

Verslag

Startbijeenkomst herontwikkeling Havenziekenhuis – 4 februari 2021

Op donderdag 4 februari organiseerde het projectteam herontwikkeling Havenziekenhuis een online startbijeenkomst voor omwoners over de plannen voor de herontwikkeling. Vanwege de coronamaatregelen vond de bijeenkomst online plaats, via videobelplatform Zoom. Er waren in totaal circa 110 mensen aanwezig.

Opening en welkom – Theo Dohle (De Wijde Blik)

Theo Dohle, gespreksleider van communicatiebureau De Wijde Blik opent de avond en heet iedereen welkom. Na een paar praktische mededelingen loopt hij kort het programma door en stelt hij de projectteamleden beknopt voor. Tot slot vertelt Theo dat de kijkers hun vragen kunnen stellen via de chatfunctie in Zoom en dat deze vragen aan het eind, of waar lukt tussendoor, worden beantwoord.

Havenziekenhuis: ambities gemeente Rotterdam – Rob Groote Bromhaar en Violette Schönberger (gemeente Rotterdam)

Theo geeft als eerste het woord aan Rob Groote Bromhaar (projectmanager Maritiem District, gemeente Rotterdam). Rob geeft allereerst een toelichting over de locatie van het Maritiem District waarin het Havenziekenhuis zich bevindt en vertelt dat hij zich bezig houdt met de gebiedsontwikkelingen binnen dit stadsgedeelte. Dit doet hij samen met een team van stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten en verkeerskundigen. De werkzaamheden die zij verrichten, worden gedaan in opdracht van het College van Burgemeester en Wethouders. Het College heeft een ambitie op het gebied van woningbouw en heeft daar ook kaders voor opgesteld met betrekking tot bijvoorbeeld de inrichting en programmering van de ontwikkelingen. De stedenbouwkundige en programmatische kaders zijn verzameld in een Nota van Uitgangspunten die Violette vanavond gaat presenteren.

Violette Schönberger (stedenbouwkundige, gemeente Rotterdam) Rotterdam neemt het woord over. Het Havenziekenhuis wordt gezien als een baken in de stad, een oriëntatiepunt, waar iedere Rotterdammer wel een binding mee heeft. Het Havenziekenhuis is niet alleen bijzonder door de ziekenhuisfunctie maar ook door de unieke ligging, in de bocht van de Maas met zicht op beide kanten van de rivier. Ook in relatie tot het achterliggende stuk stad is het Havenziekenhuis een bijzondere plek. Het ligt op het uiteinde van een lange stadslijn langs verschillende bakens in de stad (o.a. Kralingse Bos en Metro Oostplein) die uitkomt op de Maas. Nu het ziekenhuis weg gaat, is gekeken hoe deze locatie een rol kan spelen voor de toekomst en ontwikkeling van de stad. Op de

visiekaart van de gemeente is te zien dat het Havenziekenhuis zich bevindt in een zone waar het gemeentebestuur zoekt naar extra ruimte voor woningen. Voor het grote aantal woningzoekenden wil het bestuur 18.000 nieuwe woningen laten bouwen. Hier worden 5 ambities aan gekoppeld die de gemeente bij ieder nieuw project probeert mee te geven:

- compact bouwen (nabij OV-punten)
- gezond bouwen (goed omgaan met zon, wind, hitte en water),
- inclusief bouwen (voor iedereen, om gemeenschappen en ontmoetingen te stimuleren)
- circulair bouwen (met nieuwe energie en innovatie)
- productief bouwen (naast woningen ook werklocaties en maatschappelijke voorzieningen ontwikkelen)

Het Havenziekenhuis is onderdeel van de hoogbouwzone, dit is een zone waar maximaal tot 250 meter hoog mag worden gebouwd. De gemeente vindt dit voor deze locatie te hoog, aangezien het Havenziekenhuis zich aan de rand van deze zone bevindt, dichtbij lagere bebouwing. Bij het vaststellen van het hoogteprofiel is gekeken naar de directe omgeving en het waterfront (gebouwen langs de Maas). Op basis daarvan is het hoogteprofiel beperkt en vastgesteld op één toren van 70 meter en één toren van 110 meter. Dit past dus ruimschoots binnen de hoogbouwvisie en tegelijkertijd sluit dit volgens de gemeente goed aan de omgeving.

Het Havenziekenhuis is geen monument maar het gebouw kent wel architectonische kwaliteit; de stenen, kozijnen en opbouw. Het vooroorlogse gedeelte moet behouden blijven. Het andere gedeelte, uit de jaren '60 heeft minder kwaliteit en kan gesloopt worden.

In het Havenziekenhuis komen verschillende type woningen, een mix van woninggroottes met diverse woongroepen. Gezien de betekenis van de plek en de grote vraag is er een voorkeur voor ook zorgwoningen. Daarnaast is 2.000 m² ruimte voor een maatschappelijk programma in het gebouw (bijvoorbeeld een zorgvoorziening of kinderopvang). Dit moet er voor zorgen dat het een plek blijft voor niet alleen de bewoners maar ook voor de buurt. Daarnaast zijn er ambities ten aanzien van duurzaamheid, energietransitie en natuurinclusief bouwen, hier zijn normen voor vastgesteld. Verder is deze herontwikkeling aanleiding voor de herinrichting van de openbare ruimte, waarbij er meer ruimte moet komen voor de voetganger en fietser. Hiervoor volgt later nog een apart participatietraject, volgens de gebruikelijke procedure van gemeente Rotterdam.

Violette licht tot slot toe dat de monumentale bomen behouden zullen worden. Tijdens en na de bouw mag er niets met die bomen gebeuren. Samenvattend ziet de gemeente Rotterdam het Havenziekenhuis als een hele mooie kans om de stedelijke ambities aan deze kant van de binnenstad te realiseren. Meer woningen, meer groen en meer maatschappelijke voorzieningen waardoor het een project wordt dat voor veel mensen waardevol is.

Ontwikkeling Havenziekenhuis – Remco Borst (Vervat Vastgoed)

Vervolgens geeft Theo het woord aan Remco Borst (projectontwikkelaar Vervat Vastgoed). Hij geeft kort een toelichting over het ontstaan en de geschiedenis van Vervat Vastgoed. Afgelopen jaar bestond het bedrijf 100 jaar. Zo'n 10 jaar geleden is Vervat zich meer gaan richten op projectontwikkeling, een mooi voorbeeld hiervan is de transformatie van het Oceanhuis naar 184 woningen.

Samen met Mecanoo Architecten en de gemeente is gekeken naar de mogelijkheden voor de herontwikkeling van het Havenziekenhuis. Prominent in de ontwikkelambities staat het in ere herstellen van het vooroorlogse deel. Links en rechts hiervan komen 2 nieuwe hoogbouwelementen van respectievelijk 70 en 110 meter hoog waarin circa 450 woningen worden ontwikkeld.

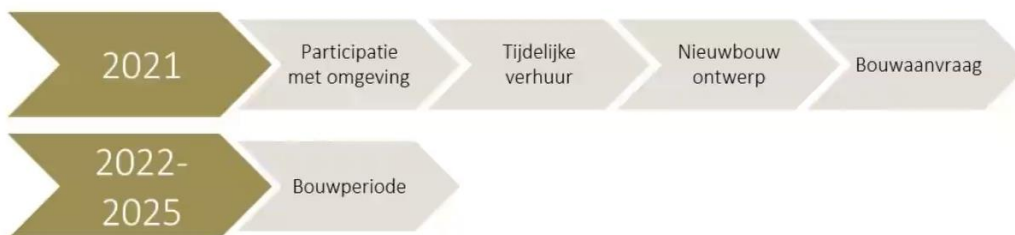
Momenteel wordt er gekeken naar een invulling van een divers programma met levensloopbestendige woningen.

Er komt een toegankelijk stadspaviljoen op het dak het oude, blijvende deel van het Havenziekenhuis dat voor iedereen toegankelijk zal zijn.

Ook wordt gekeken naar duurzame oplossingen voor de gebouwen en bijvoorbeeld deelmobiliteit.

Het toevoegen van voorzieningen is zowel belangrijk voor toekomstige bewoners voor de buurt, denk hierbij aan een apotheek, huisarts, kapper, horeca, of een spa/wellness.

Tot slot gaat Remco nog in op de schematische planning van het gehele traject, zie onderstaande afbeelding 1.



Afbeelding 1: schematische planning

Participatietraject – Theo Dohle (De Wĳde Blik)

Theo neemt het woord en geeft een toelichting over het participatietraject en hoe omwoners de komende tijd betrokken zullen worden bij de planvorming. Het participatietraject heeft verschillende uitgangspunten; er is een driehoeksverhouding tussen de ontwikkelaar Vervat Vastgoed, de architect Mecanoo en de gemeente Rotterdam. Het is de bedoeling om een bestemmingsplan op te stellen met een verrijking van wensen en aandachtspunten vanuit stakeholders en omgeving. Het gehele participatietraject is te volgen via de website www.havenziekenhuis-straks.nl.

Er zijn een aantal participatieonderwerpen waarover omwonenden mee kunnen denken:

- invulling tijdelijke voorzieningen
- 2.000 m2 ruimte voor voorzieningen
- stadsbalkon

Daarnaast wordt elke suggestie, wens of aandachtspunt bekeken. Het ene punt is echter gemakkelijker te verwerken dan het andere omdat er een haalbaar plan moet komen. De participatie over de openbare ruimte volgt, zoals eerder door Violette aangegeven, in een later stadium. Het niveau van participatie is consulteren : men is vrij om meningen, ideeën, wensen en aandachtspunten aan te dragen. De Wijde Blik zorgt ervoor dat de input van omwoners bij de ontwikkelaar en architect komt, zodat die kunnen kijken hoe ze de plannen er eventueel op af kunnen stemmen.

In de komende weken vinden 3 digitale buurtbijeenkomsten plaats. Om de bijeenkomsten wat compacter te maken, wordt iedereen per buurt bijgepraat. Het is voor bewoners toegestaan om een andere bijeenkomst bij te wonen dan in de verdeling is beschreven. Tot slot geeft Theo nog een overzicht van de planning van het gehele traject, het is de bedoeling dat eind maart het participatieverslag is afgerond.

Schetsontwerp – Francine Houben & Arne Lijbers (architectenbureau Mecanoo)

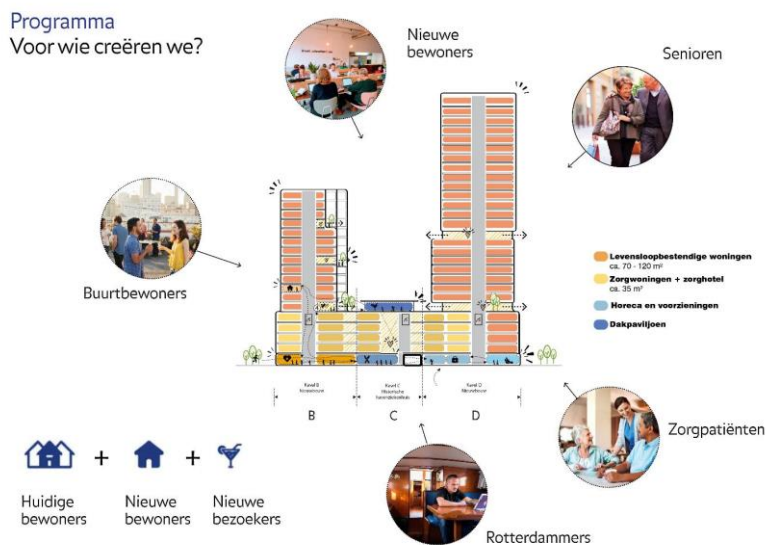
Francine Houben stelt zichzelf kort voor en vertelt dat ze samen met een heel team met onder andere Arne Lijbers aan het Havenziekenhuis heeft gewerkt. Ze licht de geschiedenis rondom het Havenziekenhuis toe aan de hand van de verschillende historische afbeeldingen en kaarten (o.a. de station aanleg, aanleg van de Maasboulevard). Met enkele historische afbeeldingen is te zien hoe het Havenziekenhuis is blijven staan na het bombardement. Het is de bedoeling dat de levendigheid rondom het Havenziekenhuis in stand wordt behouden. De huidige situatie van het Havenziekenhuis en het Haringvliet kent diverse nadelen en beperkingen:

- weinig kwaliteit op het maaiveld
- het omliggende landschap laat geen activiteiten toe
- slechte ontsluiting fietsers/voetgangers langs de Maasboulevard; het is jammer dat je nu niet aan beide kanten kan lopen of fietsen
- de kwaliteiten van de haven worden onderbenut;
- geen 'bestemming', niets te doen; het zou een veel betekenisvollere plek in Rotterdam kunnen worden
- relatie met het water is onduidelijk

Francine licht toe dat er vroeger nabij het Havenziekenhuis zusterflats stonden. Deze zijn getransformeerd naar studenten- en starterswoningen. Ze vertelt hoe leuk ze het zou vinden om op deze plek in de stad weer een community te maken. Het Havenziekenhuis is een soort poort voor de stad, een markant punt in de stad. Op basis hiervan en de beperkingen is een kanskaart opgesteld:

- er wordt gewerkt aan de verhouding Haringvliet en de Maasboulevard, aan beide kanten krijgen deze een gezicht
- betere relatie met het water
- voetgangersgebied wordt als continue lijn met de stad verbonden
- programmeren brughoofd: uitzicht op Boerengat beter maken
- ruimte voor wandeling langs kades van Haringvliet en Boerengat
- groen karakter langs de dijk aanleggen.

De architectonische kwaliteit van de twee torens krijgt veel aandacht, ze zullen elk een eigen uitstraling krijgen die past bij de hoogbouwvisie en het water. Daarnaast is het heel belangrijk dat de woningen die worden toegevoegd samen een community vormen; het wordt een levendig deel van de binnenstad van Rotterdam waar ook de omgeving welkom is. De rijke historie van het gebied wordt geaccentueerd, met het oude Havenziekenhuis als hart van het project.



Afbeelding 2

Arne Lijbers (associate partner en architect bij Mecanoo) neemt het woord over. Hij vertelt dat het gebouw bestaat uit 3 kavels, waarbij de middelste kavel, het historische Havenziekenhuis, centraal staat. Dit gebouw vormt het dynamisch hart van het plan. Aan weerszijden komen twee gebouwen die ook hun eigen karakter krijgen.

Qua gebruik bekijkt het team hoe invulling aan het plan kan worden gegeven. In de Rotterdamse laag is het de bedoeling om een actief programma toe te voegen, niet alleen tussen 9-17 uur, maar gedurende de hele dag. Daarnaast is er ruimte voor zorgwoningen en een zorghotel, aangevuld met diverse zorgvoorzieningen op de begane grond. Deze voorzieningen zullen zorgdragen voor een goede connectie met de buurt. Zie afbeelding 2.

Op de begane grond van het blijvende oude deel van het Havenziekenhuis worden de bestaande trappen en lift gebruikt als een

soort as waar een binnenstraat komt die de Maasboulevard met het Haringvliet verbindt.

Boven op de Rotterdamse laag, op de 6^{de} verdieping, bevindt zich straks het stadsbalkon, die de gebouwen horizontaal met elkaar verbindt. Op dit openbaar toegankelijke balkon komt een horeca paviljoen welke de patio van het oude Havenziekenhuis zal omringen. Hiermee ontstaat een plek die voor iedereen toegankelijk is en zicht biedt op zowel de stad als de Maas.

Vanaf deze 6^{de} verdieping zetten de torens zich zelfstandig door met een grote verscheidenheid in type woningen.

Met veel groen en een open programma wordt een duidelijke relatie met het landschap gemaakt.

Arne sluit af met, dat met deze plannen voorzieningen worden geboden die een toevoeging zijn voor dit stuk stad, zowel voor de nieuwe bewoners als voor de huidige bewoners uit de omgeving, kortom een mooie ambitie voor de herontwikkeling van het Havenziekenhuis tot een nieuw stukje Rotterdam.

Vraag en antwoord

Vragen konden via de chat worden gesteld en werden - via gespreksleider Theo - door de betrokken projectteamleden beantwoord. In totaal zijn er 56 vragen en opmerkingen binnengekomen tijdens de avond.

Wat is de reden dat de gemeente Rotterdam tussen verkoop van het Havenziekenhuis aan Vervat Vastgoed en nu haar nota van uitgangspunten heeft gewijzigd? Waarom was toen 70 meter het maximum en nu 110 meter?
In 2019 is het gebied waarin het Havenziekenhuis ligt, opgenomen in de herziende hoogbouwzone, die een maximum geeft van 250 meter. Met deze herziening is ook opnieuw gekeken naar de maximale hoogte van het toekomstige Havenziekenhuis en is deze aangepast naar 110 meter.
Het bestemmingsplan geeft aan dat niet alleen het jaren '30 gedeelte van het ziekenhuis maar ook het gedeelte uit de jaren '60 cultuurhistorische waarde heeft. Waarom blijft dat niet behouden?
In het bestemmingsplan is dit inderdaad niet zo duidelijk omschreven. In de cultuurhistorische verkenning staat duidelijk het onderscheid en is aangegeven dat het alleen om het oude gedeelte gaat.
Wat is de hoogte van het huidige Havenziekenhuis?
Het gebouw heeft 6 verdiepingen, circa 25 meter.
Hoeveel parkeerplaatsen op het terrein zijn er voorzien voor de 450 woningen?
De onderzoeken hiervoor lopen nog. Er wordt gekeken naar moderne mobiliteitsoplossingen als ook naar parkeren op eigen terrein. Gelijk als aan andere locaties in de stad zal ook hier aan de richtlijnen van de gemeente voldaan moeten worden.
Hoe worden de buurtbijeenkomsten georganiseerd? Klopt het dat mijn postcode niet vermeld is?

Op de website www.havenziekenhuis-straks.nl kunt u duidelijk terugvinden welke verdeling is gemaakt voor de buurtbijeenkomsten en waaronder uw postcode valt. Het is geen probleem om een andere bijeenkomst bij te wonen dan waarbij uw postcode is ingedeeld, u kunt komen wanneer het u uitkomt. Per buurtbijeenkomst wordt wel naar het Havenziekenhuis gekeken vanaf een bepaalde windrichting, houdt u daar rekening mee.
Het Haringvliet wordt in het huidige bestemmingsplan geprezen voor de bouwlijst in oorspronkelijke hoogte (5-6 lagen) waarom wordt er dan nu toch een toren van meer dan 100 meter gebouwd?
Oorspronkelijk zou het Haringvliet hier inderdaad toe behoren, maar in de uiteindelijk hoogbouwvisie is dit gebied onderdeel geworden van de manier waarop Rotterdam zoekt naar 18.000 nieuwe woningen.
Zijn de effecten op de wind en zon al onderzocht voor de bestaande gebouwen en zo ja, wat zijn de gevolgen hiervan?
Ja, deze studies zijn uitgevoerd door Mecanoo en externe adviseurs. Het is inzichtelijk wat de bouw voor impact het heeft op de buurt. In de volumeopbouw wordt hier rekening mee gehouden. Tijdens de buurtbijeenkomsten wordt hier nader op ingegaan.
In paragraaf 3.7 Zon (pag. 19 en 20) van de Hoogbouwvisie 2019 van de gemeente Rotterdam behoort het gebied rondom het Havenziekenhuis aangewezen als "Plekken met basiskwaliteit - max. 2 uur verslechtering". Wordt daaraan voldaan?
Ja, daar wordt aan voldaan.
Worden het koop- of huurwoningen?
Dit staat nog niet vast. Het zullen voornamelijk huurwoningen zijn, maar mogelijk ook een deel koopwoningen. Mensen kunnen hun wensen laten horen via www.havenziekenhuis-straks.nl
Komt de poli in zijn eerdere hoedanigheid terug? Komt er een ziekenhuisfunctie terug?
De poli zal zeer waarschijnlijk niet terugkomen, maar zorgverwante functies zullen wel terugkeren, bijvoorbeeld een huisarts en apotheek.
Vallen de zusterflats en de studentenflats ook binnen de plannen? Het zou zonde zijn als dit historisch deel verdwijnt.
Dit valt buiten deze plannen, deze plannen beperken zich tot het Havenziekenhuis
Blijft de werf?
Deze plannen hebben daar geen invloed op.
Waarom is ervoor gekozen om de hoogte in te gaan met de twee torens links en rechts van het Havenziekenhuis?
Dit is stedenbouwkundig passend bij de huidige volumes, de locatie leent zich ervoor. Daarnaast sluit het aan bij de zoektocht van de gemeente Rotterdam naar verdichtingsplekken en de 18.000 nieuwe woningen die gerealiseerd dienen te worden.
Welk bureau heeft het bezonningsonderzoek verricht? Zijn er bezonningsdiagrammen?
Met een animatie zal dit nader worden toegelicht tijdens de buurtbijeenkomsten. Deze zijn uitgevoerd door specialisten van Mecanoo Architecten.
Is het al duidelijk hoe de plannen eruit zien van de Hoge Wiek?

Woonstad is dit nog nader aan het onderzoeken, als dit is afgerond zullen zij zelf de bewoners informeren. De Hoge Wiek hoort niet bij de plannen van het Havenziekenhuis.
Naast parkeren gaat het ook over toegangswegen. Er wordt momenteel enorm gebouwd naast de Maasboulevard, deze weg is nu al een knelpunt. Hoe gaan jullie daarmee om?
Er worden continu modellen gemaakt voor de verkeersafwikkelingen in de stad, dit wordt dus zeker meegenomen.
Is er al iets bekend over de wijze van funderen en de bouwoverlast voor de omwonenden?
Momenteel kan hier nog geen antwoord op gegeven worden, dit is nog te vroeg. Zodra we hier meer over weten zullen we de buurt hierin meenemen.
Als er horeca komt op het stadsbalkon, is er dan ook nagedacht over de privacy voor de omgeving?
De privacy wordt grotendeels gewaarborgd door de relatief grote afstand tot de andere gebouwen in de omgeving van het Havenziekenhuis. Tevens kijkt men vanaf het Stadsbalkon over de meest directe bebouwing heen. Waar nodig zal hiermee rekening gehouden worden bij de indeling van het balkon.
Waarom is de hoogbouw niet oplopend richting het centrum, rekening houdend met de huidige locatie van de Hoge Wiek, Flat Oostmolenwerf en flat De Admiraal? Waarom worden de 2 nieuwe torens niet omgewisseld?
Deze keuze is gemaakt aangezien er anders trapvorming ontstaan en er beter wordt afgebouwd naar het monumentale deel van de Haringvliet
Waarom wordt het zorgconcept zo nadrukkelijk gekoppeld aan leeftijd? Het zou juist mooi zijn om dit heel divers te maken.
Dit zullen wij meenemen, zeker een goede denkrichting.
Is er al een prijsrange van de huurwoningen bekend?
Deze zal lopen van midden-huur waarbij de huur gemaximaliseerd is tot vrije sector huurwoningen waarbij voornamelijk het aantal vierkante meters van de woning leidend zal zijn.
Sinds wanneer is de Hoge Wiek onderdeel van het Maritiem District?
Het gemeentelijk Maritiem District team houdt zich ook met deze locatie bezig, vandaar de benaming.
Is er een mogelijkheid om mensen die nu in de buurt wonen voorrang te geven bij het kopen of huren van een appartement?
Wij weten niet of dit zo maar kan, dit zal nader moeten worden uitgezocht.
Komen er naast seniorenwoningen ook ruimte voor studentenwoningen?
Nee, er zullen in deze ontwikkeling geen studentenwoningen komen.
Heien kost veel overlast. Is de fundering van de bestaande gebouwen te gebruiken voor de woontorens?
Het ligt niet voor de hand dat de fundering van de bestaande gebouwen gebruikt kunnen worden.

Worden het stadsbalkon en de passage volledig openbaar of worden deze ook deels afgesloten?
Het is de bedoeling dat deze op een bepaald tijdstip dichtgaan, zodat er 's avonds geen overlast wordt ondervonden.
Is het realistisch om met de bouw te starten in 2022? Is dit niet te optimistisch?
Dit is gebaseerd op de gebruikelijke fasering, op basis daarvan komen we vooralsnog uit op 2022.
Is er bij kopen een verplichting tot eigen bewoning?
Dit is ons niet bekend.
Als er in 2022 begonnen wordt, waarom is er dan nog een vergunning voor 3 jaar tijdelijke realisatie van circa 170 wooneenheden aangevraagd?
Er kan altijd een klink in de kabel komen, daarom is deze ruim aangevraagd.
Is Mecanoo betrokken bij de ontwikkeling van de Hoge Wiek?
Woonstad zal te zijner tijd aangeven welke plannen er voor de Hoge Wiek zijn en welke architect zij eventueel willen aantrekken.
Middeldure huurwoningen zijn geen rendabel product. Is er ook een model te overwegen met meer duurdere woningen?
De gemeente heeft aangegeven dat er een gemengd programma moet komen met hierin een deel middeldure huurwoning.
Wie is Woonstad? Is dit een particuliere partij of een afdeling van de gemeente Rotterdam?
Dit is een woningcorporatie in Rotterdam. Kijk op www.woonstad.nl voor meer informatie.
Welke parkeernorm wordt gerealiseerd?
Een parkeernorm welke past binnen het gemeentelijk beleid. Het uiteindelijke ontwerp zal de exacte norm bepalen.
Hoe hoog wordt de nieuwe 'Hoge Wiek'?
De Hoge Wiek behoort niet tot deze plannen, wij kunnen hier dan ook geen antwoord op geven.
Waarom worden beide torens niet 70 meter?
Door het hoogteverschil ontstaat er een gevarieerder beeld, daarnaast passen de gekozen hoogtes ruim binnen de gemeentelijke kaders en voldoen we hiermee aan de wens om woonruimte te creëren voor het grote aantal woningzoekenden.
Kunnen 30+ers ook een woning kopen? In plaats van alleen senioren?
Ja, we willen een brede doelgroep van geïnteresseerden, op een later moment wordt bepaald of er naast huur- ook koopwoningen komen.
Wat wordt er verstaan onder 'participatie' in dit proces?
Zie het betreffende onderdeel in de presentatie. We werken met het consultatieprincipe: iedereen is vrij om te reageren op de plannen door wensen, suggesties en aandachtspunten aan te geven. De Wijde Blik verzamelt dit en geeft dit door aan de ontwikkelaar, gemeente en architecten, zodat zij kunnen

onderzoeken of daar in de planuitwerking rekening mee gehouden kan worden. De gemeentelijke kaders en een haalbaar plan zijn daarbij een randvoorwaarde.

Tot slot

Theo sluit de avond af door deelnemers te wijzen naar de website www.havenziekenhuis-straks.nl waar alle informatie over het participatietraject terug te vinden is.

Vragen of ideeën kunnen gemaild worden naar info@havenziekenhuis-straks.nl