



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

Het projectambitiedocument Weena70 vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

De locatie Weena 70 is door de ligging (nabij OV en centrum) bijzonder geschikt om te verdichten. De planologische ruimte hiervoor is reeds grotendeels opgenomen in het omgevingsplan. De eigenaar van de panden (ASR Levensverzekering N.V., hierna 'ASR') ziet hier een kans om twee kwalitatief hoogwaardige gebouwen 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. Dit is een belangrijke ontwikkeling die plaatsvindt binnen de grotere gebiedsontwikkeling RCD XL. Het ambitiedocument is opgesteld in samenwerking met de initiatiefnemer/gedelegeerd ontwikkelaar en is nu gereed voor vaststelling.

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

- Lijnbaankwartier Actualisatie ontwikkelingsvisie (2017)
- Hoogbouwvisie Rotterdam (2019, inclusief addendum 2022)
- Uitwerking OVI Gebied Binnenstad: Een Groene en Vitale Binnenstad voor Iedereen (2021)
- Coalitieakkoord Eén Stad (2022-2026)

Toelichting:

De locatie van project Weena70 is gelegen aan de stadsboulevard Weena, Weena-Zuid, het Hofplein, de Lijnbaan en de Kruiskade en ligt in de hoogbouwzone van Rotterdam. Kwaliteit op ooghoogte, in de skyline en kwaliteit van de openbare ruimte zijn hier belangrijk. Het programma dient een duurzame bijdrage te leveren aan de goede groei van de binnenstad. Om deze doelen te bereiken zijn vijf ambities geformuleerd in het ambitiedocument (bijlage 1):

- Ambitie 1: Versterken ruimtelijke karakteristieken en samenhang



- Ambitie 2: Aantrekkelijke stad op ooghoogte
- Ambitie 3: Hoogbouw verrijkt de Skyline
- Ambitie 4: Verdichten met toekomstbestendig en dynamisch programma
- Ambitie 5: Bouwen voor de volgende generatie

Het plan omvat:

- Sloop huidige verouderde gebouwen aan Weena 70 en parkeergarage Lijnbaan/Weena-Zuid.
- Realisatie van twee hoogbouvvolumes van maximaal 200 meter hoog: aan het Weena en aan de Lijnbaan/Weena Zuid.
- Een koppeling van de kantoorvolumes in de torens die het mogelijk maakt om grote kantoorvloeren te maken die ook kwalitatief voldoen aan de marktvraag naar duurzame kantoren op A-locaties, terwijl de verouderde kantoren worden onttrokken.
- 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. Qua omvang is dit vergelijkbaar met circa tweederde van het gebouw De Rotterdam op de Wilhelminapier.
- Een gemengd programma met wonen, kantoren en voorzieningen op een commerciële plint met de mogelijkheid voor bedrijfsruimte.

Het programma omvat:

- Kantoren
 - Hoogwaardige duurzame kantoorruimte ca. 35.600 m2
 - Grotere vloervelden voor kennisuitwisseling en ontmoeting (aaneengesloten en groter dan 1.500 m2)
- Wonen
 - Behoefte aan goede betaalbare woningen en diverse woningtypologieën (65% betaalbaar, waarvan 40% middensegment, 25% sociaal in de vorm van studentenhuysvesting).
 - De woonmix voor doelgroepen passend bij hoog stedelijke milieu
 - Gemeenschappelijke ruimte voor ontmoeting, sport of overige maatschappelijk activiteiten
 - Het woonprogramma is circa 54.000 m2 groot. De inschatting is dat dit tussen de 500 en 750 woningen zijn.
- Horeca
 - Horecaprogramma is een aanvulling op bestaand aanbod in de omgeving en faciliteert de functies en programma in het gebouw
 - Een gebalanceerde combinatie tussen dag- en avondhoreca
 - Kans op toevoegen van (nacht)horeca
- Maatschappelijke functies
 - Behoefte aan maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid, dit vraagt om maatwerk en betaalbaarheid van het programma
 - Kans voor cultureel programma
 - Beschermd 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.
- Bedrijfsruimte
 - Bedrijfsruimten gericht op gebruikers van de binnenstad



- Ten minste 2.000 m² bedrijfsruimte. Gebieds- en markt vraagafhankelijk blijft maatwerk
- **Parkeren**
 - Autoparkeren: er is onderzoek uitgevoerd naar de bandbreedte van de parkeerbehoefte. De wens van de ontwikkelaar is om het huidige aantal parkeerplaatsen van de te slopen publieke parkeergarage Kruiskade terug te brengen. Er wordt in een later stadium bepaald wat de openbaarheid van deze parkeerplaatsen moet worden. Tevens wordt nog nader onderzocht in hoeverre de ontwikkelaar bereid is om minder parkeerplaatsen te realiseren, bijvoorbeeld door toekomstige gebruikers mobiliteitsarrangementen aan te bieden. Een parkeernorm van 0 voor woningen is volgens gemeentelijk beleid mogelijk, afgezien van deelauto's.
 - Fietsparkeren: de fietsparkeerbehoefte wordt berekend op basis van het parkeerbeleid. Gezien de grootte van de ontwikkeling gaat het om een groot aantal fietsparkeerplaatsen, namelijk duizenden.

Deze locatie biedt kansen om een voorbeeldfunctie te bekleden op het gebied van duurzame en toekomstbestendige bouw. 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 gebruik van emissievrije mobiele werktuigen op de bouwplaats, en emissieloze bouwlogistiek. Om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren, moeten de twee bestaande gebouwen, het kantoorgebouw Weena 70 en de parkeergarage Kruiskade 21, gesloopt worden. De reden van sloop is dat de huidige indeling van de kantoorvloeren (met twee kernen) niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Daarnaast zijn de verdiepingshoogten te laag en voldoen de technische installaties niet meer.

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 aanwezigen op de bijeenkomst van donderdag 23 november 2023. 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. Het ambitiedocument is waar mogelijk hierop aangepast. In de verdere uitwerking van het plan zullen deze aandachtspunten meegenomen worden.

Het ambitiedocument dient als leidraad voor de volgende fase, waarbij abstracte ambities worden vertaald naar concrete uitgangspunten. In het vervolgproces zullen initiatiefnemer en gemeente gezamenlijk optrekken voor de architectenselectie, het opstellen van de Nota van Uitgangspunten (NvU) en het opstellen van het bouwplan. De huidige panden zullen minimaal de komende 3 jaar tijdelijk in gebruik blijven, sloop zal dus naar verwachting op z'n vroegst na 3 jaar starten. Dit is na de IP-inrichting van Hofplein.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:



Dit plan wordt ontwikkeld en gerealiseerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Uit een eerste financiële vertaling door de initiatiefnemer volgt dat het initiatief financieel uitvoerbaar is met de gestelde ambities en beleidsdoelstellingen. De gemeentelijke kosten (apparaatskosten en kosten aanpassing openbare ruimte) zullen worden verhaald op de initiatiefnemer.

Het project past op vier onderdelen niet in het omgevingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel: het betreft de luchtbrug die beide gebouwen verbindt, de bebouwing van het Kruiskadehof, de onderbouwing van Weena-Zuid en de mogelijke overkapping van het Weena-Zuid die de twee gebouwen met elkaar moet verbinden. Om die reden moet worden afgeweken van het omgevingsplan. De initiatiefnemer heeft reeds een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het college is bevoegd gezag voor deze omgevingsvergunning. Met initiatiefnemer is afgesproken dat de aanvraag dient te passen binnen het vast te stellen ambitiedocument en de daaropvolgende Nota van Uitgangspunten, als voorwaarde voor het verkrijgen van een vergunning. Alternatief is dat er een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) zal worden aangevraagd.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans, l.s.

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Bijlage 1: Projectambitiedocument Weena 70



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 april 2024;

gelet op artikel 108 juncto 147 Gemeentewet;

overwegende dat:

- het project Weena70 bijdraagt aan de kwaliteit, verdichting en de diversificatie van het programma in de binnenstad
- het project Weena70 aansluit op de Lijnbaankwartier Actualisatie ontwikkelingsvisie (2017), de Hoogbouwvisie Rotterdam (2019, inclusief addendum 2022), de Uitwerking OVI Gebied Binnenstad: Een Groene en Vitale Binnenstad voor Iedereen (2021) en het Coalitieakkoord Eén Stad (2022-2026)

Besluit:

Het projectambitiedocument Weena70 vast te stellen waarin de volgende ambities zijn geformuleerd:

- Ambitie 1: Versterken ruimtelijke karakteristieken en samenhang;
- Ambitie 2: Aantrekkelijke stad op ooghoogte;
- Ambitie 3: Hoogbouw verrijkt de Skyline;
- Ambitie 4: Verdichten met toekomstbestendig en dynamisch programma;
- Ambitie 5: Bouwen voor de volgende generatie

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,