



Vuistregels

Bouwen in de Binnenstad

De Rotterdamse Vuistregels zijn een overzicht van het ruimtelijke beleid van de gemeente. De Vuistregels helpen initiatiefnemers van bouwprojecten snel op weg, door antwoord te geven op de volgende vragen: Welk beleid is van kracht in de Binnenstad? Welke stappen kunt u verwachten? Met wie kunt u contact opnemen?

ROTTERDAM

LAURENSKWARTIER

MARITIEM DISTRICT

EMC/HOBOKEN

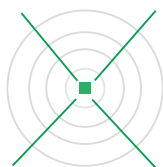
SCHEEPVAARTKWARTIER

KOP VAN ZUID

Goede groei

Rotterdam blijft zich ontwikkelen. Rotterdam wil goede groei, passend in het karakter van de stad. Wij willen kwaliteit behouden waar mogelijk en kwaliteit toevoegen waar nodig.

Voor het bouwen in de Binnenstad van Rotterdam is het belangrijk dat iedere ontwikkeling bijdraagt aan een levendige en aantrekkelijke Binnenstad. Bouwprojecten dienen daarom toekomstbestendig te zijn (robuust en resiliënt) en toekomstwaarde voor de Binnenstad te creëren. Tezamen werken we aan de invulling van de Binnenstad als City Lounge.



1. Versterken karakteristiek van de kwartieren

De Rotterdamse Binnenstadskwartieren zijn onderling verschillend van sfeer en identiteit. Deze staan beschreven in de Welstandsnota. Bouwprojecten gaan zorgvuldig om met de bestaande context, versterken het karakter van het kwartier of voorzien het van een kwalitatieve verbijzondering. Bij ieder initiatief geldt bijzondere aandacht voor:

- Rotterdamse laag

Bouwblokken in de binnenstad van Rotterdam hebben een kenmerkende hoogte van vier tot acht bouwlagen, die voortkomt uit haar stedenbouwkundige geschiedenis. Nieuwe bebouwing moet aansluiten bij deze 'Rotterdamse laag'.

- Bouwen in de rooilijn

Een heldere structuur van openbare ruimten maakt de stad tot een samenhangend geheel. Nieuwe gebouwen moeten de continuïteit van de rooilijnen behouden en versterken.

- Een analyse van de wijk en een bouwplan dat daaruit volgt.

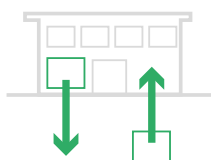
Hoogbouwvisie (2011) Herziening 2019, Gebiedsgerichte Visies en Masterplannen deelgebieden, Architectuurnota: Architectuur en Rotterdam (2019), Welstandsnota Rotterdam (2012)



2. Hergebruik gebouwen

Rotterdam is trots op zijn cultureel erfgoed. De architectuur uit de periode van de wederopbouw heeft voor de identiteit van de stad een bijzondere betekenis. Daarom geldt bij ieder initiatief: hergebruik van waardevolle bestaande gebouwen, tenzij niet anders kan.

Architectuurnota: Architectuur en Rotterdam (2019), Cultuurhistorische Verkenningen per deelgebied, Handboek opstellen Cultuurhistorische Verkenningen (2017), Rotterdam Resilience Strategy (2016)



3. Functiemix op lange termijn

De Binnenstad is een interactiemilieu: wonen, werken, recreëren en ontmoeten vinden gelijktijdig plaats. Rotterdam heeft een brede stedelijke functiemix van (maatschappelijke) voorzieningen, leisure, onderwijs en zorg. Nieuwe initiatieven worden zo robuust ontworpen dat ze in de toekomst kunnen wisselen van programma, gebruik of doelgroep zonder grote aanpassingen aan de bouwkundige structuur. De functiemix wordt zorgvuldig ontworpen, zodat het combineren van programma's niet leidt tot spanningen.

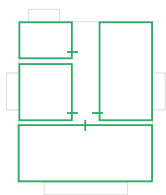
Woonvisie Rotterdam (2016), Architectuurnota: Architectuur en Rotterdam (2019), Rotterdam Resilience Strategy (2016), Hotelbeleid (2018), Horecanota, Horecagebiedsplan (2019), Coalitieakkoord 2018-2022; Nieuwe energie voor Rotterdam, Nota Ruimte voor Bedrijven (2019)



4. Inclusieve stad

De Rotterdamse Binnenstad is van iedereen. Hiervoor scheppen we de juiste condities zodat mensen daadwerkelijk mee kunnen doen en elkaar makkelijk kunnen ontmoeten. Maatschappelijke voorzieningen, woongebouwen en openbaar vervoer zijn toegankelijk en bruikbaar voor iedereen. Maar 'meedoen' gaat om meer dan toegankelijkheid voor mensen met een beperking en chronische ziekte. Het gaat bijvoorbeeld om werkgelegenheid, de mogelijkheid om andere mensen te ontmoeten of te kunnen bewegen als je geen geld voor de sportschool hebt. Rotterdam richt zich bij herstructurering op goede fasering, goede communicatie, tijdige participatie en zorgvuldige herhuisvesting. Nieuwe initiatieven voorzien in voldoende vierkante meters maatschappelijk programma zoals opgenomen in de Referentiewaarden Maatschappelijke Voorzieningen.

Bouwmaatregelen Woningbouw Rotterdam (2018), Convenant Huisvesting Bijzondere Doelgroepen (2015), Motie Slim Faseren (2018), Referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen (2020), Ruimte voor stad in balans (2018), Woonvisie (2016), Langer Thuis (2015), Bouwstenen Kindvriendelijke Wijken (2010), Addendum Woonvisie 2030 (2019), Actieplan middenhuur (2019), Lokale Agenda Toegankelijkheid (2021)



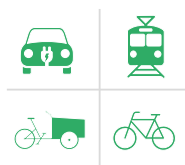
5. Woningdifferentiatie en woonkwaliteit

Rotterdam heeft grote behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woningen voor de juiste doelgroepen op de juiste plek. We streven naar een gedifferentieerde woningvoorraad die toekomstbestendig is. Waar het prettig wonen is voor alle Rotterdammers van nu en die van de toekomst. Op wijkniveau streven we naar woningdifferentiatie in woninggrootte en prijs. Nieuwe grotere woningbouwinitiatieven kennen een combinatie van kleine, middelgrote en grote woningen en een combinatie van prijssegmenten. Stadsbreed streven we naar de bouw van 18.000 woningen in deze collegeperiode: 20% daarvan zijn sociale woningen, 30% middensegment, 30% hoger segment en 20% topsegment.

Speciale aandachtspunten zijn:

- Woningen kennen per initiatief een minimaal gemiddelde gebruiksoppervlakte van 50m² en zijn nooit kleiner dan 40m² (mogelijkheden voor een afwijkende gebruiksoppervlakte zijn opgenomen in het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen).
- Naast gebruiksoppervlakte zijn collectiviteit, flexibiliteit en gebruikskwaliteit altijd onderwerp van gesprek bij een nieuw initiatief.
- Goed bruikbare (groene), royale privé-buitenruimten per woning, of collectief equivalent.
- Royale entree(s) aan de straat.
- Ruime verdiepingshoogten.
- Bij wooncomplexen tot 50 eenheden aandacht voor ontmoeting. Bij grotere complexen is een gemeenschappelijke ruimte voor ontmoeting, sport of overige maatschappelijke activiteiten wenselijk, evenals de aanwezigheid van een portier of beheerder.
- In het geval van een parkeergarage een tussenstop tussen de garage en entree woningen, met contact met de straat.

Profilering wonen in de Binnenstad (2011), Hoogbouwvisie (2011) Herziening 2019, Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen (2020), Woonvisie Rotterdam (2016), Coalitieakkoord 2018-2022: Nieuwe energie voor Rotterdam (2018), Gebiedsatlas 2.0 ontwikkeling woningvoorraad (2020), Addendum Woonvisie 2030 (2019), Actieplan middenhuur (2019)



6. Veranderende mobiliteit

Mobiliteit staat in dienst van de gezonde leefomgeving, de energietransitie en de ruimtelijke verdichting. Dit betekent dat we de fiets, voetganger en openbaar vervoer meer ruimte geven en minder aan het autoverkeer. We zetten in op nieuwe schone vervoersmiddelen en ander reisgedrag.

Parkeren:

- In hoog stedelijk gebied gelden lagere autoparkeernormen voor: nabijheid van OV stations, extra fietsparkeerruimte, deelmobiliteit en faciliteren van Mobility as a Service (MaaS).
- Elk plan moet voorzien in beweeg- en parkeerruimte voor fietsparkeren, scooters, bakfietsen etc. en moet voldoen aan bijbehorende kwaliteitseisen. Ook wordt elektrisch rijden gefaciliteerd, zowel de bestaande als toekomstige laadinfrastructuur d.m.v. de EV-ready eis voor nieuwbouw parkeergelegenheid.

Stadsdistributie:

Logistieke voorzieningen worden in pandig ingepast, waarbij de bevoorrading vlot, veilig en schoon plaats kan vinden (bijvoorbeeld door in pandig laden & lossen, laad & los routes, restricties aan formaat/emissies voertuigen etc.).

Plintenstrategie: Rotterdam op ooghoogte (2011), Binnenstadsplan 2008-2020 'Binnenstad als City Lounge' (2008), Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam (2018) Rotterdamse Mobiliteitsagenda (2019), Rotterdamse MobiliteitsAanpak (2020)



7. Hoogwaardige openbare ruimte en microklimaat

Een goede overgang tussen gebouw en omgeving is essentieel voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Bij ieder initiatief geldt:

- Vloeiende aansluiting op peilmaat buitenruimte.
- Goed ontworpen overgang tussen gebouw en omgeving (bijvoorbeeld d.m.v. groen).
- Geen barrières zoals slagbomen, paaltjes of andere obstakels op straat.
- Eventuele erfafscheidingen zijn onderdeel van het ontwerp.
- De impact van vuil en logistiek wordt tot een minimum beperkt.

Rondom nieuwe initiatieven mogen schaduw en wind niet onaanvaardbaar toenemen. Bij bebouwing hoger dan 70 meter moet worden voldaan aan de regels uit de Hoogbouwvisie. Voor overige bebouwing dienen de regels aangaande schaduw en wind eveneens als aandachtspunt. *Hoogbouwvisie (2011) Herziening 2019, Rotterdamse Stijl (2008), Rotterdamse norm voor buitenspeelruimte (2008)*



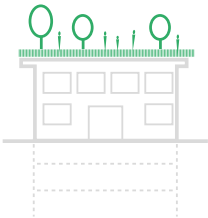
8. Plinten met hoge kwaliteit

De plint is beeldbepalend voor de kwaliteit op straat: het is Rotterdam op ooghoogte. De plint markeert de overgang van het gebouw met de openbare ruimte en zorgt voor levendigheid in de straat. Om leegstand in de plint te voorkomen wordt een tijdelijke invulling gevraagd.

De plint dient te voldoen aan de volgende kenmerken:

- Royale verdiepingshoogte om kwaliteit toe te voegen en flexibiliteit in programma te bieden.
- Een kwalitatief hoogwaardige uitstraling en zorgvuldige detaillering.
- Duidelijk herkenbare entrees en voldoende entrees voor een levendige straat.
- Mix aan functies: commercieel, cultureel en maatschappelijk.
- Aandacht voor privacy bewoners: geen glas tot aan de grond bij woningen aan de straat.

Architectuurnota: Architectuur en Rotterdam (2019), Welstandsnota Rotterdam (2012), Plintenstrategie: Rotterdam op Ooghoogte (2011), Detailhandelsnota Rotterdam (2017) en Horecagebiedsplan Centrum (2018), Gebiedsgerichte Visies en Masterplannen, Rotterdamse Stijl, Handboek openbare buitenruimte (2009), Bouwstenen Kindvriendelijke Wijken (2010)



9. Aantrekkelijke daken

In de Binnenstad moet het dak de kwaliteit hebben van een vijfde gevel, omdat veel mensen er van boven af op kijken en omdat een aantrekkelijke verblijfsruimte in de Binnenstad belangrijk is. Een zorgvuldig ontworpen daklandschap met groene daktuinen met gebruikswaarde, dakopbouwen, horeca of speelmogelijkheden past in dit beoogde beeld. Een groen dak helpt bovendien bij wateropvang en het bestrijden van hittestress. Daken in de Binnenstad hebben minimaal twee functies op het dak (bijvoorbeeld groen en water). Slim gebruik van zonnepanelen gaat niet ten koste van de gebruikswaarde van het dak.

Programmaplan multifunctionele daken (2019), Welstandsnota Rotterdam (2012), Hoogbouwvisie (2011) Herziening 2019, Programma Duurzaam 2015-2018: Duurzaam dicht bij de Rotterdammer (2015), Gebiedsgerichte Visies en Masterplannen voor deelgebieden



10. Duurzame gebouwen

Duurzaamheid is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid in Rotterdam: nu en in de toekomst. Bij nieuwe initiatieven is duurzaam bouwen integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Duurzaamheid kent vijf componenten:

- **Energie:** Rotterdam is in 2050 aardgasvrij. Woningen worden ontworpen op een lage energievraag en voorzien zoveel mogelijk in hun eigen energiebehoefte. Alle nieuwbouwprojecten in de binnenstad van Rotterdam worden verplicht op industriële restwarmte aangesloten, of een vergelijkbaar alternatief. Voor WKO geldt afstemming met de omgeving.
- **Klimaat:** In Rotterdam bouwen we klimaatadaptief om hiermee schade of duurdere herstelmaatregelen in de toekomst te voorkomen. Gebouwen en hun omgeving dragen bij aan een klimaatrobuuste inrichting. Bij nieuwe bouwwerken en nieuwe terreinverharding van 500 vierkante meter en groter moet 50 mm waterberging worden aangelegd. De waterberging geldt voor het verhard oppervlak (dak en terreinverharding) en moet na 50 uur weer beschikbaar zijn voor de volgende bui (VBOR). Hittestress gaan we tegen door het reduceren van hitte in de stad en door hittebestendig te ontwerpen. Voor buitendijkse gebieden geldt een minimaal uitgiftepeil om de gevolgen van een overstroming bij hoogwater te beperken.
- **Circulair:** Rotterdam streeft naar circulair. Daarom wordt 'slim' en 'sociaal' gesloopt en worden materialen hergebruikt. Nieuwe gebouwen gebruiken een materialenpaspoort.
- **Gezond:** Op basis van de ligging van de locatie wordt onderzocht of er geen sprake is van geluids-, geur- of fijnstof-overlast. Dit geldt ook voor het aspect omgevingsveiligheid. Maatregelen dienen integraal te worden opgenomen in de ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp.
- **Natuur:** In Rotterdam gaan we flink veel groen toevoegen. Rotterdam houdt rekening met flora en fauna bij de inrichting van de stad en de ontwikkeling van gebouwen: natuurinclusief bouwen. Voor de verschillende wijken in de stad is er een overzicht gemaakt van te nemen maatregelen. Voor nieuwe gebouwen is te denken aan het toepassen van groene hagen en gevels en nestmogelijkheden en het beperken van verharding van privéterrein. Aandacht voor effect spiegelende gevels op fauna.

Convenant aardgasvrij, Convenant klimaatadaptief bouwen, Milieubeleid Rotterdam (2015), Rotterdam Resilience Strategy (2016), Programma Duurzaam 2015-2018: Duurzaam dicht bij de Rotterdammer (2015), Gebiedsgerichte Visies en Masterplannen voor deelgebieden, Natuurinclusief bouwen (2019), Herijking beleid (grond)uitgiftepeilen in buitendijks gebied (2018), Programma Rotterdam Circulair 2019-2023, Rotterdam gaat voor groen (2019), Urgentiedocument Rotterdams Weerwoord (2019), Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam (2021)



11. Bouwplaatsinrichting en kwaliteit in de tijdelijke situatie

In Rotterdam wordt voortdurend gebouwd en daardoor is de dynamiek groot. Een goede invulling bij leegstand en een goede uitstraling van een bouwplaats zijn belangrijk, zodat de leefomgeving ook in tijdelijke situaties haar kwaliteit behoudt.

- Bouwplaatsinrichting is vanaf start ontwerp integraal onderdeel van de opgave. Daarbij hoort het opstellen van een BLVC-plan conform format. Bouwlogistiek dient te worden afgestemd met de afdeling Stadsbeheer.
- In afwachting van de start bouw: de tijdelijke situatie dient kwaliteit te bieden voor de omgeving. Denk daarbij aan communicatie met en participatie van omwonenden, programmering, evenementen en bijzondere vormgeving.
- Tijdens de bouw: de overlast voor de omgeving dient zoveel mogelijk te worden beperkt. Denk hierbij aan rijroutes bouwverkeer, inrichting bouwlocatie, inbeslagname openbare weg, geen parkeerplaatsen op de bouwplaats en alternatieven voor dieselaggregaten voor opwekken bouwstroom.
- Bomen worden beschermd. Lokale opslag vermindert transport. Gebruik van hub's.

Landelijke richtlijnen bouw- en sloopveiligheid (2012), Binnenstadsplan 2008-2020 'Binnenstad als City Lounge' (2008), Programma Rotterdam Circulair 2019-2023

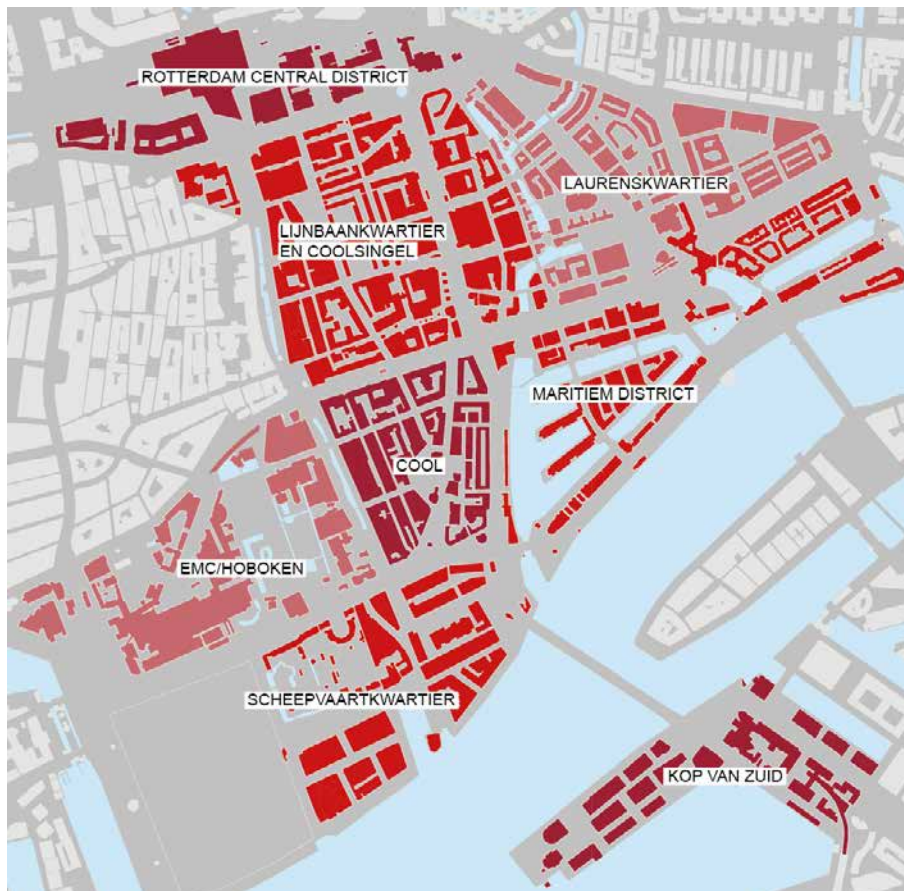


12. Architectenkeuze in samenspraak

Rotterdam is architectuurstad. Innovatieve architectonische kwaliteit van gebouwen is van groot belang voor de kwaliteit van de stad. Het formuleren van de opgave, het programma en het vinden van de juiste architect voor het project is essentieel en gebeurt bij voorkeur in gezamenlijk overleg tussen opdrachtgever en gemeente. De opdrachtgever heeft hierbij de beslissende stem.

Architectuurnota: Architectuur en Rotterdam (2019), Architectenprotocol

Gebiedsontwikkelaars en secretarissen



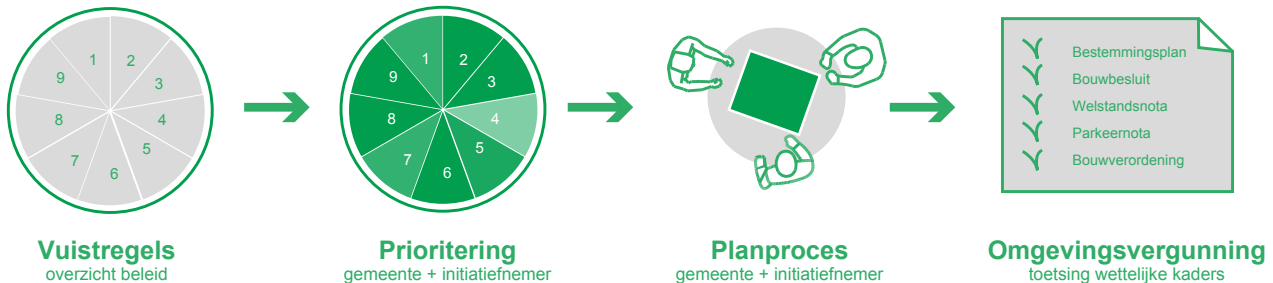
gebiedsontwikkelaar Binnenstad:

Jan van de Ree
j.vanderee@rotterdam.nl

secretaris:

Suardus Ebbinge
sw.ebbinge@rotterdam.nl

De Rotterdamse Vuistregels zijn een overzicht van het ruimtelijke beleid van de gemeente. Hiermee creëren we toekomstwaarde voor onze stad. In ieder bouwproject bepalen gemeente en initiatiefnemer gezamenlijk de prioritering en de invulling van de verschillende vuistregels op de specifieke locatie.



A. Stappenplan

- Initiatiefnemer neemt in een zo vroeg mogelijk stadium contact op met de betreffende gebiedsontwikkelaar.
- Grote nieuwe initiatieven die niet binnen het bestemmingsplan passen worden door de gebiedsontwikkelaar voorgelegd aan het Ruimtelijk Intake Team (RIT) voor advies. In het RIT kijken verschillende disciplines naar het initiatief en adviseren gezamenlijk over de haalbaarheid ervan aan de gebiedsontwikkelaar.
- Kleinere initiatieven of verbouwingen die niet in het bestemmingsplan passen worden getoetst op haalbaarheid binnen het gemeentelijk beleid met een conceptaanvraag Omgevingsvergunning bij de BebouwingsCommissie (BBC), via www.omgevingsloket.nl.

B. Gemeentelijke inzet

Bij alle gewenste bouwplannen is de gemeentelijke insteek om tenminste de gemeentelijke kosten gedekt te krijgen. Als het bouwplan op gemeentegrond moet worden gerealiseerd, regelt de gemeente dit via de uitgifteprijs. Als het een bouwplan op particuliere grond betreft en voor het bouwplan een bestemmingsplanwijziging nodig is, eist de gemeente voordat het bestemmingsplan in procedure gaat dat er een contract over de te verhalen gemeentelijke kosten wordt gesloten; dit noemen we de anterieure overeenkomst. Indien partijen niet tot een akkoord komen over het kostenverhaal moet de gemeente een exploitatieplan opstellen, dat gelijk in procedure moet met het bestemmingsplan.

C. Gronduitgifte

De gemeente Rotterdam geeft grond voor sociale woningbouw, maatschappelijke voorzieningen, kiosken en bedrijfskavels uit in erfpacht. Voor andere functies wordt de grond in principe in vol eigendom uitgegeven. De gemeente Rotterdam geeft grond uit in bouwrijpe staat en milieukundig geschikt voor het beoogde gebruik. De grond wordt alleen geleverd als het beoogde gebruik past binnen een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan en de afnemer van de grond beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Bij de uitgifte van grond legt de gemeente aan de toekomstige erfpachter of eigenaar de verplichting op de grond daadwerkelijk direct na levering te bebouwen. In de koopovereenkomst en

de akte van levering wordt de aard en de omvang van het toekomstig gebruik van de grond vastgelegd. De prijs die de gemeente Rotterdam voor uit te geven grond in rekening brengt is gebaseerd op de afspraken over dit gebruik en niet op de bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Indien er de wens is om grond die in het verleden door de gemeente is verkocht of is uitgegeven in erfpacht voor andere doeleinden te gaan gebruiken dan bij de uitgifte is afgesproken, dan dient hiervoor toestemming te worden verleend.

D. Beperkingen gebruik grond en bijbetaling

Voor het bijbouwen of anders gebruiken van grond dient veelal aan de gemeente te moeten worden gevraagd of zij hiervoor ontheffing wil verlenen. Aan het verlenen van ontheffingen kan de gemeente financiële voorwaarden verbinden. Soms is ook voor het verhuren of doorverkopen van de grond de toestemming van de gemeente vereist. De beperkingen die gelden voor het gebruik van de grond of voor de bevoegdheid om over de grond te mogen beschikken, staan vermeld in de akte van levering en de daarbij behorende Algemene Voorwaarden. Vooral bij locaties in de Binnenstad komen beperkingen voor die de gemeente Rotterdam bij de uitgifte van de grond aan eigenaren of erfpachters heeft opgelegd. Bij twijfel over de geldende beperkingen kunt u contact op nemen met een notaris of met Stadsontwikkeling Rotterdam, team Contractbeheer (mail: erfpacht@rotterdam.nl).

Gronduitgiftebeleid Rotterdam (2013)

E. Transparante financiering

Als de gemeente Rotterdam grond of vastgoed verkoopt of een omgevingsvergunning verleent wil zij er zeker van zijn dat zij daarmee geen criminele of maatschappij ondermijnende activiteiten faciliteert. Voorafgaand aan een vastgoedtransactie of het verlenen van een vergunning doet de gemeente Rotterdam daarom veelal onderzoek naar de achtergrond van een persoon of onderneming waarmee zij zaken wil doen. De verzamelde informatie kan voor de gemeente aanleiding zijn om af te zien van het verkopen van grond of gebouwen of het afgeven van een vergunning.

Beleidslijn toepassing Wet Bibob Rotterdam (2015)