een duidelijke onderbouw, gevolgd door de kantoorverdiepingen en daarboven twee afzonderlijk behandelde bovenste verdiepingen. Aan de noordkant van het gebouw konden bezoekers vanaf het uitkragende terras van het caférestaurant Bristol van het uitzicht genieten over het Hofplein. Een schuin geplaatst glazen blokje van één verdieping met daarin het 'cabaret' vormde het overgangselement naar de bebouwing die aan de zuidzijde van het Pompenburg was gepland. In de jaren tachtig zijn de stalen kozijnen vervangen door een spiegelglazen invulling met een sterke vervlakking van het gevelbeeld tot gevolg.

Woongebouw Pompenburg,

Pompenburg 406-632/Doelstraat 5-227, Bureau Hoogstad, Weeber, Schulze, Van Tilburg architecten, 1981

Het gebouw is een van de bekende sociale woningbouw ontwerpen van Carel Weeber en het direct gevolg van het gemeentebestuur dat inzette op meer woningen in en rond het stadscentrum. De voor de uitbreiding van het hoofdbureau van politie gereserveerde locatie, werd verdicht met een bouwblok met woningen, commerciële voorzieningen en een parkeergarage. Weeber werkte in talloze stedenbouwkundige studies met drie hoofduitgangspunten:

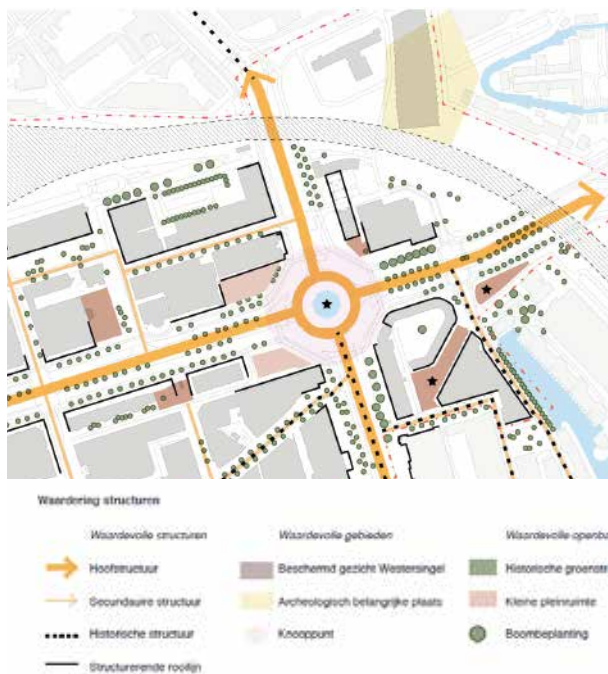
1. Het gebouw is ontworpen vanuit een cirkelvorm;
2. Politiekantoor en woongebouw zijn ontworpen als één ensemble (strenge driehoekvorm en organische vorm);
3. De twee volumes zijn van elkaar gescheiden door een diagonale straat (Doelstraat), en er is een doorsteek voor voetgangers vanaf het Hofplein.

Ook de karakteristieken van de omgeving zijn opgenomen in het ontwerp, zoals de zichtlijnen naar het Hofplein, de bouwhoogten, de beleving vanaf het Pompenburg en de relatie tot het Weena. Dat resulteerde in een driehoekig galerijblok, met een open zijde naar het Hofplein. De hoogte varieerde van tien lagen aan de zuidkant (overgang naar politiekantoor) tot veertien lagen aan Pompenburg. De begane grond en eerste verdieping springen terug. Op het binnenterrein ligt een parkeergarage van twee lagen met op het dak groen en speelplekken. Het woongebouw onderscheidt zich van zijn omgeving door de krachtige ronde vorm en de functie en heeft betekenis voor het Hofplein en voor de stad.

Kantoorgebouw AEGON (Hofplein 33)

(bureau Drexhage, Sterkenburg, Bodon & Venstra, 1987)

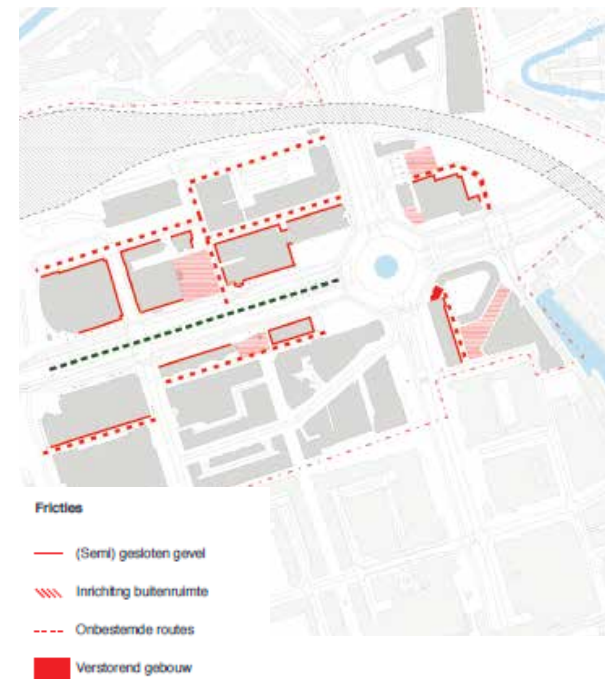
In 1987 werd de laagbouw (Bristol) vervangen door het AEGON kantoorgebouw dat door de vorm en positie van de onderbouw voor het allereerst daadwerkelijk een 'hoek' maakte aan het Hofplein. Er vond een inverse plaats: het laagste volume aan het Hofplein werd een van de hoogste. De schuine rooilijn bleef, maar het gebouw verhield zich op geen enkele manier tot zijn burelen. De voetgangersdoorsteek naar het Hofplein werd functioneel geïntegreerd in de plint.



Waardering structuren. (Beeld: CHV Weena - Hofplein, 2021)



Waardering objecten. (Beeld: CHV Weena - Hofplein, 2021)



Fricties. (Beeld: CHV Weena - Hofplein, 2021)



Maquettestudie Coolsingel (omstreeks 1955).
(Beeld: SAR)



EN-NEN gebouw (omstreeks 1960).
(Beeld: SAR)



Doorgang woongebouw Pompenburg en kantoor AEGON.

Waardering (CHV Weena-Hofplein)

Structuren en openbare ruimte

Het wegensysteem uit het Basisplan is bepalend voor de beleving van het noordelijke centrumgebied. Essentiële wegen voor de ontwikkelingslocatie zijn de stadsboulevards Weena en Coolsingel en het knooppunt Hofplein. Het Haagseveer, de Delftsevaart en het Doelwater zijn eeuwenoude landwegen, waterstructuren en stadsroutes.

Stedenbouwkundige ensembles

Het Hofplein is een belangrijk circulatieplein in de stad. De bebouwing aan het plein is integraal onderdeel van de stedenbouwkundige ensembles Coolsingel en Weena Oost.

Beeldbepalende objecten

Kantoorgebouw EN-NEN (Coolsingel 6):

- Beeldbepalend als stedenbouwkundig ankerpunt in het doortrekken van de Coolsingel over het Hofplein.
- Met het EN-NEN gebouw heeft het Hofplein op elke hoek een gebouw met een herkenbare en kwalitatief hoogstaande wederopbouwarchitectuur.
- De stedenbouwkundige plaatsing (uit de rooilijn) en de volumeopbouw (drie duidelijk van elkaar te onderscheiden lagen) zijn afgestemd op het naastgelegen Stadhuis.
- De architectonische kwaliteit is aangetast door de later aangebrachte schil van gevelplaten en spiegelglas, maar het volume en de getrapte opbouw (plint, middenbouw, terugliggende bovenbouw) die aansluit bij de gootlijn en dakkap van het Stadhuis zijn nog herkenbaar.

Woongebouw Pompenburg:

- Binnenstedelijke tegenhanger van de Peperklip en prominent voorbeeld van Rotterdamse beleid in deze jaren: sociale woningbouw met variëteit woningtypes en voorzeningen, hoogstedelijke schaal & menselijke maat.
- Onderdeel van het oeuvre van een meest prominente en veelbesproken architecten: Carel Weeber.
- De hoogte en krachtige vorm zijn afgestemd op de karakteristieken van de omgeving: zichtlijnen van binnenin het bouwblok naar het Hofplein, de beleving vanaf het Pompenburg, samenhang met Shell-toren en de relatie tot het Weena). Samen ontworpen met het politiebureau.

Fricties (CHV Weena-Hofplein)

- Het voormalige Aegon-kantoor ('het Spiegeltje') aan het Hofplein werkt op meerdere niveaus verstorend: Het maakt de fraai vormgegeven opbouw van het EN-NEN gebouw onzichtbaar en niet meer te begrijpen vanaf het Hofplein. Het blokkeert de zichtrelatie tussen Hofplein en het binnenterrein van het woongebouw Pompenburg. De manier waarop de aanhechting met de beide buurgebouwen is vormgegeven is ondermaats en onnauwkeurig. De arcade is te ondiep om daadwerkelijk als beschut- te voetgangersroute te kunnen functioneren.
- De Doelstraat tussen de Pompenburgflat en het politiebureau is te zien als een plein, maar heeft een onbestemd karakter en een gefragmenteerde inrichting.

Aanbevelingen (CHV Weena-Hofplein)

Hofplein
De cultuurhistorische betekenis van het plein vloeit voort uit de afleesbaarheid van de opeenvolgende stadsvizies, de stedenbouwkundige gelaagdheid en de veelvormigheid van de architectuur. Versterk de kwaliteiten en los de knelpunten op.

Hoek Hofplein/Pompenburg

- Zet in op het leesbaar houden van de historische gelaagdheid van dit samengestelde bouwblok met een duidelijke wederopbouwwand en een Post 65 gezicht (kenmerk en kwaliteit van alle hoeken van het Hofplein).
- Onderzoek in hoeverre de bestaande kwaliteiten en de oorspronkelijke stedenbouwkundige en architectonische ontwerputgangspunten van het kantoorgebouw EN-NEN en het woongebouw Pompenburg een rol kunnen spelen bij de herontwikkeling.
- Behoud zestiende-eeuwse structuur van het Doelwater.
- Behoud het bouwvolume en de getrapte opbouw van het kantoorgebouw EN-NEN. De stedenbouwkundige betekenis overstijgt het hoekblok. Het is een van de stedenbouwkundige bouwstenen in de noordzuid compositie van de Coolsingel over het Hofplein. De architectuurhistorische waarde is sterk aangetast. Nader onderzoek kan uitwijzen wat de precieze impact is geweest van de

ingrijpende gevelwijzigingen en kan gerichtere handvaten voor transformatie bieden. Het verdient aanbeveling om in stedenbouwkundige opzet en in architectonische uitstraling een balans te vinden tussen behoud en ontwikkeling, om er zo voor te zorgen dat dit hoekblok een herkenbaar onderdeel blijft van het wederopbouwensemble van de Coolsingel.

- Het woongebouw Pompenburg is een imposant Post 65 wooncomplex op een belangrijke plek in de stad én ontworpen door een van de belangrijkste architecten uit dit tijdvak. Het ontwerp volgt uit zorgvuldige analyse van de van de omgeving: de beleving vanaf het Pompenburg en het Haagseveer, de samenhang met de Shelltoren, de relatie tot het Weena en de relatie met het Hoofdbureau van de politie. Hergebruik van het bouwvolume ligt voor de hand. Er ligt een kans om de dichte plinten te verbeteren en te verlevendigen. Gezien de groeiende aandacht voor het Post 65 erfgoed is het goed om het oorspronkelijke concept en kernwaarden beter in het vizier te krijgen, voordat het besluit tot sloop genomen wordt.

Kleine pleinruimtes

- Versterk de stedenbouwkundige rol van de Doelstraat als voorruimte (schakel) van het Hofplein.

Routes

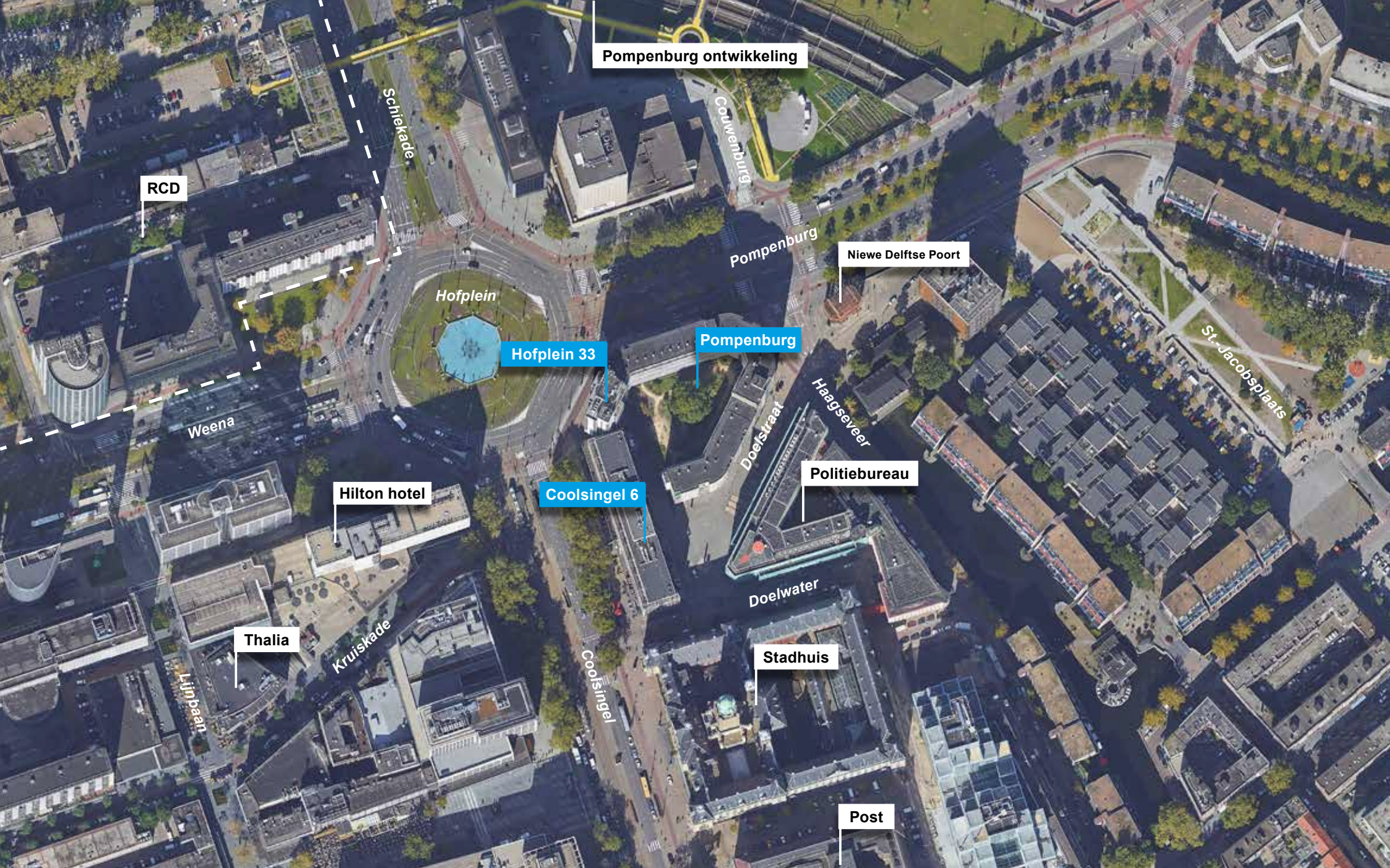
- Verbeter de uitstraling en inrichting van de Doelstraat als potentiële volwaardige secundaire wandelroute.
- Versterk de betekenis van de informele routes (olifantenpaadjes) tussen het Hofplein en de achterliggende gebieden als potentiële volwaardige verbindingen.

Het bebouwingsbeeld

Behoud de leesbaarheid en herkenbaarheid van de vijf tijds-lagen in het bebouwingsbeeld door bij ontwikkelingen in te zetten op behoud van beeldbepalende objecten.

Kunstwerken

Inzetten op behoud van de specifiek voor de locatie ontworpen kunstwerken de Nieuwe Delftse Poort en Tor und Stele.



Beeld: Google Earth

2.3 Huidige situatie

Stedenbouwkundige structuur

De ontwikkellocatie grenst aan de boulevards Coolsingel, Pompenburg en het Hofplein. Op het Hofplein komen belangrijke stedelijke assen samen, naast de Coolsingel en Pompenburg zijn dat het Weena en de Schiekade.

- De Coolsingel is een belangrijke stadsas en een deftige stadsboulevard en vormt tevens de ruggengraat van de hoogbouwzone (samen met het Weena). De bebouwing aan de oostzijde van de Coolsingel kenmerkt zich door statige gebouwen of bouwblokken van bijzondere architectonische kwaliteit en allure.
- Pompenburg verbindt de (noord-)oostflank van de stad met het centrum en andersom. De inrichting van Pompenburg laat te wensen over.
- Het Hofplein zelf is een van de belangrijkste stadspleinen van de binnenstad. De pleinruimte van Hofplein wordt orthogonaal begeleid door de bebouwing op drie van de hoeken zodat de boulevards centraal aansluiten op de statige fontein. De vierde hoek van het Hofplein is in de huidige situatie schuin opgevuld met het gebouw Hofplein 33. Deze schuine hoek botst met het voorstel voor de herinrichting van het Hofplein.
- Weena verbindt de locatie met het Rotterdam Central District (RCD). De as is gekenmerkt door hoogbouw en kantoorprogramma. Op het kruispunt van de as van de Westersingel naar het (NS) Centraal Station ligt het stationsplein/Kruisplein - in tegenstelling tot het Hofplein een levendig stadsplein en entree naar de binnenstad.
- De Schiekade verbindt de noordelijke stadswijken met het centrum en de stad met de grotere context dankzij de koppeling met de A13 en A20.
- De zuidzijde van de ontwikkeling wordt gekenmerkt door een functioneel karakter waar de verblijfskwaliteit te wensen over laat. De straten maken hier onderdeel uit van het fijnmazige netwerk van voetgangers en fietsers:
- De Doelstraat ligt ten zuiden van de projectlocatie en is verdeeld in een autovrij gebied aan de kant van het politiebureau en een doodlopende straat die dient ter ontsluiting van de parkeergarages, als opstelplek voor de politie/ME en voor expeditiedoeleinden. Er is een verbinding voor voetgangers naar Hofplein door een (ver-

stopte) onderdoorgang in het pand Hofplein 33.

- Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het Haagseveer, een belangrijke schakel in het stedelijk netwerk:
- Haagseveer is een belangrijke verbindende ader voor langzaam verkeer tussen het centrum van de stad en het noorden.

Bebouwing

De huidige bebouwing op de ontwikkellocatie is weinig samenhangend en verschilt van elkaar in bouwperiode en architectuur (zie hoofdstuk geschiedenis). Wel sluit het geheel goed aan op de omgeving qua bouwhoogte. De bebouwing aan Pompenburg en de Coolsingel is onderdeel van de 'Rotterdamse laag', de locatie kent een klein hoogteaccent aan Hofplein.

De locatie bestaat hoofdzakelijk uit drie bouwdelen:

- Sociaalwoningbouwcomplex met commerciële plint aan Pompenburg/Doelstraat en parkeergarage
- Kantoortoren Hofplein 33 met commerciële plint aan het Hofplein
- Kantoorgebouw Coolsingel 6 met commerciële plint

Wat de drie gebouwen gemeen hebben, is een duidelijke voorkant met hun oriëntatie op respectievelijk Pompenburg, Hofplein en Coolsingel. Al mist er bij het gebouw aan Pompenburg wel een open, representatieve plint.

In tegenstelling tot de andere projectgrenzen, voelt de Doelstraat aan als een achterkant, een vergeten tussenstraat tussen de grote stadsassen, waarin de veelal gesloten gevels van het woningbouwcomplex en van het politiebureau niet bijdragen aan een aangename openbare ruimte en gevoel van veiligheid.

De doorgang vanuit Hofplein naar de Doelstraat is weinig uitnodigend en weinig zichtbaar en zorgt dus ook niet voor meer levendigheid. De kunstwerken in de Doelstraat pogen met een (visuele) verbinding tussen de Nieuwe Delftse Poort (aan Pompenburg/Haagseveer) en het stadhuis (aan de Coolsingel) de straat meer betekenis te geven.

Ontsluiting

Zoals beschreven, ligt de projectlocatie op het kruispunt van vier belangrijke stadsassen en is daarmee uitstekend bereikbaar. Zowel tram- als metrohaltes liggen direct aangrenzend aan de projectlocatie. Tevens ligt het Centraal Station op ca. 700m van Hofplein. Waar autoverkeer nu nog een dominante rol heeft, zal er in de toekomst meer ruimte zijn voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) en openbaar vervoer. De Coolsingel is omgevormd tot een centrumboulevard en Hofplein zal als een van de 'Zeven Stadsprojecten' meer ruimte krijgen voor groen, verblijf en langzaam verkeer.

Programma

Het huidige programma op de locatie bestaat voornamelijk uit wonen (aan Pompenburg), kantoren, aan de Coolsingel, het Hofplein en het Pompenburg, een commerciële plint en parkeren in de parkeergarage in het binnengebied van het woongebouw de Pompenburg. Het woonprogramma is sociale woningbouw dat in eigendom is van Havesteder.

Relatie met rijksmonumenten

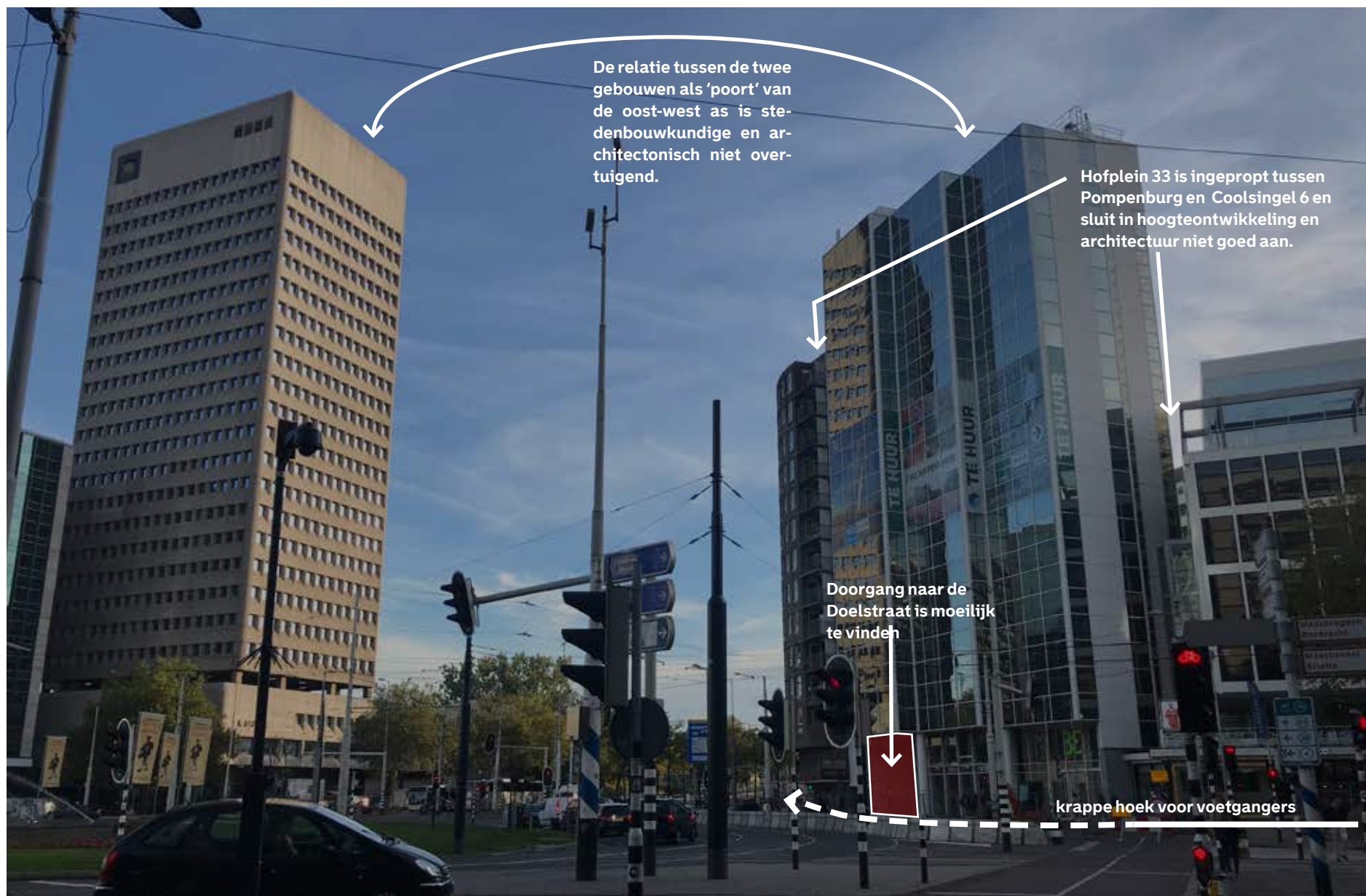
De ontwikkeling bevindt zich in de buurt van de rijksmonumenten stadhuis, Hilton Hotel, Thalia en Postkantoor. Het stadhuis ligt direct naast de ontwikkellocatie en is als herkenbaar baken aan de Coolsingel vanuit veel hoeken zichtbaar en herkenbaar. De nieuwe ontwikkeling houdt de zichtlijnen open door een gepaste rooilijn aan te houden, zowel aan de Coolsingel als aan de Doelstraat waar de kunstwerken zijn uitgelijnd met de noordwest toren van het stadhuis.

Relatie met het politiebureau

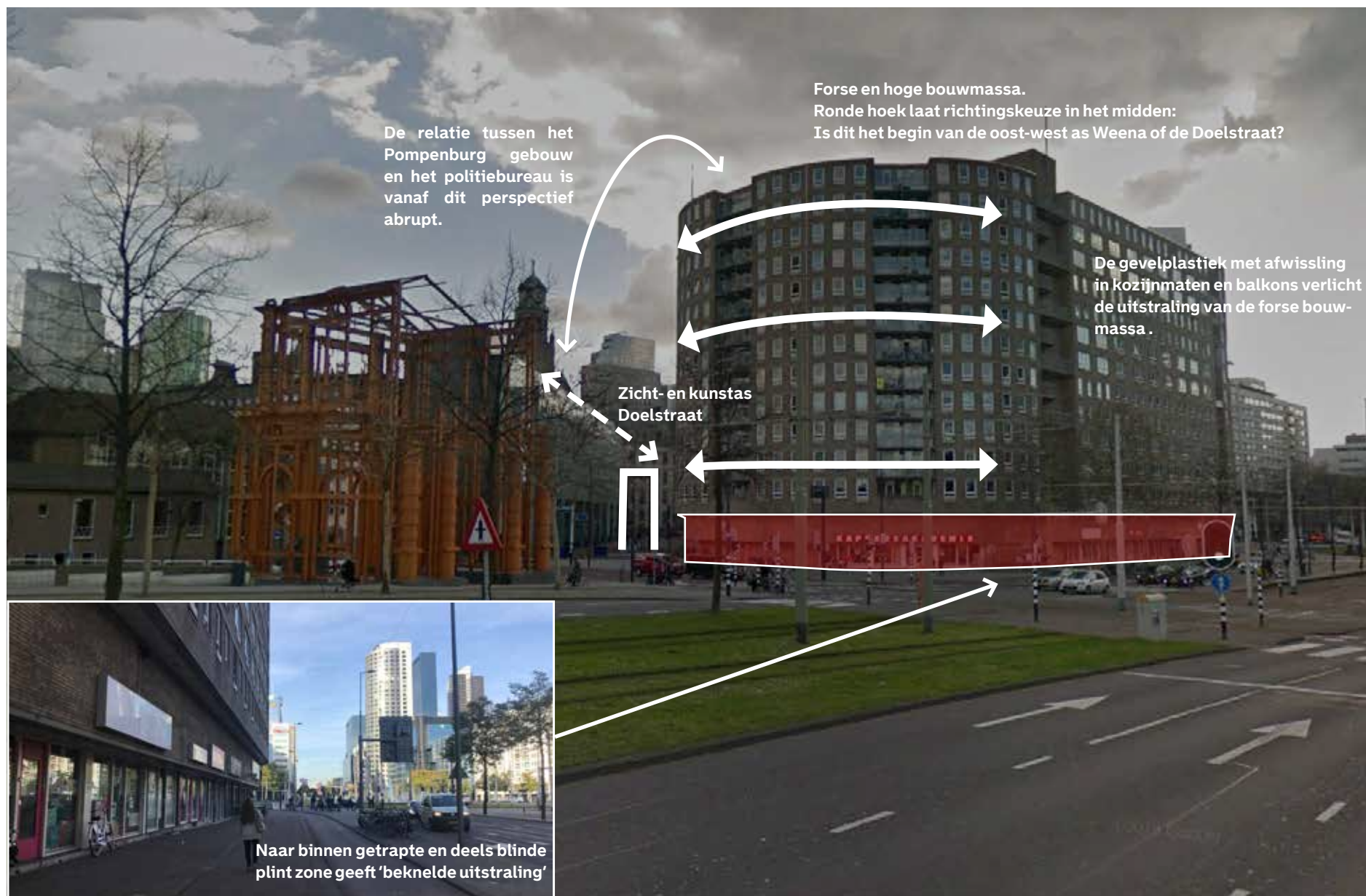
Aan de zuidzijde van de ontwikkeling bevindt zich het politiebureau aan de Doelstraat/Doelwater. Ondanks de pleinachtige ruimte daar waar de Doelstraat en Doelwater elkaar ontmoeten, is er weinig interactie van het politiebureau met de openbare ruimte. Door het activeren van de Doelstraat ontstaat er een aangename route met beter verblijfsklimaat. Bij een mogelijke transformatie, renovatie of herontwikkeling van het politiebureau kan hierop worden aangesloten (zie ook pagina 25).



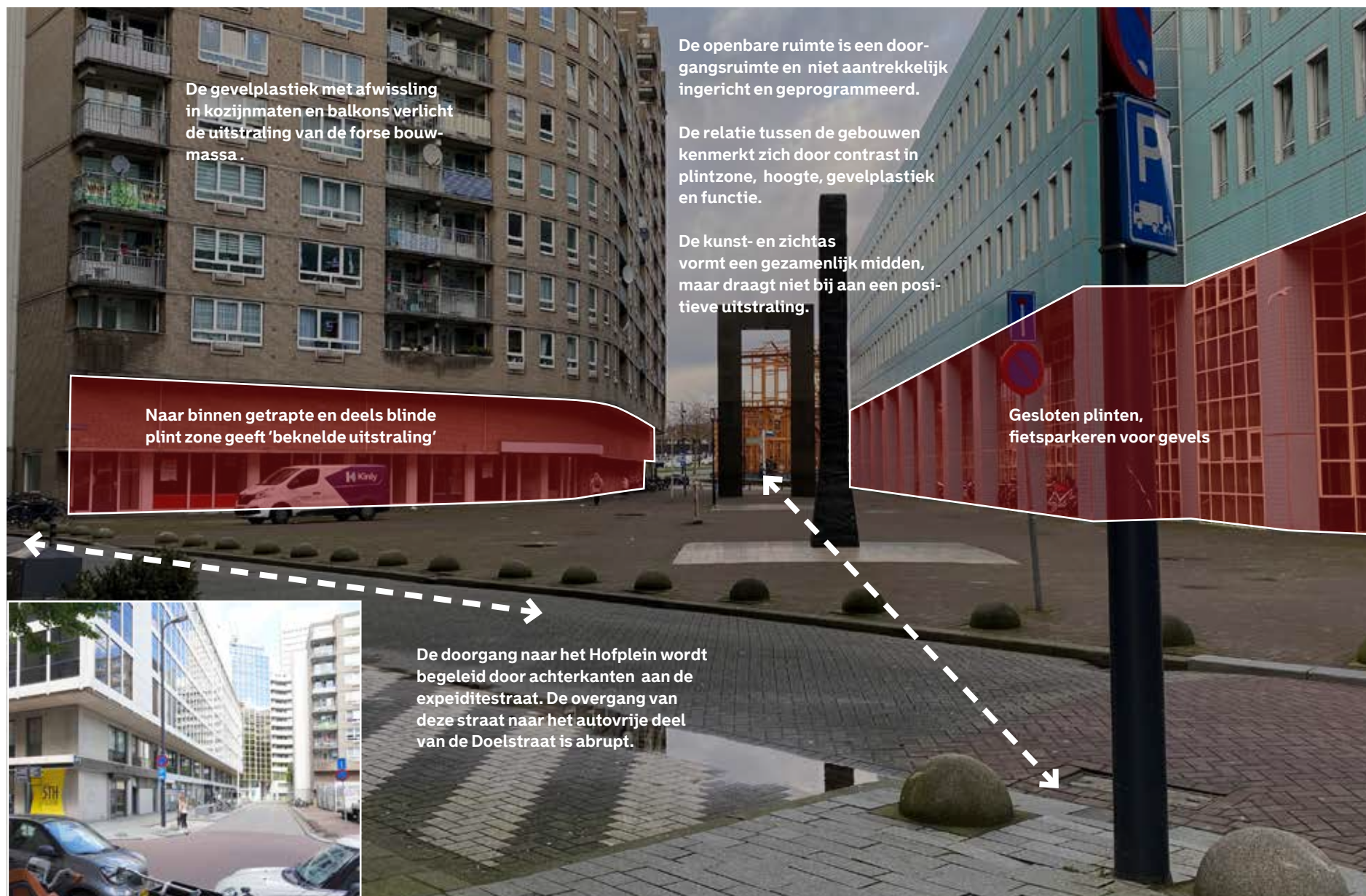
Bron foto (bewerkt door gemeente): Google Earth



Bron foto (bewerkt door gemeente): Google Earth



Bron foto (bewerkt door gemeente): Google Earth



Bron foto (bewerkt door gemeente): Google Earth



Impressie van de herinrichting van de Coolsingel (reeds in uitvoering/opgeleverd) (Beeld: West 8)



Kunstwerk Tor und Stele
Beeld: P.A.C. Rook, archief (SIR/BKOR), CBK Rotterdam



Kunstwerk de Nieuwe Delftse Poort
Beeld: © Max Dereta



Ongelukkige hoogteverschillen, een sleetse, anonieme en stenige inrichting van het binnengebied
Beelden: Google Earth + Gemeente Rotterdam

Openbare ruimte

De openbare ruimte rondom de projectlocatie laat te wensen over. Over het algemeen wordt de plek gedomineerd door stenige inrichting en weinig oog en ruimte voor langzaam verkeer. Wel is de gemeente gestart met het opwaarderen en vergroenen van de openbare ruimte, met daarbij meer ruimte voor voetgangers en fietsers. De eerste resultaten hiervan zijn zichtbaar in de herinrichting van de Coolsingel.

Coolsingel

- De Coolsingel is een belangrijke centrumboulevard, die getransformeerd is om meer ruimte te geven aan fietsers en voetgangers. De Coolsingel is ingericht met een asymmetrisch profiel. Aan de westkant ligt een brede promenade voor voetgangers met daaraan parallel een breed tweerichtingsfietspad. Vervolgens is er ruimte voor de tram en de auto, het profiel sluit aan de oostzijde opnieuw af met een brede zone voor voetgangers. Dit voetgangersgebied raakt de toekomstige ontwikkeling RISE.

Hofplein

- Hofplein is een belangrijk stadsplein met een allure die ver buiten de stad rijkt (mede) dankzij de iconische fontein. Echter wordt de ruimte vooral gekenmerkt door de vele en drukke verkeersstromen. In de huidige inrichting is er vooral ruimte voor de auto, de tram en in mindere mate de fiets. Hierdoor blijft er nauwelijks ruimte over voor voetgangers en blijft de verblijfskwaliteit achter bij de status van het plein. In het kader van de 7 stadsprojecten, wordt Hofplein heringericht als onderdeel van de groene long, zie hiervoor paragraaf toekomstige ontwikkelingen.

Pompenburg

- De boulevard is overwegend verhard en de materialisatie oogt sleets. De boulevard is aangezet met rijen platanen die niet op alle punten zijn afgemaakt. Met de komst van een nieuw Hofplein veranderen in de toekomst de aantakkingen van stadsboulevard Pompenburg op het Hofplein. Veranderingen van de (complete) inrichting zijn op termijn te verwachten.

Haagseveer

- Deze stadsstraat vormt een belangrijke schakel in de fietsverbinding tussen stadswijk Noord en het centrum. De aanwezigheid van het Stokviswater geeft een extra dimensie aan de buitenruimte. Een fraai water met mooie kades welke uitkomt op de karakteristieke Witteveenkerk. Een bijzonder mooie beëindiging van dit water, welke aan de noordkant nog wordt versterkt door aanwezigheid van het kunstwerk de Nieuwe Delftse poort, een fraai en bijzonder kunstwerk. Helaas oogt de buitenruimte in deze hoek sleets, verouderd en stenig, tevens is er een gebrek aan hoogwaardig groen.

Doelstraat

- De buitenruimte heeft geen verblijfskwaliteit door een gebrek aan sociale controle, achterkanten, een gebrek aan groen en een sleetse stenige inrichting.
- Wel wordt de plek gekenmerkt door het kunstwerk Tor und Stele, een werk uit de topcollectie van het CBK, een werk speciaal ontworpen voor deze plek, in de open as tussen het torentje van het stadhuis en kunstwerk de Nieuwe Delftse Poort.

Doelwater

- De zuidelijke begrenzing van het projectgebied wordt gemaakt door Doelwater. Een volgens de Rotterdamse Stijl ingericht straatje, dat aan de zuidzijde aan het Stadhuis grenst. Het representatieve straatje en stadhuis staan in contrast met het sleetse projectgebied. Het uitzicht vanuit het stadhuis laat daarmee te wensen over.

Kunst in de openbare ruimte

Binnen het plangebied en direct daaraan grenzend zijn er twee kunstwerken, behorende tot de topcollectie van de Gemeente Rotterdam: Tor und Stele (Doelstraat) en de Nieuwe Delftse Poort (Hoek Pompenburg/Haagseveer). De relatie tussen de twee kunstwerken is van groot belang. Deze zijn op elkaar uitgelijnd, op een as in lijn met de hoek van het stadhuis. Deze hartlijn is bindend en ontworpen naar de plek. Tevens hoort de symmetrische opstelling tussen de rooilijnen in de Doelstraat bij het ontwerp van het kunstwerk.

Tor und Stele

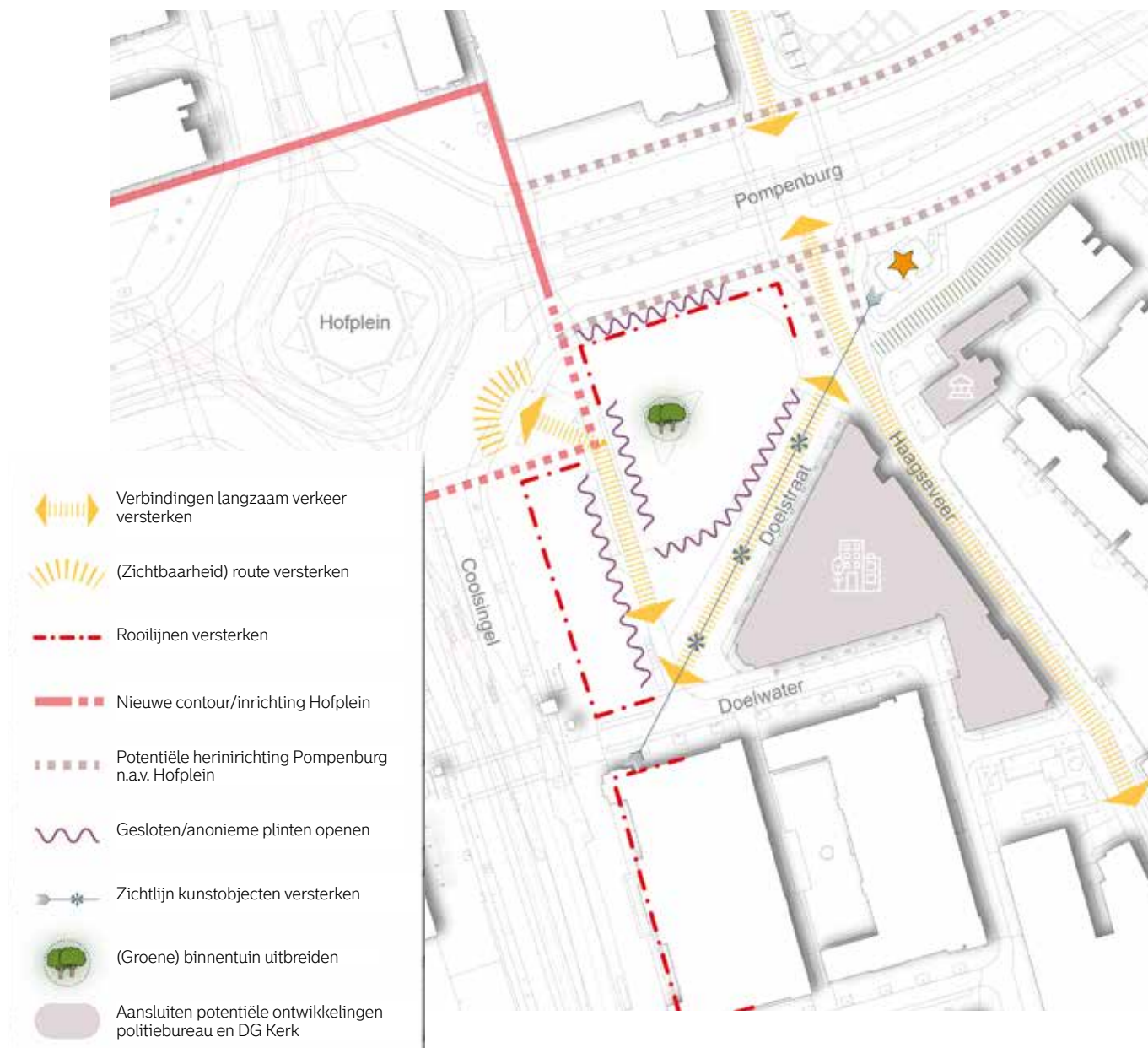
Tor und Stele is vervaardigd in 1994 door Förg en bestaat uit drie delen: een bronzen sculptuur in de vorm van een obelisk met een platte bovenkant, een rechthoekige poort uit zwarte, gladgepolijste natuursteen en diverse rechthoekige vlakken van bruingelege tegels die in de bestrating zijn gelegd, waarlangs ouderwets aandoende straatlantaarns zijn neergezet. De verschillende onderdelen zijn in het verlengde van elkaar geplaatst, langs een denkbeeldige as door de Doelstraat. Aan de ene kant eindigt de blik op de Nieuwe Delftse Poort. In tegenovergestelde richting fungeert de zwarte poort als een kader voor een deel van het neo-renaïssancistische stadhuis.

Förgs poort en stèle doen denken aan stedenbouwkundige monumenten uit de barok of de negentiende eeuw. Ze herinneren aan een stedenbouwkundige symbolische taal die definitief achter ons ligt en die, zeker in Rotterdam, heeft plaatsgemaakt voor een meer gefragmenteerde invulling van de openbare ruimte met relatief bescheiden, individualistische beeldhouwwerken.

De Nieuwe Delftse Poort

Kunstenaar Kraat maakte een reconstructie van de oude stadspoort, deze werd verwoest tijdens het bombardement in 1940. Hij heeft de contouren van de poort duidelijk zichtbaar gehouden. De poort met het karakter van een kunstwerk in aanbouw staat symbool voor het feit dat Rotterdam nog steeds aan het bouwen is. Op de oude poort stonden vier personificaties: de personificatie van Handel en Verkeer, de stedenmaagd, de Maas en de Rotte. Deze figuren keerden gestileerd terug op de moderne poort. Dit beeld laat door de verbeelding van de oude stadspoort het Rotterdam van de 18e eeuw zien. Maar destijds waren stadspoorten ook al niet regulier meer en hadden ze de functie om de stad te verdedigen al verloren. In die zin was de poort toen ook al een soort folly. De poort is een open architectonische staalconstructie geverfd in rode menie met overblijfselen van de Oude Delftse poort op sokkels.

(Bronnen: Sandra Smalenburg, Tor und Stele, 'Beelden in Rotterdam', 2002, CBK Rotterdam & Aanbevelingen - Kunstwerk 'Tor und Stele', Günther Förg, 1994, herinrichting Doelstraat. CBK Rotterdam/Sculpture International Rotterdam, 2020)



Ruimtelijke analyse: zwaktes in de bestaande situatie en kansen bij ontwikkeling

Ruimtelijke analyse

Hofplein

RISE ligt prominent aan het Hofplein en heeft zodoende de kans om bij te dragen aan en te profiteren van het vernieuwde Hofplein. In de ontwikkeling liggen kansen om knelpunten te verhelpen en kwaliteit toe te voegen:

Zwaktes

- De bebouwing aan Hofplein 33 vertroebelt de ruimtelijke configuratie van het Hofplein en mist een goede aansluiting op het gevelbeeld van de Coolingsingel.
- Het trottoir aan het Hofplein is nu te smal om van een aantrekkelijke looproute te kunnen spreken, daarbij zijn de functies en uitstraling van de plint weinig uitnodigend.

Kansen

- Rooilijnen bij Hofplein 33 aanpassen om de rechthoek vorm te geven, de gebouwen aan de Coolingsingel en Pompenburg met een kopgevel aansluiten op het Hofplein.
- Goede ruimtelijke aansluiting op de herinrichting van het Hofplein in het kader van de 'Zeven Stadsprojecten'
- Toevoegen van aantrekkelijke verblijfsruimte en stedelijk programma aan de randen om daarmee het Hofplein tot een echt stadsplein te ontwikkelen.

Doelstraat

Zwaktes

- De Doelstraat is een autovrije straat maar nodigt niet uit om er doorheen te lopen of om te verblijven. De sfeer is stenig en er zijn geen zitplekken, speelaanleiding, groen en geen publieke plintfuncties.
- Het kunstwerk Tor und Stele verbindt de toren van het stadhuis met de replica van de Delftse Poort. Echter komen beide in de huidige situatie niet tot hun recht.
- De Doelstraat wordt gebruikt als opstelplek voor de politie/ME en brandweer.

Kansen

- De Doelstraat inrichten als prettige, groene en autovrije verblijfsruimte waarin het kunstwerk en de daarbij horende route tot hun recht komen.
- Toevoegen van woningentrees + verbeteren en programmeren van de plint.

Haagseveer (+ kruising Pompenburg)

Zwaktes

- Op het kruispunt komt veel samen. Het kruispunt oogt nu technisch en heeft niet veel verblijfskwaliteit. Tevens ligt het bestaande fietspad richting de Meent dicht op de ontwikkellocatie.
- De bestaande laadlocatie kruist een fietspad.
- Rondom het kruispunt ligt veel verharding en richting de Sint-Jacobsplaats ontstaan er veel hoogteverschillen in de buitenruimte die niet fraai zijn opgelost.

Kansen

- Door de bestaande rooilijn een scherpere hoek te geven komt de ontwikkeling meer aan het Haagseveer te liggen en geeft deze een antwoord op de gebiedsontwikkeling Pompenburg.
- Met kleine aanpassingen aan het kruispunt kan hier in een tijdelijke situatie meer ruimte worden gecreëerd. Zo kan er ook een goede plek komen voor laden en lossen en een plek voor afvalcontainers.
- Met de nieuwe plannen voor het Hofplein zal ook de Pompenburg veranderen, dit levert een kans op om het kruispunt met het Haagseveer in een nieuw daglicht te bekijken en een (ruimtelijke) kwaliteitsimpuls te geven.
- In de nabije omgeving van het Haagseveer zijn meer kwaliteitsverbeteringen in de buitenruimte mogelijk, zoals rond de Doopsgezinde kerk en de Jacobsplaats. RISE kan hier in de toekomstige situatie op aansluiten.

Pompenburg

Zwaktes

- De boulevard is overwegend verhard en de materialisatie oogt sleets.
- Programmering/inrichting van de plint bewerkstelligt geen levendige route

Kansen

- Activeren van de plinten + groene inrichting Pompenburg met minder ruimtebeslag voor de auto (t.g.v. herinrichting Hofplein) kunnen samen zorgen voor een levendige en aantrekkelijke route.

Plinten

Zwaktes

- De plinten in de Doelstraat dragen niet bij aan een levendige openbare ruimte. De plinten zijn laag en niet geschikt voor diverse programmering. De entrees zijn voornamelijk gelegen aan de representatieve zijde van de bebouwing.

Kansen

- Plinten vormgeven om levendigheid te genereren in de Doelstraat.
- Entrees situeren rondom de bebouwing t.b.v. alzijdigheid om de levendigheid en het gebruik van de openbare ruimte te versterken.

Groen

Zwaktes

- Het dak van de parkeergarage is groen ingericht, maar de openbare ruimte is stenig en kaal.

Kansen

- Gebouw, binnenhof en openbare ruimte gebruiken om de locatie groener, aantrekkelijker en ecologisch diverser te maken.

Verbindingen

Zwaktes

- De loopverbinding tussen Hofplein en de Doelstraat is smal, niet uitnodigend en door de overbouwning niet goed herkenbaar. Ook van de kant van het politiebureau is de route niet herkenbaar als verbinding naar Hofplein.
- De verbinding van de Haagseveer naar gebiedsontwikkeling Pompenburg sluit visueel en verkeerstechnisch niet optimaal aan.

Kansen

- Door opening van de bebouwing aan het Hofplein en begeleidende gevelwanden wordt de route van de Doelstraat naar Hofplein een herkenbaar onderdeel van het fijnmazige voetgangersnetwerk.
- Door versmallen van de inrit van de straat Pompenburg naar de Haagseveer kan de Doelstraat fysiek en visueel beter aansluiten op het plein van De Nieuwe Delftse Poort zodat plein en kunstwerk samen bijdragen aan de oriëntatie en herkenbaarheid van het gebied.
- Door versmallen van de inrit van de straat Pompenburg naar de Haagseveer kan de langzaamverkeersverbinding naar Noord en het Hofbogenpark op de Hofbogen versterkt worden. De Doelstraat krijgt betekenis in het langzaamverkeersnetwerk als verbinding tussen de Kruiskade en Pompenburg.

2.4 (Toekomstige) ontwikkelingen

Rondom Weena en Hofplein speelt een aantal hoogbouw initiatieven in zowel de ontwikkelingsgebieden Rotterdam Central District (RCD) en Pompenburg als ook - vanuit de markt geïnitieerd - in het noordelijke Lijnbaan- en Laurenskwartier (zie ook de illustratie op p. 14). Deze grootschalige ontwikkelingen bieden de kans om het aanbod van (betaalbare) woningen en maatschappelijke voorzieningen in het centrum te vergroten, de leefbaarheid van dit gebied te verhogen en ze kunnen met innovatieve concepten bijdragen aan de mobiliteitstransitie. Tenslotte dragen zij ook bij aan het vormgeven van de skyline en de unieke uitstraling van dit onderdeel van het centrumgebied, zeker wanneer daarbij voldoende aandacht besteed wordt aan het maken van een hoogwaardige openbare ruimte met voldoende ruimte voor sporten, verblijven, ontmoeten en groen.

Recente marktinitiatieven tonen duidelijk een trend om de stedelijke mix uit het Lijnbaankwartier door te zetten en te combineren met de hoogbouw ontwikkeling van het RCD. Hierdoor ontstaat een interessante dynamiek voor de verdichtingsopgave en de programmatische versterking van de binnenstad waardoor de afzonderlijke ontwikkelingen elkaar kunnen versterken.

Parallel aan de bouwinitiatieven werkt de gemeente aan de mobiliteitstransitie en de daaraan gekoppelde ingrijpende herinrichting van de openbare ruimte. De doelstelling voor meer ruimte voor groen, verblijf en langzaam verkeer is inmiddels zichtbaar op de Coolsingel en zal een vervolg krijgen met de herinrichting van het Hofplein. De realisatie van het Hofbogenpark en de herinrichting van het Hofplein betekenen een substantiële uitbreiding van het groen- en recreatienetwerk in het centrum.

Samen vormen de bouw- en buitenruimte projecten een enorme kans voor een kwaliteitsslag in het hele gebied. Maar het aantal en de omvang van de ontwikkelingen betekenen ook grote uitdagingen en afstemming tussen de projecten onderling op raakvlakken zoals bezonning, programmering of mobiliteitsconcepten tot aan de bouwfasering en inrichting van de openbare ruimte.

Hofplein

De Gemeente Rotterdam investeert in zeven grote stadsprojecten met als doel een beter leefklimaat in de stad voor de bewoners, ondernemers en bezoekers. Het Hofplein is onderdeel van één van de zeven projecten: De Groene Long:

Op het Hofplein staat natuurlijk Rotterdams iconische fontein, maar verder raast er vooral heel veel verkeer over de stenige rotonde. Daarom maken we van het plein een groen verblijfsgebied met grasvlakken en pleinachtige ruimten vol met bomen de fontein als kloppend hart. Hiermee wordt het een plek voor bewoners, toeristen en werknemers om elkaar te ontmoeten voor een ommetje of een goed gesprek. Het autoverkeer rijdt er omheen. Langs de gevels van de omliggende gebouwen komen comfortabele brede trottoirs, die de route van en naar de binnenstad aangenamer maken.

- Meer ruimte voor fietsers en voetgangers,
- Verbetering van de route van en naar de binnenstad
- Meer ruimte voor recreëren en verblijven
- Nieuw iconisch plein
- Renovatie en verdichtingsplannen rondom het Hofplein en Pompenburg

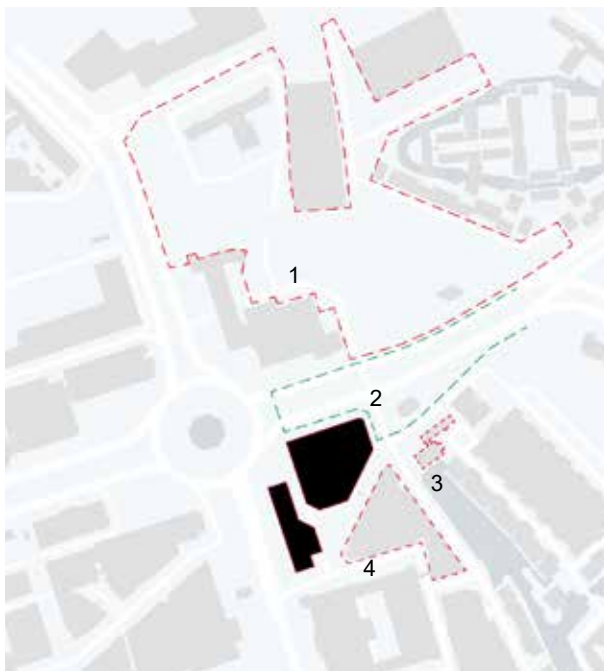
(<https://www.rotterdam.nl/bestuur-organisatie/stadsprojecten/>)



Arcering: Huidige Rooilijn + extra pleinruimte RISE-locatie



Impressie en plattegrond van de ambitie voor het Hofplein Beelden: Juurlink + Geluk



Potentiële ontwikkelingen aan de oostzijde van RISE:

1. Gebiedsontwikkeling Pompenburg
2. Kruising Haagseveer // Pompenburg en omgeving
3. Doopsgezinde kerk
4. Politiebureau

(Potentiële) ontwikkeling noord- en oostzijde

1. Gebiedsontwikkeling Pompenburg

Aan de noordkant van RISE wordt er gewerkt aan de gebiedsontwikkeling Pompenburg. Een stuk stadsvernieuwing rondom het spoor tussen de stadsboulevard Pompenburg en de Heer Bokelweg. Pompenburg wordt een woon- en verblijfsgebied. De buitenruimte wordt groen en duurzaam ingericht en vormt een belangrijk scharnierpunt tussen de binnenstad en noord. Het Haagseveer is een van de belangrijke verbindende straten en vormt de oostelijke plangrens van RISE en de oversteek naar Pompenburg.

2. Kruising Haagseveer // Pompenburg en omgeving

De gebiedsontwikkeling Pompenburg en de herinrichting van het Hofplein geven de kans om de knoop Haagseveer Pompenburg in een breder perspectief te bekijken. De Pompenburg krijgt een andere aansluiting op het nieuwe groenere Hofplein. De bundel aan infra die aantakt ten noorden van RISE op het Hofplein wordt slanker en biedt meer ruimte voor groen en luwte.

De verbinding Haagseveer-Couwenburg vormt straks de groene opstap van het centrum naar het Hofbogenpark. Couwenburg (het verlengde van het Haagseveer) maakt onderdeel uit van de groene inrichting van de gebiedsontwikkeling Pompenburg. De Haagseveer kan dit groene gebaar spiegelen aan de zuidzijde. Ook het kunstwerk Nieuwe Delftse Poort kan dan meer betekenis krijgen, in het groen. In een ideale situatie werkt dit door tot aan de Sint-Jacobsplaats. Hierbij worden onaangename, sociaal onveilige plekken verzacht en vergroend. Onwenselijke hoogteverschillen worden slim overbrugd en de voetganger en fietser krijgen een centrale rol in de buitenruimte.

3. Doopsgezinde kerk

Ten zuiden van de Nieuwe Delftse Poort ligt de Doopsgezinde kerk. Deze wordt in de toekomst herontwikkeld door de stichting Droom en Daad. De ambitie is om hier een publiek/maatschappelijk programma op te nemen en de aangrenzende openbare ruimte op te waarderen met meer groen.

4. Politiebureau

Aan de overkant van de RISE-ontwikkeling ligt aan het Doelwater het hoofdbureau van de Rotterdamse Politie. Het oudste deel van het gebouw dateert uit de jaren 30 van de vorige eeuw en is in de jaren 80 grondig en uitgebreid. Onder het gebouw bevindt zich een parkeergarage met ca 65 parkeerplaatsen voor dienstvoertuigen met in/uitrit aan de Haagseveer en bovenin het gebouw is een arrestantencomplex aanwezig. De publieksentree bevindt zich aan het Doelwater.

Vanuit het gebouw worden 24/7 de basispolitiezorg en researchtaken voor het centrum van Rotterdam uitgevoerd. Aan het Haagseveer staan permanent 12 dienstvoertuigen paraat op straat opgesteld, in geval van mogelijke calamiteiten of bij grote evenementen in de binnenstad stelt de ME zich met een of meerdere pelotons op in de Doelstraat.

Gezien de ouderdom van het complex is het aannemelijk dat op een gegeven moment opnieuw renovatie of wellicht herontwikkeling van het gebouw aan de orde komt. Voor nu wordt er geen rekening gehouden met één van deze twee scenario's, omdat de politie nog geen plannen met het Hoodbureau heeft.

3. Ruimtelijke Uitgangspunten

3.1 Stedenbouw

3.2 Landschap & openbare ruimte

3.3 Programma



3.1 Stedenbouw

RISE beoogt de herontwikkeling van de percelen van Hofplein 33, Coolsingel 6 en het Pompenburg gebouw (incl. parkeergarage). De ontwikkeling voorziet in het toevoegen van een grote hoeveelheid programma waarbij de ruimtelijke configuratie van het bouwblok verandert. Om te waarborgen dat de ontwikkeling goed past in haar context, zijn op de volgende pagina's stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd.

- Coolsingel-as (Coolsingel - Schiekade)
- Weena-as (Weena - Pompenburg)



Huidige stedenbouwkundige structuur



Stedenbouwkundige structuur

Het Hofplein is momenteel voornamelijk een verkeersplein op de kruising van de twee assen Weena-Pompenburg en Coolsingel-Schiekade. De functie van het Hofplein is door de tijd heen weinig veranderd, de verschijningsvorm daarentegen wel. De huidige vorm van het Hofplein is het resultaat van het Basisplan (1946), het Structuurplan Rotterdam binnen de Ruit (1978) en het vervolgens gekozen Model Weena-boulevard (1981) en de nogal afwijkende keuzes die er door de jaren zijn gemaakt bij de realisatie van deze plannen (zie hoofdstuk historie).

Met de herinrichting van het Hofplein en de aangrenzende ontwikkelingen wordt ingezet op een heldere vorm van het plein. De nieuwe situatie levert een robuuste structuur op die bestand is tegen en voorsortteert op veranderingen van de grote boulevards ten behoeve van een leefbare stad en daarmee van de verkeersfunctie naar meer een verblijfsfunctie. Daarnaast verschuift de focus van gemotoriseerd verkeer naar langzaamverkeer en verblijven in het groen. Gekoppeld aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur liggen er opgaven, waaraan ook de RISE-ontwikkeling gaat bijdragen:

1. Heldere en robuuste structuur Hofplein

De herinrichting van het Hofplein en de ontwikkeling daaromheen hebben als doel een heldere, rechthoekige vorm te introduceren aan het Hofplein. Hiermee wordt in de toekomstige structuur (1) het Hofplein als kruispunt van de noord-zuid-as (Coolsingel) en de oostwest-as (Weena) versterkt en op een gelijkwaardige manier met kopgevels zichtbaar in de vier hoeken van het plein. Daarnaast wordt deze structuur versterkt door het toevoegen van bebouwing in de Rotterdamse laag en hoogbouw rondom het plein. De assen worden zo duidelijk doorgezet voorbij het spoor, tot aan het Technikon-gebouw. Daarnaast krijgt het Hofplein door een nieuwe groene inrichting een belangrijke functie als schakel binnen het netwerk van groene boulevards dat via de Coolsingel doorloopt tot/over de (West)Blaak.

2. Representatieve en samenhangende plinten

Met meer aandacht voor verblijven op het plein, is het ook belangrijk dat de gebouwen bijdragen aan een aangenaam verblijfsklimaat. In lijn met het inrichtingsplan Hofplein wordt er een plintenvisie opgesteld. Doel is om een samenhangend, representatief gevelbeeld op ooghoogte te creëren dat bijdraagt aan een levendig stadsbeeld, overdag en in de avond en nacht. Hierbij is de architectonische samenhang in de plintzone, maar ook in het gevelbeeld van groot belang. Deze visie draagt verder dan alleen het plein, ook aan de stadsboulevards Weena, Pompenburg en Coolsingel wordt er ingezet op een levendige plint.

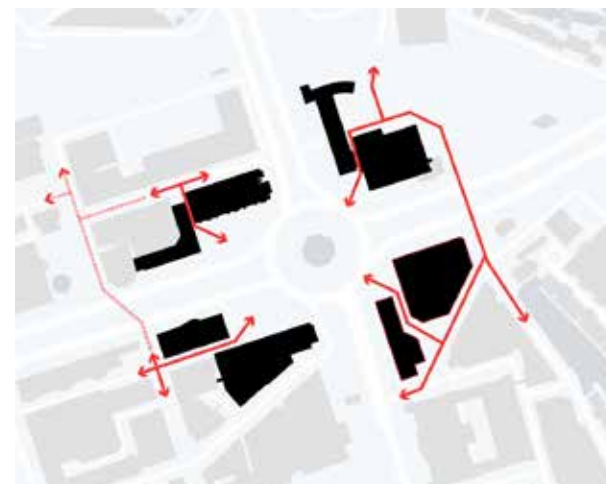
3. Fijnmazig netwerk versterken



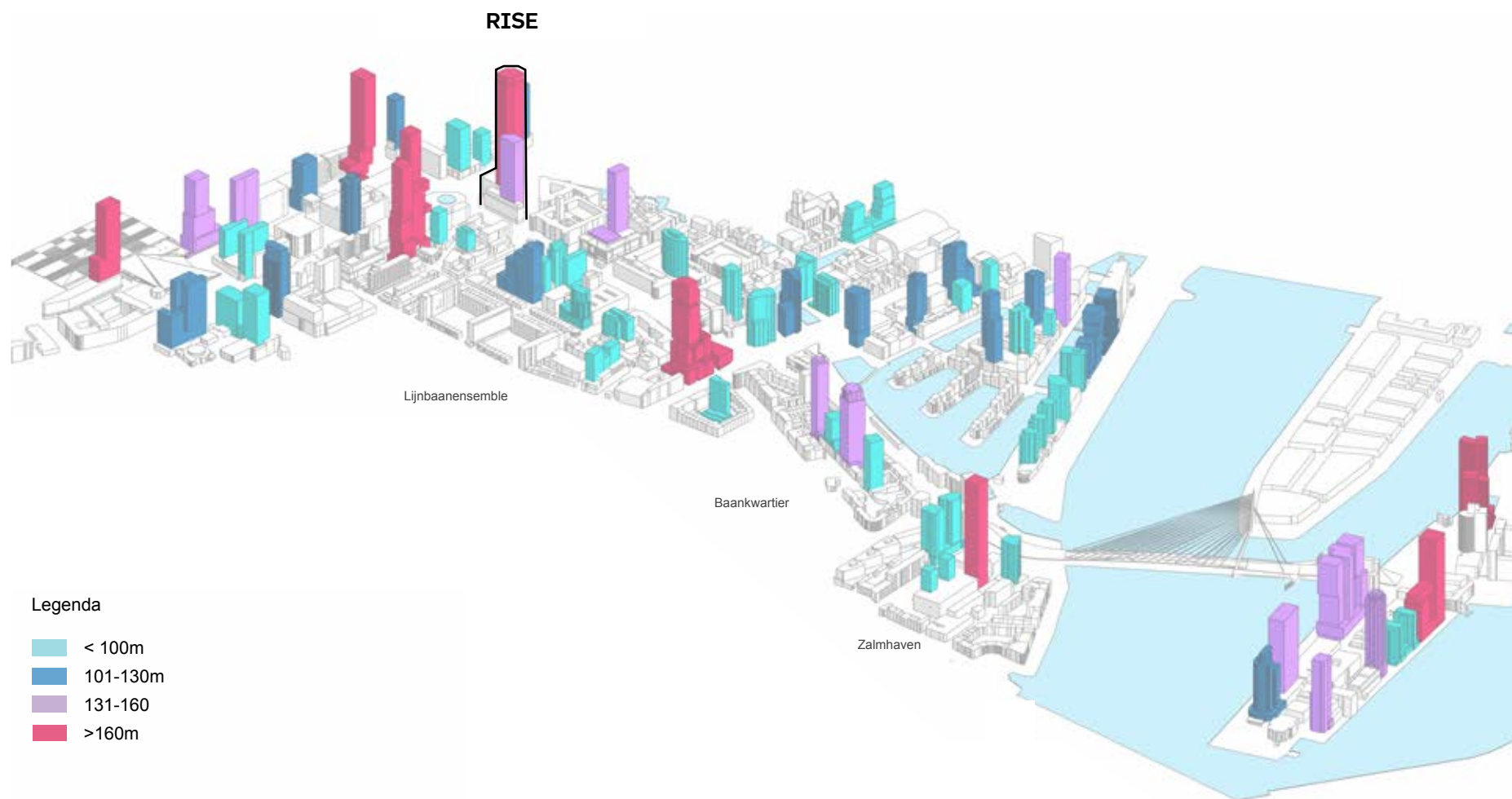
1. Heldere en robuuste structuur Hofplein



2. Representatieve en samenhangende plinten



3. Fijnmazig netwerk versterken



Disclaimer: deze tekening betreft een combinatie van bestaande hoogbouw en (potentiële) toekomstige ontwikkelingen.

Hoogbouwvisie

De RISE locatie ligt in de hoogbouwzone 'binnenstad' op de 'hoogbouw-as' en wordt getoetst aan de Hoogbouwvisie op de volgende aspecten:

Bouwvolume

- Plint, Rotterdamse laag, bovenbouw
- Inbedding van hoogbouw in stad en straat (ooghoogte).
- Het ontwerpvoorstel past binnen de regels voor de verschijningsvorm van hoogbouw.

Kwaliteitseisen

- Op het gebied van collectiviteit, flexibiliteit en gebruik (afval, daken etc.) van het gebouw.

Inclusiviteit

- Ontwerp inzetten om anonimiteit tegen te gaan, ontmoeting te stimuleren en ondermijning te voorkomen.
- Een centrale ruimte voor uitwisseling van personen en functies waar alle routes (ook van en naar het parkeren) op uit komen.

Hoogwaardige vormgeving

- Van de hele ontwikkeling, met bijzondere aandacht voor de gemeenschappelijke ruimtes.

Milieu

- Nadrukkelijke aanbeveling om vroegtijdig rekening te houden met de milieuaspecten die getoetst worden in het kader van de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunningsaanvraag zoals bezonning en wind.

Bezonning

1. Het ontwerp wordt getoetst aan de bezonningsregels voor de openbare ruimte uit de Hoogbouwvisie (december 2019):
 - Stadhuisplein = 'sunspot': geen verslechtering toegestaan binnen de aangegeven tijden.
 - Hofplein = 'representatieve ruimte': geringe verslechtering toegestaan binnen de aangegeven marges.
 - Overige = 'plekken met basiskwaliteit': verslechtering van maximaal 2 uur toegestaan
2. Bezonning op de woning kan een positieve bijdrage leveren aan een prettig woon-en-leef klimaat, maar is door haar subjectieve beleving niet goed te vatten in een harde norm. De waardering van bezonning op bestaande woningen dient onderzocht en afgewogen te worden tegen de positieve effecten van het verdichte nieuwbouw programma, tegen wijk-specifieke woonkwaliteiten, tegen eventuele negatieve beleving van bezonning (zoals oververhitting in de zomer), en dient in proportie te zijn tot het aantal nieuwbouwwoningen.
 - Om deze kwalitatieve afwegingen te kunnen maken is een nieuw afwegingskader bezonning opgesteld, waaraan het ontwerp en de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning ook wordt getoetst.
3. Bezonning staat los van daglichttoetreding, dat in alle gevallen dient te voldoen aan daglicht regels uit het Bouwbesluit.

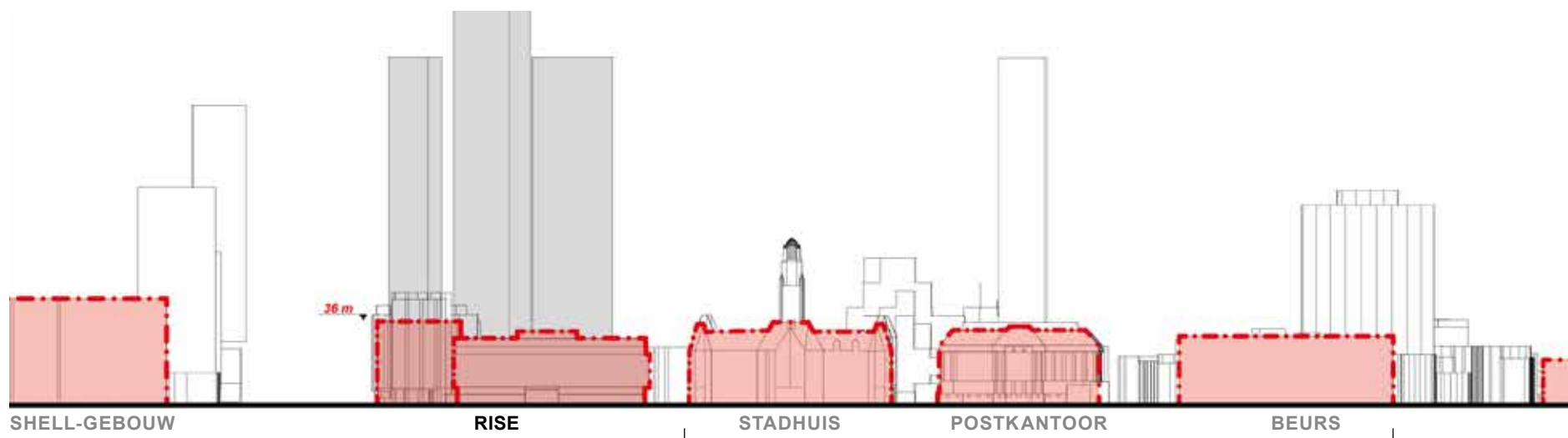
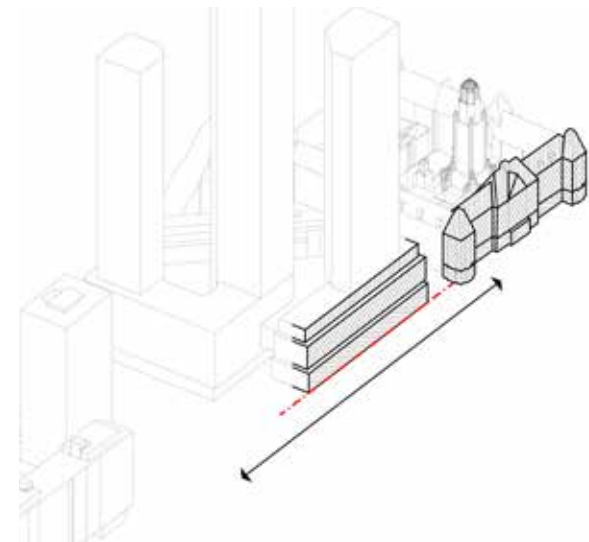
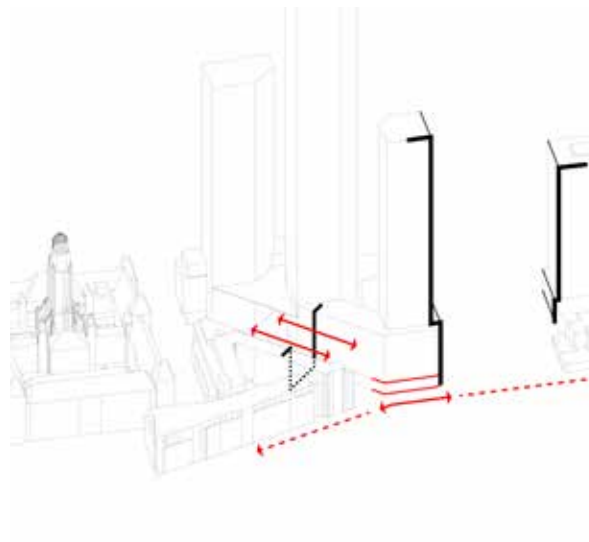
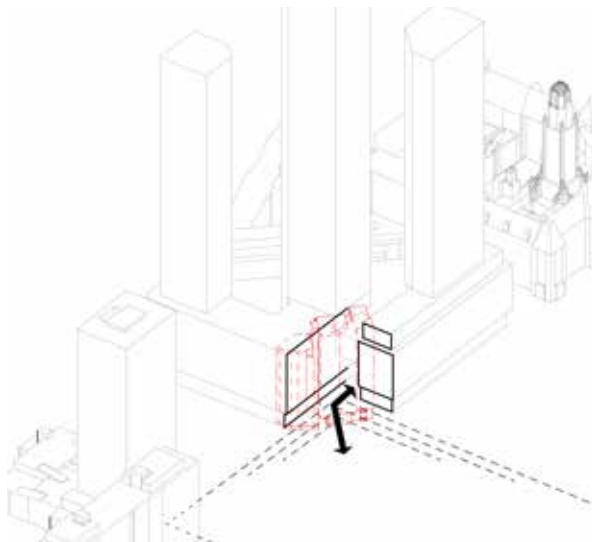
Wind

RED Company dient een windonderzoek uit te voeren gedurende het planproces om bij te dragen aan een aangenaam windklimaat in de openbare ruimte, voor alle gebruikers: voetgangers, bezoekers, fietsers en uiteraard ook voor zitgelegenheden in het groen en voor de horecaterrassen. Het wordt aanbevolen om te zorgen voor een acceptabel windklimaat van collectieve ruimte op de daken. RED Company is verantwoordelijk voor het oplossen van probleempunten die door de ontwikkeling worden veroorzaakt. Windhinder beperkende maatregelen moeten integraal worden meegenomen in het ontwerp van het gebouw.

Geluid

RED Company dient een geluidsonderzoek uit te voeren gedurende het planproces om een aangenaam en 'rustig' woonklimaat te waarborgen in de 'reurbuurt' omgeving van de binnenstad (verkeer, nacht horeca...).

- Keuze van de programmering.
- Positie van de programmering in zichtlijnen en aanlooproutes.
- Dag- en nacht gebruik van de openbare ruimte rondom de locatie.



Stedenbouwkundige inpassing

De gemeente zet in op sloop van het gebouw Hofplein 33, sloop-nieuwbouw van het Pompenburg gebouw en zo veel mogelijk behoud van het gebouw Coolsingel 6 om de volgende stedenbouwkundige inpassing mogelijk te maken:

1) Relatie met het Hofplein verbeteren

Het gebouw Hofplein 33 is in de CHV Weena – Hofplein benoemd als 'frictie'. Het gebouw maakt de gevel van Coolsingel 6 (EN-NEN gebouw) onzichtbaar, blokkeert de zichtrelatie tussen Hofplein en het binnenterrein van het woongebouw Pompenburg en zorgt voor krappe ruimte voor voetgangers aan het Hofplein. Met de sloop van het gebouw kan de relatie met het Hofplein als volgt verbeterd worden:

- Hofplein krijgt een heldere, rechthoekige vorm.
- De huidige krappe ruimte voor voetgangers op deze hoek van het Hofplein wordt aanzienlijk vergroot.
- De stedenbouwkundige assen Coolsingel en Weena worden, net als op de andere hoeken van het Hofplein, duidelijk zichtbaar met kopgevels aan het Hofplein.
- De opening naar de informele route tussen het Hofplein en de Doelstraat wordt groter en goed zichtbaar, zodat de verbinding opgewaardeerd kan worden tot een volwaardige verbinding.
- De openbare ruimtes rondom de ontwikkeling en het IP Hofplein kunnen in samenhang worden ontworpen als aantrekkelijke ruimte voor voetgangers en fietsers.

2) Bijdrage aan de integrale verdichtingsopgave

De gemeente kiest voor het gebouw De Pompenburg voor een sloop-nieuwbouw aanpak. Het gebouw is vanwege de ligging in de hoogbouwzone en het grote kaveloppervlak geschikt om een substantiële bijdrage te leveren aan de integrale verdichtingsopgave. Met de ontwikkeling kunnen de programmering, de stedenbouwkundige inpassing en de kwaliteit op ooghoogte op de locatie integraal verbeterd worden. In de CHV Weena – Hofplein is het gebouw aangemerkt als beeldbepalend gebouw. Het is daarom wenselijk dat de architectonische kernwaarden waar mogelijk terugkomen in de nieuwbouw.

Als onderbouwing is nader vereist:

- CHV met waardestelling van het gebouw om inzicht te verkrijgen over het oorspronkelijke concept en de architectonische kernwaarden.

Nieuwbouw dient te voldoen aan volgende uitgangspunten: Hofplein

- Met de sloop van Hofplein 33 wordt de blinde gevel van het Pompenburg gebouw zichtbaar aan het Hofplein. De blinde gevel moet vormgegeven worden als kopgevel van de Weena-as aan het Hofplein en de voetgangersverbinding van het Hofplein naar de Doelstraat begeleiden (zie afbeelding 1).
- De verbinding van het Hofplein naar de Doelstraat moet (op de plek van de huidige parkeergarage) begeleid worden met actieve plinten met horeca en entrees naar het programma in de Rotterdamse laag en de torens om de route te verlevendigen.
- De ontwikkeling moet de stedenbouwkundige samenhang (plint, hoogte Rotterdamse laag, accentuering van de entrees in het gevelbeeld) versterken met het Hofplein en de Weena-as zoals omschreven in de plintenvisie Weena-Hofplein, die wordt opgesteld als vervolg op de CHV Weena - Hofplein.
- Een hoge, transparante en goed geprogrammeerde plint verbetert rondom het gebouw de interactie tussen gebouw en openbare ruimte en zorgt voor levendigheid.

Haagseveer

- Versterken van de ruimtelijke verbinding tussen de Haagseveer en de geprojecteerde bebouwing aan het Couwenburg en de fietsroute naar Noord.

Doelstraat

- Behoud van de autovrije inrichting.
- Entrees naar de woningen, het maatschappelijk programma en de mobiliteitshub opnemen in een aantrekkelijke plint.
- De pleinruimte opwaarderen met groen en zitgelegenheden en met behoud van het kunstwerk als ruimte waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten.
- Integreren van de mobiliteitsvraag zoals loop- en fietsroute en ME opstelplekken in het ontwerp.

3) Behoud stedenbouwkundig kwaliteit Coolsingel-as

In de CHV Weena-Hofplein is het gebouw Coolsingel 6 (EN-NEN gebouw) aangemerkt als beeldbepalend gebouw en wordt aanbevolen om het bouwvolume en de getrapte opbouw te behouden om ervoor te zorgen dat dit hoekblok herkenbaar onderdeel blijft van het wederopbouwensemble van de Coolsingel. Als onderbouwing is nader vereist:

1. CHV met waardestelling van het gebouw om inzicht te verkrijgen over het oorspronkelijke concept, de kernwaarden en te behouden gebouwdelen.
2. Er is een bouwtechnisch onderzoek vereist om af te kunnen wegen of aan de achterzijde van de bestaande bebouwing een nieuwbouw toren ingepast kan worden, rekening houdende met volgende aspecten:

Doelstraat:

- De ondergrondse parkeergarage moet bereikbaar blijven voor expeditie doeleinden.
- De toegang tot de huidige parkeergarage dient in combinatie met de toren dusdanig ingepast te worden dat de looproute naar het Hofplein niet verstoord wordt door gemotoriseerd verkeer.



Legenda

- . - Rooilijnen (Rotterdamse laag)
- Zoekgebied Rotterdamse laag (max. bouwhoogte = 36m)
- Plintzone Coolsingel 6
- - - Min. setback hoogbouw t.o.v. Rotterdamse Laag
- Hoogteaccent/hoogbouw - bouwhoogte
- ||||| Plint aan Hofplein met stedelijke publieksfuncties + Verbijzonderen kopgevels aan Hofplein
- ⇔ Langzaamverkeersverbinding
- ⇔ Fietsverbinding centrum - noord (Haagseveer)
- ⇔ Voetgangersverbinding Hofplein - Doelstraat
- ▶ Entree/ontsluiting
- ▶ Fietsenstalling
- ⇔ In-/uitrit parkeergarage + expeditie
- ⇔ Uitrit parkeergarage (bij ondergrondse koppeling)
- Kunstwerken
- ★ Nieuwe Delftsepoort
- ★ 'Stele' en 'Tor' (Tor und Stele)
- ★ Vlag stadhuis
- Aanpassing openbare ruimte t.g.v. verschuiven rooilijn hoek Pompenburg // Haagseveer
- Zoekgebied ondergrondse containers
- ⇔ Zichtas
- Nieuwe contour Hofplein
- Groen hof opnemen in bouwblok
- Groen hof opnemen in bouwblok
- Windscherm (minimale hoogte doorgang 18m)
- ⇔ Waarborgen vrije doorgang voetganger (Trottoirbreedte min. 5m, indien nodig rooilijn plint in laten springen op de hoeken.)

Kaart ruimtelijke uitgangspunten

De hierna geformuleerde ruimtelijke uitgangspunten zijn volledig in acht te nemen in het geval van een sloop-nieuwbouw scenario. In het geval van een hergebruik scenario is er rekening te houden met de van toepassing zijnde aspecten.

Rooilijnen

De ontwikkeling wordt begrensd door het Hofplein en de vier straten Coolsingel, Pompenburg, Doelstraat en Haagseveer. De bebouwing bestaat uit het bouwblok De Pompenburg en het gebouw Coolsingel 6. Ertussenin ligt de voetgangersverbinding van de Doelstraat naar het Hofplein. De gebouwen vormen alzijdig de begrenzing van de openbare ruimte.

Coolsingel

- De huidige rooilijn wordt gehandhaafd.

Pompenburg

- De huidige rooilijn van het Pompenburg gebouw (begane grond) wordt gehandhaafd om de 'poortwerking' van de gebouwen aan het Pompenburg en de bestaande trottoir breedte te behouden.

Doelstraat

- Door het handhaven van de rooilijn blijft de symmetrie van de pleinruimte en de ruimtelijke opzet van het kunstwerk behouden.

Haagseveer

- De rooilijn op de hoek Haagseveer/Pompenburg zorgt voor een sterkere ruimtelijke verbinding van de bestaande en toekomstige rooilijnen aan de noord-zuid fietsverbinding van de Haagseveer naar het Couwenburg en verder naar Noord.

Hofplein

- De nieuwe rooilijn van de hoek wordt vorm gegeven door de contour van het Hofplein te volmaken.
- De rooilijn van het bestaande pand Coolsingel 6 aan het Hofplein wordt gehandhaafd.

Verbinding Doelstraat - Hofplein

- De rooilijn wordt zo vorm gegeven dat het bouwblok gesloten kan worden.
- De route naar het Hofplein is minimaal 10m breed aan Hofplein zijde. De route wordt breder aan de Doelstraat.

Bouwvolume

Met een markante hoogteontwikkeling wordt het Hofplein gemarkeerd als kruispunt van de stadsboulevards en herkenbaar in de skyline van de stad. De bouwmassa moet overtuigend aansluiten op de Rotterdamse laag, de kleinschaligere (woon)bebouwing van het Laurenskwartier en de historische gebouwen in de omgeving.

Hoogbouw

Er is ruimte voor drie hoogteaccenten die in vorm en hoogte variëren en samen een dynamisch ensemble vormen:

- De torens verschillen in hoogte en vormen samen een dynamisch beeld met een uitgewogen compositie:
 - Coolsingeltoren maximaal 150 meter.
 - Pompenburgtoren: maximaal 150 meter.
 - Hofpleintoren: ca. 250 meter.
- De torens hebben een slanke verschijningsvorm en voldoen aan de eisen uit de Hoogbouwvisie.
- Het zoekgebied is aan de hand van rooilijnen en set backs ruim gedefinieerd en geeft ruimte voor een architectonisch interessant ontwerp en een expressieve geleiding in de hoogte.
- Bij de Weena toren is een geringe marge opgenomen voor de maat van de set back ('circa 5m'). De set back dient voldoende ruim te zijn om te voldoen aan twee doeleinden:
 1. Een visuele afstand genereren zodat zich de toren als volume duidelijk afgrenst van de bouwmassa van de Rotterdamse laag.
 2. Verlaging van effect windhinder op maaiveld.
- De bovenste verdieping(en) wordt op een bijzondere manier gebruikt, hetzij door een speciale functie, hetzij door afwijkende maatvoering, waardoor de verdieping(en) een bijzondere kwaliteit of status krijgen.

Rotterdamse laag

De hoogbouw landt op de Rotterdamse laag, een stevige onderbouw die (in hoogte) aansluit op de directe omgeving.

- Met maximaal 36m sluit de ontwikkeling aan op de Rotterdamse laag in de omgeving van het Hofplein en het Weena.
- De Rotterdamse laag op de locatie van Coolsingel 6 kent een gelaagde hoogte-opbouw, bestaande uit een dubbelhoge plint, een middenbouw en een kroonlaag.
- De Rotterdamse laag op de locatie van het Pompenburg gebouw is opgebouwd uit een dubbel hoge plint en de verdiepingen.

Windscherm

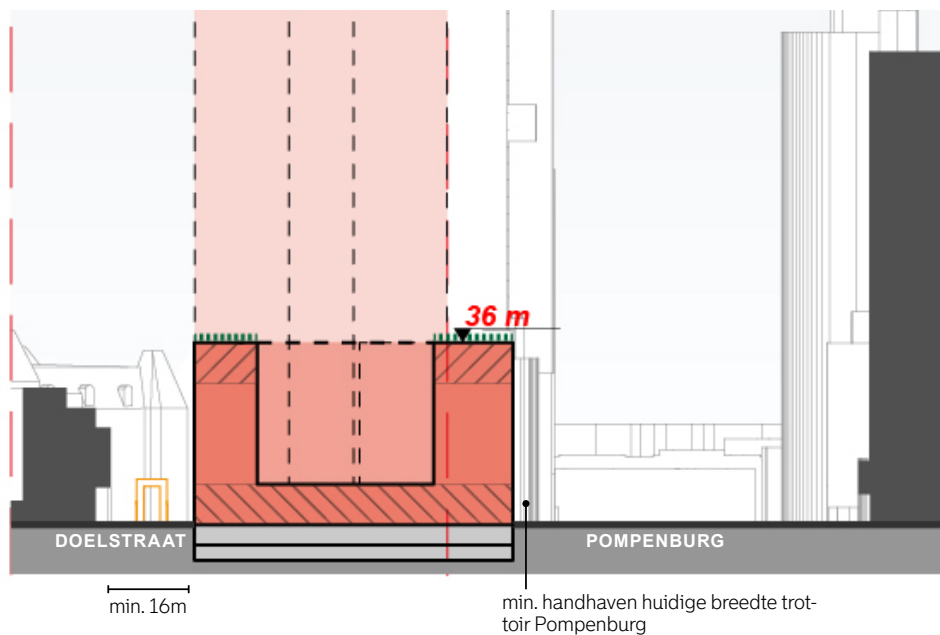
Tussen het gebouw aan de Coolsingel en het bouwblok kan een windscherm geplaatst worden ten behoeve van de Coolsingeltoren en de Hofpleintoren.

- Goede inpassing tussen gebouwen (zonder kolommen).
- Visuele verbinding met de Doelstraat en beleving als buitenruimte (geen passage!) wordt bereikt met doorzichtig materiaal en voldoende vrije hoogte.
- Het windscherm mag niet voorbij de rooilijn steken.

Plinten

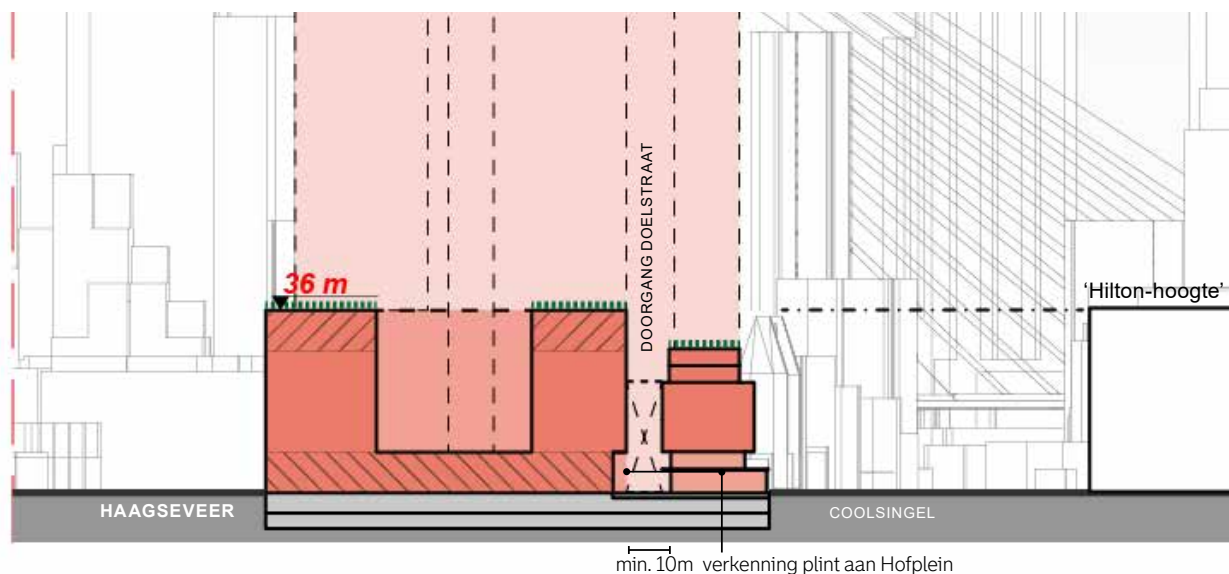
In de plint wordt de aansluiting gemaakt tussen de openbare ruimte, de stad en het programma van RISE.

- De plintzone is open en transparant en zorgt voor een levendig beeld aan de openbare ruimte: Aan de Coolsingel, het Hofplein en Pompenburg met een uitgesproken stedelijke programmering. De Doelstraat en de verbinding naar het Hofplein hebben een rustiger karakter, maar vragen ook om een open, actieve plint.
- Plinten zijn flexibel te programmeren.
- De plintzone is twee lagen hoog en vormt een eigen element (horizontale lijn) in de gevelopbouw ten opzichte van de daarboven gelegen verdiepingen.
- De plintzone die grenst aan de Coolsingel, het Hofplein en Pompenburg springt duidelijk terug ten opzichte van de rooilijn en kent een verticale ritmiek in het gevelbeeld. Ondanks de zeer verschillende uitvoering per gebouw aan het Weena en het Hofplein zorgt deze verticale rit-



Legenda

-  Zoekgebied bouwmassa Rotterdamse laag
-  Zoekgebied bouwmassa hoogbouw
-  Hoogte-opbouw Rotterdamse laag - kroonlaag
-  Hoogte-opbouw Rotterdamse laag - plint
-  Doorgang Hofplein-Doelstraat - vrij te houden (minimale vrije hoogte doorgang 18m)
-  Kunstwerk 'Tor und Stele' - centrale as in Doelstraat
-  Groendak



Doorsnedes stedenbouwkundige uitgangspunten

miek voor visuele structuur en samenhang in de openbare ruimte (zie ook plintenvisie Weena - Hofplein).

- Technische installaties, nutsvoorzieningen, vetafscheiders en dergelijke worden geïntegreerd in de gevel om de openbare ruimte te vrijwaaren van obstakels.

Entrees

- De entrees zijn representatief ('adressen') en herkenbaar vanaf de openbare ruimte die de gebouwen omgeeft: Coolsingel, Hofplein, Pompenburg, Doelstraat, Haagseveer, Doelwater en de route van Hofplein naar de Doelstraat. De Coolsingel en het Hofplein verdienen extra aandacht; hier volstaan geen kantoorlobbys of woningentrees, hier horen stedelijke functies die het dag en avondleven versterken zoals een muziek- of dansgelegenheid met uitnodigende en hoogwaardige uitstraling.
- Entrees voor fietsenstalling, expeditie, vuilnisophaal, bezorgdiensten, verhuizingen etc. compact, goed bereikbaar en goed zichtbaar inpassen in de Doelstraat.

Daken

Het dak wordt in Rotterdam gezien als de vijfde gevel en wordt met zorg vormgegeven. Daarnaast wordt het dubbel gebruik van het dak gestimuleerd, bijvoorbeeld als groene buitenruimte, waterbuffer en/of energiebron. Om deze dynamische programmering van het dak te faciliteren, is het uitgangspunt voor de dakvorm platte daken. Bij de hoogteaccenten is er ruimte voor een afwijkende dakvorm t.b.v. de architectonische expressie.

- Dak als vijfde gevel, zorgvuldig ontworpen
- Dynamisch en dubbel gebruik van dak (groen, verblijf, energie etc.)
- Uitgangspunt is platte daken t.b.v. programmering dak
- Hoogteaccenten kunnen afwijkende dakvorm hebben ten behoeve van architectonische expressie.

Buitenruimte behorende bij het gebouw

De ontwikkeling dient te voorzien in voldoende buitenruimte voor de bewoners en voor de gebruikers van het overige bouwprogramma. Buitenruimte wordt gecreëerd door middel van (in pandige) privé-balkons en in de vorm van collec-

tieve buitenruimten in en op het gebouw.

- De groene, collectieve tuin in het huidige Pompenburg gebouw komt met minimaal gelijkwaardige kwaliteit en mogelijk in andere vorm terug in de ontwikkeling.
- Bij het realiseren van (privé-)balkons dient er rekening gehouden te worden met het handhaven van de uiterste rooilijnen. In de Rotterdamse laag mogen balkons niet uitsteken. Daarboven, in de hoogbouw, mogen balkons uitsteken, al dienen zij altijd integraal onderdeel te zijn van het (gevel)ontwerp.
- Bij het inrichten van hoogwaardige openbare ruimtes in en op hoogbouw die toegankelijk zijn voor elke gebruiker in een hoogbouwinitiatief, is het niet verplicht om privé-buitenruimte aan te bieden (zie Hoogbouwvisie).

Fijnmazig netwerk

Ondanks de prominente locatie in de stad, laat de huidige kwaliteit en (daarmee) het gebruik van de openbare ruimte als fijnmazig netwerk te wensen over. De doorsteek van Hofplein naar de Doelstraat is nauwelijks zichtbaar en niet uitnodigend. De Doelstraat zelf wordt, ondanks de kunstwerken in de openbare ruimte, ook niet ervaren als een aangename route of verblijfplaats. Het ontwerp RISE zal bij moeten dragen aan het versterken van het fijnmazig netwerk in de openbare ruimte, door:

- Opwaarderen van de voetgangersverbinding van de Doelstraat naar Hofplein:
- Verbreden en verhogen van de ruimte.
- Een goed zichtbare en uitnodigende toegang.
- Programma in de plinten aan weerszijden.
- Doelstraat blijft autovrij (met uitzondering van de entree parkeergarage) en wordt versterkt als attractieve route tussen de Coolsingel en de 'Nieuwe Delftse Poort' en de (gebieds-)ontwikkelingen Pompenburg en het Hofbo- genpark.

Logistiek

Het laden en lossen gebeurt (zoveel mogelijk) in pandig, uit het zicht. Om dit mogelijk te maken zal er een compacte toegang zijn in de openbare ruimte naar een in pandige expeditie. In verband met de drukke verkeersaders aan

de buitenzijden van het plangebied (Coolsingel, Hofplein, Pompenburg), is de Doelstraat de aangewezen plek voor de logistieke bewegingen. Om te voorkomen dat er een continu komen en gaan van logistiek verkeer ontstaat, dient er gewerkt te worden met een tijdvenster. Dit waarborgt de kwaliteit en toegankelijkheid van de openbare ruimte in de overige uren (zie ook hoofdstuk technische randvoorwaarden).

Dag- en nachtbeeld

Bij de programmering en de positie van de programmering in zichtlijnen en looproutes moet rekening worden gehouden met het dag- en nacht gebruik van de openbare ruimte rondom de locatie. In de avond en 's nachts moeten de plinten een open uitstraling hebben zodat ook dan de openbare ruimte rondom het gebouw (inclusief het fijnmazige netwerk) een aangename en veilige plek is.

Inclusiviteit

In de hoogbouwvisie is het stimuleren van ontmoeting geformuleerd als een van de speerpunten van de ontwikkeling van hoogbouw. De ontwikkeling wordt hierop getoetst op basis van de hoogbouwvisie. Naast het aanbieden van geschikte ruimte om ontmoeting te stimuleren, is een differentiatie van de woningtypes en -groottes wenselijk ten behoeve van de gewenste inclusiviteit (zie paragraaf programma).

Flexibiliteit

Nieuwe ontwikkelingen dienen niet alleen duurzaam te zijn op het gebied van energie en klimaat, maar ook in de levensduur van het gebouw. Flexibiliteit in de inrichting en het gebruik is hierin bepalend. Gebouwen moeten met de stad en tijd mee kunnen groeien. Het moet in de toekomst mogelijk zijn om het gebouw een andere functie te geven zonder dat er majeure (en vaak te dure) ingrepen nodig zijn. Denk hierbij aan verticale leidingtransport (nuts), energienetwerk, verdiepingshoogte, vluchtroutes, vloeroppervlaktes, buitenruimte, overmaat van in pandige ruimtes, liften, et cetera. Met name voor het kantoor programma is de mogelijkheid tot segmentering (samenvoegen of scheiden) van ruimtes cruciaal voor voldoende flexibiliteit om het programma in verschillende units te verdelen door de tijd heen.

3.2 Landschap & openbare ruimte

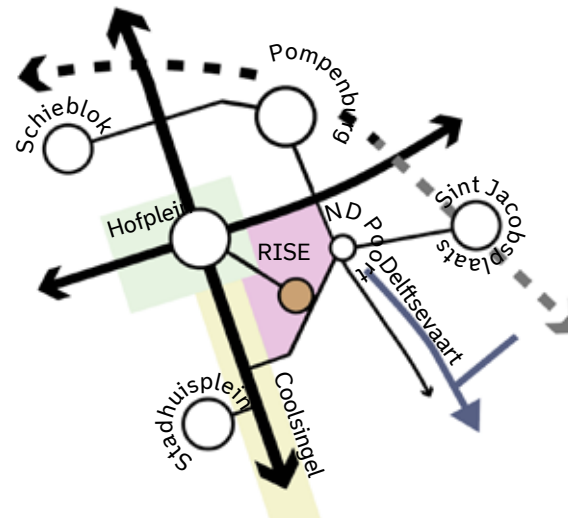
In de toekomstige situatie wordt de buitenruimte van RISE onderdeel van een interessant groter netwerk bestaande en toekomstige verblijfsruimtes. De nieuwe openbare ruimte van RISE is in de toekomstige situatie in te delen in een drietal hoofdgroepen:

- 1 De omliggende hoofdstructuren
- 2 De interne verbindende stadsstraatjes
- 3 Een centraal hart en hoogwaardige verblijfsplaats

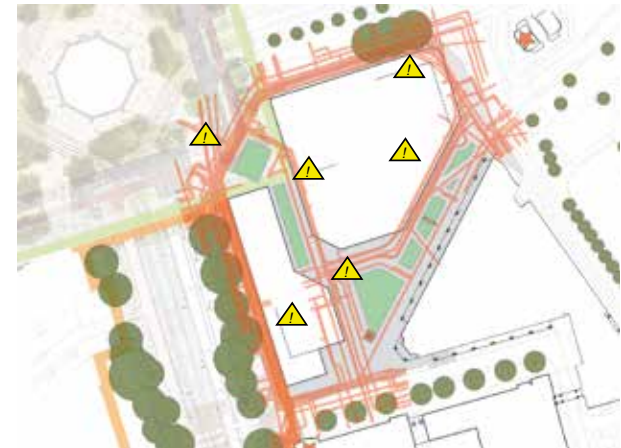
De omliggende hoofdstructuren zijn van groter formaat en verbinden diverse grotere verblijfsruimtes van de stad. De buitenruimte in het hart van RISE gaat onderdeel uitmaken van dit netwerk aan verblijfsplaatsen, maar op een kleinere eigen intieme manier. De stadsstraatjes maken een verbinding naar dit groene 'verblijfshart' op een aangename manier mogelijk.

1 De omliggende hoofdstructuren

De Coolsingel en het Hofplein krijgen zoals eerder omschreven een nieuwe inrichting met bijbehorende plangrens direct tegen RISE. De nieuwe ontwikkeling van RISE respecteert deze grenzen en volgt de inrichtingsplannen zoals die in deze processen worden vormgegeven. Het definitieve inrichtingsplan voor de Coolsingel is inmiddels uitgevoerd. Ook voor het Hofplein geldt dat de grenzen van deze ontwikkeling en de bijbehorende inhoud worden gerespecteerd. De schuine rooilijn in de de zuid-oosthoek van het Hofplein verdwijnt en wordt conform de plannen een rechte hoek, het plein wordt afgemaakt. De inrichtingsplannen vanuit het IP Hofplein worden in deze hoek definitief gemaakt na voltooiing van RISE. Denk bijvoorbeeld aan de aanleg van volwaardig groen en een goede ligging van voet- en fietspaden. Speciaal aandachtspunt op deze plek is de ligging van kabels en leidingen. In de huidige situatie volgt de kabel en leidingstrook de diagonale bestaande gevel. Het is wenselijk om het leiding tracé te herzien naar deze nieuwe situatie, logischerwijs gaan deze de nieuwe rooilijnen volgen, maar dit behoeft ook goede afstemming met project Hofplein. Nieuwe keldervolumes zijn op deze plek in verband met het geplande groen en kabels en leidingen allen te realiseren



De projectlocatie op een interessant knooppunt van toekomstige en bestaande verblijfsplekken.



Huidige loop van kabels en leidingen geeft conflicten



Looplijnen, langs plinten en dolend door het middengebiet



Wensbeeld, bundelen en vrijspelen voor groen

met een goede gronddekking van ten minste twee meter. Pompenburg krijgt in de toekomst te maken met veranderingen door een andere aansluiting op het Hofplein. Tot die tijd moet de infrastructuur van de Pompenburg en de oversteek vanuit het Haagseveer in ieder geval zo kunnen functioneren en worden ingericht als nu. Dit geldt dus ook voor de voetpaden van deze wegen die grenzen aan het plangebied van RISE. Verder blijft bestaand groen aan de Coolsingel en Pompenburg behouden. Er wordt in de openbare ruimte niet gekapt ten behoeve van de bouw. Ander aandachtspunt is een keermuurtje in het voetpad bij de entree aan de Pompenburg. Deze en andere obstakels in de buitenruimte verdwijnen. Alle hoogteverschillen worden vloeiend en volgens gangbare normen voor de openbare ruimte opgevangen.

2 De interne verbindende stadsstraatjes

Vanuit de randen van het plangebied wordt toegang geboden tot het hart van de openbare ruimte onder de RISE ontwikkeling. Toegang wordt, net als nu geboden vanuit de Doelstraat, het Haagseveer en het Hofplein. De doorgang vanuit het Hofplein krijgt een serieuze verbetering. De nauwe toegang naar een expeditiestraat wordt geopend zodat een volwaardige voetgangersverbinding toegang geeft tot de Doelstraat. Het straatje is levendig en biedt tegen de gevels ruimte voor verblijf, gekoppeld aan de functies in de plint. In het straatje is ruimte voorkleinschalig vergroening. In dit stukje Doelstraat tussen de Coolsingel- en Hofpleintoren is voldoende dekking op keldervolumes om deze vergroening en loop van kabels en leidingen mogelijk te maken. Zie hiervoor ook het hoofdstuk technische randvoorwaarden.

Verbinden

Deze verbindende kleinere straatjes worden beter onderdeel van het fijnmazig netwerk van Rotterdamse stadsstraten, daarmee koppelen zij de openbare ruimte rondom RISE beter met andere openbare ruimtes in de nabije omgeving. De voetganger staat hierbij centraal en beweegt zich vrij door het gebied. Ook de fietser is welkom maar alleen in de Doelstraat en aan de zijde van het Politiekantoor.

Materialisatie en kunst in de openbare ruimte

De straatjes zijn ingericht volgens de Rotterdamse Stijl, het natuursteen voetpad zoals aanwezig in het Doelwater wordt het binnengebied ingetrokken. In de Doelstraat blijft het kunstwerk Tor und Steele behouden. Het kunstwerk blijft beeldbepalend object voor deze straat. De nieuwe inrichting van de buitenruimte gaat een contrast aan met het brutalistische kunstwerk. Het kunstwerk lijkt daarmee een overblijfsel uit een andere tijd. Daar waar dit 'bombastische overwinningssymbool' centraal en in de kijker stond, heeft het groen de overhand genomen en is een dynamisch contrast met het werk aangegaan. Precies over het hart van het kunstwerk blijft een vrij zichtas bestaan, maar hierbuiten is ruimte voor robuuste sierborders en bomen van serieus formaat in de volle grond. Een centrale as vrij van bomen herinnert nog aan de oorspronkelijke bedoeling. De verhardingsvlakken die bij het kunstwerk horen zijn lastig te combineren met de nieuwe inrichting, bij de verdere uitwerking van de buitenruimte dient de omgang met deze vlakken nader afgestemd te worden met het CBK.

Logistiek, calamiteiten en toegang tot parkeergarage.

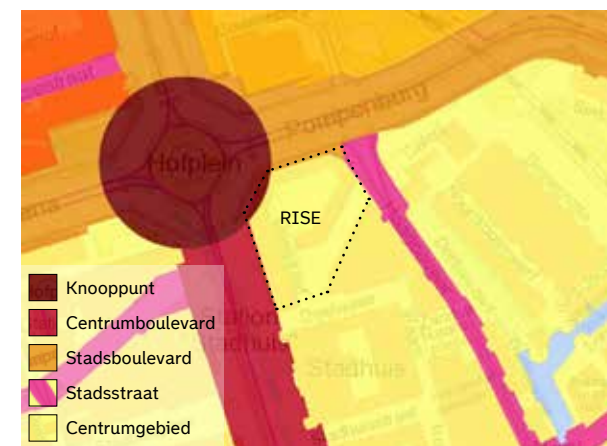
Ten oosten van het kunstwerk, tegen de gevel van het politiekantoor, is er in de Doelstraat naast ruimte voor de fietser ook plek voor calamiteitenverkeer en opstelplek voor de politie/ME. De groene middenzone in de straat geeft een logische, maar vriendelijke scheiding van functie over de lengte van de straat. Vanuit het Haagseveer en het eerste stukje Doelstraat wordt er (zo kort en direct mogelijke) toegang geboden tot de parkeergarages van de torens die tevens dienstdoen als logistieke ruimte voor laden en lossen en het ophalen van bedrijfsafval. In de buitenruimte worden deze diensten niet voorzien. De Coolsingeltoren krijgt alleen een uitrit die uitkomt op het Doelwater. Alle overige buitenruimte is vrij van doorgaand gemotoriseerd verkeer. De buitenruimte is qua materialisatie en detaillering duidelijk ingericht voor de voetganger, maar daar waar stromen mengen of kruisen worden er veilige verkeersoplossingen bedacht. Zie daarvoor ook het hoofdstuk mobiliteit.

Vrije maat van de Doelstraat

Er drukt een grote groep gebruikers en functies op de openbare ruimte. Daarnaast heeft kunstwerk Tor und Steele een bepaalde maat en schaal aan vrije ruimte nodig, ook functioneel om goed langs het kunstwerk te kunnen passeren. Daarmee is het noodzakelijk dat de huidige breedte van het profiel wordt behouden, de overkraging van de huidige woontoren geldt hierbij als grens.

3 Een centraal hart en hoogwaardige verblijfsplaats

In het hart van het plan, waar de stadsstraatjes samenkomen is ruimte voor een grotere groene verblijfsplek. Deze vormt een special ten opzichte van de verbindende stadsstraten. Daar waar de stadsstaten de Rotterdamse stijl qua materialisatie volgen mag het hart opvallen en afwijken met een eigen materialisatie. Ook mag het groen hier hoogte hebben in de vorm van sierborders en tweede grootte bomen. Bomen en kabels en leidingen zitten elkaar niet in de weg, tevens wordt er rekening gehouden met goede groeiplaatsomstandigheden voor het groen, specifiek berekening is hier een belangrijk aandachtspunt. Bij overkapping van openbare ruimte wordt een irrigatiesysteem voorzien.



Rotterdamse stijl



Legenda

-  Bestaande bomen in de omgeving
-  Toegevoegde bomen
-  Sierborders met vaste planten, heesters, bomen en zitranden
-  Natuursteen centrumgebied
-  Beton, stadsstraten
-  Stele
-  Tor
-  kunstas
-  Perspectief op groene binnenwereld met kunstwerk
-  Transparant windscherm, beschutte openbare ruimte
-  Verblijfsruimte gekoppeld aan plint-functie met en zonder windscherm
-  Openbare verblijfsruimte in het groen, met en zonder windscherm
-  In en uitgangen kelders nieuwbouw, logistiek/expeditie en auto
-  In en uitgangen inpandige fietsenstalling
-  Opstelplaats ME en calamiteitenroute
-  Locatie vuilcontainers, rest, papier en glas.

Kaart uitgangspunten openbare ruimte

Algemene uitgangspunten openbare ruimte

- De buitenruimte rond RISE is openbaar altijd toegankelijk.
- De voetganger is de hoofdgebruiker van de buitenruimte.
- Gemotoriseerd verkeer wordt zo ver mogelijk buiten de Doelstraat gehouden.
- In de Doelstraat wordt ruimte gereserveerd in verband met calamiteiten/inzet ME en brandweer, in het vervolgtraject worden nood- en hulpdiensten betrokken bij de verdere uitwerking van de buitenruimte.
- Het definitieve inrichtingsplan Coolsingel is bindend ter hoogte van RISE.
- Het toekomstige ontwerp voor het Hofplein vormt een eigen entiteit met bijbehorend ontwerp- en inrichtingsprincipes.
- De verbinding tussen Hofplein en de Doelstraat wordt een prominente doorgaande openbare verbinding.
- In de nieuwe verbinding is groen een belangrijk leidmotief.
- De nieuwe verbinding heeft het karakter van een beschutte verblijfsplek, als overloop van het Hofplein.
- De nieuwe verbinding en Doelstraat zijn langzaamverkeer straatjes en maken connectie met omliggende verblijfsplekken.
- Een beter oversteek over de Pompenburg en Haagseveer zijn hierbij van belang en dienen nader te worden onderzocht.

Kunst in de openbare ruimte

- Bij de verdere uitwerking van de buitenruimte wordt het CBK betrokken.
- Kunstwerk Tor und Stele is voor specifiek voor de plek ontworpen.
- Het kunstwerk refereert aan de omgeving: het politiehoofdkantoor, het kunstwerk 'Nieuwe Delftse Poort' en het stadhuis.
- Het kunstwerk wordt niet verplaatst.
- Bestaande rooilijnen van de omliggende bebouwing worden aangehouden.
- De nauwe doorgang tussen de gebouwen, de ruimte en de leegte zijn ruimtelijke aspecten die besloten liggen in het ontwerp kunstwerk, de buitenruimte respecteert deze waarden.
- Bomen mogen contrasteren met deze waarde, maar er blijft altijd een vrije zichtas tussen de toren van het stadhuis en de Nieuwe Delftse Poort.
- Kunstwerk is ingebed in een ruimte waarover het publiek de kortst mogelijke doorsteek van de Haagseveer naar de Coolsingel kan maken
- Verhardingsvlakken direct onder het kunstwerk zijn onderdeel van het kunstwerk. In de verdere uitwerking van de buitenruimte dient onderzocht te worden hoe deze in plan ingebed kunnen worden.
- Beschadigingen kunstwerk voorkomen. Zowel in dagelijks gebruik als tijdens de bouw. Bij bouwwerkzaamheden wordt het kunstwerk extra beschermd, middels een bekisting. Dit geldt ook voor de bestratingsonderdelen, deze worden beschermd met rijplaten.

Groendak

De nieuwe daken krijgen een groen karakter waarbij met de peiluitgifte rekening wordt gehouden met het plaatsen van de juiste substraatlagen. De substraatlagen hebben een dikte waarbij het mogelijk is om bomen van de derde grootte te plaatsen, zodat deze ook echt levensvatbaar zijn. Vanaf de straat gezien is er levendigheid op het dak en het groen is zichtbaar. Mensen zitten zichtbaar aan de rand en genieten van een drankje, beschut en besloten tussen weelderig bloeiende sierborders en bomen. De daken zouden bij uitstek gebruikt kunnen worden voor publieke functies, een skybar aan de Coolsingel of rooftopbar met terras op één van de torens. Uiteraard kunnen de daken ook een gedeelte buitenruimte worden van meerdere appartementen. In een vervolg stadium dient dit verder onderzocht en uitgewerkt te worden.

Verder draagt het dak bij aan de stadsecologie. De beplanting draagt bij aan een goed leefklimaat voor bepaalde doelsoorten. Het dak is waterbufferend en gekoppeld aan meteorologische data. Het water kan in tijden van droogte worden vastgehouden en gebruikt worden voor beregening van planten. In tijden van grote regenval kan het water vertraagd worden afgevoerd, om zo overbelasting op het straatniveau te voorkomen.

- Het dakgroen draagt bij aan ecologie.
- Het groen draagt bij aan een slimme buffer en vertraagde afvoer van hemelwater.
- De groendaken zijn gelaagd en ingericht als dakpark.
- Het groendak herbergt een afwisseling aan openbare en private functies.

3.3 Programma

Stedelijke functiemix

Met de ontwikkeling van RISE wordt verder invulling gegeven aan een compacte, duurzame, aantrekkelijke, inclusieve en productieve binnenstad. Ook levert de ontwikkeling een aanzienlijke bijdrage aan de grote vraag naar gemengde hoogstedelijke woon- en werkruimten. Gelegen in het Central Business District (CBD) van Rotterdam biedt RISE kans het binnenstedelijk interactiemilieu in dit deel van de binnenstad verder te versterken door de mix van functies en voorzieningen voor bewoners, werknemers en bezoekers. Onderlinge synergie tussen de verschillende gebruikers wordt in RISE bemoedigd door de diverse publieke verblijfsplekken in en om de gebouwen waar ontmoetingen, (kennis)uitwisseling en interactie tussen de gebruikers kan plaatsvinden. De ontwikkeling draagt bij aan een inclusieve binnenstad waar uiteenlopende groepen gebruikers terecht kunnen door de mix aan grote en kleine werk- en woonruimten in verschillende prijssegmenten.

Plinten en Rotterdamse laag

De ontwikkeling RISE is gesitueerd op een prominente locatie aan een van de belangrijkste boulevards van de binnenstad. Het goed functioneren van de functies in de plinten is van essentieel belang voor een aantrekkelijk, levendig en inclusief stuk stad. Een goede 'stad op ooghoogte' heeft verscheidenheid in architectuur en goed ontworpen plinten voor verschillende programmatische invullingen voor verschillende gebruikers. Voor een optimaal functionerend interactie milieu is in het ontwerp aandacht nodig voor de menselijke schaal en beleving op ooghoogte. Diversiteit in type functies, diversiteit aan identiteiten en diversiteit aan het formaat van de units (S - XL) zijn daarvoor vereist. Plinten zijn publiek geprogrammeerd met uiteenlopende voorzieningen als horeca, cultuur, maatschappelijk, lobby's, werkateliers en detailhandel voor dag- en avondprogrammering.

In de Rotterdamse laag van het gebouw zijn diverse publieke programma's opgenomen om interactie tussen de verschillende programma's te stimuleren. De Rotterdamse laag kent een flexibele indeling. Stedelijke programma's, zoals commerciële en culturele programma's, werkruimten

en woningen, zijn hier logisch onderdeel van, met name met een oriëntatie op de Coolingsingel, Hofplein en Pompenburg. Maar ook maatschappelijke- en buurtgerichte voorzieningen zijn opgenomen in de Rotterdamse laag en vormen de voornaamste invulling aan de Doelstraat. Voor de diverse bewoners van de binnenstad zijn hier ruimten voor bijvoorbeeld een kinderopvang, een gezondheidscentrum, een sportruimte, ruimte voor sociale activiteiten en werkruimte voor een fietsenmaker, kledingmaker, printshop of voorzieningen voor ouderen.

Huiskamer van RISE

RISE kent verschillende ruimten waar stedelijke interactie kan plaatsvinden en waar uitwisseling tussen verschillende gebruikers wordt gestimuleerd door collectieve voorzieningen. Deze flexibele ruimten zijn bijvoorbeeld gelegen in atria, lobby's of hoven en hebben een veelzijdige, dynamische programmering. Hier kunnen verschillende gebruikers werken, ontmoeten, ontspannen, een kop koffie drinken of een informatiebijeenkomst bijwonen. Ook is hier ruimte voor tijdelijke programmering zoals een kunstinstallatie, debataavond of buurtactiviteit. De programmering van deze centrale en publieke huiskamer(s) van RISE zijn zowel bestemd voor stedelijke als buurtgerichte activiteiten, zowel gedurende de dag als in de avond.

Met de beoogde diversiteit in de programmering wordt het



Referentiebeelden huiskamer van RISE: WTC Den Haag (beeld: www.bouwinvest.nl) & LocHal Tilburg (beeld: www.tilburg.nl)

gebied van toegevoegde waarde in het daily urban system voor zowel bestaande als nieuwe bezoekers, gebruikers en bewoners. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan een uitnodigende, inclusieve binnenstad. Hierbij is ook het uitgangspunt dat bestaande functies en gebruikers uit het gebied terug komen in de nieuwe ontwikkeling, waaronder de huidige bewoners, maar mogelijk ook de zittende ondernemers.

Ambities

In de binnenstad vertalen we de perspectieven gezond, inclusief, compact, productief en circulair uit de Rotterdamse Omgevingsvisie naar concrete ambities. (Vaststelling Binnenstadplan naar verwachting 2021.) In RISE worden de thema's geïntegreerd in de ontwikkeling. We kiezen niet voor het vastleggen van de oplossing, maar dagen de ontwikkelende partij uit innovatieve en passende oplossingen aan te dragen voor de volgende thema's:

Gezond: Groen en Schoon.

De druk op de openbare ruimte is groot. Deze neemt verder toe door verdichting en veranderende behoeften. Dit vraagt om een hogere inrichtingskwaliteit en meer variatie in openbare ruimtes, maar ook in semi-openbare ruimtes in en op gebouwen, voor diverse typen gebruik. De aansluiting van het gebouw met de nieuwe Coolingsingel en het Hofplein



kent een hoge ruimtelijke en programmatische kwaliteit. Maar ook in het gebouw zijn groen en gezond leidende principes. Daken, hoven, atria en gevels van de ontwikkeling worden ingezet voor uiteenlopende vormen van gebruik zoals sport & spel, verblijven, ontmoeten en ontspannen. Een groene invulling van deze ruimten is van cruciaal belang en kan tevens bijdragen aan een gezondere en klimaatbestendige ontwikkeling.

Inclusief: een huiskamer van en voor Iedereen.

De binnenstad is de ontmoetingsplek voor iedereen. Hier bieden we ruimte voor subculturen, zonder dat verdringing optreedt. Zowel de buitenruimte als de plinten bieden ruimte voor levendigheid en geprogrammeerde activiteiten. Er is aandacht in de ontwikkeling voor ontmoeting in openbare functies welke uitnodigend zijn voor iedereen om te werken, studeren, ontmoeten of ontspannen. Denk aan gezamenlijke en/of openbare ruimtes in wooncomplexen zodat bewoners activiteiten kunnen ondernemen. Daarnaast is er aandacht voor betaalbare ruimtes voor bijvoorbeeld lokale voorzieningen en maatschappelijke ondernemers.

Productief: Banenmotor voor de economie.

RISE draagt bij aan de economisch weerbare binnenstad. De verouderde leegstaande werkgebouwen op deze locatie worden vervangen door nieuwe werkruimtes die weer voldoen aan wensen van ondernemers en werknemers. De werkgelegenheid in de binnenstad kan verder groeien mits voldoende gestuurd wordt op de kwaliteit van het interactiemilieu en de variatie aan werkgelegenheid.

Compact: Goede Groei.

Door het slim stapelen van verschillende functies en flexibel te bouwen kunnen we efficiënter omgaan met de beschikbare ruimte in hoogstedelijke gebieden, en kunnen we werken aan het interactiemilieu in de binnenstad. Verschillende functies zijn geïntegreerd in het gebouw, wat leidt tot meervoudig ruimtegebruik. Ook in de tijd hebben ruimten een andere functie, zo kan een flexibele zaal 's ochtends worden gebruikt voor senioren gym, 's middags voor kinderopvang en 's avonds als debatruimte.

Voorzieningen

Winkels

- Commercieel programma kan in beperkte mate worden toegevoegd in de plint, daar waar het de branchering van het gebied versterkt, iets toevoegt aan de grandeur van de Coolsingel en Hofplein of bijdraagt aan het daily urban system voor de binnenstadsbewoner.
- Winkels dienen onderscheidend en niet-concurrerend te zijn met het bestaande winkelaanbod in het kernwinkelgebied.
- Grootschalige nieuwe toevoegingen van detailhandel, waaronder een supermarkt, zijn niet toegestaan.

Horeca

Horeca is een belangrijke en onmisbare functie voor verblijven en ontmoeten op deze locatie. Het vastgestelde en vigerende horecabeleid en inpassing in het horeca gebiedsplan vormen uitgangspunten voor deze ontwikkeling.

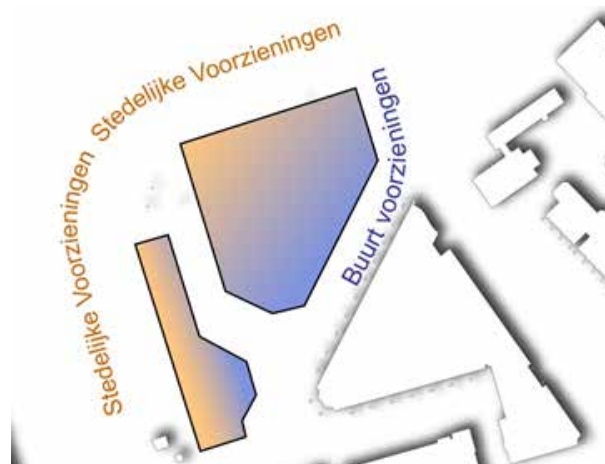
- De voorgestelde horeca is een aanvulling op bestaand aanbod in de omgeving, en faciliteert de functies en programma in het gebied en het gebouw. De positionering van horeca kan op verschillende manieren zijn vormgegeven: aan het maaiveld, gekoppeld aan entrees en lobby's, en op verdiepingen (met aandacht voor het

voorkomen van overlast met woonfuncties).

- De horeca is een combinatie van bijzondere en lokale ondernemers met een branchering passend bij de ontwikkeling en de plek in de stad. Hiervoor is een gedifferentieerd aanbod aan kleinschalige en grote verhuurbare ruimten opgenomen.
- Er is sprake van een gebalanceerde combinatie tussen dag- en avond- en eventueel nachthoreca, waarbij afstemming tussen openingstijden en aanbod van belang zijn voor een levendig maaiveld.
- Horeca in de plint waar in de Rotterdamse laag woningen boven zijn gesitueerd zijn bestemd als daghoreca, eventueel met terrassen, en zijn tot 23 uur geopend.
- Horeca in de vorm van een skybar is wenselijk. Om overlast met woningbouw te voorkomen dient deze hoger te zijn gesitueerd dan omliggende woongebouwen/woonlagen. Daarnaast interfereert de ontsluiting niet met woningbouw en geldt als uitgangspunt bij een terras dat deze tot 23 uur is geopend.

De ruimte voor nachthoreca staat onder druk in de binnenstad. RISE biedt kansen om nieuwe, zorgvuldig ingepaste ruimten voor nachthoreca toe te voegen aan het aanbod.

- In de ontwikkeling worden twee nachthorecavergunningen voortgezet. Indien deze niet kunnen worden voortgezet in de nieuwe ontwikkeling, dient een passende nieuwe locatie elders in de binnenstad te worden gezocht, in overleg met gemeente.
- In RISE zijn de twee ruimten voor avond- en nachthoreca aan de Coolsingel en/of Hofplein gesitueerd. De ruimten zijn bestemd voor hoogwaardige horeca, welke reuring geeft aan het stadsplein Hofplein.
- De nachthoreca is ruimtelijk zorgvuldig ingepast.
- De entree bevindt zich aan de Coolsingel/Hofplein in verband met bezoekersstromen.
- Nabij de nachthoreca wordt in de Rotterdamse laag geen woningbouwprogramma gesitueerd.
- Slaapkamers van woonprogramma binnen de ontwikkeling is zodanig gesitueerd dat geluidsoverlast van straatgeluiden wordt voorkomen.
- De nachthoreca bevindt zich niet nabij de entree van de



Ruimtelijke inpassing: Stedelijke voorzieningen aan Coolsingel, Hofplein en Pompenburg, buurtvoorzieningen aan de rustigere Doelstraat.

- woningbouw.
- De horeca is technisch goed ingepast. Er zijn maatregelen getroffen om geluidsoverlast te voorkomen in het gebouw met isolatiemaatregelen, nachtelijke bezoekersstromen, luchtafvoerinstallatie en in pandige opslag van vuilcontainers.
- In samenwerking met de gemeente Rotterdam (dir. Veilig) zal nachthoreca verder worden uitgewerkt (positionering, grootte, inrichting, uitbater). Hiervoor is eventueel aanvullend geluidsonderzoek nodig rekening houdende met de dichtstbijzijnde nieuwe woningen.

Bedrijven

Bedrijfsruimten, gericht op bewoners van de binnenstad zijn voornamelijk geconcentreerd in de Rotterdamse laag, aan de zijde van de Doelstraat. De ruimten zijn flexibel in deelbaar, eventueel gesitueerd op meerdere bouwlagen.

- Er dient ten minste 1.000 m² betaalbare (BVO, ca 125,- €/m² incl. servicekosten) bedrijfsruimte opgenomen te worden in RISE, onderverdeeld in verschillende units in Rotterdamse laag.
- De invulling is gericht op bedrijvigheid tot cat. 2 voor stadsbewoners, zoals ruimte voor ambachten, reparatieservices, uitleen en deeleconomie, kleine distributiecentra voor het afhalen van internetbestellingen en kleinschalige circulaire punten voor afvalstoffscheiding.
- De precieze invulling is gebieds- en marktvraagafhankelijk waardoor er ruimte blijft voor maatwerk in overleg.

Overige voorzieningen

Programma zoals de kappersacademie, een sportschool, dansschool of yogaruimte, zijn hierbij denkbaar. Hierbij is nadrukkelijk een koppeling te maken met gevraagd maatschappelijk programma.

Kantoren

Voor werken in RISE vormen het vigerende kantoren- en bedrijfsruimtebeleid (incl. kantorenkoersen en bedrijfsruimtekoersen) en de regionale kantorenprogrammering de belangrijkste uitgangspunten. Hoogwaardige, duurzame kantoren met bij voorkeur grotere verdiepingsvloeroppervlakten (>1.500 m²) kunnen worden toegevoegd als een aantoonbare ruimtebehoefte niet elders in het CBD kan worden bediend (conform de ladder van duurzame verstedelijking).

- Het terugbouwen van maximaal het huidige kantoorprogramma van ca. 22.000 m² BVO vormt het uitgangspunt. De ontwikkeling van een kantoorvolume groter dan 22.000 m² is niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van in ieder geval de provincie en de gemeente. De gemeente zal een verzoek tot een groter kantoorvolume beoordelen op basis van de doelgroep voor deze extra kantoren (onderscheidend ten opzichte van het andere kantoorvolume in de ontwikkeling, met een voorkeur voor het betaalbare segment), de ontwikkelingen in de Rotterdamse kantorenmarkt en de totale ontwikkeling van kantoorvolume in het centrum. Aan de ontwikkeling van een groter kantoorvolume wordt tevens de voorwaarde gekoppeld dat in het centrum (begrenzing nader te bepalen) verouderde m² kantoorvolume van substantiële omvang aan de markt zal worden onttrokken.
- In de kantoorfunctie van de ontwikkeling wordt ingespeeld op de toenemende vraag naar flexruimtes, ontmoetingsplekken en co-working, welke wordt versterkt door COVID-19. Dit vraagt om een adaptieve en flexibele bouwkundige structuur zodat de ruimten kunnen transformeren naar verschillende kantoorconcepten en ander functioneel gebruik.
- In het kantoorprogramma dient te worden ingespeeld op doorgroeimogelijkheden van bedrijven binnen het gebouw en een goede differentiatie in vloeroppervlak, kwaliteit en in prijsniveau. Denk aan positie van en toegang tot de kantoorruimtes, gedeelde faciliteiten etc.
- De lobby van de kantoren in de plint is onderdeel van het stedelijke interactiemilieu en eventueel van de Huiskamer van RISE. Bijvoorbeeld door een combinatie van functies, zoals flexplekken, espressobar, leestafel, verhuurbare vergaderkamers en ruimte voor tijdelijke exposities.

Hotel

- RISE is door de omvang van het programma en de ligging in het CBD geschikt voor toevoeging van een hotel, onder voorwaarden conform het hotelbeleid. Het profiel moet passen bij de authenticiteit van het gebied en zorgen voor diversiteit met het overig aanbod in de omgeving.
- Daarnaast zijn ook Short Stay concepten denkbaar. Hoogwaardige tijdelijke huisvesting, met bijhorende voorzieningen en services, draagt bij aan het versterken van het interactiemilieu en sluit aan bij de behoeften in het gebied.
- De grootte van het hotel en/of Short Stay dient in balans te zijn met het overige programma in de ontwikkeling en is niet groter dan ca. 10% van het totale aantal BVO. Het bepalen van de omvang van een hotel en/of Short Stay dient tevens nader te worden onderbouwd met een marktonderzoek door RED Company.
- De lobby van het hotel dient onderdeel te zijn van het beoogde interactiemilieu op maaiveld en heeft een toegevoegde waarde voor niet-hotelgasten, bijvoorbeeld als onderdeel van Huiskamer van RISE door een gedeelde lobby, horeca, huiskamer, werkplekken of vergaderruimte.

Maatschappelijke voorzieningen

RISE draagt bij aan een inclusieve binnenstad voor bestaande en nieuwe bewoners. Omwille van de lokale behoefte worden ten minste de volgende, verschillende maatschappelijke programma's in de ontwikkeling ondergebracht. Voor de commerciële voorzieningen dienen de huurprijzen acceptabel te zijn (referentie met andere locaties).

Gezondheidscentrum

- Meerdere zorgaanbieders onder een dak zoals huisartsen, apotheek, fysiotherapie, etc. Er liggen mogelijkheden om het Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG) en de wijkteams aan te sluiten.
- Zorg en gezondheid is nadrukkelijk thema van de maatschappelijke invulling van RISE. Onderzocht wordt of het gezondheidscentrum kan worden aangevuld of uitgebreid met andersoortige voorzieningen voor bewoners

- van RISE en uit de buurt, zoals sport- en fitnessruimte.
- Min. 1.000 m2 BVO.

Kinderdagopvang

- Min. 300 m2 BVO.
- De kinderopvang kan in de plint van de Rotterdamse laag worden ingepast, maar kan op het dak van de Rotterdamse laag worden gepositioneerd, met aangrenzende speelruimte op het dak.

Tussenvoorziening voor beschermd wonen

- Rotterdam zet in op meer tussenvoorzieningen: kleinschalige huisvesting voor kwetsbare Rotterdammers. Met de juiste hulp en ondersteuning kunnen zij vervolgens doorstromen naar reguliere huisvesting.
- Hiervoor worden tenminste 24 zelfstandige units van ca. 25m2 BVO, een kantoorruimte voor de zorgaanbieder van ca 25-30 m2 en gemeenschappelijke ruimte van ca 50-70 m2 gerealiseerd.
- De tussenvoorziening heeft een eigen toegang in het gebouw. Deze kan op verschillende manieren worden gesitueerd: in een lobby, op een etage of op het maaiveld.
- Min. 700 m2 BVO.
- Vanwege de toenemende vergrijzing onderzoeken de ontwikkelende partijen de mogelijkheid om een (kleinschalige) zorgvoorziening onderdeel uit te laten maken van het complex. Gedachten gaan uit naar een voorziening in het verlengde van de woonfunctie, waarbij bewoners van RISE die niet meer zelfstandig kunnen wonen toch in het complex (in hun sociale omgeving) kunnen blijven.

Naast vaste maatschappelijke voorzieningen wordt er in RISE ook ruimte geboden voor (toevallige) ontmoetingen en activiteiten in collectieve voorzieningen, eventueel gecombineerd met ander (commercieel) programma, zoals het hotel, kantoor of horeca in de Huiskamer van RISE. Een programmeur ziet toe op de levendigheid, activiteiten en het beheer van de ruimten voor ten minste de volgende activiteiten:

- Ontmoetingsvoorzieningen voor (buurt)bewoners, ver-

enigingen en sociaal- maatschappelijke ondernemers.

- Ruimte voor kleinschalig cultuur. Bijvoorbeeld kunstinstallatie, debat of lezing of tijdelijke kleinschalige programmering.
- Sport & Speelruimte. Hierbij kan zowel gedacht worden aan georganiseerde, als ongeorganiseerde sportvormen. Sport kan in de openbare ruimte en in/op het gebouw worden ingepast, waarbij eventuele faciliteiten in het gebouw zijn opgenomen. Voor de speelruimte is de Buitenspeelnorm van toepassing.

Wonen

Steeds meer mensen willen in het binnenstedelijk woonmilieu van de binnenstad wonen. Rotterdam wil deze behoefte accommoderen, waarbij in de RISE kansen liggen voor een divers, onderscheidend stedelijk woonmilieu met een aanzienlijk aantal woningen waar verschillende doelgroepen zich thuis voelen. Diversiteit en flexibiliteit in het woningaanbod is dan ook belangrijk om te kunnen voldoen aan de verschillende, veranderende woonwensen. Dit vraagt om diversiteit in prijssegmenten, typologieën en serviceniveau, zodat doelgroepen waaronder bestaande binnenstadbewoners, studenten, starters, ouderen, stedelijke koppels, gezinnen, internationale kenniswerkers en terugkerende empty-nesters met een metropolitane leefstijl hier hun thuis vinden.

Woonprogramma

- In de ontwikkeling zijn alle prijssegmenten opgenomen, wat aansluit op de ambitie voor diversiteit. Richtinggevend voor de prijssegmentering is ten minste 50% betaalbare woningen. Daarbij bestaat tenminste 20% van het totaal uit sociale woningbouw en is maximaal 50% duur en topsegment. Daarbij blijven zowel het aantal sociale huurwoningen als ook het aantal m2 gebruiksoppervlakte voor sociale huurwoningen altijd ten minste gelijk aan de huidige situatie.
- Naast de hierboven genoemde prijsdifferentiatie dient het woonprogramma ook te bestaan uit voldoende diverse woningtypologieën met bijbehorende woningoppervlaktes. De woningen in het sociale en middensegment

zijn minimaal gemiddeld 50m2 GBO en nooit kleiner dan 40m2 GBO. De woningen in het dure en topsegment kennen een grote differentiatie in woninggroottes en -types (Rotterdam kwaliteitsbeleid wonen). Tenminste de woningen in het sociale en middensegment zijn levensloopbestendig.

- Voor het middensegment huur gelden de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur.

Voorzieningen en ruimtelijke voorwaarden

- Het woonprogramma is met name gesitueerd boven de Rotterdamse laag, om zo een goede balans tussen rust en reuring in het gebied te verkrijgen. Gedeelde voorzieningen bevinden zich bij voorkeur wel in de Rotterdamse laag.
- Daarnaast biedt de ontwikkeling een hoog service- en voorzieningenniveau, onderdeel van het totaalconcept voor het gebouw en passend bij de verschillende woon-doelgroepen per gebouwdeel.
- Alle woningen hebben een private buitenruimte, of toegang tot collectieve, hoogwaardige buitenruimten.
- Lobby's van de woongebouwen zijn ingericht voor eenvoudige programmering (hoogbouwvisie 2019), eventueel gekoppeld aan de Huiskamer van RISE.
- Ten behoeve van de ouderenhuisvesting (55+) zijn enkele voorzieningen in het plan opgenomen:
- Ontmoetings-, sport- en recreatieruimten (zie ook maatschappelijke voorzieningen).
- Ruimte voor het stallen van scootmobiel.

4. Beeldkwaliteit

4.1 Architectuur

4.2 Landschap & openbare ruimte





1 Samenhangend hoogbouwensemble op een plint (Rotterdamse laag) met ruimte voor eigen identiteit voor elke toren.

FOUR, Frankfurt, Duitsland - UN Studio



2 Rotterdamse laag als podium voor terugliggende hoogbouw.

ARC, Sydney, Australië - Koichi Takada Architects



3 Karakteristieke wederopbouwelementen uit Coolsingel 6 dienen zoveel mogelijk terug te komen.



4 Collectieve ruimte op hoogte t.b.v. sociale interactie in hoogbouw.

Maasbode, Rotterdam - Van Bergen Kolpa architecten



5 Dak als vijfde gevel en collectieve buitenruimte.

Daktuin Erasmus MC, Rotterdam

4.1 Architectuur

De ontwikkeling van RISE vindt plaats in het spanningsveld van de verdichtingsopgave in het centrum en de in de CHV Weena - Hofplein omschreven cultuurhistorische context. Hieronder zijn uitgangspunten voor de architectuur geformuleerd; voor het ensemble en per gebouw(deel):

Uitgangspunten ensemble

De nieuwe bouwvolumes moeten logisch integreren in de bestaande stad door vorm, stijl, verbindingen, diversiteit, volume, structuur en korrelgrootte. Maximale individualisering in architectuur is geen ambitie, volledig opgaan in het geheel is eveneens ongewenst. De architectuur van de Rotterdamse laag dient aansluiting te vinden met de omgeving en te refereren naar de cultuurhistorische erfenis. Voor de torens is er meer ruimte voor een eigen architectuur en uitstraling, dankzij de terug liggende positie ten opzichte van de Rotterdamse laag (2). Het geheel dient te passen in de logica van de cultuurhistorische logica van het ensemble (1).

- Uitstraling als één ensemble met een logische integratie in de stad, waarbij voor elk gebouw een aandeel uniciteit mogelijk is.
- De Rotterdamse laag vormt een solide basis voor de torens/hoogbouw om op te landen. De torens zijn herkenbaar als losstaand element.
- De vormgeving van de plinten sluiten aan bij de plintenvisie, die opgesteld wordt na aanleiding van de CHV Weena - Hofplein.
- Een bijzondere dakvorm (ten behoeve van een speciale functie) in de hoogteaccenten vraagt om bijzondere aandacht in het (gevel)ontwerp.
- De architectuur dient de uitermate prominente en zichtbare ligging in de stad te beantwoorden met een hoog ambitieniveau:
 - met buitengewoon hoogwaardige architectuur
 - met zuivere vormen
 - in verhouding met monumenten in de omgeving
 - met een tijdloos ontwerp
 - met hoge kwaliteit van details en materiaal
 - rekening houdende met de kernwaarden van de oorspronkelijke bebouwing (3).

- De toevoeging van het omvangrijke programma, dat door een groot aantal bewoners en bezoekers gebruikt zal worden vraagt om bijzondere aandacht voor een kwalitatief hoogwaardig ontwerp en uitvoering van onder andere duurzaamheidsmaatregelen, collectieve ruimte (4) en de invulling van het dak als vijfde gevel (5).
- Het ontwerp wordt getoetst aan de welstandscriteria Centrumgebied - centrummix uit de Welstandsnota (2012) zoals opgenomen op de volgende pagina's.
- Duidelijke referentie naar de historische gelaagdheid van dit samengestelde bouwblok met een wederopbouw wand en een Post 65 gezicht (kenmerk en kwaliteit van alle hoeken van het Hofplein).
- Mogelijke archeologische vondsten (in overleg met experts) goed zichtbaar integreren in het gebouw.
- De torens voegen gezamenlijk een nieuwe laag toe aan het ensemble, waarbij elke toren zijn eigen architectonische identiteit kan ontwikkelen.
- De deelprojecten worden ontwikkeld in samenwerking met verschillende architecten zodat de bouwmassa gedifferentieerd wordt in een gevarieerd gevelbeeld en architectuur. Leading architect is Powerhouse Company. De door Powerhouse Company te betrekken architecten voor deelprojecten worden met gemeente afgestemd.

Uitgangspunten per gebouw(deel)

Coolsingel 6

Verschijningsvorm

- Referentie naar de originele wederopbouw architectuur: transparante gevel, differentiatie in volume-opbouw, nadruk op horizontaliteit en verbijzondering entrees.

Gevelopbouw

- Driedeling gevelopbouw (plint, middenstuk, kroon) is al zijdig herkenbaar.
- Aandacht voor de door de sloop van Hofplein 33 vrijgelegde kopgevel aan het Hofplein.

Materiaal, kleur en detaillering

- Ontwikkelen vanuit de kernwaarden van het originele gebouw (CHV en waardestelling gebouw).

Specifiek

- Nachtbeeld sluit aan bij nachtbeeld Coolsingel en Hofplein en de monumentale gebouwen Stadhuis en Hilton.

Pompenburg

Verschijningsvorm

- Het gevelbeeld van de Rotterdamse laag (oost-westas) contrasteert met de lichte architectuur van Coolsingel 6 (noord-zuid-as).

Gevelopbouw

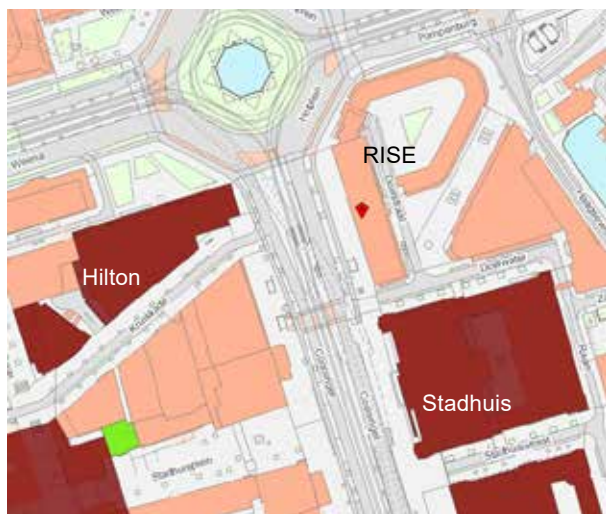
- Als referentie aan het ontwerp van Carel Weeber wordt het grote gevelvlak van de Rotterdamse laag gedifferentieerd vormgegeven door een inspringende plintzone, loggia's en balkons en verspringingen op de bovenste verdiepingen. Op deze manier wordt ook de relatie met het politiekantoor opnieuw geïnterpreteerd.
- Aandacht voor de nieuw vorm te geven kopgevel aan het Hofplein.

Materiaal, kleur en detaillering

- Kleur in contrast met de oorspronkelijke lichte en transparante wederopbouw architectuur van Coolsingel 6.
- Detaillering inzetten om het gevelvlak van de Rotterdamse laag te differentiëren en meer plasticiteit te geven.

Windscherm

- Het windscherm is ondergeschikt aan de architectuur van de twee bouwdelen.
- Vormgeving is transparant, terughoudend en functioneel.



Monumentenkaart



Ruimtetypen: wanden en tribunes. De huidige bebouwing op de ontwikkelingslocatie is getypeerd is als 'wand'.

Welstandscriteria Centrumgebied - Centrummix

Hieronder zijn de algemene criteria 'Centrumgebied' aangevuld met de gebiedscriteria 'Centrummix' (in vette letters).

Ruimtelijke inpassing

- Bouwinitiatieven versterken de gelaagdheid en transparantie van ensembles en zijn afgestemd op de specifieke positie die het gebouw inneemt binnen het grotere geheel (wand, tribune, achter, voor, plint e.d.).
- Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.
- Bouwinitiatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.

Versijningsvorm

Hoofdvorm

- Bouwinitiatieven sluiten aan bij de omgeving een eigen vormtaal is daarbij goed mogelijk.
- Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.
- Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.
- Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Gevelopbouw

- Ingrepen aan de gevels behouden de karakteristieken van de oorspronkelijke gevelindeling (bijvoorbeeld 'weefgevel' met vervlochten horizontaliteit en verticaliteit).
- Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.

Overgangen privé-openbaar

- De begane grondverdieping past in maat en schaal bij het karakter van de straat.
- Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en lo-

go's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.

- Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.

Materiaal, kleur en detaillering

Algemeen

- Toepassing van hoogwaardige materialen en detaillering in overeenstemming met de hoge centrumambities.
- Materiaal en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en van gelijke kwaliteit (vervanging van gevelonderdelen conform het origineel).
- Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.
- Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.

Specifiek

- Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht als groene daken (of op andere wijze aantrekkelijk vormgegeven).
- Het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpopgave en gaat uit van richtlijnen zoals verwoord in het Lichtplan Rotterdam.
- In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).
- Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.
- Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.
- Ventilatieopeningen zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.

Bron: Welstandsnota Rotterdam

Welstand en monumenten

Het ontwerp wordt beoordeeld door de welstandscmissie Rotterdam op basis van de op de pagina hiernaast genoemde criteria uit de Welstandsnota Rotterdam (2012) en het monumentenbeleid:

Gebiedstype (Welstandsnota Rotterdam): Centrumgebied
Welstandsniveau (Welstandsnota Rotterdam): Bijzonder (Centrummix en grenst aan hoofdwegenstructuur)

Beschermd stadsgezicht: nee

Aandachtspunt is de nabijheid van de ontwikkeling tot de rijksmonumenten stadhuis, Hilton Hotel, Thalia en Postkantoor.

Centrumgebied

(Welstandsnota, deel 1: Welstandsbeleid)

'Rotterdam heeft een voor Nederlandse begrippen bijzondere binnenstad vooral vanwege de architectuur uit de wederopbouwperiode en de opvallende skyline. De binnenstad bestaat uit verschillende deelgebieden die sterk van elkaar verschillen voor wat betreft ontstaan, ontwikkeling en huidig karakter. Het centrumgebied is een staalkaart van verschillende architectuurstijlen en handschriften uit verschillende perioden, en valt als 'huiskamer van stad en regio' onder het bijzondere welstandsniveau. In het centrumgebied richt welstand zich met name op twee belangrijke aspecten van de stad: enerzijds het omgaan met specifieke wederopbouwarchitectuur en anderzijds de kwaliteit van het permanente veranderingsproces - van opknabbeurt tot algehele transformatie. Ten aanzien van beide aspecten geldt dat het welstandsbeleid is gericht op het voortbouwen op de aanwezige rijkdom en niet zozeer op het conserveren van het verleden, hoewel dat laatste wel deel kan uitmaken van het welstandsbeleid. Dit zal zeker het geval zijn voor de Aandachtsgebieden Wederopbouw en de panden en ensembles die zijn aangewezen als gemeentelijk- of rijksmonument zoals bijvoorbeeld het Lijnbaanensemble. Bij vernieuwing bestaat de rol van welstand met name uit toetsing van de wijze waarop nieuwbouw 'zich gedraagt' in het betreffende straatbeeld en van de positie van nieuwe ge-

bouwen in de verschillende ensembles waartoe ze kunnen behoren. Het gaat daarbij om de balans tussen verschil en overeenkomst in vorm, schaal en textuur. Bij het ruimtetype 'tribune' is het van groot belang dat bij de welstandstoets niet alleen wordt gekeken naar de plek van het gebouw in het betreffende straatbeeld, maar ook naar de positie die het in verschillende ensembles - vaak gevormd door gebouwen uit verschillende periodes en heel uiteenlopend van karakter - inneemt. Bij het ruimtetype 'wand' moet vooral worden gelet op de samenhang binnen de ensembles.'

Centrummix

(Welstandsnota, deel 2: Rotterdam Karakteristiek)

"In het Basisplan uit 1946 bleef de grondvorm van de historische binnenstad gehandhaafd. Tegelijk hield het plan een ingrijpende stedenbouwkundige transformatie in. Radicale vernieuwing vond met name in het gebied ten noorden van de (West)Blaak plaats. De verkeersstructuur kreeg in het plan veel aandacht, evenals de beoogde functies. Wonen werd teruggedrongen; de dichtheid van het vooroorlogse centrum werd als veel te hoog gezien. Industrie werd zo veel mogelijk uit de binnenstad geweerd. Winkels, kantoren en voorzieningen kwamen ervoor in de plaats. De binnenstad werd opgevat als centrum van de hele stad en de omringende regio. De Leuvehaven werd verbreed en de Cool-singel werd doorgetrokken langs de haven, zodat de stad een 'venster op de rivier' kreeg.

De organisatie van het verkeer en de nagestreefde functiescheiding zijn in feite de dragers van het plan en de gerealisceerde wederopbouw-stad, met hoofdverkeerswegen als Coolsingel en Blaak, knooppunten als Hofplein, Beursplein en Churchillplein, voetgangerswinkelstraten, gemengde verkeers-/winkelstraten en expeditiestraten, pleinen en woon-en expeditiehoven. De hoofdverkeerswegen werden uitgevoerd als boulevards, met aparte verkeersstroken en brede trottoirs.

Winkels werden vanaf de straatzijde toegankelijk gemaakt voor publiek en via expeditiehoven aan de achterzijde voor leveranciers. Er ontstond daardoor een 'dubbelstructuur',

met een voorkant met winkels en publieksfuncties en een achter- en binnenkant met bevoorrading, ambachtelijke bedrijvigheid, etc. In verticale zin: beneden winkels, boven woningen. De hoven vormen een zeer kenmerkend onderdeel van de Rotterdamse wederopbouw; ze dienen ter bevoorrading e.d. en voor parkeren (expeditiehof), maar zorgen ook voor licht en lucht voor de omringende etagewoningen (woonhof). De woningen worden meestal aan de straatkant ontsloten. De hoven zijn afwisselend toegankelijk via poorten in de gevelwand of via openingen tussen de bouwblokken. Op deze wijze zijn zowel gesloten bouwblokken ontstaan als open en halfopen verkavelingen. Naar verschijningsvorm zijn de gesloten blokken (plint met drie lagen en hoger) als wanden te typeren, die de straatruimte strak begrenzen, en de vaak open blokken (composities met afwisseling tussen laag en hoog) als tribunes."



Beeld: www.zuidas.nl & www.rots-maatwerk.nl



Beeld www.archdaily.com

Beeld: www.struykverwoinfr.nl



4.2 Landschap & openbare ruimte

1 De omliggende hoofdstructuren

Voor de omliggende structuren wordt het beeld van de nieuwe inrichtingsplannen aangehouden (Coolsingel en Hofplein). Voor de Pompenburg is er op korte termijn een aantal ingrepen mogelijk. De groenstructuur wordt afge maakt, een aantal platanen kan worden bijgeplant en het trottoir wordt vrijgemaakt van de keerranden. Hoogteverschillen worden vloeiend opgevangen. Het Haagseveer wordt de aangeheeld conform de huidige situatie en in de Rotterdamse Stijl.

2 De verbindende stadsstraatjes

Vanuit het omliggend gebied is er op een drietal punten toegang tot het centrale hart van de buitenruimte. Vanuit deze drie toegangen is er een aantrekkelijke groene buitenruimte zichtbaar. Vooral vanuit het stadhuis geeft dit een enorme kwalitatieve impuls. Er komt zicht op een kwalitatief hoogwaardige groene buitenruimte in plaats van op een stenige restruimte. Passanten worden getriggerd om het gebied in te lopen. Het gebied is goed toegankelijk langs de actieve plinten, er is een robuuste vrije maat aanwezig om over te wandelen. De vloer bestaat uit natuursteen volgens de Rotterdamse stijl. Knippen in materialisatie kom je dus alleen tegen aan de randen van het projectgebied. De verhardingsvloer ligt op een niveau, hoogteverschillen worden vloeiend opgevangen.

In de straatjes is er een eerste aanzet van de groeninrichting. Een kleine maat aan 'scherven' openbaart zich. De vlakken zijn ingevuld met weelderig bloeiende vaste planten, heesters en een bijzonder assortiment aan uitgesproken bomen. Op sommige plekken klimt de rand van de plantvakken uit het maaiveld en transformeert naar een zitrand. De zitranden zijn gekoppeld aan entrees of plinten met een publieke functie.

De oostkant van de Doelstraat doet ook dienst als fietszone, calamiteitenverbinding en opstelplek voor ME bussen. Deze gebruikers zijn ondergeschikt aan de voetganger en de buitenruimte is hier ook zodanig op ingericht.

3 Het centrale hart

Naar mate men verder het binnengebied inloopt intensifieert het formaat en de invulling van groenvakken. Aangekomen op deze plek is er vanuit de plinten is ruimte om het groen in te lopen over smallere paden die op centrale zitplekken landen, hier zijn de zitranden naar binnen toegekeerd en markeren kleine intieme verblijfsplaatsen in het groen. Naast verblijfsplaats kunnen deze plekken ook geprogrammeerd worden, denk bijvoorbeeld aan kleinschalige evenementen of markten. Eén van de zitplekken is gelegen onder het windscherm en biedt ook in koudere seizoenen een verblijfsplaats. Dit geldt ook voor terrasfuncties in het gebied. Het scherm biedt een mooie kans om de buitenruimte meer seizoenrond of in tijd van regen te kunnen gebruiken. Bijzonder belangrijk aandachtspunt is een goede kunstmatige berekening van het groen onder het windscherm. De kwaliteit van het groen mag in kwaliteit niet afwijken van het groen buiten het scherm.

Kunstwerk Tor und Stele speelt een belangrijke rol in de buitenruimte. Als uit een andere tijd is er vanuit alle richtingen zicht op het Kunstwerk Tor und Stele, het kunstwerk sluiert in het groen, maar vormt toch een baken in de buitenruimte. Markante assen zijn vrij van hoog groen. Zo wordt het kunstwerk te midden van het groen vanuit Hofplein, stadhuis en Haagseveer een interessant markeringspunt.

Uitgangspunten

Rotterdamse Stijl

- Coolsingel en Hofplein vormen qua inrichting de specialisatie materialisatie is conform deze inrichtingsplannen.
- Overige aangrenzende straten worden ontworpen conform de Rotterdamse Stijl en kennen een verbijzondering in groen en zitranden.
- De buitenruimte is obstakel vrij, er zijn geen keerranden, alle hoogteverschillen worden vloeiend overbrugd.

Groen en ecologie

- Bestaande bomen worden gehandhaafd en beschermd tijdens bouwwerkzaamheden.
- De groenstructuur aan de Pompenburg (platanen) wordt compleet gemaakt richting Hofplein.
- Het binnengebied kent een verbijzondering aan groen.
- Het groen bestaat uit een patroon van sierborders met vaste planten, heesters en bomen.
- Op plaatsen van kelders is voldoende dekking voor het planten van vaste planten, heesters en bomen van de derde grootte.
- Het middengebied blijft vrij van kabels en leiding, zodat tweede en eerste grootte bomen in de volle grond kunnen worden aangeplant.
- Op plaatsen van het windscherm wordt er voorzien in een robuust irrigatiesysteem om het groen ten alle tijden van voldoende water te kunnen voorzien.
- Het irrigatiesysteem wordt gekoppeld aan waterbuffers op hoger gelegen dakvlakken en zo veel mogelijk gevoed door regenwater.

5. Mobiliteit

5.1 Bereikbaarheid

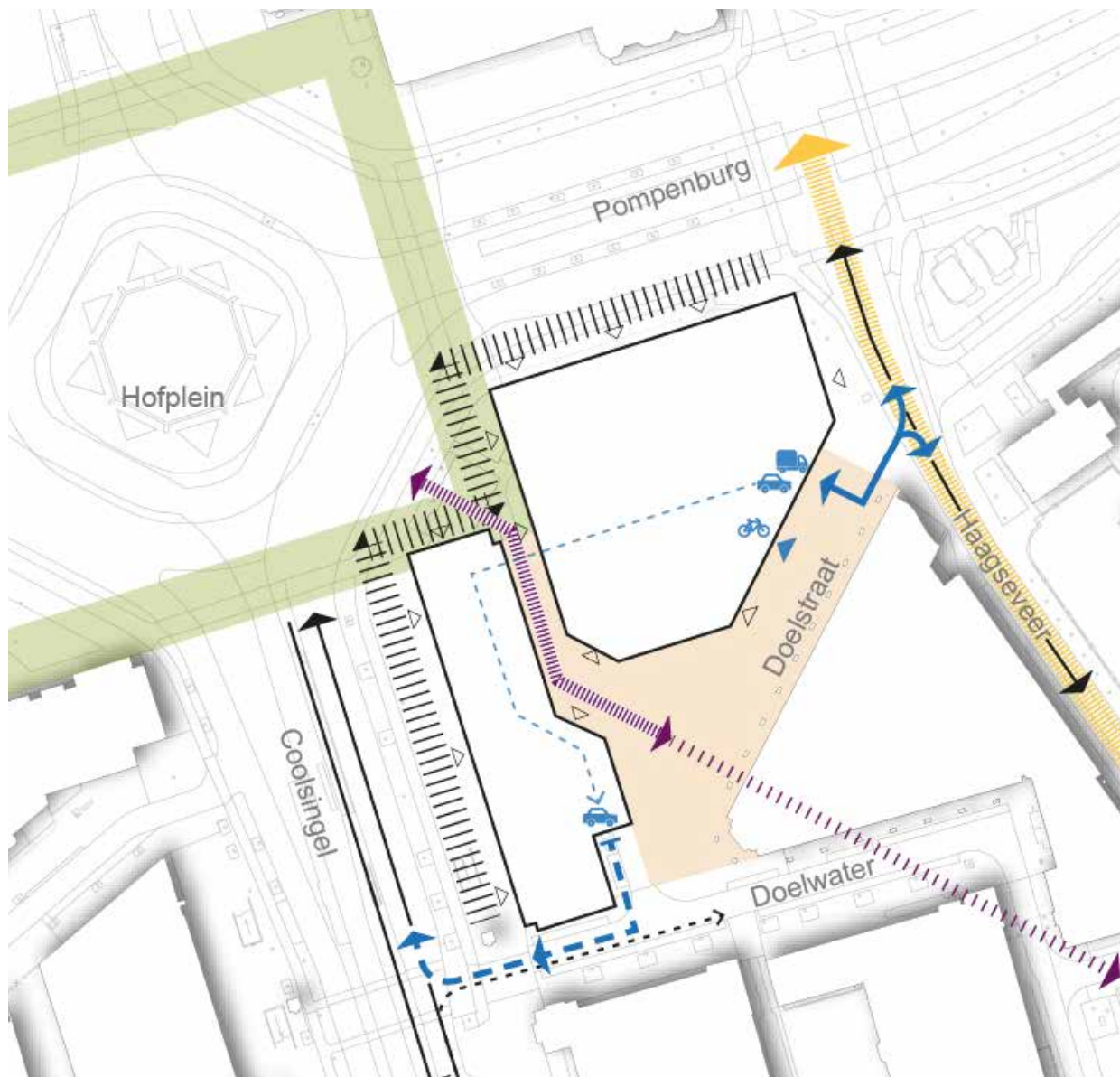
5.2 Parkeren

5.3 Duurzame mobiliteit

5.4 Personen en goederenvervoer

5.5 Aan-/afrijroutes politie





Legenda

-  Ontsluiting/routing parkeerkelder
-  Autoverkeer Coolsingel/Haagseveer
-  Versterken fietsas Haagseveer
-  Verbeteren fijnmazig netwerk (Hofplein/Doelstraat/Raamplein)
-  Langzaam-verkeerszone Doelstraat
-  Geen aansluiting gemotoriseerd verkeer vanuit hoofdstructuren Coolsingel, Hofplein en Pompenburg
-  (nieuwe contour Hofplein)

Kaart uitgangspunten mobiliteit

Mobiliteit staat in dienst van een goede bereikbaarheid, een gezonde leefomgeving, energietransitie, kwaliteit openbare ruimte en de ruimtelijke verdichting. Het aantrekkelijk houden van Rotterdam voor alle diverse gebruikers van de stad is steeds belangrijker. Dit betekent dat we de fiets, voetganger en openbaar vervoer meer ruimte geven en minder ruimte wordt geboden aan het autoverkeer. Er wordt in Rotterdam ingezet op nieuwe schone vervoersmiddelen en ander reisgedrag.

5.1 Bereikbaarheid

RISE is gelegen op een bijzondere locatie van de stad. Als verbindende plek sluiten belangrijke stadsassen aan op het Hofplein. Waarbij de Coolsingel momenteel wordt afgerond met meer ruimte voor de voetganger en de fiets zijn er vergelijkbare plannen voor het Hofplein. De verkeersfunctie wordt daarbij ter discussie gesteld ten faveure van langzaam verkeer en de verblijfsfunctie. Op termijn heeft dit ook gevolgen voor de verkeersfunctie van Pompenburg. Deze ontwikkelingen in het achterhoofd houdende zijn er mogelijkheden om de RISE aan te laten sluiten op de ambitie van meer fietsers en voetgangers in het Rotterdamse centrummilieu. Waar het Hofplein de ruimte probeert te bieden verwachten we dat de RISE de katalysator kan zijn om de fietser en voetganger te lokken. Ruimte, attractiviteit en het benutten van de locatie zullen tot een diverse openbare ruimte leiden.

Verkeersstructuur (voetganger, fiets, auto, vrachtwagens/touringcars, overige)

- De Coolsingel is een centrumstadsas. Dit betekent dat gemotoriseerd verkeer de weg niet mag verlaten om te laden/lossen. Eenzelfde onmogelijkheid om gemotoriseerd het openbaar gebied te betreden geldt voor het kruispunt Hofplein en Pompenburg.
- Gemotoriseerd verkeer betreedt daarmee via de erftoegangswegen aan de zuid (Rodezand/Doelstraat) en oostzijde (Haagseveer) de ontwikkelingslocatie.
- De ontsluiting van auto en fietsparkeren vanuit de ontwikkeling mag evenals de bevoorrading geen negatief effect hebben op het onderliggend wegennet.
- De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer van en naar RISE vindt plaats via een in- en uitgang aan Doelstraat (zijde Haagseveer) en een uitgang aan de Doelstraat (zijde Coolsingel).
- De koppeling tussen de twee bouwdelen vindt plaats in de ondergrondse parkeergarage. Er is hiervoor geen mogelijkheid op maaiveld.
- Alle weggebruikers moeten verkeersveilig kunnen kruisen op met name de punten bij de in-/uitgangen van de parkeergarage.

- De Haagseveer vormt een centrumfietsas in noord-zuid richting en daarom dient gemotoriseerd verkeer goed ingepast te worden rondom deze ontwikkeling.
- De Doelstraat is op dit moment niet beschikbaar voor doorgaand gemotoriseerd verkeer. Vanwege de locatie in het netwerk dient dit in stand te worden gehouden, om sluipverkeer te weren dat het Hofplein wil mijden.
- Het gebruik van de openbare ruimte door gemotoriseerd verkeer in de Doelstraat wordt zover mogelijk richting de Haagseveer geconcentreerd. Dit volgt de ambitie van de Rotterdamse MobiliteitsAanpak die de voetganger en fietser zoveel mogelijk ruimte wil bieden.
- De Doelstraat kent op dit moment een pleinfunctie die beperkt in gebruik is door langzaam verkeer en wordt gebruikt als opstelplaats voor de politie/ME. Met de komst van extra programma is de verwachting dat het openbaar gebied voornamelijk van nut wordt voor voetganger en fietser. De inrichting dient hierin te voorzien, zodat deze locatie als stepping stone fungeert tussen binnenstad richting Hofplein, Pompenburg en Meent.

Lopen

- Station Rotterdam Centraal is op 600 meter gelegen van de ontwikkeling. Dit betekent dat de ontwikkeling in de nabijheid ligt van een belangrijke openbaar vervoershub.
- Nabij de ontwikkeling liggen de tramhaltes Pompenburg, Weena en Stadshuis. Ook metrostation Stadhuis ligt op een steenworp afstand.
- Ook de rest van de stad is goed beloopbaar. Een lopende levensstijl wordt gepromoot door een logische routing in het pand, gevoel van thuiskomen bij de bezoekers, rustpunten onderweg naar de woning.
- Het gebouw dient te zorgen voor een aangenaam windklimaat voor voetgangers en fietsers.
- De vormgeving en programmering van de plintzone zorgt voor een voor voetgangers aantrekkelijke openbare ruimte.

Fietsen

- De fiets moet worden gezien als het standaard vervoersmiddel voor RISE.
- Een kwalitatieve aankleding en de interne routing (vanuit de liften) dient dit te benadrukken.
- Fietsvoorziening komt uit op een logische wijze in de openbare ruimte.
- De fietsvoorziening wordt op een bereikbare en veilige plek het pand in geleid.
- Wildstallen van fietsen dient te worden voorkomen door voor de verschillende woontorens toegankelijke voorzieningen te creëren op korte afstand.
- De fietsenstalling is ook bereikbaar, toegankelijk en aantrekkelijk voor bezoekers van RISE.
- De fietsenstalling wordt ingericht vanuit een menselijke maat, in plaats van de gedachte achter een parkeergarage. Dit betekent dat ontwerpprincipes vanuit de voetganger ook worden toegepast in de fietsenstalling.
- De fietsenstalling geeft antwoord op verder elektrificeren van het fietsenpark.
- De fietsenstalling moet voorbereid zijn op buitenmodel-fietsen.
- De fietsenstalling heeft een ruimte waar duurdere (race) fietsen veilig kunnen staan.
- Vanuit de appartementen en liften is het fietsparkeren via een directe route bereikbaar.

Openbaar vervoer

- Naast een goede beloopbaarheid van Rotterdam Centraal is de ontwikkeling gelegen aan tram- en metrohaltes. Deze verbindingen zorgen voor een uitstekende bereikbaarheid binnen de stad en regio.

Mobiliteitsconcept

- Het mobiliteitsconcept is gebruiksvriendelijk. Dit betekent dat het concept aansluit op het mobiliteitsprofiel van de gebruikers. Door gebruik te maken van Mobility as a Service ontstaat een volledige match tussen de mobiliteitsvraag van gebruiker en de mobiliteitsaanbieder via het gebouw. Bouwontwikkelingen in de omgeving (Post) benutten deze mogelijkheid waardoor verdere

mobiliteitsefficiëntie kan worden gevonden in de stad.

- Routing richting het mobiliteitsconcept is helder benoemd in het pand en kent een logische, directe verbinding.
- De mobiliteitshub(s) moet(en) voor alle gebruikers een realistische optie zijn. Dit betekent dat het mobiliteitsconcept goed bereikbaar is en via een aantrekkelijk route kan worden benaderd vanuit alle torens.
- De gebruiksvriendelijkheid van het mobiliteitsconcept kan worden verhoogd door middel van valetparking of een mobiliteitsmeester.

5.2 Parkeren

Voor ontwikkeling van RISE geldt de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 of diens opvolger. In deze beleidsregeling staat exact omschreven waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen. De regeling waarborgt dat initiatiefnemers voldoende parkeercapaciteit realiseren voor auto en fiets bij ontwikkelingen, met als doel om de stad te verduurzamen in een aantrekkelijke, leefbare en gezonde stad.

- De Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 is leidend.
- De benodigde parkeerplaatsen voor auto's dienen in principe op eigen terrein ingepast te worden.
- Afwijkingen zijn mogelijk binnen de kaders die zijn gesteld in de betreffende beleidsregeling.
- Vrijstellingen op de parkeernorm zijn mogelijk binnen de kaders die zijn gesteld in de betreffende beleidsregeling. Voor deze locatie is een maximale vrijstelling mogelijk tot 90% van de oorspronkelijke parkeernorm. N.B. Bij gebruik van de vrijstelling zijn geen parkeervergunningen mogelijk voor de bewoners en bedrijven.
- De entree van de parkeergarage is zo direct mogelijk bereikbaar vanaf de omliggende verkeersstructuur.
- De opzet van de parkeergarage volgt de NEN-normen voor parkeergarages.

De rol van onder andere de fiets wordt ter vervanging van de auto steeds belangrijker. Het faciliteren van de fietser in Rotterdam verdient om die reden de aandacht, zowel in de uitbreiding van fietspaden als ook in de fietsparkeerfaciliteiten. In het parkeerbeleid wordt hierop ingespeeld en worden er naast een parkeernorm voor de fiets ook eisen gesteld aan de stalling voor fietsen.

- De Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 is leidend.
- De benodigde parkeerplaatsen voor fietsers dienen op eigen terrein ingepast te worden.
- Voor de (collectieve) fietsenstalling is van belang dat deze goed gepositioneerd wordt en daarmee goed bereikbaar, maar ook aantrekkelijk en veilig wordt vormgegeven.
- Er is behoefte aan een toegankelijke fietsenstalling voor bezoekers van RISE. Deze parkeervoorziening is fysiek afgescheiden van de fietsenstalling voor bewoners en personeel van RISE.
- Er is geen behoefte aan een openbare fietsenstalling voor algemeen gebruik.
- De entree van de parkeergarage is zo direct mogelijk bereikbaar vanaf de omliggende verkeersstructuur.
- De opzet van de parkeergarage volgt de NEN-normen voor parkeergarages.
- In de openbare ruimte worden geen fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

5.3 Duurzame mobiliteit

Duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd in de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018. Bewoners, forenzen en bezoekers worden gestimuleerd gebruik te maken van duurzame vervoersmiddelen zoals (elektrische) fiets, OV en elektrische auto. Het autobezit (van 2e of 1e auto) wordt overbodig gemaakt door bieden van alternatieven in de vorm van (elektrische) deelauto's. De groei van elektrische auto's wordt gestimuleerd door voldoende laadinfrastructuur, zowel in de openbare ruimte als bij parkeren op eigen terrein. Voor de parkeergelegenheid op eigen terrein geldt de EV Ready eis uit de beleidsregeling;

- De parkeerplaats dient bouwkundig voorbereid te zijn op de plaatsing van laadpunten voor elektrische auto's.
- Volgens beleid dient de netaansluiting van parkeergarage/-gelegenheid voorbereid te zijn op het gelijktijdig laden van 20% van de parkeerplaatsen. Hierbij mogen smart charging oplossingen toegepast worden om dit mogelijk te maken. In het licht van de recente (en de te verwachten) technische ontwikkelingen ligt het voor de hand voor te sorteren op een hoger percentage.
- RED Company dient hiervoor een EV-plan te kunnen overleggen. De netaansluiting voor collectieve voorzieningen dient EV ready te zijn.

5.4 Personen en goederenvervoer

Alle expeditie dient dicht bij de hoofdentrees van de woonwinkeltorens gesitueerd te worden. Aangezien dit niet haalbaar/wenselijk is op maaiveld (in de openbare ruimte), dient deze laad/losreservering goed ingepast te worden in de parkeergarage, waarbij het veilig aanrijden van belang is.

- Er ontstaat zodoende een ondergrondse straat (of plein) waar elke reis vanuit RISE start. Dit omvat naast het parkeren ook mobiliteit voor ouderen en (hotel)gasten via busjes en taxi's. Aanvullend is het de locatie waar logistiek, bedrijfsafval, pakketten en verhuizingen worden afgehandeld.
- De plaatsing van de entree met brievenbussen dient op een goed bereikbare locatie te zijn voorzien.
- De aflevering van de pakketdiensten vindt plaats in de (parkeer-)kelder. Er moet onderzocht worden of een opstelplek voor compacte en duurzame bezorgdiensten in de buitenruimte kan worden ingepast.
- Gelet op de verwachte groei van pakketdiensten dient een efficiënte afleverwijze ingepast in het pand. Een centraal punt voor pakketdiensten versnelt de bezorging en daarmee is er minder kans dat een bezorger terug moet komen.
- Logistiek kenmerkt zich doorgaans door grotere voertuigen. Vanuit verkeersveiligheidsoogpunt dienen zwaar verkeer en langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) zoveel mogelijk te worden gescheiden via ruimte of inrichting.
- Als de Doelstraat naar verwachting slechts beperkt in gebruik is voor gemotoriseerd verkeer zal de openbare ruimte mogelijkheden moeten bieden om op een veilige wijze te keren.
- Op twee locaties, te weten aan het Haagseveer en aan Doelwater/Doelstraat, komen locaties voor ondergrondse containers. Op de locatie Haagseveer moet dit worden voorzien met een parkeerhaven voor de ophaaldienst.
- Bedrijfsafval moet aangeboden/opgehaald worden via de entree van de parkeergarage, waardoor dit geen extra ruimte in beslag neemt in de plint of in de openbare ruimte.

5.5 Aan-/afrijroutes politie

- De Haagseveer vormt de standaard ontsluiting voor het wegrijden van de politie en zal ruimtelijk worden voorbereid zodat men te allen tijde kan uitrukken.
- De Doelstraat is tevens opstelplaats voor de Mobiele Eenheid (ME). Bij het ontwerp van de buitenruimte dient hier rekening mee te worden gehouden.

6. Duurzaamheid

6.1 Integrale duurzaamheid

6.2 Sociale duurzaamheid

6.3 Duurzaamheidskompas

I. Energietransitie

II. Circulair

III. Klimaatbestendig

IV. Gezonde leefomgeving

6.4 Smart City

6.5 Resilience

De binnenstad van Rotterdam zal ook in de toekomst één van de meest logische plekken blijven om de groei van de stad te blijven accommoderen om het hoogstedelijke interactiemilieu (op twee oevers van de Nieuwe Maas) te versterken, met een grote functiemix, hoge dichtheid, intensief en meervoudig ruimtegebruik, levendigheid en goed openbaar vervoer.

De RISE-ontwikkeling bestaat uit een programma van ongeveer 200.000 m² bvo. Met de ontwikkeling van RISE ontstaat een gemengd woonmilieu waarmee het interactiemilieu voor bedrijven en ondernemers. Door een kwaliteitsslag in de openbare ruimte draagt de ontwikkeling bij aan gezondere en schonere verplaatsingen te voet, te fiets en met het openbaar vervoer. Voor Havensteder biedt de ontwikkeling de kans om meer passende en beter geschikte woningen voor hun doelgroep te realiseren, waarmee de woningvoorraad toekomstbestendiger wordt dan bij renovatie.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de duurzaamheidsambities en prestatieafspraken voor deze ontwikkeling. De integrale benadering en de sociale duurzaamheid staan centraal. Op basis van het Rotterdams Duurzaamheidskompas wordt specifiek ingegaan op aanvullende ambities, randvoorwaarden en eisen voor de thema's: energie, circulariteit, klimaatbestendigheid en gezonde leefomgeving. Daarnaast gaat dit hoofdstuk ook in op de thema's 'resilience' en 'smart city'. In een steeds digitaler en verbondener wereld maken we de stad weerbaarder en op de toekomst voorbereid.

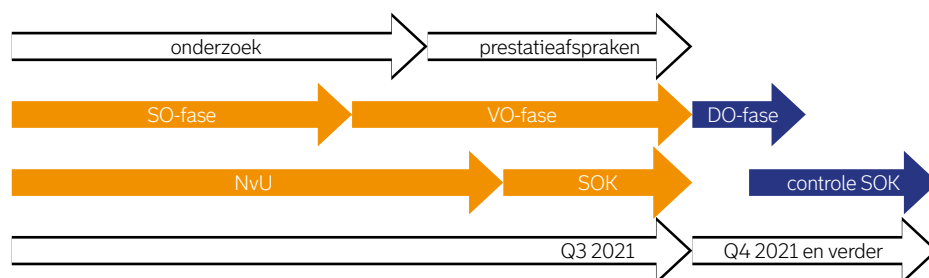
Prestatie- en procesafspraken

Voor onze duurzaamheidsambities zijn prestatieafspraken opgenomen om de vaak algemene beleidsdoelstellingen te concretiseren voor deze ontwikkeling. De gemeente en RED Company komen tot voor beide partijen acceptabele afspraken om een duurzame ontwikkeling te realiseren binnen de technische en financiële haalbaarheid. In de samenwerkingsovereenkomst (SOK) zijn alle afspraken geconcretiseerd en opgenomen.

Niet alle prestatieafspraken kunnen ten tijde van de SO-fase geconcretiseerd worden; voor een aantal uitgangspunten geldt dat meer gegevens bekend moeten zijn om tot concrete prestatieafspraken te komen. Daarom zijn voor een aantal duurzaamheidsambities onderzoeksvragen of plannen van aanpak geformuleerd als prestatieafpraak. Voor deze onderdelen is een proces afgesproken, waarbij de prestatieafspraken op basis van de onderzoeken of plannen later overeen worden gekomen.

Deze worden, afhankelijk van aard en toepassing van het onderzoek, aan het begin of in de loop van de VO-fase aangeleverd voor goedkeuring door het DARO (onderdeel van de afdeling Duurzaam van de gemeente Rotterdam). Voor de te sluiten SOK (planning is eind 2021) zijn de onderzoeken en plannen van aanpak uitgevoerd en opgesteld. Voor alle duurzaamheidsambities zijn bindende en concrete afspraken gemaakt over het desbetreffende toetsingskader voor het DO.

Onderstaande figuur illustreert het proces in relatie tot het vastleggen van de prestatieafspraken.



6.1. Integrale duurzaamheid

De technische duurzaamheidsopgaven als de energietransitie, circulair bouwen, klimaatadaptatie, gezondheid en binnenmilieu vragen om een integrale benadering. BREEAM-NL is een certificeringsmethode waarmee projecten op integrale duurzaamheid beoordeeld worden.

Prestatieafpraak:

Een BREEAM-NL (met Beoordelingsrichtlijn BREEAM-NL Nieuwbouw (2020)) ontwerp- en oplevercertificaat met als streefwaarde 'Excellent' (4 sterren) en een minimale prestatie van 'Very Good' (3 sterren) wordt voor de nieuwbouw RISE behaald. De certificering 'Excellent' vormt het uitgangspunt. Hiervan kan enkel gemotiveerd afgeweken worden met goedkeuring van de gemeente (DARO).

6.2. Sociale duurzaamheid

De sociale duurzaamheidsopgaven komen terug in een breed spectrum van aspecten zoals efficiënt ruimtegebruik, toekomstbestendige bebouwing, een veelzijdig aanbod van woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en mobiliteit, een levendige en aantrekkelijke buitenruimte bij de woning en in de openbare ruimte, een goede woonkwaliteit en de mogelijkheid tot participatie in het proces. Deze aspecten zijn gewaarborgd in de ruimtelijke uitgangspunten (stedenbouw, openbare ruimte, programma) en het hoofdstuk vervolg en participatie. Bovendien is ook hier een integrale benadering wenselijk om te beoordelen hoe de onderdelen elkaar optimaal kunnen versterken.

Prestatieafpraak:

De sociale duurzaamheid wordt aan de hand van een integrale kwalitatieve beoordeling gemonitord door het planteam, RED Company en Havensteder.

6.3. Duurzaamheidskompas

1. Energietransitie

Voor alle gebouwen in een gebied is het duurzamer om een gebiedsoplossing te gebruiken dan wanneer elk gebouw afzonderlijk een eigen energie-oplossing te bouwen. Het energieconcept dat wordt gekozen is passend voor de gehele

ontwikkeling én bij voorkeur voor het omliggende gebied. Het gebiedsgebonden energieconcept houdt rekening met de huidige en (zo mogelijk) toekomstige ontwikkelingen in de omgeving ten aanzien van duurzame mobiliteit, nieuw vastgoed en vergelijkbare afnemers van duurzame warmte en koude levering.

Het energieconcept van het gebouw bestaat uit energietechnieken met een lage CO₂-uitstoot. De ontwikkeling heeft een zo laag mogelijk energievraag en -verbruik en maakt gebruik van zoveel mogelijk duurzame energiebronnen. Het energiesysteem houdt rekening met vraag van verschillende gebruikers binnen en buiten het gebouw en stemt vraag en aanbod slim op elkaar af, ook in de tijd, namelijk:

- Thermische energie kan worden uitgewisseld doordat er 24 uur activiteit is in het gebouw.
- De elektriciteit die overdag wordt opgewekt wordt direct op het moment gebruikt. In dal uren wordt elektrisch geladen van het elektriciteitsnet.

Onder het energieconcept wordt warmte, koeling en elektriciteit verstaan. Randvoorwaarden zijn dat de ontwikkeling geheel aardgasvrij is en dat er een aansluitplicht geldt op stadsverwarming. Voor de locatie is Eneco de concessiehouder voor warmtelevering. Het energieconcept mag niet bijdragen aan het verhogen van hittestress op deze locatie in de stad. Er wordt geen gebruik gemaakt van woning gebonden energieoplossingen als (lucht)warmtepompen. Voor elektriciteit geldt dat zo min mogelijk gebruik gemaakt wordt van het elektriciteitsnet.

Prestatieafspraken:

RED Company doet onderzoek naar potentiële energieconcepten passend voor de gehele ontwikkeling én voor het omliggende gebied en brengt de consequenties en kansen in kaart ten aanzien van techniek, financiën en CO₂-emissie. Proces: In afstemming met DARO wordt het definitieve energieconcept gekozen en opgenomen in de SOK.

II. Circulair

De impact van de bouwketen in zowel de bebouwde omge-

ving als openbare ruimte is groot; door het steeds schaarser worden van primaire grondstoffen, door de milieu-impact van bouwmaterialen in de hele keten en door het waardeverlies zoals we nu met waardevolle grondstoffen omgaan.

Doelen voor circulair bouwen zijn dan ook:

1. Reduceren gebruik primaire grondstoffen
2. Reductie milieu-impact in de keten
3. Sturen op waarde-behoud en reduceren van verspilling

De bestaande gebouwen op deze locatie worden gesloopt om plaats te maken voor de nieuwbouw. Het slopen gebeurt op slimme en circulaire wijze, waarbij gestuurd wordt op waarde-behoud en het beperken van afval.

Voor de nieuwe ontwikkeling geldt dat het gebruik van primaire grondstoffen wordt beperkt. Bouwmaterialen worden gebruikt met een zo laag mogelijke milieubelasting. De nieuwe ontwikkeling is met een circulaire strategie ontworpen en gebouwd met als doel een flexibel en toekomstbestendig gebouw te realiseren. De ontwikkeling is multifunctioneel, aanpasbaar en veranderbaar voor verschillende gebruiksscenario's gedurende het gebruik. Demontage en hoogwaardig hergebruik na einde gebruiksduur is mogelijk gemaakt voor relevante gebouwonderdelen.

Prestatieafpraak:

- Een Plan van Aanpak wordt opgesteld over op welke manier wordt gestuurd op waarde-behoud van de bestaande materialen en het reduceren van sloop-/bouwafval. Hierin is concreet uitgewerkt hoeveel van de uitkomende materialen uit sloop en bouw minimaal wordt hergebruikt, gerecycled en maximaal wordt gestort. Proces: Met goedkeuring van het DARO zijn de prestatieafspraken definitief en worden in de SOK opgenomen.
- Een Plan van Aanpak wordt opgesteld over de manier waarop invulling wordt gegeven aan de doelen voor circulair bouwen. Hierin is concreet uitgewerkt welke ontwerpen uitvoeringsmaatregelen worden toegepast, zoals het aandeel van secundaire en biobased materialen, de mate van losmaakbaarheid en indelingsflexibiliteit (BREEAM

credit WST 06 (BRL versie 2020 V1.0)). Proces: Met goedkeuring van het DARO zijn de prestatieafspraken definitief en worden in de SOK opgenomen.

- De totale schaduwprijs van de gehele ontwikkeling (MPG) is maximaal € 0,75 per m² BVO per jaar;
- Bij oplevering van de nieuwe ontwikkeling wordt een materialenpaspoort (digitaal dossier) aangeleverd aan belanghebbende met alle toegepaste materialen en bijbehorende eigenschappen, zoals Madaster of gelijkwaardig.

III. Klimaatbestendig

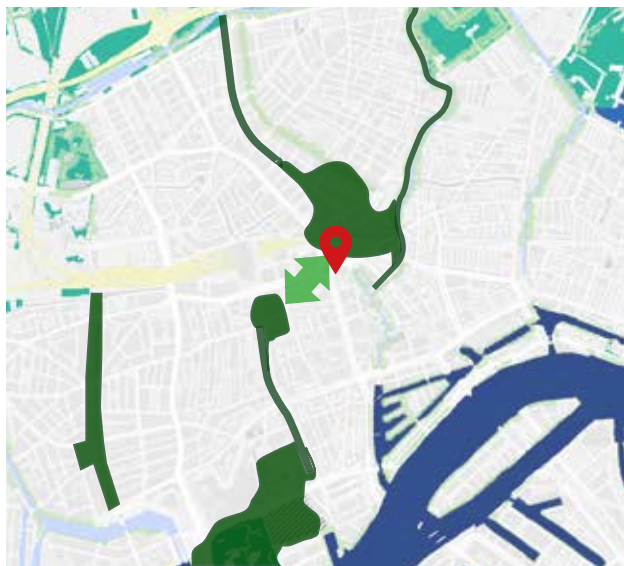
Klimaatadaptatie

In de binnenstad van Rotterdam wordt veel bijgebouwd. Om nu en in de toekomst te zorgen voor een aangenaam woon-, werk-, en verblijfsklimaat en in te spelen op klimaatveranderingen moeten maatregelen op gebied van klimaatadaptatie toegepast worden. In het Rotterdamse Weerwoord worden de thema's neerslag, grondwater, hitte, droogte, overstroming en bodemdaling behandeld. Op deze binnenstedelijke locatie spelen met name de thema's wateroverlast en hittestress.

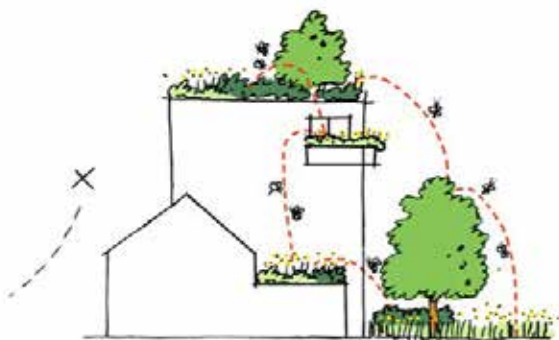
De binnenstad van Rotterdam kent een verhoogde mate van hittestress. Dit deel van de stad wordt gemiddeld 6 graden warmer dan omliggend gebied. Nieuwe ontwikkelingen mogen het risico op hittestress niet verhogen. Op het ensemble dragen vergroening en verdamping bij aan het verminderen van hittestress. Er worden zonwerende maatregelen genomen om warmtetoetreding in woningen en kantoren te minimaliseren.

Rotterdam wil voorbereid zijn op steeds vaker voorkomende hevige regenbuien. Het rioleringsstelsel wordt zoveel mogelijk ontlast. Het Gemeentelijk Rioleringsplan schrijft voor dat op eigen terrein 50 mm hemelwater per uur en 70 mm per 24 uur geborgen wordt. Een slim systeem zorgt voor vertraagde afvoer zodat er voldoende ruimte in de buffer is als een nieuwe regenbui wordt verwacht. Bij voorkeur wordt opgevangen hemelwater zoveel mogelijk hergebruikt voor bijvoorbeeld het bewateren van groenvoorzieningen.

In het kader van het IP Hofplein wordt onderzocht of ondergrondse waterberging mogelijk is. In overleg met RED Company wordt onderzocht of een aansluiting van de RISE-



Figuur 1. - Beoogde ecologische verbinding tussen het Noordkanaal en de Nieuwe Maas.



Figuur 2. - 'Steppingstones' in netwerk van kleine leefgebieden om bestaande leefgebieden te vergroten.

Bron: www.greendealgroenedaken.nl

ontwikkeling op deze waterberging technisch en financieel haalbaar is als aanvaardbaar alternatief voor de opvang van hemelwater op eigen terrein.

De massaopbouw van RISE bestaat uit een drietal torens op een onderbouw. Uitgangspunt is dat alle daken multifunctioneel worden ingericht met minimaal twee functies. In Rotterdam spreken we over de invullingen groen, water, opwekking energie en verblijfsfuncties. Bij de invulling zal rekening gehouden worden met de mate waarop woningen zicht hebben op de lager gelegen daken. Hierbij worden de lager gelegen daken ingericht voor bijv. vergroening, waterberging en sociaal gebruik. Hogere daken worden bij voorkeur gebruikt voor energieopwekking en waterberging. Op de vergroende daken wordt een voldoende dik substraat toegepast zodat bomen van de derde orde grootte kunnen worden geplant.

Ecologie en biodiversiteit

Biodiversiteit is de basis van een gezonde leefomgeving. Plagdiestrijding, het voorkomen van ziektes in planten en bomen, een goede waterhuishouding, CO₂ vermindering en fijnstof vermindering zijn allemaal terug te leiden naar een goede biodiversiteit in de stad. Het belang van biodiversiteit voor een gezond en evenwichtig ecosysteem in de stad is onderdeel van de Visie Openbare Ruimte van de gemeente Rotterdam. Doel is om een volledig en robuust ecosysteem in de stad te realiseren. Dit is mogelijk door sterke verbindingen te creëren, waardoor uitwisseling kan plaatsvinden tussen ecologisch waardevolle gebieden. De RISE-ontwikkeling kan bijdragen aan de ecologische verbinding tussen het Noordkanaal, via de Hofbogen, de Westersingel en Het Park naar de Nieuwe Maas.

De juiste combinatie van groene 'stepping stones' (figuur 2) in de ontwikkeling en de omgeving is van groot belang om de structuur dusdanig te versterken dat deze daadwerkelijk functioneert als verbinding voor de uitwisseling van planten en beesten tussen verschillende groengebieden.

Doelsoorten(groepen) in de stedelijke omgeving omvatten voornamelijk insecten (vlinders, bijen, bodeminsecten), vleermuizen (gebouw bewonend) en vogels, zoals huismus, gierzwaluw en koolmees. Uitgangspunt is dat voor alle doelsoor-

ten de volgende functies aanwezig dienen te zijn in iedere (deel)projectlocatie om een lokaal ecosysteem te faciliteren:

- Voortplantingslocatie (vleermuiskasten, nestkasten voor vogels en dichte, rustige struiken)
- Veiligheid (verschuilplekken, zoals struiken, bomen, takkenrillen)
- Voedsel (planten en bomen met bloemen, zaden en bessen)
- Verbinding (bijvoorbeeld bomenrijen, hagen of gevelgroen gericht op omringend groen)

Er dient met een aantal zaken rekening te worden gehouden, zoals het toevoegen van zoveel mogelijk functioneel groen op straat, daken en gevels; plantensoorten afgestemd op de soorten die er voorkomen; een mix van rust en reuring, want elke soort heeft andere behoeftes waarvoor doelgericht fourageerplekken moeten worden ingericht.

Concrete aanbevelingen voor een succesvolle bijdrage aan de biodiversiteit zijn:

Daken

- Daken onder de 30 meter hoogte beplanten met zo veel mogelijk inheemse beplanting die varieert in hoogte en dichtheden om te voorzien in bloemen, zaden of bessen.
- Een oppervlak van ten minste 20m² binnen het projectgebied bestaat uit bomen en/of struikvegetatie van ten minste 2 meter hoog en geeft rust en verblijfsfunctie voor een grote groep soorten.
- Ieder dak dient ten minste in één vorm van verblijfplaats voor insecten te voorzien. Dit kan bijvoorbeeld een insectenhotel, dood hout of een stenenhoop zijn.
- Bij groene daken hoger dan 30 meter, dient een verbinding te worden gemaakt met lagere daken, zodat diersoorten op deze daken terecht kunnen komen. Dit kan in de vorm van gevelgroen overgaand in dakgroen.
- Daken zonder groene functie dienen ten minste nestgelegenheid aan te bieden voor de slechtvalk.
- Er dienen rustige locaties ingericht te worden waar dieren kunnen verblijven zonder grote verstoring door de aanwezigheid van mensen. Voorkeur voor robuuste groenvlekken in plaats van haagjes tussen terrassen.

- In het plangebied dient beplanting aanwezig te zijn die samen het gehele jaar door in nectar voorzien (bloeiende planten door het hele jaar heen).

Gevels

- Gebouwen dienen ten minste in de verbindingsrichting (figuur 1) groene gevels te bevatten.
- In gevels onder 9 meter dient nestgelegenheid aanwezig te zijn voor ten minste huismus en algemene broedvogels, zoals koolmees en pimpelmees.
- Boven 9 meter hoogte dient nestgelegenheid aanwezig te zijn voor gierzwaluw.
- Indien er een gevel naast een groen dak aanwezig is dient hier tot maximaal 9 meter boven het groene dak in de gevel nestgelegenheid voor algemene broedvogels, zoals koolmees en pimpelmees gerealiseerd te worden.
- Tussen 3 meter en 20 meter hoogte moeten diverse vleermuisverblijven worden gerealiseerd voor zomer-, paar-, winter- en kraamverblijffuncties.
- Boven de 20 meter hoogte enkele verblijven realiseren voor de tweekleurige vleermuis. Kasten zijn gevarieerd aan te brengen, zodat zij kunnen fungeren als zomer-, paar-, winter- en kraamverblijffuncties.
- Geïntegreerde nest- of verblijfplaatsen worden geprefereerd boven inbouwkasten. Dit houdt in dat spouwmuuren opengesteld worden voor vleermuizen of dakranden zodanig worden ontworpen dat deze toegang bieden voor vogels.
- Alle verblijven dienen op een duurzame manier te worden geïntegreerd.

Prestatieafspraken:

- Een Plan van Aanpak wordt opgesteld waaruit opgemaakt kan worden op welke manier invulling wordt gegeven aan de voor deze specifieke locatie klimaatadaptieve thema's. Hierin is concreet uitgewerkt welke klimaatbestendige maatregelen worden toegepast en wat de consequenties en kansen zijn. Proces: Met goedkeuring van het DARO zijn de klimaatadaptieve maatregelen definitief en worden in de SOK opgenomen.
- Een Plan van Aanpak wordt opgesteld waaruit opgemaakt kan worden op welke manier invulling wordt gegeven

aan biodiversiteit voor deze ontwikkeling en omliggend gebied. Hierin is concreet uitgewerkt welke maatregelen ter versterking van de biodiversiteit worden toegepast en wat de consequenties en kansen zijn. Proces: Het Plan van Aanpak wordt voor advies voorgelegd aan de stadsecologen van de gemeente Rotterdam. Met goedkeuring van het DARO zijn de maatregelen t.b.v. ecologie en biodiversiteit definitief en worden in de SOK opgenomen.

IV. Gezonde leefomgeving

Bouw

Er is een directe relatie tussen bouwlogistiek en de luchtkwaliteit, klimaat en bereikbaarheid. Rotterdam zet fors in om dit te verbeteren. Vanaf 2025 voert Rotterdam een zero emissie zone voor stadslogistiek in. Concreet betekent dit dat in 2025 alleen nog emissievrij bouwverkeer binnen de ring van Rotterdam welkom is en de bouwlogistiek zo efficiënt mogelijk georganiseerd moet zijn. Een aantal voertuigcategorieën krijgen nog iets langer de tijd. Ga voor meer informatie over de zero emissie zone voor stadslogistiek naar www.rotterdam.nl/zes. Daarnaast zet Rotterdam in op schonere mobiele werktuigen op de bouwplaats zelf (zie ook hoofdstuk technische randvoorwaarden, paragraaf beheer).

Deze ontwikkeling vindt plaats in dicht stedelijk centrumgebied. De beperkte opslagruimte in het centrum van Rotterdam dwingt aannemers steeds vaker om hun materialen 'just in time' te laten leveren op de bouwplaats. Bijvoorbeeld het inzetten van een bouwhub kan een oplossing bieden om 'just-in-time'-logistiek te kunnen organiseren en het aantal ritten (en uitstoot) in de stad te reduceren. De komende jaren wordt in dit gebied veel gebouwd. Afstemming en samenwerking met andere bouwprojecten kan het verkeer nog meer reduceren.

Slopen en bouwen binnen een dicht stedelijk centrumgebied vraagt aandacht voor de omgeving als het gaat om heldere communicatie en het voorkomen van hinder.

Wonen

Bewoners en gebruikers van het gebouw worden geïnfor-

meerd en gestimuleerd wat betreft duurzaam wonen en onderhouden. De gebruiker wordt bijvoorbeeld uitgedaagd om zuinig om te gaan met energie, grondstoffen, materialen, etc.

Prestatieafspraken:

Gemeente Rotterdam en RED Company komen overeen dat:

- Vooruitlopend op eis voor zero-emissie bouwlogistiek in 2025 wordt een Plan van Aanpak opgesteld met als doel een efficiënte bouwlogistiek te realiseren. Hierin is concreet uitgewerkt op welke manier het aantal logistieke ritten in de stad door logistieke maatregelen tot het minimum wordt beperkt en zo veel mogelijk wordt ingezet op emissievrij transport. Daarnaast bevat het plan concrete maatregelen om de emissie op de bouwplaats door mobiele werktuigen ook zoveel mogelijk te beperken rekening houdend met de minimale eisen:

De in te zetten mobiele dieselwerktuigen met motoren met een variabele toerental voldoen tenminste aan de volgende Fasenormen:

- Handgereedschappen, kleine machines en pompen (P < 8 kW): emissievrij

- 19 kW tot 37 kW vermogen: Fasenorm III-A; 37 kW tot 56 kW vermogen: Fasenorm III-B; 56 kW tot 560 kW vermogen: Fasenorm IV.

De in te zetten mobiele dieselwerktuigen met motoren met een constant toerental voldoen tenminste aan Fasenorm III-A. Mobiele werktuigen met alleen een typekeuring conform de Amerikaanse TIER normen voldoen niet. De opdrachtgever kan ter controle de conformiteitsverklaring of EG-typegoedkeuringsverklaring in combinatie met de verklaring van gelijkvormigheid van de bedrijfsmiddelen opvragen bij de (onder)aannemer.

- Proces: Met goedkeuring van het DARO zijn de prestatieafspraken definitief en worden in de SOK opgenomen.
- Het project is beoordeeld door Stichting Bewuste Bouwers met een totaalscore van minimaal 7/10 punten (versie 3) conform BREEAM-NL credit MAN 03.
- Bewoners- en gebruikersinstructies worden opgesteld met als doel te informeren over het duurzaam gebruiken en onderhouden van het gebouw en de installaties conform BREEAM-NL credit MAN 04.

6.4 Smart City

Sensortechnologie, resilience, cyber security, artificiële intelligentie en (urban) big data maken bewoners, gebouwen en buitenruimte, en daarmee de stad, slimmer, duurzamer, efficiënter en veiliger. Daarvoor is een hoogwaardige digitale infrastructuur noodzakelijk. Digitalisering is een belangrijk proces voor alle maatschappelijke, fysieke en economische opgaven. Dit biedt uiteindelijk kansen voor duurzaamheid, maar het is vooral ook een opgave om de digitalisering op een duurzame en toekomst bestendige manier te implementeren.

Aanbevelingen Smart/ICT-infrastructuur

De technologische infrastructuur die we vandaag gebruiken is niet dezelfde als die we over een jaar gebruiken. Op de zonnepanelen infrastructuur bijvoorbeeld waren we tien jaar geleden nog niet toegerust en deze levert nu bij aansluiting regelmatig ruimtelijke problemen op.

Het is daarom belangrijk dat de ontwikkeling zoveel mogelijk voorbereid wordt om gemakkelijk verschillende aansluitingen te realiseren zonder naderhand grote fysieke ingrepen te hoeven doen. Hierbij hoort een technische ruimte waar allerlei partijen hun technische infrastructuur kunnen aansluiten en waar ruimte is voor apparaten. Niet alleen infrastructuur die we nu op het oog hebben, maar ook met (fysieke) ruimte voor toekomstige infrastructuur. Op die manier komen er minder technische kasten op straat, hebben we een rustigere openbare ruimte en kunnen we flexibeler omgaan met technologische investeringen in de toekomst.

Zo is er nu al groeiende behoefte aan stroomvoorzieningen met een USB oplaadpunt. RED Company kan overwegen of de stroomvoorzieningen uitgebreid worden met nieuwere stroomvoorzieningen, zoals USB of USB-C. Hierbij kan ook gekozen worden voor een modulair systeem waarbij de stroomvoorziening in kan spelen op nu nog onvoorziene ontwikkelingen.

Daarnaast speelt een andere toekomstige ontwikkeling nu al: 5G. 5G gaat moeilijk om gebouwen heen en door gebouwen of glas. Zo kunnen architectonische keuzes een groot effect hebben op de digitale ervaringen van de bewoners. Zo is ook

een betonconstructie een groot obstakel voor Wifi. Hier moet RED Company in het ontwerp rekening mee houden.

Tenslotte is ook de ontwikkeling van domotica toepassingen groeiende en is het verstandig daar rekening mee te houden en de technische infrastructuur voor te bereiden. Denk hierbij aan makkelijk mogelijk maken om sensoren aan te sluiten om bijvoorbeeld licht automatisch aan en uit te kunnen doen, deuren op afstand open of op slot te kunnen doen, slimme thermostaten en/of luchtkwaliteit-meters.

Prestatieafspraken:

- Een locatie wordt gerealiseerd op de kavel van de RISE (inpandig) als centrale locatie om technologische infrastructuur (bekabeling en apparatuur) te realiseren, rekening houdend met toekomstige ontwikkelingen;
- Voorzieningen worden getroffen om gemakkelijk de doorvoer van (meerdere) kabels, waaronder bijvoorbeeld glasvezelkabels, door het gebouw te vergemakkelijken. Hiermee wordt voorkomen dat bij toekomstige extra bekabeling fysieke aanpassingen aan het gebouw moeten worden gedaan en het gebouw bijvoorbeeld twee keer brandveilig moet worden afgewerkt en gecertificeerd;
- In de woning komen voldoende ruimte of worden loze leidingen aangelegd voor toekomstige bekabeling. Zo kan er van zowel kabels als UTP en andere toekomstige technologische infrastructuren gebruik gemaakt worden;
- De effecten van de beoogde constructie op de Wifi sterkte binnen één huishouden wordt onderzocht door middel van een Wifi-dekkingsplan. Aan de hand van het dekkingsplan worden faciliteiten aangebracht voor wifi access points;
- De materiaalkeuze van met name deuren en ramen heeft zo min mogelijk nadelige effecten voor de binnen 5G dekking, met extra aandacht voor de binnentuin.

6.5 Resilience

Een 'Resilience' stad is een weerbare en veerkrachtige stad die is voorbereid op shocks (disruptieve gebeurtenissen zoals een pandemie) en stresses (geleidelijke ontwikkelingen die potentieel uitlopen op disruptie, zoals klimaatverandering). Bij resiliënt bouwen zetten we de veiligheid en weerbaarheid van bewoners centraal, zowel op de korte als de lange termijn.

Bij inachtneming van de boven gestelde ambities voor integrale en sociale duurzaamheid Klimaatbestendigheid, Circulair, Energietransitie, Gezonde leefomgeving & Smart City, wordt de stad voorbereid op mogelijke toekomstige shocks en stresses.

7. Technische Randvoorwaarden

7.1 Technisch

7.2 Beheer

7.3 Milieu

7.4 Aanvullend t.b.v. OMV

7.1 Technisch

Bij de ontwikkeling en realisatie van deze ontwikkeling moet worden voldaan aan diverse technische randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn van belang in de fase waarin de technische uitwerking van deze ontwikkeling plaatsvindt.

7.1.a. Peilmaat

De peilmaat komt tot stand in overleg met de peilencommissie. De vloerpeilen met dorpelhoogtes in het ontwerp van het gebouw en de aanpassingen van de uitgiftepeilen dienen op elkaar te zijn afgestemd (zie peilmatenkaart en Concept SMP in de bijlage).

7.1.b. Kabels en leidingen (k&l)

In het projectgebied bevinden zich diverse kabels en leidingen, zowel hoofdleidingen, distributieleidingen als huisaansluitingen. Voor alle kabels en leidingen geldt dat de transportfunctie gegarandeerd moet blijven en dat de huisaansluitingen van alle in het projectgebied aanwezige te handhaven panden gegarandeerd moeten blijven.

De realisatie van het plan heeft voor de kabels en leidingen tot gevolg dat er omleggingen noodzakelijk zijn. De mate waarin hangt af van de verdere uitwerking van het plan. Op basis van de huidige plannen kunnen een vijftal locaties worden onderkend waarin sprake is van aanpassingen:

1 Hoek Hofplein

Direct naast de huidige rooilijn bevinden zich vele kabels en leidingen. Met de sloop van Hofplein 33 (en de hoek van het Pompenburg gebouw) ontstaat de ruimte voor de ontwikkeling van volwaardige bomen en groen in de buitenruimte. De bestaande kabels en leidingen schuiven richting de nieuwe rooilijn van de RISE-ontwikkeling. Daarmee is het onwenselijk op dit stuk een (parkeer)kelder onder de rooilijn van het gebouw uit te laten steken. Verder is bij een onderbouwing de eis vanuit het Handboek Leidingen van kracht die een vrije gronddekking van 2 m onder het maaiveld eist.

2 Doorsteek naar de Doelstraat

Eventuele kelder onder openbare ruimte: de huidige typen kabels en leidingen lijken van minder belang. Er is ook een rioolleiding en een hoogspanningstracé van elektriciteit aan-

wezig. Het vergt nader onderzoek hoe hier mee om te gaan. Wellicht kan de voorziening worden verwijderd, een andere indeling krijgen of worden mee ontworpen in het gebouw. Ook voor deze onderbouwing geldt de eis van minimaal 2 meter vrije gronddekking onder het maaiveld.

3 Centrale hart

Hier ligt een grote hoeveelheid aan kabels en leidingen, de bundels liggen verspreid. Uitgangspunt is een optimalisatie in de ligging. Eén centrale bundeling tegen de gevels zodat er centraal ruimte ontstaat om groen aan te brengen in de vrije volle grond is mogelijk.

4 Doelstraat met kunstwerk

Hier ligt een kleine hoeveelheid aan kabels en leidingen van mindere importantie. De ligging is voornamelijk tegen de bestaande gevel. De nieuwe rooilijn die enigszins meer naar binnen komt te liggen is hier wel aandachtspunt. Verder kruist een aantal openbare verlichtingskabels de straat. Deze zijn vermoedelijk voor de armaturen van het kunstwerk en een paar masten. Idealiter komen deze tegen de gevel van RISE te liggen, zodat het centrale deel van de rijweg vrijkomt voor de plaatsing van groen.

5 Hoek Pompenburg – Haagseveer

Hier wordt ten behoeve van het nieuwe plan de gevel verplaatst naar een zone waar nu kabels en leidingen liggen. De ruimte om die te verleggen lijkt aanwezig.

Deze globale inventarisatie is gebaseerd op de beschikbare gegevens van de kabels en leidingen in de bestanden van de ondergrond. Er is geen KLIC-melding als grondslag gebruikt en er zijn ook nog geen gesprekken met de eigenaren van de kabels en leidingen gevoerd. Voor alle werkzaamheden is het Handboek Leidingen van toepassing. Het eventueel intrekken van bestaande liggingsvergunningen en het verstrekken van nieuwe vergunningen verloopt via het Leidingenbureau van Cluster Stadsbeheer. Aanvullend gelden onderstaande (algemene) uitgangspunten:

- Werkzaamheden aan kabels en leidingen, zoals omleggen, verplaatsen, verwijderen, kunnen alleen worden uitge-

voerd in overleg met- en na toestemming van de eigenaren/beheerders van de desbetreffende kabels en leidingen en het Leidingbureau (LBBO) van de Gemeente Rotterdam. Voor kabels en leidingen in openbare grond gelden daarnaast de Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam (VBOR) en het handboek Beheer Ondergrond Rotterdam (HBOR). Voor telecommunicatiekabels geldt de Telecommunicatiewet.

- In de bijlage is een overzicht opgenomen van de in het projectgebied aanwezige kabels en leidingen, voor zover dat bij de gemeente Rotterdam bekend is. Deze informatie dient door middel van een oriëntatieverzoek bij het KLIC (onderdeel van het Kadaster) te worden geverifieerd bij de kabel- en leideingeigenaren.
- Bij herontwikkeling is een afstand van ca. 2,5 à 3 meter afstand tot de buizen noodzakelijk en bouwen op kabels en leidingen is niet toegestaan. Een uitzondering is denkbaar in het geval een hoge overkapping over de leidingen ontworpen wordt. Van belang is dat men bij de leidingen moet kunnen komen met een hydraulische kraan. Indien leidingen niet in openbaar terrein komen te liggen, dient RED Company met de leideingeigenaren een privaatrechtelijk contract af te sluiten.
- Eventuele kelderverdiepingen worden bij voorkeur niet onder de kabels en leidingen gemaakt. Bij een onderbouwing is de eis vanuit het Handboek Leidingen van kracht die een vrije gronddekking van 2 m onder het maaiveld eist.
- Het overleg met de gebruikers van deze ondergrondse infra en het organiseren van het verleggen daarvan, vindt plaats door RED Company. De doorlooptijd van de voorbereiding en de uitvoering van de werkzaamheden bedraagt normaal gesproken circa 2 jaar. Voorts verdient de aansluiting van de nieuwbouw op alle nutsvoorzieningen aandacht en daarmee de vraag of de huidige capaciteit daarvan dan toereikend is.
- Het toepassen van een WKO brengt bepaalde eisen en randvoorwaarden met zich mee. De uitgangspunten verschillen per beheerder en per situatie. Indien er sprake is van de aanleg van een WKO, dient er met de betrokken partijen te worden besproken wat hiervoor de specifieke eisen en voorwaarden zijn.

In het kader van de ontwikkeling RISE, is er de ambitie om de aangrenzende openbare ruimte groen in te richten. Met name de Doelstraat biedt ruimte voor vergroening. Om bomen en kabels en leidingen goed naast elkaar te kunnen laten bestaan, zijn onderstaande uitgangspunten opgenomen. Verder wordt er verwezen naar de "Toolkit Kabels & Leidingen en Bomen" van het cluster Stadsbeheer van de gemeente Rotterdam, waarin nadere randvoorwaarden uiteengezet worden voor het planten van bomen i.c.m. kabels en leidingen in de ondergrond.

- Bij aanplant is de kroon van een jonge boom van een kwekerij slechts één m2 groot net als de wortelkluit. Na het 'aanslaan' van de boom ontwikkelt zowel de kroon als de wortelkluit zich. De doorsnede van de kroon van de boom kan uitgroeien tot een diameter van 5 tot 20 meter. De vuistregel is dat de wortelkluit dan minstens even breed is ondergronds. Zo groeien de wortels door de jaren heen steeds dichters naar de kabels en leidingen. Ook het aantal kabels en leidingen in (woon) straten neemt vaak toe mede vanwege de digitalisering. Om die reden is het Rotterdamse beleid om de afstand tussen bomen en kabels en leidingen minimaal 2 meter bij 3e grootte bomen en minimaal 3,5 meter bij 1e en 2e grootte bomen te houden.

7.1.c. Nuts, trafo's en installaties

- Nutsvoorzieningen, transformatorruimtes en installaties dienen in overleg met de betrokken diensten/instanties in de bebouwing te worden opgenomen.
- De impact op de plintgevel en de buitenruimte moet worden geminimaliseerd.
- De nutsvoorzieningen dienen in geval van vervanging- en onderhoudswerkzaamheden te allen tijde goed toegankelijk te zijn vanuit de openbare ruimte.
- De netaansluiting voor collectieve voorzieningen dient EV ready te zijn conform artikel 8 van de Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018: geschikt voor gelijktijdig laden van 20% van de parkeerplekken. In het licht van de recente (en de te verwachten) technische ontwikkelingen, ligt het voor de hand voor te sorteren op een hoger percentage.
- Ook de locaties (van installaties) zullen gerelateerd moe-

ten zijn aan de bereikbaarheid. Dus niet in de voetgangersgebieden i.v.m. betreden grotere voertuigen.

- Aansluitverordening Stadsverwarming is van toepassing. Concessiehouder binnen het gebied is ENECO koude en warmte.

7.1.d. Bodemkwaliteit

Algemeen

- Voorafgaand aan werkzaamheden in de grond, bij herinrichting en/of bestemmingswijziging dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden conform de NEN 5740.
- Onderhavige locatie is op grond van de bodemkwaliteitskaart verdacht voor zeer lichte verontreinigingen van maaiveld tot 1 m onder maaiveld (m-mv) en licht verontreinigd van 1 tot 2 m-mv.
- Op de locatie zijn voor zover bekend geen eerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Echter in de omgeving van de locatie zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze bodemonderzoeken komt over het algemeen naar voren dat de puinhoudende grond vanaf circa 1 m-mv sterk verontreinigd is met koper, lood en/of zink.

Ondergronds bouwen

- De bodem in dit deel van Rotterdam is normaal gesproken geschikt om tot 3 parkeerlagen diep te bouwen, maar dit dient nader onderzocht te worden mede in relatie tot de metrobus en de overige belendende bouwwerken. In zijn algemeenheid is ondergronds bouwen een middel om tot verdichting te komen in het stadshart van Rotterdam. Aandachtspunt bij het maken van ondergrondse bouwlagen is het effect van grondverdringing door fundatiepalen en het (negatieve) effect op de bestaande bouwwerken.
- Een 1 laagse diepe bouwlaag (misschien ook tweelaags) kan met open ontgraving en bemaling. Voor diepere (drie-laagse) ondergrondse bouwlagen is waarschijnlijk een "natte" bouwkuip nodig. Als die doorlopend onder gehele plot is gewenst dan gaat dat niet samen met handhaven van kabels en leidingen. Een van de risico's bij parkeergarages is het optreden van wellen (grondwaterstromen) tijdens de bouwfase.

Fundering en omliggende bebouwing

- Geotechnisch onderzoek moet aantonen tot aan welke zandlaag moeten worden gefundeerd. De omliggende gebouwen en civieltechnische constructies in de omgeving mogen uiteraard geen schade ondervinden. Als vuistregel kan aangehouden worden dat dit bij een zetting van 20 mm niet het geval is. In alle gevallen moet geverifieerd worden dat dit voor de berekende zetting daadwerkelijk zo is. Toren die bestaan uit meer dan 12 lagen hoog veroorzaken zettingen in de zogenaamde laag van Kedichem (tijdens de bouw maar ook daarna). Er komen dan diepe funderingstechnieken bij de bouwwijze kijken.
- Onder de Coolsingel, in de directe nabijheid van de ontwikkellocatie, bevindt zich een metrotunnel met station van de RET. Werkzaamheden binnen de invloedsfeer van de metrotunnel moeten worden afgestemd met de RET. Hierbij is de spoorwegwet van toepassing.

Niet Gesprongen Explosieven

- Volgens de publieke bommenkaart is het gebied niet verdacht voor niet gesprongen explosieven. Het advies is om dit door middel van een quickscan te laten toetsen door het team Niet Gesprongen Explosieven (NGE) van het Ingenieursbureau Gemeente Rotterdam (IGR).

Grondwater

- Onderzocht moet worden wat de effecten zijn op de grondwaterstand in de omgeving wanneer de complete bouwontwikkeling wordt gerealiseerd. Uitgangspunt is dat in de gebruiksfase de grondwaterstand in de omgeving niet negatief wordt beïnvloed. Ook is relevant dat tijdens de uitvoering van het ondergrondse deel van de constructie een belangrijke restrictie geldt voor de spanningsbemaling van het eerste watervoerende zandpakket. Verder wordt een diepe peilbuis geplaatst die gegevens oplevert over de waterstanden in de ondergrondse zandlagen. Deze gegevens zijn bruikbaar voor de uitwerking van eventuele warmte-koude-opslag (WKO) voor het gebouw.

Obstakels in de ondergrond

- In het gemeentelijke archief dient onderzoek uitgevoerd

7.2 Beheer

te worden naar obstakels in de ondergrond. Dit onderzoek kan nog verder uitgebreid worden met archiefgegevens van de (omliggende) grondeigenaren.

7.1.e. Brandveiligheid & hulpdiensten

In de verdere planvorming is nadere afstemming vereist met de veiligheidsregio.

- Check plattegronden in vroegtijdig stadium met de bouwinspecteur
- Check bereikbaarheid voor nood- / hulpdiensten (Veiligheidsregio)

Veiligheid

- In overleg met Directie Veilig (DV) bepalen of er objecten zijn die specifieke beveiliging vragen in het kader van anti-terreurmaatregelen.

Obstakels in de openbare ruimte

- Er mogen geen voorzieningen ten behoeve van het gebouw (bijv. meldsysteem voor parkeergarage) in de buitenruimte worden geplaatst.

De gebouwen van de ontwikkeling RISE hebben een grote invloed op het gebruik van de buitenruimte zowel in de realisatiefase als in de exploitatiefase. Om dit in goede banen te leiden zijn hieronder voorwaarden en aandachtspunten aangegeven waar rekening mee dient te worden gehouden. Het is van belang om al in een vroeg stadium uitwerking te geven aan de te nemen maatregelen in de buitenruimte die nodig zijn om de ontwikkeling te kunnen realiseren.

7.2.a. Afval Bedrijfsafval

- De aanbidding op een centrale plek in de buitenruimte is op deze locatie niet mogelijk. Daarom moet het aanbieden van de containers van bedrijfsafval inpandig gebeuren, bijvoorbeeld in de parkeergarage (voorwaarde is dat deze dan groot (lees hoog) genoeg is voor grote voertuigen)
- De wijze van het inzamelen van dit bedrijfsafval is essentieel voor het functioneren van de buitenruimte. Voor het gehele complex dient 1 inzamelaar (particulier bedrijf) gecontracteerd te worden. Dit is een randvoorwaarde in koop-huurcontract. Hiermee worden onnodige extra verkeersbewegingen voorkomen.

Huishoudelijk afval

Ten aanzien van huishoudelijk afval heeft Rotterdam haar beleid vastgelegd in de Grondstoffennota 2019-2022. Huishoudelijk afval wordt bij ontwikkelingen zoals RISE ingezameld middels ondergrondse (pers-) containers (met vulgraadmeter) in de buitenruimte die zoveel mogelijk in zogenoemde sorteerstraten worden opgesteld opdat bewoners op 1 plek zoveel mogelijk verschillende soorten afval kunnen scheiden. Voor ontwikkelingen met deze dichtheden van appartementen is het wenselijk om voor restafval gebruik te maken van perscontainers waarmee de hoeveelheid benodigde containers beperkt kan worden. Er wordt gekozen voor strategische plekken om het minst hinder in de straten te veroorzaken. Hierbij dient tevens rekening gehouden te worden met de bereikbaarheid voor de inzamelwagens en het ledigen (denk o.a. aan afstand tot bomen). Het huishoudelijk afval wordt op dit moment al in de volgende fracties aangeboden:

- Oud papier en karton

- Glas
- Textiel
- Restafval (incl. PMD d.m.v. nascheiding)

De inzameling van het huisvuil dient te geschieden in ondergrondse containers met persmechanisme in de openbare ruimte. Hiertoe dienen in het inrichtingsplan "aanpassingen als gevolg van de ontwikkeling RISE" locaties opgenomen te worden, inclusief eventueel vrij maken van kabels en leidingen in de ondergrond.

De enige locaties waar dergelijke ondergrondse afvalcontainers geplaatst kunnen worden zijn de straten Haagseveer en Doelwater. Alle overige aangrenzende openbare ruimte zijn gebieden waar afvalwagens niet mogen komen of staan: Doelstraat, Coolsingel, Hofplein, Pompenburg.

GFE (Groente, fruit en eet) afval

Wanneer RISE ontwikkeld wordt zal ook groente-, fruit- en eetafval (gfe) gescheiden worden ingezameld. Bij huishoudens (zonder tuin) bestaat het gfe met name uit etensresten, welke goed zijn voor zo'n 40% van het gewicht van de totale afvalzak. Daarnaast wordt het gfe vaker weggegooid dan andere afvalsoorten, omdat het sneller gaat ruiken. Ondergrondse containers voor gfe afval zijn klein en zwaar. Zij leggen een groot beslag op de openbare ruimte en moeten vaak geleegd worden. Zodoende is een inpandige voorziening voor gfe, die makkelijk is in het gebruik, een voor de hand liggende optie.

- Het gfe (etensresten) kan op innovatieve wijze middel vermalers in de gootsteen van de appartementen worden afgevoerd naar een tank (bijvoorbeeld in de kelder), van waaruit het ingezameld wordt door Stadsbeheer. Deze innovatieve oplossing wordt momenteel door gemeente Rotterdam, in samenwerking met gemeente Amsterdam, Utrecht en Den Haag uitgewerkt alsook getest in pilots. Het betreft een aaneenschakeling van bestaande en bewezen technieken.
- Het leeghalen van de tank dient inpandig te gebeuren vanuit een binnenplaats, kelder of parkeergarage omdat in de openbare ruimte geen afvalwagens mogen komen en om onveilig of onprettige situaties voor voetgangers en fietsers te voorkomen.

Vetputten

- Indien er horecavoorzieningen worden gerealiseerd dienen vetputten inpandig te worden opgenomen. Vetputten in de buitenruimte zijn niet toegestaan. De vetputten worden gelegeerd vanuit de parkeergarage (vanaf de opstelplaats van de vuilwagen.)

7.2.b. Expeditie

De expeditie voor de totale ontwikkeling RISE is te organiseren in de kelder, met één ingang aan de Doelstraat (zo dicht mogelijk aan de zijde Haagseveer). Dit betreft alle verkeersbewegingen voor expeditie, laden&lossen, afleveren pakketposten/diensten, verhuizingen, stedinwagens, vuilniswagens, wagens t.b.v. schoonmaken vetvangputten, nieuwe manier van GFE etc.

- Logistieke voorzieningen worden inpandig ingepast, waarbij de bevoorrading vlot, veilig en schoon plaats kan vinden (bv door inpandig laden & lossen, laad & los routes, restricties aan formaat/emissies voertuigen etc.).
- Deze vorm van logistieke interne organisatie vraagt om een collectieve aanpak van alle gebruikers van het pand en een logistieke interne 'HUB'.
- Er moet onderzocht worden of een opstelplek voor compacte en duurzame bezorgdiensten wel in de buitenruimte kan worden ingepast.
- Aandacht is nodig voor de nabijheid van het hoofdbureau van de Politie met de benodigde parkeerplaatsen en gegarandeerde uitvalsroute.
- Ook dient rekening gehouden te worden met het naastgelegen Stadhuis met gegarandeerde uitrijroute voor de burgemeester en de publieksfunctie van het Stadhuis.
- De buitenruimte dient aangepast te worden aan de nieuwe situatie m.b.t. het toevoegen van extra programma en de extra expeditie gerelateerde verkeersbewegingen die dit met zich meebrengt, ook in relatie tot de gewijzigde rooilijnen.
- De aanpassing van de inrichting openbare ruimte zal na vaststelling van het stedenbouwkundig matenplan (SMP) een Inrichtingsplan(IP)-procedure worden. In het PvE van het IP worden de technische eisen m.b.t. onderdelen als verhardingen, groen, meubilair en verlichting aangegeven.

7.2.c. Ontsluiting

- De toegang naar het gebouw voor expeditie, bezoekers, bewoners en gasten dient logisch en helder te zijn.
- De ontsluiting van het gebouw voor de verschillende programma's moet duidelijk en herkenbaar zijn zodat het voor bezoekers duidelijk is waar ze moeten zijn en er geen opstoppen op straat worden gevormd.
- In het gebouw dient een ruime en makkelijk te bereiken fietsenstalling aanwezig te zijn; in de directe omgeving is in de openbare ruimte geen plaats voor fietsparkeren.
- De gefaseerde ontwikkeling kan de beschikbare capaciteit voor fiets parkeren in de tijdelijke situatie in gevaar brengen. Sturen op tijdige realisatie van voldoende (inpandig) fietsparkeerplaatsen is noodzakelijk voor dit plan. De inzet van Toezicht en Handhaving m.b.t. de APV (zgn. weesfietsen) is en blijft vooralsnog van kracht. Dus extra inzet m.b.t. het 'wegknippen' van fietsen is niet aan de orde.

7.2.d. Groen

In het ontwerpvoorstel is voorzien in een glazen windscherm in de verbindingsstraat tussen het Hofplein en de Doelstraat. De ambitie is om deze straat groen in te richten. De groene inrichting van de openbare ruimte onder dit scherm brengt enkele beheer aspecten met zich mee:

- Het is van belang te onderzoeken welke boomsoorten goed kunnen groeien onder een glazen scherm, i.r.t. onder andere zon- en windklimaat.
- De bewatering voor het groen dat onder dit scherm komt, dient nader uitgewerkt te worden. De uitwerking hangt onder andere samen met de gronddekking op de geplande parkeerkelder, of er een drainagesysteem op het dak van de parkeerkelder komt, het grondwaterpeil en of het voor de bomen mogelijk is direct naar het grondwater te wortelen (doordat er een capillaire werking plaatsvindt).

7.2.e. Windscherm

Het windscherm is een onderdeel van het gebouw en dient ten behoeve van de valwind van deze gebouwen. Het object wordt niet beheerd door de gemeente. RED Company dient afspraken te maken voor onderhoud en beheer met de toekomstige eigenaren en/of huurders van de gebouwen.

7.2.f. Bouwplaatsinrichting en bouwlogistiek

- Het opstellen van een BLVC (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en gezondheidsplan) plan is verplicht om te komen tot een bouwplaatsvergunning en VGW (Vergunning Gebruik van de Weg). Hierin worden bouwroutes, bouwfasen e.d. opgenomen (en veel van de onderstaande punten).
- Voor het bouwen geldt de "Landelijke richtlijn voor sloopen en bouwveiligheid" conform het Bouwbesluit 2012. De geplande bouwhoogte genereert rondom het gebouw een grote bouwveiligheidszone. Bij het ontwerp van het gebouw dient men rekening te houden op welke manier het project kan worden gebouwd met in achtneming van de landelijke richtlijn. De locatie ligt midden in het centrum van Rotterdam. De buitenruimte wordt intensief gebruikt. De ruimte voor een bouwplaats is beperkt, waardoor slim en inventief dient te worden omgegaan met de mogelijkheden en beperkingen.
- De aan- en afvoer van bouwmaterialen dient via het "just-in-time" principe te worden geregeld. Het laden en lossen van materiaal en materieel buiten de bouwplaats is niet toegestaan en dient te geschieden op de bouwplaats.
- De bouwplaats dient te worden afgeschermd met een houten schutting volgens de Rotterdam Make It Happen-stijl (of de dan geldende campagne). Een format hiervoor is op te halen via de link <https://rotterdammakeithappen.nl/bouwschuttingen-rotterdam>
- Indien de ruimte die aansluit op de eigenlijke bouwlocatie te beperkt is zullen bufferlocaties in de buurt beschikbaar moeten zijn voor de aanvoer van bouw materiaal en -materieel. Het opzetten van die tijdelijke locaties is aan de aannemer/RED Company. Deze bufferlocaties kunnen ook ingezet worden als opslaglocatie i.v.m. de beperkte ruimte op de bouwplaats. De gemeente zal zo nodig hierbij ondersteuning verlenen, maar de verantwoordelijkheid blijft wel bij RED Company liggen.
- Met het opzetten van bufferlocaties kan de bouwer de logistieke bewegingen met het "just-in-time" principe uitvoeren. Dit voorkomt opstoppen en hinder nabij de bouwplaats.
- De bouwfasering en de aanvoer van materiaal dient zo optimaal mogelijk te worden gefaseerd. Er dient geen on-

7.3 Milieu

nodige overlast te zijn voor de buitenruimte en bereikbaarheid in dit gebied.

- Op de bouwplaats is het niet toegestaan om te parkeren, ook in de directe omgeving is de ruimte beperkt. Er dient te worden nagedacht over alternatieve vormen van vervoer zoals gebruik van openbaar vervoer.
- Voor nadere voorwaarden van de vergunning voor ingebruikname van gemeentegrond voor bouwplaatsen en/of bouwlogistiek moet contact worden opgenomen met het Gebiedskantoor Centrum-Delfshaven van Stadsbeheer (telefoon: 14010/ email: gebiedskantoorcentrumdelfshaven@rotterdam.nl).

Voor dit project wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan en daarom is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig met aandacht voor de volgende milieu- en veiligheidsaspecten.

Geluid

Er is een akoestisch onderzoek nodig waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de Wet geluidhinder. Bij een overschrijding van de voorkeurswaarden is een Besluit hogere waarden nodig. De voorwaarden voor het verkrijgen van een Besluit hogere waarden staan in het Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder. De DCMR stelt het hogere waardenbesluit op. In de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan moet tevens worden gemotiveerd hoe nieuwe woningen en nieuwe/bestaande horeca zonder overlast naast elkaar kunnen worden ontwikkeld.

Luchtkwaliteit

Er zijn berekeningen nodig om aan te tonen dat de luchtkwaliteit voldoet aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet Luchtkwaliteit. Er moet rekening worden gehouden met de "Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang" indien in nieuwbouw een school of kinderopvang mogelijk wordt gemaakt.

Externe veiligheid

Het plaatsgebonden risico en het effect van de ontwikkeling op het groepsrisico moeten inzichtelijk worden gemaakt. De stijging van het groepsrisico moet verantwoord worden aan de hand van een advies van de VRR, het "Externe veiligheidsbeleid" (2013) van de VRR en het "Beleidskader Groepsrisico Rotterdam".

Bodem

Er moet worden aangegeven dat de beoogde bestemming haalbaar is gezien de kwaliteit van de bodem.

Flora en fauna

De ontwikkeling moet getoetst worden aan Wet natuurbescherming en de beleidskaders Natuurnetwerk Nederland en de Rotterdamse Natuurkaart. De nieuwe ontwikkeling mag

geen onoverbrugbare strijdigheden met de Wet natuurbescherming opleveren, het moet aannemelijk zijn dat een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming verkregen kan worden. Als gevolg van de nieuwe ontwikkeling kunnen effecten ontstaan op Natura 2000 gebieden door stikstofdepositie. Door middel van een onderzoek naar de stikstofdepositie van de aanleg- en de gebruiksfase moet worden aangetoond dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000 gebieden.

Water

In overleg met de waterbeheerder moet een watertoets worden opgesteld. Als in de watertoets eisen voor watercompensatie of hemelwateropvang zijn opgenomen dan zullen die in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen

Milieuzonering

Er moet onderzocht worden welke bedrijven (denk ook aan horeca!) in de omgeving hinder kunnen veroorzaken en of de afstand tot de nieuwe gevoelige bestemmingen aanvaardbaar is aan de hand van de indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst van de VNG.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de resultaten uit bovenstaande onderzoeken zal een aanvraag voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling ter toetsing worden voorgelegd aan de DCMR.

7.4 Aanvullend t.b.v. OMV

Hieronder overige aspecten die onder andere in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag beoordeeld worden:

Ruimtelijke beleid (bestemmingsplan)

De aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan het ter plaatse geldende ruimtelijke beleid. Voor het project is afzonderlijk een procedure vereist in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De keuze die hierin worden gemaakt zullen, onder andere, goed moeten worden afgestemd met de juridische medewerkers van de afdeling Bouw- en woningtoezicht (BWT). Zie hiervoor ook het onderdeel vooroverleg met de afdeling BWT.

Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018

De aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de beleidsregeling uit 2018. Dit betekent dat er een oplossing moet komen voor de parkeervraag (parkeerplaatsen voor auto's en stallingsplekken voor fietsen) voor dit project op basis van de normen uit de beleidsregeling. De keuzes die hierin worden gemaakt zullen, onder andere, goed moeten worden afgestemd met de juridische medewerkers van de afdeling Bouw- en woningtoezicht (BWT) en de medewerkers van de afdeling Mobiliteit. Zie hiervoor ook het onderdeel vooroverleg met de afdeling BWT.

Archeologie

Het projectgebied is een gebied met een zeer hoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt:

- Voor grondroerende werkzaamheden in gebieden met een zeer hoge archeologische verwachting is afhankelijk van de verstoringsdiepte, maar ongeacht het oppervlak van de uit te voeren werkzaamheden een vrijstelling en/of aanlegvergunning verplicht. Dit geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gebieden en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.
- Voor de verlening van een vrijstelling en/of aanlegvergunning moet een plan van de voorgenomen werkzaamheden worden voorgelegd aan het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR). Op basis van dit plan beoordeelt

het BOOR of in het voorliggende geval een archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) voorafgaande aan de voorgenomen werkzaamheden noodzakelijk is.

- De locaties en toegestane verstoringsdiepten, waarvoor al dan niet een vrijstelling en/of aanlegvergunning geldt, vindt men op de Plankaart en in de Voorschriften bij de Bestemmingsplannen.
- Indien een archeologische paragraaf voor een specifiek Bestemmingsplan nog niet voorhanden is, dient men hierover informatie in te winnen bij het BOOR. BOOR levert de desbetreffende informatie die onverkort moet worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Monumenten en Cultuurhistorie

Er moet een Cultuurhistorische Verkenning (CHV) worden opgesteld die voldoet aan criteria zoals omschreven in het 'Handboek voor het opstellen en borgen van Cultuurhistorische Verkenningen' (2017). Zie ook hoofdstuk/uitgangspunten Cultuurhistorie.

Provinciale eisen Omgevingsverordening

De provinciale belangen zijn verankerd in de Omgevingsverordening. Er moet worden onderzocht welke belangen van de provincie door het ontwikkelplan geraakt worden.

Daarnaast is er de Ladder voor duurzame verstedelijking van de provincie. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Bij elk project dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit is gedefinieerd als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Hiernaast dient te worden beoordeeld of het project ook gezien zijn schaal en aard moet worden getoetst aan de Ladder. Als sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dan dient de toetsing aan de Ladder plaats te vinden.

Windhinder

Er dient in een zo vroeg mogelijk stadium een windhinderonderzoek te worden gedaan voor de locatie en de directe omgeving.

- Op basis van dit onderzoek kan tijdens het ontwerpproces door kleine verschuivingen in de volumeopbouw of door andere ingrepen gezocht worden naar een zo goed mogelijk windklimaat.
- Tevens moet er onderzocht worden wat de gevolgen zijn van wind m.b.t. het plaatsen van bomen in het openbaar gebied.
- Voor hoogbouw gelden aanvullende windeisen (zie Hoogbouwvisie Rotterdam 2019)

Bezonning

Er dient een bezonningsonderzoek te worden gedaan om te bekijken wat de invloed is op de omgeving en hoe de bezonning is van de onderdelen van het gebouw zelf.

- Voor hoogbouw gelden aanvullende bezonningseisen (zie Hoogbouwvisie Rotterdam 2019).
- Voor bezonning op bestaande woningen gelden aanvullende bezonningseisen (Afwegingskader bezonning 2021).

Commissie Welstand en Monument Rotterdam.

Het bouwplan zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning worden voorgelegd voor advies aan de commissie Welstand en Monument Rotterdam. De welstandscommissie zal het ontwerp van het bouwplan toetsen aan de vastgestelde welstandsnota / criteria. RED Company wordt geadviseerd om in een zo vroeg mogelijk stadium welstand te betrekken bij het (voorlopig) ontwerp van het project. Dit gebeurt door middel van het indienen van een conceptaanvraag. Zie hiervoor ook het onderdeel vooroverleg met de afdeling BWT.

Vooroverleg met Bouw- en Woningtoezicht (BWT)

Er wordt RED Company dringend geadviseerd om in een vroeg stadium van het project vooroverleg te hebben met de verschillende disciplines van de afdeling BWT, zoals hieronder nader uiteengezet. Door goed vooroverleg met de afdeling BWT zullen onnodige vertraging en problemen in het proces van de aanvraag omgevingsvergunning worden voorkomen. Het vooroverleg gebeurt middels het openstellen van een conceptaanvraag vanuit het omgevingsloket (OLO). De behandelend bouwinspecteur kan op verzoek van RED Company overleggen inplannen met de verschillende disciplines van BWT. De bouwinspecteur van BWT zal daarin de regierol op zich nemen en functioneren als aanspreekpunt voor RED Company.

Bouwbesluit

Het bouwplan wordt ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan het Bouwbesluit door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Rotterdam. Hieronder wordt ingegaan op een aantal belangrijke aandachtspunten met betrekking tot dit onderdeel:

Brandveiligheid

- Het bouwplan is hoger dan 70 meter en zelfs hoger dan 200 meter. Voor gebouwen hoger dan 70 meter kent het Bouwbesluit een landelijke gelijkwaardigheidsbepaling voor hoogbouwprojecten. Deze gelijkwaardigheidsbepaling is opgenomen in de hoogbouwrichtlijn ("Handreiking brandveiligheid in hoge gebouwen", van SBRCURnet

(11-09-2014)) en gaat tot een hoogte van 200 meter. Voor gebouwen hoger dan 200 meter is door Brandpreventiecommissie (BPC) van Bouw- en woningtoezicht, in samenwerking met de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond, een aanvullend beleidsdocument op deze hoogbouwrichtlijn in ontwikkeling. Dit beleidsdocument genaamd Hoogbouwplus zal ingaan op aanvullende brandveiligheidsvoorzieningen voor gebouwen hoger dan 200 meter, waarmee een kwaliteits- en veiligheidsniveau ontstaat welke gelijkwaardig is aan de eisen uit het Bouwbesluit met betrekking tot het onderdeel brandveiligheid.

- RED Company wordt geadviseerd om in een zo vroeg mogelijk stadium de BPC te betrekken bij het (voorlopig) ontwerp om de uitgangspunten van het brandveiligheidsconcept te bespreken met de brandveiligheidsadviseur van het project.

Bouwconstructie

- Het bouwplan is hoger dan 70 meter en valt onder gevolklasse 3 (CC3). Voor het ontwerp van de bouwconstructie gelden hiervoor de zwaarste eisen vanuit het Bouwbesluit en de daarbij aangestuurde constructieve normen. Bij een dergelijk gebouw is tevens een toetsing van een onafhankelijke partij vereist. De wijze van funderen en de gekozen uitvoeringsmethode (zie tevens onderwerp bouwveiligheidsplan) zijn cruciaal voor het proces en de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning en kunnen directe gevolgen hebben voor het ontwerp van de bouwconstructie. Dit ontwerp wordt getoetst in het proces van de aanvraag omgevingsvergunning waarbij het definitieve uitgangspuntendocument van de bouwconstructie van de hoofdconstructeur van het project een belangrijk onderdeel wordt van de uiteindelijke omgevingsvergunning. De adviesgroep Onderzoek Bouwconstructies (OBC) van de afdeling BWT zal de toetsing van de aanvraag voor dit onderdeel doen.
- RED Company wordt geadviseerd om in een zo vroeg mogelijk stadium OBC te betrekken bij het (voorlopig) ontwerp van de bouwconstructie van het project om de aandachtspunten voor dit onderdeel te bespreken.

Bouw fysica

- Per 1 januari 2021 zijn de eisen Bijna Energie Neutraal Gebouw BENG van kracht vanuit het Bouwbesluit. Het bouwplan moet hieraan voldoen. Tevens geldt vanuit het Bouwbesluit voor dergelijke projecten een verplichting om aan te sluiten op stadsverwarming. Voor het onderdeel geluid (geluidsbelasting op de gevel) zijn de waardes bepalend zoals deze zijn vastgelegd in het hogere waarde besluit dat tot stand komt bij de nog te doorlopen procedure in het kader van een goede ruimtelijke ordening voor dit project. Adviesgroep Team Bouwfysica (BFY) van de afdeling BWT zal de toetsing van de aanvraag voor dit onderdeel doen.
- RED Company wordt geadviseerd om in een zo vroeg mogelijk stadium BFY te betrekken bij het (voorlopig) ontwerp van de bouwfysische onderdelen van het project om de aandachtspunten voor dit onderdeel te bespreken.

Bouwveiligheidsplan

- Een bouwveiligheidsplan op hoofdlijnen zal onderdeel worden van de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning (zie tevens het onderwerp hierboven Bouwplaatsinrichting en bouwlogistiek). De gekozen uitvoeringsmethode, met daarbij de te hanteren veiligheidszones, zijn daarin bepalend. BWT hanteert hiervoor de Landelijke richtlijn Bouw- en sloopveiligheid.
- Gelet op de locatie (binnenstedelijk gebied) in combinatie met de veiligheidszones uit de richtlijn is de gekozen uitvoeringsmethode bepalend voor de bouwconstructie van het gebouw (zie ook onderdeel bouwconstructie). De initiatiefnemer/aanvrager moet de bouwveiligheid en de gekozen bouwmethode in een zo vroeg mogelijk stadium laten meewegen in het belang van het proces aanvraag omgevingsvergunning. Gelet op de ingrijpende consequenties aan de bouwconstructie (bijvoorbeeld de keuze: in het werk gestort beton of prefabbeton) kan na het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning alleen worden gewijzigd middels een nieuw besluit op een gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning. Er zal namelijk een nieuwe beoordeling en afweging moeten plaatsvinden op het onderdeel bouwveiligheid en het ontwerp van de bouwconstructie van het project.

8. Proces

8.1 Procedure

8.2 SMP en IP

8.3 Fasering

8.4 Participatie en communicatie

Deze Nota van Uitgangspunten is erop gericht het initiatief voor de ontwikkeling van RISE tot uitvoering te brengen. Dit hoofdstuk geeft uitleg over het proces richting de realisatie.

8.1 Procedure

Tijdens de werkzaamheden in het kader van de NvU zijn RED Company, Havensteder en de gemeente ook gestart met de gesprekken over de met elkaar op te stellen samenwerkingsovereenkomst. In deze samenwerkingsovereenkomst leggen partijen hun rechten en verplichtingen bij de herontwikkeling jegens elkaar verder vast. Te denken valt daarbij aan taken en rollen ten aanzien van het programma, de kwaliteit en de planning van het project. Maar ook de voorbereiding en de doorkijk naar realisatie van de tijdelijke huisvesting, de RO-procedure (met mogelijke gebruikmaking van de coördinatieregeling), afstemming van de interne besluitvormingsprocedures binnen RED Company, Havensteder en gemeente, alsmede de noodzakelijke goedkeuring van de Autoriteit Wonen zullen naar verwachting een plek krijgen in de samenwerkingsovereenkomst. De overeenkomst dient tevens te voorzien in een exitregeling alsmede afspraken te bevatten ten aanzien van de benodigde zekerheden. Ten slotte zullen in de samenwerkingsovereenkomst tenminste de principe afspraken worden opgenomen ten aanzien van kostenverhaal (anterieure afspraken) en bijbetaling in verband met de noodzakelijke ontheffingen van de vigerende gebruiksbepalingen. Partijen streven ernaar de samenwerkingsovereenkomst voor het einde van 2021 te kunnen ondertekenen.

8.2 SMP en IP

De ruimtelijke uitgangspunten zijn vertaald naar het concept stedenbouwkundig matenplan (Concept SMP) in de bijlage. Het Concept SMP dient als onderlegger voor het bouwplanproces in de initiatieffase. Naast harde uitgangspunten zijn daarin ook marges aangegeven waarin de definitieve uitwerking vorm kan krijgen. Als het ontwerp definitief is worden het Stedenbouwkundig Maten Plan (SMP) en het Inrichtingsplan (IP) opgesteld.

8.3 Fasering

RED Company heeft een voorstel gedaan voor de fasering van de sloop en bouwwerkzaamheden en voor de (her) huisvesting van de bewoners met Havensteder. Dit voorstel wordt in het vervolgproces als leidraad voor de ontwikkeling gebruikt.

In het vervolgproces worden belangrijke onderwerpen zoals het beperken van overlast voor de omwonenden, bouwlogistiek en placemaking nader uitgewerkt in samenwerking tussen RED Company, Havensteder en de gemeente.

De fasering van de sloop en bouw is ingegeven door het feit dat de fundering voor de Hofpleintoren zich uitstrekt tot onder fase 1a alsmede onder een deel van het huidige woningbouwcomplex Pompenburg. Dit maakt dat realisatie van de Hofpleintoren logischerwijs gelijk op gaat met de aanpak van de bebouwing op de huidige locatie Coolsingel 6. Te zamen vormt dit fase 1a van het project. Het bouwen van deze eerste fase kan echter niet zonder gedeeltelijke (56

appartementen) sloop van het woningbouwcomplex, omdat de toren zich uitstrekt tot over dit deel van het complex Pompenburg.

Bijkomend voordeel van het starten met de Hofpleintoren in fase 1a is dat daarmee de totale doorlooptijd van de realisatie van RISE wordt beperkt. Door in fase 1a te starten met deze toren, is deze gereed ruim voordat fase 1b wordt opgeleverd.

Voorbereiding

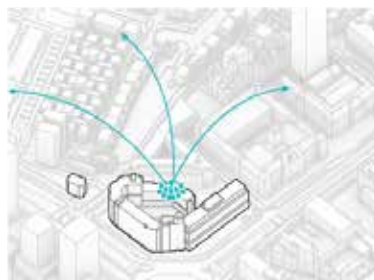
- Verhuizen deel bewoners Pompenburg naar een waardige tijdelijke woning (zie toelichting Havensteder).

Fase 1a

- Sloop Hofplein 33 en deel (56 appartementen) complex Pompenburg (inclusief gehele parkeergarage) en aanpak Coolsingel 6.
- Nieuwbouw Coolsingel toren, Hofplein toren en parkeergarage fase 1a.

Fase 1b

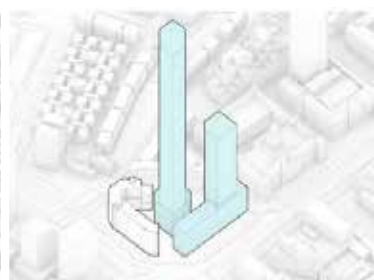
- Bewoners uit het Pompenburg complex en uit tijdelijke woningen verhuizen naar de Coolsingel toren.
- Sloop rest gebouw Pompenburg complex.
- Nieuwbouw Weena toren en parkeergarage fase 1b.



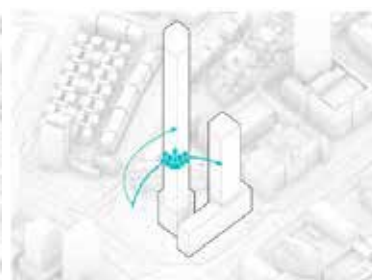
Verhuizen deel bewoners



Fase 1a



Fase 1a



Verhuizen / terug verhuizen bewoners



Fase 1b

8.4 Participatie en communicatie

Met de vaststelling van het ambtiedocument op 3 november gaf het college van burgemeester en wethouders aan in te stemmen met de verdere uitwerking van het haalbaarheidsonderzoek, waarin RED Company, Havensteder en gemeente de herontwikkeling van de zuidoostelijke hoek van het Hofplein onderzoeken. Een belangrijk onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek vormt het gesprek met de huidige bewoners en de omgeving. Hiervoor is een participatieplan opgesteld.

In november 2020 zijn de plannen en het participatieplan voor het eerst getoond aan de gebiedscommissie Centrum. Vervolgens zijn op 30 december 2020 bewoners van vijfduizend adressen en stakeholders per mail (en anderen via de media) geïnformeerd over de voorgenomen plannen en uitgenodigd voor een online webinar. Vooruitlopend op de webinar zijn de bewoners van Havensteder in een online bijeenkomst op 7 januari 2021 in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen aan RED Company, Havensteder en de gemeente. De webinar heeft plaats gevonden op 18 januari 2021 als brede online informatiebijeenkomst waar iedereen welkom was. Naast de webinar hebben er verschillende communicatiemomenten plaatsgevonden zoals een online enquête en er zijn doorlopend een-op-een gesprekken door Havensteder en RED Company gevoerd met stakeholders zoals de politie en ondernemers.

De belangrijkste doelen van deze participatiebijeenkomsten waren het informeren van bewoners en belanghebbenden over het planinitiatief en inventariseren welke kansen, dromen en zorgen er leven die deze stakeholders van belang vinden voor de verdere uitwerking van de plannen. Specifiek is tijdens de bijeenkomsten en het webinar ingegaan op de aspecten bewonersbelangen, woningbouwprogramma, betaalbaarheid, hoogtes, uitzicht/zichtlijnen, tijdelijke huisvesting en planning.

Aan alle bijeenkomsten namen bij elkaar ruim 330 personen deel. Aan de online informatiebijeenkomst op 18 januari 2021 namen 260 mensen deel en hier werden 200+ vragen

gesteld aan RED Company, gemeente en Havensteder. De enquête die hierna op riserrotterdam.com werd gelanceerd werd 119 keer ingevuld.

Uit de bijeenkomsten, enquête en gesprekken komen positieve reacties op het planinitiatief RISE naar voren. Kritische en negatieve reacties zijn er uiteraard ook. Er wordt vooral positief gereageerd op het verlevendigen van het gebied, meer voorzieningen, meer woningen op deze plek in het centrum, een aantrekkelijkere verblijfsplek in combinatie met de ontwikkeling van het Hofplein. Er zijn voor- en tegenstanders van de hoogbouw; sommige mensen vragen of het nóg hoger kan en of er mogelijkheden zijn voor een openbare rooftopbar of uitkijkpunt, anderen vragen zich af in hoeverre dit leidt tot wind- en schaduwvorming waar de omgeving last van zou kunnen hebben. Er wordt aandacht gevraagd voor invulling van het niet wonen programma en de uitdagingen die verdichting met zich mee kan brengen. Ook worden er kritische noten geplaatst bij de toekomstige sociale huurwoningen (omvang en prijs). Daarnaast leven er zorgen over de bereikbaarheid en de bouwoverlast in de realisatiefase, gerelateerd aan de ontwikkelingen in de directe omgeving.

Tijdens de verschillende bijeenkomsten en gesprekken geeft men aan vooral graag op de hoogte te willen worden gehouden. Er is ruime belangstelling om mee te denken in de verdere uitwerking van de plannen, met stip op nummer een daarin staat architectuur en uitstraling. Daarnaast is er ook veel interesse om in gesprek te gaan over het woonprogramma en openbare ruimte. Deze onderwerpen zijn nauw verweven met het verdere ontwerptraject van RED Company en krijgen een plek in de tweede fase van het participatietraject.

De opgehaalde inbreng in deze eerste fase geeft goede input voor de verdere planuitwerking en het vormgeven van het vervolg (participatie)proces.

Meer over de participatie valt te lezen in het participatieverslag in de bijlage.

Gesprekken met huidige bewoners van de flat Pompenburg

Naast de hierboven genoemde initiatieven met betrekking tot participatie van en met stakeholders zal Havensteder met haar huurders in de Pompenburg persoonlijke gesprekken gaan voeren om hun wensen, zorgen en vragen op te halen. In februari 2021 is Havensteder gestart met eerste gesprekken die in het teken stonden van nadere kennismaking. Havensteder hoopt zoveel mogelijk bewoners te kunnen spreken. De gesprekken leveren input voor het met de individuele bewoners te sluiten sociale contract, waarmee het gewenste draagvlak kan ontstaan.

Met de politie, de directe buur van de ontwikkeling, zijn gesprekken gevoerd over verwachtingen van overlast door en voor het gebruik van het hoofdkantoor tijdens de bouw en in de toekomstige situatie. Tenslotte, de reacties uit het hele traject zijn voorgelegd aan de gebiedscommissie centrum.

Verdere planvorming en vervolg participatie

Participatie met alle stakeholders krijgt ook in het vervolg alle aandacht. RED Company en Havensteder werken strategieën voor participatie verder uit in een communicatie- en participatieplan. Participatie zal onder andere plaatsvinden rondom het opstellen van het sociaal plan van Havensteder voor de huidige bewoners van de Pompenburgflat. Daarnaast zullen ook voor andere woonprogramma's vormen voor participatie verder uitgewerkt worden.

Proces bewoners en sociaal Plan

De voorgestelde herontwikkeling zal een grote impact hebben op de huurders van de 226 sociale huurwoningen van Havensteder. Daarom is het een voorwaarde dat het proces van herhuisvesting soepel en naar tevredenheid van bewoners en Havensteder verloopt.

Onderdelen die daarin belangrijk zijn:

1. het contact met individuele bewoners
2. constructief overleg met de bewonersvertegenwoordigingen
3. goede afspraken rondom huurbevriezing en woningtoewijzing
4. afspraken over het toepassen van maatwerk
5. passende oplossing voor tijdelijke huisvesting indien noodzakelijk
6. zorg voor oudere bewoners

Ad 1: contact met individuele bewoners

Havensteder wil zoveel mogelijk bewoners spreken. Tijdens 1-op-1-gesprekken wordt verteld dat alle bewoners indien gewenst naar de nieuwbouw kunnen verhuizen en dat Havensteder deze bewoners tijdens het gehele traject zal begeleiden. Havensteder zorgt bovenal dat bewoners in een veilige setting vragen kunnen stellen en eventuele zorgen kunnen delen. Op basis van deze gesprekken zal het sociaal plan verder worden vormgegeven, waarmee het gewenste draagvlak kan ontstaan.

Ad. 2: constructief overleg met formele bewonersvertegenwoordiging

In de flat zijn inmiddels twee formele bewonersvertegenwoordigingen actief. De eerste is bewonersvereniging Delftse Poort. Een groep vrijwilligers die zich al 36 jaar met hart en ziel inzet voor de belangen van de bewoners in de flats Pompenburg en Noordmolenwerf. Naast gesprekken over de mogelijke herontwikkeling overlegt Havensteder ook regelmatig met deze vertegenwoordiging over verschillende zaken rond het beheer van de flats.

Recent is de bewonerscommissie Behoud de Pompenburg opgericht. Het betreft een groep van bewoners die zich te-

gen de mogelijke plannen uitspreekt, met name omdat het pand nog in een té goede staat verkeert om te slopen. Het eerste kennismakingsgesprek met de bewonerscommissie vond plaats op 5 februari 2021. De bewonerscommissie Behoud de Pompenburg wordt ondersteund door medewerkers die op andere plekken in Rotterdam zich hebben verzet tegen voorgenomen sloopplannen.

Havensteder voert met beide bewonersvertegenwoordigingen overleg en de wens van Havensteder is om dit gezamenlijk te doen. De bewonersvertegenwoordigingen en daaruit ontstane klankbordgroepen worden actief betrokken bij de planvorming.

Ad 3: afspraken rondom huurbevriezing en woningtoewijzing

Eerder is door Havensteder aan bewoners toegezegd dat er geen wijziging in de huur komt als bewoners overgaan naar een vergelijkbare woning in de nieuwbouw. Bijvoorbeeld van 3-kamers nu naar 3-kamers straks. Mocht het woonproduct veranderen in de nieuwe situatie dan kan de huurprijs naar boven of naar beneden worden bijgesteld.

Ad. 4 afspraken over toepassen van maatwerk

Havensteder werkt met een (standaard)programma van eisen voor nieuwbouw, maar houdt hier ruimte voor maatwerk. Indien nodig kunnen woningen passend worden gemaakt bijvoorbeeld voor grotere huishoudens. Maatwerk kan ook betekenen dat Havensteder helpt in de zoektocht naar een andere woning elders, mocht dat de wens van een bewoner zijn.

Ad. 5 passende oplossing voor tijdelijke huisvesting indien noodzakelijk

Alle bewoners krijgen de kans om naar de nieuwbouw te verhuizen. Door sloop en bouw gefaseerd uit te voeren is de groep die daarvoor dan tijdelijke huisvesting nodig heeft beperkt. Voor bewoners van 56 woningen zal in nauw overleg gezocht worden naar een tijdelijke woonoplossing op maat. Na oplevering van de nieuwbouw verhuizen zij dan naar de Coolsingeltoren. Havensteder zal deze bewoners

tijdens het gehele traject ondersteunen.

Havensteder coördineert dit samen met RED Company.

Ad. 6: zorg voor oudere bewoners

Ruim een derde van de huidige bewoners is 70 jaar of ouder. Het is evident dat deze groep ouderen met extra zorg moet worden behandeld en begeleid om de overgang naar een nieuwe woning prettig en succesvol te laten verlopen. In de sociale aanpak van Havensteder is dan ook extra aandacht voor het ontzorgen van deze groep tijdens het gehele traject, inclusief nazorg.

Bijlagen

1_Bestemmingsplan

2_Peilmaten

3_Kabels en leidingen

4_Concept Stedenbouwkundig Matenplan (SMP)

5_Aanvullende documenten

De volgende, niet in het document opgenomen bijlagen, maken ook onderdeel uit van deze NvU:

- . RISE Participatieverslag, Reactiedocument. Versie D.D. 09 - 04 - 2021, RED Company, Powerhouse Company.
- . Technisch PvE 2017 (concept), Cluster Stadsbeheer Gemeente Rotterdam.

Bijlage 1: Bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel (17-10-2019) gelden de volgende regels voor de ontwikkelingslocatie:

Hofplein 33

- Maximale bouwhoogte: 40m
- Centrum - 1
- Waarde - Archeologie 2
- Kantoor
- Aandachtgebied geluid
- Onderdoorgang voor de verbinding Doelstraat naar Hofplein

Coolsingel 6

- Maximale bouwhoogte: 40m
- Centrum - 1
- Waarde - Archeologie 2
- Kantoor
- Aandachtgebied geluid

Pompenburg

- Maximale bouwhoogte: 40m
- Centrum - 1
- Waarde - Archeologie 2
- Aandachtgebied geluid

Doelstraat

- De Doelstraat heeft de bestemming verkeer - verblijfsgebied.

4.5.1 Centrubestemming

Centrum-1

Deze bestemming laat op de begane grond de volgende functies toe: detailhandel, dienstverlening, hotels, cultuur en ontspanning alsmede horeca.

[...] De eerste aanduiding betreft die van "kantoor" dit betreft een groot deel van de bestaande kantoorlocaties. Hier zijn kantoren op de verdiepingen toegestaan, maar niet op de begane grond. Op de begane grond zijn wel voorzieningen ten behoeve van de kantoren toegestaan, zoals entrees en baliefuncties[...].

Op de verdiepingen zijn voorts de volgende functies mogelijk: wonen (met uitzondering van omgeving Pompenburg), detailhandel, dienstverlening, kantoren.



Bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel (vastgesteld (17-10-2019), uitsnede met ontwikkelingslocatie

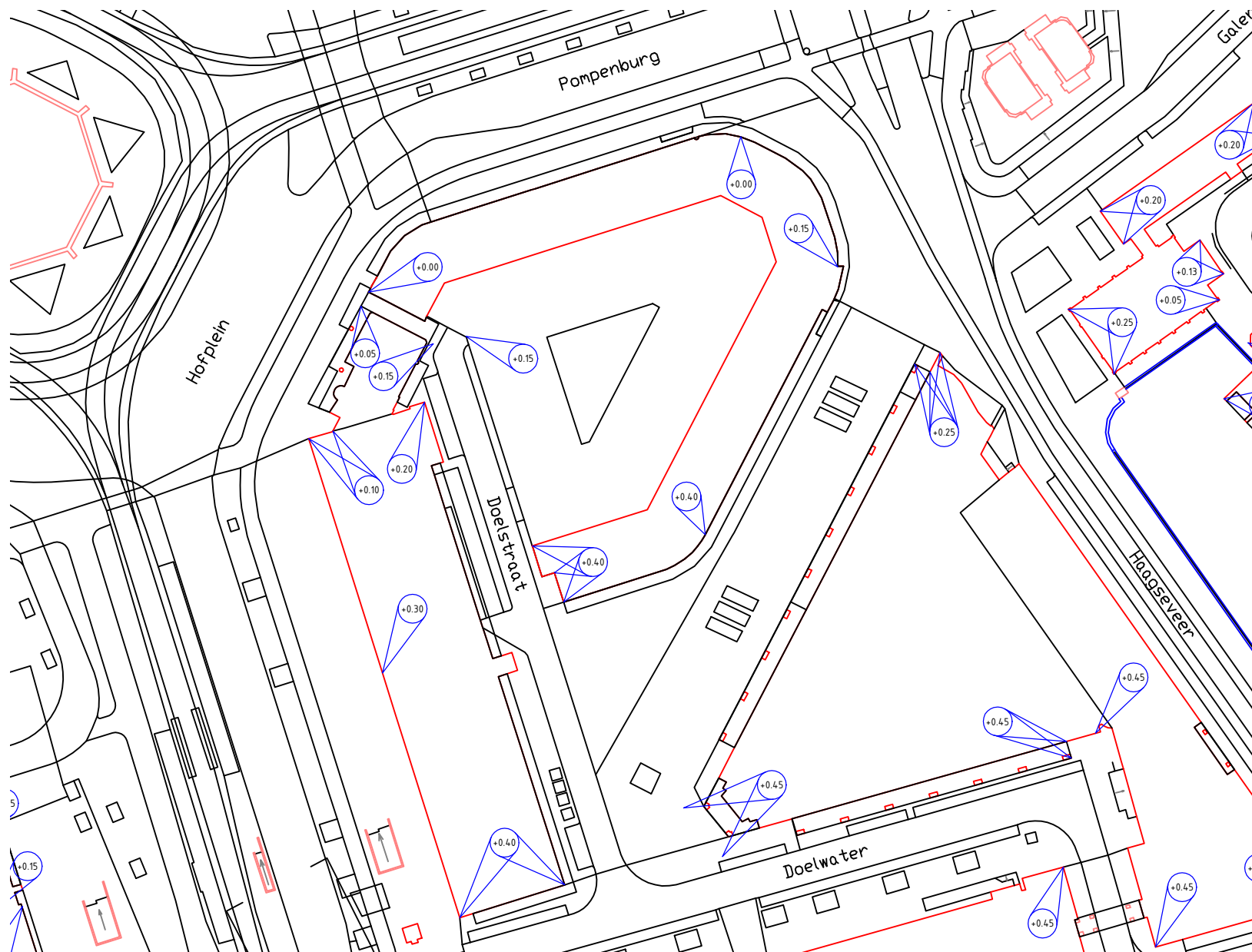
voorzieningen, cultuur en ontspanning, hotels en horeca toegestaan. Hierbij dient te worden opgemerkt dat horeca op de verdiepingen op een groot aantal locaties is uitgesloten. Deze locaties zijn genoemd in de regels. Het betreft locaties waar sprake is van de woonfunctie. Wonen of andere geluidsgevoelige objecten zijn ter plaatse van de aanduiding "wonen" (boven de horecagelegenheden aan het Stadhuisplein, m.u.v. restaurant Cornelis) voorts alleen mogelijk onder de voorwaarde dat de bestaande horeca niet wordt beperkt in de bestaande exploitatiemogelijkheden voor zover het geluid betreft. Als hier sprake is van een ontwikkeling naar wonen of andere geluidsgevoelige objecten moet de initiatiefnemer maatregelen nemen die zorgen dat aan de bestaande horeca wordt voldaan. De bestaande exploitatiemogelijkheden van de horeca zijn vastgesteld in de bestemming "Centrum - 1" onder "Wonen" (4.5.4).

De maximale bouwhoogtes zijn maximum bouwhoogtes aangegeven. Afwijking hiervan is mogelijk van 10 m naar 15 m, van 40 m naar 70 m, van 70 m naar 100 m, van 100 m naar 150 m en van 150 m naar 200 m. Voor de gerealiseerde projecten B-Tower (Hennekijnstraat 50-60), Calypso (gesitueerd op de hoek van de Mauritsweg en het Kruisplein), De Karel Doorman (toren gesitueerd op de hoek van de Karel Doormanstraat en Binnenwegplein) en Splinter nr. 25 aan de Aert van Nesstraat geldt dat de afwijking van de bouwregel van 70 m naar 100 m niet van toepassing is. Zij hebben eerder via de oude vrijstellingsprocedure gebouwd naar 70 meter. Afwijkingsmogelijkheden kunnen niet getrapsgewijs gebruikt worden.

Centrum - 1 is een flexibele centrubestemming, maar laat geen bedrijven toe, behalve in de omgeving Pompenburg.

Bijlage 2: Peilmaten

De digitale versie van deze kaart en aanvullende Geodata kunnen aangevraagd worden bij de afdeling Basisinformatie van de gemeente Rotterdam: basisinformatie@rotterdam.nl



Peilmaten bestaande situatie (1:1000)

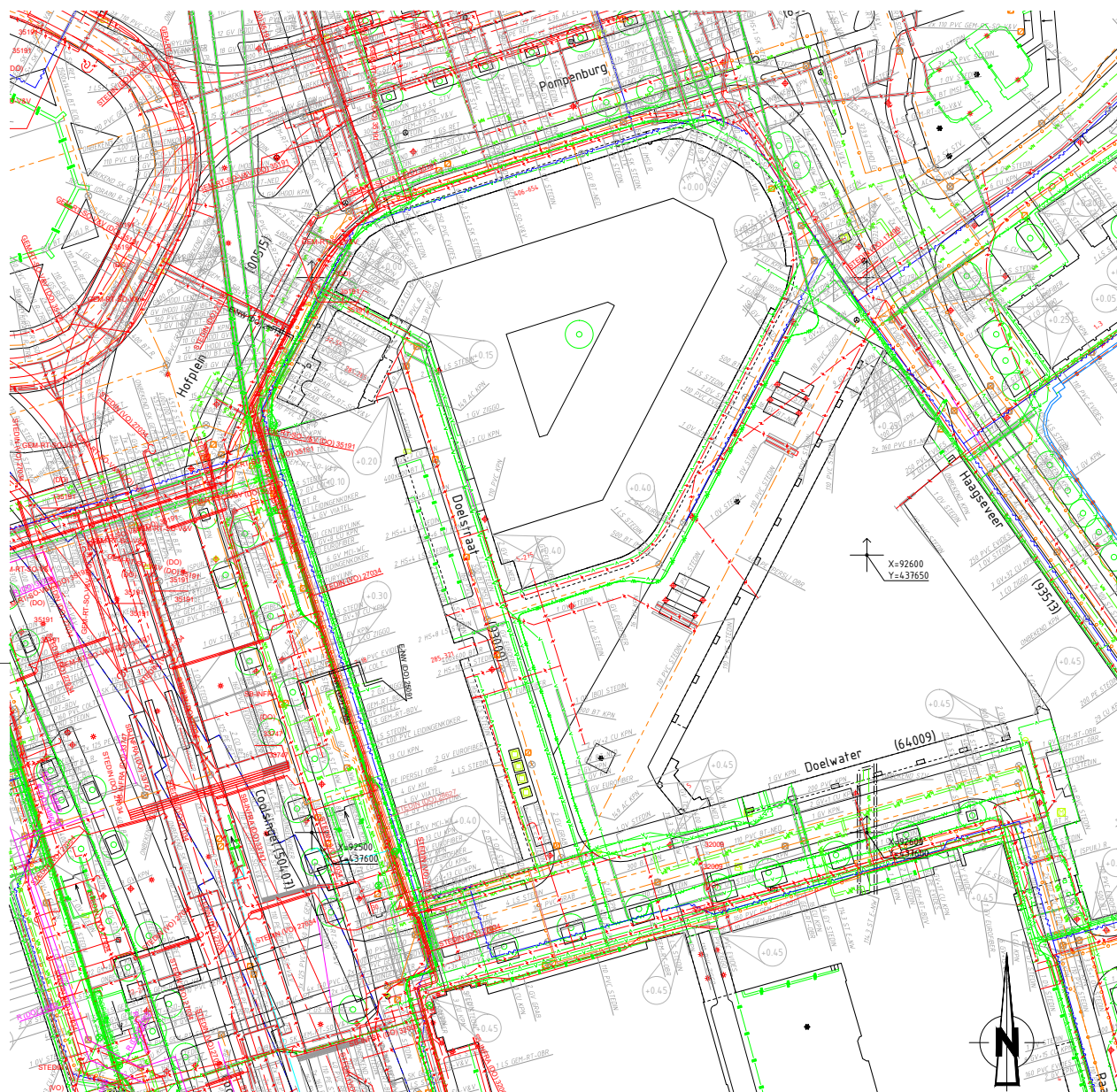
Bijlage 3: Kabels en leidingen

De kabels en leidingen in de tekening zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

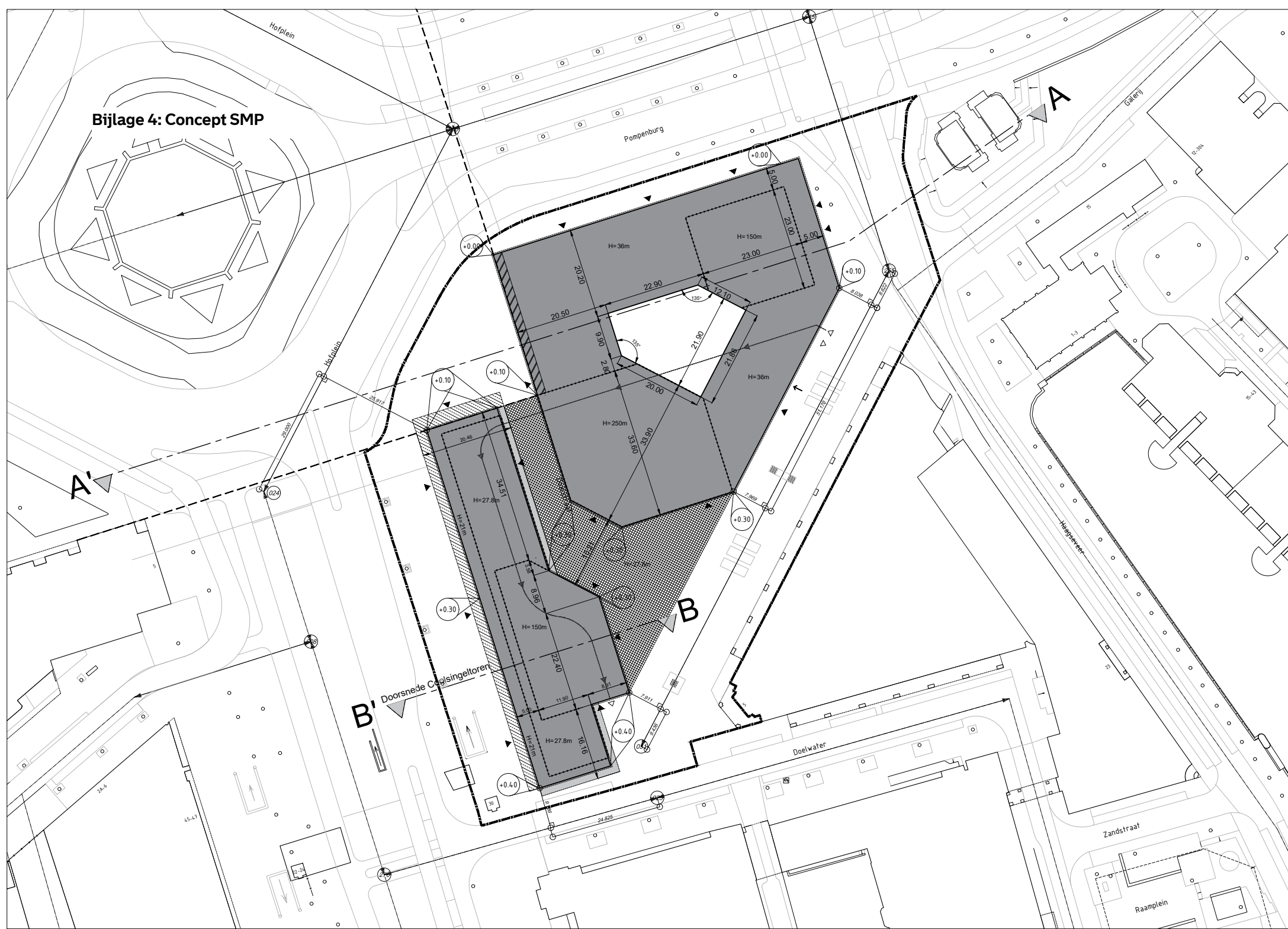
De ontwikkelende partij is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen en uitvoeren van Klic-meldingen en proefsleuven.

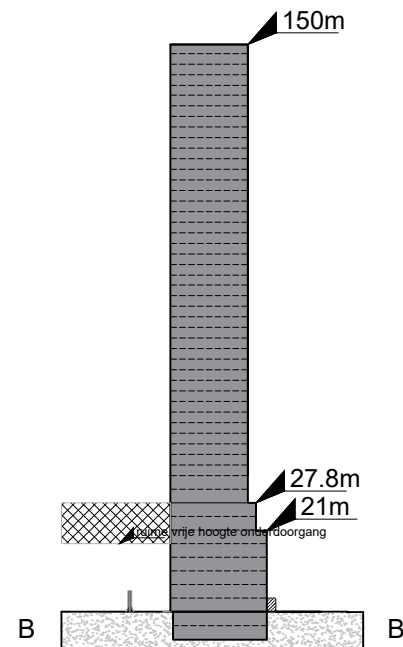
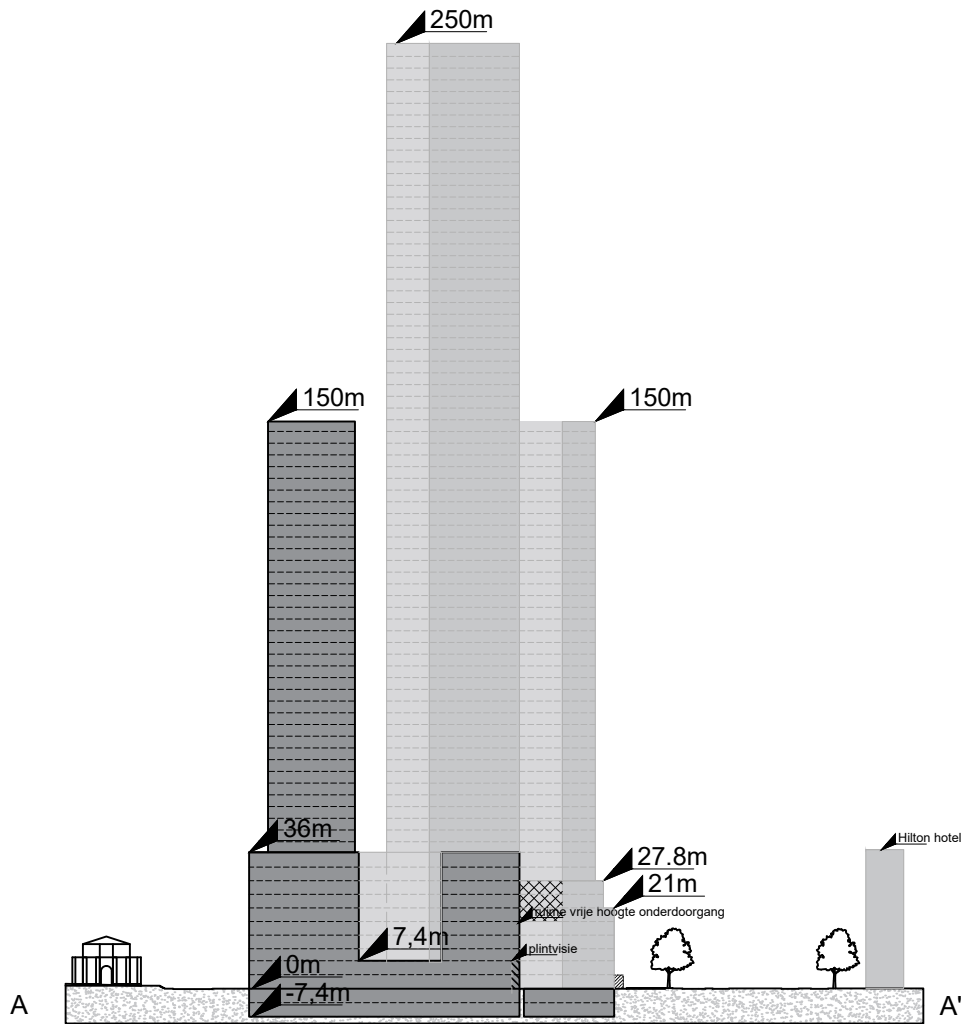
bestaand:

	elektriciteit-kabel
	telecom-kabel
	signaal-kabel
	cai-kabel
	particuliere kabel
	waterleiding
	gasleiding
	riool
	particuliere leiding
	stadsverwarming
	persleiding
	collectuuriol
	spuileiding



Bijlage 4: Concept SMP

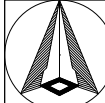




- PROJECTGREN
- PLANGREN HOFPLEIN
- UITGIFTEGREN TEVEN TOEKOMSTIGE BEBOUWING (STREEPLIJN IS FICTIEF)
- TOEKOMSTIGE TOPO (GEEN BEBOUWING)
- TOPOGRAFIE (GEEN BEBOUWING)
- LANDMEETKUNDIGE AS
- PUNT BEKEND ALS COÖRDINAAT (SO-SB Afd. Basisinformatie)
- MAATVOERING LANDMEETKUNDIGE AS
- MAATVOERING IN METERS
- OVERBOUWING GLAZEN WINDSCHERM (VRIJE OVERSPANNING)
- PLINTZONE
- OVERBOUWING ZONDER KOPPELBALKEN
- PLINT VOLGENS PLINTVISIE
- H=20 MAXIMALE BOUWHOOGE IN METERS
- 55-35° MAATVOERING HOEKEN IN GRADEN
- 4.95 VASTGESTELD PEIL T.O.V. N.A.P. (GW - uitgiftepeilencommissie)
- BESTAANDE BOOM
- ENTREE
- ENTREE FIETSENSTALLING
- POTENTIËLE KOPPELING PARKEERKELDERS
- IN - UITRIT INPANDIGE EXPEDITIE
- ENTREE GARAGE
- KUNSTWERK TOR UND STELE

Disclaimer: alle openbare buitenruimte is indicatief weergegeven, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Onder voorbehoud wijzigingen ten gevolge van vaststelling Cultuurhistorische Verkenning.

Gebied:	Accoord definitief plan d.d.:				
Plantteam:	SO/PMB:	Opdr.g.:	Jilt Draaijer	21-07-2021	
	SO/R&W:	GAM:	Getekend door	Datum	Versie
 CONCEPT Stedenbouwkundig matenplan RISE Centrumruit					
Schaal: 1:1000	Bestandsnaam: CE-CR-SMP-RISE-CONCEPT.dwg				Bladnr:
Formaat: A1	TE - 20 / 00085				1/1
Buurt: 01100002	Afdeling Ruimte & Wonen				

RISE



Gemeente
Rotterdam