

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Nota van Uitgangspunten Hart 010

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

De Nota van Uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling Hart 010 vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Initiatiefnemer is Aroundtown SA, eigenaar sinds 2014 van Coolsingel 139 (Coolse Poort van Florisse Coolse Poort B.V.) en sinds 2019 Westblaak 5-11 (De Blaker van Westblaak Rotterdam B.V.). Na vertrek van huurder Allianz heeft Aroundtown zich gemeld met een plan voor het herontwikkelen van het vastgoed, met als onderdeel een hoge toren. De gemeente heeft toen gepleit voor een integrale ontwikkeling van een groter gebied dan alleen het bezit van de initiatiefnemer namelijk de rechthoek tussen de Coolsingel, Keerweer, Westblaak en Binnenwegplein in Rotterdam. De gemeente en de initiatiefnemer zijn in juli 2019 overeengekomen een integraal plan te maken voor het project met de werknaam Hart 010.

Februari 2020 deelden wij met uw raad (20bb000855) dat het college het ambitiesdocument Hart 010 heeft vastgesteld. In de brief hebben we u aangekondigd dat initiatiefnemer een Masterplan voor Hart 010 op laat stellen, dat de gemeente een Nota van Uitgangspunten opstelt en dat beide gelijktijdig door het college ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden. De vastgestelde Nota van Uitgangspunten dient vervolgens als ruimtelijke en programmatische leidraad tijdens het ontwerptraject tot en met de bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning-aanvraag.

MRDH heeft een startnotitie voor planuitwerking voor OV-knooppunt Beurs opgesteld. Deze startnotitie is op 2 november 2021 vastgesteld door het college.



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

In de ontwikkelplannen wordt de binnenstad verdicht met een combinatie van wonen, werken en (maatschappelijke)voorzieningen. Metrostation Beurs wordt zowel boven-als ondergronds aangepakt, er is een publieke fietsenstalling voorzien en de openbare ruimte wordt opgeknapt. Het initiatief sluit aan op de collegedoelstellingen en de ambities voor de verbetering van de binnenstad.

Toelichting:

Masterplan

Na vaststelling van het Ambitiedocument in 2020 is een integraal Masterplan opgesteld voor het bouwblok, de omliggende paviljoens en het metrostation Beurs. Het Masterplan is in opdracht van Aroundtown en in samenwerking met de gemeente Rotterdam gemaakt. Aroundtown heeft Local als gedelegeerd ontwikkelaar en Mecanoo als architect geselecteerd voor het uitwerken van het Masterplan voor Hart 010. Onderdeel van dit Masterplan is een variantenstudie en een verkenning naar de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling van het project. Het Masterplan is input geweest voor de nu voorliggende Nota van Uitgangspunten Hart 010 (NvU), en wordt hierbij als bijlage van de NvU aangeboden aan uw raad.

Nota van Uitgangspunten

De NvU is een overkoepelend ruimtelijk, technisch en procesmatig kader voor alle ontwikkelingen in het integrale plangebied. De in de NvU opgenomen uitgangspunten voor stedenbouw, cultuurhistorie, landschap, programma, beeldkwaliteit, mobiliteit, metrostation, duurzaamheid, technische randvoorwaarden en proces vormen de leidraad voor de planvorming van alle deelprojecten: voor het ontwerptraject, het eventueel wijzigen van het bestemmingsplan en om ten slotte te komen tot een Omgevingsvergunningaanvraag.

Net als de ontwikkeling van Rise (aan de noordzijde van de Coolsingel), ligt Hart010 ook aan (de zuidzijde van de) Coolsingel en is eveneens een toplocatie midden in het centrum.

Zowel door de gemeente als door de initiatiefnemer wordt ernaar gestreefd om ook dit gebied te ontwikkelen tot een bijzonder en kwalitatief hoogwaardig gebied.

De ontwikkeling Hart 010 draagt bij aan de verdichtingsopgave van de binnenstad en bundelt de volgende drie -complementaire - opgaven in één integrale ontwikkeling:

1. *Stadsreparatie*: Het Churchillplein krijgt de uitstraling en allure - zowel ruimtelijk als programmatisch- die hoort bij het belangrijke stadsplein en het verleden als Coolse Poort;
2. *OV-knooppunt Beurs*: Metrostation Beurs wordt aangepakt en er is de wens tot toevoeging van een publieke fietsenstalling
3. *Kwaliteit op ooghoogte*: De inrichting van de versnipperde openbare ruimte (obstakels zoals de vele trappen, hoogteverschillen, generieke plinten en doodlopende zichtassen en routes) zal sterk verbeteren.

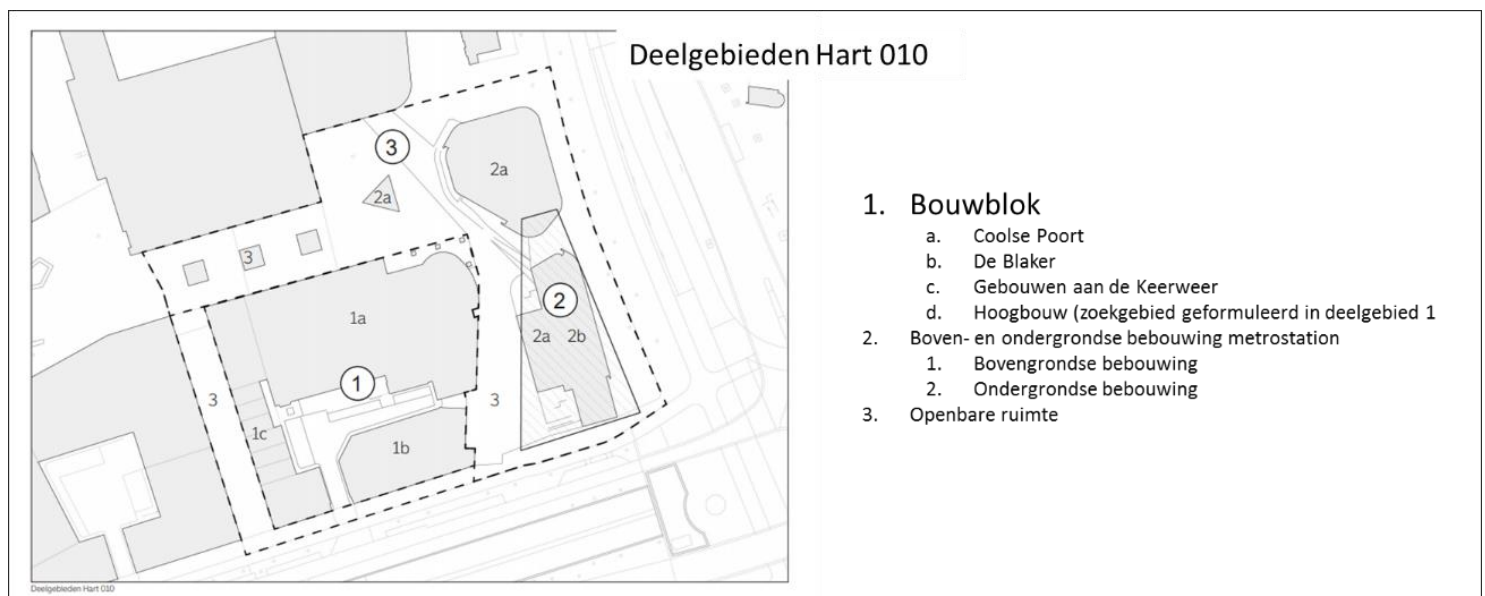


De realisatie van de integrale ontwikkeling vraagt om grootschalige ingrepen in bestaande gebouwen, ondergrond en openbare ruimte. En terwijl initiatiefnemer Aroundtown snel wil beginnen (met de renovatie van het gebouw Coolse Poort) hanteren de overige partijen in het gebied (MRDH/RET en de eigenaar van de paviljoens) een langere planningshorizon. Om ondanks de verschillende snelheden te kunnen beginnen en het gewenste eindresultaat te kunnen bereiken is in de NvU een ruimtelijk raamwerk geformuleerd als kader waaraan alle partijen in het gebied zich moeten conformeren en waarin de projecten in hun eigen tempo gerealiseerd kunnen worden. De NvU maakt het daardoor mogelijk dat enerzijds alle verschillende ontwikkelingen in Hart 010 onafhankelijk van elkaar gerealiseerd kunnen worden, terwijl ook de integraliteit van de totale ontwikkeling gewaarborgd is, zodat alle drie de deelgebieden tijdens de bouw en in de eindsituatie:

1. onderling zo optimaal mogelijk functioneren;
2. een ontwikkeling niet de volgende belemmert;
3. uiteindelijk een kloppend geheel ontstaat.

Het integrale plangebied is opgedeeld in drie deelgebieden. Per deelgebied zijn uitgangspunten opgenomen waarmee de integraliteit van de gehele gebiedsontwikkeling kan worden gewaarborgd.

- Deelgebied 1 omvat al het vastgoed van Aroundtown en twee panden van andere eigenaren aan de Keerweer. Voor deelgebied 1 zijn, waar mogelijk, op basis van de vooronderzoeken concrete uitgangspunten benoemd per deelproject. Met vaststelling van de nu voorliggende NvU kan Aroundtown verder met haar ontwikkelingen.
- Voor deelgebied 2, de boven- en ondergrondse bebouwing metrostation, waarvoor nog nader onderzoek moet worden verricht, zijn onderzoeksvragen geformuleerd.
- Deelgebied 3, de herinrichting van het omliggende openbare gebied, wordt in afstemming met de ontwikkeling van deelgebied 1 en 2 gerealiseerd.



Cultuurhistorische Verkenning (CHV)

Het opstellen van een CHV is onderdeel van een regulier planproces voor grote ontwikkelingen. Voor deze ontwikkeling is door het bureau Crimson Historians & Urbanists een CHV opgesteld. Crimson doet in de CHV de volgende aanbeveling voor gebouw de Coolse Poort: *“De Coolse Poort is een illustratieve vertegenwoordiger van de jaren zeventig-architectuur midden in het centrum en vormt een markante ‘historische laag’ in de verzameling gebouwen aan de Coolsingel en Blaak/Westblaak. De hoge architectonische kwaliteit dient behouden te worden: 1) de opbouw van de verschillende volumes, 2) de detaillering van de gevel (texturen, verticale ribben, afgeschuinde hoeken, materiaal en kleur) en 3) het zichtbare betonnen onderstel. In het geval van restauratie, vervanging of aanpassing van de oorspronkelijke gevel is een zorgvuldige eigentijdse interpretatie van de genoemde kenmerken van belang”*. Mede naar aanleiding van deze bevindingen, maar ook vanwege bouwtechnische beperkingen bij sloop-nieuwbouw vanwege nabijheid metrostation en ingewikkelde situatie in de ondergrond, heeft de initiatiefnemer/eigenaar besloten de Coolse Poort te renoveren in plaats van sloop-nieuwbouw toe te passen.

Programma:

De herontwikkeling van deelgebied 1 gaat uit van renovatie van de Coolse Poort en sloop-nieuwbouw op de plek van De Blaker (aan de Westblaak), met een toren van maximaal 200 meter hoog.

Op deze locatie zal een gemixt programma van functies zoals wonen, werken, verblijven, retail, cultuur, sport, spel en ontspanning in het ontwerp een plek krijgen. In de plinten aan alle zijden van het blok, maar ook boven het straatniveau moeten publieke functies komen om te zorgen voor levendigheid.

- In de gerenoveerde Coolse Poort komt een combinatie van hotel (ca 40%) en kantoor (ca 60%);
- De Westblaaktoren (ter vervanging van de Blaker):
 - 50% van de Westblaaktoren zal gebruikt worden voor commerciële functies, maatschappelijke voorzieningen en mobiliteit/logistiek. Over dit programma is in de Nota van Uitgangspunten opgenomen dat een deel van de commerciële ruimtes een gemaximeerde huurprijs heeft, om een gedifferentieerde samenstelling van gebruikers te kunnen garanderen. In de volgende fase zal de differentiatie binnen het commerciële programma verder uitgewerkt worden.
 - De andere 50% is voor wonen. Er is daarvoor ruimte voor circa 550-700 woningen conform de 20-30-30-20-verdeling. In de Nota van Uitgangspunten is de mogelijkheid opgenomen dat de initiatiefnemer de 20% sociale woningen invult met studentenhuusvesting door middel van onzelfstandige studentenwoningen, bij voorkeur in beheer of bezit van een (studenten)corporatie die actief is in Rotterdam. In de stedelijke definities tellen onzelfstandige studentenwoningen echter niet als sociaal, omdat de totale huurprijs van de zelfstandige woning niet in het sociale segment valt. Dat betekent dat deze studentenwoningen niet meetellen als gerealiseerde sociale woningen in de stedelijke 20-30-30-20 verdeling. Verder is het streven om in het middensegment 2/3 middenhuur te realiseren (die voldoen aan voorwaarden uit het Actieplan middenhuur) en 1/3 middeldure koopwoningen met een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding van 5 jaar. Wanneer deze



woningen na enige tijd niet verkocht worden, kunnen ze aangeboden worden zonder zelfbewoningsplicht.

Voor deelgebied 2, de verbetering van het metrostation Beurs en het bouwvolume erboven, zal de programmering nog nader ingevuld worden.

OV-knooppunt Beurs

MRDH heeft een startnotitie voor planuitwerking voor OV-knooppunt Beurs opgesteld (zie bijlage), die op 2 november 2021 vastgesteld is door het college. In deze startnotitie verzoekt MRDH de RET en de gemeente een voorstel voor een verkenning te doen met eerste beredeneerde indicatie van de investeringsomvang en zo mogelijk een globale toerekening naar kostendragers. Dat voorstel omvat tevens een opzet voor de projectorganisatie, de wijze van aansturing en de uitgangspunten voor de bekostiging van de fase planuitwerking.

MRDH bereidt besluitvorming voor om Beurs op te nemen in het Investeringsprogramma Vervoersautoriteit (IPVA) als Groot Project ov-infrastructuur¹ en daaropvolgende stappen naar reservering in de begroting. Hiertoe is een stelpost voor bijdrage vanuit OV-ontwikkelprogramma MRDH opgenomen in het investeringsvoorstel 'Metrocapaciteit' (dit betreft de frequentieverhoging op de E-lijn, incl. 35 nieuwe metrostellen, extra remisecapaciteit en kwaliteitsimpuls station Beurs). Duidelijkheid of en wanneer deze stelpost geactiveerd wordt volgt uiterlijk begin januari 2022.

Buitenruimte

Op dit moment is de buitenruimte in Hart 010 onaangenaam om te verblijven en te passeren. Buitenruimtes zijn slecht met elkaar verbonden en het geheel voelt kruipdoor sluiptdoor. In afstemming met de bebouwing in deelgebieden 1 en 2 wordt de openbare ruimte daarom flink verbeterd. Hierbij is het streven om de beleving en toegankelijkheid van de openbare ruimte zo snel mogelijk te verbeteren. Zeker nu de Coolsingel gerenoveerd is wordt een goede aansluiting met het Binnenwegplein, en daarmee toegang tot de gerenoveerde Coolse Poort, uitgangspunt. Dit geldt ook voor de relatie tussen het Binnenwegplein en de Westblaak. Met een toekomstige transformatie van deze drukke autoweg tot stadspark is een goede toegankelijkheid in deze richting ook van groot belang. Het maaiveld loopt in de toekomst geleidelijk op van Binnenwegplein tot de Westblaak.

Beheer

De gebouwen van de ontwikkeling Hart 010 hebben een grote invloed op het gebruik van de buitenruimte zowel in de realisatiefase als in de exploitatiefase. Om dit in goede banen te leiden zijn door het cluster Stadsontwikkeling (Mobiliteit/BWT) en het cluster Stadsbeheer in de Nota van Uitgangspunten voorwaarden en aandachtspunten aangegeven waar rekening mee dient te worden gehouden op de gebieden van afvalverwerking, expeditie, ontsluiting en bouwplaatsinrichting & bouwlogistiek. Het is van belang dat ontwikkelaars van deelgebied 1 (Aroundtown) en deelgebied 2 al in een

¹ Bij een 'groot project OV-infrastructuur' van de MRDH worden altijd de volgende vier stappen doorlopen: preverkenning; verkenning; planstudie; realisatie. Elke fase kent besluitvorming waarbij steeds organisatie, rol/taak en financiën opnieuw gewogen en vastgesteld worden



vroeg stadium uitwerking geven aan de te nemen maatregelen in de buitenruimte die nodig zijn om de ontwikkeling te kunnen realiseren.

Garbe (eigenaar/erfpachter van de twee paviljoens boven het Metrostation Beurs)

Garbe is vanaf het opstellen van het Masterplan door Mecanoo zowel door Aroundtown als door gemeente betrokken. Garbe ziet de kansen die de ontwikkeling Hart 010 brengt, maar heeft nog geen urgentie om de paviljoens te herontwikkelen gezien de langlopende huurcontracten met de huurders. Onlangs heeft overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van Garbe. Zij hebben aangegeven het hoge ambitieniveau van het Masterplan en daarmee de Nota van Uitgangspunten te onderschrijven. Ze zijn van mening dat deze ontwikkeling goed voor de stad is, maar ze maken een kanttekening bij het gebied 2. Ze hebben nog niet kunnen onderzoeken of er voor hen een businesscase te ontwikkelen is, maar geven wel aan in de verkenning naar de verbetering van het metrostation Beurs door de MRDH, RET en gemeente te willen participeren.

Kiosken Binnenwegplein

Gedurende het opstellen van Masterplan door Mecanoo zijn de erfpachters, huurders en ondernemers van de kiosken aan het Binnenwegplein middels meerdere informatiebijeenkomsten geïnformeerd over de ontwikkelingen en plannen. Om de gewenste kwaliteit op ooghoogte te realiseren dient de inrichting van de versnipperde openbare ruimte sterk te verbeteren. Voor de omvangrijke voetgangersstromen van metrostation Beurs naar de binnenstad en visa versa via het Binnenwegplein zijn er enkele grote obstakels. Dat geldt onder andere voor de kiosken die de vrije doorgang in de openbare ruimte beperken. In het overleg met de erfpachters, huurders en ondernemers hebben zij duidelijk naar voren gebracht dat zij in het gebied gevestigd willen blijven. Een alternatieve locatie is er (nog) niet en er zijn geen financiële middelen om tot verwerving en uitplaatsing over te gaan. Ook zonder verplaatsing van de kiosken kunnen de plannen voor Hart 010 uitgevoerd worden.

Keerweer en Westblaak:

Aroundtown is eigenaar van de panden aan de Westblaak en de Keerweer. Met de huurders en ondernemers hiervan is gesproken en zijn afspraken gemaakt dat deze in de toekomst ook individueel worden geïnformeerd over de bouwplanontwikkeling, de planning en de termijnen van voortzetting van de ondernemingen.

Twee panden in de Keerweer/hoek Binnenwegplein zijn niet in bezit zijn van Aroundtown. De eigenaren hiervan zijn door Aroundtown geïnformeerd over het Masterplan. Verwerving van deze panden door Aroundtown is niet noodzakelijk om de Westblaaktoren te kunnen realiseren.

Participatie:

- Deelgebied 1 wordt (her)ontwikkeld door initiatiefnemer Aroundtown. Aroundtown is dan ook verantwoordelijk voor het participatieproces omtrent haar eigen bouwplannen. Gedurende het opstellen van het Masterplan zijn er door initiatiefnemer Aroundtown enkele sessies georganiseerd om ondernemers/huurders/eigenaars in het gebied en een klankbordgroep van de gebiedscommissie Centrum te betrekken bij en informeren over de laatste stand



van zaken. Over het algemeen worden de plannen goed ontvangen met een kritische kanttekening van de kioskhouders op het Binnenwegplein omdat zij in het gebied willen blijven. Ook zonder verplaatsing van de kiosken kunnen de plannen voor Hart 010 uitgevoerd worden.

- De verwerving van de twee panden in het bouwblok Binnenwegplein/Keerweer die geen eigendom zijn van Around Town is niet noodzakelijk om het bouwplan Westblaaktoren te kunnen realiseren.
- Op 14 oktober is de gebiedscommissie Centrum geïnformeerd over de laatste stand van zaken. De gebiedscommissie is enthousiast over de plannen, maar heeft wel enkele aandachtspunten meegegeven:
 - De gebiedscommissie heeft aandacht gevraagd voor mobiliteit (verkeersafwikkeling, logistiek en ruimte voor fietsparkeren), het realiseren van genoeg maatschappelijke voorzieningen, vergroening en de combinatie van wonen en horeca. Voor deze onderwerpen zijn al kaders meegegeven in de nu voorliggende Nota van Uitgangspunten.
 - De gebiedscommissie heeft aangegeven dat over de bouwlogistiek goed nagedacht moet worden gezien de locatie in de stad. Aandacht voor bouwlogistiek is er in de volgende fase, hiervoor zal regelmatig overleg plaatsvinden tussen initiatiefnemer en (Stadsbeheer en BWT van) de gemeente.
 - De gebiedscommissie wil graag op de hoogte gehouden worden en meedenken over participatie in de volgende fases. Voor de volgende fases van het project worden participatieplannen opgesteld, die ter beoordeling aan de gebiedscommissie worden aangeboden.
- De eigenaar(erfpachter) van de paviljoens in deelgebied 2 zal bij de verkenning voor deelgebied 2 worden betrokken. Garbe onderschrijft de NvU maar kan zich nog niet aan uitvoering committeren, zij willen in de volgende fase eerst een business case uitwerken (zie ook tekst in toelichting onder kopje Garbe)

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Er is op dit moment nog geen helderheid over de benodigde publieke investeringen en dekkingsbronnen voor het gehele gebied van de ontwikkeling. Er is daarom gekeken naar de faseerbaarheid van en de afhankelijkheid tussen de verschillende deelgebieden. De verschillende deelgebieden kunnen los van elkaar ontwikkeld worden.

Deelgebied 1: Bouwblok Westblaak Rotterdam B.V.

- Dit deelgebied wordt ontwikkeld door initiatiefnemer Westblaak Rotterdam B.V. en vraagt daarom geen gemeentelijke investeringen. De tijdelijke herinrichting openbare ruimte wordt benoemd bij deelgebied 3;
- Met Westblaak Rotterdam B.V. is een voorovereenkomst gesloten voor vergoeding van de ambtelijke begeleidingskosten van de gemeente met betrekking tot deelgebied 1.



Deelgebied 2: Boven- en ondergrondse bebouwing metrostation

- Als eerste vervolgstap gaan Rotterdam, RET en MRDH een pré-verkenning doen om de scope van het project verder af te bakenen, de benodigde nadere onderzoeken uit te voeren, scenario's voor de verkenning te bepalen en een eerste kostenindicatie op te stellen. Deze pré-verkenning omvat tevens een opzet voor de projectorganisatie, de wijze van aansturing en de uitgangspunten voor de bekostiging van de fase planuitwerking.
- Inzicht in de benodigde investeringen en mogelijke benodigde dekkingsbronnen is er nu nog niet. Wanneer dit inzicht er wel is zal hierover separate besluitvorming binnen de gemeente, RET en MRDH plaatsvinden.

Deelgebied 3: Openbare ruimte

- De openbare ruimte in het hele plangebied wordt in afstemming met de ontwikkeling/realisatie van het vastgoed en het OV-station gerealiseerd. In een latere fase zal daarom een inrichtingsplan (IP) worden gemaakt voor deelgebied 3. Ter voorbereiding van de besluitvorming van dat inrichtingsplan zullen ook de eventuele extra beheerkosten in beeld worden gebracht.
- Het is mogelijk nodig om in de eerste fase van deelgebied 1 (renovatie Coolse Poort) de maaiveldsituatie tijdelijk aan te passen zodat het maaiveld aansluit op de nieuwe verhoogde entree van het gebouw Coolse Poort. Indien van toepassing zullen de kosten hiervoor in de aanstaande projectfase worden geraamd inclusief dekkingsvoorstel.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

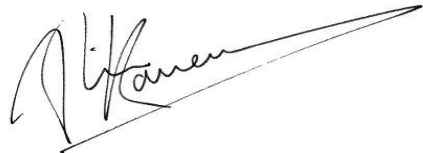
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



V.J.M. Roozen

De burgemeester,



V.P.G. Karremans , L.B.

Bijlage(n):

Nota van Uitgangspunten Hart 010 oktober 2021. (21bb012770)

Masterplan Hart 010 d.d. 20-09-2021 (21bb012771)

Startnotitie OV-knoop Beurs (21bb012772)



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van ;
(raadsvoorstel nr.);

besluit:

De Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling Hart 010 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

