

WEENA 70

Ambitiedocument - CONCEPT 14 maart 2024



**Gemeente
Rotterdam**

Colofon

Dit document is geaccordeerd door het college van B&W op
vastgesteld door de gemeenteraad op

Het document is opgesteld door:

Cluster Stadsontwikkeling Gemeente Rotterdam

Inlichtingen: Paul Teunissen, pjj.teunissen@rotterdam.nl

Bestuurlijk opdrachtgever: Wethouder Chantal Zeegers

Ambtelijk opdrachtgever: Jan van de Ree, gebiedsontwikkelaar Centrum



In samenwerking met:

a.s.r. real estate +

**Weena
Kruiskade
Rotterdam**



*de***MANNEN**
vanSCHUIM
STRATEGIC DESIGN IN REAL ESTATE

Inhoud

1. Introductie	5
2. Ambities in beeld	14
3. Bijlagen.....	32

INTRODUCTIE

Waarom werkt Gemeente Rotterdam mee aan de ontwikkeling?

Door de ligging nabij goede OV-voorzieningen en het bruisende centrum is deze locatie in de hoogbouwzone van de stad bijzonder geschikt om te verdichten. De planologische ruimte hiervoor is reeds opgenomen in het bestemmingsplan. De eigenaar van de panden (ASR Levensverzekering N.V., hierna ASR) ziet kans om de huidige situatie waarin de gebouwen onvoldoende toekomstwaarde hebben en de uitstraling van de bebouwing niet hoogwaardig genoeg is, aan te pakken. Door hier een hoogwaardige ontwikkeling met gemengd programma met onder andere wonen en kantoren toe te voegen. Hierdoor kan dit project een bijdrage leveren aan de kwaliteit, verdichting en de diversificatie van het programma in de binnenstad, kortom aan de Goede Groei van de Stad zoals in de Omgevingsvisie beoogd wordt.

Hoe werken we samen?

Dit ambitiesdocument is opgesteld in samenwerking met Miss Clark als gedelegeerd ontwikkelaar voor ASR en De Mannen van Schuim als conceptontwikkelaar. Dit document dient als leidraad voor de volgende fase, waarbij abstracte ambities worden doorvertaald naar concrete uitgangspunten. Door gezamenlijke ambities te formuleren en na te streven, kunnen we tijdens het proces terugvallen op deze doelen.

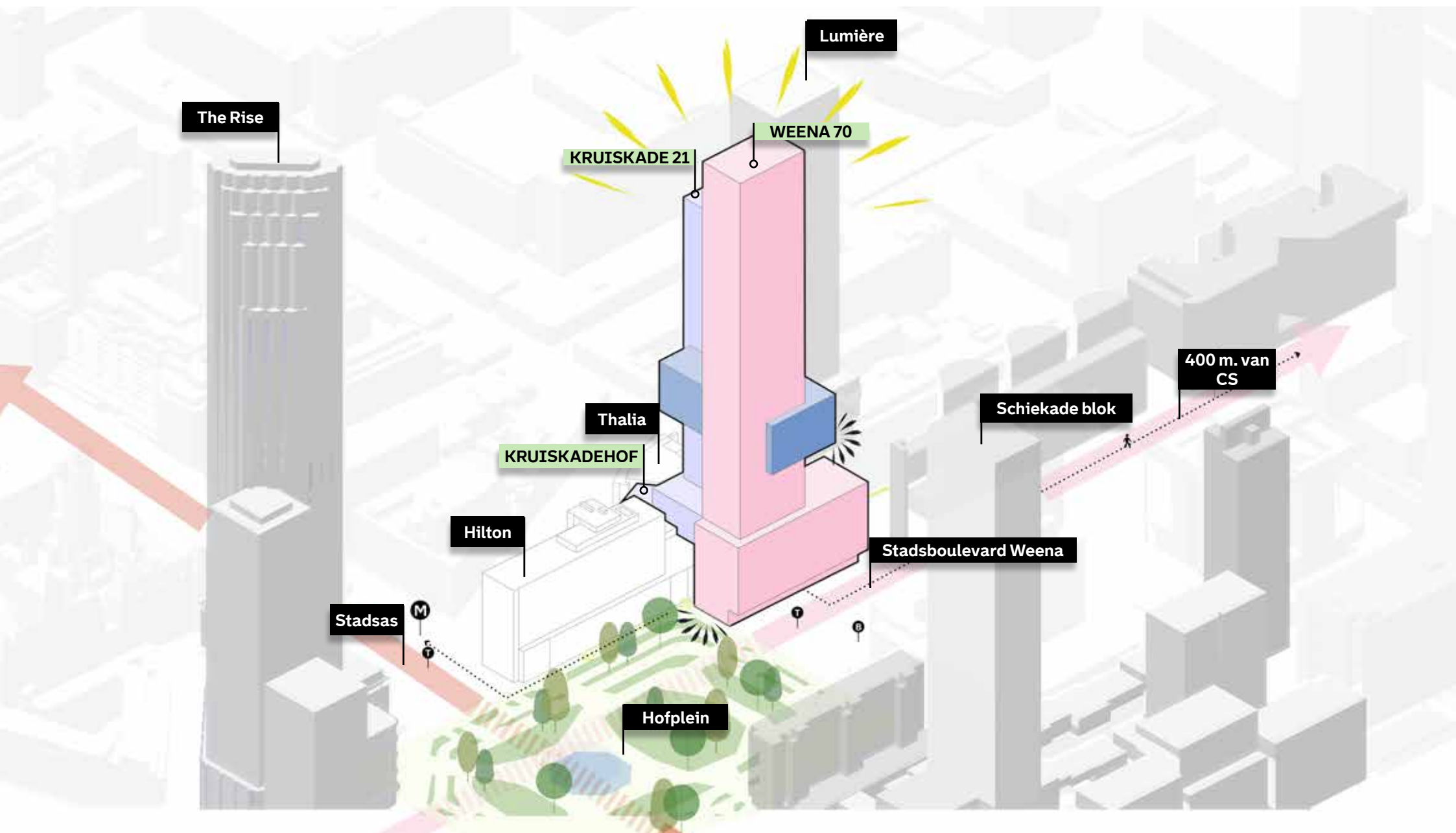
In het vervolgproces zullen we gezamenlijk optrekken voor de architectenselectie, het opstellen van het bouwplan en het opstellen van de Nota van Uitgangspunten (hierna NvU).

Dit ambitiesdocument heeft een geldigheid van twee jaar vanaf vaststelling door de gemeenteraad. Daarna is de NvU naar verwachting gereed en het kader voor de ontwikkeling.

Wat willen we bereiken?

De opgave is om een project te realiseren dat een bijdrage levert aan de ruimtelijke en programmatische kwaliteit van de binnenstad. Rotterdam wil goede groei, passend in het karakter van de stad. Wij willen kwaliteit behouden waar mogelijk en kwaliteit toevoegen waar nodig. Voor het bouwen in de Binnenstad van Rotterdam is het belangrijk dat iedere ontwikkeling bijdraagt aan een levendige en aantrekkelijke Binnenstad. Bouwprojecten dienen daarom toekomstbestendig te zijn (robuust en resiliënt) en toekomstwaarde voor de Binnenstad te creëren. Tezamen werken we aan de invulling van de Binnenstad als City Lounge. De uitgangspunten hiervoor staan weergegeven in de [vuistregels voor het bouwen in de binnenstad](#).

De locatie is gelegen aan zowel de stadsboulevard Weena, Weena-Zuid, het Hofplein, de Lijnbaan en de Kruiskade: belangrijke routes en plekken in de Rotterdamse binnenstad. Dit is een belangrijke plek in de stad die kwaliteit verdient zowel op ooghoogte als in de skyline en de openbare ruimte. Daarnaast zetten we in op een plan dat vooruitstrevend is op het gebied van duurzame ontwikkeling. Deze doelen willen we bereiken door middel van hierna genoemde vijf ambities.



Het project Weena 70 in zijn omgeving

Ambitie Weena 70

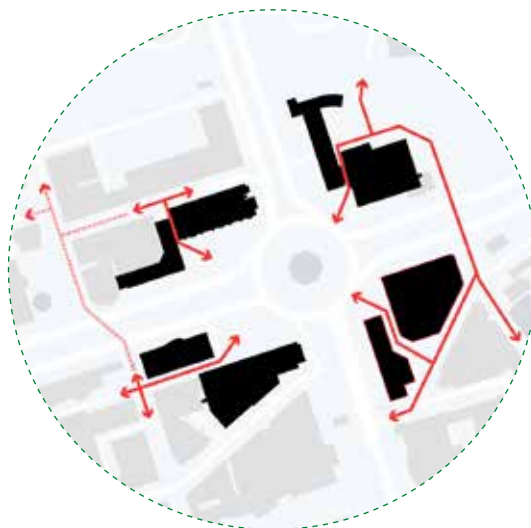
Ambitie 1: Versterken ruimtelijke karakteristieken en samenhang

De ligging van de locatie aan de zeer karakteristieke Rotterdamse ruimtes Lijnbaan, Weena, Hofplein en Kruiskade vraagt om een specifieke karakteristiek en kwaliteit van de bebouwing. De ruimtes zijn zeer verschillend van maat en schaal. De nieuwe bebouwing sluit hierop aan. Het is een grootschalige ontwikkeling in een deels kleinschalige omgeving zoals de Lijnbaan en de Kruiskade. Dat vraagt erom de bebouwing aan te laten sluiten op de maat en schaal van de omgeving en de menselijke maat toe te voegen. De ontwikkeling voegt zich met aandacht in deze bijzondere context en laat de monumenten in hun waarde.



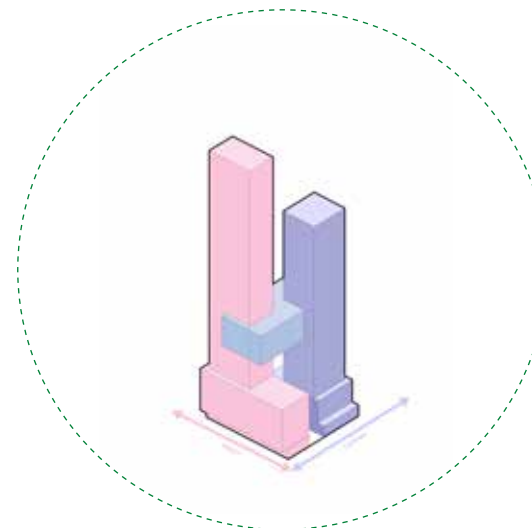
Ambitie 2: Aantrekkelijke stad op ooghoogte

Het gebied rond de ontwikkeling is in transitie. Het Hofplein wordt naast een verkeersknooppunt óók een groene verblijfsplek. Het ruimtegebruik voor de auto neemt af. Dit biedt kansen om het fijnmazige netwerk tussen de boulevards en het plein te versterken. Ook zal dit netwerk intensiever gebruik gaan worden door de grote hoeveelheid programma die wordt toegevoegd in het gebied. Weena-Zuid is hierin een belangrijke schakel. Naast de openbare ruimte is ook de aantrekkelijkheid en de kwaliteit van de plint van de bebouwing van groot belang voor de aantrekkelijke stad op ooghoogte.



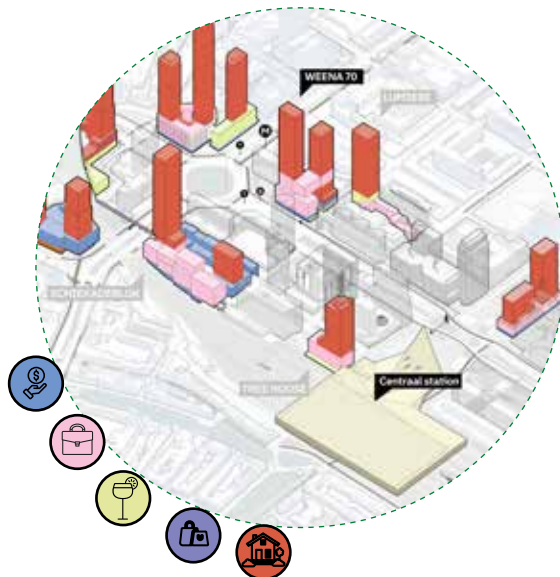
Ambitie 3: Hoogbouw verrijkt de Skyline

De ontwikkeling is gelegen in de hoogbouwzone. Hier worden de komende jaren meerdere hoogbouwprojecten gerealiseerd zoals RISE, Schiekadeblok en Lumière. Deze vormen samen met de bestaande hoogbouw de toekomstige skyline van Rotterdam. De torens worden qua architectonische uitstraling gerelateerd aan hun directe omgeving zodat ze elk een eigen en specifiek karakter hebben. Samen met Lumière vormt Weena 70, met haar twee torens, een drietal torens met elk een eigen uitstraling.



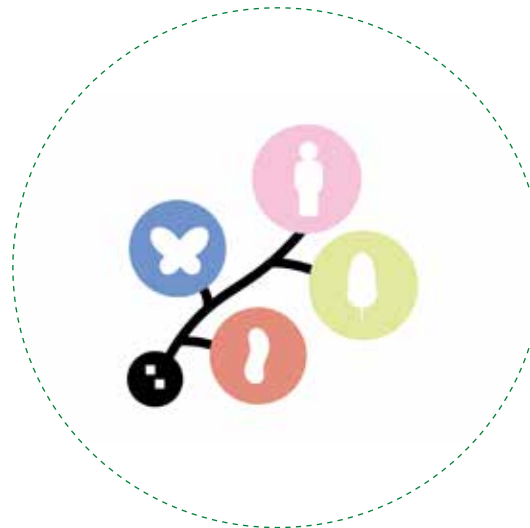
Ambitie 4: Verdichten met toekomstbestendig en dynamisch programma

Het is de ambitie om de leegstand en achterkanten aan Weena Zuid op te lossen door de juiste programmering en nieuwe verblijfsplekken. Er wordt ingezet op het versterken van de economische kracht door het toevoegen van kantoren met grote flexibel in te richten kantoorvloeren voor de werknemer van de toekomst. Er komt ruimte voor nieuwe bewoners in de stad door het toevoegen van woningen in verschillende prijsklassen en huisvesting voor kwetsbare doelgroepen. Er wordt een levendige plint gerealiseerd door horeca, bedrijvigheid en nachtleven.



Ambitie 5: Bouwen voor de volgende generatie

De stad is hard bezig om ook voor de volgende generatie een fijne plek te zijn. In samenwerking met initiatiefnemer ASR, die duurzaamheid zeer hoog in het vaandel heeft, speelt de nieuwbouw daarom een voortrekkersrol op het gebied van klimaatbestendigheid en circulair materiaalgebruik met duurzame systemen. De bebouwing biedt flexibiliteit om ook na realisatie gemakkelijk te kunnen reageren op toekomstige maatschappelijke ruimtevragen.



Proces

Aanleiding

De locatie aan het Weena ligt in de hoogbouwzone van Rotterdam. Daarom is hier hoogbouw tot 250 meter mogelijk. In het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel is de maximale bouwhoogte voor deze locatie 150 meter met een vrijstelling tot 200 meter. De eigenaar van de kavels Weena 70 en Kruiskade 21, ASR Levensverzekering N.V. (hierna: initiatiefnemer) zag de potentie voor deze locatie en heeft projectontwikkelaar Miss Clark en conceptontwikkelaar Mannen van Schuim gevraagd om de ruimtelijke en financiële mogelijkheden voor een ontwikkeling in beeld te brengen.

De initiatiefnemer is voornemens om het project te (laten) ontwikkelen en in eigen beheer te exploiteren. De grond en opstallen Weena 70 en Kruiskade 21 zijn eigendom van de initiatiefnemer. De openbare ruimte rondom de gebouwen is in bezit van de gemeente. Aan de hand van de eerste studies en onderzoeken is er gezamenlijk voor gekozen om een ambitiedocument op te stellen.

Het voorstel omvat:

- Twee hoogbouwvolumes van maximaal 200 meter hoog: aan het Weena en aan de Lijnbaan.
- Een koppeling van de kantoorvolumes in de torens die het mogelijk maakt om grote kantoorvloeren te maken.
- Een (fiets)parkeerkelder onder de gebouwen en Weena-Zuid.
- Een bebouwd hof aan de Kruiskade om de ontwikkeling logistiek te kunnen ontsluiten en een aantrekkelijk/maatschappelijk programma te kunnen toevoegen.
- Een ontwikkeling van circa 110.000 m² bvo.
- De ontwikkeling heeft een gemengd programma met wonen, kantoren en voorzieningen op een commerciële plint.

Om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren moeten de twee bestaande gebouwen, het kantoorgebouw Weena 70 en de parkeergarage Kruiskade 21, gesloopt worden.

Ambitiedocument

Het voorliggende ambitiedocument is in samenwerking opgesteld door de initiatiefnemer en de gemeente. Het heeft als doel om de ambities/kaders voor de ontwikkeling op verschillende thema's zoals stedenbouw, programma, duurzaamheid, mobiliteit, beeldkwaliteit te benoemen zodat deze geborgd worden in het proces.

Om te kunnen sturen op de gemeentelijke ambities en beleidsdoelstellingen dient het initiatief ook financieel haalbaar te zijn. Na bespreking van de vijf ambities wordt hier kort op ingegaan.

Het vastgestelde ambitiedocument zal als ruimtelijk en programmaties leidraad worden gebruikt tijdens het ontwerptraject en de ruimtelijke ordeningsprocedure. De ambitie als opgenomen in dit document past grotendeels binnen het vigerende bestemmingsplan. Doelstelling is om te komen tot een betekenisvolle en iconische ontwikkeling voor dit schakelpunt in de stad. Daarbij wordt het ambitiedocument gebruikt als leidraad bij de selectie van de architect/het ontwerpteam. Met dit ambitiedocument wordt het te selecteren ontwerpteam uitgedaagd om met verrassende oplossingen te komen die de verwachtingen overtreffen.

Dit ambitiedocument maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de nog nader overeen te komen contractstukken tussen de gemeente en de initiatiefnemer en is als zodanig zonder toestemming van de gemeente niet overdraagbaar aan andere partijen.

Uitkijk op proces & planning

Voor de vaststelling van dit document zijn de belangrijkste stakeholders, waaronder de wijkraad, door de initiatiefnemer/ontwikkelaar in de gelegenheid gesteld om hun visie op de beoogde ontwikkeling te geven, conform het vastgesteld gemeentelijk participatiebeleid dat per 1 januari 2024 zal gelden: [Participatiebeleid Omgevingswet](#).

Na bestuurlijke vaststelling van het ambitiedocument door de gemeenteraad zal door de gemeente in overleg met de

ontwikkelaar een Nota van Uitgangspunten worden opgesteld. Deze werkwijze is vastgelegd in het gemeentelijk Besluitvormingsmodel. De eindverantwoordelijkheid voor de inhoud van de NvU ligt bij de gemeente. Ook zal de initiatiefnemer/ontwikkelaar na een architectenselectie (gezamenlijk met de gemeente) een architect opdracht geven om op basis van deze ambities een ontwerp voor deze locaties uit te werken.

Het verdient de aanbeveling om bij deze complexe locatie en opgave vanaf het begin de belangrijkste ontwerpparameters in te brengen in het ontwerpproces en mogelijk een parametrisch ontwerpmodel te gebruiken.

Architectenselectie en welstand

- Onderdeel van de vervolgfase is een architectenselectie (op basis van een schetsontwerp). De gemeente krijgt een meedenkende rol in deze selectie.
- In de volgende fase, voorafgaand aan de uitvraag van architecten, zal het ambitiedocument besproken worden met Welstand.
- De gemeente Rotterdam volgt het 'protocol ontwerpersselecties' (zie Architectuurnota) voor een transparante, efficiënte en toegankelijke selectieprocedure. Het dient voor de gemeente als leidraad bij het selecteren van architecten.
- In het Rotterdam Central District- XL (RCD XL) is een supervisie-team actief is waarin nieuwbouw en herontwikkeling van bestaande gebouwen worden besproken voordat deze naar Welstand gaan.

Participatie

Er hebben meerdere participatiebijeenkomsten plaatsgevonden. Op 11 april 2023 en op 23 november 2023. Ook zijn er gesprekken geweest met stakeholders uit de omgeving. Grootste aandachtspunten en vragen waren over zonlicht op appartementen, windhinder, parkeeroplossingen/mobiliteit en de positionering van de torens. Er is een vraag en antwoordformulier verstuurd naar de

Proces

aanwezig op de bijeenkomst van donderdag 23-11.

Op 16 januari 2024 is het ambitiedocument besproken met de wijkraad Centrum. Men vond dat de architectuur van de gevel een update nodig had en dat Weena-Zuid activering nodig heeft. De belangrijkste aandachtspunten die genoemd werden zijn: meer groen in de gevel en waterberging realiseren, meer aandacht voor circulariteit en participatie.

Ligging in de stad

Dit hoofdstuk beschrijft de feitelijke situatie. Er wordt benoemd wat de karakteristieken zijn. De analyses vormen de aanleiding voor de volgende hoofdstukken, waar wordt omschreven welke ambities er liggen voor deze locatie.

Ligging in de stad – pivot point

De ontwikkellocatie ligt op een historisch gelaagde, bruisende en goed bereikbare plek in het stadscentrum van Rotterdam, op het snijvlak van de Lijnbaan (winkelen), het Hofplein (poort naar de binnenstad), de Kruiskade (uitgaan/winkelen) en het Rotterdam Central District (Kantoren, woningen én voorzieningen). Op 400m loopafstand ligt het Centraal Station en metrostation Stadhuisplein. De ontwikkellocatie vormt daarmee een centrale en verbindende schakel in de stad, een zogenaamd 'pivot point' waar verschillende functies bij elkaar komen en elkaar versterken.

Stedenbouwkundige structuur

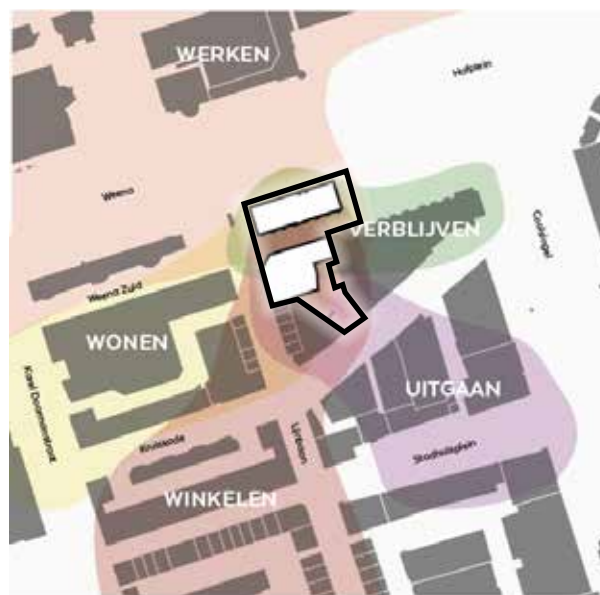
De ontwikkeling ligt in het centrum van de stad en maakt onderdeel uit van RCD XL, de gebiedsontwikkeling Rotterdam Central District. Hier wordt op de volgende pagina 's nader op ingegaan.

De ontwikkellocatie zelf ligt aan het Weena, Weena-Zuid, het Hofplein, de Lijnbaan en de Kruiskade. Deze zijn alle (onderdeel

van) belangrijke historische lange lijnen in de stad.

- Weena, gerealiseerd in de jaren '80 van de vorige eeuw, verbindt de locatie met het RCD. De boulevard is gekenmerkt door hoogbouw en kantoorprogramma. Op het kruispunt van de as van de Westersingel naar het (NS) Centraal Station ligt het Stationsplein/Kruisplein - een levendig stadsplein en entree naar de binnenstad.
- Weena Zuid ligt, zoals de naam al zegt, ten zuiden van het Weena. De rooilijn van de bebouwing loopt door in de bebouwing aan het Hofplein. Dit komt voort uit de geschiedenis, (zie pagina 12 cultuurhistorie). Weena Zuid is onderdeel van het fijnmazig langzaam verkeersnetwerk.
- Het rijksmonument De Lijnbaan is gerealiseerd in de jaren vijftig. Het was de eerste autovrije winkelstraat ter wereld. De lage bebouwing met luifels is bijzonder karakteristiek.

- De Kruiskade is een historische straat die een wat gebogen vorm heeft. Het is een winkel- en uitgaansstraat.
- Het Hofplein is één van de belangrijkste stadspleinen van de binnenstad. Het heeft in de huidige situatie een hybride vorm. Dit wordt aangepast in de toekomst. Dan heeft het Hofplein vier rechte hoeken. In elke hoek is een langzaam verkeersverbinding naar het achtergelegen gebied voorzien. Daarmee wordt de omgeving, zoals het Weena Zuid fijnmazig met het Hofplein verbonden. Op het Hofplein komen belangrijke stedelijke assen samen, namelijk de Coolsingel, Pompenburg het Weena en de Schiekade.



Weena is een pivot point in de stad



Huidige stedenbouwkundige structuur

Plannen in de omgeving

Ruimtelijk Raamwerk RCD XL

In het zogenoemde RCD XL gebied, waar de huidige gebouwen onderdeel van uit maken, zijn plannen in de maak voor zowel hoogbouwontwikkelingen als de herinrichting van de buitenruimte. In het noorden wordt gewerkt aan ontwikkelingsgebieden Schiekadeblok en Pompenburg. In het zuiden van Hofplein en Weena zijn het de door de markt geïnitieerde projecten RISE en Lumière. Hiervoor is het [Ruimtelijk Raamwerk RCD XL](#) het kader. Het Hofplein wordt grootschalig heringericht en wordt een groen verblijfsgebied. Samen bieden deze grootschalige ontwikkelingen de kans om bij te dragen aan de in de omgevingsvisie benoemde “goede groei” waarin de verdichting gepaard gaat met de perspectieven gezond, inclusief, circulair en productief.

Lumière

Deze, door de markt geïnitieerde ontwikkeling, voorziet in de nieuwbouw een hoge toren van circa 150 meter op de locatie van de voormalige Lumière bioscoop op de hoek van de Kruiskade en de Lijnbaan. De Lumière toren staat nabij de toren op de kavel Kruiskade 21 van de Weena 70 ontwikkeling. Onderlinge afstemming over aspecten zoals wind- en bezonningsonderzoeken, programmatische invulling of vuilnisinzameling zijn noodzakelijk.

RISE

Dit project is eveneens door de door markt geïnitieerd. De herontwikkeling van drie bestaande panden zorgt met drie nieuwe torens 150 en circa 250 meter voor de verdichting van de zuidoost kwadrant van het Hofplein en maakt de inrichting van het Hofplein als rechthoek mogelijk.

Pompenburg

Deze gebiedsontwikkeling voorziet de transformatie van het gebied rondom het spoor tussen de stadsboulevard Pompenburg en de Heer Bokelweg tot een woon- en verblijfsgebied. De

buitenruimte wordt groen en duurzaam ingericht en vormt een belangrijk scharnierpunt tussen de binnenstad en noord en zorgt voor een goede aansluiting op het park op de Hofbogen.

Inrichtingsplan (IP) 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’ (zie ook: <https://www.rotterdam.nl/bestuur-organisatie/stadsprojecten/>)

Na de herinrichting zal het plein “als groen verblijfsgebied”, met grasvlakken, pleinachtige ruimten vol met bomen en de fontein, het kloppend hart worden. Bewoners, toeristen en werknemers ontmoeten elkaar hier 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.

Schiekadeblok

Het Schiekadeblok omvat verschillende deelplannen. Het

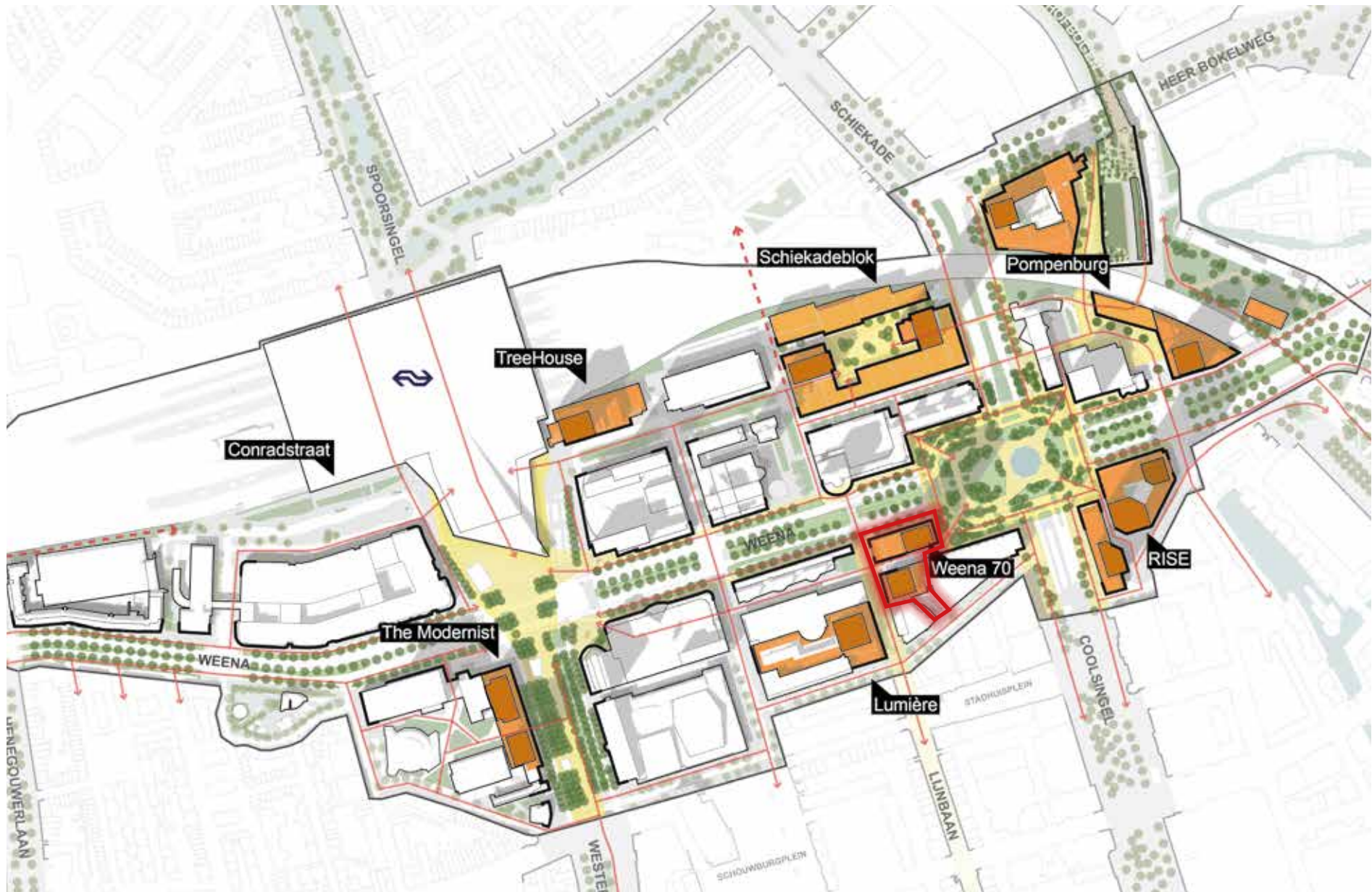
gaat o.a. om het opknappen van de bestaande panden aan de Delftsestraat en het Schieblok. Met nieuwbouw wordt een bouwblok gecreëerd door de spoorstrook te bebouwen met kantoren. In het midden daarvan komt een openbaar levendig grootstedelijk hof. Hier moet ‘global meet local’ vorm krijgen: de werknemers van de creatieve industrie en de zakelijke kantoormarkt moeten hier bij elkaar gaan komen. Er komen twee woontorens. De hoogste (van max. 200 meter) staat nabij het Hofplein en markeert hier de stadsas Coolingsel-Schiekade.

Plintenvisie en terrassenplan Weena en Hofplein

In het kader van het IP is een plintenvisie gemaakt voor het Hofplein en het Weena om de samenhang in het gebied te versterken. In de plintenvisie, die naar verwachting in 2024 vastgesteld zal worden, staat aangegeven dat de arcade aan de zuidzijde van het Weena overal 5,5 meter diep zal worden. Dit om de continuïteit en de samenhang in de arcades te bewaren. Ook is de diepte van belang voor de mogelijkheid om een terras te realiseren zonder de doorloop te belemmeren.



IP Hofplein, plattegrond schetsontwerp, 2019 (Juurlink + Geluk)



Cultuurhistorie

Het Weena is ontstaan als brede boulevard in het Basisplan van Van Traa uit 1946. Het kreeg een belangrijke rol voor de ontsluiting van het centrum en als verbinding tussen het Centraal Station en het Hofplein. Het brede Weena werd geflankeerd door langwerpige gebouwen, die samen wanden vormden van ongeveer gelijke bouwhoogte. Door de verdichting in de jaren tachtig kwam een reeks grote gebouwen en torens in dit profiel te staan, waarbij het Hilton zijn positie in de voorste lijn behield. Weena 70 werd als kavel pas uitgegeven in de jaren tachtig, toen in het kader van het Binnenstadsplan (1985) het profiel van het Weena vernauwd werd door de toevoeging van een strook kantoorgebouwen aan de zuidzijde.

Hiltonblok

(Zie ook: Cultuurhistorische verkenning Hiltonblok: referentiekader voor herontwikkeling. UrbanFabric|Steenhuis stedenbouw/landschap (2009)).

Kort na de realisatie van de winkels van de Lijnbaan werden Thalia bioscoop (1955) en het Hilton hotel (1964) gebouwd. Beide waren zorgvuldig ingebed in de naoorlogse ruimtelijke compositie van kopgebouwen, verspringende rooilijnen, wisselende bouwhoogtes, luifels en paviljoens en vormden beeldbepalende elementen in de vier ensembles in de binnenstad (Kruiskade, Coolsingel, Lijnbaan, Weena en Hofplein). In de uitwerking van dit ensemble zijn de materialisatie, kleurstelling, detaillering en kunsttoepassing op elkaar afgestemd. De ruimte tussen de gebouwen werd gebruikt voor expeditiedoeleinden en vormde als verbinding tussen de Kruiskade en het Weena onderdeel van het fijnmazige netwerk van openbare ruimtes. Met de bouw van de parkeergarage (1984) werd de verbinding gereduceerd tot een hof die vanuit de Kruiskade wordt ontsloten.

Ambities Hiltonblok

(Zie ook: Cultuurhistorische verkenning Hiltonblok: referentiekader voor herontwikkeling. UrbanFabric|Steenhuis stedenbouw/landschap (2009)).

- Nieuwe ontwikkelingen zullen zich tot de kwaliteiten van de ruimtelijke samenhang en de cultuurhistorische kwaliteiten van het Hiltonblok moeten verhouden.
- De langzaam verkeerroute Lijnbaan - RCD en de historische betekenis van de Kruiskade versterken.
- Verbeteren van de buitenruimten rondom het Hiltonblok als belangrijke verblijfsgebieden (buitenruimte Weena Zuid, plein aan de Weena en de Kruiskade).
- De hoogbouw op de locatie van de parkeergarage zal zich moeten verhouden tot de 'bewezen kwaliteiten' de verbinding van de Lijnbaan tot aan het Weena, het profiel van de Kruiskade (horizontaal, plastisch) en de positie van de bestaande hoogbouw van Hilton aan het Hofplein, het Weena en in de Kruiskade.

Weena

(Zie ook: Cultuurhistorische verkenning Weena – Hofplein. L. Voerman, J. van Doorn (2021). Dossier Weena Oost).

Binnen het stelsel van boulevards werd het Weena als veruit de belangrijkste gezien. Het zou met zijn ongekeerde breedte van negentig meter fungeren als 'een waarlijk grootsche entree' tot de stad. Het Weena werd uiteindelijk slechts deels bebouwd aan de zuidzijde, met het Hilton Hotel (1963) en het naastgelegen Texacogebouw (1968) beide van architect Hugh Maaskant, terwijl de gehele zone aan de noordwand bewust voor de wensen van een volgende generatie werd gereserveerd.

De vaststelling van het Binnenstadsplan 1985 is het begin van 'Het Nieuwe Rotterdam'. Het was de basis voor het ruimtelijk beleid waarop Rotterdam nog altijd voortbouwt. Belangrijke pijlers waren de intensivering van het grondgebruik en het opheffen van de functiescheidingen. Het plan 'Weena-Oost en Schouwburgplan' uit 1984 gold als stedenbouwkundige onderlegger voor de uitvoering. In de uitvoering ging het mis. Van het hechte ruimtelijk-functionele systeem dat het boulevardmodel voorstelde, bleef alleen de ruimtelijke component (stedenbouwkundige inpassing, bebouwingsbeeld en openbare ruimte) over.

Ambities Weena

(Zie ook: Cultuurhistorische verkenning Weena – Hofplein. L. Voerman, J. van Doorn (2021). Dossier Weena Oost).

- Benut het multifunctionele concept van destijds om het Weena en de nabije omgeving tot een functioneel integraal onderdeel van de stad te maken met stedelijke publieke interieurs op de begane grond (denk hierbij aan het multifunctioneel gebruik van de gebouwen door wonen en werken te combineren).
- Bewaak de samenhang in het bebouwingsbeeld (Hiltonhoogte op de eerste linie en plint met hoge arcades).
- Behoud de samenhang en de herkenbaarheid van de arcades als overgangselementen tussen gebouw en openbare ruimte. Verbeter de ruimtelijke knelpunten en maak een koppeling met publieke functies in de plinten, zodat het ruimtelijk-functionele concept van het boulevardmodel beter tot zijn recht komt. Een samenhangende visie over het omgaan met de arcades, met als resultaat een set randvoorwaarden, zou hier uitkomst bieden.
- Behoud de ervaring van strakke hoge (gladde) wanden van het Weena, waarin openingen, erkers en uitstulpingen in de lange wanden zijn ingezet om geleiding te geven en entrees te benadrukken.
- Bouw voort op de beleving van een robuuste groene boulevard, zoals dat in het boulevardmodel voor het Weena uit de jaren tachtig als uitgangspunt werd genomen.
- Verbeter de uitstraling en inrichting van onder andere het Weena Zuid, de Delftsestraat, de Doelstraat en het Couwenburg tot volwaardige secundaire wandelroutes.
- Versterk de informele routes als volwaardige verbindingen tussen de boulevards en de gebieden erachter.

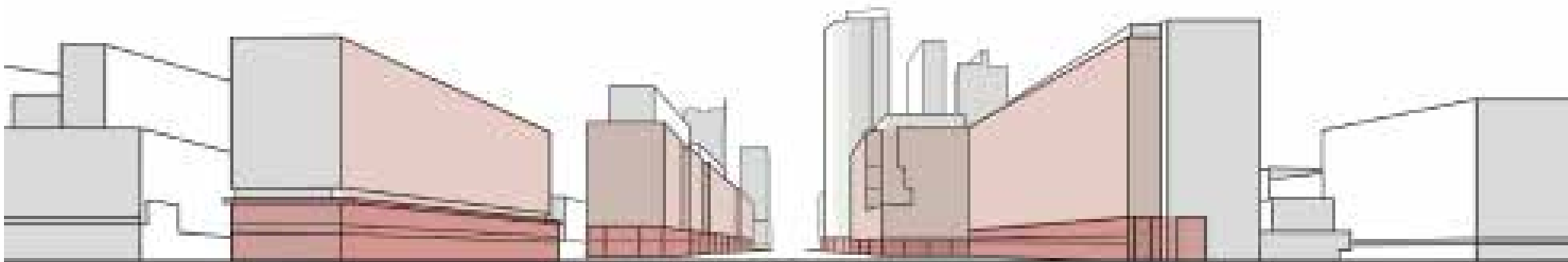


Kruispunt Lijnbaan/Kruiskade: Aanzicht Lijnbaan, 2008 (CHV Hiltonblok)



Hilton Hotel en bioscoop Thalia omstreeks 1970 (CHV Hiltonblok)

tweede lijn: hoogteaccenten als dieptewerking
en op ruimtelijke gemotiveerde plekken (Lijn-
baan, Stationsplein)



Hilton: schakel ruimtelijke stelsel
Coolsingel - Weena

eerste lijn: Hiltonhoogte en
arcades als continue lijnen

Weenaflat: schakel ruimtelijke
stelsel Coolsingel - Weena

Compositie Weena Oost (CHV Weena - Hofplein, 2021)

2. Ambities in beeld

- Ambitie 1: Versterken ruimtelijke karakterstieken en samenhang
- Ambitie 2: Aantrekkelijke stad op ooghoogte
- Ambitie 3: De hoogbouw verrijkt de skyline
- Ambitie 4: Verdichten met toekomstbestendig en dynamisch programma
- Ambitie 5: Bouwen voor de volgende generatie



Stadhuis / City Hall
Laurenskerk
Laurenskwartier
Stadhuis
Metro Stadhuis
Oude Luxor

iKaya
www.ikaya.com

Ambitie 1: Versterken ruimtelijke karakteristieken en samenhang

Een goed ingepast bouwplan geeft terug aan de stad in de vorm van levendigheid op straat, hoogwaardige architectuur en goede relaties van het gebouw met de omgeving. Om deze ontwikkeling goed in te passen in het karakteristieke gebied in de binnenstad is het de ambitie zorgvuldig aan te sluiten op de stedenbouwkundige en historische context. Zo wordt de ruimtelijke samenhang versterkt en de bebouwing goed verankerd in de directe en bredere omgeving. Ontwikkeling van zowel programma als volume vanuit de context zorgt ervoor dat het project als een vanzelfsprekend onderdeel van de stad zal worden ervaren. De onderdelen van de integrale ontwikkeling worden niet in één stijl ontwikkeld maar versterken de samenhang met de context.

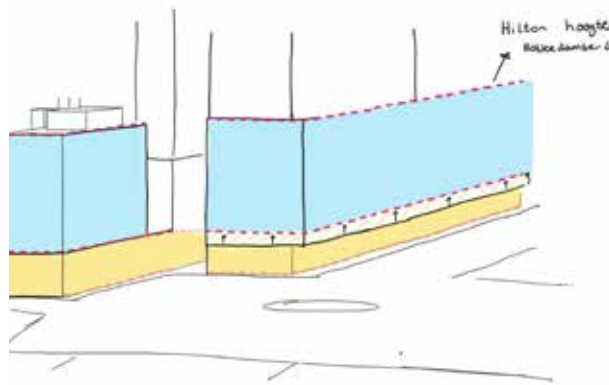
Het project Weena 70 is een grootschalige ontwikkeling in een gedeeltelijk kleinschalige context. Zorgvuldige aansluiting bij de maat en schaal van de omgeving zorgt voor een goede inpassing in en aansluiting bij de bestaande stad. Het opdelen van het gebouw in verschillende architectonische karakteristieken die aansluiting zoeken bij de omgeving zorgt ervoor dat het gebouw als minder grootschalig wordt ervaren.

Weena en Hofplein

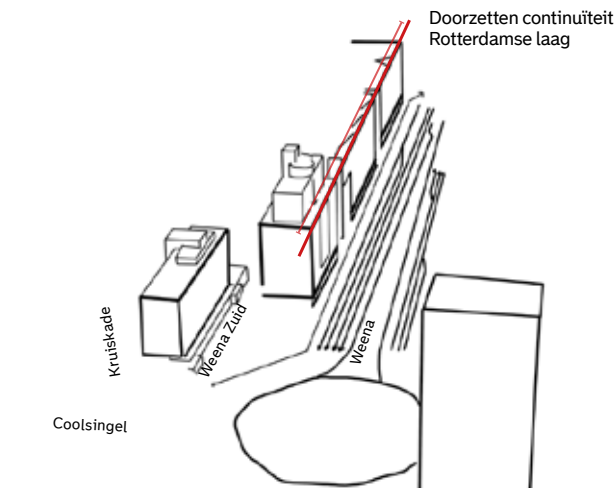
De ontwikkeling voegt zich in het stedenbouwkundig kader van het Weena en het Hofplein door behoud van de rooilijnen, arcades, de (Hilton) hoogte van de Rotterdamse laag en de nieuwe bebouwing versterkt de opzet van de wandgebouwen aan de zuidzijde van het Weena. Op deze manier is het project goed aangesloten op de context.

De hoogte van de onderbouw hangt af van de zogenoemde Rotterdamse laag. Dit is de herkenbare laag in de stad. Vanuit de cultuurhistorische ambities is voor deze locatie de Hiltonhoogte aan het Weena herkenbaar en leidend voor de onderbouw (Rotterdamse laag) van deze ontwikkeling aan het Weena.

Op deze locatie is de hoogte van de Rotterdamse laag aan de Kruiskade 24 meter en aan het Weena 38 meter. De laag is als zodanig stedenbouwkundig herkenbaar en relateert aan de Hiltonhoogte.



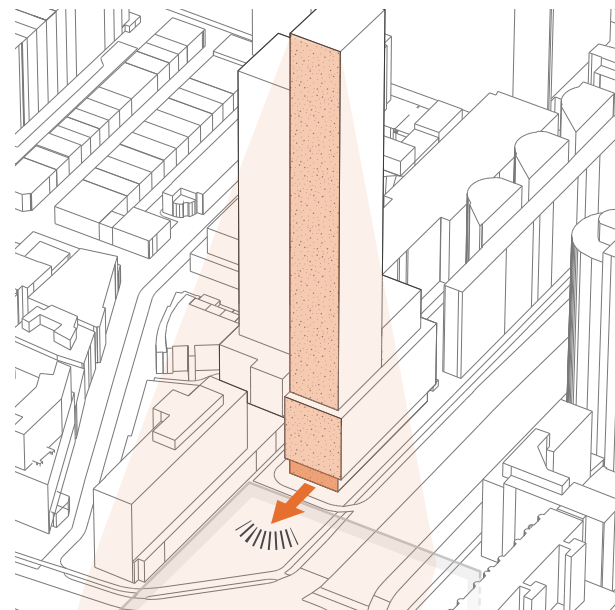
Versterken ensemble Weena en Hofplein



Rotterdamse laag aan het Weena



Het nieuw te realiseren volume op het Kruiskade plot sluit aan bij de ruimtelijke opbouw van het Lijnbaan ensemble

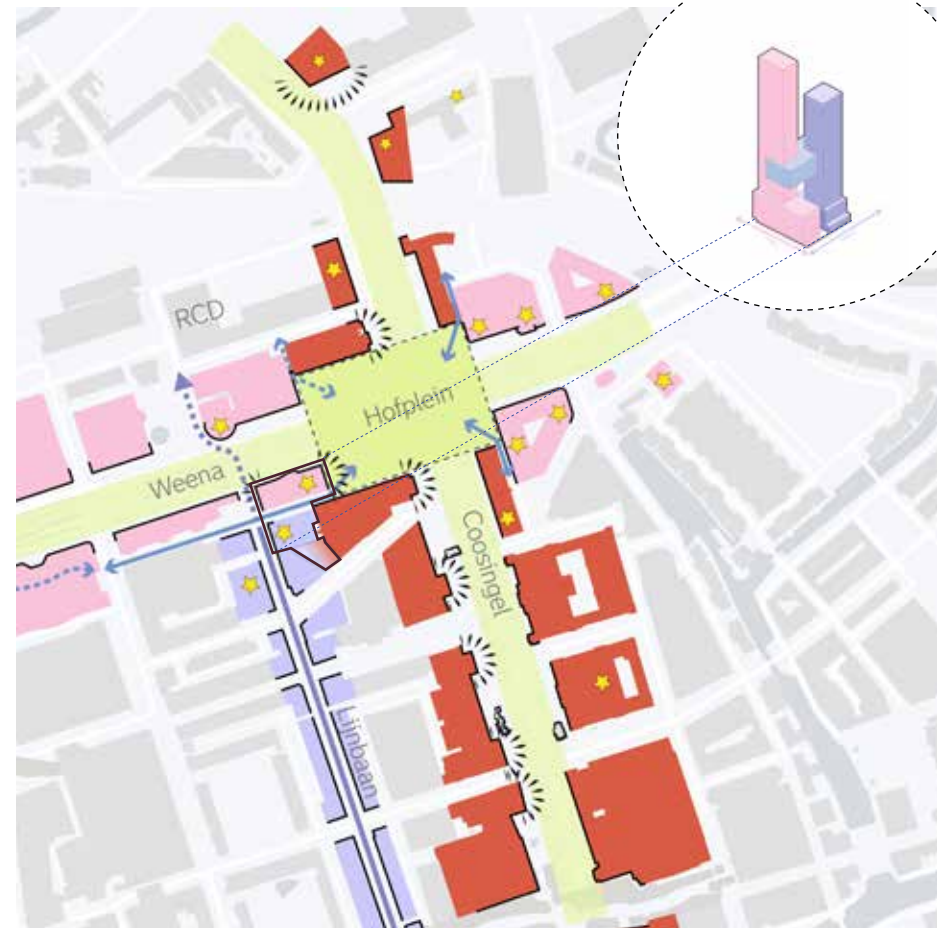


Versterken relatie met het Hofplein en goede overgang openbaar-prive maken



Huidige stedenbouwkundige structuur

- Coolsingel-as (Coolsingel - Schiekade) ■
- Weena-as (Weena - Pompenburg) ■
- Lijnbaan Ensemble ■
- Route Lijnbaan - RCD ↔
- Fijnmazig netwerk ↔



Toekomstige stedenbouwkundige structuur

- Coolsingel-as (Coolsingel - Schiekade) ■
- Weena-as (Weena - Pompenburg) ■
- Lijnbaan Ensemble ■
- Vergroening Hofplein en boulevards ■
- Route Lijnbaan - RCD versterken ↔
- Fijnmazig netwerk ↔
- Hoogbouw ★

Gerichtheid van de toren naar het Hofplein door middel van onder andere het programma in de plint versterkt de relatie met het Hofplein.

Lijnbaan

Het nieuw te realiseren volume op het Kruiskade plot dient rekening te houden met de ruimtelijke opbouw van het Lijnbaan ensemble en aansluiting te vinden bij de schaal en maat van de panden aan de Lijnbaan, zoals het naastgelegen Thalia monument.

De karakteristiek van de Lijnbaan loopt door tot aan Weena Zuid. Zo wordt een zorgvuldige beëindiging van de Lijnbaan in noordelijke richting vormgegeven.

Weena -Zuid

Het is de ambitie Weena-Zuid als openbare route parallel aan het Weena en in verbinding met het Hofplein te versterken. Daarom is het streven de stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke beleving van de straat op maaiveld herkenbaar te houden.

Architectonische uitstraling

Ook de architectonische uitstraling speelt een grote rol bij het inpassen van het gebouw op de locatie. Het gebouw is tamelijk groot ten opzichte van de maat en schaal van de omgeving. Daarom is het gewenst meerdere architectonische karakteristieken toe te passen waardoor het gebouw als het ware wordt opgedeeld en als meerdere kleinere gebouwen wordt ervaren. Zo wordt beter aangesloten bij de schaal van de omgeving.

Het is de ambitie om de gevel van het laagbouwdeel en de toren die direct aan het Weena staat qua architectuur aan te laten sluiten op het Weena. Dat geldt ook voor de gevel aan het Hofplein. Hiermee wordt het begin van het Weena gemarkeerd vanuit oostelijke richting. Ook kunnen er accenten op deze gevel aangebracht worden die verwijzen naar het Hilton hotel om zo de twee delen van deze hoek aan het Hofplein met elkaar te laten samenhangen.

De bebouwing aan de Lijnbaan, zowel laagbouw als toren, heeft een architectuur die verwijst naar die van de Lijnbaan. De toren fungeert als markering van het begin van de Lijnbaan. De Lijnbaan

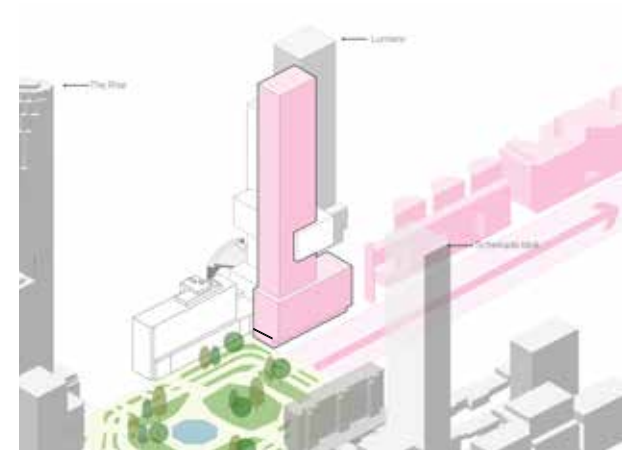
wordt als ruimtelijke karakteristiek doorgetrokken tot aan Weena-Zuid.

Het brugvolume is het visitekaartje van het kantoorprogramma en is herkenbaar vanaf het Weena.

Rijksmonumenten

Het Hilton blok ,Thalia en de Lijnbaan zijn rijksmonumenten. Een zeer zorgvuldige omgang met deze monumenten is noodzakelijk. Zeker daar waar het een overkapping of overbouwing betreft aan het Weena-Zuid. De monumenten dienen in hun waarde gelaten te worden en goed tot hun recht te komen in relatie tot de nieuwe ontwikkelingen van Weena 70. Sinds de invoering van de nieuwe Omgevingswet wordt breder gekeken naar de context van monumenten. Daarom is het noodzakelijk de impact van de ontwikkeling op de rijksmonumenten goed in beeld te krijgen. Hiervoor dient een cultuurhistorische verkenning gedaan worden.

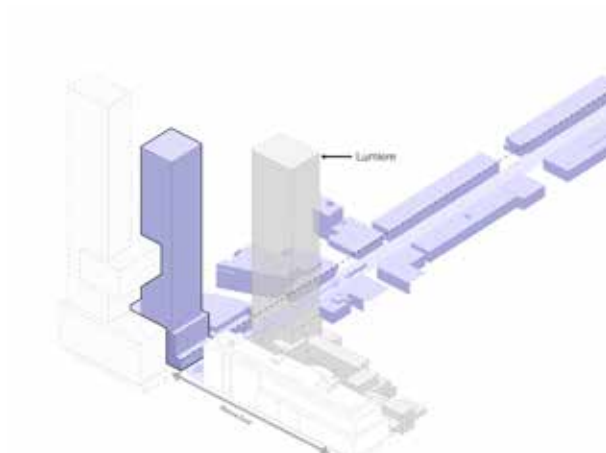
Een zorgvuldige inpassing van de nieuwbouw op de kavel Kruiskade 21 en de bebouwing van het hof aan de Kruiskade is cruciaal. Ook is het noodzakelijk om de cultuurhistorische waarde en de aanbevelingen voor bebouwing van de open ruimte tussen Thalia en Hilton nader in beeld te brengen. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) dient vroegtijdig meegenomen te worden in de voorgestelde aanpak voor het project als geheel.



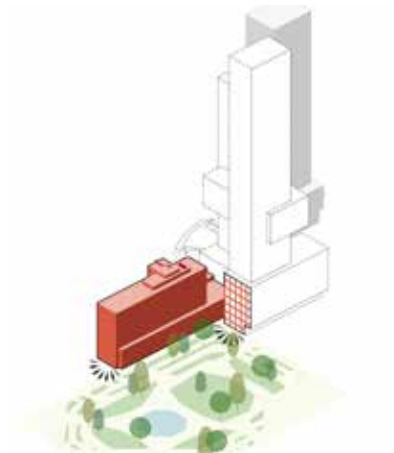
Laag- en hoogbouw aan Weena sluit aan bij architectuur Weena



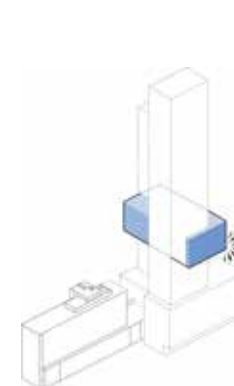
Weena gezien van het Hofplein



Laag- en hoogbouw aan Lijnbaan sluit aan bij architectuur en vormtaal van de Lijnbaan



De gevel van de laagbouw aan het Hofplein kan zich laten inspireren door de architectuur van het Hilton hotel



De luchtbrug is ondergeschikt in het totaalbeeld van de architectuur



Lijnbaan



Hilton hotel

626 First Avenue, New York, Shop Architects



Twee torens met elk een eigen uitstraling verbonden door een luchtbrug

Ambitie 2: Aantrekkelijke stad op ooghoogte

Voor de levendigheid in de stad is het belangrijk dat de stad op ooghoogte aantrekkelijk is. Goed vormgegeven plinten van gebouwen die open en transparant zijn met aantrekkelijke functies en een goed ingerichte openbare ruimte die uitnodigt tot verblijven, dragen daaraan bij. De programmering en vormgeving van de plinten en de inrichting van de openbare ruimte zorgen voor continuïteit van de looproutes vanaf de Lijnbaan naar het Hofplein en naar het RCD.

Rooilijnen sluiten aan op omgeving

Het is de ambitie dat de nieuwbouw qua rooilijnen aansluit op de omliggende bebouwing voor een zo continue mogelijke stedelijke ruimte.

Fijnmazig netwerk versterken

Het doel is het fijnmazig langzaamverkeersnetwerk terug te brengen en uit te breiden om de bereikbaarheid van het Hofplein en de noord-zuid verbindingen voor voetgangers en fietsers te vergroten. De diagonale verbindingen van en naar het Hofplein, in samenhang met aantrekkelijke verblijfsruimtes en programmering, spelen een belangrijke rol in het versterken van het netwerk voor voetgangers.

- De inzet is op de voetganger als hoofdgebruiker van de buitenruimte.
- Het uitgevoerde inrichtingsplan Coolsingel en het vastgestelde ontwerp voor het Hofplein zijn bindend. Het inrichtingsplan Hofplein vormt een eigen entiteit met bijbehorend ontwerp- en inrichtingsprincipes.
- De verbinding tussen Hofplein en Weena Zuid blijft in de toekomst een doorgaande openbare verbinding.
- Deze openbare ruimte blijft onbebouwd. Eventueel kan hier een luifel worden toegevoegd die beide gebouwen verbindt.
- In de verbinding is groen een belangrijk leidmotief. De relatie met de ondergrond (kabels en leidingen, dekking van de ondergrondse garage) is essentieel.

De plint is aantrekkelijk en afgestemd op de locatie

De aansluiting en beleving van het gebouw zijn vooral merkbaar



Toekomstige openbare ruimte structuur RCD XL



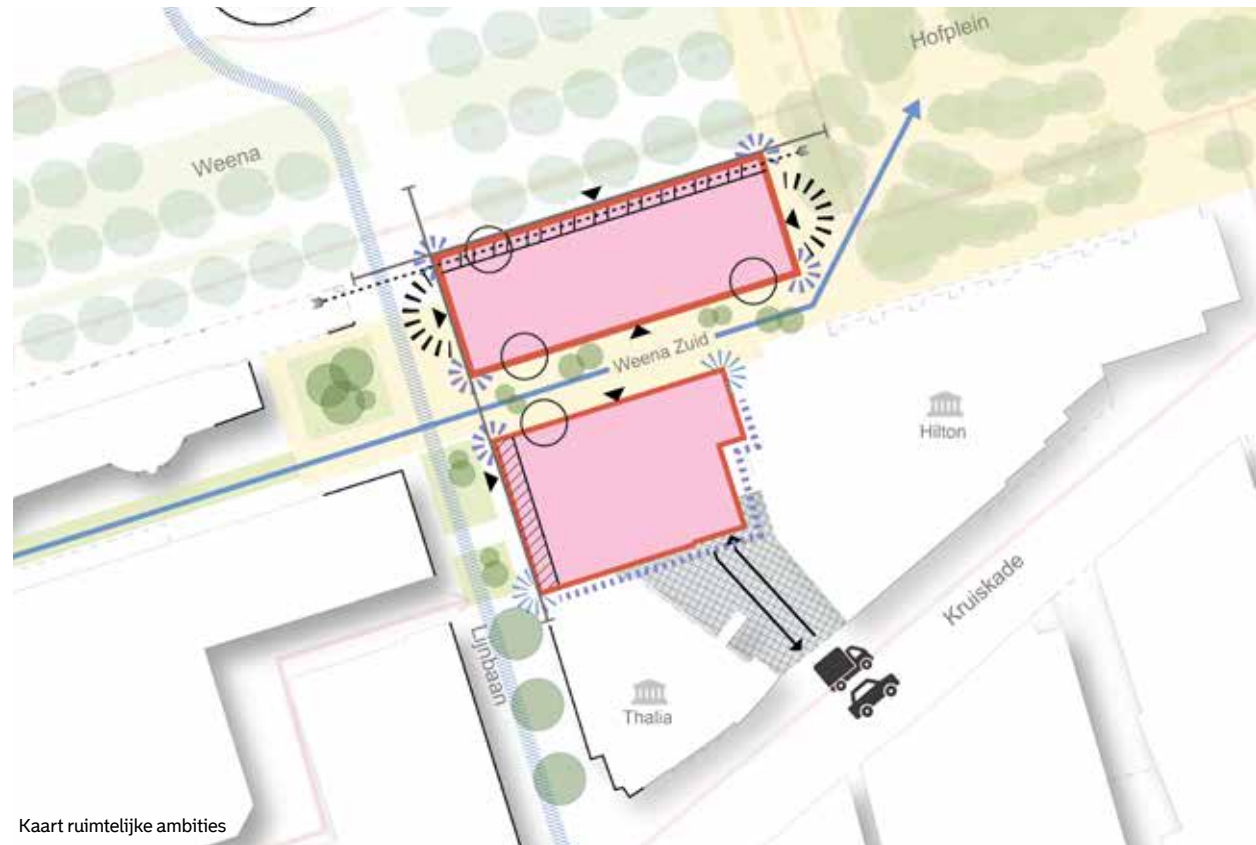
Verfijning en verzachting van Weena Zuid door toevoeging van groen en bomen



Luifel tussen gebouwen bij project Rise

in de plint/begane grond, het vormt de 'stad op ooghoogte'.

- We streven naar een robuuste plinthoogte en een gevel die zorgvuldig ontworpen is met veel oog voor detail en afgestemd op de menselijke maat en schaal.
- De arcade speelt een belangrijke rol. Deze is hoog, ruim en een intermediair tussen het gebouw en de straat.
- Aan het Hofplein is het maken van een goede overgang openbaar - privé in de plint een ontwerpopgave.
- Levendige functies afgestemd op de omgeving (lobby, leisure, detailhandel, horeca) maken de plint aantrekkelijk. De tijdelijke plintinvulling zoals die in 2024 gerealiseerd is, is hiervoor een inspirerend voorbeeld. Deze is gericht op duurzaamheid en is zeer inclusief.
- Programmatische accenten in de plint aan het Hofplein en de Lijnbaan versterken de relatie met het omliggend stedelijk gebied.
- Het stedelijk programma aan Weena Zuid dient zoveel mogelijk om de hoek te worden getrokken om zo de voetganger te begeleiden naar het Hofplein.
- Weena-Zuid blijft onderdeel van het fijnmazige netwerk van de stad en blijft ook stedenbouwkundig herkenbaar als doorlopende straat. Dat betekent 24 uur per dag openbaar en toegankelijk.
- Een ondergeschikt deel van de gevel wordt in beslag genomen door een gesloten delen ten behoeve van trafo's, huisvuil en dergelijke. Dit bevindt zich vooral aan het Kruiskadehof.
- Entrees die representatief en herkenbaar zijn maken de gebouwen uitnodigend.
- De gevel aan de Kruiskade heeft op de begane grond/1e verdieping de ingang voor auto's en vrachtwagens. Voor een goede uitstraling naar de straat is het gewenst dat daarboven functies met een aantrekkelijke uitstraling komen. Ook is het de ambitie dat de poort naar het hof een hoogwaardige representatieve uitstraling heeft.
- In de huidige situatie is het windklimaat op Weena-Zuid niet aantrekkelijk. Door de ontwikkeling van torens ontstaat meer windhinder aan met name de Hofplein zijde van Weena-Zuid. Uit onderzoek van Peutz blijkt dat het windklimaat



Kaart ruimtelijke ambities

Legenda

- Rooilijn
- Representatieve gevel met samenhangende plint
- Ontwikkelvlek
- Arcade Weena
- Aansluiten op Lijnbaan-ensemble door setback
- Zichtas
- Alzijdige entrees
- Hoekaccenten
- Aandacht voor aansluiting hoek op monumenten

- Aandacht beeldkwaliteit i.r.t monumenten
- Rijksmonumenten
- Langzaam verkeersverbinding fijnmazig netwerk
- Verbinding centrum - noord
- Slimme expeditie hub
- Zoekgebied entree fietsparkeren
- Aantrekkelijke buitenruimte verblijfsgebied
- Bomen

de toegestane waarden overstijgt op Weena-Zuid. Door toevoeging van een element (kap/ luifel) tussen de bouwdelen ontstaat er op straatniveau waarschijnlijk een beter wind- en verblijfsklimaat. Dit dient nader onderzocht te worden. Hier wordt nader op ingegaan in de volgende ambitie: Hoogbouw verrijkt de skyline

Versterking kwaliteit arcades

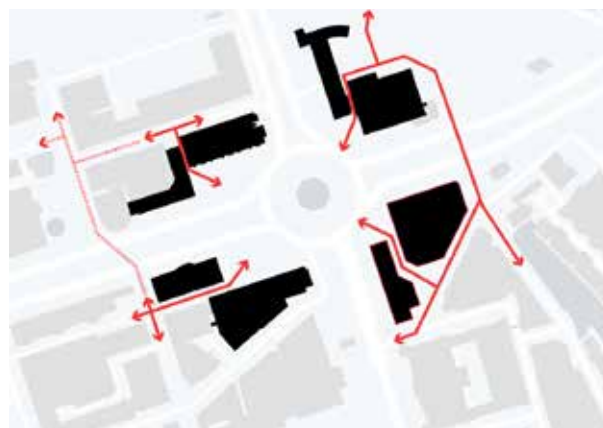
- Verbeteren van de stedenbouwkundige, architectonische en programmatische samenhang van de arcades aan het Weena volgens de Plintenvisie Weena Oost en Hofplein.
- De arcade aan het Weena is minimaal twee lagen hoog en sluit qua diepte (5,5 meter) aan op de overige arcades langs het Weena.
- De arcades aan het Hofplein en Lijnbaan sluiten niet aan bij de karakteristieken van de stedelijke ruimtes en komen niet terug in de nieuwbouw.
- dubbelhoge plint met aantrekkelijke functies die een relatie hebben met het openbaar gebied

Entree Toffler (onderzoeksvraag)

Kan de entree van de nachtclub Toffler opgenomen worden in de ontwikkeling via een ondergrondse verbinding? Dit zou een grote verbetering teweeg brengen voor de plint aan het pleintje ten westen van Weena 70. De plint van Weena 70 zal hierdoor veel beter tot zijn recht komen. Vergroening van dit pleintje is het uitgangspunt. Daarnaast zal er bij de herinrichting van Hofplein een rijroute voor expeditieverkeer over het gedeelte van Lijnbaan tussen Weena en Weena-Zuid worden aangelegd. Dit maakt de wens om de entree van Toffler op te nemen in de ontwikkeling nog prangender.

Slimme expeditie hub aan de Kruiskade

In de huidige situatie heeft het hof aan de Kruiskade een nogal rommelige uistraling en is niet optimaal gebruikt. Met deze ontwikkeling wordt bouwmassa toegevoegd in het hof voor een architectonisch goed ingepaste slimme expeditie hub. De hub zorgt voor een optimale oplossing voor de afwikkeling van expeditie, vuilnisinzameling en de bereikbaarheid van parkeer-voorzieningen voor alle gebruikers in het Hiltonblok.



Fijnmazig netwerk versterken



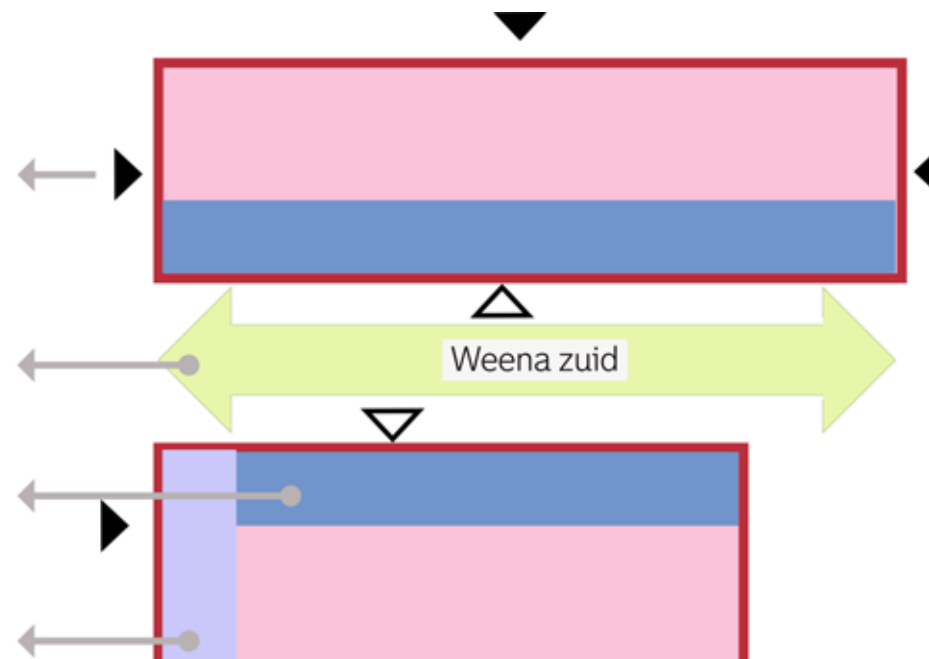
Representatieve en samenhangende plinten

Heldere entree

Doorgaande openbare route/prettige openbare ruimte

Goede plint programmering

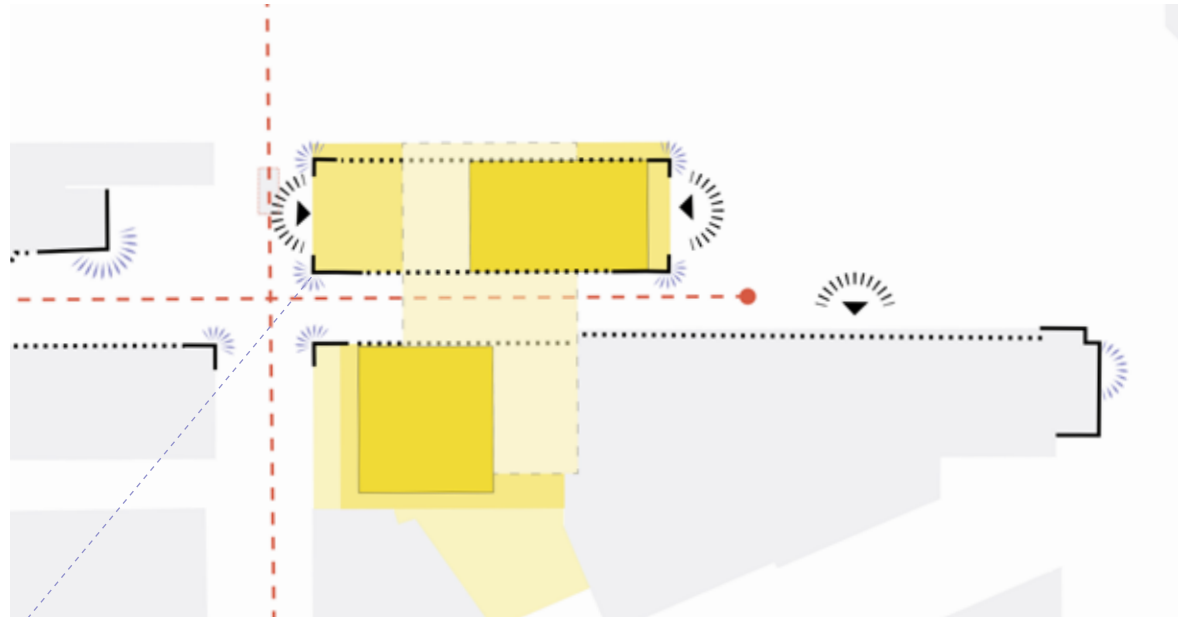
Aansluiten Lijnbaan ensemble



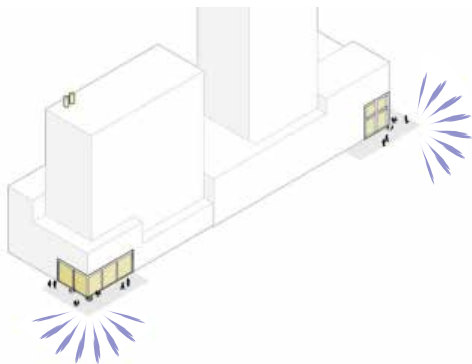
- Extra bouwmassa in hof aan Kruiskade, in overleg met alle gebruikers van het Hiltonblok, ontwikkelen.
- Slimme inpandige expeditie hub voor integrale oplossing van expeditie, vuilinsinzameling, vluchtroutes, toegang parkeren etc. om de openbare ruimte te vrijwaren van laad- en losactiviteiten.
- Beide kavels kunnen onder de straat Weena-Zuid door verbonden worden met één of meerdere ondergrondse verdiepingen om een gezamenlijke oplossing voor parkeren, techniek en expeditie te kunnen realiseren (zie ook hoofdstukken mobiliteit en technische randvoorwaarden).

Sociale veiligheid

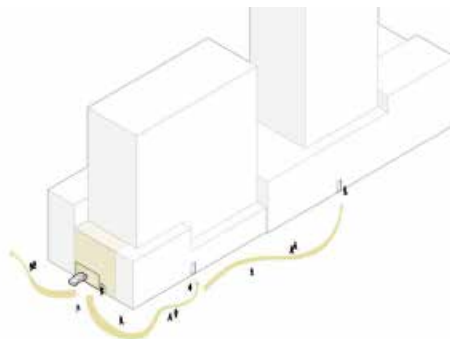
Stimuleren van een overzichtelijke en veilige omgeving voor alle stakeholders en het voorkomen van onoverzichtelijke (sociaal onveilige) plekken binnen en om de ontwikkeling. De lobby van het gebouw speelt hier een belangrijke rol in. Het combineren van de hoofdentrees van de verschillende functies in het gebouw in één aantrekkelijk vormgegeven lobby zorgt voor een levendige binnenkomst in het gebouw en brengt alles functies bij elkaar. Dit is veilige en overzichtelijker dan een eigen lobby/entree voor elke functie. Bovendien is de begane grond te waardevol om hier bijvoorbeeld een kantoorentree na 6 uur 's avonds dicht te zetten.



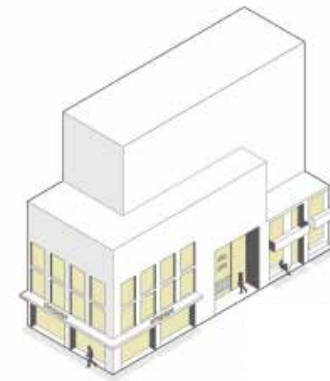
Goede uitstraling op de koppen aan Lijnbaan en Hofplein



Overhoekse situering van aantrekkelijke functies op de koppen zorgt voor verlevendiging van Weena-Zuid. (afbeelding uit 'super plinten' AM).



Vanuit de parkeergarage toegang tot de woningen en kantoren via het openbaar gebied zorgt voor verlevendiging op straat (afbeelding uit 'super plinten' AM).



Functies met een open karakter aan de straat werken het beste als ze een menselijke maat hebben (afbeelding uit 'super plinten' AM). Woningentrees zijn aantrekkelijk als ze goed aangeduid en er ruimte is om droog binnen te komen. Dit is belangrijk voor de entrees aan Weena Zuid.

Ambitie 3: Hoogbouw verrijkt de skyline

Inpassing hoogbouw

De hoogbouw moet zich verhouden tot de bestaande stedenbouwkundige en historisch gegroeide context en tot de nieuwe hoogbouwontwikkelingen rondom Weena en Hofplein. Door zorgvuldige inpassing van de hoogbouw wordt de samenhang van de Rotterdamse laag versterkt en draagt de hoogbouw positief bij aan een dynamisch beeld van de 'hoogbouwlaag' met contrasterende hoogtes en een eigen architectonische uitstraling.

- Bijzondere architectuur versterkt het schakelpunt Hofplein - Weena - Lijnbaan en de belangrijke voetganger routes
- Hoogbouw is met substantiele setbacks gesitueerd op de Rotterdamse laag om gepaste afstand te houden tot de aangrenzende monumenten en stedenbouwkundige ensembles.
- De twee torens verschillen in hoogte zodat er een dynamisch beeld ontstaat

De regels voor de nieuwe gebouwvolumes zijn vastgelegd in de

Hoogbouwvisie. Er is voor hoogbouw een voorgeschreven indeling van een plint, middenbouw (Rotterdamse laag), bovenbouw en top. Torens staan altijd op een plint en middenbouw, dus niet solitair, en ze springen terug ten opzichte van de straat

De skyline van Rotterdam zal de komende jaren nog flink veranderen. Zoals hieronder op de pagina te zien is worden er alleen in het RCD al een tiental torens toegevoegd (Raamwerk RCD XL).

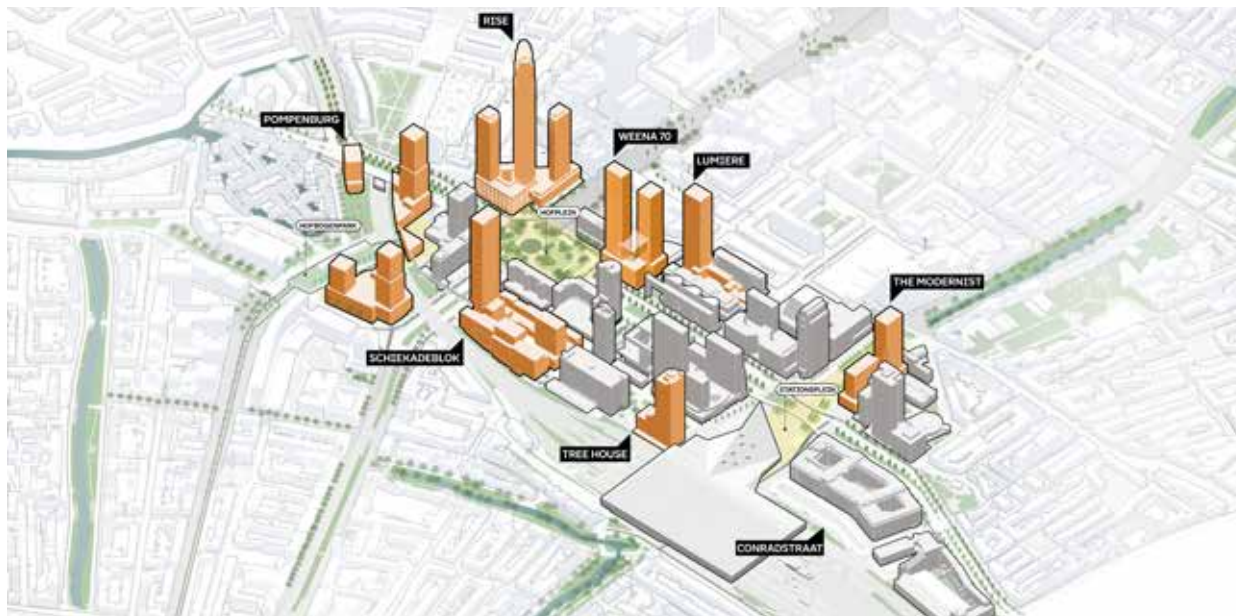
Hoogte van de bebouwing is geen doel op zich. Er dient aangetoond te worden dat de bouwhoogte boven de 150 meter geen negatieve effecten op de plint en omgeving van het gebouw heeft. Soms is het beter om een gebouw wat minder hoog te maken vanwege bijvoorbeeld haalbaarheid, windhinder, de effecten in de ondergrond of de hoeveelheid fietsparkeren die gemaakt moet worden. Bij het realiseren van hoogbouw dient goed onderbouwd te worden waarom de voorgestelde hoogte wenselijk is.

Brugvolume

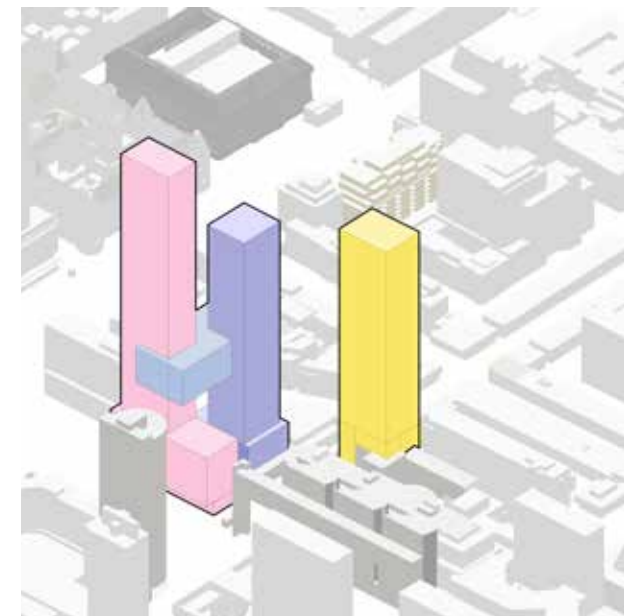
Als de ontwikkeling erom vraagt is het mogelijk een brugvolume tussen de twee torens toe te passen. Dit brugvolume komt voort uit de programmatische wens om kantoorvloeren van groter dan 1.500 m² v.v.o. per laag te maken. De omvang, het uiterlijk, het aantal lagen en de hoogte van de brug moeten nader worden bepaald in het ontwerp. Een brugvolume dat de twee torens verbindt is gesitueerd boven en los van de Rotterdamse laag en maakt zich zo los van de lagere bebouwing aan het Weena. De uitwerking hiervan is een onderzoeksopgave voor het vervolg.

Elke toren heeft een eigen karakter

Samen met de toren van Lumière ontstaan drie torens dicht bij elkaar die elk een eigen karakter hebben. Het is gewenst dat de twee torens van Weena 70 in hoogte verschillen. Een significant hoogteverschil verlevendigt de skyline. De beëindiging van de torens verdient bijzondere aandacht.



Toekomstige en huidige hoogbouw in het RCD XL



Samen met Lumière vormt Weena 70 een ensemble van drie torens met elk een eigen karakter

Bezinning hoogbouwbeleid (2019, incl. addendum 2021).

Het ontwerp wordt getoetst aan de bezonningsregels voor de openbare ruimte uit de Hoogbouwvisie

Wind

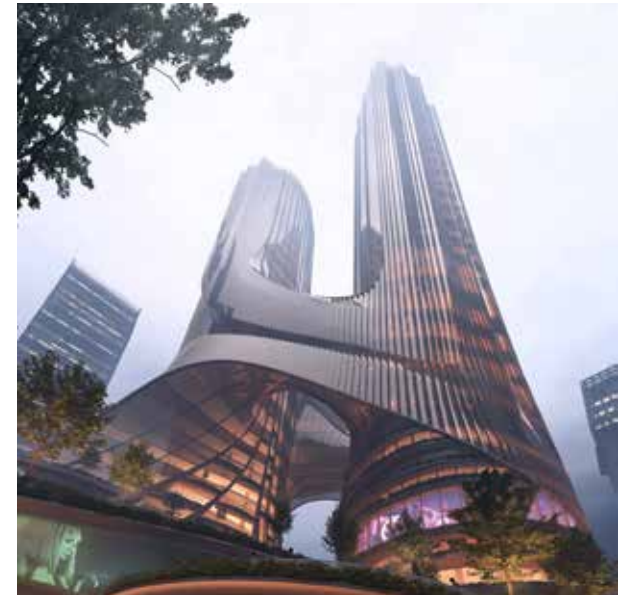
Voor windonderzoek moet de NEN 8100 worden gebruikt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen windhinder en windgevaar; deze worden allebei gemeten. Windgevaar is nooit toegestaan. Hier dient nader onderzoek naar gedaan te worden in samenhang met de bouwplannen in de omgeving. Een goed windklimaat is een randvoorwaarde voor de bepaling van gebouwmassa en -hoogte.

Nachtbeeld

Het nachtbeeld (nachtverlichting) sluit aan bij het nachtbeeld van het Hofplein, het Weena, de Lijnbaan en de monumentale gebouwen Hilton en Thalia. De samenwerking met andere partijen voor een verlichtingsplan is wenselijk.



Het brugvolume vormt een verbindend element
Velo Towers, Seoul, Asymptote Architecture



Het brugvolume sluit qua architectuur aan op de torens
Tower C, Shenzhen, Zaha Hadid Architecture



Het brugvolume kan een afwijkende architectuur hebben
Golden Eagle Tiandi Tower, Nanjing, East China Architectural Design & Research Institute



Het brugvolume bevindt zich boven en los van de Rotterdamse laag
Tencent Towers, Shenzhen, Itecture offices



Het brugvolume kan als een zelfstandig volume herkenbaar zijn
Sax, Rotterdam, MVRDV

Ambitie 4: Verdichten met toekomstbestendig en dynamisch programma

Weena/Kruiskade wordt een plek waar verblijven en ontmoeten centraal staan, voor zowel de gebruikers van het gebouw als de mensen in de stad. Een multifunctioneel gebouw waar niet één functie domineert maar dat een samenspel is van verschillende programma's. Aan de hand van ruimtelijke en programmatische verkenningen is een maximaal programma gedefinieerd van 111.000 m². Het behalen van dit programma is geen doel op zich. Per onderdeel en in relatie tot ander programma zal moeten worden bekeken wat de gewenste verhouding is. De initiatiefnemer is voornemens om het project te (laten) ontwikkelen en langjarig in eigen beheer te exploiteren.

Kantoren

De nabijheid van Rotterdam Centraal en de aantrekkelijkheid van Rotterdam als woonstad geeft aanleiding om kantoorprogramma toe te voegen. Dit wordt ondersteund door de visie van de initiatiefnemer en het kantoorbeleid van de gemeente en de provincie, waar wordt ingezet op het toevoegen van hoogwaardige kantoorruimtes (meer dan 1.500 m² v.v.o. per vloer) in het Central Business District (CBD) en het overige centrum.

Deze ontwikkeling maakt deel uit van het CBD. In de afgelopen jaren is veel kantoorruimte in het centrum getransformeerd naar wonen. Door een tekort aan hoogwaardige kantoorruimte, nu en in de toekomst, is er ruimte om een substantieel aantal vierkante meters te ontwikkelen. Er wordt nieuwe hoogwaardige kantoorruimte gebouwd (o.a. The Modernist/Treehouse/AIR offices/Coolsingel 75/Coolsingel 93). Daarnaast zijn er verschillende plannen in studie in het RCD die ook anticiperen op deze vraag. In totaal gaat het zeker om 200.000 m². Gemiddeld wordt ongeveer 30.000 m² per jaar opgenomen in het RCD. Fasering in oplevering van deze plannen is daarom wenselijk.

Ook de manier van werken is veranderd. Veel zal daarom afhangen van de kwalitatieve kantorenbehoefte voor zowel gebouw als locatie. De markt vraagt om grotere vloervelden die kennisuitwisseling en ontmoeting bevordert. Met de opkomst van het hybride werken als gevolg van de coronacrisis wordt het kantoor de plek waar je elkaar ontmoet en samenwerkt. Dit vraagt om een ander

soort kantoor dan het traditionele gebruik:

- Minimaal 90% van de kantoorvloeren is groter dan 1.500 m² v.v.o. per vloer.
- Een aaneengesloten programma.
- Gericht op de 'corporate' gebruiker (zoals multinationals) voor de grote kantoorvloeren (brugvolume).
- Ruimte voor jonge en innoverende bedrijven die meer flexibiliteit wensen. Denk aan flexplekken, co-working plekken.
- Een duurzaam kantoraanbod door flexibiliteit van ontsluiting, de mogelijkheid tot splitsen per laag en een gezonde werkomgeving, in lijn met het streven tot het certificaat BREEAM Excellent (zie hoofdstuk 3.4).

In het RCD is naast Weena/Kruiskade meer kantorenplanaanbod in ontwikkeling wat past bij de beschreven ontwikkeling. De ambitie om een totaal kantoorprogramma met een bandbreedte van 35.000 – 40.000 m² b.v.o. (16.000 – 21.000 m² bvo meer dan het bestaand programma) te realiseren voor Weena/Kruiskade moet in balans zijn met de kantoor toevoegingen in het RCD. Dit dient te worden aangetoond met de Rotterdamse ladder voor een toekomstbestendige kantoren voorraad en vervolgens afgestemd en akkoord bevonden door de gemeente Rotterdam en de provincie Zuid-Holland. Dit vergt een kwantitatief actuele marktruimteberekening (Zie ook: Nota Kantoren Rotterdam).

In 2021 (15 juli 2021) is door CBRE een marktanalyse uitgevoerd uitgaande van oplevering van Weena 70 in 2026. Hieruit blijkt dat er voldoende marktruimte is voor toevoeging van het voorgenomen kantoorvolume. In 2023 (6 oktober 2023) is door CBRE een marktanalyse uitgevoerd uitgaande van oplevering van Weena 70 in 2027. Hieruit blijkt dat er voldoende marktruimte is voor toevoeging van het voorgenomen kantoorvolume. Gezien de ontwikkelingen in zowel de bouw- als de kantorenmarkt zijn de conclusies van deze analyse beperkt houdbaar, tot oktober 2028. In het geval de verwachte oplevering van Weena 70 na die datum verschuift zal een nieuwe marktruimteonderbouwing nodig zijn.

Wonen

De binnenstad is een fijne plek om te wonen en veel mensen willen er wonen. De gemeente wil deze woonbehoefte accommoderen. Rotterdam heeft op deze locatie daarom behoefte aan goede en betaalbare woningen. Vanuit verschillende visies is het woonprogramma vormgegeven. Het beleid van de gemeente en de wensen vanuit de initiatiefnemer zijn specifiek gemaakt:

- Het maximale woonprogramma is 54.000 m² bvo. **Dat zijn ongeveer 500 tot 750 woningen.** Het is geen doel op zich om het maximale woonprogramma te realiseren.
- Vanuit de gemeente is de wens om 65% van het woonprogramma betaalbaar te maken: 25% sociale woningen (mogelijk om in te vullen met studentenwoningen, zie richtlijnen voor studentenwoningen in het Rotterdams Kwaliteitsbeleid Studentenhuisvesting) en 40% middensegment (conform de grenzen zoals opgenomen in de voorgenomen Wet betaalbare huur. De middenhuurwoningen met meer dan 186 wws-punten worden 15 jaar afgetopt op de maximale middenhuurprijs). De initiatiefnemer heeft vanuit haar beleggingsfilosofie de focus op (middeldure) huurwoningen.
- Naast het aandeel betaalbare woningen dient het woonprogramma ook te bestaan uit voldoende diverse woningtypologieën.
- De woningen in het midden en vrije segment zijn minimaal 40 m² gbo en gemiddeld 50 m² gbo.
- De woonmix is opgezet voor doelgroepen die zich aangetrokken voelen tot het hoog stedelijke milieu zijnde: studenten, starters, young professionals, (bewust) alleenstaanden, expats, empty-nesters en senior living. Daarbij zullen per doelgroep specifieke zaken worden toegevoegd (bijvoorbeeld een gemeenschappelijke ruimte of woonkeur voor senioren).
- Woningen worden, naarmate deze hoger in het volume gesitueerd zijn, groter. Op de hoogste verdiepingen is de mogelijkheid om een aantal grotere appartementen te realiseren.
- Naast gebruikersoppervlakte zijn collectiviteit, flexibiliteit en gebruikskwaliteit altijd onderwerp van gesprek (zie hiervoor ook het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen). Er wordt

aandacht gevraagd voor gemeenschappelijke ruimte voor ontmoeting, sport of overige maatschappelijk activiteiten, evenals aanwezigheid van een portier of beheerder.

- Vanuit maatschappelijk oogpunt is er een groot tekort aan voorzieningen voor mensen die een beschermde of begeleide woonvorm nodig hebben. Beschermde wonen is een van de voorzieningen die onderdeel uitmaken van de Referentiewaarden Maatschappelijke voorzieningen. In de vervolgfase wordt onderzocht op welke manier dit inpasbaar is in het ontwerp.
- Kleine woningen dienen samenvoegbaar te zijn. Hiermee is de flexibiliteit van het woonprogramma in de toekomst geborgd
- woningen in verschillende prijskategoriën zijn gemengd dus niet alleen dure en grote woningen bovenin.

Horeca

De levendige en aantrekkelijke stad is steeds meer een plek voor ontmoeting. Horeca is daarbij een belangrijke en onmisbare functie geworden. Er is de laatste jaren veel horeca bijgekomen in de stad. Het is daarom van belang in de ontwikkeling rekening te houden met een aantal ambities:

- Aanvulling op bestaand aanbod in de omgeving en faciliteert de functies en programma in het gebouw.
- Passend bij de plek qua bezonning/rust/reuring.
- Een gebalanceerde combinatie tussen dag- en avondhoreca, waarbij afstemming tussen openingstijden en aanbod van belang zijn.
- Combinatie van bijzondere en lokale ondernemers.
- Kans op toevoegen van (nacht)horeca op volume boven het Kruiskade hof, aanvullend op het bestaande aanbod aan de Kruiskade.

Maatschappelijke functies

In de binnenstad komen verschillende functies samen. Toch is er voor bepaalde functies in de stad steeds minder ruimte. Daarom stelt de gemeente per project eisen aan invulling en minimale metrages voor maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid. Hiervoor zijn de [referentiewaarden maatschappelijk voorzieningen](#) opgesteld. Dit is vastgesteld beleid. Per

project wordt maatwerk toegepast. Voor Weena/Kruiskade zijn de volgende ambities geformuleerd:

- Invulling met een cultureel maatschappelijk programma gekoppeld aan de uitgaansfunctie van op de Kruiskade. In de vorm van bijvoorbeeld een multifunctionele ruimte die overdag kan worden gebruikt voor bewoners, buurt, events en in de avonden als theatteruimte/ uitgaansplek.
- De betaalbaarheid van het programma dient geborgd te worden.
- Het maatschappelijk programma wordt in het ontwikkelproces nader vormgegeven.

Bedrijfsruimte

Bedrijfsruimten, gericht op bewoners van de binnenstad zijn voornamelijk geconcentreerd in de Rotterdamse laag, de ruimten zijn flexibel indeelbaar, eventueel gesitueerd op meerdere bouwlagen.

- Er dient ten minste 2.000 m² betaalbare (BVO, max. 50% van de marktprijs exclusief servicekosten.) bedrijfsruimte opgenomen te worden in Weena/Kruiskade, onderverdeeld in

verschillende units in de Rotterdamse laag.

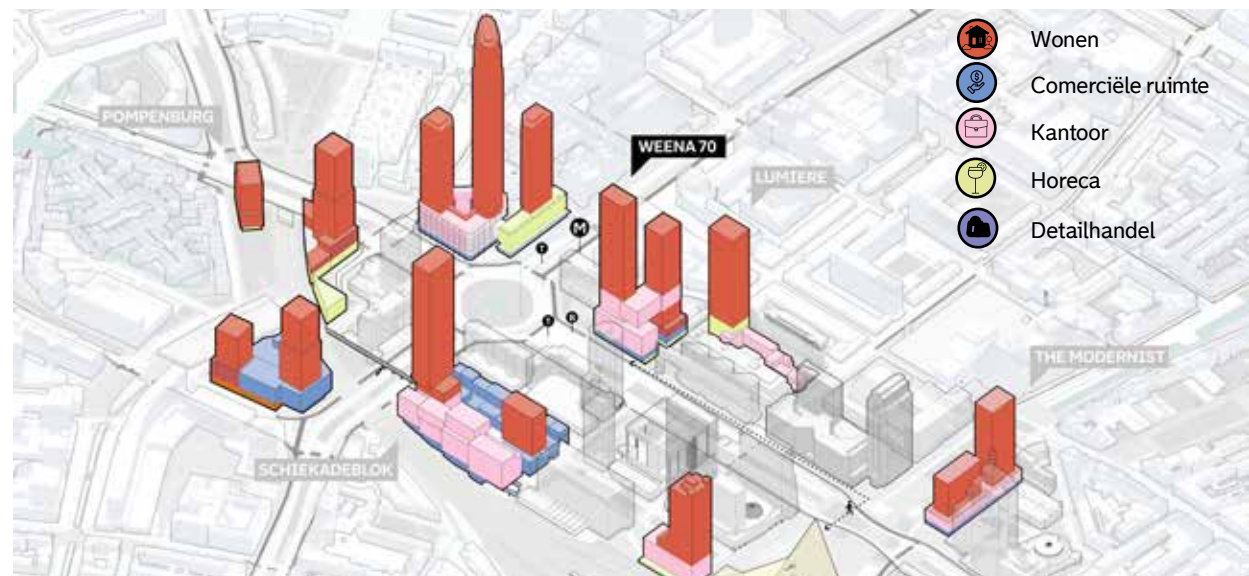
- De invulling is gericht op bedrijvigheid tot cat. 2 voor stadsbewoners, zoals ruimte voor ambachten, reparatieservices, uitleen en deeleconomie, kleine distributiecentra voor het afhalen van internetbestellingen en kleinschalige circulaire punten voor afvalstoffenscheiding.
- De precieze invulling is gebieds- en marktvaagafhankelijk waardoor er ruimte blijft voor maatwerk in overleg.

Detailhandel

Er is geen behoefte aan het toevoegen van structurele detailhandel. Op plekken waar in het huidige bestemmingsplan detailhandel is toegestaan, zoals aan de Lijnbaan, blijft deze functie gewenst. Ook horeca is toegestaan aan de Lijnbaan.

Hotel

Er is op dit moment geen concrete vraag voor hotelkamers op deze locatie. Mocht er in de vervolgfase behoefte zijn aan een hotel moet dit worden getoetst aan het hotelbeleid.



Programmatische opbouw nieuwe hoogbouw in het RCD XL

Ambitie 5: Bouwen voor de volgende generatie

Duurzaamheid

Duurzaamheid is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van Rotterdam. Om grillige klimaatverandering het hoofd te bieden en leefbaarheid in de toekomst te blijven borgen zijn ingrijpende systemische veranderingen nodig. Om toekomstbestendig te kunnen bouwen heeft Gemeente Rotterdam daarom duurzame opgaven gesteld en deze bekrachtigd met het ondertekenen van het Europees akkoord Paris Proof. Daarmee verankert de gemeente haar stadsambities en stimuleert een duurzame bouwcultuur.

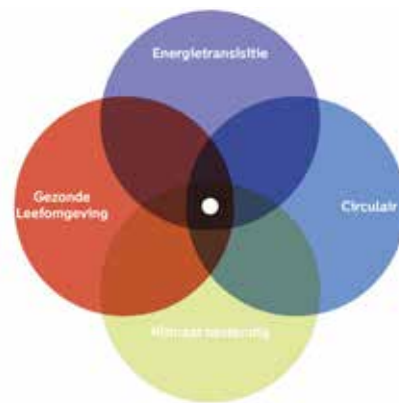
De volgende ambities zijn gesteld:

- De ambitie is om in 2030 55%CO₂ reductie te realiseren. Paris Proof bouwen is een vertaling van onze CO₂ doelstellingen en biedt daarmee houvast om onze ambities te realiseren. Alle bouwontwikkelingen binnen de gemeente dragen bij aan dit doel.
- Nederland wil in 2030 50% circulair zijn en in 2050 een 100% circulaire economie hebben gerealiseerd.
- Dit heeft impact op nieuwe ontwikkelingen. Om die reden wordt er door middel van een circulaire strategie ontworpen, gerenoveerd en gebouwd met als doel een flexibel en toekomstbestendig gebouw te realiseren.

Het Rotterdams Duurzaamheidskompas is overkoepelend voor al het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Rotterdam. Hierin geven we de richting aan hoe we de komende jaren werken aan een duurzame stad. Duurzaamheid is grofweg met vier thema's te omschrijven:

- 1 Circulariteit
- 2 Klimaatbestendigheid & Biodiversiteit
- 3 Gezonde Leefomgeving
- 4 Energietransitie

Deze thema's hebben invloed op elkaar en kunnen dus ook niet los van elkaar worden gezien. De ontwikkeling aan Weena 70 biedt kansen om specifieke duurzaamheidsthema's op lossen.



Initiatiefnemer en ontwikkelaar zijn voornemens een toonaangevend iconisch pand te realiseren aan Weena 70/ Kruiskade 21; een plot gesitueerd op een prominente zichtbare locatie in centrum Rotterdam. Deze vooraanstaande locatie biedt kansen om een voorbeeldfunctie te bekleden op het gebied van duurzame en toekomstbestendige bouw. Tezamen met andere bouwprojecten in de directe omgeving kan Weena 70/ Kruiskade 21 een kwaliteitsslag realiseren voor het binnenstedelijk gebied van Rotterdam.

Het streven voor de ontwikkeling is BREEAM-NL Excellent en Paris Proof bij oplevering. Dit benadrukt het integraal duurzaam bouwen.

Ook het bouwproces is onderdeel van integraal duurzaam bouwen. Dit betekent dat ook het bouwproces duurzaam vormgeven moet worden, met zoveel mogelijk inzet op het hergebruik van onderdelen van het betaande gebouw (urban mining), het gebruik van emissievrije mobiele werktuigen op de bouwplaats, en emissieloze bouwlogistiek. In de bijlage op p.40 wordt duurzaamheid verder uitgewerkt.

Ecologie

Biodiversiteit is de basis van een gezonde leefomgeving. Plaagdierbestrijding, het voorkomen van ziektes in planten en bomen, een goede waterhuishouding, CO₂ 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. Alle nieuwbouw- en openbare ruimte projecten dienen daarom hun bijdrage te leveren door bijzondere aandacht voor natuurinclusief bouwen.

Missing link Lijnbaankwartier

Het Lijnbaankwartier vormt een 'missing link' in de ecologische structuur van de binnestad. Door de ontwikkelingen in het noordelijke Lijnbaankwartier, waaronder de Weena 70 ontwikkeling, ontstaat de kans om de noordelijke corridor langs de Hofbogen te verbinden met de zuidelijke tak die via de Westersingel doorloopt naar het Park. De noordzuid structuur is de ecologische hoofdroute en verbind grote groene gebieden. Daarnaast zijn er substructuren zoals bomenlanen en watergangen, die zoveel mogelijk aansluiten op de hoofdstructuur.

Stepping stones

Het verbinden van de ecologische structuur in de bestaande binnestad is niet mogelijk door de aanleg van grote oppervlaktes. Maar door de juiste combinatie van groene 'stepping stones' kan de structuur voldoende versterkt worden om als corridor voor de uitwisseling van planten en beesten tussen verschillende groengebieden te functioneren/een functionele verbinding te maken. De onderlinge afstemming van de stepping stones is van groot belang voor het slagen van de maatregelen. In de bijlage op p. 38 wordt ecologie verder uitgewerkt.

Financiële paragraaf

Een belangrijke randvoorwaarde voor het kunnen realiseren van de in het document benoemde Rotterdamse ambities en beleidsdoelstellingen is dat het initiatief technisch en financieel haalbaar is, met daarnaast oog voor maatschappelijke aspecten zoals draagvlak en participatie. De gemeente stuurt tijdens het ontwikkelproces actief op een optimaal evenwicht tussen haalbaarheid enerzijds en ambities en beleidsdoelstellingen anderzijds. Het ideale plan heeft een financieel uitvoerbare businesscase, zowel voor de initiatiefnemers als voor de gemeente.

Op basis van het ambitiedocument wordt het project verder uitgewerkt. Dit maakt ook dat het initiatief in deze fase van planvorming diverse bandbreedtes heeft om een (financieel) haalbaar plan te realiseren. Het initiatief wordt ontwikkeld en gerealiseerd door de initiatiefnemer, voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De kosten die de gemeente moet maken om realisatie van het initiatief mogelijk te maken, alsmede de door de gemeente te maken kosten voor aanpassing van de openbare ruimte worden op de initiatiefnemer verhaald via de voorovereenkomst en daarna de anterieure overeenkomst (indien wijziging van het bestemmingsplan om omgevingsplan noodzakelijk is) door middel van de exploitatiebijdrage. Tevens zal in dit traject worden onderzocht of wijziging van de toepasselijke privaatrechtelijke bouw- en gebruiksbepalingen, nodig om tot realisatie van het initiatief te kunnen komen, tot de verschuldigdheid van een ontheffingsvergoeding leidt. Op die eventuele ontheffingsvergoeding wordt het bedrag van de exploitatiebijdrage in mindering gebracht.

Een eerste financiële vertaling van het plan is in overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente verkend. Uit deze verkenning volgt dat het initiatief financieel uitvoerbaar is met de gestelde ambities en beleidsdoelstellingen.

3. Bijlagen*

Context en huidige situatie

Milieu

Hoogbouwbeleid

Ondergrond

Mobiliteit

Ecologie

Duurzaamheid

Beleidsdoelstellingen

Bestemmingsplan

* bevat ook beleid en randvoorwaarden

Context en huidige situatie

Openbare ruimte

De openbare ruimte rondom de ontwikkelingslocatie is hoogstedelijk en herbergt belangrijke looproutes. Het noordelijk deel van de Lijnbaan bevat veel horeca en vormt een verbinding tussen het kernwinkelgebied en het RCD. Het Weena verbindt de stadspaleis Stationsplein/Kruispaleis en het Hofplein. De straat Weena-Zuid wordt gebruikt voor expeditie, maar heeft rondom het grasveld en de daar gesitueerde horeca een aantrekkingskracht als verblijfsplek. Met de aanleg van het nieuwe Hofplein in de komende jaren wordt er een verblijfsplek toegevoegd aan deze kant van de ontwikkeling.

De ruimtelijke en functionele karakteristiek van de verschillende straten rondom de ontwikkelingslocatie verschilt dan ook sterk.

Huidig programma

De huidige gebouwen bestaan uit het kantoorgebouw aan het Weena van ca. 19.000 m² bvo en aan de Kruiskade de openbare parkeergarage met 275 parkeerplekken met een openbare fietsenstalling op de begane grond. Het kantoorgebouw was lange tijd voor een groot deel verhuurd aan Shell die een groot deel van de parkeerplaatsen tijdens werktijd huurde. Per maart 2023 is Shell vertrokken naar de Delftsepoort. Het andere deel van Weena 70 heeft gedurende de huurperiode van Shell leeg gestaan.

Het projectgebied maakt deel uit van de BIZ RCD waarbij de eigenaren sturen op onder andere het realiseren van een gezamenlijke brancheringvisie.

Weena

De bebouwing aan het Weena heeft in de rooilijn een continue bouwhoogte die aansluit op die van het Hiltonhotel. Soms zijn daarboven verdiepingen toegevoegd. Deze liggen altijd terug ten opzichte van de rooilijn. Op de begane grond heeft de bebouwing aan het Weena een arcade. Deze is tamelijk laag en donker. Daardoor heeft de arcade weinig belevingskwaliteit. De plinten die aan de arcade liggen zijn vaak niet actief en maken geen contact met de straat. Ook aan de Hofpleinzijde van het gebouw Weena 70 ligt deze arcade. Het gebouw maakt geen contact met

en heeft geen uitstraling naar het Hofplein.

Het gebouw Weena 70 is in gebruik als kantoorgebouw en wordt momenteel tijdelijk verhuurd. De ramen van de plinten zijn afgeplakt en de programmering zoekt geen interactie met de openbare ruimte. Het kantoor is een aantal jaren geleden gerenoveerd tot Energielabel A. De parkeergarage Kruiskade 21 heeft ruimte voor 275 auto's en is een openbare garage. In de plint is momenteel een tijdelijke openbare fietsenstalling gevestigd.

Weena Zuid

Dit is een tamelijk smalle straat die ook gebruikt wordt voor expeditie en als fijnmazig langzaam verkeersnetwerk. De plinten zijn vaker gesloten en/of herbergen geen functies die veel publiek trekken.

Kruiskade

Het kruiskadehof ligt tussen de rijksmonumenten Hiltonhotel en Thalia. Het is een open plek in de bebouwingsstructuur langs de Kruiskade. In dit hof bevinden zich een ingang naar Thalia, een hellingbaan van het Hiltonhotel en de huidige entree van de parkeergarage. Uitgezocht dient te worden of deze essentieel zijn voor het functioneren van de Thalia en het Hilton. De gemeente zal kadastraal onderzoek doen naar de precieze afspraken over dit gebruik. De hellingbaan maakt onderdeel uit van het rijksmonument. Uitgezocht dient te worden of en hoe deze kunnen worden opgenomen in het ontwerp.

Lijnbaan

De Lijnbaan wordt gekenmerkt door een bebouwingshoogte van slechts twee lagen hoog. Hier bevinden zich vooral winkels en horeca. Richting het Weena loopt de bouwhoogte op van 15 tot 30 meter hoogte. De halfronde toren aan de noordzijde van het Weena staat in de as van de Lijnbaan. In het noordelijk gedeelte van de Lijnbaan zijn de gevels minder actief en is de plint niet altijd met aantrekkelijk programma gevuld.

Vanaf de Lijnbaan loopt een verbinding in noordelijke richting naar RCD. Deze loopt niet in een rechte lijn omdat deze via de oversteekplaats op het Weena gaat.

Geluid

De ontwikkelingslocatie ligt in een drukke binnenstedelijke omgeving. Veel verkeer, uitgaansgelegenheden (Toffler op de Lijnbaan en Thalia op de Kruiskade) en evenementen zorgen voor ruis en reuring. In de binnenstad is een goed balans nodig tussen deze functies en een voldoende rustig woonklimaat.



Weena Zuid als openbare straat



Het gebouw als strakke wand aan het Weena, relatie met Hilton en Hofplein



Expositiehof parkeergarage Kruiskade 21



Weena Zuid als openbare straat



Kop aan het hofplein



Kruiskade

Milieu

Er dient vroegtijdig rekening gehouden te worden met milieuaspecten die getoetst worden, zoals geluid, luchtkwaliteit, etc.

Onderstaande tekst is gebaseerd op het uitgangspunt dat er geen nieuw bestemmingsplan (of: wijziging omgevingsplan) wordt vastgesteld, maar dat de ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden door middel van de kruimelregeling.

Geluid

- De ontwikkeling ligt in 'aandachtsgebied geluid'. Geluidsgevoelige objecten (woningen) zijn alleen toegestaan als uit akoestisch onderzoek blijkt dat in de verblijfsruimte van een woningen een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) gecumuleerd wordt gewaarborgd. Dit is niet van toepassing als met akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan in relatie tot het geluid van horeca-inrichtingen aan het Stads-huisplein én de Kruiskade.
- Geluid als gevolg van (spoor)weglawaai. Indien er hogere waarden zijn verleend, moet hieraan worden voldaan, evenals aan de voorwaarden die hieraan verbonden zijn.

Luchtkwaliteit

Het extra verkeer dat door projecten in het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel en de rest van het centrum wordt gegenereerd blijft per saldo binnen de hoeveelheid verkeer dat door het in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) opgenomen programma wordt gegenereerd. Het verkeer dat door het verdwenen programma aan kantoren werd gegenereerd wordt hier nog vanaf getrokken. Omdat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel mogelijk maakt zijn opgenomen in een vastgesteld programma (het NSL) dat gericht is op het bereiken van de wettelijke grenswaarden kan het bestemmingsplan een beroep doen op het NSL. Door een beroep op het NSL wordt voldaan aan de Wet luchtkwaliteit. Beoordeeld moet worden of de afwijking van het bestemmingsplan ook past binnen het NSL en of er al dan niet aanvullend onderzoek moet worden gedaan.

Externe veiligheid

Uit onderzoek, gedaan ten tijde van het actualiseren van het bestemmingsplan, blijkt dat bijdrage van de ontwikkellocaties die het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel mogelijk maakt, geen invloed heeft op het groepsrisico. Beoordeeld moet worden of de afwijking van het bestemmingsplan past binnen de geldende normen en of er al dan niet aanvullend onderzoek moet worden gedaan.

Bodem

Aangezien de nieuwe ontwikkelingen die door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt geen nieuwbouw ter plaatse van ongesaneerde locaties met een sterke bodemverontreiniging betreffen, vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel en dus de ontwikkeling.

Wet natuurbescherming

- Er moet een stikstofonderzoek worden uitgevoerd waarbij moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden heeft.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is Solleveld en Kapittelduinen. Er moet nader worden getoetst door middel van een ecologische quickscan of de nieuwe ontwikkelingen geen onoverbrugbare strijdigheden met de Wet natuurbescherming opleveren.

Water

- In overleg met de waterbeheerder wordt een watertoets opgesteld.

Milieuzonering

- Onderzoek welke bedrijven, denk ook aan horeca in de omgeving, hinder kunnen veroorzaken en onderzoek of de afstand tot de nieuwe bestemmingen aanvaardbaar is aan de hand van de bedrijvenlijst van de VNG. Dit geldt ook voor geurhinder als dit relevant is.

Afval

- GFT apart inzamelen.
- Voorkeur bij hoogbouw grinder systeem vanuit schone stad.

Hoogbouwbeleid

Hoogbouw heeft effect op de omgeving door bijvoorbeeld windhinder of zonafname. Het is van belang te onderzoeken welke maatregelen getroffen kunnen worden om het woon- en leefklimaat van de omgeving op een goed niveau te houden zodat de stad leefbaar blijft.

Bezonning hoogbouwbeleid

Het ontwerp wordt getoetst aan de bezonningsregels voor de openbare ruimte uit de Hoogbouwvisie (december 2019):

Het Hofplein is een 'representatieve ruimte', er is geringe verslechtering toegestaan binnen de aangegeven marges. Hier geldt dat er op 21 september sprake moet zijn van tenminste 3 uur bezonning en op 21 juni van tenminste 5,5 uur. In de Hoogbouwvisie is bepaald dat gerekend moet worden op basis van actuele planologische mogelijkheden. Uitgangspunt voor deze berekening is het referentiemodel 2019 zoals opgenomen in de Hoogbouwvisie. Daarnaast behoren bestemmingsplannen die nadien zijn vastgesteld (of in procedure zijn gebracht) tot de referentiesituatie.

Het bestemmingsplan staat ter plaatse een bouwhoogte van 150 meter toe. Dit volume is onderdeel van het referentiemodel 2019. Dit betekent concreet dat de effecten van het bouwvolume boven de 150 meter in een vroeg stadium in beeld worden gebracht en worden getoetst aan de bezonningsnormen voor het Hofplein. Het uitgangspunt is dat aan de normen voor bezonning wordt voldaan. Optioneel: indien niet aan de normen wordt voldaan, kan een belangenafweging plaatsvinden.

Op 'plekken met basiskwaliteit' is een verslechtering van maximaal 2 uur toegestaan. Uitgangspunt voor deze berekening is het referentiemodel 2011, zoals opgenomen in de Hoogbouwvisie.

Afwegingkader Bezonning

Het ontwerp wordt in een vroeg stadium getoetst aan het Afwegingskader Bezonning (2021), waaraan de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning ook moet voldoen. De waardering van bezonning op bestaande woningen wordt hiermee afgewogen 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.

Bezonning staat los van daglichttoetreding, die in alle gevallen dient te voldoen aan de regels uit het Bouwbesluit

Voor deze ontwikkeling moet worden getoetst op minimaal 2 uur zon per dag, in een straal van 500 m rondom de ontwikkeling, op alleen de onderste woonlaag op 21 september. In de omgeving, aan de zijde waar schaduw van de ontwikkeling mogelijk effect kan hebben, bevinden zich een beperkt aantal woongebouwen waaronder Weenacenter en de Weena flat. Uit een eerste quickscan volgt dat de woningen minimaal 2 uur zon per dag houden, ook met deze ontwikkeling. Dit dient nader te worden onderzocht.

Daglichttoetreding

Bezonning staat los van daglichttoetreding, die in alle gevallen dient te voldoen aan de regels uit het Bouwbesluit.

Wind en gebouwen

Tijdens het ontwerpproces van een gebouw worden vóór het vaststellen van een voorlopig ontwerp oriënterende windonderzoeken gedaan. Door deze maatregelen is bij een uiteindelijke realisatie van hoogbouw de kwaliteit gegarandeerd en kan worden aangetoond wat de aandachtsgebieden zijn rond nieuwe hoogbouwinitiatieven. Vorm en hoogte kunnen op deze manier in een vroegtijdig stadium onderzocht worden en de uitkomsten kunnen worden meegenomen in het ontwerpproces. De finale check gebeurt met een windonderzoek op basis van het definitief ontwerp.

Onderzoek met omliggende planvorming

Halverwege 2022 is samen met de Lumiere ontwikkeling door Peutz onderzoek gedaan naar windhinder die kan ontstaan ten gevolge van alle nieuwbouwplannen, waaronder Weena/Kruiskade, Lumiere en RISE. De uitkomst hiervan is dat windhin-

dereffecten door de samenhang tussen beide projecten groot is. Daarom dienen de gecombineerde effecten van alle hoogbouwontwikkelingen in beeld gebracht te worden. Er moet een goed windklimaat ontstaan, onafhankelijk van welke van deze projecten gerealiseerd worden. Dat betekent dat meerdere opties in beeld gebracht moeten worden.

Windkwaliteitsklassenkaarten

Als vooraf bekend is wat de ambitie is op een plek, kan dit op tijd meegenomen worden in het ontwerpproces en kan er tussentijds en achteraf getoetst worden. Het ambitieniveau is daarom op windkwaliteitsklassenkaarten weergegeven. De kaartlegenda is gebaseerd op de windkwaliteitsklassen uit de NEN 8100. Deze kaarten (met toelichting) worden voor verschillende gebieden binnen de hoogbouwzone (met een straal van 300 meter rond het gebied) worden opgesteld en worden vastgesteld door het college.

Afval

De gemeente (Schone Stad) is verplicht om GFE gescheiden af te voeren en zal hiervoor geen containers in de openbare ruimte plaatsen. Daarom moet dit in het gebouw opgelost worden, met een grote voorkeur voor afvoer van vloeibaar GFE dat via voedselvermalers in de woningen verwerkt wordt.

Bouwen en ondergrond

Zetting

Hoogbouw heeft tijdens de bouw en gedurende zeer lange periodes als gevolg dat er zettingen gaan optreden. Dit aspect moet in de fase van het opstellen van de NvU voldoende worden onderkend en onderzocht zodat beoordeeld kan worden of de optredende zettingen aanvaardbaar zijn. Mogelijk zijn (kostbare) additionele voorzieningen en maatregelen nodig om schade door de zetting te voorkomen.

Ruimtegebruik / beslag

Vanwege de verdichting van het gebied en het vernieuwde Hofplein is bouwlogistiek, bouwruimte en bouwveiligheid (ook wat betreft de gevolgen voor de omgeving) een belangrijk aandachtspunt.

WKO

Een gezamenlijke aanpak van de warmte- en koudevoorziening in het gebied is noodzakelijk. Duidelijk is dat juist op deze locatie en directe omgeving er waarschijnlijk onvoldoende capaciteit is om alle ontwikkeling een eigen WKO-installatie te geven. Er zal dus

moeten worden samengewerkt om optimaal gebruik te maken van de aanwezige bodemenergie. Andere oplossingen, zoals warmtepompen, zijn ongewenst omdat ze minder duurzaam zijn en een groot beroep doen op de capaciteit van het elektriciteitsnetwerk.

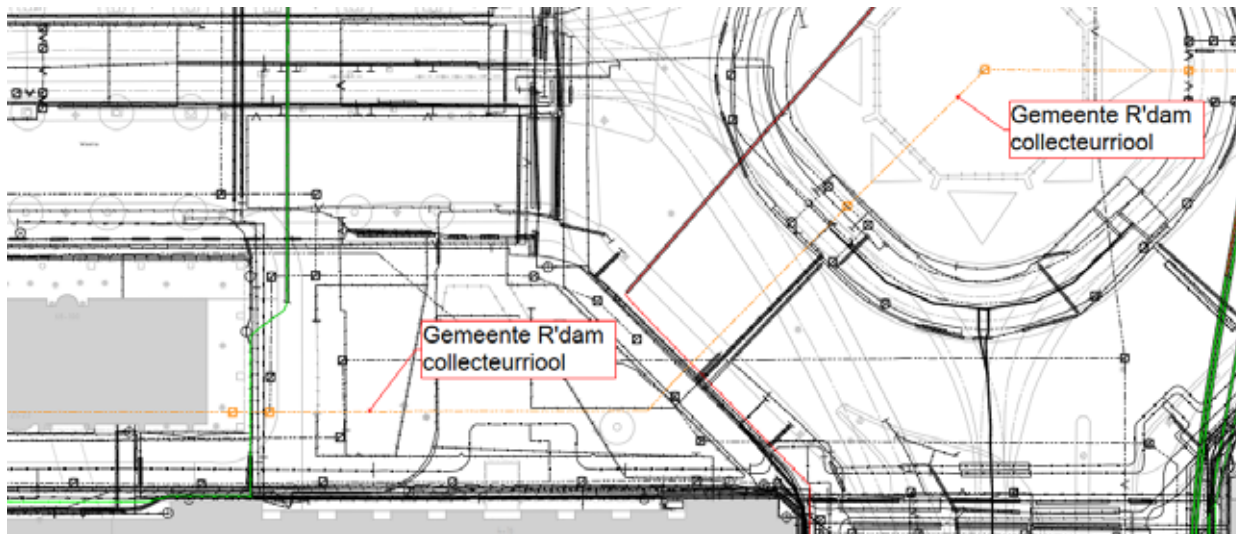
Kabels en leidingen

- Onder Weena zuid ligt veel ondergrondse infrastructuur, o.a. ENECO stadsverwarming. Er zijn geen mogelijkheden voor alternatieve tracés dus de ligging zal in combinatie met de ontwikkeling moeten worden gegarandeerd;
- Het collecteurriool (zie kaartje met de oranje lijn) bevindt zich binnen de projectie van het huidige gebouw. Het collecteurriool zal gehandhaafd moeten blijven.

Bouwbaarheid en bouwlogistiek

Een project van deze omvang heeft een lange bouwtijd en een complexe bouwlogistiek. Toch dient de bouwtijd beperkt te

blijven tot maximaal 4 jaar. Het bouwplanning van het project dient afgestemd te worden op die van de projecten in de omgeving zoals het Hofplein en de Rise. In een vroeg stadium dient er een visie op de bouwlogistiek en bouwplaats (inclusief veiligheidszones) te worden opgesteld. Langdurige bouwoverlast dient geminimaliseerd te worden. Financiering van onderdelen van het bouwplan mogen niet belemmerend zijn voor het geheel.



Mobiliteit

Weena/Kruiskade ligt op een strategische locatie ten aanzien van verschillende verkeersmodaliteiten. Rotterdam Centraal station ligt op 400 m, het metrostation Stadhuisplein is nabij en met Hofplein ligt het plan centraal aan de hoofdverkeersroutes voor fietsers en auto's. In de toekomst gaat het gebied veranderen. Het Hofplein plan legt veel meer de focus op voetgangers en fietsers, in lijn met het mobiliteitsbeleid van de gemeente. Er komt ruimte voor een groot voetgangersplein, brede fietspaden en het aantal rijbanen voor auto's neemt af. Dit geeft een grote kwaliteitsslag aan de publieke ruimte rondom Weena/Kruiskade. Daarnaast wordt de huidige afslag van het Weena naar Weena-Zuid opgeheven. Dit heeft consequenties voor de ontwikkeling Weena/Kruiskade.

Deze verandering in de omgeving zal gereflecteerd worden in de ontwikkeling van het plan. Wandelen en fietsen zullen de primaire modaliteiten zijn om de ontwikkeling te bereiken en krijgen dan ook een prominente rol en uitstraling in de plint aan de kanten van het Weena, Hofplein en Lijnbaan. Autoverkeer en logistiek zal via de Kruiskade plaatsvinden. In de uitwerking van de bereikbaarheid van de ontwikkeling wordt er naar mobiliteit gekeken als samenhangend geheel, waarbij alle doelgroepen, gebruik, efficiëntie en locatie in relatie tot elkaar worden vormgegeven.

Voetganger

- De ontwikkeling wordt een verblijfsgebied met veel ruimte voor de voetganger.
- Weena-Zuid is een belangrijke verbinding voor de voetganger die aantrekkelijk en uitnodigend moet zijn om actief te gebruiken.
- Het gebouw dient te zorgen voor een aangenaam windklimaat voor fietsers en voetgangers.

Fiets

- De fiets is het primaire vervoersmiddel om naar het gebouw te komen. De ingang(en) naar de fietsenstalling(en) komen goed in het zicht en zijn makkelijk bereikbaar. In het gebouwzelf is de routing naar de verschillende functies die de stalling bedient duidelijk en comfortabel.

- De fietsparkeerbehoefte wordt berekend op basis van de dan geldende fietsparkeernorm. naast plekken voor bewoners en gebruikers dienen er ook fietsparkeerplaatsen voor bezoekers in het gebouw opgenomen te worden
- Het is wenselijk om de entrees tot fietsparkeren te situeren op een plek waar fietsers uit verschillende richtingen komen. Twee kansrijke locaties zijn aan het Hofplein en aan de westzijde van het Weena (bij de Lijnbaan), waarbij via een hellingbaan de fietsenstalling in de kelder van de ontwikkeling kan worden bereikt.
- Onderzocht wordt om ook een publiek toegankelijke fietsenstalling toe te voegen/te combineren met het fietsparkeren voor de ontwikkeling.
- Om ontmoeting te stimuleren (en voor de sociale veiligheid) komen alle gebruikers eerst uit op de begane grond voordat deze naar andere functies gaan.

Autoparkeren

Door het ontbreken van de afslag Weena-Zuid als gevolg van het Hofplein plan is er geen mogelijkheid meer om de ontwikkeling via Weena-Zuid te ontsluiten. Daarom wordt de gehele ontwikkeling voor logistiek en parkeren ontsloten via het Kruiskade hof. Om de kwaliteit te verbeteren van de openbare ruimte en de straten eromheen is besloten om het Kruiskade hof te bebouwen en om de Kruiskade en Weena (ondergronds) met elkaar te verbinden. Aan de Kruiskade worden de ingangen van parkeergarages en logistieke functies gesitueerd. Het doel is om deze functies te onttrekken aan het zicht.

Vanuit gemeentelijk beleid wordt gestimuleerd en heeft het sterk de voorkeur om parkeerplaatsen voor auto's te minimaliseren. Op deze locatie kan gebruik worden gemaakt van meerdere vrijstellingen (nabijheid OV-halte, extra fietsparkeerruimte, deelauto's of Mobility as a Service). Een parkeernorm van 0 voor woningen is, afgezien van deelauto's, mogelijk. Functies als werken, onderwijs en zorg hebben wel een parkeernorm voor auto's. Om te bepalen hoeveel plekken nodig zijn voor deze ontwikkeling heeft de initiatiefnemer een studie laten uitvoeren door mobiliteitsexpert Future

Mobility Network. Vanuit de beoogde doelgroepen voor deze plek (corporate gebruikers voor kantoor en starters/studenten/expats voor woningen), verschillende scenario's van thuiswerken en de opbouw van corporate organisaties, is berekend wat de bandbreedte aan parkeerbehoefte is. Het toevoegen van een grote hoeveelheid parkeerplaatsen zou vragen om uitgebreide onderzoeken naar de verkeerscapaciteit van de Kruiskade. Daarnaast is de ruimtelijke inpassing van grote aantallen parkeerplaatsen op deze locatie beperkt.

Gezien de ligging in de stad nabij hoogwaardig openbaar vervoer is het vanuit de gemeente Rotterdam wenselijk zo min mogelijk parkeerplaatsen te maken. Aan de hand van de uitwerking tot ontwerp zal de studie naar het aantal parkeerplaatsen verder worden aangescherpt.

Logistiek

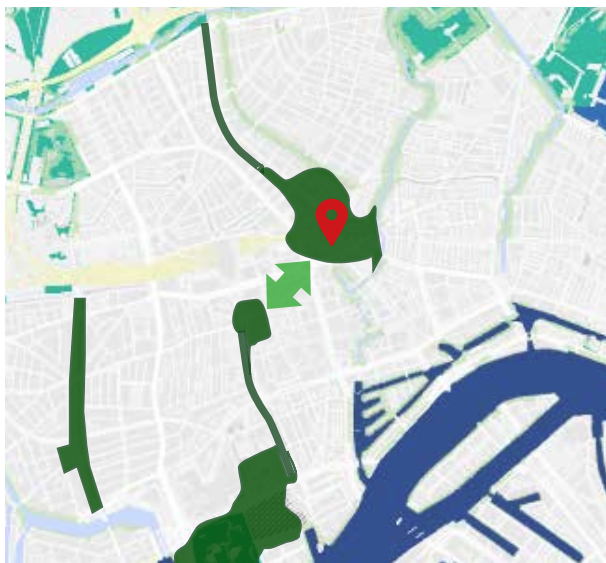
Al het goederenvervoer voor het gebouw zal plaatsvinden via de Kruiskade. Vrachtwagens met goederen voor o.a. de kantoren en horeca zullen het Kruiskadehof inrijden om daar te laden en te lossen. De logistieke voorziening:

- Dient zowel voor leveringen als vuilophaal;
- Voorziet ook in verhuisbewegingen voor de woningen;
- Biedt de mogelijkheid aan pakketdiensten om leveringen te doen;
- Bevat een ophaalpunt voor pakketten voor het gehele plangebied.

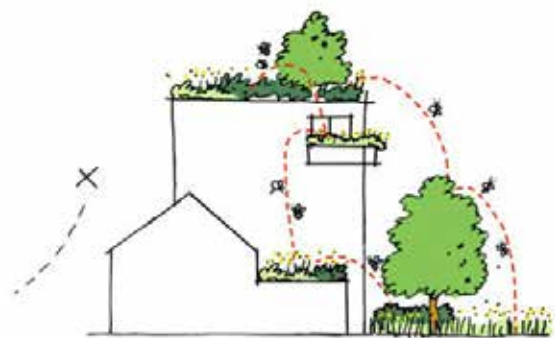
Bouwlogistiek

Weena/Kruiskade heeft een zeer beperkt plot om te bouwen. In de vervolgfase moet worden uitgewerkt hoe de bouwplaats kan worden ingericht en wat de planning van de werkzaamheden t.o.v. alle overige projecten in het gebied moet zijn. Hierbij is ook de emissieloze inrichting hiervan en het zoveel mogelijk beperken en emissieloos maken van logistieke bewegingen van belang. Denk bijvoorbeeld aan het werken met bouw hubs buiten de stad die materiaal op aangegeven tijden naar de bouwplaats brengen.

Ecologie



Figuur 1. Beoogde ecologische verbindinglijn tussen het Noordkanaal en de Nieuwe Maas. Bron: afdeling landschap, gemeente Rotterdam



Figuur 2. 'Steppingstones' in netwerk van kleine leefgebieden om bestaande leefgebieden te vergroten. (www.greendealgroenedaken.nl)

Bij ambitie 5: bouwen voor de volgende generatie op pagina 28, is dit thema op hoofdlijnen beschreven. Dit hoofdstuk dient als aanvulling daarop en bevat beleid en uitgangspunten. 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. Alle nieuwbouw- en openbare ruimte projecten dienen daarom hun bijdrage te leveren door bijzondere aandacht voor natuurinclusief bouwen.

De Rotterdamse gemeenteraad heeft in oktober 2023 het Biodiversiteitskader en de Uitvoeringsagenda Biodiversiteit 2023-2027 vastgesteld. Met het biodiversiteitskader geeft Rotterdam vanuit een strategisch niveau aan waarom en hoe er de komende jaren aan de biodiversiteitsopgave gewerkt wordt. Ook is er een Toolbox Natuurinclusief Rotterdam in ontwikkeling, welke concrete handvatten moet geven in het toepassen van biodiversiteit in projecten

Missing link Lijnbaankwartier

Het Lijnbaankwartier vormt een 'missing link' in de ecologische structuur van de binnestad. Door de ontwikkelingen in het noordelijke Lijnbaankwartier, waaronder de Weena 70 ontwikkeling, ontstaat de kans om de noordelijke corridor langs de Hofbogen te verbinden met de zuidelijke tak die via de Westersingel doorloopt naar het Park. De noordzuid structuur is de ecologische hoofdroute en verbind grote groene gebieden. Daarnaast zijn er substructuren zoals bomenlanen en watergangen, die zoveel mogelijk aansluiten op de hoofdstructuur.

Stepping stones

Het verbinden van de ecologische structuur in de bestaande binnestad is niet mogelijk door de aanleg van grote oppervlaktes. Maar door de juiste combinatie van groene 'stepping stones' kan de structuur voldoende versterkt worden om als verbinding voor de uitwisseling van planten en beesten tussen verschillende groengebieden te functioneren/een functionele verbinding te maken. De onderlinge afstemming van de stepping stones is van groot belang voor het slagen van de maatregelen:

Vergroten

- Zoveel mogelijk functioneel groen toevoegen in het straatbeeld, op de daken, aan de gevels.

Zichtbaarheid

- Insecten en dieren gaan of vliegen af op wat ze zien. Nabijheid en hoogteverschillen zijn belangrijk om groene plekken onderdeel te maken van de structuur.

Wie lust wat en waar?

- De beplanting moet afgestemd zijn op insecten en dieren die er daadwerkelijk komen.

Mix van rust en reuring

- Er zijn dieren en insecten die rust nodig hebben om bijvoorbeeld te broeden, maar andere hebben baat bij dubbelgebruik van groene plekken om een korreltje mee te pikken.

Versterken wat er al is

- Doelgericht fourageerplekken inrichten om de populatie van al aanwezige soorten in het gebied te versterken zoals de huismus en vleermuizen.

Doelsoorten

Doelsoorten(groepen) in de stedelijke omgeving omvatten voornamelijk insecten (vlinders, bijen, bodeminsecten), vleermuizen (gebouw bewonend) en vogels, zoals huismus, gierzwaluw en koolmees. Voor alle doelsoorten dienen volgende functies aanwezig 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).

Beoordeling

Voor de projectlocatie dient een plan voor de biodiversiteit opgesteld te worden door een onafhankelijk ecooloog. Het plan wordt door een stadsecoloog van de gemeente Rotterdam beoordeeld op de toegevoegde waarde voor de biodiversiteit van de gewenste ecologische verbinding (figuur 1), de samenhang van de ecologische functies en voldoende leefgebied voor de soorten die eerder zijn benoemd. Hieronder zijn maatregelen benoemd die een grote impact op de biodiversiteit hebben. Ook zijn eisen van diverse doelsoorten meegegeven om in te kunnen schatten waar welke vorm van biodiversiteit gerealiseerd kan worden. Echter, ieder project is anders en er zijn creatieve en maatwerk oplossingen nodig om de gezonde stad te realiseren.

Daken

- Alle daken van gebouwen of gebouwdelen dienen een ecologische functie te hebben. Behalve heel hoge daken, hoger dan 100 meter.
- Daken onder de 30 meter hoogte zijn beplant met zo veel mogelijk inheemse beplanting die varieert in hoogte en dichtheden om allen te voorzien in bloemen, zaden of bessen.
- Een oppervlak van ten minste 20m² binnen het (deel) 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 stenenhoop zijn. Dit geldt voor daken onder de 30 meter.
- Daken boven de 30 meter kunnen ook groene daken bevatten. Echter dient hierbij 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, waardoor het zichtbaar is voor soorten dat er meer leefgebied aanwezig is op grotere hoogten.
- Daken zonder groene functie (op 150/200 meter) dienen ten minste nestgelegenheid aan te bieden voor de slechtvalk en verblijven voor de tweekleurige vleermuis.

Er dienen rustige locaties ingericht te worden waar dieren kunnen verblijven zonder grote verstoring door de aanwezigheid van mensen. Kies daarom voor enkele robuuste groenvlekken en niet voor smalle haagjes tussen terrassen.

- In ieder (deel)project dient beplanting aanwezig te zijn die samen het gehele jaar door in nectar voorziet (bloeiende planten door het hele jaar heen).

Gevels

- Gebouwen dienen ten minste in de verbindingsrichting (figuur 1) groene gevels te bevatten. Het gevelgroen dient afgestemd te worden op de oriëntatie van de gevel.
- 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 vleermuis-verblijven worden gerealiseerd voor zomer-, paar-, winter- en kraamverblijffuncties.
- Boven de 20 meter hoogte dienen enkele verblijven te worden gerealiseerd 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.

Duurzaamheid

Bij ambitie 5: bouwen voor de volgende generatie op pagina 28, is dit thema op hoofdlijnen beschreven. Dit hoofdstuk dient als aanvulling daarop en bevat beleid en uitgangspunten. Duurzaamheid is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van Rotterdam. Om toekomstbestendig te kunnen bouwen heeft Gemeente Rotterdam duurzame opgaven gesteld en deze bekrachtigd met het ondertekenen van het Europees akkoord Paris Proof. Daarmee verankeren wij als gemeente onze stadsambities en stimuleren we een duurzame bouwcultuur.

- De ambitie is om in 2030 55%CO₂ reductie te realiseren. Paris Proof bouwen is een vertaling van onze CO₂ doelstellingen en biedt daarmee houvast om onze ambities te realiseren. Alle bouwontwikkelingen binnen de gemeente dragen bij aan dit doel.
- Nederland wil in 2030 50% circulair zijn en in 2050 een 100% circulaire economie hebben gerealiseerd.
- Dit heeft de volgende impact op nieuwe ontwikkelingen: door middel van een circulaire strategie wordt ontworpen, gerenoveerd en gebouwd met als doel een flexibel en toekomstbestendig gebouw te realiseren.

Het Rotterdams Duurzaamheidskompas is overkoepelend voor al het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Rotterdam. Duurzaamheid is grofweg met vier thema's te omschrijven:

- 1 Circulariteit
- 2 Klimaatbestendigheid & Biodiversiteit
- 3 Gezonde Leefomgeving
- 4 Energietransitie

Het streven voor de ontwikkeling is BREEAM-NL Excellent en Paris Proof bij oplevering. Dit benadrukt het integraal duurzaam bouwen.

Circulariteit

De gebouwde omgeving is voor 38% verantwoordelijk voor de gehele Nederlandse CO₂ uitstoot. Om van een lineaire naar een circulaire economie te gaan is het van belang zorgvuldig om te gaan met het bestaande en te transformeren of nieuw te bouwen met oog op de toekomst. Nieuwe ontwikkelingen worden met een circulaire strategie ontworpen, gerenoveerd 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. Demonstratie en hoogwaardig hergebruik na einde gebruiksduur is mogelijk gemaakt voor relevante gebouwonderdelen en digitaal dusdanig vastgelegd zodat o.a. een demontageplan en relevante informatie voor hergebruik bekend en geborgd is.

Op het plot van Weena 70/ Kruiskade 21 staan een kantoorpand en parkeergarage gebouwd in 1990. Deze bestaande bouw vormt de start van de ontwikkeling en biedt grote kansen om zo veel mogelijk materialen her te gebruiken en wanneer nieuwe materialen worden toegepast gebruik maken van materialen met een lage milieu-voetafdruk (MPG-score).

Voor de ontwikkeling van dit plangebied wordt specifiek gestimuleerd om een circulaire ontwerp- en bouwstrategie toe te passen, gericht op:

1. Sturen op waarde-behoud en reduceren van verspilling:

- Bij nieuwe ontwikkelingen dient een waarde-scan op de gebouwen te worden uitgevoerd door de initiatiefnemer. Dit is een inventarisatie van wat er al op de locatie is en wat behouden kan worden; als product, als materiaal of als grondstof.
- Het slopen gebeurt op slimme en circulaire wijze. Gesloopt materiaal wordt allereerst in zo'n hoog mogelijke mate binnen het projectplan teruggebracht. Dit is gekoppeld aan de sloopopgave/omringende sloopopgaven waarbij de oogstkaart (www.oogstkaart.nl) gebruikt kan worden. Tevens is het mogelijk om materiaal her te bestemmen. De mogelijkheden worden door de initiatiefnemer onderzocht

bij omringende stadsontwikkelingen dan wel ontwikkelingen binnen het portfolio van ASR.

- Het verlengen van de levensduur van gebouwen (hoge bouwkwaleiteit, inpassende flexibiliteit, aanpasbaarheid t.b.v. verschillende gebruiksscenario's)

2. Het voorkomen en het verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen:

- Rotterdam heeft de ambitie om al het beton dat vrijkomt her te gebruiken, daarbij is het advies om zo veel mogelijk gerecycled beton toe te passen waar constructief mogelijk is.
- Het te realiseren is vastgelegd in een materialenpaspoort (bijv. Madaster), zodat o.a. een demontageplan en informatie voor hergebruik bekend en geborgd is

3. Reductie milieu-impact in de keten:

- Het toepassen van materialen met een lage milieu-voetafdruk (MPG-score), waaronder hoogwaardig hergebruikte materialen en hernieuwbare/ biobased materialen.
- Stimulans van circulair gedrag van de gebruikers is essentieel om een circulaire economie te bevorderen. Gebruikers van het gebouw worden geïnformeerd en gestimuleerd om duurzaam te acteren, zoals zuinig omgaan met grondstoffen, materialen, etc.

Klimaatbestendigheid

Rotterdam is kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering en de gevolgen raken iedereen in de stad. Aan de hand van zes klimaatthema's: extreme neerslag, droogte, hitte, grondwaterfluctuaties, bodemdaling en overstroming werken we aan het minimaliseren van de nadelige (toekomstige) gevolgen van klimaatverandering.

Om een bijdrage te leveren aan klimaatbestendigheid worden de volgende ambities meegenomen:

1. Vergroening stadscentrum:

- In alle gebieden waar hoogbouw mogelijk wordt gemaakt zijn oplossingen nodig voor klimaatproblemen. Op alle locaties is er actie nodig op het bergen van hemelwater. Voor nieuwbouw geldt de eis dat er minimaal 50 mm waterberging moet worden aangelegd. Afval en regenwater worden gescheiden afgevoerd. Deze eis vindt u terug in de Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam (VBOR).

2. Waterberging: Binnen het projectplan worden geschikte toepassingen voor de omgang met hittestress hemelwater/waterberging gerealiseerd.

- Hemelwater wordt hergebruikt voor bijvoorbeeld het bewateren van groenvoorzieningen en/of kan een bron van grijs water zijn.
- Onderzocht wordt of aansluiting vanuit de Weena – Kruiskade ontwikkeling op de waterberging van het plan voor Hofplein het realiseren is.

3. Voorkomen van hittestress:

- Deze binnenstedelijke locatie van de stad wordt aangemerkt als een hittestress locatie, waar het gemiddeld 6 graden warmer wordt dan omliggend gebied. Nieuwe ontwikkelingen mogen het risico op hittestress niet verhogen. Hierin kunnen groene daken of gevels een rol spelen.
- Om warmtetoetreding in het binnenmilieu te minimaliseren is natuurlijke ventilatie en buitenzonwering aan te raden.

Gezonde Leefomgeving

In ruimtelijke plannen krijgen we steeds vaker te maken met tegenstrijdige ruimteclaims, alsook conflicterende wensen en belangen tussen bedrijvigheid en wonen, bouwen en groen, en vervoer en woongenot. Dit vraagt om keuzes, waarbij een gezonde leefomgeving nadrukkelijk een rol moet spelen bij de belangenafwegingen. Een gezonde leefomgeving biedt kansen voor de realisatie van hoogwaardige plannen en aantrekkelijke gebieden. Ook biedt gezonde leefomgeving meerwaarde voor andere opgaven.

Om een bijdrage te leveren aan een gezonde leefomgeving

worden de volgende uitgangspunten meegenomen:

- Sociale duurzaamheid: een gezonde leefomgeving gaat over ontwerpen die bijdragen aan community vorming, veiligheid, het stimuleren van bewegen, leeftijdsvriendelijkheid en inclusie. 'Stilte' plekken dragen in hoge mate bij aan leefbaarheid en worden in de stadse omgeving meer van waarde. Gebruikers hebben bijvoorbeeld altijd toegang tot groene verkoelende buitenruimten op warme dagen.
- Gezonde materialen: voor de bouwproducten en afwerkingsmaterialen aan de binnenzijde van de kantoren dienen gezonde materialen te worden toegepast. Biophilic design is aan te raden om gezonde materialen en verblijf te ondersteunen.
- Luchtkwaliteit: er bestaat een sterke relatie tussen de luchtkwaliteit en de gezondheid van Rotterdammers. Rotterdam behoort tot de achterhoede wat betreft de luchtkwaliteit, en neemt daarom diverse maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Denk aan vermindering van uitstoot van mobiliteit. Een schonere en duurzamere bouwlogistiek en een emissieloze bouwplaats draagt bij aan de energietransitie en een leefbare en schone binnenstad, die steeds verder verdicht. Een emissieloze bouwplaats draagt ook bij aan een goede leefbaarheid voor omwonenden.

De gemeente Rotterdam heeft zich als ondertekenaar van het convenant Schoon- en Emissieloos Bouwen (SEB) gecommitteerd aan een emissieloos bouwproces in 2030. Met de ontwikkeling van Weena 70 wil Rotterdam hieraan bijdragen.

Energietransitie

In 2050 hebben we een klimaatneutraal energiesysteem. Onze energievoorziening is schoon, slim, 'resilient' en rechtvaardig. Daarbij wordt gekeken naar het opwekken, transporteren, opslaan en gebruiken van schone energie. De koelbehoefte van gebouwen wordt beperkt door doelgericht ontwerp en op duurzame wijze opgewekt. We gebruiken de beschikbare ruimte multifunctioneel. Hogere daken worden bij voorkeur gebruikt voor vergroening, energieopwekking en waterberging. Daarom wordt verder gekeken dan alleen het plot van het gebouw voor (delen van) het energiesysteem.

Alle nieuwbouwprojecten in de concessiegebieden worden aangesloten op stadsverwarming. Bij alternatieve energieconcepten waarbij geen gebruik wordt gemaakt van stadswarmte, dient er een gelijkwaardig alternatief voorgelegd te worden.

Project specifieke ambitie: bij oplevering voldoen aan BENG eisen die passen bij de ambitie BREEAM Excellent.

Er is een overschot aan duurzame warmte uit onze haven en deze warmte is voor het grootste deel van Rotterdam het maatschappelijk meest betaalbare alternatief. Alle nieuwbouwprojecten in de concessiegebieden worden daarom verplicht op stadsverwarming aangesloten. Bij alternatieve energieconcepten waarbij geen gebruik wordt gemaakt van stadswarmte, dient dit, i.v.m. de aansluitplicht, in eerste instantie voorgelegd te worden. Naast warmte is ook koude nodig om het gebouw in de zomer op een goede temperatuur te houden. Naast passieve ontwerpmaatregelen door bijvoorbeeld overstekken, zonwering en oriëntatie van ramen zal een aansluiting op een koudebron nodig zijn om de eisen t.a.v. BREEAM Excellent te realiseren.

Duurzaamheid

Het is van belang dat de ontwikkelaar een duurzaam energieconcept (warmte, koeling en elektriciteit) opstelt dat het volgende bevat:

- Collectieve energie: het voorzien in een eigen of gedeelde energieopslag wordt geambieerd en indien mogelijk energie-deelgebruik, -opslag en -opwek samen met de omgeving.
- In het gebied (Rotterdam Central District XL) wordt gezamenlijk onderzocht of en hoe er een collectief warmte-koude energiesysteem toegepast kan worden.
- Nastreven energieneutraal concept: het gebouw houdt waar mogelijk rekening met een maximale benutting van wind, zon, vergroening en synergie tussen functies om een bijdrage te leveren aan de energieopgave en de klimaatdoelen van de stad. Met als doel een energieneutraal mogelijk concept te realiseren, in lijn met de Paris Proof ambitie. De consequenties en kansen van dit energieconcept worden in kaart gebracht ten aanzien van techniek, financiën en CO₂-emissie.
- De Gebruikersfase: actief sturen en stimuleren van een laag energiegebruik in de gebruikersfase.

Beleidsdoelstellingen

Hiernaast staan de voor de ontwikkeling van de locatie relevante beleidsdoelstellingen. De initiatiefnemer moet zich ervan bewust zijn dat gedurende de looptijd van de planvorming er ook sprake zal zijn van nieuw beleid, wat mogelijk consequenties gaat hebben voor de uitwerking van dit ambitiedocument. Per doelstelling is een hyperlink toegevoegd naar het bestand van het desbetreffende beleidskader.

1. [Coalitieakkoord: Éen stad \(2022-2026\)](#)
2. [Het vigerende bestemmingplan Lijnbaankwartier – Coolsingel](#)
3. [Vuistregels Binnenstad inclusief de daarin benoemde beleidsdocumenten \(12-09-2019\)](#)
4. [Omgevingsvisie Rotterdam - Verander stad](#)
5. [Hoogbouwvisie inclusief addendum 2022](#) herziening (2019)
6. [Welstandsnota Rotterdam \(2012\)](#)
7. [Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen, 2020](#)
8. [Woonvisie 2030 \(2016\)](#)
9. [Actieplan Middenhuur \(2019\)](#)
10. [Ruimte voor werken](#)
11. [Nota kantoren Rotterdam \(2019\)](#)
12. [Referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen](#)
13. [Grondprijsbeleid Rotterdam 2013](#)
14. [Rotterdamse Mobiliteitsaanpak \(RMA\) \(20 februari 2020\)](#)
15. [OV visie Rotterdam 2018 – 2040; 2018](#)
16. [Stedelijk verkeersplan Rotterdam d.d. 23 januari 2017](#)
17. [Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets \(2020\)](#)
18. [Urgentiedocument Rotterdams Weerwoord \(2019\)](#)
19. [Rotterdams Duurzaamheidskompas \(2020\)](#)
20. [Grondstoffennota 2019-2022](#)
21. [Visie openbare ruimte 2019-2029](#)
22. [Handboek openbare ruimte Rotterdamse Stijl \(2008\)](#)
23. [Rotterdamse stijl Lichtplan Rotterdam d.d. april 2011](#)
24. [Boomstructuurvisie](#)
25. [Rotterdam architectuurstad \(2019\)](#)
26. [Fietsparkeerstrategie binnenstad \(2021\)](#)
27. [Kantorenkoersen Rotterdam \(2020\)](#)
28. [Convenant Huisvesting Bijzondere Doelgroepen 2015](#)
29. [Bedrijfsruimtekoersen Rotterdam](#)
30. [Betaald parkeren rotterdam](#)
31. [Het convenant Schoon en Emissieloos Bouwen](#)
32. [Omgevingsvisie Provincie Zuid Holland](#)
33. [Ruimtelijk Raamwerk RCD XL](#)

Bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie vigeert het bestemmingsplan "Lijnbaankwartier-Coolsingel" vastgesteld op 17 oktober 2019 door de Raad van de gemeente Rotterdam. Voor beide kavels op de projectlocatie geldt de bestemming 'Centrum - 1' met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en functieaanduiding 'Kantoor' en de bouwaanduiding 'onderdoorgang'. Voor de gehele projectlocatie geldt een maximum bouwhoogte van 150 meter. De gronden rondom de bebouwing hebben de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied'.

In het bestemmingsplan is geanticipeerd op planontwikkeling. Op beide kavels geldt een maximale bouwhoogte van 150 meter. Er geldt een afwijkingsbevoegdheid tot maximaal 200 m. Bestemmingsplanruimte mét vrijstellingsbevoegdheid is echter niet zonder meer toepasbaar. Voor vrijstelling is een besluit van B&W noodzakelijk. De vrijstelling wordt enkel verleend indien de afwijking van de toegestane maximum bouwhoogte in overeenstemming met de in maart 2011 vastgestelde Hoogbouwvisie 2011 en het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord wordt geacht. Ook wordt in dat kader aan geldend beleid getoetst.

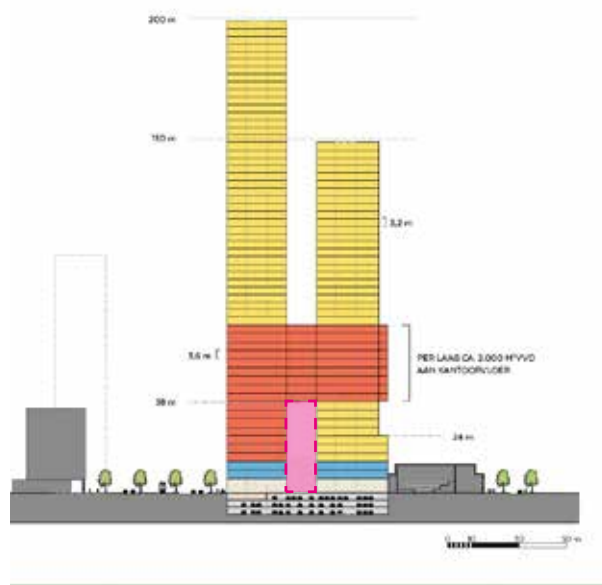
Daarbij wordt opgemerkt dat als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 19 augustus 2020 wonen voorlopig niet is toegestaan (behoudens bestaande woningen) daar waar de aanduiding 'overige zone – aandachtsgebied geluid' gold totdat het bestemmingsplan op dit punt is gerepareerd en dat bestemmingsplan in werking is getreden. 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. Op 3 februari 2022 heeft de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op het moment van schrijven nog niet in werking getreden. Zie bijlage bestemmingsplan.

Afwijking van het bestemmingsplan

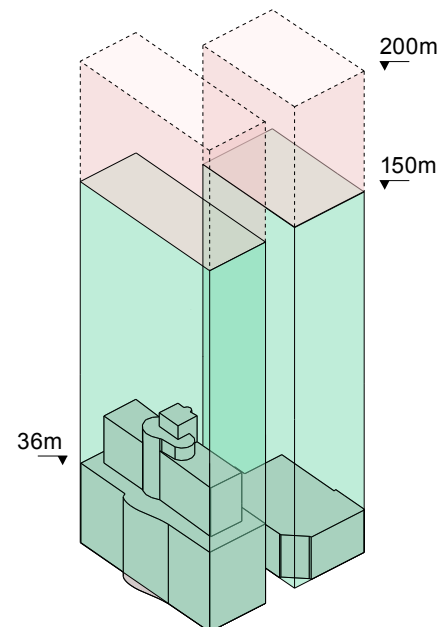
De overbouw van Weena Zuid kan (op grond van de wetgeving op het moment van schrijven) op grond van artikel 4 lid 1 van bijlage 2 van het Bor gekruimeld worden. Het toepassen van de kruimelregeling betekent dat de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is en er een ruimtelijke onderbouwing (gro) moet worden opgesteld. Dat geldt ook voor een eventueel gebouwde connector. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet vervalt de zogenaamde kruimelregeling. Bij een aanvraag na inwerkingtreding van de Omgevingswet betekent dat de aanvraag wordt beoordeeld naar de wet- en regelgeving die dan geldt. Dit betekent ook dat de procedure voor vergunningverlening er iets anders uitziet. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning kan het zijn dat er, anders dan onder de huidige wetgeving, moet worden geparticipeerd. Daarnaast is het uitgangspunt dat de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is, maar zou ook de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing kunnen worden verklaard.



Bestemmingsplankaart



Planvoorstel programma



Ontwikkelruimte met vrijstelling (50m) + contour Weena70



WEENA 70



Gemeente
Rotterdam