



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

Nota van Uitgangspunten
Lumière
Centrum - Lijnbaankwartier (2-12-2020)

Colofon



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

Deze Nota van Uitgangspunten Lumière is vastgesteld door college van B&W d.d. 15 december 2020.
Het document is opgesteld door Stadsontwikkeling, afdeling Ruimte & Wonen.

Bestuurlijk opdrachtgever: Bas Kurvers, *Wethouder Bouwen, wonen en energietransitie gebouwde omgeving*
Ambtelijk opdrachtgever: Jan van de Ree, *Gebiedsontwikkelaar Centrum*

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

In samenwerking met:



Kruiskade 119
3012 EG Rotterdam
info@manhave.com



Schiehaven 13
3024 EC Rotterdam
post@vorm.nl



Boompjes 255
3011 XZ Rotterdam
info@kaanarchitecten.com

Inhoud

1.	Inleiding	5	4.	Vervolg	75
	Aanleiding	7		Proces	76
	Opgave	9		Communicatie en participatie	77
	Ambitie	9			
	Bestemmingsplan	10	Bronvermelding		78
	Beleidsdoelstellingen	11	Bijlagen		81
2.	Plangebied	13			
	Betekenis en ligging in de stad	15			
	Geschiedenis	16			
	Context & huidige situatie	19			
	Exploitatiegebied	23			
3.	Uitgangspunten	25			
	Cultuurhistorie	27			
	Stedenbouw	29			
	Ruimtelijke uitgangspunten	38			
	Architectuur	43			
	Programma	46			
	Openbare ruimte	50			
	Mobiliteit	61			
	Ecologie	62			
	Duurzaamheid	64			
	Resilience	66			
	Smart City	67			
	Technische aspecten	68			
	Beheer aspecten	70			
	Milieu aspecten	72			
	Overige aspecten	73			

LUMIÈRE THEATER

BROOD LIEFDE & FANTASIE
DINA LOLLOBRIGIDA
VITTORIO DE SICA

LUMIÈRE



1. Inleiding



Artist Impression Lumière Rotterdam Structuurontwerp, oktober 2019

Inleiding

In 2019 hebben Manhave Vastgoed B.V. en VORM Ontwikkeling B.V. (hierna: initiatiefnemer) besloten om de Lumière locatie gezamenlijk als een nog op te richten vennootschap te ontwikkelen en op de lange termijn te exploiteren.

Het ontwikkelingstraject bouwt voort op de in opdracht van Manhave B.V. doorgevoerde en door de gemeente Rotterdam (hierna: gemeente) begeleidde ruimtelijke en programmatische verkenning die door KAAAN Architecten vertaald is in het 'Structuurontwerp Lumière' (Oktober 2019). Het voorstel voorziet een ontwikkelingsmogelijkheid van een gemengd programma van ca. 55.000-75.000 m², in de vorm van een toren en bebouwing in het Lijnbaanhof. Die in het 'Structuurontwerp' vertaalde ambitie van de initiatiefnemer toont het potentieel van de ontwikkeling, maar vraagt om nadere uitwerking van de voor de bestemmingsplanprocedure vereiste, 'Goede Ruimtelijke Onderbouwing'.

De initiatiefnemer is grotendeels eigenaar van de projectlocatie, met uitzondering van de openbare weg (Lijnbaanhof) dat in eigendom is van de gemeente. Naar aanleiding van de planvorming wordt gekeken of deze percelen nodig zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Nota van Uitgangspunten

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

De NvU is vastgesteld door het College van B&W en geldt tot aan de start bouw en niet overdraagbaar, zoals opgenomen in de voorovereenkomst.

Uitkijk op proces

Manhave-VORM en de gemeente Rotterdam gaan een voorovereenkomst aan waarin afspraken gemaakt zijn om gezamenlijk tot een vervolgovereenkomst te komen, deze voorovereenkomst is gereed voor ondertekening. De Nota van Uitgangspunten wordt ter vaststelling aangeboden aan wethouder Kurvers. Wethouder Kurvers kan besluiten de NvU niet zelf vast te stellen, maar hem ter vaststelling aan te bieden aan het college van B&W. Nadat de NvU vastgesteld is wordt deze ter kennisname aan de gemeenteraad toegezonden, daarmee is de NvU openbaar. Daarna zullen partijen een projectbestemmingsplanprocedure opstarten, met als doel om het bestemmingsplan aan te passen t.b.v. de ontwikkeling van Lumière.

Aanleiding

Het centrum wordt steeds dichter, levendiger en groener als zichtbaar resultaat van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen 'Binnenstad als City Lounge', 'Lijnbaanvisie' en 'Hoogbouwvisie'. Maar de projecten en de toenemende levendigheid zorgen ook voor contrasten en een toenemende vraag naar balans tussen: rust en reuring, maatschappelijke en commerciële voorzieningen, gedifferentieerde woonconcepten en ruimte voor de mobiliteits- en energietransitie. De herontwikkeling van de Lumière locatie kan op meerdere manieren bijdragen aan deze nieuwe uitdagingen. De herontwikkeling vindt plaats in de context van eerdere op initiatief van Manhave B.V. geïnitieerde projecten zoals de renovatie van de monumentale Lijnbaanflat City House, de renovatie/opwaardering van Crystal House en het opknappen van de winkelpanden en plinten aan de Lijnbaan.

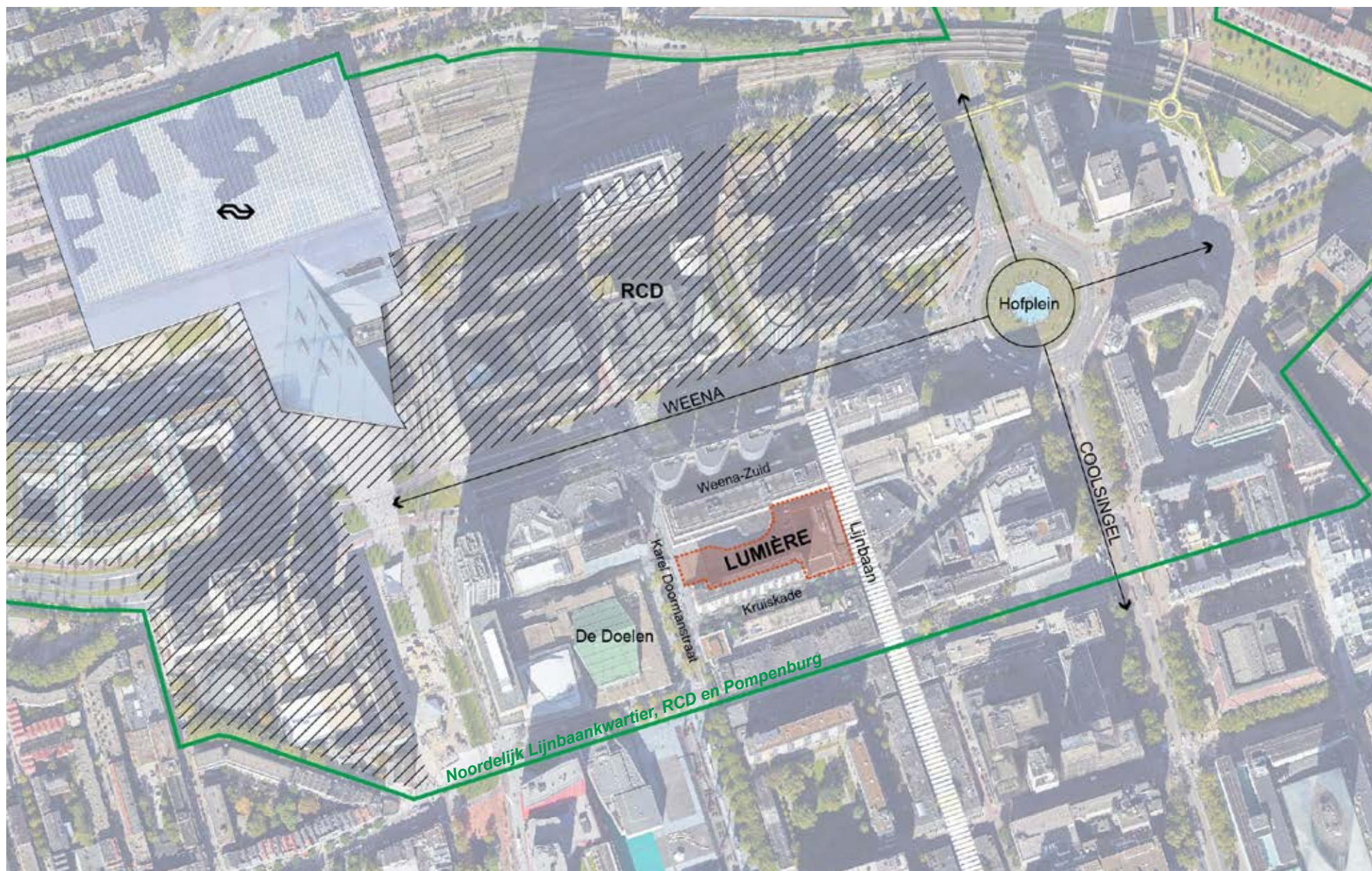
Locatie

De Lumière locatie ligt op een uitstekend bereikbare plek in het stadscentrum van Rotterdam, op het snijvlak van de Lijnbaan (winkelgebied), het Schouwburgplein (cultuur) en het Rotterdam Central District (kantoren). Op 300m loopafstand liggen het Centraal Station, het winkelgebied en Lijnbaan-ensemble, de uitgaansgelegenheden op de Kruiskade en belangrijke publieke functies zoals de Schouwburg, De Doelen en het Stadhuis.

De Lumière locatie maakt onderdeel uit van het bouwblok tussen Karel Doormanstraat, Lijnbaan, Kruiskade en Weena-Zuid. Het bouwblok sluit aan de zuidkant aan op het Lijnbaan-ensemble en aan de noordkant maakt het onderdeel uit van de samengestelde bouwblokken rondom Weena en het Rotterdam Central District (RCD). In het midden van het bouwblok ligt een openbare expeditiestraat die onderdeel uitmaakt van het Lijnbaan-ensemble en toegang geeft naar een aantal nutsvoorzieningen (o.a. stadsverwarming en hoogspanning).

Leeswijzer

Het document bestaat uit vijf hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft een overzicht over de aanleiding, opgave, ambities en beleidskaders van de ontwikkeling. Hoofdstuk 2 gaat over de ligging en de betekenis van het bouwblok in de directe en stedelijke context. In hoofdstuk 3 zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling geformuleerd. Hoofdstuk 4 geeft inzicht over vervolgtraject en -procedures. In hoofdstuk 5 zijn de bijlagen te vinden.



Het plangebied in haar context

Opgave

De opgave voor de herontwikkeling van de Lumière locatie is driedelig:

Ruimtelijk

Ruimtelijk gaat het om de vervanging van de lage bebouwing aan de Lijnbaan en de Kruiskade, het toevoegen van een toren volume aan de Lijnbaanzijde en het toevoegen van bebouwing en groene verblijfsruimte in het binnengebied. De toegevoegde bouwmassa moet positief bijdragen aan de uitstraling en het leefklimaat van het Lijnbaankwartier.

Programmatisch

Programmatisch omvat de opgave het toevoegen van woningen, een hotel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bedrijfsruimte en commerciële ruimte. Het programma draagt bij aan de programmatische balans van de omgeving.

Integraal

De ruimtelijke en de programmatische opgave dienen overtuigend ingepast te worden in het stedelijk bouwblok en zijn omgeving. Bijzondere aandacht vragen hierbij:

- de respectvolle omgang met het historisch erfgoed van het Lijnbaan-ensemble
- een slimme inpassing van expeditie- en beheersaspecten zowel in het gebouw als in relatie tot de omgeving en de inrichting van de openbare ruimte
- het waarborgen van milieu- en veiligheidsaspecten
- het versterken van de gemeentelijke doelstellingen voor duurzaamheid, smart city, resilience en ecologie

Ambitie

Een herontwikkeling met hoge kwaliteit past bij de kosmopolitische en vernieuwende stad die Rotterdam is en biedt kansen om de ambities van de stad te versterken. Door de gemeente en de initiatiefnemer wordt ernaar gestreefd om het gebied te ontwikkelen tot een bijzonder en kwalitatief hoogwaardig gebied:

- met een metropolitaanse functiemix (wonen, werken, winkelen, leisure) en (maatschappelijke) dienstverlening (bijvoorbeeld valet parking, openbare toiletvoorzieningen, public Wifi...),
- door toevoegen van woningen én vernieuwende concepten voor wonen en verblijven
- met voorzieningen voor bewoners en bezoekers om ontmoeting en verblijf te bevorderen
- door verbeteren van de kwaliteit van het woon- en leefgebied door vergroening, nieuwe vormen van mobiliteit, expediëren en parkeren
- door toevoegen van openbaar toegankelijke buitenruimte en voorzieningen in het binnen gebied
- met hoogwaardige stedelijke uitstraling van bouwmassa's en architectuur
- stedelijke plinten met zoveel mogelijk commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen aan de zijden Karel Doormanstraat, Kruiskade en Lijnbaan
- met een zorgvuldige inpassing in relatie tot het te respecteren rijksmonument Lijnbaan-ensemble
- met zorgvuldige uitwerking van het mobiliteits-

vraagstuk (logistiek, routes en parkeeropgave)

- met hoogwaardige inrichting openbare ruimte
- met een aaneengesloten high-end retaildistrict (in samenhang met Crystal House en de al gevestigde topretailers aan de Kruiskade)

Ontwikkelingsvisie Lijnbaankwartier 2017

De in de Actualisatie Ontwikkelingsvisie Lijnbaankwartier (2017) voor de locatie genoemde actiepunten zijn naar aanleiding van het structuurontwerp en nader onderzoek geconcretiseerd tot de uitgangspunten in dit document.

Actualisatie Ontwikkelingsvisie Lijnbaankwartier:

‘Stadsblok City House – Ontwikkelen van de bebouwing aan de Kruiskade’:

- *Verbeteren van de verbindingen en de leesbaarheid van de entree naar de Lijnbaan*
- *Verbinden door optimalisatie van het complex op ooghoogte*
- *Versterken van de wederopbouw*
- *Vormgeven aan verdichting*
- *Programmatische versterking*
- *Groen dakpark*

Bestemmingsplan

De initiatiefnemer stelt voor om op deze locatie bouwmassa toe te voegen over de gehele oppervlakte van het binnengebied en in de vorm van een torenvolume aan de Lijnbaan zijde. Het vigerend bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel (17-10-2019) biedt geen ruimte voor deze ontwikkeling, ook niet binnen de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsregeling (vrijstelling):

- 'City House': maximale bouwhoogte 40 m (met vrijstelling tot 70m).
- Laagbouw: maximaal 10 m (met vrijstelling tot 15m).
- Het binnengebied heeft de bestemming verkeer/verblijfsgebied.

Het vigerende bestemmingsplan biedt wel ruimte voor een veelvoud aan functies die geen belemmering vormen voor de ontwikkeling.

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) totdat het bestemmingsplan op dit punt is gerepareerd. De gemeente heeft van de Raad van State de opdracht gekregen om het bestemmingsplan op het gebied van wonen in de "overige zone-aandachtsgebied geluid" te repareren, en is al aan deze opdracht begonnen. Het college van B&W wil de combinatie van horeca en wonen mogelijk blijven maken. De gemeenteraad is uiteindelijk bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen. Het gerepareerde bestemmingsplan moet binnen 52 weken na de uitspraak van de Raad van State vastgesteld zijn door de gemeenteraad.

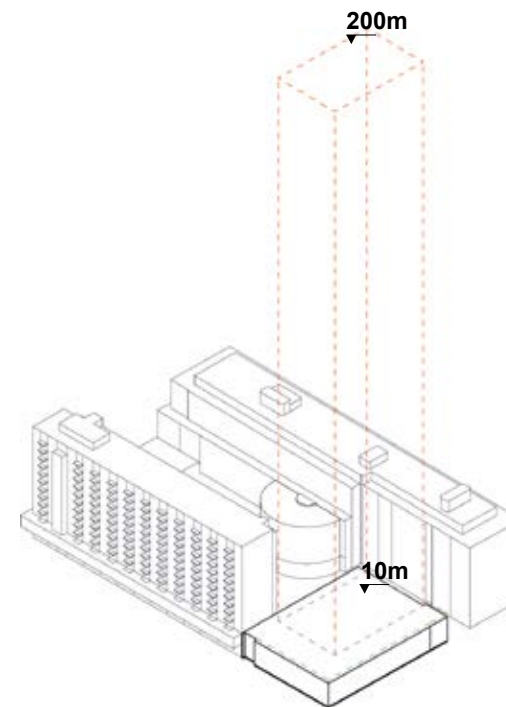
Zie bijlage bestemmingsplan.

Afwijking van het bestemmingsplan

Zoals gezegd, is de nieuwe ontwikkeling in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

De gemeente faciliteert de Ontwikkellende partijen in het projectbestemmingsplan en draagt zorg voor de begeleiding van de noodzakelijke en bestuurlijke procedures en besluitvorming.

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



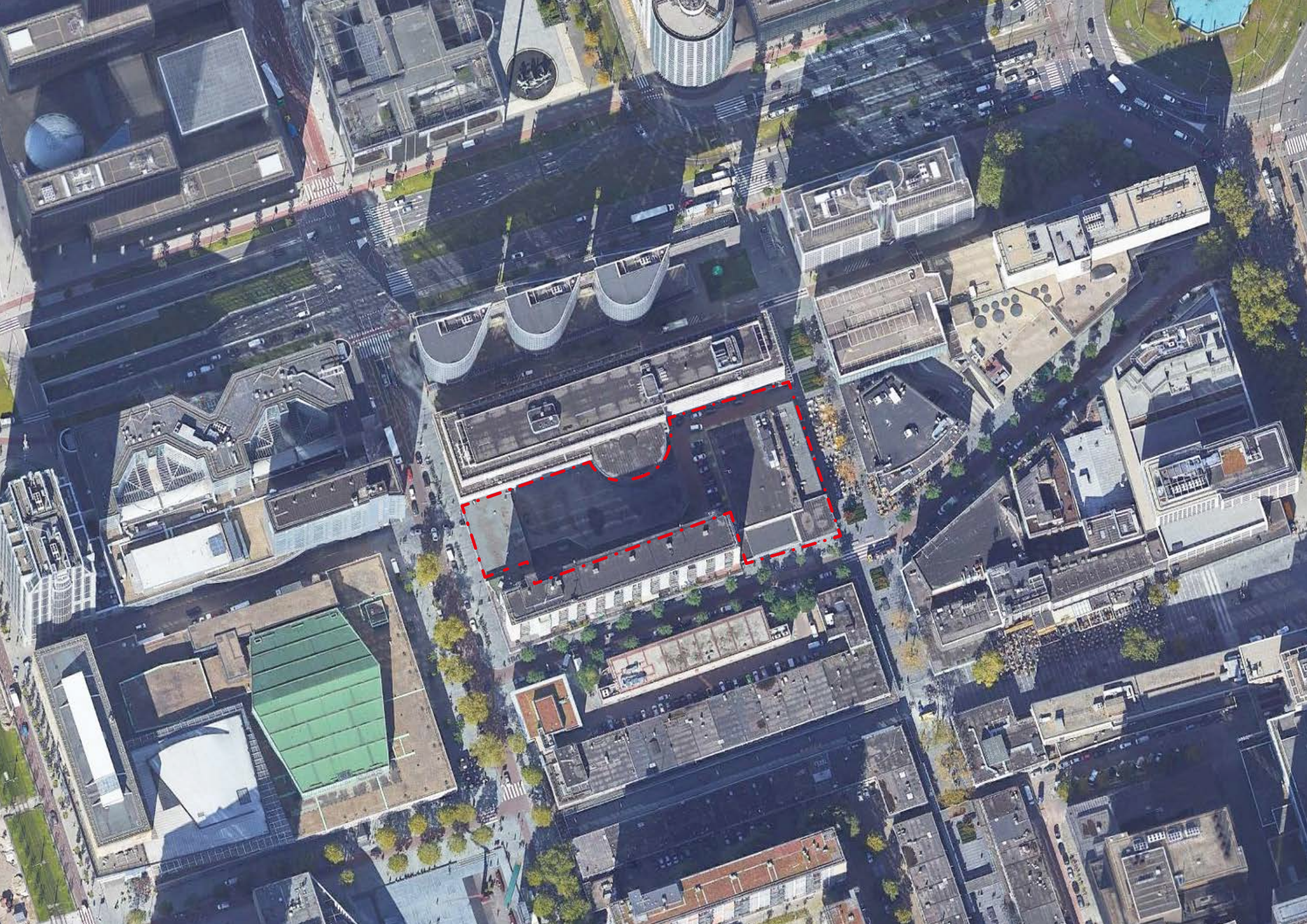
Ontwikkelsambitie Lumière locatie

Beleidsdoelstellingen

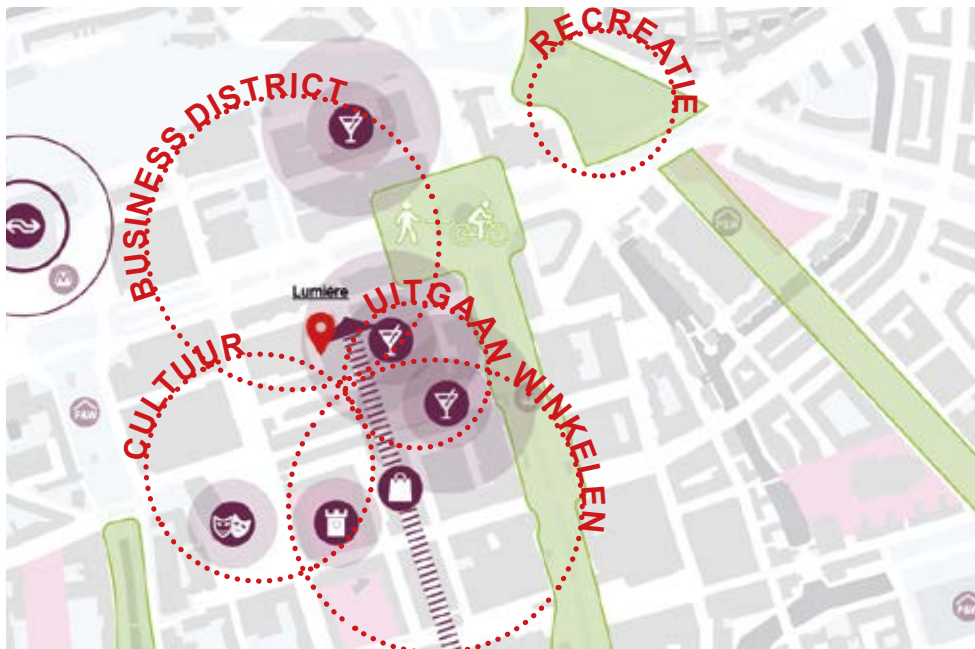
Hieronder staan de voor de ontwikkeling van de locatie relevante beleidsdoelstellingen. De initiatiefnemer moet zich ervan bewust zijn dat gedurende de looptijd van de planvorming er ook sprake zal zijn van nieuw beleid, wat mogelijk consequenties gaat hebben voor de inhoud van deze NvU. Op dit moment zijn in ieder geval nieuw hotelbeleid en een gebiedsuitwerking Binnenstad in het kader van de Omgevingsvisie in voorbereiding. Voor zover nu te overzien zullen die documenten geen consequenties hebben voor de inhoud van deze NvU.

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

1. Coalitieakkoord: Nieuwe energie voor Rotterdam 2018-2022; 2018, (RIS kenmerk 18bb5320)
2. Het vigerende bestemmingplan Lijnbaankwartier – Coolsingel; <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>
3. Vuistregels Binnenstad inclusief de daarin benoemde beleidsdocumenten (12-09-2019); RIS kenmerk 19bb19845 en 19bb19844
4. Hoogbouwvisie herziening (2019) (RIS kenmerk 19bb21410);
5. Actualisatie ontwikkelingsvisie Lijnbaankwartier 2017 (2018); RIS kenmerk 18bb2162 bijlage 1
6. Nieuw leven voor de Rotterdamse expeditiestraten d.d. november 2016; https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/expeditiestraten/Folder_expeditiestraten20161124.pdf
7. Welstandsnota Rotterdam (2012); RIS kenmerk 12gr1777
8. Gebiedsatlas ontwikkeling woningvoorraad Rotterdam 2030, herijking 2020 (kenmerk 20bb6924)
9. Bouwmaatregelen Woningbouw Rotterdam 2018-2021 (kenmerk 18bb10674 bijlage 1);
10. Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen, 2020, RIS kenmerk 20bb003778 en 20bb7471
11. Thuis in Rotterdam, Addendum Woonvisie 2030 (kenmerk 20bb10260)
12. Actieplan Middenhuur en factsheet middenhuur nieuwbouw (2019) (kenmerk 19bb13503 bijlage 1);
13. Nota Bedrijfsruimte Rotterdam (juni 2019); RIS kenmerk 19bb15095
14. Nota kantoren Rotterdam (2019) (kenmerk 19bb15095 bijlage 1);
15. Referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen (2019); RIS kenmerk 19bb24634
16. Grondprijnsbeleid Rotterdam 2013; (2013, RIS kenmerk 13gr2074)
17. Grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw d.d. 27 juni 2019 (RIS kenmerk 19bb13130 en 19bb16680);
18. Rotterdamse Mobiliteitsaanpak (RMA) (20 februari 2020); RIS kenmerk 19bb24254
19. OV visie Rotterdam 2018 – 2040; 2018, RIS kenmerk 18bb568)
20. Stedelijk verkeersplan Rotterdam d.d. 23 januari 2017; (2017, RIS kenmerk 17bb559)
21. Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets (2018); (2018, RIS kenmerk 18bb738)
22. Urgentiedocument Rotterdams Weerwoord (2019) (RIS kenmerk 19bb11875)
23. Rotterdams Duurzaamheidskompas d.d. september 2019. RIS kenmerk 19bb19655
24. Grondstoffennota 2019-2022. <http://www.rotterdamcirculair.nl/grondstoffennota/>
25. Visie openbare ruimte 2019-2029 (RIS kenmerk 19bb12319);
26. Handboek openbare ruimte Rotterdamse Stijl (2008); <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/rotterdamse-stijl/>
27. Rotterdamse stijl Lichtplan Rotterdam d.d. april 2011; <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/rotterdamse-stijl/>
28. Boomstructuurvisie. <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/rotterdamse-stijl/>
29. Cultuurhistorische waardestelling Lijnbaan-ensemble te Rotterdam (5 maart 2018), Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
30. City House Rotterdam, Cultuurhistorisch Onderzoek en Waardestelling (oktober 2017), Steenhuismeurs



2. Plangebied



De Lumière locatie op het kruispunt van Kruiskade en Lijnbaan als schakel tussen Lijnbaankwartier en RCD.



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



De Lumière locatie - Uitstekend bereikbaar voor voetgangers, fietsers en met openbaar vervoer (uitsnede RMA kaart binnenstad)



-  Hoogbouw-as - max. 250m
-  Overgangszone - max. 150m
-  Lijnbaan-ensemble

De Lumière locatie - ligt op het snijvlak hoogbouw-as en overgangszone en grenst aan het Lijnbaan-ensemble.

Betekenis en ligging in de stad

De ontwikkeling profiteert van de ligging in het noordelijke Lijnbaankwartier en kan in ruil daarvoor actief bijdragen aan de opgaven die rondom de ontwikkelingslocatie spelen:

‘Lumière bioscoop’

De Lumière ontwikkeling ontleent haar naam aan de ‘Lumière bioscoop’ uit de wederopbouwperiode die prominent het kruispunt markeerde tussen de historische Kruiskade en de Lijnbaan. De bioscoop referreerde naar het het bruisend uitgaansleven van het vooroorlogse Rotterdam in deze omgeving. Inmiddels is het uitgaansleven met Thalia, het Oude Luxor en andere horecagelegenheden weer volop terug op de Kruiskade.

Schakel tussen RCD en Lijnbaan

Het gebied ten zuiden van Weena tot aan de Kruiskade heeft twee gezichten. Het is overwegend in de late wederopbouwperiode ontstaan en is daarom verbonden aan de architectuur en de hoog stedelijke programma mix (wonen, cultuur, shopping en uitgaan) van het Lijnbaan-ensemble. Maar door het grote aantal kantoorgebouwen en de architectonische samenhang van de gebouwen aan Weena sluit het ruimtelijk en programmatisch ook aan op het ontwikkelingsgebied Rotterdam Central District (RCD). Recente marktinitiatieven tonen een duidelijke trend aan om in het gebied de stedelijke mix uit het Lijnbaankwartier door te zetten en te combineren met de hoogbouw ontwikkeling uit het RCD. Het gebied kan hierdoor een interessante bijdrage leveren aan de verdichtingsopgave en de programmatische versterking van de binnenstad. Bijzonder interessant is hierbij de ligging van de locatie aan de Lijnbaan, die in in het kader van de mobiliteitstransitie een belangrijke noord-zuid verbinding wordt voor voetgangers.

Ontwikkelingen in de omgeving

Rondom Weena en Hofplein zijn in laatste jaren een groot aantal hoogbouw initiatieven ontstaan in zowel de ontwikkelingsgebieden Rotterdam Central District (RCD) en Pompenburg als ook - vanuit de markt - in het noordelijke Lijnbaan- en Laurenskwartier. Deze grootschalige ontwikkelingen bieden de kans om het aanbod van betaalbare woningen en maatschappelijke voorzieningen in het centrum te vergroten en met innovatieve concepten bij te dragen aan de mobiliteitstransitie. Tenslotte dragen zij ook bij aan de vormgeving van de skyline en de unieke uitstraling van dit onderdeel van het centrumgebied en het maken van een hoogwaardige openbare ruimte met voldoende ruimte voor sporten, verblijven, ontmoeten en groen.

De gemeente werkt parallel aan de mobiliteitstransitie en de daaraan gekoppelde ingrijpende herinrichting van de openbare ruimte met de doelstelling om meer ruimte te maken voor groen, verblijf en langzaam verkeer. De eerste resultaten zijn inmiddels zichtbaar op de Coolsingel en zullen verder vorm krijgen bij de herinrichting van het Hofplein in het kader van de 'Zeven stadsprojecten' (voormaals 'big five'). De realisatie van het Luchtpark Hofbogen betekent een substantiële uitbreiding van het groen- en recreatienetwerk in het centrum.

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

Uitstekende bereikbaarheid en ‘speler’ in de mobiliteitstransitie

De locatie profiteert van het grote en diverse aanbod van voorzieningen en vervoersmiddelen in het centrum. Lopen en fietsen liggen voor de hand voor dagelijkse behoeften en voor lange afstanden is er - ook op loopafstand bereikbaar - keuze uit (inter)nationale treinen (Centraal Station) en het aanbod van de metropoolregio (metro en bus) en de stad (tram, metro). Rotterdam zet met de Rotterdamse MobiliteitsAanpak (RMA) in op het versterken van openbaar vervoer en langzaam verkeer onder behoud van de noodzakelijke bereikbaarheid voor gemotoriseerd bestemmingsverkeer. Met een slim mobiliteitsconcept kan de locatie bijdragen aan de doeleinden van de RMA.

Hoogbouw versus Lijnbaan-ensemble

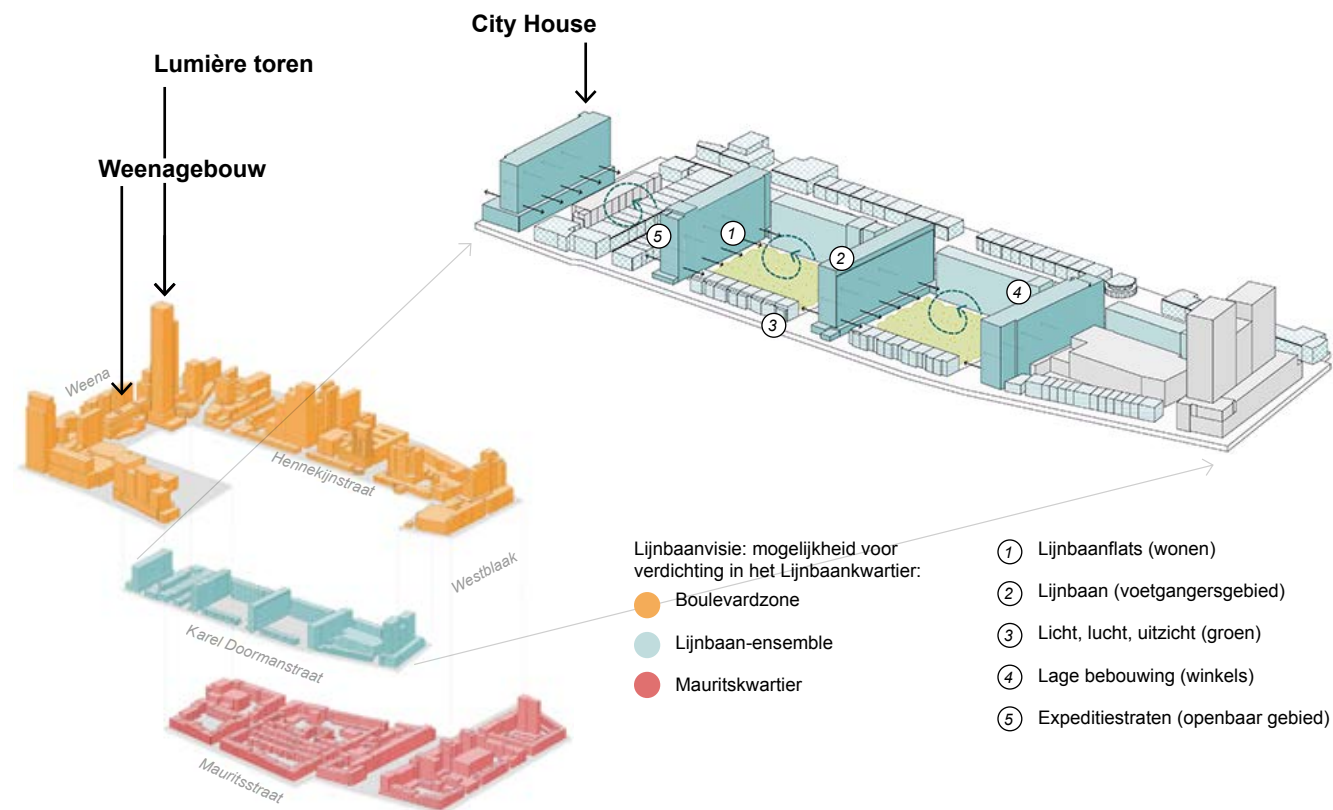
De Lumière locatie ligt in de hoogbouwzone op het snijvlak tussen de ‘hoogbouw-as’ (maximale bouwhoogte 250m) en het overige hoogbouw gebied (maximale bouwhoogte 150m). Daarnaast grenst de locatie direct aan het Lijnbaan-ensemble. De uitdaging voor de Lumière ontwikkeling bestaat in het vinden van een slim evenwicht om bij te dragen aan zowel de verdichtingsopgave en de principes uit de Hoogbouwvisie als aan het versterken van het unieke karakter en de ruimtelijke gelaagdheid van het Lijnbaan-ensemble.

Geschiedenis

Het bouwblok, waarin de ontwikkelingslocatie zich bevindt, is ontstaan in verschillende periodes. Het flatgebouw City House stamt uit de late wederopbouwperiode en maakt onderdeel uit van het Rijksmonument Lijnbaan-ensemble. De overige bebouwing is later ontstaan, maar toont een aantal kernwaarden die voortkomen uit het stedenbouwkundig concept van het Lijnbaan-ensemble, zoals de volumeopbouw en de openbare expeditiestraten.

Het Lijnbaan-ensemble behoort tot de internationaal erkende topmonumenten van wederopbouwarchitectuur, in het bijzonder vanwege de sterke ensemble-waarden en uitgebalanceerde groepering van 'familiale' volumes in een open structuur. Het is het meest invloedrijke en bekende voorbeeld van een winkelcentrum uit de naoorlogse periode in Nederland, uniek in opzet, programma, plattegrond en vormgeving. Dit modernistische ensemble van losse winkel- en woonblokken als een samenhangend 'stedelijk interieur' staat symbool voor de krachtig georkestreerde wederopbouw van het in de Tweede Wereldoorlog verwoeste stadshart. In de kaartuitsnede (rechtsonder op deze pagina) is te zien, dat ook deel van het Lijnbaanhof onderdeel uitmaakt van het Rijksmonument. Dit deel is opgenomen om de achterkant van het gebouw City House en zijn verschijningsvorm vanaf het Lijnbaanhof te beschermen. Ondanks dat niet het hele hof beschermd is, dient zorgvuldig omgegaan te worden met de functie van het hof als expeditiestraat en fijnmazige openbare verbinding, en met de relatie tussen het bestaande gebouw en het hof.

Het Lijnbaan-ensemble geldt, samen met gebouwen als het Groothandelsgebouw, het Bouwcentrum en het Stationspostkantoor als hét symbool van de naoorlogse wederopbouw van het Rotterdams stadshart, ontstaan vanuit publiek-private samenwerking en vanuit een modernistische visie



Kaartuitsnede uit aanvraagdossier Rijksdienst met aanduiding van de desbetreffende bouwblokken, bouwperiodes en gebied (Bron: Cultuurhistorische waardestelling Lijnbaan-ensemble te Rotterdam (5 maart 2018), Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten).

Bij de monumentale status van City House hoort ook de achterkant van het gebouw en de verschijningsvorm vanaf het Lijnbaanhof.



Situering Lijnbaan en andere waardevolle wederopbouw-architectuur (CD-RIW)

Bovenstaande afbeelding toont dat het hele bouwblok van de Lumièretoren ontwikkeling wordt aangemerkt als waardevolle wederopbouwarchitectuur.

op grootstedelijke centrum-ontwikkelingen, waarin gewerkt, gewoond, gerust en gewinkeld wordt met alles op zijn ideale plek.

Vóór de oorlog waren hoge woongebouwen (dat wil zeggen hoger dan vier verdiepingen) uitzonderlijk in Rotterdam en alleen buiten het stadscentrum te vinden. Het contrastrijke totaalconcept van het Lijnbaan-ensemble (met drie-, tien- en veertienlaagse blokken) presenteert zich als het modernistisch alternatief voor de dicht opeengepakte historische bebouwing: open en gesloten, grootschalig en intiem, vol en leeg, levendig en stil.

Ondanks de latere toevoegingen van nog veel hogere (kantoor)torens in de wijdere omtrek (o.a. aan Stationsplein, Weena, Coolsingel en Blaak) laten de stedenbouwkundige en visuele verbindingen van de Lijnbaan zich ook in het huidige stadslandschap overal herkennen. Datzelfde geldt voor het sterke ritme van de hoogste flatgebouwen langs de parallelle dwarsassen dat van verre het Lijnbaan-ensemble markeert. Omgekeerd manifesteert het sprongsgewijs van laag naar hoog oprijzende ensemble zich als een ruimtelijke oase in de sterk verdichte binnenstad.



1) Vriendschapsmodel, schets Bakema

Opmerkelijk zijn zowel de ruimtelijke scheiding van functies en van verkeersstromen, waaruit de kenmerkende expeditiestraten zijn voortgekomen, als de combinatie van laagbouw, gedifferentieerde hoogbouw en groene openbare hoven, verenigd door een modernistische architectuur met subtiële variaties en subtiële kleurnuances. Hierbij bepalen beton, glas en lichtgele verblendsteen de hoofdtoon, afgewisseld met hout en staal.

Het ritme van de drie onmiddellijk met de Lijnbaan verbonden flats wordt overgenomen in noordelijke richting, eerst door City House en vervolgens het Weenagebouw, beiden ontworpen door Maaskant.

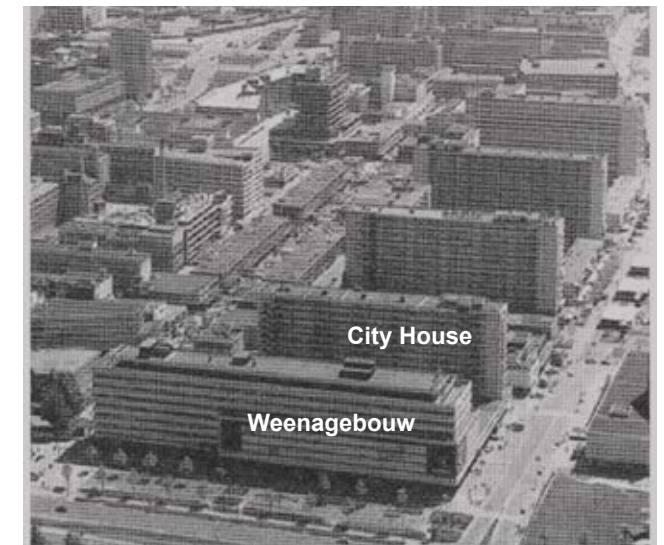
Het City House onderscheidt zich van de andere Lijnbaan-flats door een wat luxueuzere opzet en eigen gevelschema en detaillering, waarin verder zowel in opzet als materiaalgebruik een sterke verwantschap bestaat met de andere woonschijven in het ensemble. De flat met twaalf woonlagen op een plint van twee lagen valt op door de ritmische werking van de individuele balkons en het grote gebaar van de woonschijf op de uitspringende onderlaag. De plint bestaat uit



2) Lage bebouwing Lijnbaan winkels herkenbaar tussen hoge bebouwing

een begane grondlaag waarin winkels zijn ondergebracht en in de uitkragende eerste verdieping kantoorvoorzieningen; deze hebben een omlopende onderverdeelde vensterstrook en daarboven een matglazen borstwering. De achterzijde van de flat wordt ontsloten door een expeditiestraat tussen Karel Doormanstraat en Lijnbaan, de Lijnbaanhof.

De voorgestelde ontwikkeling leidt tot functieverandering en toevoeging van programma, waarbij de uitdaging is om de beleving en herkenbaarheid van het ensemble te behouden. Met name volume-uitbreiding en verdichting hebben invloed op de bijzondere architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten en cultuurhistorische waarden van dit ensemble, die ook zijn gelegen in de 'luchtigheid' en onderlinge visuele verbindingen. Het vergt doseerkunst en regie om de deels tegengestelde belangen van ruimtegebruik en verblijfskwaliteit, leefbaarheid en levendigheid, verkeerscirculatie en parkeerbehoefte met elkaar te verzoenen en bovendien een reële stedenbouwkundige verbetering te bieden ten opzichte van de bestaande situatie en de hier nadrukkelijk aanwezige bijzondere kwaliteiten.



3) Lijnbaan-ensemble met de flatgebouwen 'Weenagebouw' en 'City House'



Weena Zuid



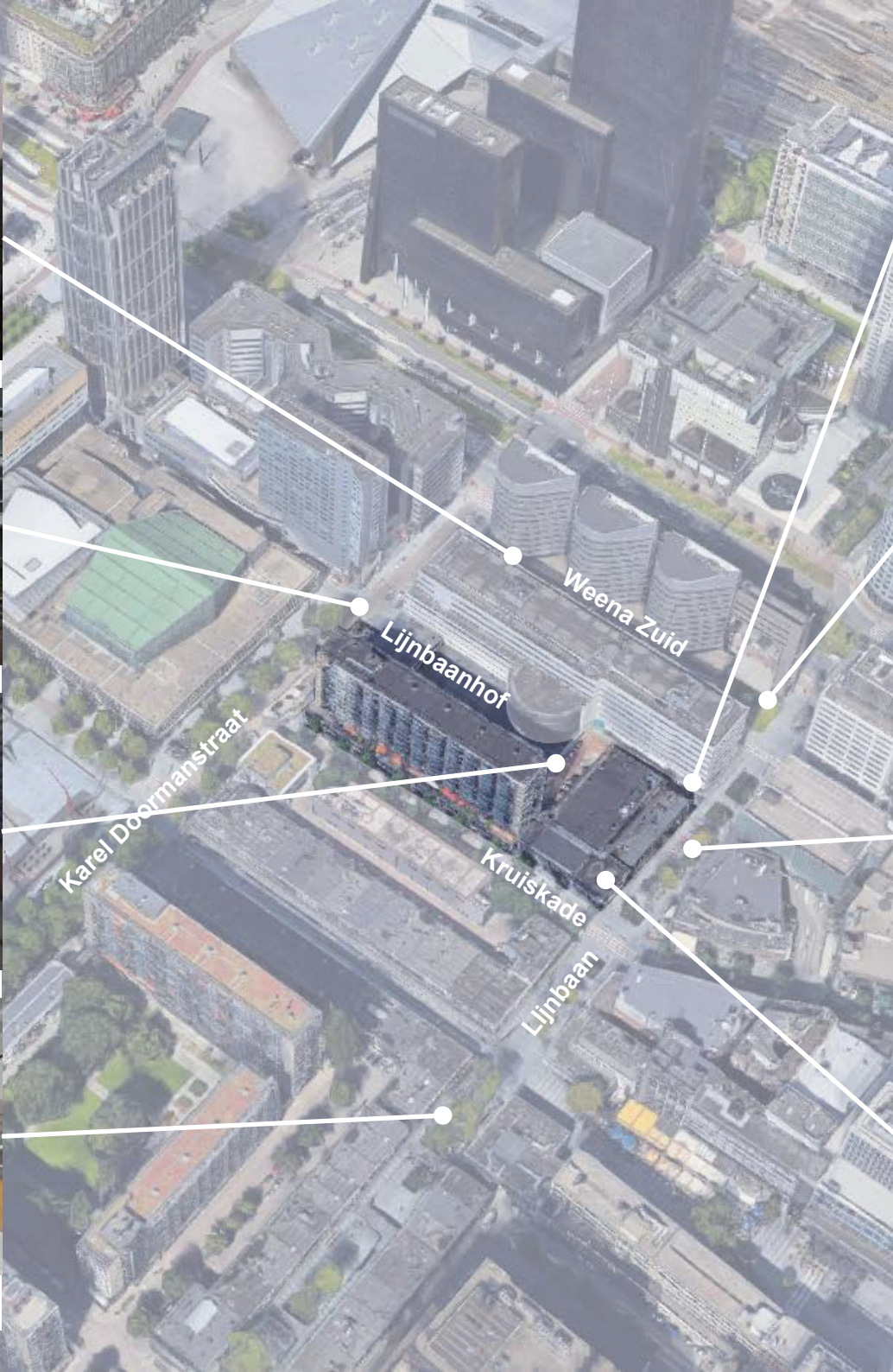
Karel Doormanstraat: entree Lijnbaanhof en B. Beach Club



Lijnbaanhof



Zicht vanaf de Lijnbaan (laag) naar het noorden (hoogbouw RCD)



Lijnbaan: entree Lijnbaanhof



Weena gebouw aan Weena Zuid



Lijnbaan met horeca terrassen en groen



Kruiskade: Historische locatie Lumière bioscoop op de hoek met daarachter Lijnbaanflat City House

Context & huidige situatie

De ontwikkelingslocatie vormt samen met de Lijnbaanflat 'City House' en het Maaskant gebouw een samengesteld halfopen bouwblok. De bebouwing sluit in hoogte en programmering aan bij de omliggende bebouwing. Het blok ligt in het noordelijke Lijnbaankwartier in een overgangszone tussen de open structuur van de Wederopbouw en de grotere samengestelde bouwblokken aan Weena en ten noorden daarvan.

Ontsluiting

Het bouwblok wordt omgrensd door ongelijksoortige straten met hun eigen opbouw: de autovrije winkelpromenade Lijnbaan en de (mede) autostraten Karel Doormanstraat, Weena-Zuid en Kruiskade:

De (noordelijke) Lijnbaan

In het oosten grenst de ontwikkelingslocatie aan de Lijnbaan. Dit noordelijke deel van de Lijnbaan sluit aan op het voetgangersgebied van de winkelpromenade maar maakt geen onderdeel uit van het monumentale ensemble. Deze noordelijke 'kop' van de Lijnbaan is een belangrijk onderdeel van de langzaam verkeer route naar Weena en RCD en vormt een overgangszone in de hoogteontwikkeling van de aangrenzende gebouwen en in de programmering. In tegenstelling tot het winkelprogramma op de Lijnbaan zijn de plinten hier aan weerszijden gevuld met horeca die met terrassen gebruik maken van de rustige en groene openbare ruimte.

Kruiskade

Aan de zuidkant loopt de Kruiskade als eenrichtingsstraat vanaf de Coolsingel naar het Schouwburgplein en kenmerkt zich door een mix van winkels, hotels en dag- en

nachthoreca. Op het markante kruispunt van de Kruiskade en de Lijnbaan stond ooit de beeldbepalende Lumière bioscoop die later is vervangen door een winkelpand waarin nu een sportschool gevestigd is. Tussen 1940 en 1965 is het historische diagonale tracé van de Kruiskade aangepast om het modernistisch plan met zijn orthogonale structuur, kortom de tijdlaag van het Lijnbaan-ensemble, mogelijk te maken.

Karel Doormanstraat

Aan de westkant vormt de Karel Doormanstraat als tweerichtingsstraat vanaf Weena de hoofdontsluiting van het gebied. Hier liggen de entrees naar de voormalige Baja Beachclub, het Lijnbaanhof en de parkeergarage van het Maaskantgebouw (The Core) en de Doelen. De straat heeft op hoogte van de ontwikkelingslocatie een functioneel en weinig aantrekkelijk karakter.

Weena Zuid

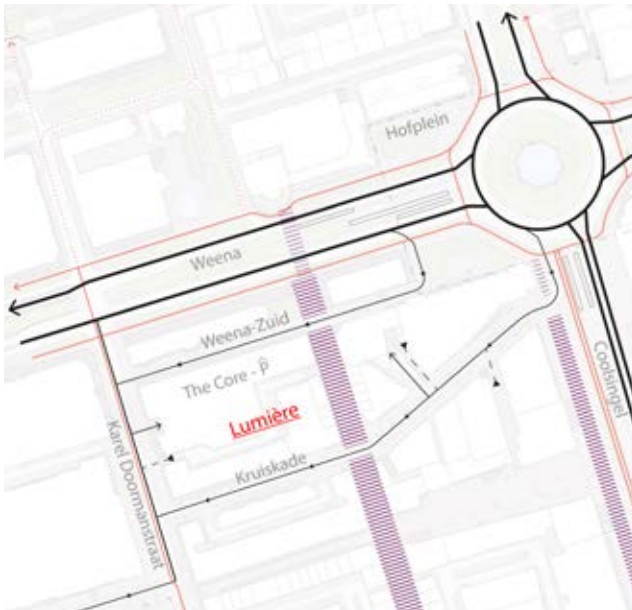
Aan de noordkant van het bouwblok ligt Weena Zuid, een rustige, vooral voor expeditie doeleinden gebruikte, straat zonder directe verbinding naar de ontwikkelingslocatie.

Het bouwblok

Het bouwblok is in de late wederopbouwperiode ontworpen als afronding van het Lijnbaangebied aan het stadsboulevard Weena. Door de late realisatie en de ligging verschilt vooral het Weenagebouw in architectuur en programmering maar het bouwblok volgt de principes van het Lijnbaan-ensemble (zie ook hoofdstuk cultuurhistorie):

1) Contrast hoog- en laagbouw

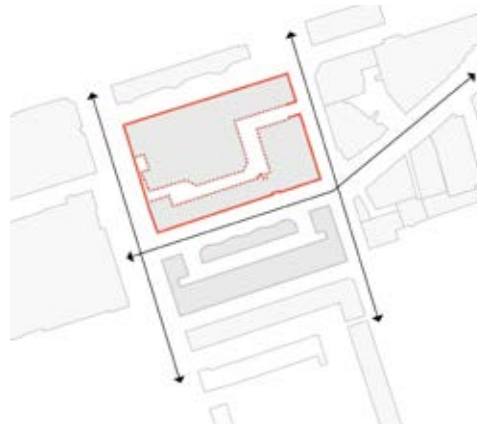
Lage bebouwing definieert de randen van het bouwblok aan



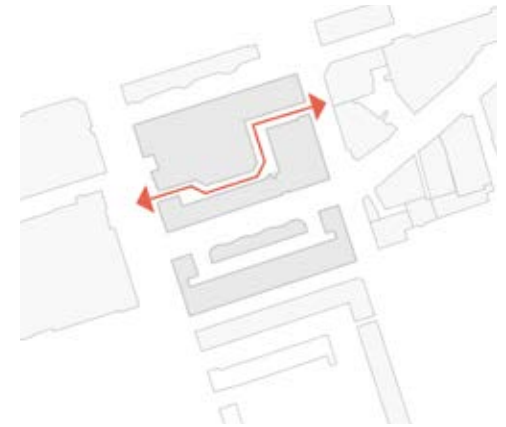
Principes



1) Contrast hoog- en laagbouw huidige situatie.



2) Contrast binnen- en buitenkant

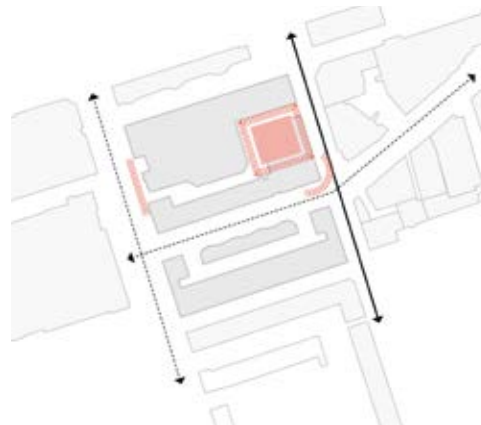


3) Expeditiestraat is onderdeel van openbaar gebied

Kansen

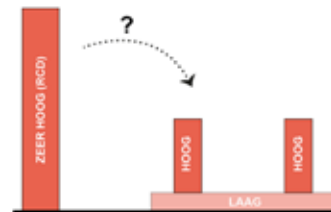


Metamorfose van het Lijnbaanhof naar een aantekkelijke en groene binnenwereld



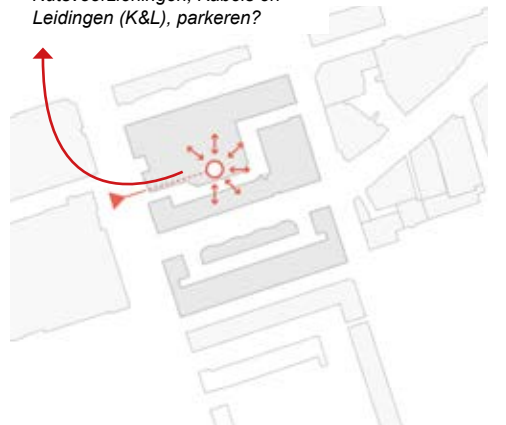
Versterking openbare ruimte door programma en architectuur

Uitdagingen



Hoogbouw inzetten als verbindend element tussen hoogbouwzone en Lijnbaan-ensemble

Nutsvoorzieningen, Kabels en Leidingen (K&L), parkeren?



Herschikking huidige infrastructuur en organisatie van toekomstige expeditie in het Lijnbaanhof

de openbare ruimte. De lage bebouwing wordt doorsneden door een (op venstertijden) openbaar toegankelijk expeditiehof (Lijnbaanhof). Op de laagbouw staan in oost-west richting de ca. 40m hoge woon- of kantoorgebouwen (schijven) met daartussen veel licht, lucht en ruimte.

2) Contrast binnen- en buitenkant

De uitstraling van het blok is duidelijk gescheiden in een formele buitenkant met met levendige plinten en hoofdentrees aan de omliggende openbare ruimte en een functionele binnenkant (het Lijnbaanhof) die gebruikt wordt voor expeditie-doelstellingen, parkeren en nutsvoorzieningen.

3) Expeditiestraat is onderdeel van openbaar gebied

De expeditiestraten vormen in het Lijnbaan-ensemble onderdeel van het fijnmazige netwerk van de openbare ruimte en zijn zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Het Lijnbaanhof

Het Lijnbaanhof doet dienst als laad- en losstraat voor de ontwikkelingslocatie en het City House complex. Naast een aantal parkeerplaatsen en vuilniscontainers liggen er een aantal belangrijke nutsvoorzieningen zoals K&L, riool, trafo's en drogeblusleidingen die bereikbaar moeten zijn voor onderhoud. Het hof verbindt als onderdeel van het openbaar gebied de Lijnbaan met de Karel Doormanstraat.

Het hof is niet aantrekkelijk mede door het ontbreken van doorgaand verkeer naar het voetgangersgebied van de Lijnbaan, het ontbreken van een continue zichtverbinding van begin tot einde (onderdoorgang aan Karel Doormanstraat en knik in de route) en ongewenste activiteiten, vooral 's nachts en gerelateerd aan het uitgaansleven in de omgeving.

Weena gebouw en Weena Zuid

Het Weena gebouw (geen onderdeel van de ontwikkeling) vormt als referentie naar de schijven van het Lijnbaan-ensemble de afronding van het bouwblok aan Weena Zuid. De achtergevel is gericht op het Lijnbaanhof maar een doorgang naar het hof ontbreekt. Het gebouw herbergt commercieel programma op de begane grond en op de verdieping kantoren en een parkeergarage met 470 parkeerplekken. De garage wordt ontsloten vanaf de Karel Doormanstraat en via een 'wokkel' aan de hof zijde.

City House

Het gebouw maakt onderdeel uit van het Rijksmonument Lijnbaan-ensemble en grenst met de achtergevel aan het Lijnbaanhof. Door de nabijheid van de Lumière ontwikkeling tot het beschermde rijksmonument moet er rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waardestelling.

Geluid

In de drukke binnenstadse omgeving van de Lumière locatie met veel verkeer, het uitgaansgebied rondom Thalia en op de Kruiskade, evenementen en het beoogde woonprogramma, dient er een goede balans gevonden te worden tussen rust en reuring.

Buitenruimte

De locatie is omgeven van hoogstedelijke openbare ruimte, die over dag en 's nachts gebruikt wordt door een groot aantal bezoekers en verschillende doelgroepen. Levendigheid en ook geluid, afkomstig van verkeer en horeca zijn sterk aanwezig. Groen is schaars en rustige verblijfsplekken ontbreken. Binnen 1000m loopafstand is er meer aanbod voor verblijf en ook spelen, maar een rustige, groene verblijfsplek in directe nabijheid is een noodzakelijke toevoeging aan de nieuwe woonomgeving.

Ruimtelijke kansen en uitdagingen

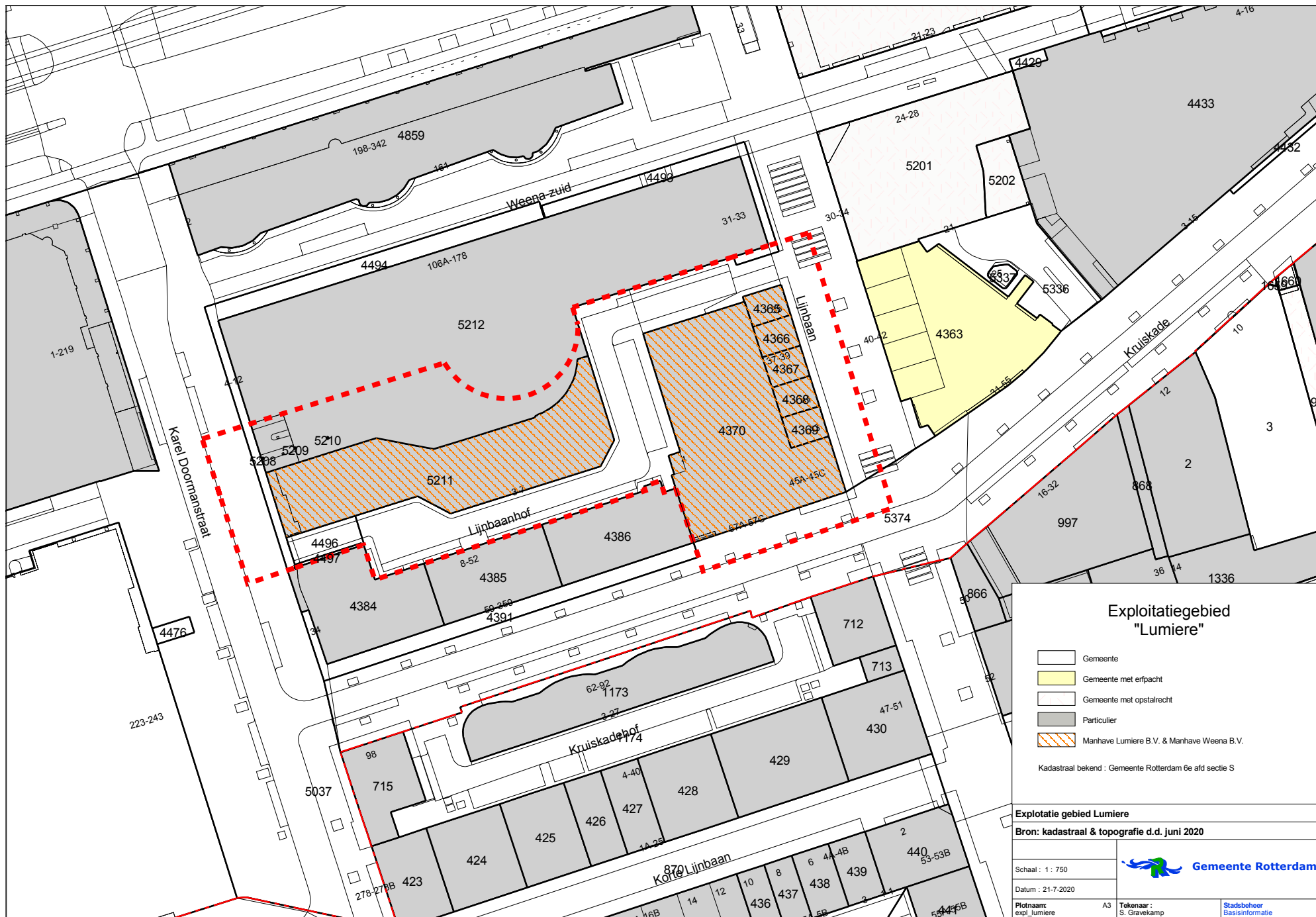
De in de Lijnbaanvisie (2017) genoemde actiepunten voor de Lumière locatie (vergroenen en activeren van het binnen-gebied, versterken van de wederopbouw en de route naar het RCD) zijn naar aanleiding van het structuurontwerp en nader onderzoek vertaald naar de volgende ruimtelijke kansen en uitdagingen voor het ontwerp:

Kansen - Ruimtelijk

1. Activering van het Lijnbaanhof en de openbaar toegankelijk route door een integraal ontwerp waarin een bijzondere programmering, groen en verblijfsruimte samen een aantrekkelijke binnenwereld gaan vormen.
2. Versterking van de uitstraling van de openbare ruimte aan de Karel Doormanstraat en de Lijnbaan (route naar het RCD) door programma en architectonische kwaliteit.
3. Versterking van de binnenstad als woonomgeving door toevoegen van woningen en maatschappelijke voorzieningen.

Uitdagingen - Ruimtelijk

1. Hoogbouw inzetten als verbindend element tussen de schaal van de hoogbouw-as en het contrast van hoog- en laagbouw van het Lijnbaan-ensemble.
2. Organisatie van expeditie, infrastructuur en bouwlogistiek in het Lijnbaanhof met een enkele entree aan de Karel Dormanstraat.
3. Verplaatsing van de in het Lijnbaanhof aanwezige K&L, nutsvoorzieningen en parkeerplekken en integratie van nieuwe infrastructuur.
4. Architectonische en technische uitwerking om een goed woon- en leefklimaat in een drukke binnenstadse omgeving mogelijk te maken.



Exploitatiegebied

De Lumière ontwikkeling is geprojecteerd op de kavels van de historische Lumière bioscoop, de voormalige Baja Beachclub en het openbare Lijnbaanhof.

Eigendomssituatie

De oranje gearceerde percelen (zie kaart op linker pagina) zijn eigendom van Manhave Lumiere B.V. en Manhave Weena B.V. deze zijn allen onderdeel van Manhave Vastgoed B.V., welke op haar beurt eigendom is van Manhave Investment B.V. De Lijnbaanflat City House is eigendom van Manhave City House B.V.

De wit gearceerde percelen (zie kaart op linker pagina) zijn eigendom van de gemeente.

Het Weenagebouw en de Qpark parkeergarage met het platte dak op de 1e verdieping dat aan de noordkant van het bouwblok grenst aan deze ontwikkeling is in eigendom van derden.

Het kantoorgebouw boven de entree van de parkeergarage behoort toe tot Manhave Lumiere B.V.

Afhankelijk van het door de gemeente goed te keuren ontwerp, zal een passende juridische structuur gecreeërd worden voor het gebruik van het Lijnbaanhof.

Plangrens

De plangrens loopt aan de noordzijde tot aan de hoogbouw van het Weena gebouw om een goede ruimtelijke inpassing mogelijk te maken. De aangrenzende openbare ruimte maakt onderdeel uit van het projectgebied om een goede afstemming tussen gebouw en buitenruimte te waarborgen.

Bestaand programma (BVO) per functie:

Lumière:

Commercieel (incl. kelder): ca. 3.800 m²

Weena:

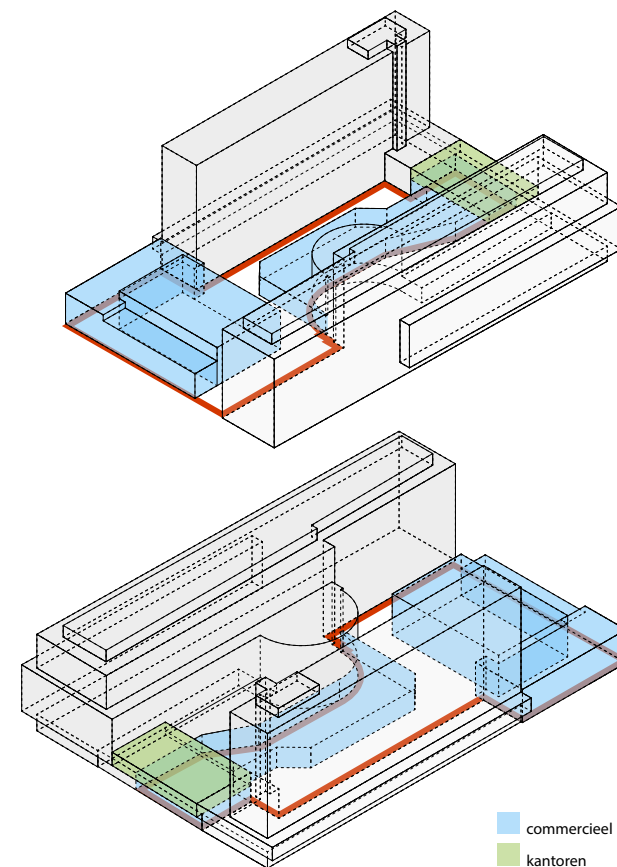
Kantoor: ca. 570 m²

Commercieel: ca. 1.225 m²

Totaal: ca. 5.595 m²



Exploitatiegrenzen



commercieel
kantoren



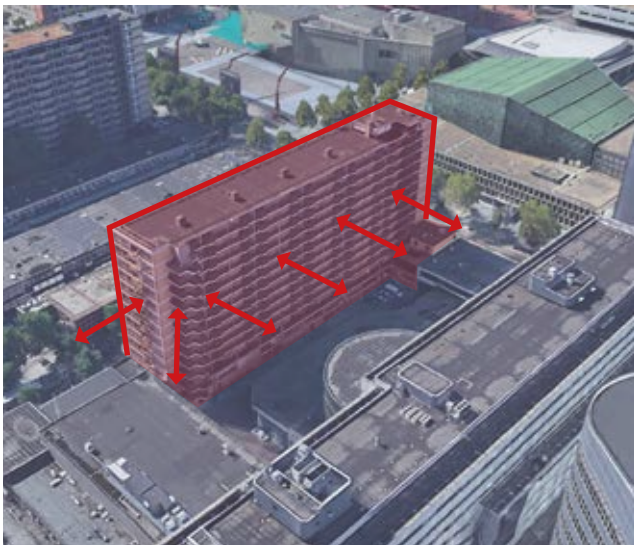
3. Uitgangspunten



Vrije uitzichten op en vanuit woonschijven Lijnbaan-ensemble behouden, waarborgen van de 'luchtigheid' en onderlinge visuele verbindingen.



Kaartuitsnede uit aanvraagdossier Rijksdienst. Bij de monumentale status van City House hoort ook de achterkant van het gebouw en de verschijningsvorm vanaf het Lijnbaanhof.



Zorgvuldige aansluiting op City House en Weenagebouw (Maaskant), waarbij het 'grote gebaar' van City House herkenbaar blijft: de vrijstaande schijf en de en onderlinge visuele verbindingen.



Beperkte hoogte en rooilijn Lijnbaan handhaven. Leesbaarheid goothoogte en zorgvuldige aansluiting op City House.



Ritmiek van Lijnbaanflats (woonschijven) helder zichtbaar houden, beperkte hoogte voor bouwen in rooilijn Karel Doormanstraat.

Cultuurhistorie

Het Rijksmonument Lijnbaan-ensemble geldt, samen met onder meer het Groothandelsgebouw, als hét symbool van de naoorlogse wederopbouw van het Rotterdams stadshart. De Lijnbaan is een modernistisch ensemble van losse winkel- en woonblokken en een samenhangend 'stedelijk interieur'. Het gehele complex – inclusief buitenruimte – is als rijksmonument beschermd.

- De Lijnbaan is een samenspel van een aantal ruimtelijke composities: het winkelcentrum, het woongebied en de verbindende buitenruimte daartussen. Het geheel is onder architectuur ontworpen door de architectenbureaus Van den Broek en Bakema (winkelgedeelte), Maaskant en van Tijen en Herman Bakker en Arie Krijgsman (woongedeelte).
- Kenmerkend zijn de ruimtelijke scheiding van functies en van verkeersstromen en de combinatie van laagbouw, gedifferentieerde hoogbouw en groene semi-openbare hoven, verenigd door een modernistische architectuur met subtiële variaties en details.
- Het concept van een exclusief voetgangersdomein voor winkelpubliek is wereldwijd nagevolgd in verschillende varianten. Daarnaast is De Lijnbaan niet alleen de bakermat van de funshopping en de city-promenades maar ook de levendige kern van een groter ensemble, waarbij passanten en permanente bewoners ieder een eigen plaats hebben binnen een grootstedelijk geheel.
- Onlosmakelijk verbonden met het exclusieve voetgangersgebied zijn de expeditiestraten aan de achterzijde, een wezenlijk onderdeel van het concept.
- De drie hoofdfuncties in het ensemble zijn wonen, winkelen (en bijbehorende opslag en verkeer) en, in mindere mate, werken (met name in de commerciële

en dienstverlenende sector).

- De Lijnbaan heeft vanaf het begin ook gefunctioneerd als openbare ontmoetingsplaats, als cultuurpodium en grootstedelijk uitgaanscentrum met cafés, restaurants, hotels, terrassen, bioscopen, theaters en dansgelegenheden, in directe relatie met Coolsingel, Schouwburgplein en de zich als nieuwe 'culturele as' ontpoppende Westersingel/Mauritsweg.

City House, een ontwerp van H.A. Maaskant, met twaalf woonlagen valt op door de ritmische werking van de individuele balkons en het grote gebaar van de woonschijf op de uitspringende onderlaag. In de begane grondlaag zijn winkels ondergebracht en in de uitkragende eerste verdieping kantoorvoorzieningen; deze hebben een omlopende onderverdeelde vensterstrook en daarboven een matglazen borstwering. Van de oorspronkelijke strakke vormgeving en materialisatie is bij enkele winkels in de 'plint' afgeweken, maar in hoofdzaak is de modernistische architectuur nog goed herkenbaar.



Lumière bioscoop op de hoek Lijnbaan/Kruiskade.

UITGANGSPUNTEN:

A. Cultuurhistorische verkenning opstellen.

B. Kernkwaliteiten waarborgen;

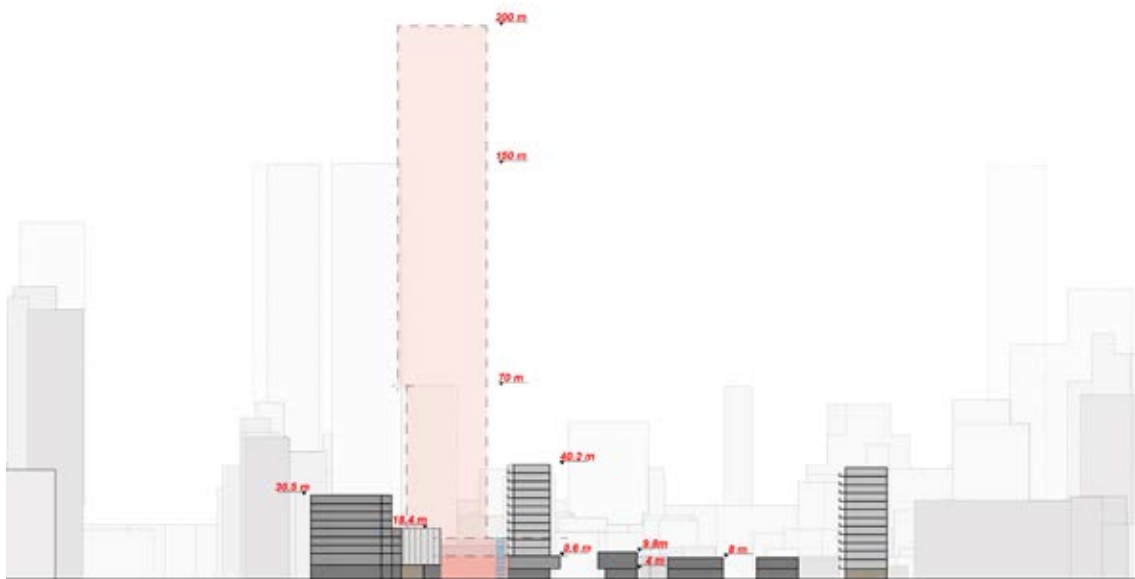
- openbaar netwerk van voetgangersgebied en expeditiestraten
- karakteristieke aansluiting van City House op de openbare route door het expeditiehof tussen Lijnbaan en Karel Doormanstraat.

C. Zorgvuldige aansluiting op City House en Weenagebouw (Maaskant), waarbij het 'grote gebaar' van City House herkenbaar blijft: de vrijstaande schijf met de uitkragende tweede bouwlaag met omgaande glaspartijen boven een teruggedroogd winkelfront aan de Kruiskade en doorlopende galerij boven de dienstruimten van de winkels aan de Lijnbaanhof.

D. De plint van de nieuwbouw sluit aan in vormgeving en detaillering op de winkelpuien van De Lijnbaan en City House, lange, ononderbroken winkelfronten met afzonderlijke etalages.

E. Bebouwing op het binnenterrein is ondergeschikt aan overige bebouwing, beperkte bouwhoogte toegestaan (m.u.v. hoogbouw).

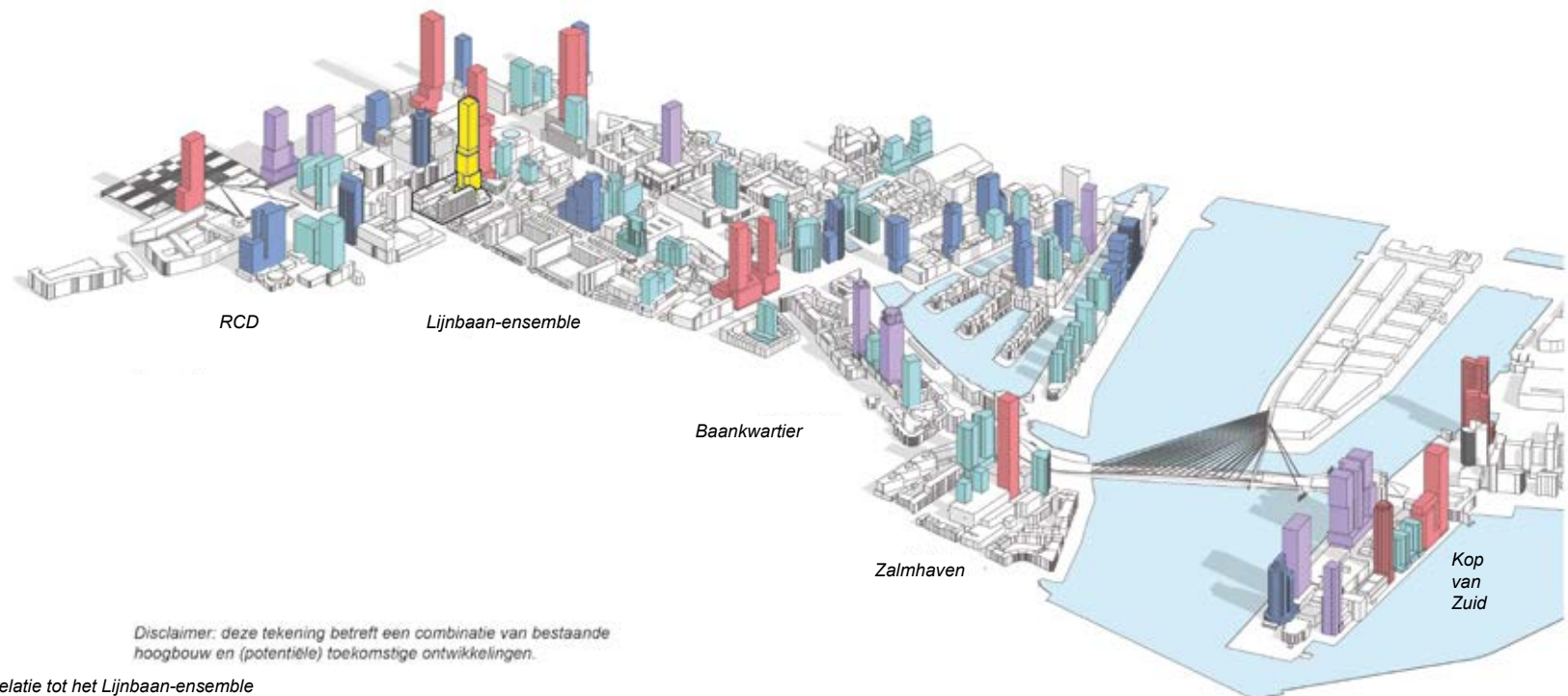
F. Behoud van de beleving en herkenbaarheid van het ensemble, met de bijzondere architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten en cultuurhistorische waarden, die ook zijn gelegen in de 'luchtigheid' en onderlinge visuele verbindingen.



Hoogteontwikkeling van de Lijnbaan naar het RCD: De Lumière toren hoort duidelijk bij de hoogbouw zone. Het Lijnbaan-ensemble behoudt zijn eigen karakter met daaromheen torens met verschillende 'dynamische' hoogtes.



Hoogtestudie KAAO architecten: Zicht vanaf ooghoogte (Lijnbaan): Lumière toren draagt samen met andere ontwikkelingen, bij aan het dynamische beeld van de hoogbouwzone.



Schaalsprong in de hoogbouwzone in relatie tot het Lijnbaan-ensemble

Stedenbouw

De Lumière ontwikkeling voorziet de ontwikkeling van een HOOGBOUW volume, sloop/nieuwbouw van de LAAGBOUW in het bouwblok en het toevoegen van bebouwing in het LIJNBAANHOF. In het vervolg zijn de principes voor deze drie aspecten toegelicht. Afsluitend zijn de ruimtelijke uitgangspunten integraal voor stedenbouw, mobiliteit, cultuurhistorie en landschap schematisch inzichtelijk gemaakt in plattegrond en doorsneden.

HOOGBOUW

De Lumière locatie ligt in de hoogbouwzone 'binnenstad' op het snijvlak tussen de 'hoogbouw-as' (maximale bouwhoogte 250m) en het in het overige hoogbouw gebied (maximale bouwhoogte 150m) met daarin het beschermde Rijksmonument Lijnbaan-ensemble.

Hoogbouwvisie

Het Rotterdamse hoogbouwbeleid, de Hoogbouwvisie (december 2019) vormt het kader waaraan hoogbouw (boven 70 m) moet voldoen:

- Uitgangspunten voor het bouwvolume (plint, Rotterdamse laag, bovenbouw) en de inbedding van de hoogbouw in stad en straat (ooghoogte)
- Kwaliteitseisen voor bijvoorbeeld collectiviteit, flexibiliteit en gebruik (afval, daken etc.) van het gebouw.
- Nadrukkelijke aanbeveling om vroegtijdig rekening te houden met de milieuaspecten die opgenomen worden in het bestemmingsplan en getoetst worden in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag zoals bezonning (sunspots), wind of geluid.

Bouwhoogte in relatie tot de omgeving

In de Hoogbouwvisie 2019 is de maximale hoogte verruimd van 200m naar 250m. Dit is aanleiding voor veel marktpar-

tijen in het noordelijke Lijnbaankwartier om het potentieel van de ingeluidde schaa sprong te verkennen. Ruimtelijk kan hoogbouw tot 200m op deze locatie positief bijdragen aan 1) het versterken van het dynamische beeld van hoogbouw rondom Weena en Hofplein, en 2) het versterken van de ruimtelijke configuratie van het Lijnbaan-ensemble door het introduceren van een sterk contrasterende hoogte.

Bezonning

Het ontwerpvoorstel wordt getoetst aan de Hoogbouwvisie. De Hoogbouwvisie heeft betrekking op de bezonning van de openbare ruimte. In de hoogbouwvisie zijn in de directe omgeving Stationsplein en Hofplein gecategoriseerd als 'representatieve ruimte' ('geringe verslechtering toegestaan') en Stadhuisplein als 'Sunspot' ('geen verslechtering toegestaan'). Het vooronderzoek van KAAN Architecten (zie bijlage), toont aan dat een toren van 200m beperkt invloed heeft op de bezonning van Hofplein. Naast boven genoemde eisen wordt onderzocht of het ontwerpvoorstel nog aan aanvullende eisen op het gebied van bezonning zal moeten voldoen.

Wind

In het schetsontwerp van de toren moet vroegtijdig rekening worden gehouden met een aangenaam windklimaat voor voetgangers en horecaterrassen in de belangrijke openbare ruimte op de Lijnbaan en de Kruiskade.

Proces

De financiële en technische haalbaarheid (met name bij realisatie in het bestaande stedelijke weefsel) kan invloed hebben op de uiteindelijke bouwhoogte en de gewenste dynamische hoogte ontwikkeling. Uitgangspunt is daarom dat de bouwhoogte in dialoog wordt afgestemd met de aangrenzende ontwikkelingen die zich in een vergelijkbare

planfase bevinden. Afstemming is ook gewenst op onderwerpen zoals programmering of bouwlogistiek.

Volume en rooilijnen

Voor de toren is een zoekgebied voor de uiterste rooilijn gedefinieerd in relatie tot de de cultuurhistorische uitgangspunten en de bestaande bebouwing in en rondom het bouwblok. Het ontwerp moet passen in het zoekgebied. Het zoekgebied geeft ruimte voor een architectonisch interessant ontwerp en een expressieve geleiding in de hoogte. Het torenvolume heeft een slanke verschijningsvorm, volledig opvullen van het zoekgebied is niet toegestaan.

Hoogteopbouw

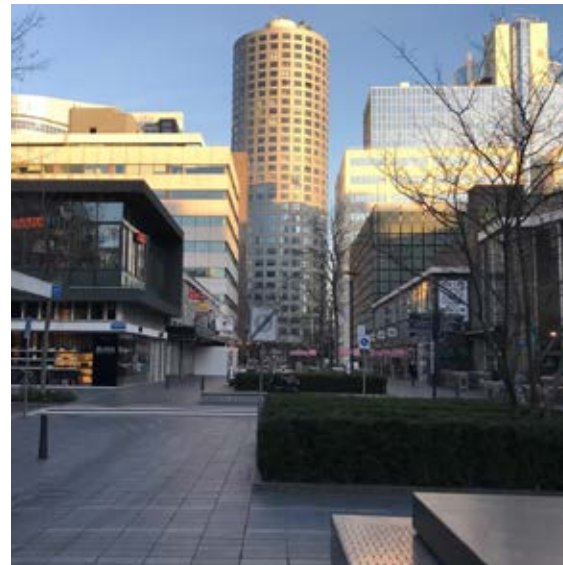
De toren legt door middel van duidelijke set backs en uitkragingen een visuele relatie met de hoogteopbouw van de laagbouw (10m) en de schijven bebouwing/Rotterdamse laag (circa 40m) van het Lijnbaan-ensemble en de twee hoogbouw 'generaties' met lage torens (ca. 70m) en recente hoogbouw (tot ca. 150m).

UITGANGSPUNTEN:

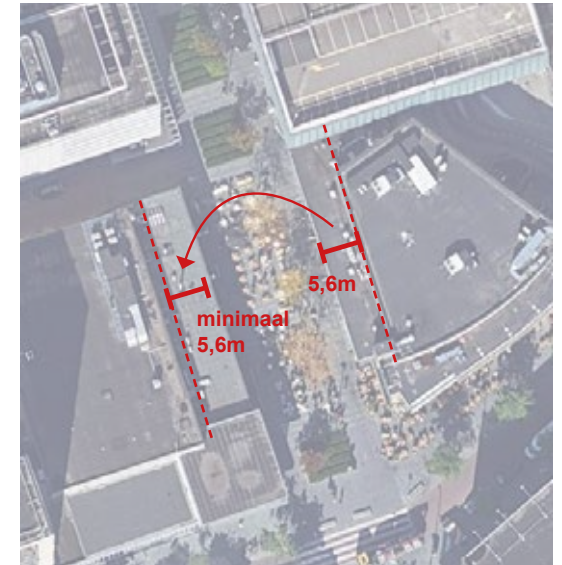
- A. Hoogbouwvisie is overkoepelend kader voor het ontwerp en aspecten zoals zon en wind.
- B. Maximale bouwhoogte hoogbouw van 200m.
- C. Hoogbouw draagt - in afstemming met aangrenzende ontwikkelingen - bij aan een dynamische hoogteontwikkeling in het noordelijke Lijnbaankwartier en versterkt het beeld van het Lijnbaan-ensemble.
- D. Hoogteopbouw legt relatie met hoogteopbouw van omliggende bebouwing.
- E. Zoekgebied geeft ruimte voor architectonisch bijzonder ontwerp hoogbouw volume.



Zicht op de hoek Lijnbaan # Kruiskade - historische locatie Lumière architectonisch en programmatisch versterken



Zicht naar de noordelijke Lijnbaan met continue lage winkelunits en set back Thalia.



Set back gelijk ten weerszijden van de noordelijke Lijnbaan



Zwakke plinten Karel Doormanstraat...

... kans: binnen huidige gevelopbouw transformeren naar levendig en open plint



Openbare ruimte ingenomen door busjes en fietsen. In de toekomst integreren in Lijnbaanhof.

LAAGBOUW

Het contrast tussen laagbouw en de hogere schijven is karakteristiek voor de wederopbouw architectuur van het Lijnbaan-ensemble (zie hoofdstuk cultuurhistorie) en moet leesbaar blijven vanaf de buiten- en binnenkant van het bouwblok. De bestaande laagbouw grenst aan de buitenkant van het bouwblok aan de openbare ruimte van de Lijnbaan, de Kruiskade en de Karel Doormanstraat.

Het projectvoorstel voorziet sloop/nieuwbouw van de lage bebouwing aan de Karel Doormanstraat, de Lijnbaan en de Kruiskade. Op deze pagina worden de uitgangspunten voor de laagbouw omschreven.

De huidige laagbouw definieert de randen van het bouwblok. Een goede programmering en vormgeving van de plint zijn essentieel voor de levendigheid op straat en een goede interactie tussen straat en gebouw. In de laagbouw zijn de entrees ('adressen') duidelijk herkenbaar en bereikbaar vanaf de openbare ruimte. De relatie tussen de rooilijnen, de gevellijnen, hoogtes en set backs van het Lijnbaan-ensemble zijn belangrijk om het ensemble vanaf ooghoogte herkenbaar te houden:

1. Lijnbaan met continue beeld met lage winkelunits
2. Laagbouw als 'adres' en levendige zone van interactie tussen gebouw en openbare ruimte
3. Laagbouw als basis voor de daarop iets terug liggende schijven/flatgebouwen met daartussenin licht, lucht en ruimte (ritmiek laag - hoog)
4. Historische locatie van de Lumière bioscoop op de hoek Lijnbaan # Kruiskade

Lijnbaan

De diepte van de setback van de dakopbouw van het Thalia gebouw wordt overgenomen als set back voor de toren (min. 5,6m). Daardoor blijft vanaf ooghoogte de karakteristiek lage bebouwing aan de Lijnbaan behouden en de toren staat, net als de flatgebouwen, iets terug geschoven vanaf de gevel boven op de laagbouw basis van het blok.

Hoek Lijnbaan # Kruiskade

Een nieuw volume op de hoek refereert met een programatische en architectonische verbijzondering naar de historische Lumière bioscoop. De bebouwing legt een logische relatie met de gevellijnen en -opbouw van City House en de bebouwing aan de overkant van de openbare ruimte. De hoek blijft boven de plint vrij van bebouwing om het zicht op en vanuit de Lijnbaanflat open te houden. De maximale bouwhoogte is 10 meter. Een groen dak, zichtbaar vanaf de straat, is wenselijk.

Karel Doormanstraat

Nieuwe bebouwing aan de westzijde van het bouwblok draagt bij aan een significante verbetering van de uitstraling op ooghoogte met 1) een open en goed geprogrammeerde plintzone, en 2) een compacte entree naar het expeditiehof. De bestaande bouwhoogte van 8,6 meter wordt behouden. Een groen dak, zichtbaar vanaf de straat, is wenselijk.

Dag- en nachtbeeld

In ontwerp en programmering is rekening te houden met het intensieve gebruik van de openbare ruimte in dit gebied zowel overdag als 's nachts.

Entrees & ontsluiting

Hoofdentrees naar woningen, kantoren en parkeervoorzieningen (zie parkeernorm) zijn goed zichtbaar en bereikbaar vanaf de hoofdstructuur openbare ruimte. Alle expeditie en logistiek (bezorgdiensten, verhuishagens, vuilnisophaal etc) vindt plaats in het Lijnbaanhof met ontsluiting enkel vanaf de Karel Doormanstraat.

Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen worden geïntegreerd in het ontwerp en nemen zo min mogelijk ruimte in beslag in de actieve plintzone aan de buitenkant van het bouwblok.

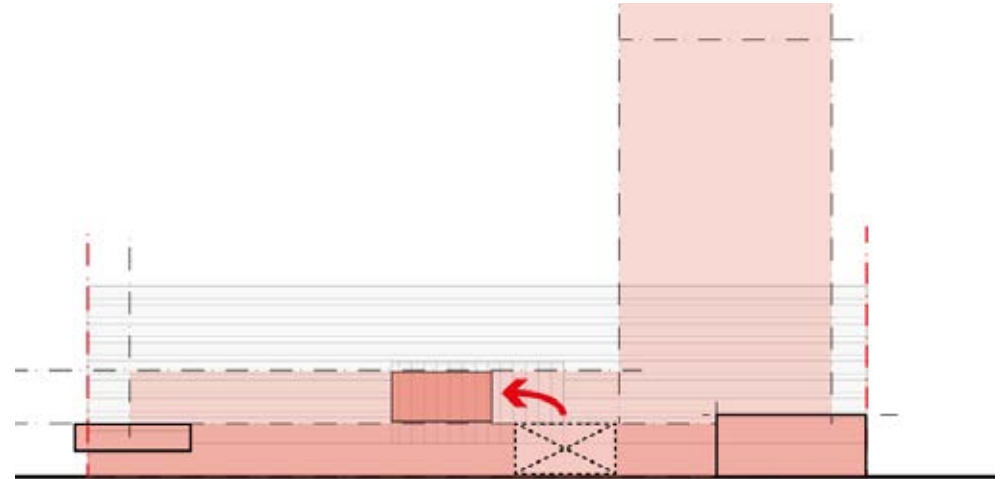
UITGANGSPUNTEN:

- A. Hoofdentrees liggen aan buitenkant van het blok. Secundaire ontsluitingen zijn mogelijk vanuit het Lijnbaanhof.
- B. Expeditie en logistiek wordt ontsloten vanaf de Karel Doormanstraat en compact georganiseerd in het Lijnbaanhof.
- C. Nieuwbouw in huidige rooilijn, met beperkte hoogte, set back en logische relatie met gevelopbouw van aangrenzende bebouwing.
- D. Verbijzonderen van de historische Lumière locatie op de hoek Lijnbaan/Kruiskade.
- E. Rekening houden met dag- en nachtbeeld/ gebruik van de openbare ruimte
- F. Nutsvoorzinigen integreren in het ontwerp (minimaal ruimtebeslag in de plint).

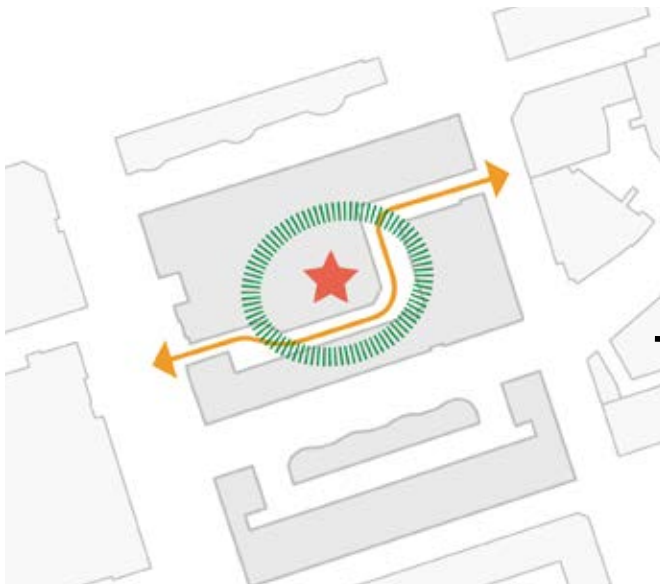
Kansen en uitdagingen in het Lijnbaanhof



Hoogte en gevelopbouw (plint + 1de verdieping) vanaf de Kruiskade in relatie tot het gevelbeeld aan het Lijnbaanhof.

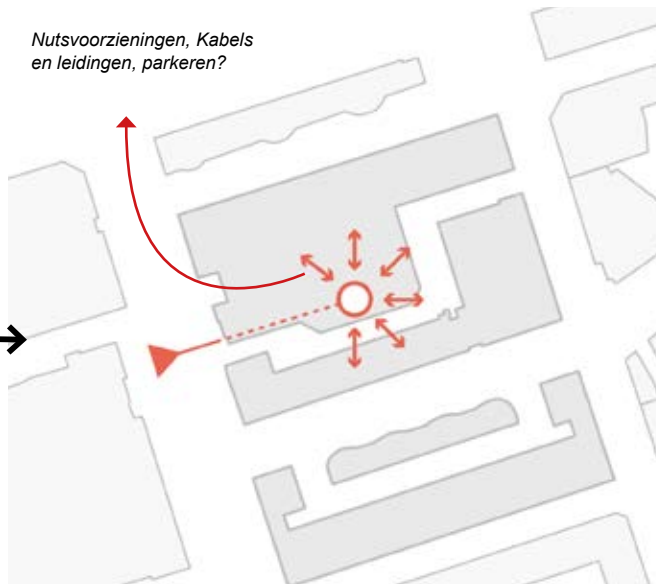


Bouwmassa mag theoretisch de ruimte van het hof opvullen tot en met de eerste verdieping, uit het volume kan massa gesneden en opgestapeld worden tot op totaal vier bouwlagen (max. 17m), zie ook de randvoorwaardenkaart op p.39.

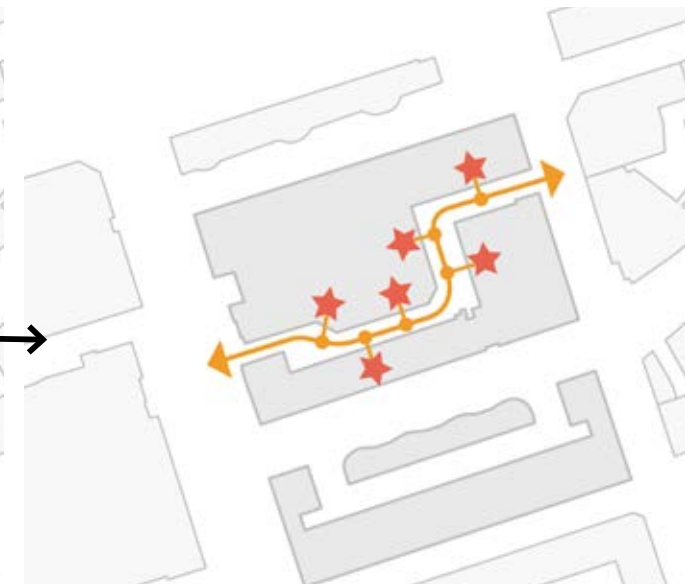


Kans: Lijnbaanhof verandert in een aantrekkelijk binnengebied met behoud van de kernkwaliteiten van het monument; openbare route tussen Lijnbaan en Karel Doormanstraat die inzicht geeft in het functionele gebruik (expeditie) aan de binnenkant van het bouwblok.

Nutsvoorzieningen, Kabels en leidingen, parkeren?



Uitdaging: Herschikking van de huidige infrastructuur en nutsvoorzieningen is essentieel voor de transformatie van het Lijnbaanhof.



Kans: Het in het Lijnbaanhof toegevoegde en het bestaande programma kunnen aansluiten op de verbinding tussen de Karel Doormanstraat en Lijnbaan en bijdragen aan een informele, functionele en levendige route.

LIJNBAANHOF

Het huidige anonieme en niet aantrekkelijke Lijnbaanhof zal veranderen in een aantrekkelijke binnenwereld door een integraal ontwerp voor het openbare Lijnbaanhof en de kavel van de voormalige Baja Beach Club. Naast kansen is er in het hof rekening te houden met een aantal uitdagingen. Daarom geven de uitgangspunten ruimte voor verschillende ontwerp oplossingen zoals: een open hof met mix van programma en expeditie, een overdekt expeditie hof met een geprogrammeerd en groen dek tot een afwisseling van bebouwing en hofjes waarin expeditie en ander programma samenkomen in een attractieve mix.

Kansen

De functie van het expeditiehof kan gecombineerd worden met een voor meerdere doelgroepen interessante programmering, groen en verblijfsruimte. Een mix van maatschappelijke voorzieningen, start-ups, bedrijfsruimte en kleinschalige horeca - in combinatie met rust en groen - is interessant voor bewoners en bezoekers. Op de volgende pagina's zijn referenties als inspiratie opgenomen.

Uitdagingen

Het Lijnbaanhof blijft in gebruik voor expeditie- en logistieke doeleinden en moet ook de toekomstige programmering bedienen. In het hof liggen een aantal grotere nutsvoorzieningen zoals een trafo en drogeblusleidingen en de K&L en riolering voor het bouwblok. De uitdaging bestaat daarin de expeditie functie te combineren met een nieuwe binnenwereld. Hiervoor is vereist: een ingrijpende herorganisatie van de aanwezige (zie bijlage) en inpassing van in de toekomst nodige nutsvoorzieningen en infrastructuur.

Bouwvolume

Toevoegen van bouwmassa in het Lijnbaanhof is toegestaan voor kleinschalige programmering die als bestemming ligt

op de route door het Lijnbaanhof. De ruimte van het hof kan opgevuld worden tot en met de eerste verdieping, rekening houdend met de monumentale plintzone van City House en de route. Uit dit theoretische volume kan, rekening houdend met de monumentale gevel van het City House en de daglichttoetreding van de omliggende gebouwen, massa uitgesneden en opgestapeld worden tot maximaal vier bouwlagen zodat een afwisselend volume-opbouw ontstaat van bebouwing en tuinen op daken en maaiveldniveau (zie ook randvoorwaardenkaart op p.39).

Route

De route volgt de huidige ligging, is goed zichtbaar en toegankelijk vanaf de openbare ruimte en refereert op die manier naar de kernwaarden van het Lijnbaan-ensemble. Het verloop van de route is goed te volgen door het hof en de route maakt zoveel mogelijk contact met de plintzones aan de binnenkant van het bouwblok. Aansluiting vanaf het Maaskantgebouw op de route moet onderzocht worden. De route is op openingstijden van het programma openbaar toegankelijk.

Groen

Zie uitgangspunten openbare ruimte.

Nutsvoorzieningen & infrastructuur

Nutsvoorzieningen worden geïntegreerd in het ontwerp en nemen zo min mogelijk ruimte in beslag in de plint. Infrastructuur (K&L en riool) moeten openbaar toegankelijk blijven volgens de regels (zie technische aspecten).

Wegonttrekking

Het Lijnbaanhof is een openbare weg. Indien aangetoond kan worden dat de huidige nutsvoorzieningen en infrastructuur verplaatst kunnen worden of volgens de regels

toegankelijk blijven voor onderhoud of vervanging kan de straat onttrokken worden aan het openbaar gebied. Hier-voor moet nog een procedure gevolgd worden.

Ontsluiting expeditie & logistiek

Enige toegang voor expeditie en logistiek (bezorgdiensten, verhuishagens, vuilnisophaal etc) is vanaf de Karel Doormanstraat. Er moet rekening gehouden worden met de entree naar de parkeergarage in het aangrenzende Maaskant gebouw.

UITGANGSPUNTEN:

- A. Kernkwaliteiten monument Lijnbaan-ensemble waarborgen.
- B. Lijnbaanhof wordt aantrekkelijk binnengebied door programmering en groen en met behoud van openbaar toegankelijke route (op venstertijden).
- C. Bebouwing op het binnenterrein is ondergeschikt aan overige bebouwing, beperkte bouwhoogte toegestaan.
- D. Zorgvuldige aansluiting op City House, zomogelijk aansluiting Maaskant gebouw op route.
- E. Kabels en Leidingen, riool en trafo's (voor zover noodzakelijk) toegankelijk houden vanaf de openbare ruimte en bij verplaatsing integreren in het ontwerp (minimaal ruimtebeslag in de plint).
- F. Expeditie en logistiek wordt ontsloten vanaf de Karel Doormanstraat en compact georganiseerd in het Lijnbaanhof.

REFERENTIES

Bouwstenen programmering



BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW

De Fabriek, Delfshaven - Mei-Architects



FOODCOURT

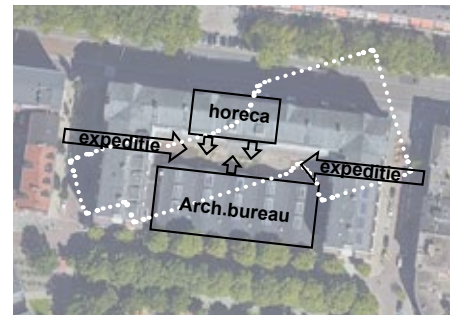
Fenix Food Factory, Katendrecht



GEZONDHEIDSCENTRUM

Gezondheidscentrum Aelbrechtskade, Nieuwe Westen

Binnenwereld voor gebruikers uit het blok



NAAM:

Het Industriegebouw

WAAR:

Goudsesingel 52-214, bouwblok, 2 + 7 bouwlagen

PROGR.:

Kantoor, service, horeca, retail

UNITS:

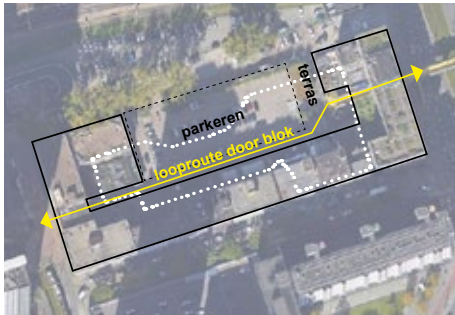
ca. 200 bedrijven

OPP.:

ca. 23.000m² BVO

info: <https://hetindustriegebouw.nl/>

Binnenwereld ook voor bezoekers



NAAM:
Schiekadeblok

WAAR:
Schiekade/-straat, bouwblok, 4-8 bouwlagen

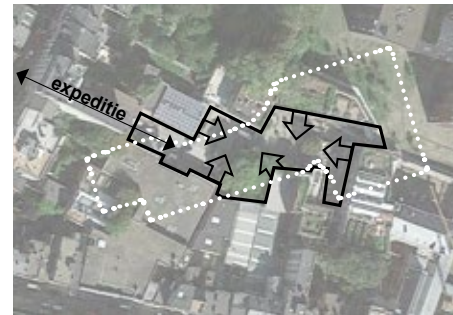
PROGR.:
Kantoor (creatieve industrie), service, horeca

UNITS:
100+ bedrijven

OPP.:
nb

info: Gemeente Rotterdam

Diversiteit in gebruik rondom één hof



NAAM:
PAKT

WAAR:
Antwerpen, bouwblok, 3-5 bouwlagen

PROGR.:
'duurzame ondernemers' (food/creatief/tech), 'roofofarm'

UNITS:
27 huurders/gebruikers

OPP.:
nb

info: <https://www.pakt-antwerpen.be/>

Boven: groen - Beneden: bedrijvigheid & logistiek



NAAM:

Urbanities (in ontwikkeling)

WAAR:

Anderlecht, samengesteld bouwblok, tot ca. 15 bouwlagen

PROGR.:

wonen, productie/industrie, daktuin

UNITS:

nb (flexibel)

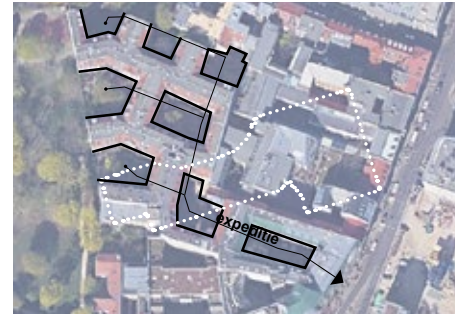
OPP.:

ca. 62.500m² BVO wonen, ca. 15.000m² BVO 'productie'

info: <https://bma.brussels/nl/2018/04/11/factsheet-urbanities-2/>



Verschillende hofjes en 'sferen'



NAAM:

Hackesche Höfe

WAAR:

Berlijn, bouwblok, ca. 6 bouwlagen

PROGR.:

detailhandel, horeca, kantoren, wonen

UNITS:

46 huurders commercieel

OPP.:

ca. 17.500m² BVO commercieel, ca. 6.500m² BVO wonen

info: <http://www.hackesche-hoefe.com/>



Sterke identiteit en aanvullend programma



NAAM:
10 Corso Como

WAAR:
Milaan, bouwblok/binnenhof, ca. 2 tot 4 bouwlagen

PROGR.:
Detailhandel, horeca, (terras), hotel, kunstgalerij

UNITS:
ca. 8 huurders/gebruikers

OPP.:
nb

info: <http://www.10corsocomo.com/>

Duidelijk deel van netwerk openbare ruimte



NAAM:
Rockefeller Center

WAAR:
New York City, samengesteld bouwblok, 7+ bouwlagen

PROGR.:
detailhandel, horeca, kantoren, wonen

UNITS:
nb

OPP.:
totaal ca. 650.000m² BVO, waarvan ca.140.000m² BVO Detailhandel

info: <https://www.rockefellercenter.com/>

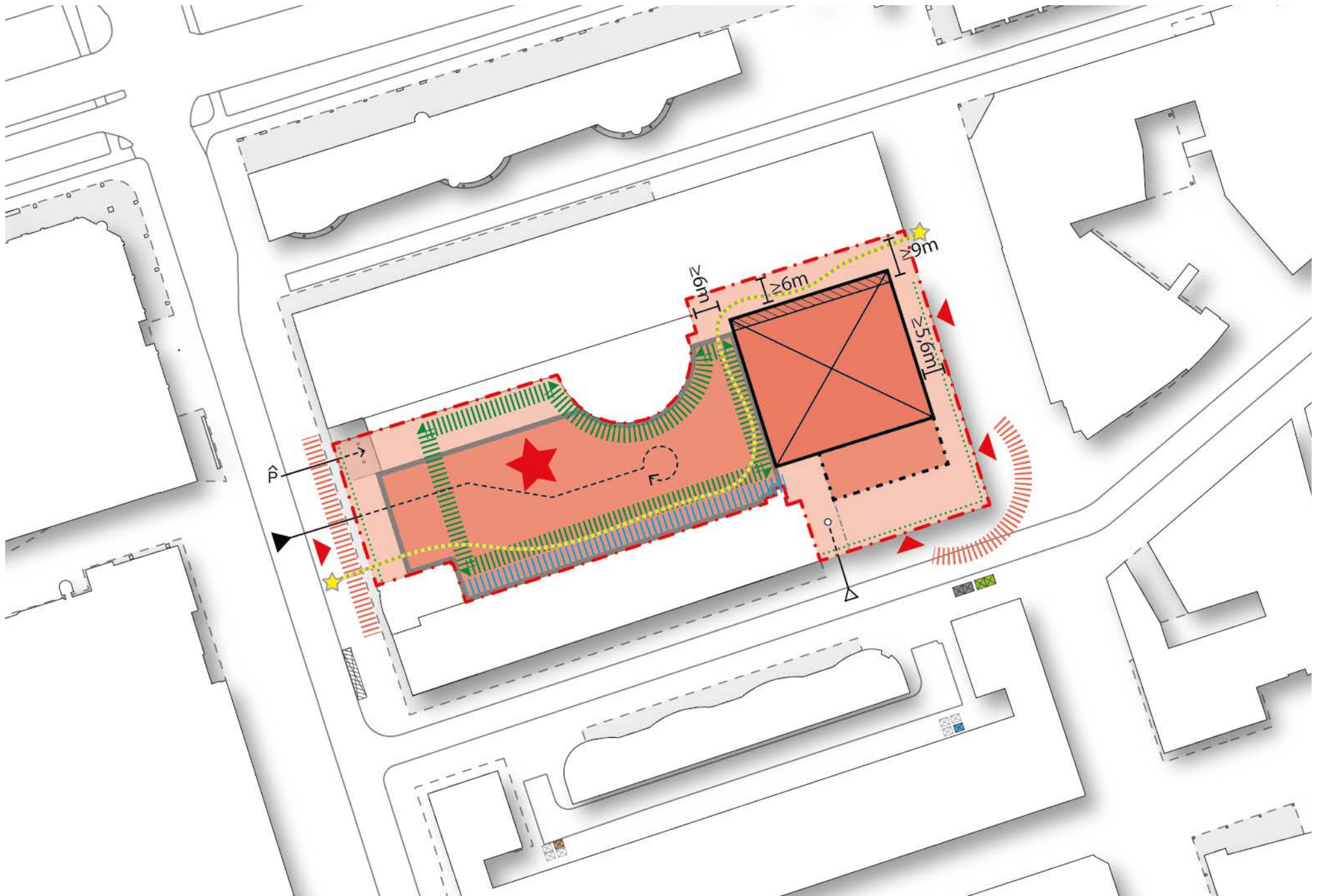
Ruimtelijke uitgangspunten

Hiernaast en op de volgende bladzijden zijn de ruimtelijke uitgangspunten vanuit stedenbouw, landschap, mobiliteit en cultuurhistorie schematisch weergegeven in plattegrond en doorsneden.

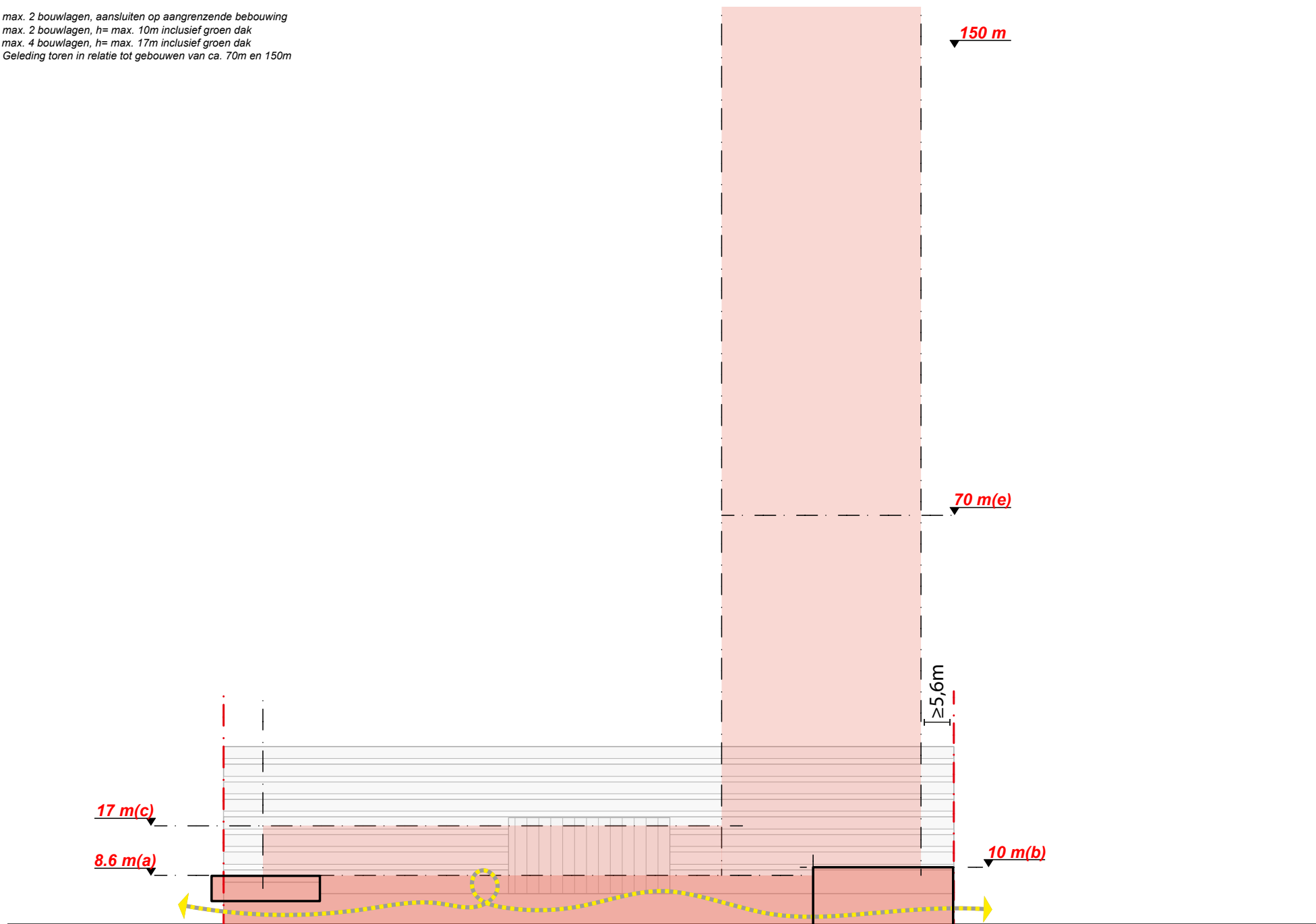
Concept SMP

De ruimtelijke uitgangspunten zijn vertaald naar het concept stedenbouwkundig matenplan (Concept SMP) in de bijlage. Het Concept SMP moet het bouwplanproces in de initiatieffase sturen, het is de voorloper van zowel het Stedenbouwkundig Maten Plan (SMP) als het Inrichtingsplan (IP). Het Concept SMP is een meer flexibele onderlegger dan het voorlopig SMP. Er worden naast harde uitgangspunten ook marges aangegeven.

	Plangrens
	Zoekgebied voor footprint toren en bouwmassa op hoogte (max.200m)
	Zoekgebied overgangszone Lumière toren/plint (max. 6 bouwlagen, h=max. 24m inclusief groen dak)
	Zoekgebied voor toevoegen programma Lijnbaanhof (max. 4 bouwlagen, h= max. 17m inclusief groen dak)
	Hoogtesprong aansluiting Cityhouse (8,6m/10m)
	Zoekgebied bouwmassa hoogte aansluiten op Lijnbaan-ensemble (Zie schematische doorsneden p.40/41 voor max. hoogte)
	Hoofdentrees liggen prominent aan de hoofdstructuur openbare ruimte
	Programmatische verbijzondering zorgt voor verandering en maakt Lijnbaanhof en looproute aantrekkelijk
	Looproute - toegang is duidelijk herkenbaar en uitnodigend en geïntegreerd in het ontwerp
	Herinterpretatie expeditiehof naar huidige doeleinden en ten gunste van het gehele bouwblok: compacte expeditie, groene inrichting, rust en logistieke organisatie ten behoeve van veranderde programmering
	Groene dakbeplanting zichtbaar vanaf maaiveld, nodig uit om ontdekt te worden
	Verbijzondering in gevel die refereert naar wederopbouw architectuur
	Verbijzondering die refereert naar het voormalige Lumière bioscoop op het kruispunt van Lijnbaan en Kruiskade met: beeldbepalende architectuur en bijzonder programma
	Rijksmonument kernwaarden zijn leidend (hoofdstuk cultuurhistorie)
	Expeditie (zie uitgangspunten hoofdstuk mobiliteit)
	Entree fietsparkeren
	Zoekgebied ondergrondse containers en ophaalpunt rolcontainers (zie paragraaf beheer aspecten voor aanvullende randvoorwaarden)
	GFT-container
	Restafval-container
	Glascontainer
	Papiercontainer
	Zoekgebied inzamelpunt bedrijfsafval

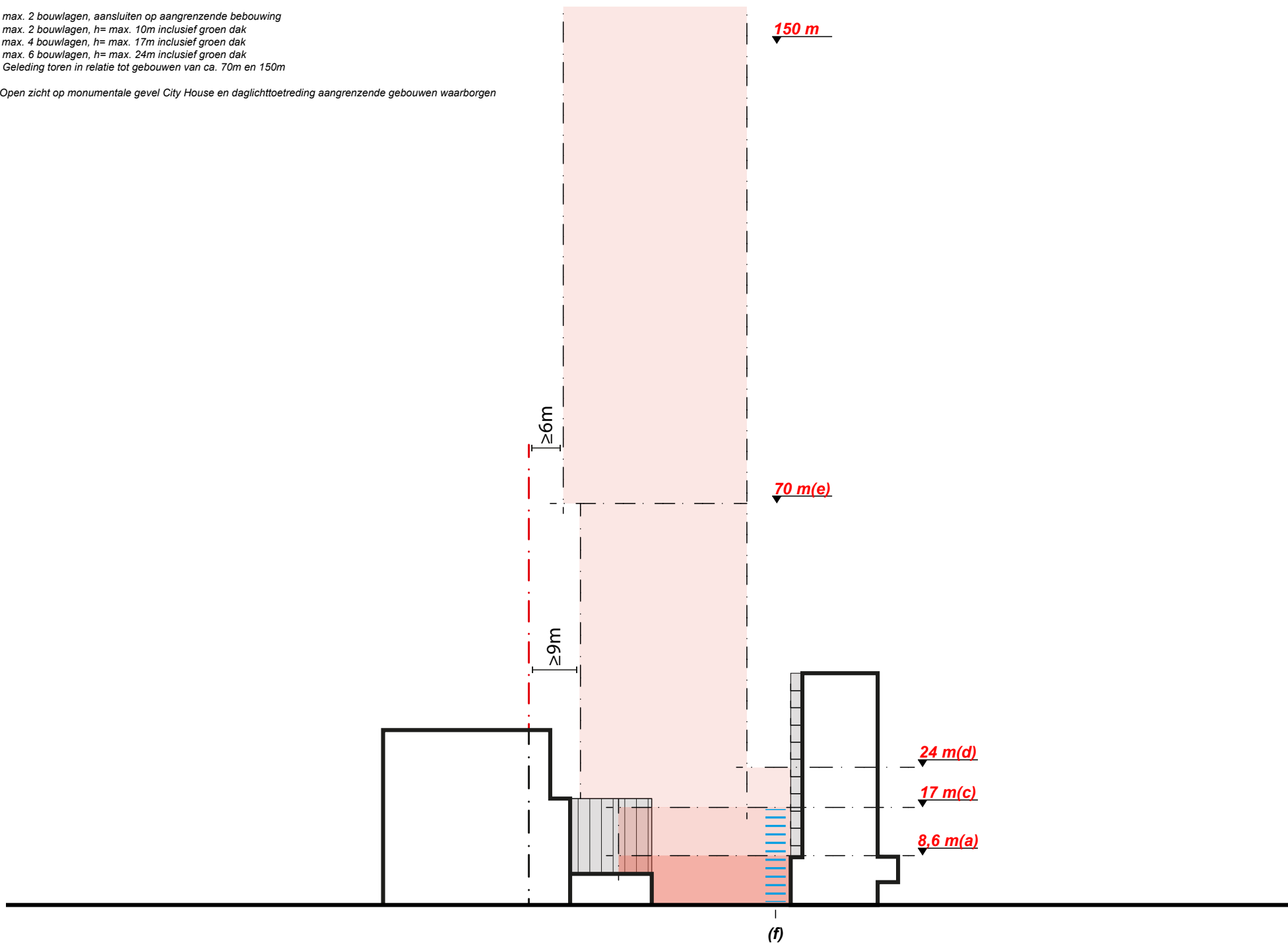


- (a) max. 2 bouwlagen, aansluiten op aangrenzende bebouwing
- (b) max. 2 bouwlagen, h= max. 10m inclusief groen dak
- (c) max. 4 bouwlagen, h= max. 17m inclusief groen dak
- (e) Geleding toren in relatie tot gebouwen van ca. 70m en 150m



- (a) max. 2 bouwlagen, aansluiten op aangrenzende bebouwing
- (b) max. 2 bouwlagen, h= max. 10m inclusief groen dak
- (c) max. 4 bouwlagen, h= max. 17m inclusief groen dak
- (d) max. 6 bouwlagen, h= max. 24m inclusief groen dak
- (e) Geleding toren in relatie tot gebouwen van ca. 70m en 150m

(f) Open zicht op monumentale gevel City House en daglichttoetreding aangrenzende gebouwen waarborgen





A+D+G. Sterke, representatieve plint, getrapte opbouw + vergroenen
Binck Blocks proposal (LEVS / FLUX)



A+C. Sterke, representatieve plint
(Zone2 Broad Street, Birmingham - Glenn Howells Architects)



B+D. Passend in omgeving vs. eigen uitstraling + getrapte hoogte-opbouw
New Bondway Tower, Vauxhall Londen -Kohn Pedersen Fox Associates



E. Circulair bouwen
gebouw Circl - Zuidas Amsterdam



F+G. Collectieve daktuin
Daktuin Erasmus MC, Rotterdam

Architectuur

“Zorgen dat bewoners, bezoekers en bedrijven Rotterdam ervaren als een aantrekkelijke stad om te wonen en te werken. En zorgen voor een hoogwaardige, duurzame en veilige leefomgeving. De stad met haar gebouwen en netwerk van plekken, als omgeving van het leven, inspireert: dat is wat de gemeente wil bereiken met het architectuurbeleid.”
(Rotterdam Architectuurstad, 2019)

Rotterdam streeft naar een optimale stad op ooghoogte. Deze ambitie wordt o.a. bereikt met openheid van plinten, een levendig programma, voldoende entrees en een architectuur die in schaal en maat aansluit bij de menselijke maat.

Nieuwe bouwvolumes moeten logisch integreren in de bestaande stad door vorm, stijl, verbindingen, diversiteit, volume, massa, structuur en korrelgrootte.

Maximale individualisering in architectuur is op deze plek geen ambitie. Volledig opgaan in het geheel is eveneens ongewenst. De zoektocht gaat over een logische integratie in de stad, waarbij voor elk gebouw ook een aandeel uniciteit mogelijk is.

Het projectgebied begeeft zich in een monumentale context van een zeer hoge waarde. Het project zal zich hiertoe qua ambitieniveau en uitstraling goed moeten verhouden.

Het gaat om buitengewoon hoogwaardige architectuur:

- die monumenten niet aantast, maar herkenbaar houdt
- met zuivere vormen
- in verhouding met monumenten
- in harmonie met monumenten
- met hoge kwaliteit van details en materiaal
- rustige en ingetogen vormgeving die vanzelfsprekend samengaat of opgaat in het modernisme

Voor het bouwvolume vertaalt zich bovenstaande in een getrapte hoogte opbouw, met zuivere volumes. Het ontwerp is verfijnd in vormgeving en materialisatie. Ook de duurzaamheidscomponent moet een volwaardige rol spelen in het ontwerp van het gebouw. Uitgangspunt is een circulair materiaalgebruik, dat wordt gewaarborgd door middel van het toepassen van materialenpaspoorten.

In Rotterdam, en met nadruk in de hoogbouwzone, wordt het dakvlak gezien als de vijfde gevel. Door de alom aanwezige hoogbouw ligt ook het dakvlak in het zicht. Daarnaast kunnen de daken in deze dichtbebouwde zone voorzien in hoogwaardige buitenruimte. In combinatie met de ambitie om de stad te vergroenen, bieden de daken bij uitstek een kans voor een groene invulling.

Door het overwegende grijze kleurenpalet van de omringende bebouwing, is er op deze plek de ruimte voor een warmer kleurenpalet.

Welstand

Het ontwerp wordt getoetst door de welstandsc commissie en dient te voldoen aan de welstandscriteria zoals omschreven in de Welstandsnota Rotterdam (2012), zie volgende pagina.

UITGANGSPUNTEN:

- A. De nieuwbouw kent een sterke, representatieve plint.
- B. Het ontwerp heeft een herkenbare eigen uitstraling, maar voegt zicht tegelijkertijd op passende wijze in zijn omgeving.
- C. De bebouwing is verfijnd vormgegeven en kent een zuivere vormtaal.
- D. Het ensemble en de toren hebben een getrapte hoogte-opbouw.
- E. In basis is er circulair materiaalgebruik, bij hoge uitzondering wordt afgeweken. Waarborging d.m.v. materialenpaspoorten. (Zie ook paragraaf duurzaamheid)
- F. Dakvlakken worden gezien als vijfde gevel en worden volwaardig vormgegeven en waar mogelijk als verblijfsruimte ingericht.
- G. Vergroening is een cruciaal thema in de binnenstad. Waar mogelijk wordt groen toegevoegd, op daken en eventueel gevels.
- H. Het ontwerp wordt getoetst aan de Welstandsnota Rotterdam (2012)

Welstandsnota

Het ontwerp dient te voldoen aan de welstandscriteria zoals omschreven in de Welstandsnota Rotterdam (2012):

- Gebiedstype: Centrumgebied - Centrummix (deelgebieden Laurenskwartier, Lijnbaankwartier, Central District en omgeving Coolsingel)
- Welstandsniveau (Welstandsnota Rotterdam): bijzonder (centrumgebied/ rijksmonument)
- Beschermd stadsgezicht: nee

In de Welstandsnota Rotterdam is het gebied als volgt omschreven:

"In het Basisplan uit 1946 bleef de grondvorm van de historische binnenstad gehandhaafd. Tegelijk hield het plan een ingrijpende stedenbouwkundige transformatie in met veel aandacht voor de verkeersstructuur en functiemix met meer aandacht voor winkels, kantoren en voorzieningen. Opvallend is de ontstane dubbelstructuur met voorkanten voor winkels en publieksfuncties en een achter- en binnenkant met bevoorrading, ambachtelijke bedrijvigheid, etc. In verticale zin: beneden winkels, boven woningen. De hoven vormen een zeer kenmerkend onderdeel van de Rotterdamse wederopbouw; ze dienen ter bevoorrading en

voor parkeren (expeditiehof), maar zorgen ook voor licht en lucht voor de omringende etagewoningen (woonhof). De woningen worden meestal aan de straatkant ontsloten. De hoven zijn afwisselend toegankelijk via poorten in de gevelwand of via openingen tussen de bouwblokken.

Op deze wijze zijn zowel gesloten bouwblokken ontstaan als open en halfopen verkavelingen. Naar verschijningsvorm zijn de gesloten blokken (plint met drie lagen en hoger) als wanden te typeren, die de straatruimte strak begrenzen, en de vaak open blokken (composities met afwisseling tussen laag en hoog) als tribunes. De locatie van het blok met City House en het Crystal House is in de welstandsnota getypeerd als tribune.



Welstandsnota Rotterdam, Centrumgebied met daarin Lumère locatie

Gebiedscriteria Centrumgebied - Centrummix

Ruimtelijke inpassing

Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.

Bouwinitiatieven versterken de gelaagdheid en transparantie van ensembles en zijn afgestemd op de specifieke positie die het gebouw inneemt binnen het grotere geheel (wand, tribune, achter, voor, plint e.d.).

Bouwinitiatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.

Verschijningsvorm

Hoofdvorm

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

Gevelopbouw

- Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Ingerepen aan de gevels behouden de karakteristieken van de oorspronkelijke gevelindeling (bijvoorbeeld

‘weefgevel’ met vervlochten horizontaliteit en verticaliteit).

- Ingerepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.
- Overgangen privé-openbaar
- Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.
- Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-) gevels aan de straat ongewenst.
- De begane grondverdieping past in maat en schaal bij het karakter van de straat.

Materiaal, kleur en detaillering

Algemeen

- Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.
- Toepassing van hoogwaardige materialen en detaillering in overeenstemming met de hoge centrumambities.
- Materiaal en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en van gelijke kwaliteit (vervanging van gevelonderdelen conform het

origineel).

- Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.

Specifiek

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

Programma

De Rotterdamse Binnenstad groeit en wordt steeds aantrekkelijker. Er is en blijft vraag naar gemengde hoogstedelijke woon- en werkmilieus. De ruimtelijke structuur van de Binnenstad biedt letterlijk ruimte voor verdere verdichting. Door de inzet op goede groei kan Rotterdam compacter, duurzamer en aantrekkelijker worden.

Stedelijke functiemix in dynamische stad

De Lumière locatie is centraal en strategisch gelegen aan de noordzijde van de Rotterdamse Binnenstad. De ontwikkeling maakt zowel deel uit van het Central Business District (CBD) als het kernwinkelgebied en biedt kans het binnenstedelijk interactiemilieu te versterken. Het belangrijkste kenmerk van een goed functionerend interactiemilieu is de mix. Een mix aan functies zoals wonen, werken, horeca, winkelen, diensten, cultuur, etc. De fysieke nabijheid van bedrijven, kennisinstellingen en onderwijs. Ruimtes voor netwerken, ontmoeting, kennisuitwisseling in gebouwen en buitenruimte, geprogrammeerd en ongeprogrammeerd (spontaan). Een mix aan grote en kleine panden/ units, oud en nieuw, formeel en informeel, topsegment en betaalbaar. Op dit moment kent dit gebied nog een redelijk eenzijdig functieaanbod met veelal bovenstedelijke voorzieningen zoals detailhandel en horeca in het kernwinkelgebied en voorname kantoorprogramma in het CBD. Voor de ontwikkeling Lumière ligt hier een kans het CBD en kernwinkelgebied beter te verbinden en versterken met een verrijking van het programma. Zo is het in het RCD van belang meer wonen toe te voegen, met bijzonder aandacht voor middeldure huur en hotels die het zakelijk en cultureel profiel van het gebied ondersteunen. Ook ruimte voor spontane ontmoetingen in horeca en culturele voorzieningen moet steviger plek krijgen om het winkelgebied te versterken. De toevoeging van vele nieuwe inwoners in de binnenstad legt ook druk op de dagelijkse voorzieningen. Ruimte voor bedrijven en maatschappelijke voorzieningen in de ontwikkeling dragen bij aan voldoende ruimte voor dagelijkse voorzieningen en het versterken van het daily urban system van een inclusieve binnenstad.

Plinten & Basement

Het programma in de plint is de verbinding tussen openbare ruimte en de eerste lagen van het gebouw en zal de uitstraling in het gebied grotendeels bepalen. Lumière is met de omgeving verbonden door aantrekkelijke plinten, waarbij binnen en buiten vloeiend in elkaar overgaan. De invulling van de plinten stimuleert levendigheid in de openbare ruimte en levendigheid in het gebouw door gedeelde voorzieningen. Hierin kennen de plinten aan de doorgaande straten een veelal stedelijk karakter en versterken zo het interactiemilieu. In het binnenhof en op hoger gelegen verdiepingen in het basement is ruimte voor dagelijkse- en maatschappelijke voorzieningen en werkruimten voor bedrijven of andere werkconcepten. De verschillende programma's versterken elkaar en vormen zo cluster met aantrekkingskracht voor de binnenstadsbewoner. Hier liggen ook kansen voor collectieve voorzieningen waar ontmoetingen worden gestimuleerd tussen gebruikers, bezoekers en bewoners. Het (dak van het) binnenhof is ingericht als aantrekkelijke rustige en stille verblijfsplek. De daken van het binnenhof zijn groen en gebruiksvriendelijk, zoals toegelicht in de Hoogbouwvisie.

Hoogbouw

In de hoogbouw zijn woningen zijn wenselijk, mogelijk aangevuld met een hotel en kantoren. Daarnaast liggen hier kansen voor bijzondere woonvormen zoals zorgwoningen, short-stay woningen en woningen met een hoog serviceniveau.

Uitgangspunten

De ontwikkeling kent een sterk hoogstedelijk karakter, met een aanzienlijk programma op een relatief kleine kavel. Tevens vindt de ontwikkeling plaats in een bestaand bouwblok waardoor weinig plintruimten kunnen worden ontwikkeld. Dit heeft tot gevolg dat met name het publieke programma in de ontwikkeling verticaal moet worden opgelost. Dit vraagt enerzijds om een eigen aantrekkingskracht van het programma en anderzijds om een mate van flexibiliteit in de bestemming en de te verhuren ruimten. Concreet kan de kantoorruimte in het basement worden ingezet en ontworpen als flexibele ruimte om de gemeentelijke doelstellingen voor maatschappelijke voorzieningen (referentiewaarden Maatschappelijke Voorzieningen) en bedrijfsruimte (ca. 3%) te kunnen realiseren. Zo kan de ontwikkeling ruimte bieden voor een onderscheidend concept met een grote toegevoegde waarde aan het bestaande voorzieningenniveau van de Binnenstad.

De toetsing wordt toegepast op het gehele concept. Onderstaande aantallen dienen als vertrekpunt voor de bepaling van het programma. In het vervolgproces zal dit in afstemming met gemeente verder uitgewerkt worden.

Wonen

Steeds meer mensen willen in de binnenstad wonen, het binnenstedelijk woonmilieu wint aan populariteit. Rotterdam wil deze behoefte accommoderen, ook in het Lijnbaan-kwartier en het RCD dat weinig woningen telt. Voor de Lumière liggen kansen voor een sterk stedelijk en onderscheidend woonmilieu. Er zijn kansen om een groot aantal woningen in het gebied toe te voegen wat de leefbaarheid en levendigheid vergroot.

Het woonmilieu is hoogstedelijk en zet in op ontmoeting en collectiviteit. De ontwikkelaar wordt uitgedaagd hiervoor

innovatieve ideeën te vormen. Doelgroepen van verschillende leeftijden, financiële mogelijkheden, huishoudenssamenstelling en woonwensen zullen zich er thuis voelen. Een divers en flexibel woningaanbod is daarom belangrijk, waarin duidelijk onderscheid gemaakt wordt in prijssegmenten, woninggroottes, typologieën en serviceniveau. De nadruk ligt op 1- en 2 persoonshuishoudens. De wijk Cool, waarin de Lumière-ontwikkeling zich bevindt, is op dit moment nog niet in balans qua woningvoorraad, er is een tekort aan woningen in het midden- hoger- en topsegment. De ontwikkeling kan door het toevoegen van woningen in deze segmenten bijdragen aan een betere balans in de wijk.

De randvoorwaarden voor het woonprogramma zijn:

- A. De ontwikkeling biedt een hoog service- en voorzieningenniveau, onderdeel van totaalconcept voor het gebouw en de doelgroep. Alle woningen hebben een private buitenruimte of toegang tot collectieve, hoogwaardige buitenruimten.
- B. Het woonprogramma is met name gesitueerd boven de Rotterdamse laag, om zo een goede balans tussen rust en reuring te krijgen.
- C. Er zijn geen woningen kleiner dan 40m² GBO en maximaal 20% van de woningen is tussen de 40-50m² GBO.
- D. Minimaal 30% van het woonprogramma dient in het middensegment gerealiseerd te worden, conform de vastgestelde uitgangspunten in het Actieplan Middenhuur.
- E. Het overige woonprogramma wordt in het hoger en topsegment gerealiseerd. Een deel van deze woningen zijn groter dan 85m² GBO.

Er vindt tijdens het ontwikkelproces nog één beoordelingsmoment plaats om te bepalen of uitgangspunten C en D (financieel en ruimtelijk) haalbaar zijn of dat een eventuele bijstelling noodzakelijk dan wel gewenst is. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat deze beoordeling plaatsvindt voordat de definitieve overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente ondertekend wordt. Indien van bovenstaande uitgangspunten afgeweken wordt dient dit bestuurlijk geaccordeerd te worden.

Kantoren

Het nieuw vastgestelde en vigerende kantorenbeleid en de regionale kantorenprogrammering zijn de uitgangspunten bij nieuwe ontwikkelingen. In de ontwikkeling Lumière kunnen flexibele kantoorruimten worden opgenomen. Dergelijke nieuwe co-working kantoorconcepten in combinatie met internationale bedrijven en MKB vormen zo gezamenlijk een dynamische werkomgeving aan de zuidzijde van het RCD. De dreigende schaarste aan kantoren in het CBD – als gevolg van onttrekkingen – vergroot de nieuwbouwopgave in het CBD.

Het is de ambitie dat de voorraad kantoren in het CBD in de periode tot 2030 groeit. Voor de locatie Lumière (en the Core) betekent dit minimaal handhaven/terugbouwen van het aantal m² kantoren dat nu aanwezig is. Gezien de ontwikkeling in type kantoorgebruikers (steeds meer zelfstandigen die vragen naar flexruimtes, ontmoetingsplekken, co-working, vergader-ruimtes) moet ook gekeken worden of aan deze trend op deze plek invulling gegeven kan worden. Dit betekent dat ook binnen de kantoorfunctie het gebouw bouwkundig zo flexibel en adaptief moet zijn dat er vrij snel geschakeld kan worden tussen verschillende kantoorconcepten.

Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen staan onder druk in de binnenstad. Om de groei van het maatschappelijk voorzieningenaanbod gelijke tred te laten houden met de groei van het aantal inwoners, zijn referentiewaarden opgesteld voor maatschappelijke voorzieningen.

Dit betekent dat bij toevoeging van woningen, in ontwikkeling ook ruimte gerealiseerd moet worden voor maatschappelijke voorzieningen.

De behoefte aan maatschappelijke voorzieningen die voortvloeit uit de toevoeging van nieuwe woningen in de ontwikkeling (inclusief eventuele short-stay woningen), moet zoveel mogelijk binnen de betreffende ontwikkeling worden opgelost. Maar bij de invulling wordt ook gekeken naar aanbod en vraag in de (nabije) omgeving. Nieuwe planontwikkelingen voorzien zelf in de realisatie van een minimaal aantal vierkante meter betaalbare ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, volgend uit de referentiewaarden.

- Bij een ontwikkeling met 300 wooneenheden is ca. 1.400 m² het vertrekpunt. Zie voorbeeldberekening, bij een wijziging van het woonprogramma, zal de berekening herzien moeten worden.

Er vindt tijdens het ontwikkelproces nog één beoordelingsmoment plaats om te bepalen of dit bovenstaande uitgangspunt (financieel en ruimtelijk) haalbaar is of dat een eventuele bijstelling noodzakelijk dan wel gewenst is. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat deze beoordeling plaatsvindt voordat de definitieve overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente ondertekend wordt. Indien van dit uitgangspunt afgeweken wordt dient dit bestuurlijk geaccordeerd te worden.

- De verhuurbare ruimte kunnen flexibel worden bestemd en ingericht. Daarbij liggen er kansen voor aantrekkelijke wijkgerichte functies in onder meer zorg en uitwisseling met bedrijfsruimten, zoals sport, ateliers, multifunctionele ruimten.
- Ook andere invullingen uiteraard denkbaar. Het uitgangspunt is dat voorzieningen kunnen worden gebruikt voor bewoners voor de buurt (wasserette, ontmoetingsruimten, etc.)

In gesprek met de ontwikkelaar zal ter zijne tijd de meest geschikte functie voor deze locatie kunnen worden bepaald, aansluitend bij de behoefte in dit gebied.

In het Lijnbaankwartier en het RCD is behoefte aan:

- Gezondheidscentrum (huisarts, apotheek, fysiotherapie, etc.); In de eerstelijnszorg is een trend van concentratie zichtbaar in gezondheidscentra. Meerdere zorgaanbieders onder een dak zoals huisartsen, apotheek, fysiotherapie, etc. Hieraan willen we in de binnenstad ruimte bieden, er liggen mogelijkheden om het CJG en de wijkteams aan te sluiten. Vereiste voor dit type functies zijn acceptabele huurprijzen.
- Ontmoetingsruimte en activiteiten m.n. voor ouderen (evt. ouderenhub);
- Maatschappelijke woonfuncties
 - Begeleid wonen en opvang;
 - Zorgwoningen
 - Gezamenlijke ontmoeting en eetgelegenheden
 - Zorg met afroep
- Sport in de openbare ruimte, evt. faciliteiten in het gebouw;
- Buitenspeelnorm.

Rekenmodel

Referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen Rotterdam 2020 tbv NvU Lumière

Voorziening	Doelgroep	Aantal	BVO (m ²)	Woningen 300
Basisschool	53	0,2	426	
Voortgezet onderwijs	42	0,1	284	
Speciaal onderwijs			67	
Kinderdagverblijf	25	0,3	129	

Beschermd wonen			33	
Crisisopvang			8	
Vraagwijzers				
Wijkteams			5	
Centrum voor jeugd en gezin			19	
Huis van de Wijk			26	

Sportterrein			2.156	
Sporthal			67	
Zwembaden			37	
Speelplekken				

Culturele voorziening stedelijk			178	
Culturele voorzieninggebieden			61	

Huisarts	558	0,3	84	
Apotheek	558	0,1	14	
Totaal			1.438	m ² bvo onbebouwd

In dit rekenmodel is gerekend met de gemiddelde woningbezetting in de Stadsdriehoek en de gemiddelde Rotterdamse leeftijdsopbouw.

Fig. 1 VOORBEELDBEREKENING;
referentiewaarden ingevuld voor 300 wooneenheden

Bedrijfsruimten

Functiemenging is de sleutel tot aantrekkelijke, levendige gebieden én tot de gewenste stedelijke verdichting. Bovendien streeft Rotterdam ernaar om een inclusieve stad te worden cq. blijven. Hiervoor zijn voldoende bereikbare bedrijfsruimten voor alle inkomensgroepen nodig in alle delen van de stad. Ook voor de binnenstad geldt dat er voldoende betaalbaar aanbod van bedrijfsruimte beschikbaar moet zijn gericht op bedrijvigheid die stadsbewoners nodig hebben, zoals ruimte voor ambachten, reparatieservices, uitleen en deeleconomie, kleine distributiecentra voor het afhalen

internetbestellingen en kleinschalige circulaire punten voor afvalstoffscheiding. Bij nieuwbouw of herontwikkeling dient een aandeel van 3% van het programma (in m² BVO) te worden gereserveerd voor bedrijfsruimte. De invulling hiervan is gebieds- en marktvraagafhankelijk, en er blijft ruimte voor maatwerk.

Er vindt tijdens het ontwikkelproces nog één beoordelingsmoment plaats om te bepalen dit percentage (financieel en ruimtelijk) haalbaar is of dat een eventuele bijstelling noodzakelijk dan wel gewenst is. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat deze beoordeling plaatsvindt voordat de definitieve overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente ondertekend wordt. Indien van dit uitgangspunt afgeweken wordt dient dit bestuurlijk geaccordeerd te worden.

Hotel

De gemeente Rotterdam stelt een gecontroleerde groei van de hotelmarkt voor. In aansluiting op het horecabeleid en het toeristisch beleid, wordt gericht op kwaliteit. Daarbij is het doel om de balans tussen levendigheid en leefbaarheid te behouden. De bestaande hotelmarkt drukt vooral op de binnenstad. Om een te grote druk en het ontstaan van een monocultuur te voorkomen, stimuleert de gemeente spreiding naar andere gebieden in de stad. Onder voorwaarden is toevoeging van hotels in de binnenstad, passend bij het gebiedsprofiel, toegestaan. De Lumière ontwikkeling in het Central Business District is door de omvang en de ligging geschikt voor toevoeging van een hotel. De grootte van het hotel dient in balans te zijn met het overige programma in de ontwikkeling, en domineert niet. Het bepalen van de omvang van een hotel dient tevens nader te worden onderbouwd met een marktonderzoek door de ontwikkelaar.

Short Stay

Daarnaast kan ook worden gedacht aan Short Stay concepten. Hoogwaardige tijdelijke huisvesting, met bijhorende voorzieningen en services, draagt bij aan het versterken van het interactiemilieu en sluit aan bij de behoeften in het gebied. De grootte van Short Stay dient in balans te zijn met het overige programma in de ontwikkeling, en domineert niet. Het bepalen van de omvang van Short Stay dient tevens nader te worden onderbouwd met een marktonderzoek door de ontwikkelaar. Bestemmingstechnisch valt Short Stay onder de bestemming 'wonen'.

Horeca

Het nieuw vastgestelde en vigerende horecabeleid en inpassing in het horeca gebiedsplan vormen uitgangspunten voor deze ontwikkeling. De levendige en aantrekkelijke stad is steeds meer een plek voor ontmoeting. Horeca is daarbij een belangrijke en onmisbare functie geworden. De locatie heeft een schakelfunctie in de stad tussen het kernwinkelgebied en het RCD. 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 uitgangspunten (concretisering in nader overleg met de afdeling veilig):

- aanvulling op bestaand aanbod in de omgeving en dat faciliteert aan de functies en programma in het gebouw;
- een gebalanceerde combinatie tussen dag- en avondhoreca, waarbij afstemming tussen openingstijden en aanbod van belang zijn;
- combinatie van bijzondere en lokale ondernemers

Detailhandel

Bestaande winkels kunnen in verantwoorde mate worden uitgebreid, ter versterking van een toekomstbestendig Retail aanbod. Er moet worden getoetst aan het detailhandelsbeleid van de gemeente Rotterdam.

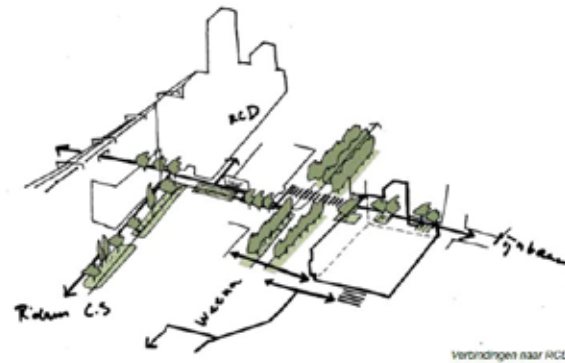
Openbare ruimte

De Lumière ontwikkeling is gelegen in het lijnbaankwartier. Het hart van de binnenstad. Dicht bij centraal station, Kruisplein, Schouwburgplein, Hofplein en Coolsingel. Veel meer binnenstad krijg je het niet. Een deel van deze plekken zijn recent getransformeerd tot aantrekkelijk verblijfsplek, anderen staan op de nominatie. Nu is het systeem rondom Lumière nog vooral ingericht op auto's.

Lumière ligt in een veranderlijke omgeving. De Ontwikkelingsvisie Lijnbaan doet hier al uitspraak over. Daar staan drie speerpunten centraal.

- Verbinden
- Versterken
- Vergroenen

In meerdere opzichten ontwikkelt de stad zich hard. Twee van de Rotterdamse 'Zeven stadsprojecten' (voorheen 'big five' initiatieven) liggen op steenworp afstand van de Lumière locatie. Rotterdam zet in op schoner, groener en relaxter, waarbij de nadruk meer en meer komt te liggen op de voetganger. Voor Lumière betekent dit het zoveel als mogelijk voorkomen van kruising met andere verkeersstromen en het duidelijk maken dat passanten welkom zijn op het nieuwe maaiveld.



Verbinding van de lijnbaan naar het RCD

Fiets- en voetgangersnetwerk



Fiets- en voetgangersgebieden uit de 'Actualisatie ontwikkelingsvisie Lijnbaankwartier'



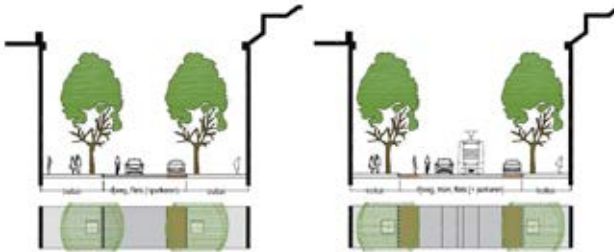
Schouwburgplein



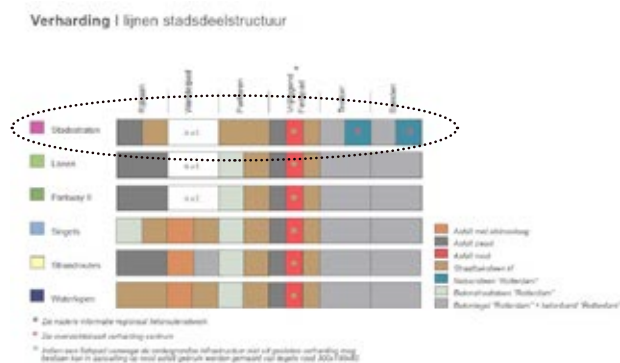
Twee van de 'Zeven stadsprojecten' (voormaals 'big 5 projecten'), zoals te zien in 'De Rotterdamse Mobiliteitsaanpak'

De Rotterdamse Stijl

Binnen de gemeentelijke openbare ruimte wordt de Rotterdamse Stijl toegepast (A). De straten die Lumière omsluiten vallen onder de stadsstraten. Rijbanen bestaan uit keiformaat gebakken klinkers, banden en trottoir zijn van natuursteen 'Rotterdam'. Bomen staan aan weerszijden. Er wordt aan één kant langs geparkeerd, dit levert een asymmetrisch profiel op. De huidige situatie voldoet aan alle criteria en dient behouden te worden (B). Zie het handboek Rotterdamse Stijl voor uitgebreide informatie.



Profielen stadsstraten



Te gebruiken verharding in de stadsstraten



UITGANGSPUNTEN

- A. De Rotterdamse Stijl wordt in alle gemeentelijke openbare ruimte toegepast.
- B. De inrichting van de Kruiskade, Karel Doormanstraat en Lijnbaan blijft ongewijzigd, behalve als Partijen gezamenlijk de handen ineenslaan om hier een hoger ambitieniveau binnen de Rotterdamse Stijl na te streven. Hierover kunnen in het vervolg met elkaar verdere afspraken worden gemaakt.

Groenstructuur

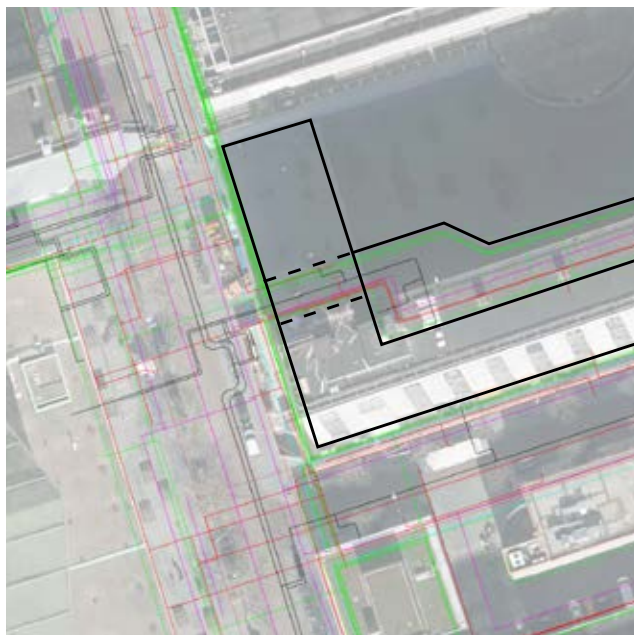
In de Ontwikkelingsvisie Lijnbaan wordt voorgesteld de groenstructuur aan de Karel Doormanstraat af te ronden. Het gebied is echter erg druk met kabels en leidingen, waaronder twee keer een hoofdleiding stadsverwarming. Om toch een groener beeld te maken kan er worden teruggevallen op de boombakken zoals ook geplaatst naast De Doelen. Het betreffen bakken uit de Rotterdamse Stijl met meerstammige zilveresdoorns en siergrassen als onderbeplanting (A).



De groenstructuur afmaken, met meerstammige zilveresdoorns in bakken als alternatief voor bomen in de volle grond.

UITGANGSPUNTEN

- A. De groenstructuur van de Karel Doormanstraat wordt afgerond met meerstammige zilveresdoorns in boombakken met een onderbeplanting van siergrassen.



Kabels en leidingen t.h.v. de Karel Doormanstraat



Boomstructuur zoals voorgesteld in de Ontwikkelingsvisie Lijnbaan



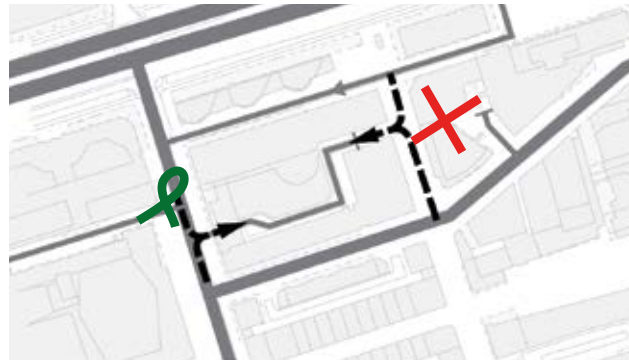
Boombakken naast de doelen, zilveresdoorns en siergrassen

Bestaande buitenruimte en logistiek

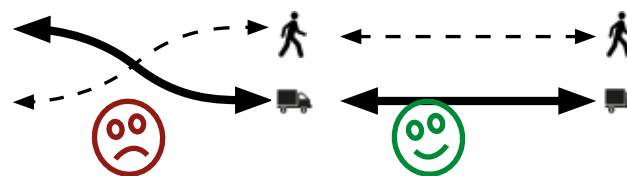
In een buitenruimte waar de voetganger een prominentere rol krijgt is het belangrijk om hier met de logistiek rekening mee te houden. Vanuit het huidige gebruik ligt het voor de hand om de logistiek af te handelen vanuit de Karel Doormanstraat en in het Lijnbaanhof (A). De lijnbaan is al autoluw en zoekt in de toekomst een betere aansluiting met het Rotterdam Central District. De Kruiskade is al druk bezet en heeft winkelfuncties, daarnaast sluit deze verderop aan op de Coolsingel waar een belangrijke voetgangerspromenade zich ontwikkelt.

Vanuit de cultuurhistorische uitgangspunten is het randvoorwaardelijk dat het logistieke hof in zijn doorgaande karakter herkenbaar blijft, wanneer deze niet wordt overbouwd, c.q. buitenruimte wordt, dan dient de er een substantieel oppervlak een groene invulling te krijgen (B). Dit om ook bij te kunnen dragen aan waterbuffering. Het groen dient van een zelfde kwaliteit te zijn zoals gesteld in de paragraaf groen en daarna toegelichte situaties.

Het is belangrijk dat logistiek verkeer geen gevaarlijke situaties opleveren voor voetgangers (C). Verschillende maaiveldniveaus kunnen hier aan bijdragen. Verder is het van belang goede draaimogelijkheden te onderzoeken. Wanneer de stromen elkaar toch tegenkomen dan wordt deze ruimte als shared space ingericht. Wanneer er geen logistiek wordt afgehandeld oogt de ruimte als een aangename verblijfsplek.



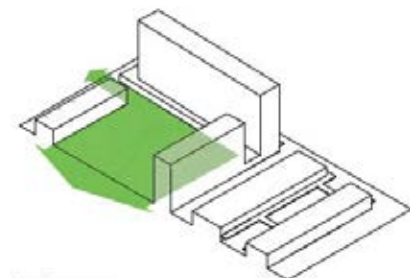
Logistiek - en autoverkeer geregeld vanuit de Karel Doormanstraat



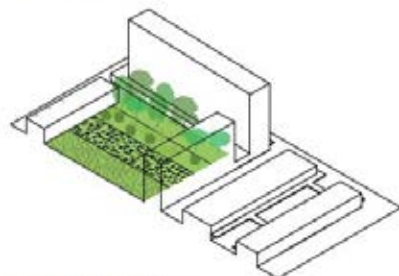
Verblijfsplekken en langzaam interfereren elkaar in principe niet.

UITGANGSPUNTEN

- A. De logistiek wordt afgehandeld via de Karel Doormanstraat en in het Lijnbaanhof.
- B. Wanneer de logistieke route niet overdekt is dient deze ruimte een substantieel groene invulling te krijgen.
- C. Logistieke bewegingen interfereren niet met (semi)openbare verblijfsruimtes. Wanneer onontkoombaar wordt er met deze ruimte slim (shared space) omgegaan. De ruimte oogt als een aangename groene verblijfsplek.

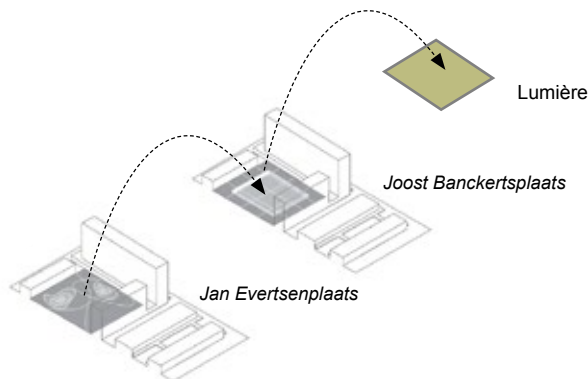


Continue groen



Vier lagen van beplanting

De uitgangspunten voor de lijnbaanhoven, conform de ontwikkelingsvisie



De sequentie van de Lijnbaanhoven op een eigentijdse manier doorzetten naar Lumière, met groen passend bij de oriëntatie van dit hof.

Het groen

Binnen het Lijnbaankwartier zijn nu twee groene Lijnbaanhoven aanwezig. De Joost Banckertplaats en de Jan Everstenplaats. Twee groene ruimtes, met een verschillende inrichting, maar met een aantal gelijke principes, zoals omschreven in de ontwikkelingsvisie lijnbaankwartier. De Lijnbaanflat ter plaatsen van Lumière is onderdeel van het monument. Het nieuwe groen kan daarmee als eigentijdse opvolger van de twee groene Lijnbaanhoven worden gezien. Het nieuwe groen is door zijn oriëntatie niet identiek, maar draagt wel bij aan vergroening.

De te gebruiken principes zijn als volgt: er is continu groen (A) en er zijn vier lagen van beplanting (B). De eerste drie, te weten: gras, sierborders, struiken komen in gelijke verhouding voor (C), boomvormers (3e grootte) worden op (constructief) strategische plekken geplaatst. (D). In de ontwerpfase wordt de juiste constructie hiervoor meegenomen, zodat substantieel groen en een juiste substraatlaag echt mogelijk is (E).

UITGANGSPUNTEN

- A. Het groen heeft een doorgaand groen karakter.
- B. Het groen heeft vier gradaties: grassen, sierborders, struiken en 3e grootte bomen.
- C. De eerste drie gradaties komen in gelijke mate voor en omvatten 1/3 van het totale groenoppervlak.
- D. Boomvormers (3e grootte) worden op constructief strategische plekken geplaatst.
- E. In de ontwerpfase wordt rekening gehouden met een juiste constructie t.b.v. een passende substraatlaag.



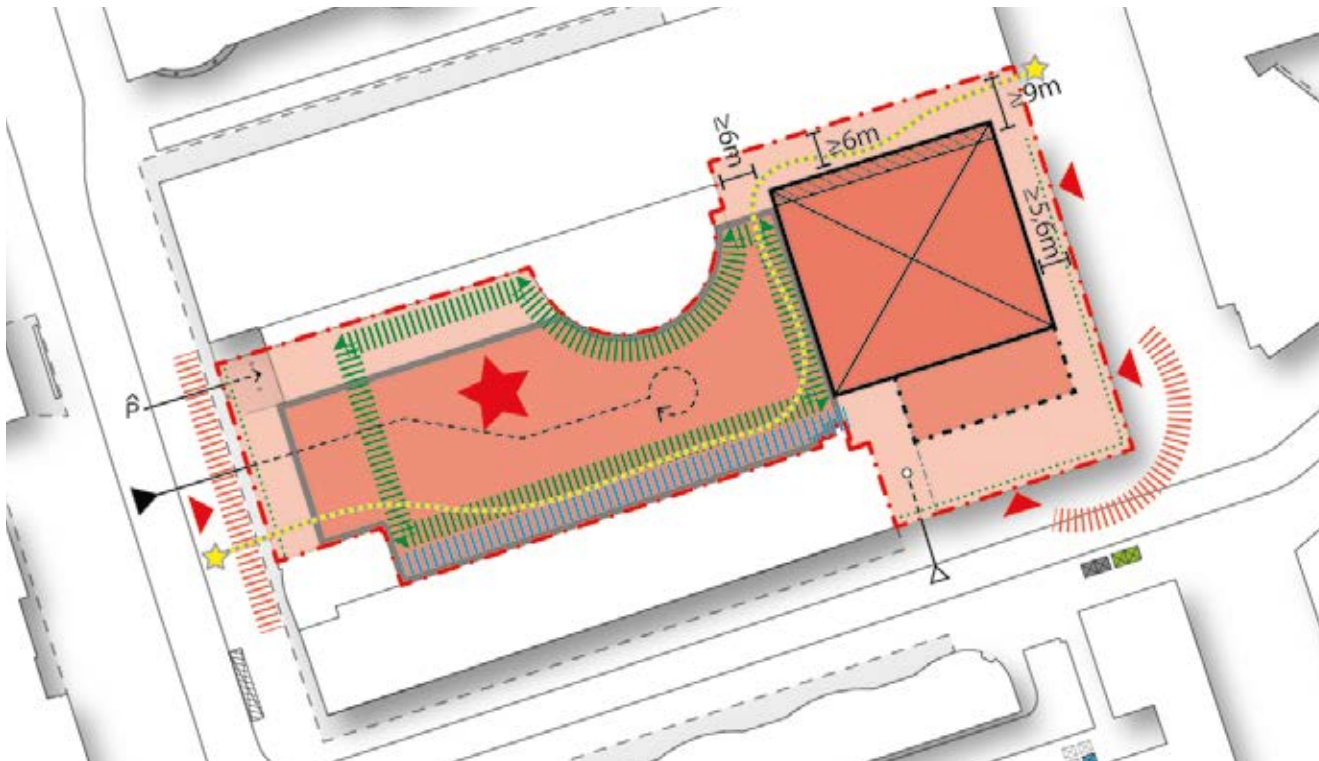
Jan Evertsenplaats en Joost Banckertsplaats



Karakter van de binnenwereld

De binnenwereld bestaat uit een mix van groene verblijfsruimten op maaiveld of op dak. Vanaf de Karel Doormanstraat is deze semi-openbare ruimte toegankelijk, prominent aanwezig en goed herkenbaar (A), als dit een groen verblijfsdak betreft is er via de lobby een toegang tot het dak met een lift. Vanaf de straat gezien is er levendigheid in de verblijfsruimten en het groen is zichtbaar (B, C). Mensen zijn zichtbaar op een terras aanwezig en genieten van een drankje (D), beschermd en besloten tussen weelderig bloeiende sierborders. Iets verderop is er een aangename zitplek waar overdag iedereen gebruik van mag maken, de ruimte is voor iedereen (E). Via sierborders, de

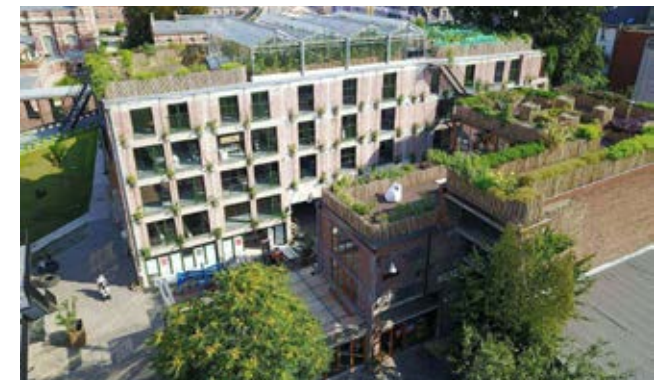
zitplek, langs meerstammige boompjes en nieuwe actieve plinten vindt met door het groen een continue doorloop naar de Lijnbaan (F). 's-Nachts is de ruimte afsluitbaar, maar overdag een mooie dolende route door een beschutte oase die voor iedereen toegankelijk is. De afsluitbaarheid vindt plaats door een speciaal ontworpen poort voor deze plek (G, H). Op de volgende pagina's drie scenario's die kunnen worden gecombineerd en afgewisseld.



In groen de contour van de semi-openbare ruimte in geel de doorgaande voetgangersverbinding van Karel Doormanstraat naar Lijnbaan.

UITGANGSPUNTEN

- A. De nieuwe groene semi-openbare ruimte is vanuit de Karel Doormanstraat en Lijnbaan toegankelijk.
- B. Groen op maaiveld en dak is van buitenaf zichtbaar.
- C. Activiteit is vanaf de Karel Doormanstraat zichtbaar.
- D. De plinten aan de verblijfsruimten zijn actief.
- E. De binnenwereld wordt inclusief, er is een diversiteit aan functies. Van zitplaats en terras tot maatschappelijke functies.
- F. Er komt een doorgaande voetgangersverbinding door de binnenwereld, van Karel Doormanstraat naar de Lijnbaan.
- G. De ruimte wordt (met tijdslot) openbaar toegankelijk.
- H. Afsluitbaarheid vindt plaats door middel van een speciaal vormgegeven poort of bijzondere entree.



PAKT Antwerpen, een voorbeeld van een daktuin met verschillende niveaus

Drie scenario's

Met de gestelde uitgangspunten is er in het binnenhof een aantal scenario's mogelijk, waarbij het groene doorgaande openbare karakter centraal staat. De ene situatie leent zich beter voor het plaatsen van bepaalde functies dan de andere.

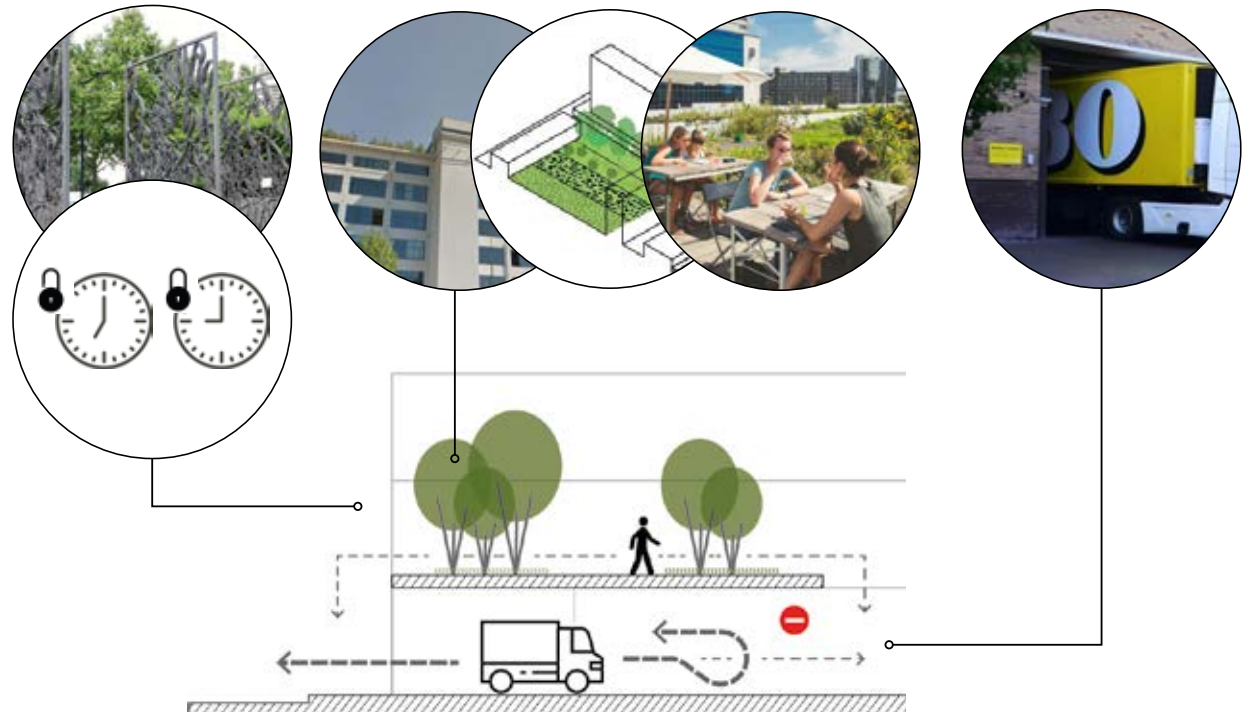
1

Verblijfsruimte op dak, daar onder Logistiek / technische functies.

**Herkenbare entree
en afsluitbaarheid**

Gelaagd, doorgand groen, actief en zichtbaar.

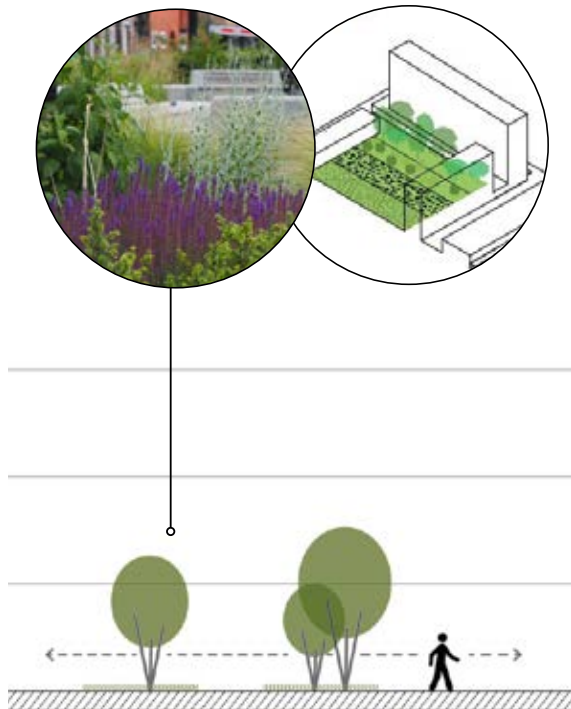
**Laden en lossen uit het zicht
en los van verblijfsruiten**



2

Verblijfsruimte op maaiveld

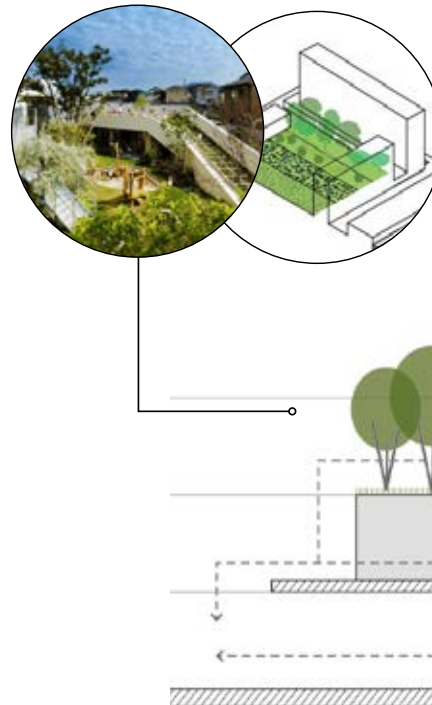
Gelaagd, doorgand groen.
Zichtbare activiteit in buitenruimte en plinten.



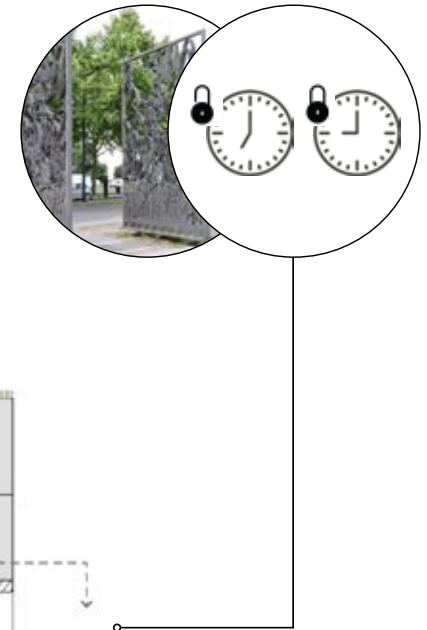
3

Bebouwing met verblijfsdak

Bruikbaar en groendak
op verschillende niveau's



Herkenbare entree en afsluitbaarheid



Groen- en blauw

Het is wenselijk dat de maatregelen voor vergroening en waterhuishouding van het nieuwe ontwikkeling en de bestaande gebouwen in het bouwblok samengevoegd worden tot één systeem (zie Ontwikkelingsvisie Lijnbaankwartier en Rotterdams Dakenprogramma).

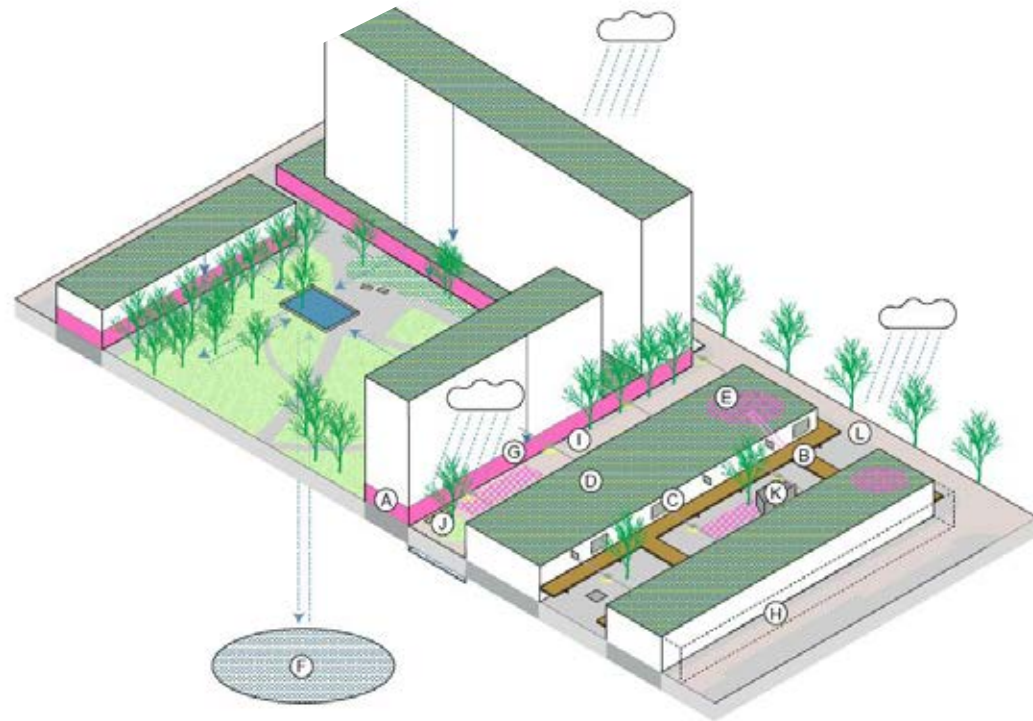
De bestaande daken in het bouwblok zijn van 'bitumen'. De daken zouden voorzien kunnen worden van een eenvoudige extensieve vergroening en een waterbuffer. Door de hoogteverschillen van de daken kan in tijden van droogte het wat uit een hoger gelegen buffer gebruikt worden om een lager gelegen dak te beregenen. Daarnaast zou het systeem gekoppelt kunnen worden aan het 7square-endeavour initiatief dat ernaar streeft zoveel mogelijk daken in de buurt samen te koppelen tot een systeem.

UITGANGSPUNTEN:

- A. Vergroenen van de nieuwe daken, bij voorkeur met extensief groen.
- B. Regenwateropvang, - gebruik en - overloop van hoge en lage daken koppelen tot één systeem.
- C. Overtollig regenwater lossen op oppervlaktewater in de buurt.

AMBITIE

- A. Regenwateropvang, - gebruik en - overloop van bestaande en nieuwe bebouwing koppelen tot één systeem in het bouwblok.
- B. Aansluiten van nieuwe en bestaande groendaken op het initiatief 7square-endeavour.



Groene daken volgens de ontwikkelingsvisie Lijnbaankwartier (2017)



Aansluiting op het initiatief '7square-endeavour'
<http://www.7square-endeavour.nl/>



Extensief retentie- en groendak (Optigroen)

Ruimtelijke inpassing afvalverzameling

De gemeente Rotterdam zamelt afval in vanuit de openbare ruimte (zie ook pagina 70 over afvalinzameling huisvuil, GFT en bedrijfsafval).

Huisvuil wordt verzameld in ondergrondse containers. Daarnaast wordt bedrijfsafval door private partijen opgehaald, meestal vanuit verzamelpunten voor rolcontainers in de openbare ruimte. Hoogbouwontwikkelingen zorgen voor een hoge dichtheid aan huishoudens en bedrijven op één plek met als directe resultante een clustering van een groot aantal in te passen vuilvoorzieningen nabij de ontwikkeling. En dit juist op één plek waar de druk op de openbare ruimte al hoog is en de beoogde kwaliteit van de architectuur en inrichting hoog is.

Desalniettemin moet ook op deze plek een reservering gemaakt worden voor het verzamelen van huisvuil. De nieuwe ontwikkeling brengt circa 300 appartementen met zich mee. Het benodigd aantal ondergrondse perscontainers in de buitenruimte bedraagt twee stuks. Verder komt hier nog één papiercontainer en één glascontainer bij. Gft-afval moet in de toekomst ook opgehaald worden, hiervoor zijn twee kleine ondergrondse containers nodig. Het totaal aantal units komt hiermee op zes stuks. (Zie afbeelding rechts.) In de randvoorwaardenkaart op p.38/39 wordt een zoekgebied gedefinieerd voor de ondergrondse containers en het verzamelpunt voor rolcontainers. Dit zoekgebied is het uitgangspunt en wordt hieronder verder toegelicht. In afstemming met de gemeente kan de ontwikkelende partij een gelijkwaardig alternatief aandragen voor de afvalverwerking.

In het Kruiskadehof achter Crystal House zijn nu traditionele containers aanwezig. Hier kan door een ruil naar perscontainers winst behaald worden. Bij een wissel komen twee plekken vrij, deze kunnen dan ingevuld worden voor glas en papier vanuit Lumière. Glas- en papiercontainers worden minder frequent bezocht, waardoor een iets verdere loopafstand, naar het Kruiskadehof, te beargumenteren is.

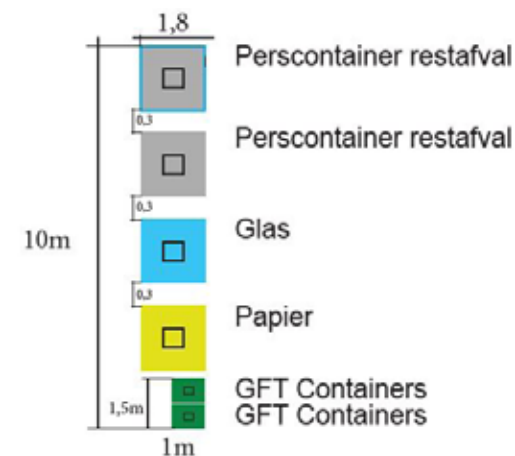
De zone voor de twee ondergrondse restafvalcontainers en twee kleine gft-containers is in de ruimtelijke uitgangspuntenkaart aangegeven tegen een blinde gevel aan de Kruiskade. Qua loopafstand prima te bereiken vanaf de hoofdentree van Lumière en niet direct gelegen aan vitrines, winkelentrees of ramen. Ander belangrijk pluspunt is dat de locatie niet wordt gehinderd door kabels & leidingen. De omliggende ondergrond is bijzonder druk.

Verder zal er ook rekening moeten worden gehouden met het ophalen van bedrijfsafval. De containers staan, uit het zicht, in het logistieke hof en worden hier ook geleegd. Zo is er in de buitenruimte geen extra opstelplaats nodig. Dit houdt de beoogde kwaliteit van de buitenruimte hoog.

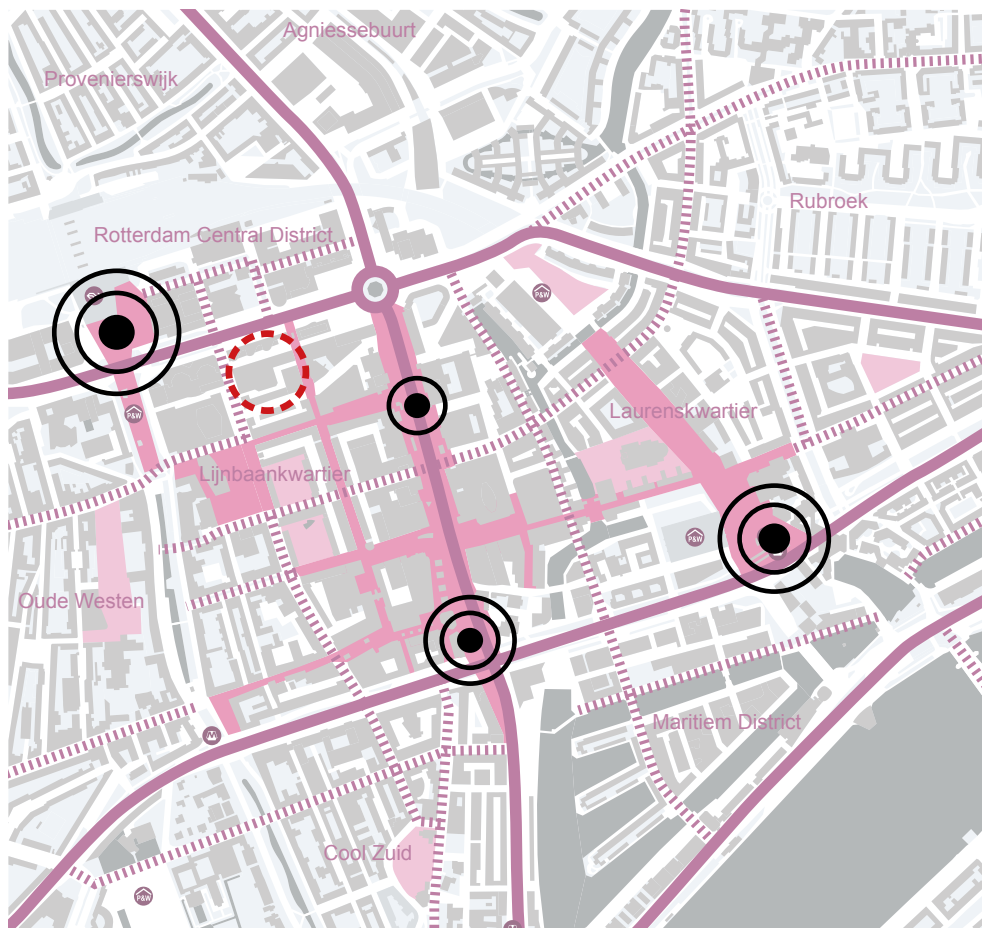
De Gemeente Rotterdam staat open voor andere innovatieve initiatieven die de druk op de openbare ruimte verminderen. Deze kunnen in een verdere uitwerking van de plannen worden besproken. Zie ook het stuk van Stadsbeheer voor meer informatie over de afvalinzameling.

UITGANGSPUNTEN:

- A. Containers voor bedrijfsafval worden geplaatst en geleegd in het logistieke hof. Deze worden uit het zicht geplaatst.
- B. Zoekgebied voor ondergrondse rest- en GFT-containers ligt tegenover de Hoofduitgang van Lumière. t.h.v. de blinde kopgevel.
- C. In het Kruiskadehof wordt ruimte gereserveerd voor één glas- en één papiercontainer.
- D. Innovatievere manieren van afvalinzameling / -verwerking zijn in een later stadium bespreekbaar en worden vastgelegd in het nog op te stellen inrichtingsplan.



Het ruimtebeslag van de benodigde containers.



Uitstekende OV-posities



Verkeersvisie

Mobiliteit

Bij de ontwikkeling van de Lumieretoren ligt de focus, eendachtig de Rotterdamse Mobiliteitsaanpak, op het goed faciliteren van voetgangers en fietsers en benutten van het nabije OV, zodat automobility nauwelijks noodzakelijk is. De ligging van de locatie leent zich hier goed voor: gelegen aan het voetgangersgebied van de Lijnbaan en nabij Centraal Station, metrohalte Stadhuis en diverse tramhaltes. De ruimte voor inpassing van autoparkeren op de locatie is zeer beperkt, vandaar dat wordt gestreefd naar het extern oplossen van de autoparkeereis in een nabije garage. Voor de logistiek wordt een slim systeem uitgewerkt, zodat de openbare ruimte minimaal wordt belast met verkeersbewegingen.

Verkeersontsluiting

De locatie is gelegen aan het voetgangersgebied van de Lijnbaan. De verkeersontsluiting moet daarmee gedwongen geregeld worden via de Kruiskade of Karel Doormanstraat (Lijnbaanhof), zoals in de huidige situatie.

Voor de logistieke functies zal de Lijnbaanhofzijde van de toren gebruikt worden. De uitwerking dient op dusdanige wijze te zijn dat de logistiek minimale overlast veroorzaakt in de openbare ruimte en geen verkeersonveilige situatie oplevert. Het uitgangspunt is daarom dat voertuigen, die het hof in moeten om te laden en te lossen, het hof vooruit inrijden en vooruit uitrijden. Het plan moet daarnaast een goede oplossing bieden voor bewoners die moeten laden en lossen (bij verhuizing of zware boodschappen) en elders parkeren.

Parkeren auto en fiets

De Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets Rotterdam (2018) is het actuele beleidskader voor de ontwikkeling. Op locaties met uitstekende bereikbaarheid per openbaar vervoer kan volstaan worden met een beperkt aantal autoparkeerplaatsen en wordt het mogelijk om met behulp van een deelaautosysteem, mobiliteitsdiensten en fietsparkeren minder parkeerplaatsen te maken. Daarnaast is er een verplichting voor fietsparkeren toegevoegd. Fietsenstallingen voor de voorzieningen, kantoren en woningen moeten laagdrempelig bereikbaar zijn en in-pandig ingepast worden. Voor autoparkeren kan verkend worden of er mogelijkheden zijn om parkeren op afstand te realiseren.

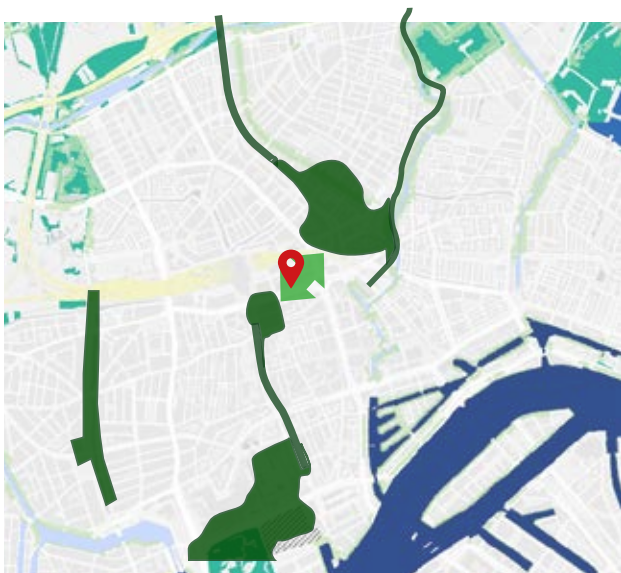
De Lumieretoren zet optimaal in op het benutten van de vrijstellingsmogelijkheden die het actuele Rotterdamse parkeerbeleid biedt: minder noodzaak tot autoparkeerplaatsen, vanwege de nabijheid van OV, het aanbieden van deelmobiliteit en extra fietsparkeerplaatsen. Eventuele parkeerplaatsen worden extern afgenomen in een nabije garage.

Het fietsparkeren voor zowel de bewoners als ook de bezoekers van alle programmaonderdelen van de ontwikkeling wordt aan de Lijnbaanhof (locatie van de voormalige Baja Beachclub) opgelost en is daarmee goed bereikbaar vanaf zowel de Karel Doormanstraat als de Kruiskade.

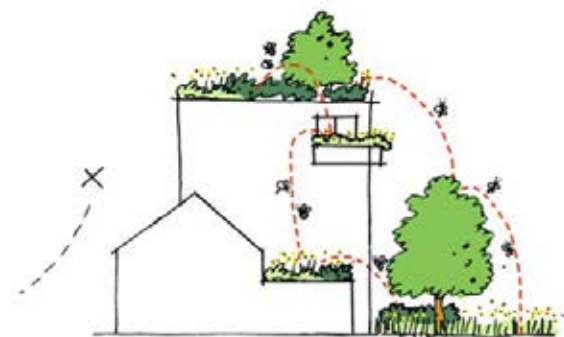
Openbare fietsstalling

In het kader van de herinrichting van het Schouwburgplein wordt onder andere ingezet op de realisatie van een grote openbare fietsenstalling. Indien die mogelijkheid niet realiseerbaar blijkt zou de Lumière ontwikkeling een interessante locatie zijn voor het toevoegen van een openbare stalling in het noordelijke Lijnbaankwartier.

Ecologie



Figuur 1. Beoogde ecologische verbindinglijn tussen het Noordereiland en de Nieuwe Maas.



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

Biodiversiteit is de basis van een gezonde leefomgeving. Plaagdierbestrijding, het voorkomen van ziektes in planten en bomen, een goede waterhuishouding, CO₂ vermindering en fijnstof vermindering zijn allemaal terug te leiden naar een goede biodiversiteit in de stad. Het belang van biodiversiteit voor een gezond en evenwichtig ecosysteem in de stad is onderdeel van de Visie Openbare Ruimte van de gemeente Rotterdam. Doel is om een volledig en robuust ecosysteem in de stad te realiseren. Dit is mogelijk door sterke verbindingen te creëren, waardoor uitwisseling kan plaatsvinden tussen ecologisch waardevolle gebieden. 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 Lumière 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 noord-zuid structuur is de ecologische hoofdroute en verbindt 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:

1. Vergroten

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

2. Zichtbaarheid

Beestjes gaan of vliegen af op wat ze zien. Afstanden en hoogteverschillen zijn belangrijk om groene plekken onderdeel te maken van de structuur.

3. Wie lust wat en waar?

De beplanting moet afgestemd zijn op beestjes die er daadwerkelijk komen.

4. Mix van rust en reuring

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

5. Versterken wat er al is

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

Doelsoorten

Doelsoorten(groepen) in de stedelijke omgeving omvatten voornamelijk insecten (vlinders, bijen, bodeminsecten), vleermuis (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. 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 is ieder project anders en zijn creatieve en maatwerk oplossingen benodigd om de gezonde stad te realiseren.

Daken

- Alle daken van gebouwen of gebouwdelen dienen een ecologische functie te hebben.
- 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 verblijfs-functie voor een grote groep soorten.

- Ieder dak dient ten minste in één vorm van verblijf-plaats voor insecten te voorzien. Dit kan bijvoorbeeld een insectenhotel, dood hout of stenenhoop zijn.
- 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 dienen ten minste nestgelegenheid aan te bieden voor de slechtvalk.
- Er dienen rustige locaties ingericht te worden waar dieren kunnen verblijven zonder grote verstoring door de aanwezigheid van mensen. 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.
- In gevels onder 9 meter dient nestgelegenheid aanwezig te zijn voor ten minste huismus en algemene broedvogels, zoals koolmees en pimpelmees.
- Boven 9 meter hoogte dient nestgelegenheid

aanwezig te zijn voor gierzwaluw.

- Indien er een gevel naast een groen dak aanwezig is dient hier tot maximaal 9 meter boven het groene dak in de gevel nestgelegenheid voor algemene broedvogels, zoals koolmees en pimpelmees gerealiseerd te worden.
- Tussen 3 meter en 20 meter hoogte moeten diverse vleermuisverblijven worden gerealiseerd voor zomer-, paar-, winter- en kraamverblijffuncties.
- Boven de 20 meter hoogte 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.

Inspiratie en aanvullende informatie:

- *Vleermuisvriendelijk bouwen – Landschapsbeheer*
- *Flevoland, Zoogdierenvereniging en Tauw*
- *Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën - Gemeente Amsterdam*
- *Puntensysteem voor groen-en natuurinclusief bouwen - gemeente Den Haag*
- *Green Deal Groene Daken_Handreiking-Natuurdaken*

Duurzaamheid

Het ontwerp wordt beoordeeld op duurzaamheid aan hand van de Hoogbouwvisie, Duurzaamheidskompas en Vuistregels Bouwen Binnenstad. Duurzaamheid in het gebouw wordt gemonitord met GPR-gebouw, zowel het ontwerp als in de beheerfase. Bij deze ontwikkeling zien we een drietal 'projectambities'. Drie thema's die als prioriteit gelden:

Circulariteit

De gebouwde omgeving heeft een belangrijk aandeel in het gebruik van materialen in de stad. Een hoogbouwontwikkeling op deze schaal draagt daar sterk aan bij. Er wordt daarom gebruik gemaakt van een materialen en producten met een lage milieubelasting en er wordt een uitgebreid materialenpaspoort opgesteld. Aandacht voor de levenscyclus en flexibiliteit van functies in de torens is tevens belangrijk.

Wateropgave

Rotterdam is een stad met een duidelijke wateropgave, ook in het RCD. Hoe kan een individueel gebouw een bijdrage leveren aan deze opgave: denk aan wateropvang, vertraging van waterstromen, herbenutting van water, gebruik van groen in de watercyclus, en/of water als energiedrager.

Dakenlandschap

De opzet leent zich voor een waterbergend en groen gevel- en daklandschap. Hiermee kan ook invulling gegeven worden aan het multifunctioneel dakenprogramma van de Gemeente Rotterdam. Dit programma zorgt voor een integrale benadering van daken, waardoor deze optimaal kunnen worden benut, de maatschappelijke opgaven worden verkleind en de leefbaarheid van de stad behouden blijft. Vanuit dit perspectief wordt er geadviseerd om

minimaal 2 functies op elk dak te combineren. Een aantrekkelijk daklandschap biedt daarnaast mogelijkheden voor de kwaliteit en beleving van de woningen.

Verder geldt er een basisniveau van duurzaamheid op de verschillende thema's zoals die hieronder worden benoemd.

1. Energietransitie

a. Bronnen (warmte en elektriciteit)

Gebouw is aardgasvrij. Het ligt in concessiegebied. Gebruik stadsverwarming is uitgangspunt, uitzondering alleen mogelijk als er een vergelijkbaar duurzaam alternatief gevonden kan worden.

Koeling is belangrijk, hiervoor dient een duurzame bron gevonden te worden.

Het gebouw voorziet zoveel mogelijk in eigen energiebehoefte. Het toepassen van vernieuwende maatregelen voor het opwekken van energie in hoogbouw wordt gestimuleerd.

Door de hoogte van het gebouw kan mogelijk wind gebruikt worden om energie op te wekken, maar ook geïntegreerde en mee-ontworpen zonnepanelen in de (zuid)gevel kunnen bijdragen aan de energievraag van het gebouw. Daarnaast heeft hoogbouw een mix aan functies die op verschillende momenten of gelijktijdig, warmte óf koeling of beide tegelijk, nodig hebben. Slim schakelen tussen warmte en koude binnen een gebouw kan het energieverbruik verder terugdringen.

Ontwerp een collectief energiesysteem met andere ontwikkelingen in de buurt. Meerdere hoogbouw ontwikkelingen, kunnen goed op elkaar aangesloten worden om optimaal vraag en aanbod te verdelen. Afstemming met omgeving essentieel.

b. Opslag

Onderzoek mogelijkheden om energie (warmte en elektriciteit) op te vangen om piekmomenten op te kunnen vangen. Dit kan mogelijk gecombineerd worden met een ambitieus mobiliteitsconcept.

c. Gebruik

Het gebouw wordt ontworpen op lage energievraag. De oriëntatie, vorm en schil van een gebouw spelen een belangrijke rol in de energiehuishouding, evenals de installaties, de inrichting en de manier waarop een gebouw wordt gebruikt. De inval van zonlicht moet een belangrijke rol spelen bij de vormgeving van gebouwen. Ramen die open kunnen zorgen voor natuurlijke ventilatie. Wind gebruiken om energie op te wekken en voor natuurlijke koeling. Hemelwater kan dienstdoen als secundaire watervoorziening. Diepliggende ramen leveren zon in de winter en schaduw in de zomer. Een dubbele gevel zorgt voor stilstaande lucht en maakt op grote hoogte aangename buitenruimtes mogelijk.

d. Mobiliteit

De mobiliteit van de toekomst biedt kansen voor een gezonde en bereikbare stad. Dit gaan we bereiken door efficiëntere logistiek en mobiliteit, meer ruimte te maken voor voetgangers en fietsers en het openbaar vervoer te verbeteren.

De hoogbouwontwikkeling moet hierop inspelen. Naast de vermindering van het aantal autoparkeerplaatsen en het stellen van een fietsparkeernorm moeten de parkeerplaatsen die gerealiseerd worden wel van goede kwaliteit zijn.

Het nieuwe beleid voor de parkeernormen maakt het mogelijk om vrijstellingen te krijgen voor het aantal te realiseren autoparkeerplaatsen. Hierdoor kan er een verduurzaming

van mobiliteit plaatsvinden en kan de leefbaarheid van de stad gewaarborgd blijven. De dominante rol van parkeren in de openbare ruimte kan hiermee beperkt worden. Tevens introduceert deze regeling ook een fietsparkeernorm: de stijging in fietsverkeer vraagt om het realiseren van kwalitatief goede fietsenstallingen.

2. Circulair

a. *Flexibiliteit*

Nadenken over toekomstige transformaties tijdens het ontwerp van een hoogbouwinitiatief is essentieel. Denk bijvoorbeeld aan het verticale leidingtransport, het energienetwerk binnen een toren, verdiepingshoogte, vluchtroutes, vloeroppervlaktes, mogelijkheden voor buitenruimte, mogelijke overmaat van inpandige ruimtes, liften, et cetera.

b. *Materialen*

Zie projectambitie. Verder: circulariteit heeft ook betrekking op de bouwstromen. Omdat de ontwikkeling op een drukke locatie midden in de stad plaatsvindt, moet er een plan worden ontwikkeld om de overlast tijdens de sloop/bouw fase zo veel mogelijk te beperken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het opzetten van een bouwhub.

Er zijn bestaande gebouwen op de locatie die moeten worden gesloopt om deze plannen mogelijk te maken. De materialen en componenten van de te slopen gebouwen kunnen hoogwaardig hergebruikt te worden en/of minimaal gerecycled te worden. Hergebruik in het nieuw te bouwen gebouw of de directe omgeving heeft hierbij de voorkeur.

c. *Afval*

Er wordt 'slim' en 'sociaal' gesloopt. Aan het begin bij het

ontwerpen van hoogbouw is het van belang stil te staan bij het ruimtebeslag van een systeem binnen het gebouw. Kans is om een combinatie leggen met lokale initiatieven zoals Retourette (nieuwe binnenweg), die afval hoogwaardig verwerken.

Het is niet meer vanzelfsprekend (juridisch afdwingbaar) dat al het afval dat ontstaat tijdens de gebruik fase inpandig een plek krijgt. Dit betekent een grotere aanslag op de buitenruimte als er niks geregeld wordt. Nadenken over nieuwe afvalsystemen voor hoogbouw vraagt om een kader waarbij circulariteit, gemak en inpassing belangrijk zijn. Aan het begin bij het ontwerpen van hoogbouw is het van belang stil te staan bij het ruimtebeslag van een systeem binnen het gebouw.

3. Klimaat bestendig

a. *Klimaat adaptatie*

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. Uitgangspunt is dat een gebied een bui van 70 millimeter per uur moet kunnen bergen. De plot waar hoogbouw wordt gerealiseerd draagt hieraan bij. Dit betekent dat er een ruimte is die kan dienen als waterbuffer; dit kan het dak zijn of/ en een oplossing in de directe buitenruimte die mede vanuit het gebouw wordt gerealiseerd als compensatie zoals een waterplein of een andere locatie in de directe omgeving. Daarnaast is er in (hoog)stedelijk gebied sprake van hitte-eilanden. Door het gebrek aan (grootschalig) groen en veel verharding is de temperatuur hier hoger, op sommige plekken zelfs bijna 10 °C warmer dan in andere gebieden in Rotterdam. Hiermee dient rekening gehouden te worden in

het ontwerp. Gedacht kan worden aan het vergroenen van daken of natuurlijke ventilatie om het gebruik van airco's te beperken.

b. *Groen & ecologie*

In Rotterdam gaan we flink veel groen toevoegen. Er dient rekening te worden gehouden met flora en fauna bij de ontwikkeling van het gebouw; natuur inclusief bouwen. Voor de verschillende wijken in de stad is er een overzicht gemaakt van te nemen maatregelen. Zie hiervoor het hoofdstuk ecologie.

c. *Multifunctioneel dakgebruik*

Het daklandschap moet een combinatie van functies bevatten, waar vanzelfsprekend alle noodzakelijke technische zaken goed zijn ingepast. Elk dak combineert minimaal twee functies. Voor de gebieden in de hoogbouwzone ligt de focus vooral op: groen, gebruik, water en energie. Op de lageregelegen daken is een gebruik functie wenselijk, in combinatie met groen en water. Bij hogere daken is dit wind- en veiligheid technisch lastig en ligt de nadruk dus meer op groen, water en energie.

4. 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 aandacht voor een gezonde leefomgeving meerwaarde voor andere opgaven.

Resilience

Een weerbare en veerkrachtige is een stad die voorbereid is op shocks (disruptieve gebeurtenissen, zoals een pandemie) en stresses (geleidelijke ontwikkelingen die potentieel uitlopen op dis-ruptie, zoals klimaatverandering). De motivatie achter het resiliënt (veerkrachtig) bouwen zet de veiligheid van haar inwoners centraal, zowel op de korte en lange termijn. In de ontwikkeling van gebouwen kan ingespeeld worden op de risico's van mogelijke toekomstige shocks en stresses zoals het veranderende klimaat en de groeiende bevolking.

De impact van deze stresses kan tot uiting komen in verschillende vormen; denk bijvoorbeeld aan droogte, geluidsoverlast, sociale problematiek, wateroverlast en zelfs overstromingen.

Resilience zet in op een integrale aanpak en ondersteunt daarmee zowel doelstellingen vanuit duurzaamheid als van het sociale domein. De ontwikkeling van een gebouwde omgeving uit zich dan ook in brede toepassingen waarbij meerdere beleidsdoelstellingen tegelijkertijd zoals: duurzaamheid, veiligheid en sociale veerkracht elkaar versterken en verrijken.

Voorbeelden zijn onder andere:

- 'Pandemie-proof' gebouw: Aandacht voor voldoende en flexibel te gebruiken ontsluiting en liftcapaciteit, thuiswerkfaciliteiten en buitenruimte.
- Ontwikkelen van een noodplan waarbij bijv. ontmoetingsplekken ook kunnen dienen als shelter ruimtes. Van belang om daarbij voorafgaand aan de ontwikkeling al na te denken over de juiste normen van deze ruimtes. Voorbeeld Inzetten van hoogbouw om verticaal te kunnen evacueren tijdens een noodsi-

tuatie zoals een overstroming.

- Inzetten van kunst t.a.v bewustwording van resilience thema's (biodiversiteit, veiligheid, gelijkheid), sociale cohesie maar ook functioneel als vluchtroute. Zie voorbeeld New Orleans: <https://www.nola.gov/resilience-sustainability/areas-of-focus/green-infrastructure/national-disaster-resilience-competition/gentilly-resilience-district/>
- Rekening houden met stroomcircuits in relatie tot hevige storm en wateroverlast volgens richtlijnen waterrobuust bouwen (bv <https://edepot.wur.nl/13154>)
- Stimuleren van social resilience door middel van participatie van bewoners in het creëren van voorzieningen (bv ontmoetingsplekken), daarbij is het noodzakelijk om bestaande structuren en relaties te stimuleren/faciliteren en eigenaarschap bij bewoners te versterken.
- Zoveel mogelijk gebruik van lokale materialen om transport te beperken en lokale ondernemers te ondersteunen.
- Inzetten van groen ter bevordering van biodiversiteit en het tegengaan van geluidsoverlast, luchtverontreiniging, graffiti en vandalisme (green envelopes Green building envelopes)
- Bevorderen van gelijke kansen en toegankelijkheid; bijvoorbeeld voldoende voorzieningen beschikbaar stellen die voor iedereen toegankelijk.

Smart City

Rotterdam wil een digitale voorbeeldstad zijn. Dit doen we door digitalisering in te zetten voor maatschappelijke, fysieke en economisch opgaven. Bij de ontwikkeling van nieuwe gebouwen, wegen en buitenruimte wordt niet alleen nagedacht over de constructies maar ook over de inzet van digitale technologie om op een 'slimme' manier in de stad te kunnen wonen, werken en recreëren. De ontwikkeling van SMART city toepassingen spelen daarin een belangrijke rol.

In de kern gaat het bij smart city oplossingen om het toepassen van slimme technologie bij stedelijke uitdagingen. Sensor-technologie, resilience, cyber security, artificiële intelligentie en (urban) big data maken bewoners, gebouwen en buitenruimte, en daarmee de stad slimmer, duurzamer, efficiënter en veiliger. Communicatie, data, informatie, algoritmes, kennis en het delen daarvan spelen daarin een belangrijke rol en daarvoor is een hoogwaardige digitale infrastructuur noodzakelijk.

Aandachtspunten Smart City infrastructuur:

Telecomverbinding

Wettelijk gezien is een goede telecomverbinding niet meer verplicht, maar voor bewoners van essentieel belang. Goede telecomverbindingen worden door bewoners als een soort nutsvoorziening gezien. De telecompartijen kunnen helaas niet verplicht worden om een glasvezelverbinding aan te leggen, andersom kan een telecompartij niet verplicht worden om een traditionele telefoonverbinding aan te leggen als er glasvezeldiensten mogelijk zijn. Het is belangrijk om te streven naar competitie, dus dat bewoners een keuze

hebben over een hoogwaardige internetverbinding via kabel én glasvezel. Geïntegreerd in de wijk kan er een centrale locatie komen waarin de telecompartijen hun aansluitingen moeten realiseren. Dit voorkomt dat er later extra huisjes of straatkasten geplaatst worden. Voor hoogbouw is een goede (externe) bereikbare technische ruimte nodig voor telecomapparatuur. Ook is het zinvol om voorzieningen te treffen voor de doorvoer van (meerdere) glasvezelkabels naar alle appartementen om te voorkomen dat doorvoeren twee keer bij de bouw brandveilig moeten worden afgewerkt en gecertificeerd.

Smart energy

Vanuit de infrastructuur zal iedere woning gekoppeld worden op het stroomnet. Onderling verbonden slimme energiesystemen, conversie- en opslagtechnologie in energiebesparing hebben de toekomst. Dus voorbereid op lokale stroomopwekking en distributie, en voorbereid voor oplaadpunten voor elektrische auto's en opslag in een grote batterij. Ruimte in de meterkast voor meervoudige elektronische apparatuur, inclusief de benodigde bekabeling en stroomvoorzieningen. Stroomvoorzieningen standaard voorbereid zijn voor zonnepanelen en zonne-boilers. Onderzoek naar de mogelijkheid om gelijkstroom te gaan gebruiken. Dit is zuiniger dan wisselstroom, en geeft meer mogelijkheden met lagere spanning.

Wifi en 5G

Onderzoek naar een betonsoort die minder storend is voor draadloze communicatie. In de moderne huizen met hun betonnen skelet komt het wifi signaal niet tot op zolder. Het realiseren van voorzieningen voor goede wifi (wifi gaat bv

niet door beton heen). Zorg per verdieping voor aansluitpunten waarop wifi access points makkelijk aangesloten kunnen worden.

Het nieuwe 5G: dit gaat nog moeilijker om gebouwen heen, en ook niet goed door speciaal behandeld glas. Maar mensen verwachten binnen wel goede ontvangst van hun mobiel (maar 66% van de mensen heeft thuis tegenwoordig een vaste verbinding). In het Central District start binnenkort een proef hoe je achteraf dit toch kan regelen met 5G binnendeckking, maar dat kost tonnen, vandaar dat bij grote gebiedsontwikkeling dit van te voren bekeken moet worden.

Kabels en oplaadpunten

In de woningen kiezen voor stopcontacten die USB oplaadpunten hebben. En naast de leidingen voor de stroom ook leidingen voor UTP kabels, het liefst al doorgetrokken (de standaard voor TV kijken gaat niet meer via COAX maar via UTP).

Slimme woningen en domotica

Op de UTP kabels kunnen slimme beveiligingscamera's aangesloten worden maar ook domotica toepassingen. Denk hierbij aan het centraal kunnen aandoen van lampen, bewegingssensoren, hulpsysteem voor ouderen, op afstand openen van de voordeur, enz. En alle kamers voorbereid voor slimme thermostaten, inclusief luchtkwaliteit meters. Bezorgdiensten kunnen hun pakket achterlaten in een aparte ruimte in het huis die met behulp van een code, of op afstand geopend kan worden.

Technische aspecten

Bij de ontwikkeling en realisatie van deze ontwikkeling moet rekening gehouden worden met diverse technische randvoorwaarden die van belang zijn in zowel de ontwerpfase als ook de fase van de technische uitwerking. Dit hoofdstuk benoemt de belangrijkste technische randvoorwaarden en beschrijft de stand van zaken op hoofdlijnen.

Kabels en leidingen

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

Bijzonderheden

- In het gebied bevinden zich 1 of meerdere olie gekoelde transformator ruimtes. Het is nog niet duidelijk of deze gehandhaafd kunnen worden in de nieuwe plannen of dat er een verplaatsing noodzakelijk is. Indien de transformatoren gehandhaafd blijven moet er voor worden zorg gedragen dat deze met grote voertuigen bereikbaar zijn. Verplaatsen zal alleen kunnen indien er een aanvaardbaar alternatief is. Hiervoor zijn nadere gesprekken met de eigenaar van de transformatoren noodzakelijk.
- Verder bevinden zich in het gebied waarschijnlijk (droge) blusleidingen. Nadere informatie daarover is nog niet bekend bij de gemeente.
- Het wordt aangeraden in een zo vroeg mogelijk stadium de vervanging van de huisaansluitingen gaan aanvragen

Werkzaamheden aan kabels en leidingen, zoals omleggen,

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

In de bijlage een op dit moment beschikbaar overzicht van de in het projectgebied aanwezige kabels en leidingen (niet uitputtend). Deze informatie dient door middel van een oriëntatieverzoek bij het KLIC (onderdeel van het Kadaster) te worden geverifieerd bij de kabel- en leidingeigenaren.

Nuts- en telecomvoorzieningen

- dienen voor vervanging- en onderhoudswerkzaamheden te allen tijde goed toegankelijk te zijn vanuit de openbare ruimte.
- dienen geïntegreerd te worden in de gevel om de openbare ruimte te vrijwaarden van obstakels.

Bodemkwaliteit

Voorafgaand aan werkzaamheden in de grond, bij herinrichting en/of bestemmingswijziging dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden conform de NEN 5740.

- Onderhavige locatie is op grond van de bodemkwaliteitskaart verdacht voor zeer lichte verontreinigingen van maaiveld tot 1 m onder maaiveld (m-mv) en licht

verontreinigd van 1 tot 2 m-mv.

- Op de locatie zijn voor zover bekend geen eerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Echter in de omgeving van de locatie zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze bodemonderzoek komt over het algemeen naar voren dat de puinhoudende grond vanaf circa 1 m-mv sterk verontreinigd is met koper, lood en/of zink.

Het bodemonderzoek kan, maar dat is geen verplichting, via Stadsontwikkeling verlopen.

Niet Gesprongen Explosieven

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

Hulpdiensten

In de verdere planvorming is nadere afstemming vereist met de veiligheidsregio. Zie ook informatie in de bijlage.

Beheer aspecten

Afvalinzameling - huishoudelijk afval

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

- Oud papier en karton
- Glas
- Textiel
- Restafval (incl. PMD d.m.v. nascheiding)

De inzameling van het huisvuil dient te geschieden in ondergrondse containers met persmechanisme in de openbare ruimte. Hiertoe dient in het inrichtingsplan “aanpassingen als gevolg van ontwikkeling Lumière” een locatie worden opgenomen, inclusief eventueel vrijmaken van kabels en leidingen in de ondergrond.

Afvalinzameling - GFT afval

Wanneer Lumière ontwikkeld wordt zal ook groente-, fruit- en tuinafval (gft) gescheiden worden ingezameld. Dit is op dit moment alleen nog maar bij laagbouw het geval, maar eind 2020 wordt dit ook in fases uitgebreid naar de hoogbouw. Het is daarom van belang dat daar ook in de ontwikkeling van Lumière rekening mee wordt gehouden. De inzameling van het gft kan op verschillende manieren georganiseerd worden. Omdat het gft bij huishoudens (zeker zonder tuin) met name uit etensresten bestaat die goed zijn voor zo'n 40% van het gewicht van de totale afvalzak en het vaak weggegooid moet worden omdat het anders gaat ruiken is het interessant om een voorziening aan te leggen die gemakkelijk is in het gebruik. Het gft (etensresten) kan op innovatieve wijze middels vermalers in de gootsteen van de appartementen worden afgevoerd naar een tank bijvoorbeeld in de kelder van waaruit het ingezameld kan worden door Stadsbeheer. Omdat het niet door de bewoners weggebracht hoeft te worden wordt het gemak wat zij hiervan ervaren vergroot en is dit goed voor de woonervaring en participatiegraad van het scheiden van het gft. Deze oplossing is op dit moment nog niet eerder toegepast, maar wordt momenteel door gemeente Rotterdam, in samenwerking met gemeente Amsterdam, Utrecht en Den Haag uitgewerkt alsook getest in pilots. Het betreft een aaneenschakeling van bestaande en bewezen technieken. Op die manier zouden verzamelcontainers voor het gft op straatniveau niet nodig zijn.

Afvalinzameling - bedrijfsafval

Het inzamelen van bedrijfsafval dient in pandig te gebeuren.

Gebruik openbare ruimte

De logistiek van het gebouw dient het huidige gebruik van de Kruiskade en de Karel Doormanstraat niet te hinderen. De logistiek van het gebouw valt te denken aan pakketbezorging, valet-parking, in- en uitrit parkeergarage, fietsparkeren, bevoorradings, verhuizingen, bezoekersingen en z.

Weg

In het geval van opheffen van de openbare straat Lijnbaanhof, dient het riool verwijderd danwel omgelegd te worden.

Ten aanzien van overige aanwezige kabels en leidingen in de Lijnbaanhof dient de ontwikkelaar afspraken te maken met de kabel- en leidingeigenaren en de Gemeente Rotterdam.

Fasering

Vroegtijdige afstemming met gemeentelijke diensten zoals BWT en Stadsbeheer is nodig over bouwplaatsinrichting, bouwlogistiek en bouwveiligheid.

Bouwplaatsinrichting en logistiek

Voor de benodigde bouwplaats gelden de volgende voorwaarden:

- Voor de bouwplaats dient een Vergunning Gebruik Weg (VGW) op basis van de APV 2.10 te worden aangevraagd;
- De Landelijk Richtlijn voor Sloop-en Bouwveiligheid met de opgenomen tabel voor de bouwveiligheidszones is van toepassing. Bij toepassing van deze tabel reikt de bouwveiligheidszone bij de voorgenomen bouwhoogte tot over de Lijnbaan en Kruiskade. Bij het ontwerp van het gebouw dient rekening te worden gehouden, dat er een bouwmethode is die de Lijnbaan en Kruiskade buiten de bouwveiligheidszone laat vallen
- De Lijnbaan is voetgangersgebied; hierover vindt geen bouwlogistiek plaats;
- De bouwplaatsafscherming bestaat uit een houten schutting met een printopdruk conform de stijl Rotterdam Make It Happen (RMIH).
- Een BLVC-plan conform format Stadsbeheer is onderdeel van de VGW;
- Parkeervoorzieningen op de bouwplaats zijn niet toegestaan;
- Alle bouwwerkzaamheden dienen op de bouwplaats plaats te vinden. Parkeren of stilstaan van vrachtwagens buiten de bouwplaats is niet toegestaan. Dit vereist een goede bouwlogistiek met bijvoorbeeld toepassing van het “just in time” principe en het gebruik maken van een “hub”;
- Het laden & lossen vindt plaats binnen de bouwplaatsafscherming;
- Er is geen achteruitrijdend transport op de openbare weg;
- De bouwlocatie dient veilig afgezet te zijn voor voetgangers;
- Het verkeer op de Kruiskade en Karel Doormanstraat mag niet gehinderd worden; moet doorgang kunnen vinden;
- Aanleveren van een 0-meting van de buitenruimte;
- Bestrating en overige straatmeubilair beschermen of tijdelijk verwijderen;
- Uitgangspunt is dat de bomen op de Kruiskade gehandhaafd blijven. Indien dit niet mogelijk blijkt, dan dient er een rooivergunning te worden aangevraagd waarbij de bomen in het plantseizoen tijdelijk worden gestald op het bomendepot van de gemeente Rotterdam;
- De brandkranen dient men vrij te houden zodat de Brandweer er altijd bij kan;
- De buitenruimte dient na gereedkomen van het gebouw teruggebracht te worden in de oude staat.
- Voor nadere voorwaarden van de vergunning voor ingebruikname van gemeentegrond voor bouwplaatsen en / of bouwlogistiek kan contact worden opgenomen met het Gebiedskantoor CentrumDelfshaven van StadsBeheer (telefoon: 14010/ email: gebiedskantoor-centrumdelfshaven@rotterdam.nl).

Milieu aspecten

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

Geluid

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

Luchtkwaliteit

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

Externe veiligheid

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

Bodem

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

Flora en fauna

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

Water

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

Milieuzonering

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

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de resultaten uit bovenstaande onderzoeken stelt de DCMR een vormvrije m.e.r.-beoordeling op. Het is aan te bevelen van tevoren met de DCMR te overleggen of het aannemelijk is dat de conclusie van de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal zijn dat er geen m.e.r. nodig is.

Overige aspecten

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

Archeologie

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

Voor grondroerende werkzaamheden in gebieden met een zeer hoge archeologische verwachting is afhankelijk van de verstoringsdiepte, maar ongeacht het oppervlak van de uit te voeren werkzaamheden een vrijstelling en/of aanlegvergunning verplicht. Dit geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gebieden en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

Voor de verlening van een vrijstelling en/of aanlegvergunning moet een plan van de voorgenomen werkzaamheden worden voorgelegd aan het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR). Op basis van dit plan beoordeelt het BOOR of in het voorliggende geval een archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) voorafgaande aan de voorgenomen werkzaamheden noodzakelijk is.

De locaties en toegestane verstoringsdiepten, waarvoor al dan niet een vrijstelling en/of aanlegvergunning geldt, vindt men op de Plankaart en in de Voorschriften bij de Bestemmingsplannen.

Indien een archeologische paragraaf voor een specifiek Bestemmingsplan nog niet voorhanden is, dient men hierover informatie in te winnen bij het BOOR.

BOOR levert de desbetreffende informatie die onverkort moet worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Monumenten en Cultuurhistorie

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

Provinciale eisen Omgevingsverordening

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

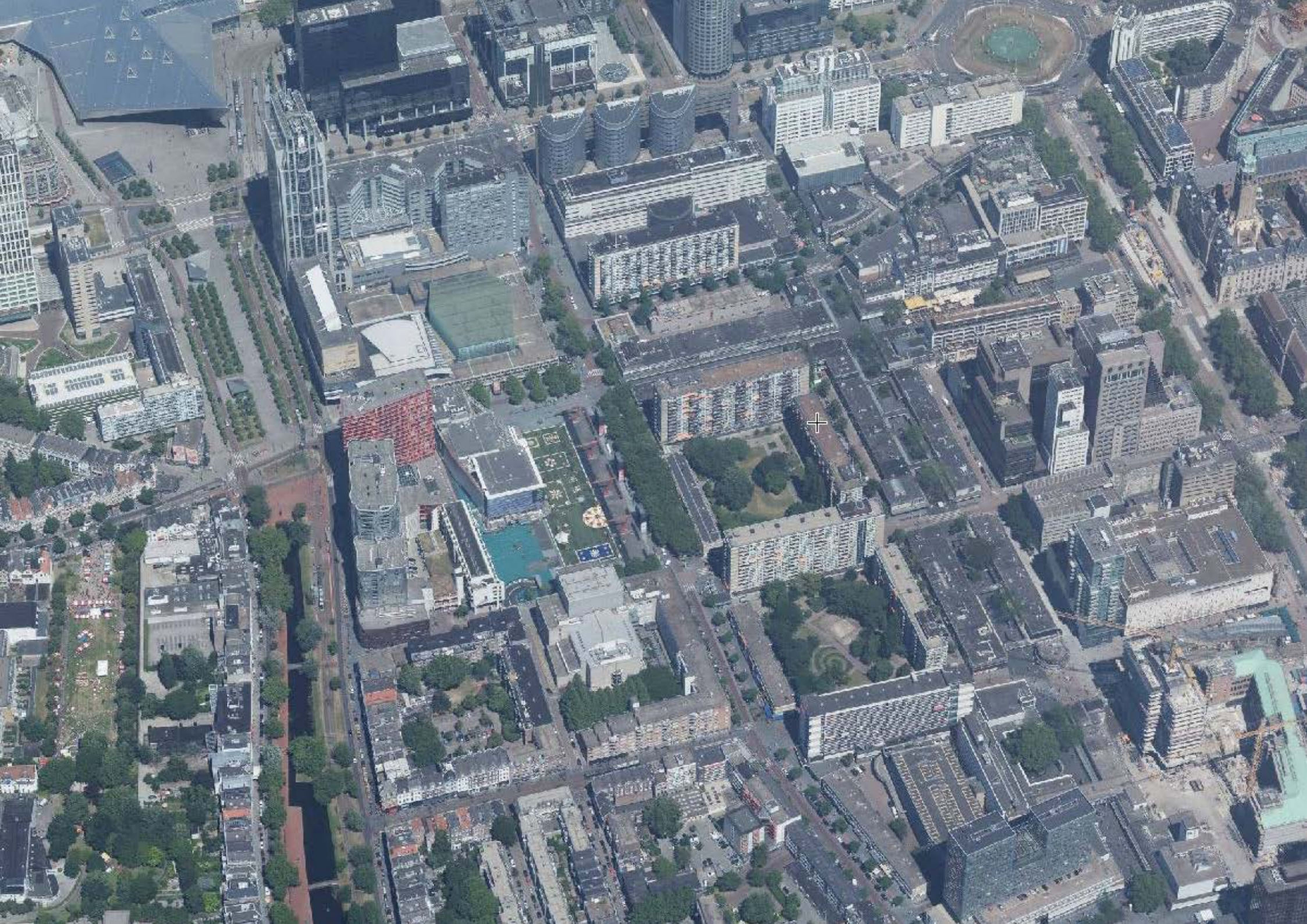
Daarnaast is er de Ladder voor duurzame verstedelijking van de provincie. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige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

Wind

Er moet een globaal windonderzoek worden opgesteld. Zie ook hoofdstuk/uitgangspunten stedenbouw.

Bezonnning

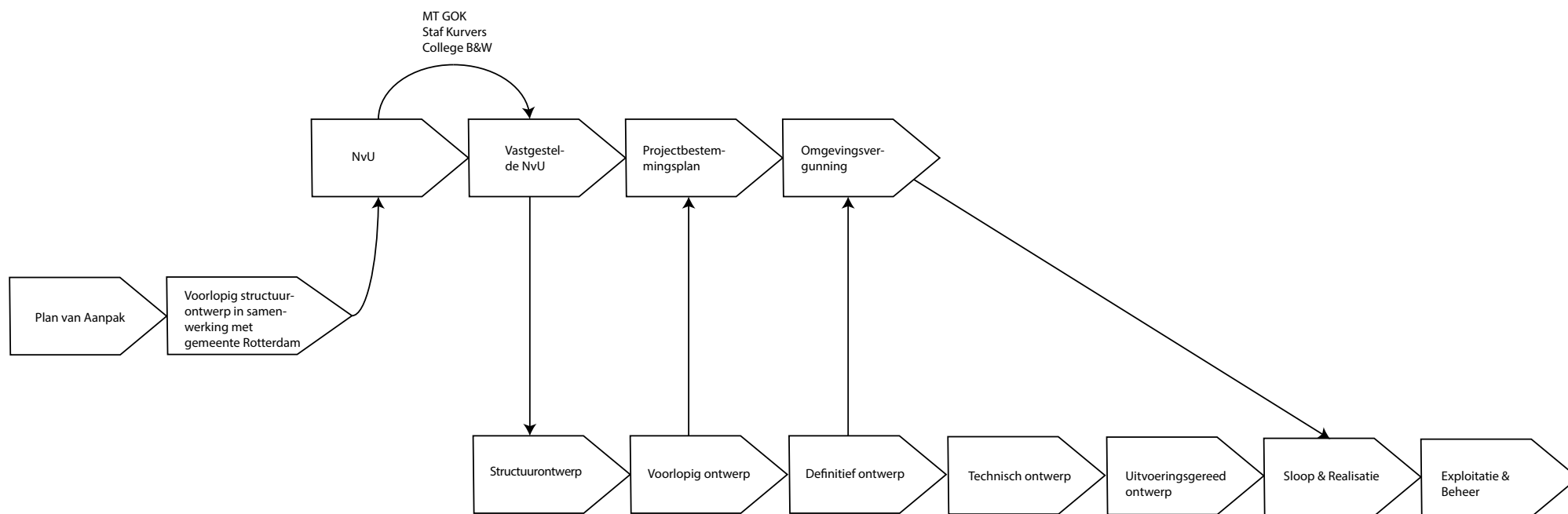
Voor het ontwerp zal een bezonningsonderzoek moeten worden uitgevoerd. Zie ook uitgangspunten stedenbouw.



4. Vervolg

Proces

Ontwikkende Partijen hebben voor vaststelling van de NvU belangrijke stakeholders in de directe omgeving en (direct na het zomerreces) de gebiedscommissie Centrum geïnformeerd over hun plannen. Conform planning zal de NvU vervolgens medio december 2020 ter informatie aan de gemeenteraad worden gestuurd. Daarmee is de NvU een openbaar document.



Communicatie en participatie

In Oktober 2020 hebben de ontwikkelende partijen in samenwerking met de gemeente een communicatie- en participatietraject opgestart. Er zijn gesprekken gevoerd en informatiesessies gehouden met bewoners, ondernemers en andere stakeholders in de omgeving.

Over het algemeen zijn deze partijen enthousiast over de plannen voor Lumière. Wel hebben zij al enkele aandachtspunten meegegeven voor het verdere proces, te weten:

- Effecten van het project op bezonning en wind op straatniveau;
- (Bouw)logistiek en verkeersafwikkeling;
- Hoe kan de bouwoverlast tot een minimum beperkt worden?
- Hoe wordt gezorgd dat de geplande functiemenging ook werkbaar en leefbaar wordt?

Vervolgens is op 29 oktober is de gebiedscommissie geïnformeerd over het initiatief en het participatietraject. De commissie heeft enthousiast gereageerd op het initiatief en is tevreden dat ze al in een vroeg stadium betrokken wordt. De gebiedscommissie heeft nog aandacht gevraagd voor:

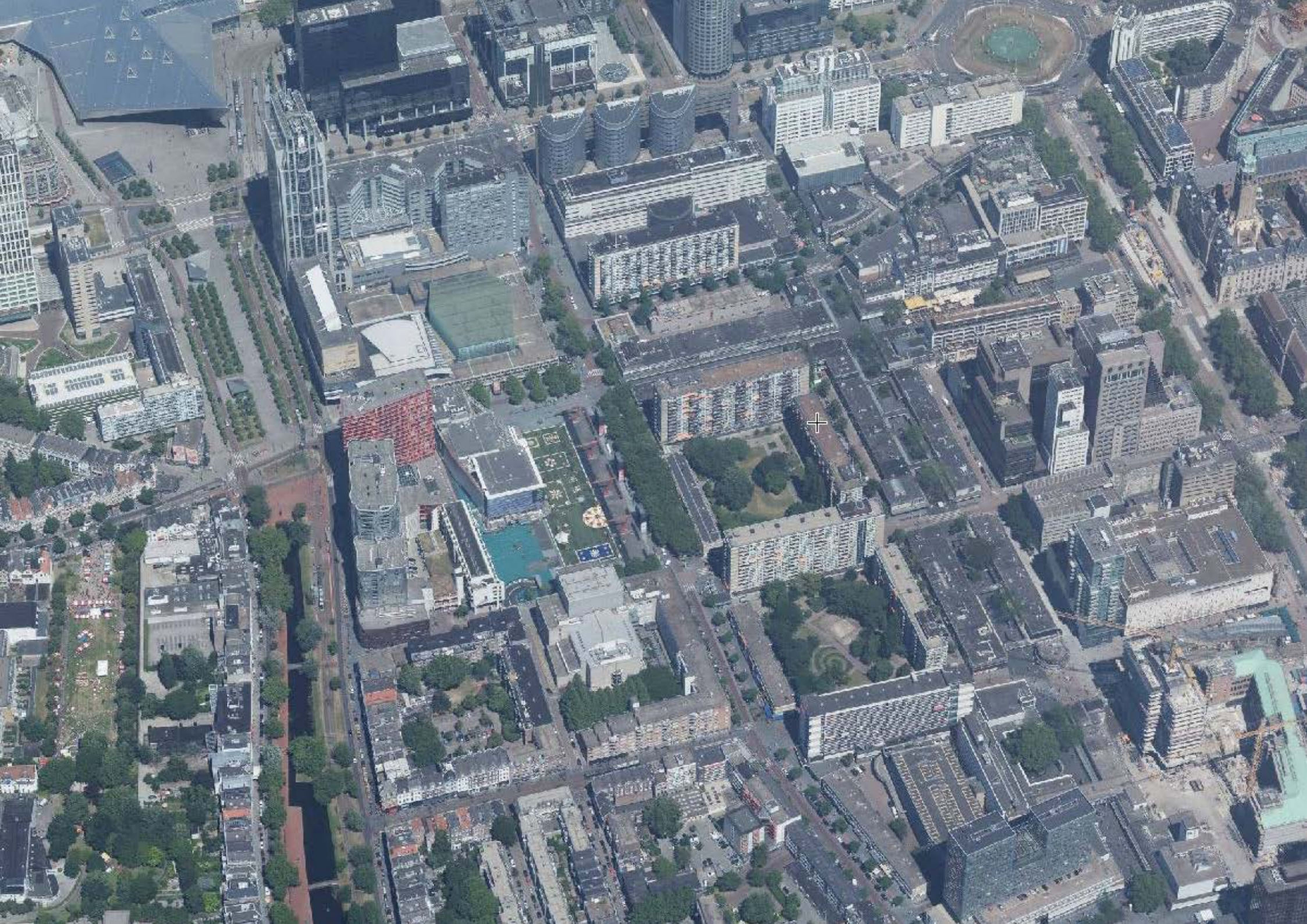
- Maatschappelijke voorzieningen;
- Een gedifferentieerd woonprogramma;
- Het belang van goede participatie, ook in het vervolgproces.

Bronvermelding

DISCLAIMER: Er is getracht alle afbeeldingen juist en volledig te vermelden, echter is niet voor alle afbeeldingen de oorspronkelijke bron teruggevonden. Indien uw beeld gebruikt is zonder de juiste bronvermelding, dan graag contact opnemen met de Gemeente Rotterdam (zie Colofon).

Kaft	Locatie-aanduiding:	Google Earth, 2020 – bewerkt
p.4	Lumière theater, ca. 1955:	https://www.defilmkijker.com/2012/05/02/de-verdwenen-bioscopen-van-rotterdam-lumiere/ , d.d. 28 februari 2020
p.6	Artist Impression:	Lumière Rotterdam Structuurontwerp KAAAN architecten oktober 2019
p.12	Tussenblad:	Google Earth, 2020 – bewerkt
p.17	Afbeelding 1) 'Vriendschapsmodel':	Bakema, 1961
	Afbeelding 2) Lijnbaan overzicht:	https://wederopbouwrotterdam.nl/artikelen/winkelcentrum-de-lijnbaan/ , d.d. 25 juni 2020
	Afbeelding 3) Historisch Lijnbaankwartier:	Licht Verdicht - Ontwerpstudie naar verdichtingsstrategieën voor de binnenstad van Rotterdam, 2017
p.18	achtergrond:	Google Earth, 2020 – bewerkt
p.23	Schema exploitatiegrenzen:	KAAAN Architecten, juni 2020
	Schema huidig gebruik:	KAAAN Architecten, juni 2020
p.27	Beeld Lumière bioscoop:	Stadsarchief Rotterdam, juni 2020
p.28	Afbeelding rechtsboven:	Hoogtestudie, KAAAN Architecten, maart 2019
p.34	De Fabriek, Delfshaven - Mei Architects:	https://www.dearchitect.nl/projecten/de-fabriek-delfshaven/ , d.d. 8 juni 2020
	Gezondheidsc. Aelbrechtskade, Nieuwe Westen:	https://gezondheidscentrum-aelbrechtskade.business.site/ , d.d. 8 juni 2020
	Het industriegebouw:	Afbeelding: Google Earth, 2020
		Kaart: Google Earth, 2020 – bewerkt
p.35	Schiekadeblok:	Kaart: Google Earth, 2020 – bewerkt
	PAKT Antwerpen:	Afbeelding: ©Patricia Goijens
		Kaart: Google Earth, 2020 – bewerkt
p.36	Urbanities:	Afbeeldingen: https://bma.brussels.nl/2018/04/11/factsheet-urbanities-2/ , d.d. 8 juni 2020
	Hackesche Höfe	Afbeelding: http://www.hackesche-hoefe.com/ , d.d. 8 juni 2020
		Kaart: Google Earth, 2020 – bewerkt

p.37	Corso Como	Boven:	https://www.booking.com/hotel/it/3-rooms-10-corso-como-milano.en-gb.html
		Links:	http://www.meltingbutter.com/concept-store-find-10corsocomomilan/
		Rechts:	http://www.10corsocomo.com/gallery-cafe-restaurant/
	Rockefeller Center	Boven:	https://www.nycgo.com/articles/inside-rockefeller-center
		Links+rechts:	https://www.rockefellercenter.com/
p.42	Ref.beelden architectuur:	LEVS:	https://architectenweb.nl/projecten/project.aspx?ID=37821#photoid=308293 - WAX Architectural Visualizations
		KPF Associates:	https://www.architectsjournal.co.uk/archive/kpf-reveals-replacement-for-makes-bondway-tower
		CIE:	https://www.bambouwentechniek.nl/projecten/circl-circulair-paviljoen-abn-amro-amsterdam
		Glenn Howels Ar.:	https://www.constructionmanagemagazine.com/sisk-set-birminghams-tallest-resi-tower/
		Juurlink [+] Geluk:	https://www.010duurzamestad.nl/voorbeelden/daktuin-erasmus-mc/
p.50	Schema's openbare ruimte:		Lijnbaankwartier, Actualisatie Ontwikkelingsvisie 2017
p.51	Beelden Rotterdamse Stijl:		Handboek Openbare Ruimte Rotterdamse Stijl
	'Streetviews':		Google Earth, 2020
p.52	Afbeelding boven:		Google Earth, 2020 – bewerkt
	Schema boomstructuur:		Lijnbaankwartier, Actualisatie Ontwikkelingsvisie 2017
	Afbeelding rechtsonder:		Google Earth, 2020
p.54	Schema's + foto linksonder:		Lijnbaankwartier, Actualisatie Ontwikkelingsvisie 2017 - bewerkt
	Foto rechtsonder:		https://www.theetuin.nl/jacquelinevanderkloet/uk/p_janevertsenplaats.html
p.55	PAKT Antwerpen:		©Patricia Goijens
p.56	Scenario's Lijnbaanhof:	Poort/hek:	http://la-fond-du-bournac.over-blog.com/2015/06/parenthese-verte-dans-la-ville.html
		Eindhoven:	Google Earth, 2020
		Schema:	Lijnbaankwartier, Actualisatie Ontwikkelingsvisie 2017
		Op het dak:	https://ophetdak.com/
		Expeditie:	https://www.oegstgeestercourant.nl/nieuws/algemeen/ - ©uitgeverij Verhagen
p.57	Scenario's Lijnbaanhof:	Beplanting:	https://www.udenhout-trees.nl/nl/projecten/ns-plein-tilburg/
		Schema:	Lijnbaankwartier, Actualisatie Ontwikkelingsvisie 2017
		Binnentuin:	©Ryuji Inoue / Studio Bauhaus
		Schema:	Lijnbaankwartier, Actualisatie Ontwikkelingsvisie 2017
		Poort/hek:	http://la-fond-du-bournac.over-blog.com/2015/06/parenthese-verte-dans-la-ville.html
p.58	Schema groene daken:		Lijnbaankwartier, Actualisatie Ontwikkelingsvisie 2017
	'Square-endeavour':		7 square endeavour
	Optigrün:		https://www.optigroen.nl/systemen/retentiedak/overzicht-retentiedak-systemen/ , d.d. 4 maart 2020
p.57	Beeld afvalverwerking		https://www.kitchenaid.com/major-appliances/disposals-and-compactors.html/ , d.d. 6 juli 2020



Bijlagen

Bijlage 1: Bestemmingsplan

Bijlage 2: Concept SMP

Bijlage 3: Kabels en leidingen

Bijlage 4: Reactie Veiligheidsregio

Bijlage 5: Verkennende zonstudie (KAAN Architecten)

Bijlage 1: Bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is het plan Lijnbaankwartier-Coolsingel (17-10-2019). Ter hoogte van het 'City House' gebouw hanteert het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 40 m. De hoogten in het blok en aan oost- en westzijde mogen maximaal tot 10 meter reiken. Niet alle gronden in het blok kennen een bebouwingsgrond. Een deel van het hof heeft de bestemming verkeer/verblijfsgebied.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning als volgt afwijken van de maximum bouwhoogte indien de wijziging van de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon-, werk- en leefklimaat en het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord wordt geacht:

- *Binnen het vlak met de maatvoeringsaanduiding "maximum bouwhoogte 10 meter" kan afgeweken worden tot een maximum bouwhoogte van 15 meter;*
- *Binnen het vlak met de maatvoeringsaanduiding "maximum bouwhoogte 40 meter" kan afgeweken worden tot een maximum bouwhoogte van 70 meter.*
- *Het bestemmingsplan kent voor deze locatie geen afwijkingsregeling voor hogere volumes. Dit vereist aanpassing van het bestemmingsplan.*

Op de bouwpercelen van de locatie rust de enkelbestemming centrum-1. Aangewezen gronden zijn daarmee bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend op de verdiepingen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.2.4, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "wonen uitgesloten" wonen niet is toegestaan;*
- b. detailhandel en dienstverlening, tot een gezamenlijk maximum van 214.000 m² b.v.o., inclusief detailhandel toegestaan op grond van de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" en binnen de aanduiding "specifieke vorm*

van detailhandel - kiosk";

c. horeca, tot een maximum van 37.000 m² b.v.o., inclusief horeca toegestaan op grond van de bestemming Maatschappelijk - 2" alsmede de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" en binnen de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - kiosk";

d. kantoor, uitsluitend op de verdiepingen, tot een maximum van 541.500 m² b.v.o.;

e. hotel;

f. cultuur en ontspanning, met uitzondering van theater en bioscoop, met dien verstande dat theater en bioscoop uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund is op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan; dit betreft Pathé (Schouwburgplein 101), de Doelen (Schouwburgplein 50), Luxor (Kruiskade 10);

g. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" zijn maatschappelijke voorzieningen, die niet vallen onder de geluidsgevoelige functies genoemd in artikel 1 van deze regels toegestaan; de onderwijsinstelling gevestigd aan Hofplein 19 is toegestaan.

h. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" zijn bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan;

i. ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" is een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van LPG, toegestaan;

j. nutsbedrijf (voorzieningen van openbaar nut), uitsluitend op de begane grond;

k. parkeervoorzieningen (boven- en/of ondergronds);

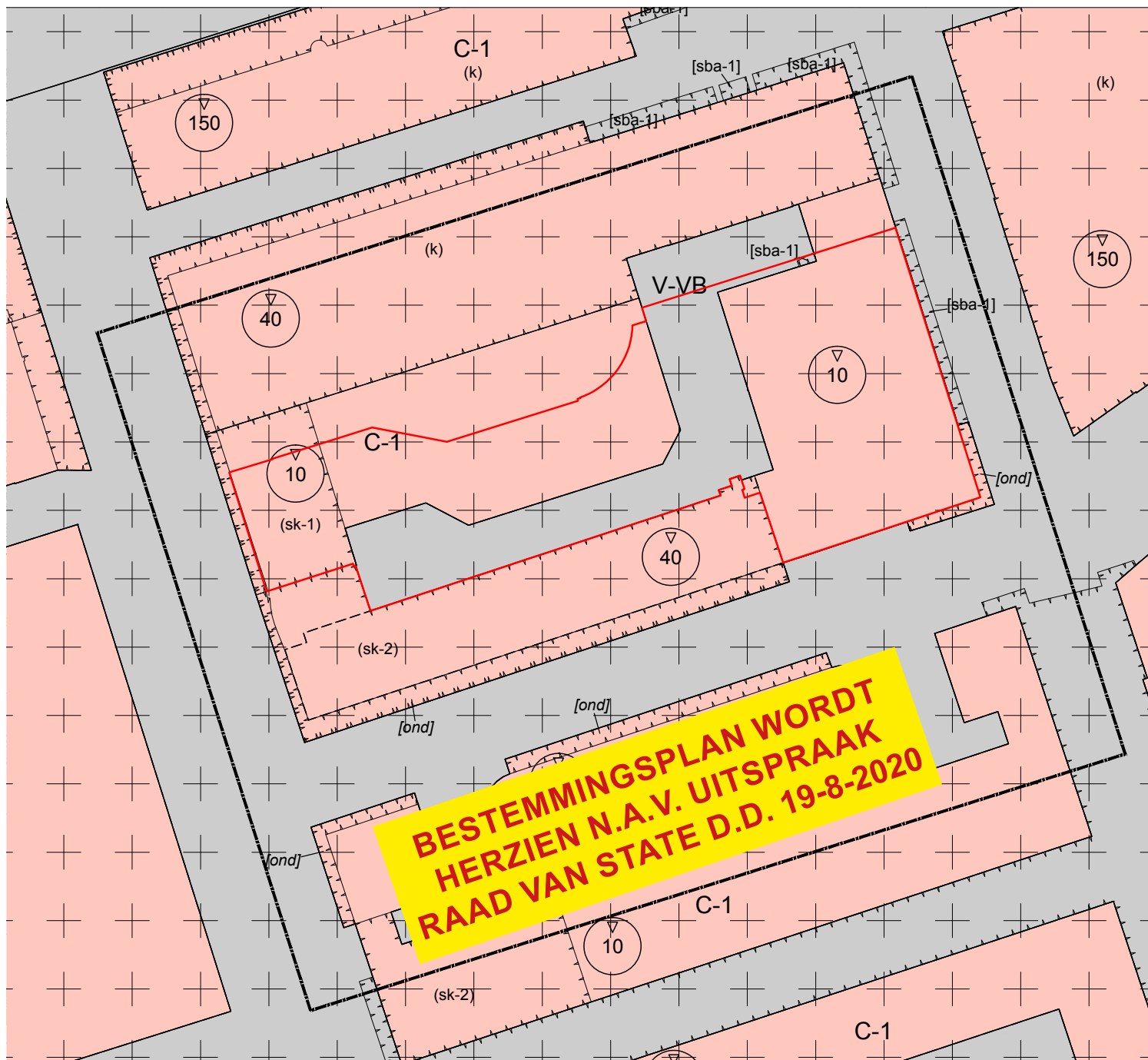
l. dakterrassen;

m. berg- en stallingsruimte, groen, water, ontsluitingswegen en -paden;

n. 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2',

'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Cultuurhistorie 2', 'Waterstaat - Waterkering' en 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

**BESTEMMINGSPLAN WORDT
HERZIEN N.A.V. UITSPRAAK
RAAD VAN STATE D.D. 19-8-2020**



Bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel (vastgesteld 18-02-2016), uitsnede met ontwikkelingslocatie Lumière

Enkelbestemmingen

C-1	Centrum - 1
C-2	Centrum - 2
C-3	Centrum - 3
C-4	Centrum - 4
G	Groen
M-2	Maatschappelijk - 2
V-SP	Verkeer - Spoorverkeer
V-VB	Verkeer - Verblijfsgebied
V-WE	Verkeer - Wegverkeer
WA	Water

Dubbelbestemmingen

WR-A1	Waarde - Archeologie - 1
WR-A2	Waarde - Archeologie - 2
WR-A3	Waarde - Archeologie - 3
WR-A4	Waarde - Archeologie - 4
WR-C1	Waarde - Cultuurhistorie - 1
WR-C2	Waarde - Cultuurhistorie - 2
WS-WK	Waterstaat - Waterkering
WS-WF	Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Gebiedsaanduidingen

---	vrijwaringszone - spoor
---	vrijwaringszone - straatpad
---	wetgevingzone - wijzigingsgebied - 1
---	wetgevingzone - wijzigingsgebied - 2
---	wetgevingzone - wijzigingsgebied - 3

Funcieaanduidingen

(dh)	detailhandel
(i)	infrastructuur
(sdh-k)	specifieke vorm van detailhandel - kiosk
(tu)	tunnel
(vm)	verkoop punt motorbrandstoffen zonder lpg

Bouwaanduidingen

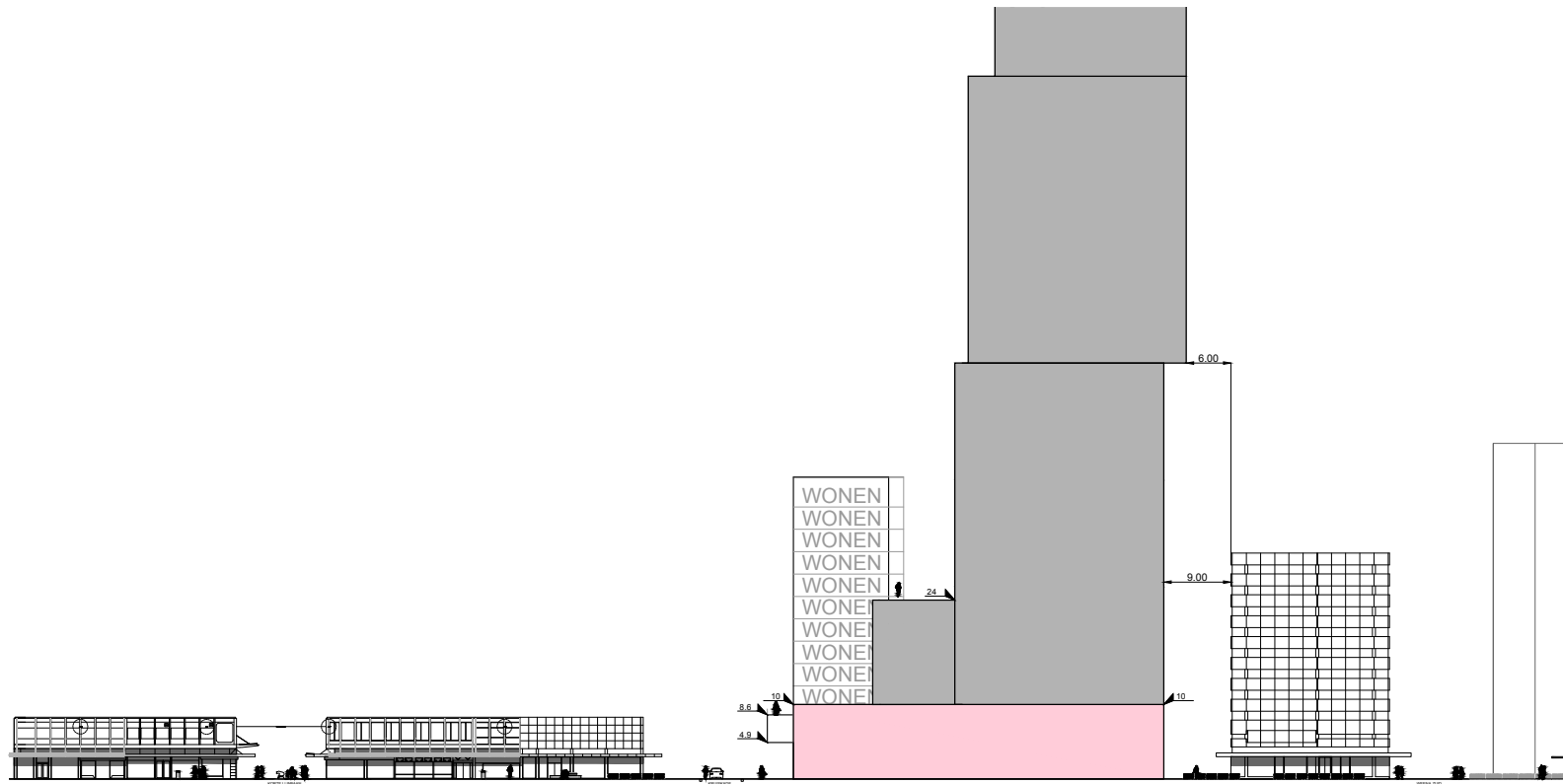
[ond]	onderdoorgang
[sba-lb]	specifieke bouwaanduiding - luchtbrug

Maatvoeringen

10	maximum bouwhoogte (m)
----	------------------------

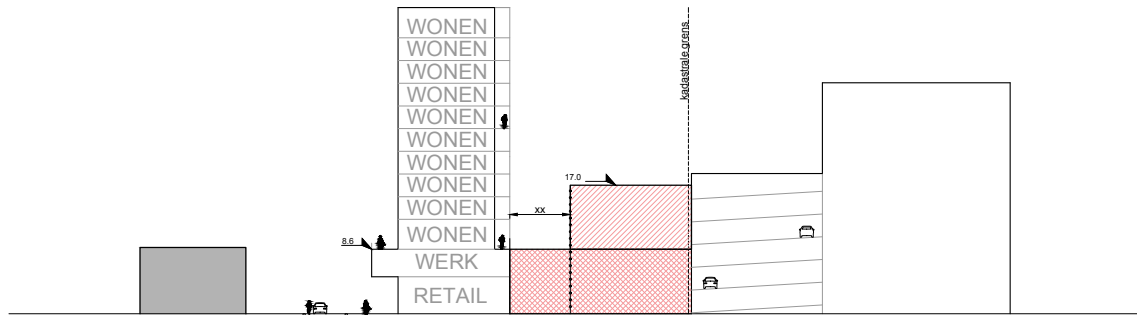
Verklaring

---	Topografische toestand
-----	------------------------



A

A



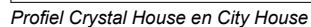
B

B

VERKLARING

- PROJECTGRENS
- BEBOUWING
- UITGIFTEGRENS TEVENS TOEKOMSTIGE BEBOUWING (STREEPLIJN IS FICTIEF)
- TOPOGRAFIE (GEEN BEBOUWING)
- TOPOGRAFIE VERVALLEN
- AS LANDMETEN EVENT: MET COORDINATEN (SO-SB Afd. Basisinformatie)
- OVERBOUWING
- BOUWHOOGTESCHIEDING
- VASTGESTELD PEIL T.O.V. N.A.P.
- MAATVOERING IN METERS
- MIN. AFSTAND BOUWMASSA TOT CITYHOUSE (NTB)
(Rijksmonument kernwaarden zijn leidend - hoofdstuk cultuurhistorie)
- MAATVOERING LANDMEETKUNDIGE AS
- MAATVOERING HOEKEN IN GRADEN (360°)
- MAXIMALE BOUWHOOGE IN METERS
- HOOFDENTREES
- ENTREE OVERDEKTE PARKEERPLAATS
- EXPEDITIE ROUTE VANAF KAREL DOORMANSTRAAT
- VERBUJZONDERING GEVEL DIE REFEREEERT NAAR FORMALIG LUMIERE BIOSCOOP
- VERBUJZONDERING GEVEL DIE REFEREEERT NAAR WEDEROPBOUW ARCHITECTUUR
- GROENE DAKBEPLANTING ZICHTBAAR VANAF MAAIVELD
- GROENE DAKBEPLANTING
- EXPEDITIE LOOPROUTE
- ZOEKGEBIED BOUWMASSA MET AANSLUITING HOOGTE OP LUNBAANENSEMBLE
- ZOEKGEBIED BOUWMASSA HOOGBOUW
- ZOEKGEBIED PROGRAMMA LUNBAANHOF -AANSLUITING CITYHOUSE
(max 2 lagen - Rijksmonument kernwaarden zijn leidend)
- ZOEKGEBIED PROGRAMMA LUNBAANHOF -COMPENSATIE UITSNEDEN ONDERLAAG
(max 4 lagen - Zie NVU voor randvoorwaarden)

De kabela en leidingen in de tekening zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
De ontwikkelende partij is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen en uitvoeren van Klic-meldingen en proefsleuven.



Nota van Uitgangspunten Lumière - 86

Bijlage 4: Hulpdiensten

Vakkaart: 5991210 / 17110039

1e TS: 0631

2e TS: 0931

Bereikbaarheid

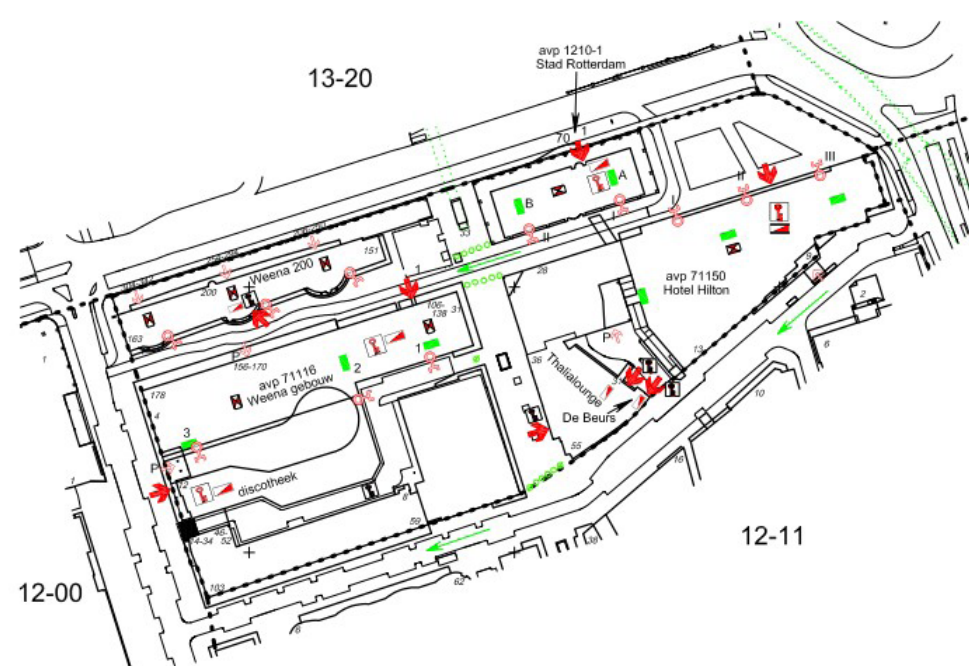
- Huidige bereikbaarheid: Karel Doormanstraat , Kruiskade en Lijnbaan (via Weena Zuid) zijn toegankelijk.
- Toekomstige bereikbaarheid en toetreding afhankelijk van indeling pand.
- Lijnbaanhof bereik- en beschikbaar houden ivm toetreding panden/ aanwezigheid 3x DBL aansluitpunten Weenagebouw. Indien dit overdekt zou worden conform plannen dan blijven de hulpdiensten buiten en dienen de aansluitpunten naar buiten aangepast te worden.

Bluswater

- DBL in nieuw/hoog/laag/plintbouw: indien noodzakelijk te bepalen door BRV en BPC.
- Hierdoor later checken of huidige OBK's voldoen aan locatie en capaciteit.
- Hydrofoor aanwezig i.v.m. hoogbouw 200 mtr.

Aandachtspunten voor nadere uitwerking zijn onder andere:

1. Gebruik gebouw per verdieping? Mede bepalend voor inzet brandweer.
2. Uitwerking parkeergarage:
3. Zijn er elektrische voertuigen oplaadpunten inpandig? Levert blusissues op omdat veel bluswater noodzakelijk.
4. DBL aansluitlocaties en daarbij horend locatie OBK.
5. Indien Lijnbaanhof overdekt blijven hulpdiensten buiten het pand en daar dienen de DBL locaties (zowel de bestaande- als de nieuwe-) op afgestemd te worden.



12 - 10

get 050602
gew 260710

JPS
© veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

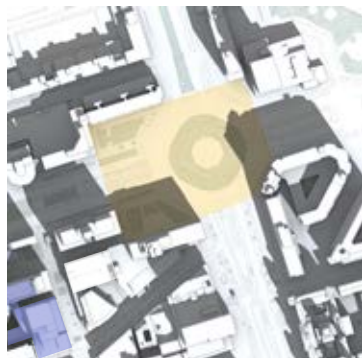
Bijlage 5: Verkennende zonstudie, KAA N Architecten

Studie sunspot Hofplein

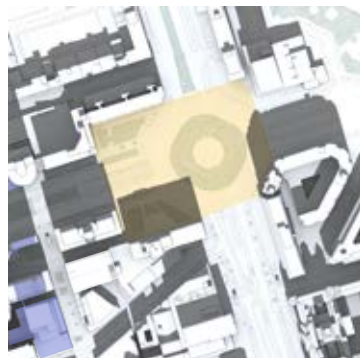
21 maart, Lumieretoren 150m



10:00



11:00



12:00



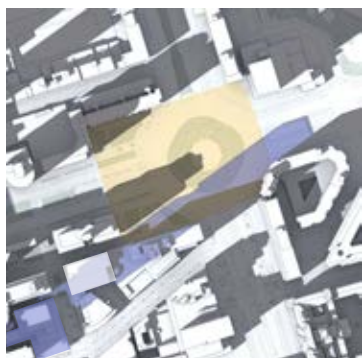
13:00



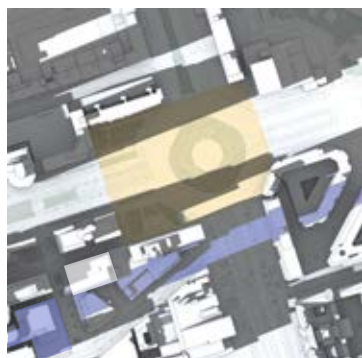
14:00



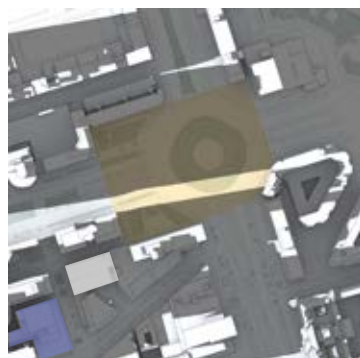
15:00



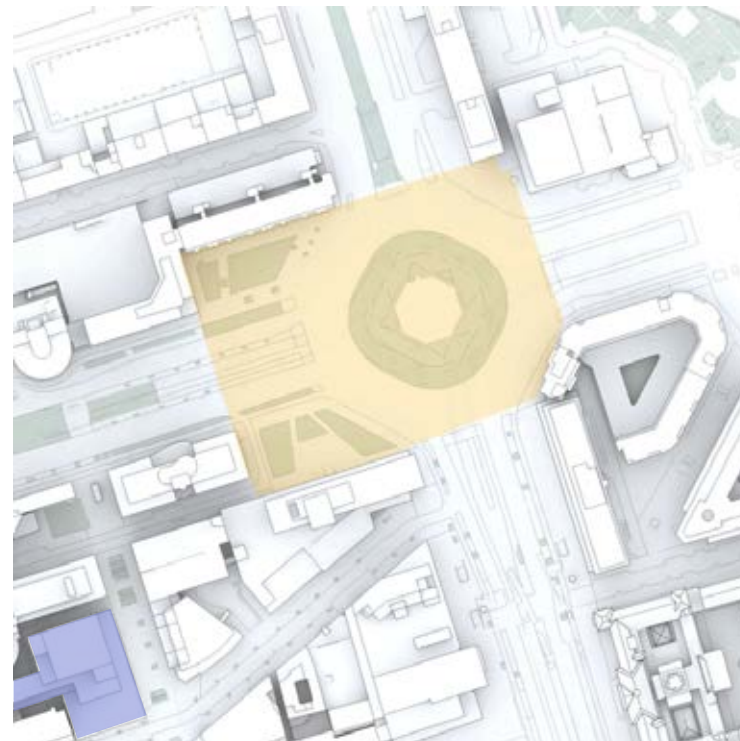
16:00



17:00



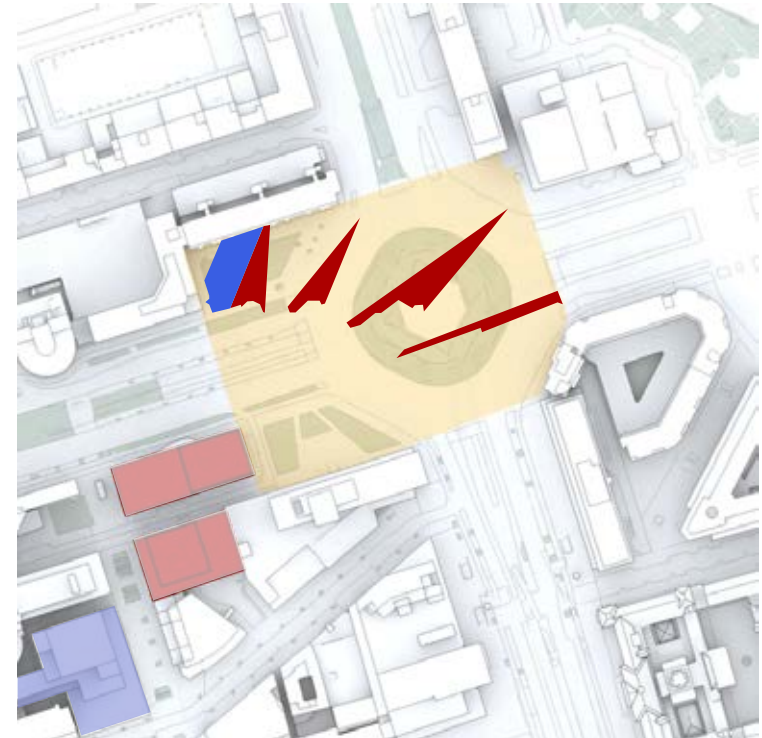
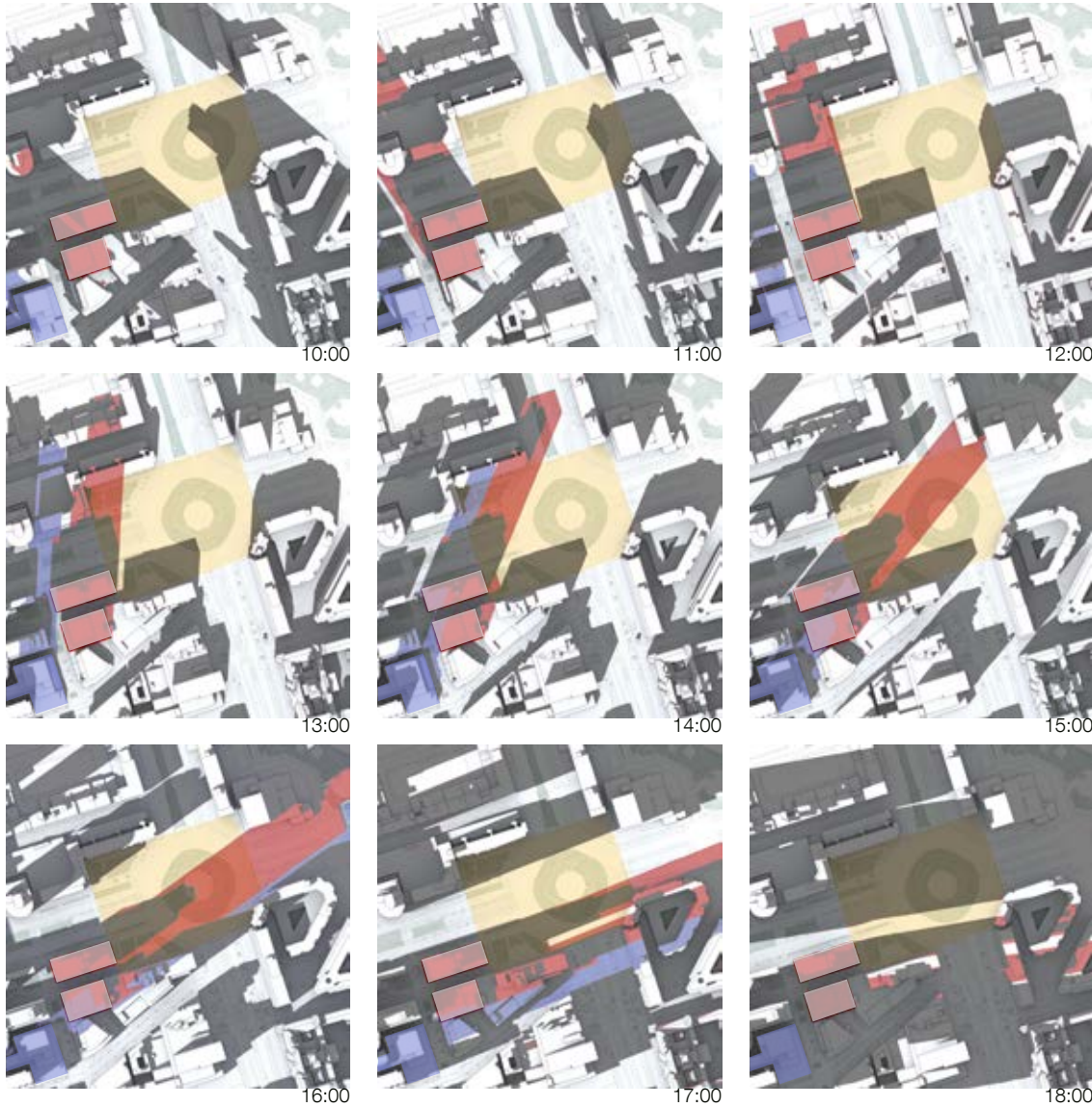
18:00



De Lumieretoren werpt ongeacht de hoogte nooit meer dan 1 uur schaduw over de sunspot Hofplein.

Studie sunspot Hofplein

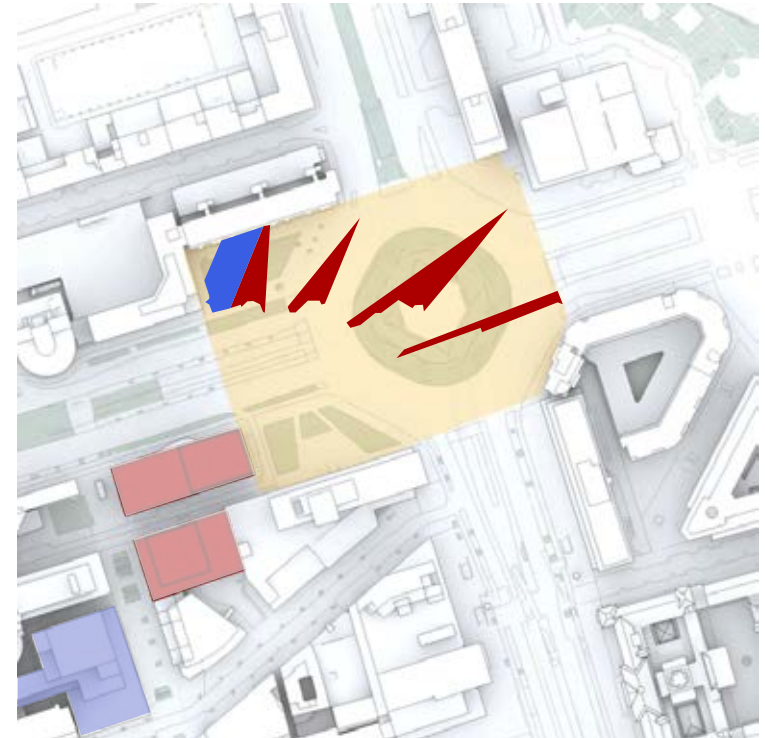
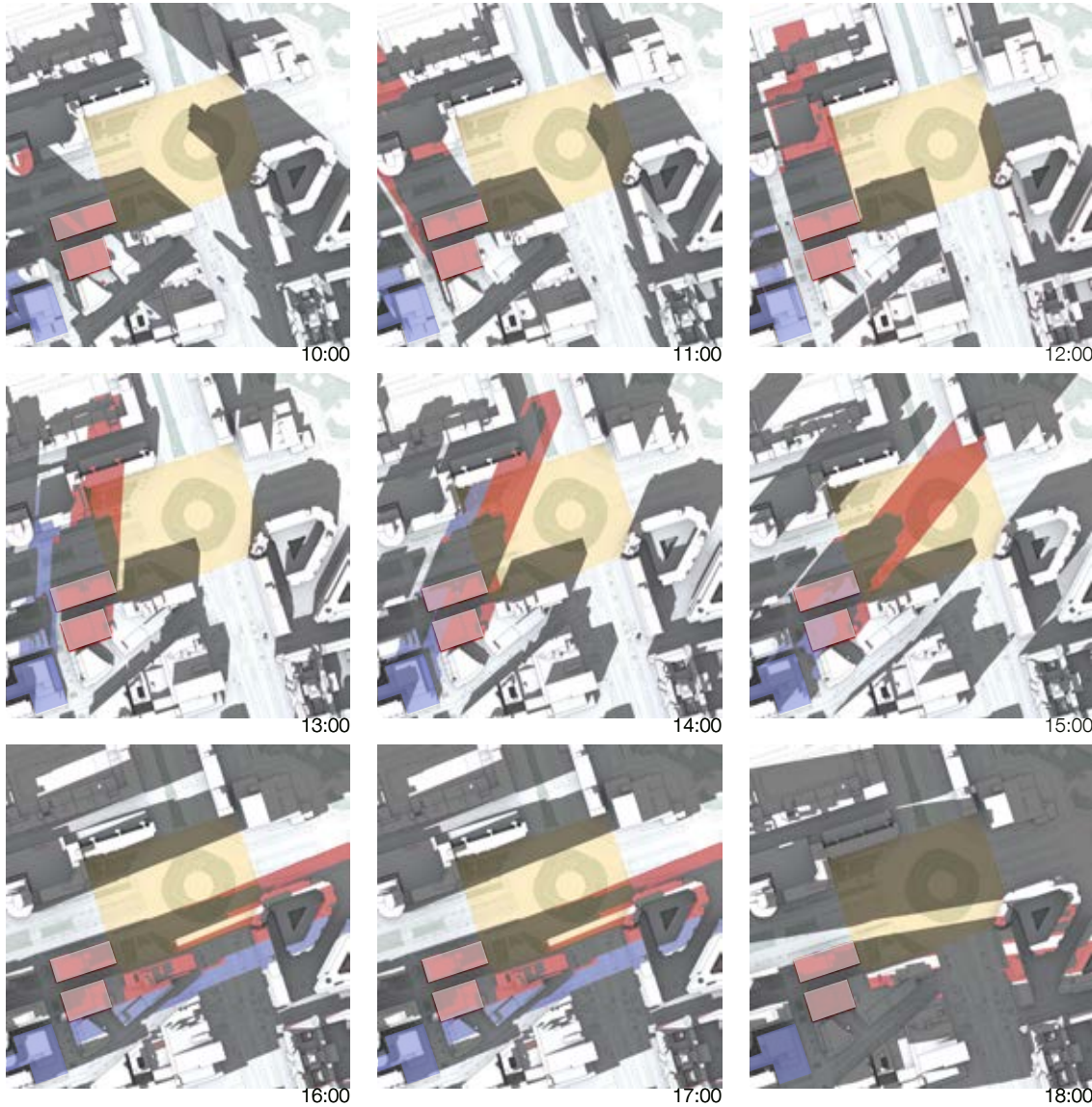
21 maart, Lumieretoren 200m, 2 torens 150 meter



Locaties met meer dan een uur extra schaduw op het Hofplein tussen 12:00 en 16:00 bij toevoeging Lumieretoren (200m). Enkel tussen 13:00 en 14:00 is er een verslechtering vergeleken met de situatie met twee torens van 150 meter.

Studie sunspot Hofplein

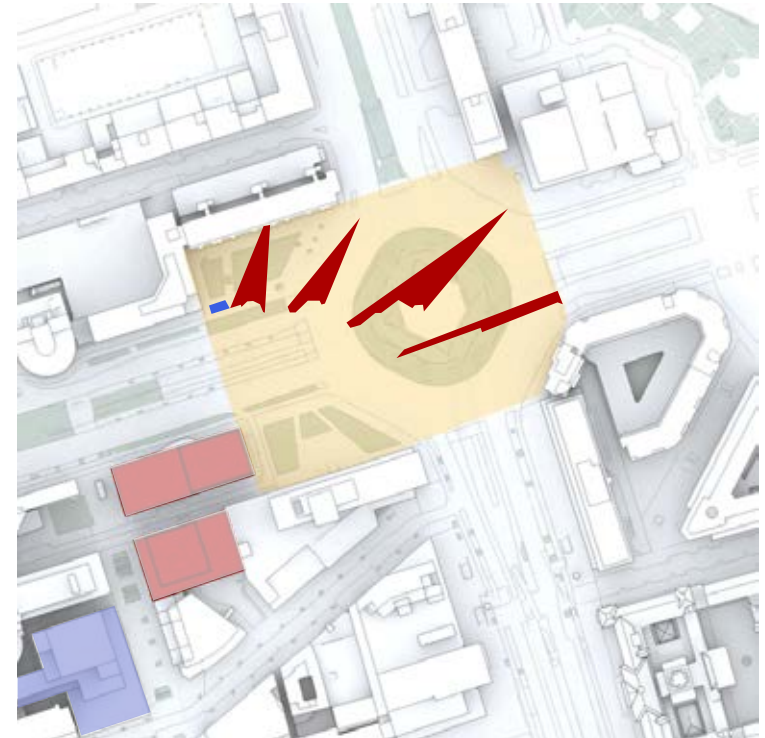
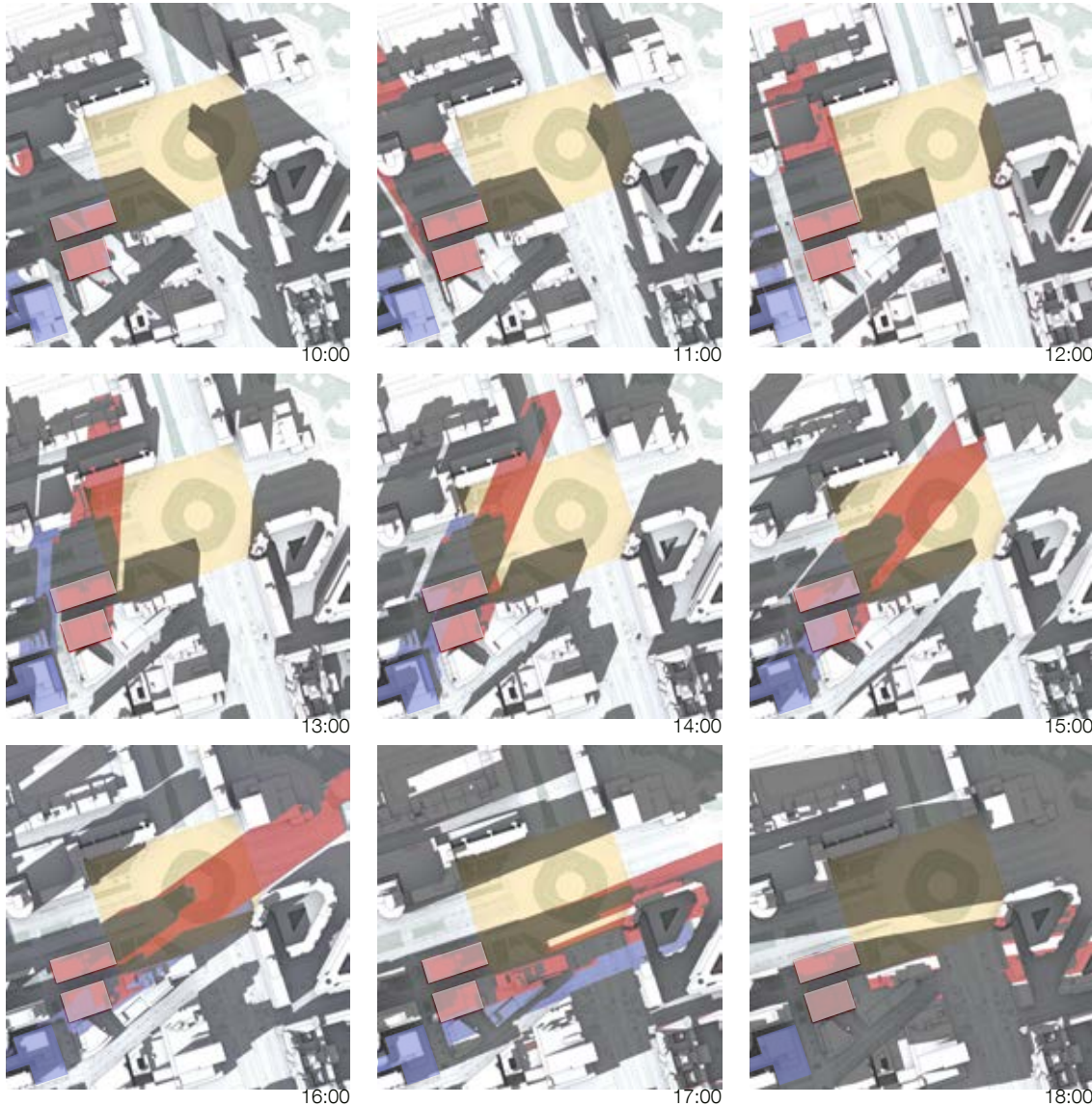
21 maart, Lumieretoren 150m, 2 torens 150 meter



Locaties met meer dan een uur extra schaduw op het Hofplein tussen 12:00 en 16:00 bij toevoeging Lumieretoren (150m). Verlagen van de toren naar 150 meter maakt geen verschil voor de sunspot

Studie sunspot Hofplein

21 maart, Lumieretoren 120m, 2 torens 150 meter



Locaties met meer dan een uur extra schaduw op het Hofplein tussen 12:00 en 16:00. Lumieretoren van 120 voegt nog een minimale vergroting van het gebied dat meer dan een uur extra schaduw vangt.

Bij ca 110-115 meter is er geen toegevoegde schaduw meer.



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling