



Stadsontwikkeling
Afdeling R&W Zuid

Aan :

Datum : 23 juni 2020

Betreft : Herijking bouwhoogte
Stedenbouwkundig Plan Pols

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam
Internet: rotterdam.nl/

Van:
E-mail:

Inleiding

Het voornemen om het Polsgebied te ontwikkelen tot een gemengd woon-, werk en recreatiegebied heeft in het verleden geleid tot een aantal kaderproducten, opgesteld en ontwikkeld door de gemeente Rotterdam. Eind 2000 is een structuurschets Pols opgesteld met daarin plek voor een binnenvaartcentrum. Deze had echter een groot exploitatietekort. Reden om verder te ontwerpen, wat heeft geleid tot de 'Herziene structuurschets Pols' (dS+V/ gemeente Rotterdam, augustus 2003. Deze structuurschets vormde de basis voor het bestemmingsplan Katendrecht Pols uit 2003. In 2004 is de Herziene structuurschets Pols uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan Pols Katendrecht, dat als basis dient voor de ontwikkeling van de Pols en een beeldkwaliteitsplan het Polsgebied, waarop de Welstandsparagrafen gebaseerd zijn. Er wordt nu reden gezien om het stedenbouwkundig plan uit 2006 te herzien.

Aanleiding

Sinds de vaststelling van het stedenbouwkundig plan Polsgebied is de ontwikkeling van de Pols in volle gang en is het nodige gerealiseerd en meerdere locaties in ontwikkeling. Tevens is de context waarin het Polsgebied zich bevindt veranderd. Enerzijds zitten we al een aantal jaar in een hoogconjunctuur waardoor de wil en mogelijkheid er is om te ontwikkelen en anderzijds staan we als stad voor een verdichtingsopgave. Mede hierdoor komt de Pols van Katendrecht in een andere context te liggen. De Pols van Katendrecht maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling van de Kop van Zuid en Rijnhaven. Door de Rijnhavenontwikkeling zal een hoogstedelijke verbinding worden gevormd tussen de Pols en de Kop van Zuid. Hierdoor zal de Pols van Katendrecht onderdeel worden van de binnenstad en een onderdeel zijn van de centrumstedelijke as met een hoogstedelijk karakter. De directe omgeving van Katendrecht is medebepalend voor de maat en schaal van bebouwing. Dit heeft met name invloed op de hoogte van de accenten Het karakter van de Pols en de positionering in het stedelijk weefsel ten opzichte van 2006 is aanzienlijk veranderd. Voldoende aanleiding om nogmaals naar het stedenbouwkundig plan Pols te kijken en deze te actualiseren.

Doel

Met de herijking van het stedenbouwkundig plan Pols Katendrecht wordt invulling gegeven aan die gewijzigde context (verder verdichten, hoogstedelijker woonmilieu) op een integrale wijze, waarbij de Pols als geheel opnieuw beschouwd wordt. Zo kan er een eenduidig antwoord worden gegeven, benadert vanuit de gehele stedenbouwkundige structuur van de Pols, op de gewenste/maximale bouwhoogte voor lopende en toekomstige ontwikkelingen. Ook kan er antwoord gegeven worden op de vragen die door meerdere ontwikkelende partijen per locatie worden gesteld.

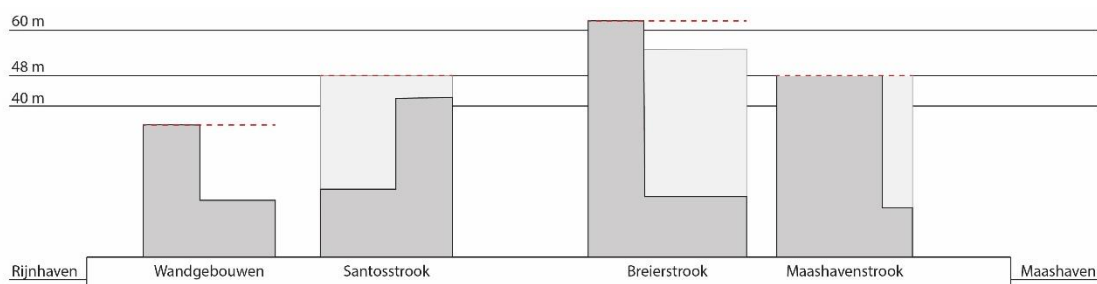


Huidig Stedenbouwkundig Plan Pols

Met de ontwikkeling van de Pols wordt een nieuwe havenwijk ontwikkeld tussen de Rijnhaven en Maashaven. Een gebied met een havenhistorie, dit verhaal wordt mede verteld door de monumentale bebouwing die om deze reden wordt gehandhaafd. Tevens worden de vier parallelle stroken van bebouwing behouden en de Brede Hilledijk blijft fungeren als ontsluitingsweg.

De stroken ten noorden van de Brede Hilledijk worden gedomineerd door het bestaande Codrico-(Latenstein)complex. De opbouw van de nieuwbouw, die op Codrico en Santos afgestemd is, bestaat uit twee wandgebouwen langs de Rijnhaven (The View I), met in de strook daarachter basementen met accenten. De stroken ten zuiden van de Brede Hilledijk worden gevormd door individuele gebouwen, ook bestaande uit basementen en accenten, waarmee een eenheid in het Polsgebied bereikt wordt. Verschil zit erin te gebruiken materialen en toegestane hoogte per strook. Belangrijke structurele elementen zijn de zichtlijnen.

Voor de bebouwing in het Polsgebied is er per strook een hoogtezonering opgesteld voor zowel basementen als accenten. De hoogtes die zijn toegewezen zijn bepaald aan de hand van de bestaande en karakteristieke bebouwing van de Pols en de context. De wanden langs de Rijnhaven hebben een hoogte van ca. 35m. Voor de Santosstrook wordt een hoogte van 48m gehanteerd voor de accenten en is daarmee even hoog als de Latenstein Silo, alleen het glazen volume steekt hier bovenuit. Op de Breijerstrook en de rand met de Hillelaan hebben de accenten een hoogte van 60m, overeenkomstig met de hoogte van de glazen kubus op de Latenstein silo. In de Maashaven strook zijn de accenten weer teruggebracht naar 45m, gelijk aan de Santosstrook. Door deze opbouw wordt de Pols vormgegeven als een tribune die aan beide zijdes afloopt richting de havens.



Tribuneopbouw stedenbouwkundig plan Polsgebied 2006

Stand van zaken gebiedsontwikkeling

Sinds de start van de gebiedsontwikkeling Katendrecht rond 2005 is veel aangepakt en gerealiseerd: Laan- en Parkkwartier, renovatie en herprogrammering van het Deliplein, de verbetering/herontwikkeling van grote delen van bestaand Katendrecht inclusief de vernieuwing van de buitenruimte en de aanleg van de Rijnhavenbrug. In de zuidzijde van de Pols is het gebouw Musa eind 2015 opgeleverd en in augustus 2019 de Cobana (375 startersappartementen met commerciële functies in de plint). Op Katendrecht Pols spelen meerdere projecten, zoals de herontwikkeling van pakhuis Santos tot een Stilwerk-vestiging, de realisatie van de Groene Kaap (450 woningen in 4 stadsblokken, zowel grondgebonden woningen als appartementen), The View I en II (mixed-use ontwikkeling met wonen en

commercieel programma o.a. een supermarkt) en loodsen in de Santosstrook en op termijn de herontwikkeling van het Codrico-complex. Dit leidt tot de ontwikkeling van de Pols tot gemengd stedelijk gebied.



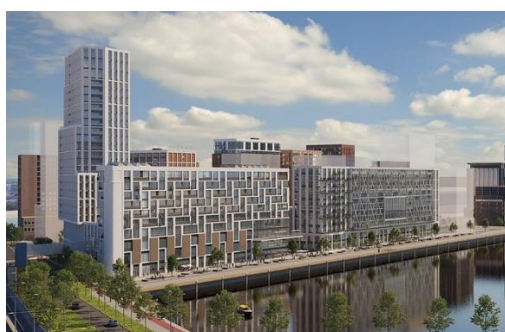
MUSA



COBANA



GROENE KAAP



VIEW I (BAYHOUSE)



SANTOS

Ontwikkelruimte Pols

Aan een groot aantal plots binnen het Polsgebied is een invulling gegeven. Desalniettemin zijn er nog locaties waar de ontwikkeling gestart moet worden of recent begonnen is. De ontwikkelruimte voor de Pols zit nog in de Santosstrook op diverse locaties en het Wigblok in de zuidzijde aan de Hillelaan. De mogelijke ontwikkelruimte op de Codrico-locatie aan de Rijnhaven zal in een apart traject onderzocht en in beeld gebracht worden.



Ontwikkelruimte (in oranje) in het Polsgebied

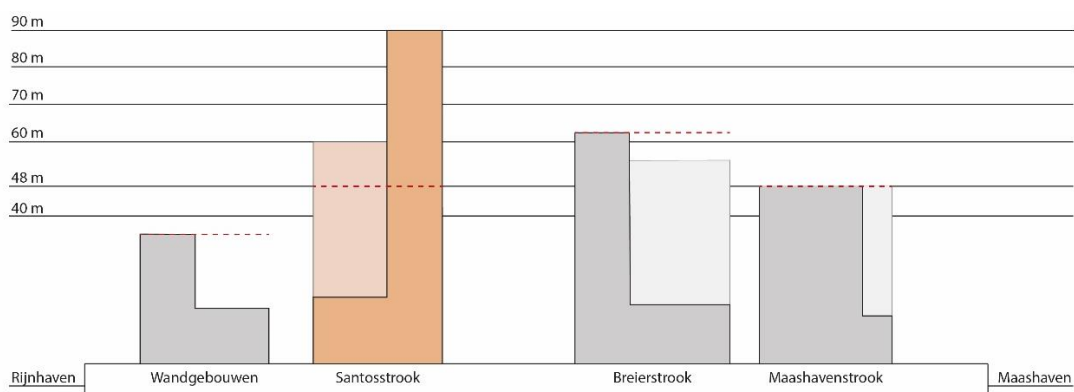


Wijziging van het Stedenbouwkundig Plan Pols

Voor de vormgeving van de gebouwen zullen de regels uit het stedenbouwkundig plan Pols zo veel mogelijk gehanteerd worden aangaande de positionering en maat van het basement en accent. Zo blijft de eenheid binnen de Pols geborgd.

De opbouw van de tribune heeft in het stedenbouwkundig plan van 2006 het hoogste punt liggen in de Breierstrook aan de Maashavenzijde. Met de Rijnhaven ontwikkeling wordt het hoogstedelijke karakter van de Kop van Zuid doorgezet. Het is passend in deze context dat de hoogste strook in de Pols aan de Rijnhavenzijde komt te liggen, daar waar ook de meeste ontwikkelingen nog dienen te starten.

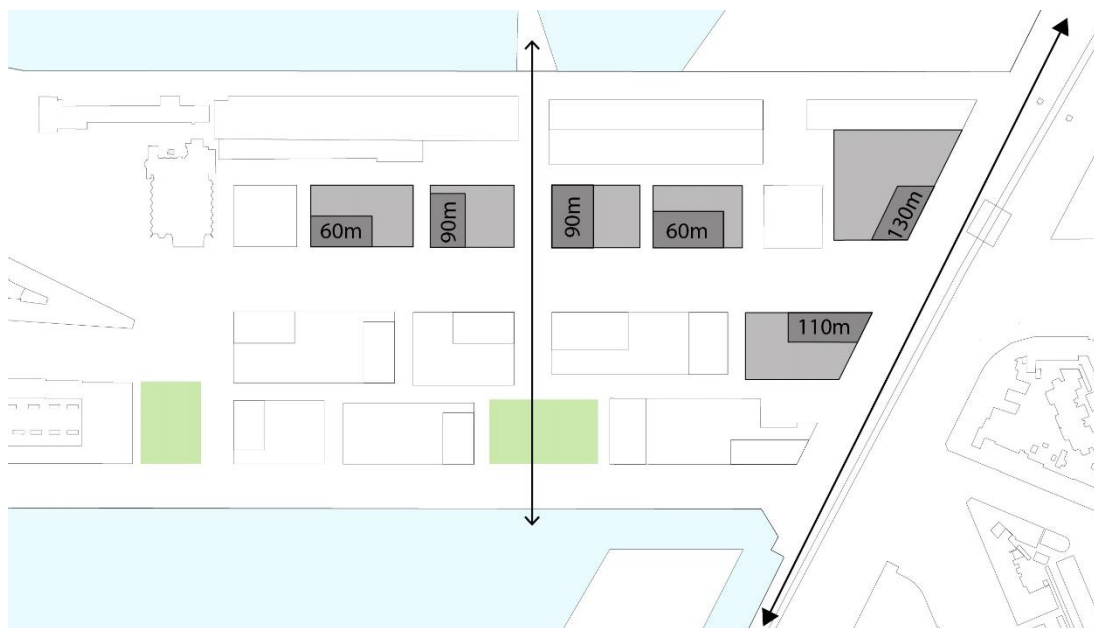
Voor de Santosstrook zal een minimale hoogte van 48 meter gehanteerd worden en afhankelijk van de positie in de strook wordt er een maximale hoogte meegegeven aan de ontwikkeling. Deze maximale hoogte zal variëren tussen de 60 en 90 meter.



Wijziging tribuneopbouw Polsgebied

De positie in de strook is bepalend voor de maximale hoogte van accenten, dit wordt gebaseerd op de belangrijke assen, de monumenten en de openbare ruimte. Een belangrijke as door het gebied is de noord zuid as, zichtlijn en in de toekomst verbinding tussen de Rijnhaven en Maashaven. Deze as heeft een breed profiel en aan het einde van de as bevindt zich een openbare ruimte aan het water. Het brede profiel, de pleinen aan het einde en de rol die de as inneemt in het gebied maakt het dat hier de hogere accenten gepositioneerd worden. Deze accenten hebben een maximale hoogte van 90 meter. Voor het accent naast Santos en het accent nabij Codrico zal een maximale hoogte van ca. 60 meter worden gehanteerd. Zo bouwt de Santosstrook in hoogte op vanaf de monumenten naar de noord zuid as, de as wordt op deze manier benadrukt.

Door middel van hoogte accenten aan de entree van Katendrecht kan de positie van de Pols aan de centrumstedelijke as versterkt en benadrukt worden, The View II en het Wigblok. Als uitloper van de Rijnhaven is dat passend, de hoogte moet alleen niet gaan concurreren met de Rijnhaven ontwikkeling en blijft hier ondergeschikt aan. De Santosstrook heeft nu een maximale hoogte van 90m en de accenten van de entree zullen hier bovengaan steken om zich zo te onderscheiden van de rest van de Pols. The View II krijgt een hoogte van 130m en het Wigblok krijgt een maximale hoogte van 110m en variëren daarmee in hoogte om zo een mate van gelaagdheid te realiseren.



Wijziging bouwhoogtes accenten in het Polsgebied

Gevraagde beslissing

Het vaststellen van de notitie waarmee meer hoogte wordt toegestaan voor de nog te ontwikkelen plots in de Santosstrook en de plots bij de entree van Katendrecht grenzend (The View II en Wigblok). Dit zal dan met de herziening van het gebiedsbestemmingsplan Katendrecht mee genomen worden.

Ter info: deze herijking van de bouwhoogtes van het stedenbouwkundig plan Pols is in het portefeuillehoudersoverleg Zuid besproken. De expert stedenbouw en landschap zijn geïnformeerd en akkoord met deze wijziging met bovengenoemde onderbouwing.

Financiële consequenties

n.v.t.

Juridische consequenties

Thans geen, hogere bouwhoogte wordt via nieuw gebiedsbestemmingsplan Katendrecht mogelijk gemaakt. In die procedure kan er door belanghebbenden bezwaar aangetekend worden, eventueel met planschadeclaim. In dat proces zullen dus eventuele juridische implicaties duidelijk worden én afgehandeld worden.

Relevante beleidskaders

Stedenbouwkundig plan Pols Katendrecht 2006
Strategische Verkenning Verstedelijking Rotterdam
Kaart van de stad
Bestemmingsplan Katendrecht Pols 2013
Hoogbouwvisie 2019