



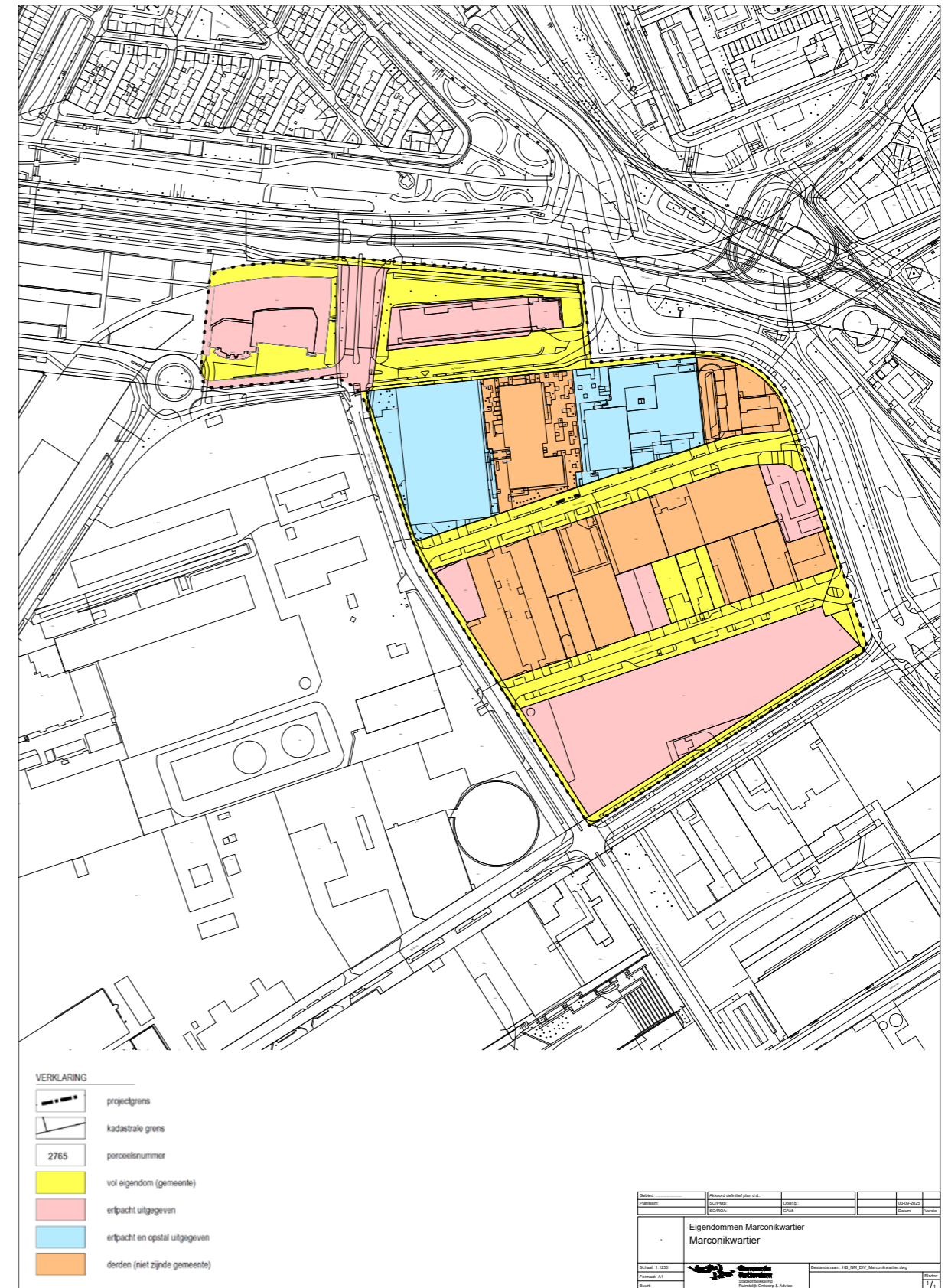
Marconikwartier.

Urban District

Bijlagen

Grondpositiekaart.....	3
Quickscan duurzaamheid.....	4
Participatieverslag.....	12
Onderzoeksvragen.....	15
Relevante documenten en beleidsstukken.....	20

Grondpositiekaart



Quickscan duurzaamheid



Inleiding

Bedankt voor het invullen van de quickscan duurzaamheid. Samen bouwen we aan een duurzame en toekomstbestendige stad! In dit rapport geven we een overzicht van de belangrijkste prioriteiten rond duurzaamheid voor jouw project. Daardoor krijg je in jouw project makkelijker grip op dit domein. De quickscan is een uitwerking van het Rotterdams Duurzaamheidskompas en de Rotterdams Vuistregels voor het bouwen.

Er wordt gebruik gemaakt van de gegevens die zijn ingevuld. Naast de prioriteiten levert het rapport standaardteksten aan. Hiermee kun je al het gemeentelijk beleid rond duurzaamheid meenemen bij het schrijven van bijv. een ambitiedocument of een Nota van Uitgangspunten (NVU).

Dit rapport is automatisch gegenereerd en is een eerste advies. Mogelijk zijn er omstandigheden die niet in deze quickscan meegenomen kunnen worden. Daarmee heb je een goede reden om van het advies af te wijken.

De locatie en gegevens heb jij al ingevuld. Overige zaken hebben we vooraf geanalyseerd. De prioriteiten zijn gebaseerd op basis van:

1. de locatie
2. ingevulde gegevens
3. synergieën in oplossingen tussen thema's
4. concurrenten in oplossingen tussen thema's
5. concreetheid van beleid voor een thema
6. verdeling over de hoofdthema's

In deze rapportage staan eerst maximaal vijf prioriteiten en daarna de standaardteksten. We adviseren je de standaardteksten en de uitwerking van de prioriteiten op te nemen in je duurzaamheidsdocument.

Let wel, deze adviezen zijn veelal bovenwettelijk. Naast de uitkomsten van de quickscan, dien je te allen tijde te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

2

Projectgegevens

Hieronder vind je het overzicht van het projectgebied



Projectnaam: Marconikwarter

Indiener: Rico Theunissen

Datum: 2025-07-01

3

Prioriteiten

Onderstaande prioriteiten komen naar voren uit de quickscan. In de hier opvolgende paragrafen worden deze toegelicht.

Belangrijkste prioriteiten

Thema	Deelthema
Klimaatbestendige stad	Multifunctionele daken en binnenstedelijk
Energietransitie	Energieopwekking
Klimaatbestendige stad	Hittestress locaties
Gezonde leefomgeving	Geluid
Circulaire economie	Hergebruik materiaal

4

Prioriteit 1: Multifunctionele daken en binnenstedelijk

Vanuit de eigenschappen van je project komt uit de analyse van de quickscan naar voren dat multifunctionele daken, (mogelijk) wordt gerealiseerd in het project. Hierdoor vraagt multifunctionele daken en binnenstedelijk aandacht binnen jouw project.

Veelgebruikte oplossingen voor multifunctionele daken en binnenstedelijk hebben synergie met oplossingen voor mogelijkheden productie duurzame energie, extreme neerslag, hittestress in het projectgebied, grondwaterstand en droogte, kernbiotopen.

Het beleid voor multifunctionele daken en binnenstedelijk is uitgewerkt in Programma Multifunctionele daken (2019).

Dit deelthema is prioriteit binnen het thema Klimaatbestendige stad. Achtergrondinformatie over dit thema is hier te vinden:

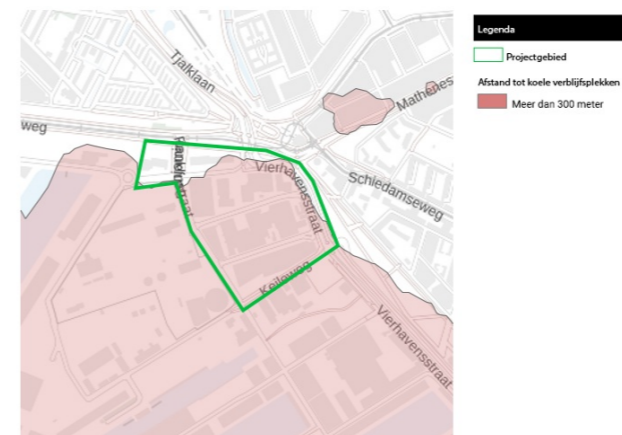
<https://duurzaam.bouwenaanrotterdam.nl/klimaatbestendige-stad/>

Op deze site kun je ook informatie over Multifunctionele daken en binnenstedelijk vinden.

5

Prioriteit 3: Hittestress locaties

Op basis van de locatie vraagt hittestress locaties aandacht in je project.



Veelgebruikte oplossingen voor hittestress locaties hebben synergie met oplossingen voor koudeproductie en -verbruik, extreme neerslag, grondwaterstand en droogte, kernbiotopen, multifunctionele daken.

Het beleid voor hittestress locaties is uitgewerkt in Programmakader Rotterdams Weerwoord 2030 (2023).

Dit deelthema is prioriteit binnen het thema Klimaatbestendige stad. Achtergrondinformatie over dit thema is hier te vinden:

<https://duurzaam.bouwenaanrotterdam.nl/klimaatbestendige-stad/>

Op deze site kun je ook informatie over Hittestress locaties vinden.

7

Prioriteit 2: Energieopwekking

Vanuit de eigenschappen van je project komt uit de analyse van de quickscan naar voren dat mogelijkheden productie duurzame energie, (mogelijk) wordt gerealiseerd in het project. Hierdoor vraagt energieopwekking aandacht binnen jouw project.

Veelgebruikte oplossingen voor energieopwekking hebben synergie met oplossingen voor energieopslag, koudeproductie en -verbruik, openbare laadvoorzieningen, kernbiotopen.

Veelgebruikte oplossingen voor energieopwekking hebben concurrentie met oplossingen voor milieuprestatie gebouwen.

Het beleid voor energieopwekking is uitgewerkt in Leidraad zonne-energie 2021, Leidraad wind-energie 2021, Regionale energiestrategie Rotterdam-Den Haag (RES).

Dit deelthema is prioriteit binnen het thema Energietransitie. Achtergrondinformatie over dit thema is hier te vinden:

<https://duurzaam.bouwenaanrotterdam.nl/mobiliteit/>

<https://duurzaam.bouwenaanrotterdam.nl/energietransitie/>

Op deze site kun je ook informatie over Energieopwekking vinden.

6

Prioriteit 4: Geluid

Vanuit de eigenschappen van je project komt uit de analyse van de quickscan naar voren dat geluidgevoelig gebouw, (mogelijk) wordt gerealiseerd in het project. Hierdoor vraagt geluid aandacht binnen jouw project.

Veelgebruikte oplossingen voor geluid hebben synergie met oplossingen voor kansen duurzame mobiliteit.

Het beleid voor geluid is uitgewerkt in Koersnota Geluid (2023), Ontheffingsbeleid wet geluidhinder.

Dit deelthema is prioriteit binnen het thema Gezonde leefomgeving. Achtergrondinformatie over dit thema is hier te vinden:

<https://duurzaam.bouwenaanrotterdam.nl/gezonde-leefomgeving/>

Op deze site kun je ook informatie over Geluid vinden.

8

Prioriteit 5: Hergebruik materiaal

In de vragenlijst heb je aangegeven dat binnen jouw project hergebruik materiaal wordt gerealiseerd. Hierdoor vraagt hergebruik materiaal aandacht binnen jouw project.

Veelgebruikte oplossingen voor hergebruik materiaal hebben synergie met oplossingen voor adaptief vermogen, luchtkwaliteitsknelpunten.

Het beleid voor hergebruik materiaal is uitgewerkt in Programma Rotterdam Circulair 2023-2030 "Samen in actie voor een circulaire stad".

Dit dealthema is prioriteit binnen het thema Circulaire economie. Achtergrondinformatie over dit thema is hier te vinden: <https://duurzaam.bouwenaanrotterdam.nl/circulaire-economie/>.
Op deze site kun je ook informatie over Hergebruik materiaal vinden.

9

Standaardteksten

De onderstaande standaardteksten kun je gebruiken in een ambitiedocument of Nota van Uitgangspunten (NvU). Ze zijn gebaseerd op de locatie en verder ingevulde gegevens. Op deze manier zorg je ervoor dat duurzaamheid volgens stedelijke maatstaf in jouw project wordt meegenomen. Ook de standaardteksten van de prioriteiten staan er tussen. Elk project is anders, dus de standaardteksten dienen als basis voor verdere uitwerking met oog op de bijzonderheden van jouw project.

Klimaatbestendige stad

Multifunctionele daken en binnenstedelijk	Daken worden benut voor tenminste twee functies, waaronder een rode, paarse, groen en/of oranje functie. Dit draagt bij aan de leefbaarheid in de stad. Energieopwekking vermindert niet de gebruikswaarde van het dak.
Hittestress locaties	Er wordt een koele verblijfsplek gerealiseerd. De criteria voor een koele verblijfsplek zijn o.a. 200m ² aaneengesloten schaduw en een goede verblijfskwaliteit. Daarnaast kan getoetst worden of de gevoelstemperatuur op 1 juli 2015 onder de 35 graden Celsius blijft.
Hittestress locaties	Er is tenminste 40% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst.
Biodiversiteit	Binnen het project wordt er rekening gehouden met de gidssoorten die bij betreffende kernbiotoop behoren. Zie hiervoor de achtergrondinformatie.
Extreme Neerslag	Afval en regenwater worden gescheiden afgevoerd. 50 mm regenwater wordt geborgen op eigen terrein.
Droogte	Het terrein en de bebouwing dienen zodanig ingericht te worden dat de toekomstige bebouwing, bomen en groen geen last heeft van droogte.
Water- en bodemsysteem	Voor het bouwen en inrichten in deze gebieden is aandacht nodig voor droogtegevoeligheid.

10

Extreme Neerslag	Om wateroverlast te voorkomen wordt aangeraden om de constructie (muren en vloeren) waterdicht uit te voeren en het aanleggen van drainage. Extra waterberging aan te leggen in en op het gebouw is noodzakelijk.
Waterveiligheid	Voldoen aan het gemeentelijk beleid over het minimale gronduitgiftepeil voor buitendijks bouwen. Het Uitgiftepeilbeleid Buitendijks beschrijft de minimale gronduitgifte voor het bouwen in het buitendijks gebied, zodat het project ook in de toekomst veilig blijft bij hoogwater. De gewenste minimale maaiveldhoogte is 3.60 meter boven NAP (3.60m+NAP) voor nieuwe buitendijkse ontwikkelingen. Voor nieuwe vitale voorzieningen is dat uitgiftepeil 3.90m+NAP. Buiten de Maeslantkering zijn deze maaiveldhoogtes 5.10m+NAP en respectievelijk 5.50m+NAP.
Water- en bodemsysteem	Het uitgiftepeil voor nieuwbouw ligt 1,20 meter boven het waterpeil van de singel in het gebied. Hierbij wordt uitgegaan van NAP hoogtes. Wanneer groene buitenruimte meer dan 0,4 meter verschilt van het uitgiftepeil, vraagt dit om maatregelen in het project.
Waterveiligheid	Bij het bouwen op en rondom de dijken gelden veel beperkingen om de veiligheid van de dijk ook in de toekomst te kunnen borgen. Neem in een vroeg stadium contact op met het waterschap en maak goede afspraken met wat wel en niet kan.
Hittestress locaties	De koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs) ruimte in de directe omgeving. De afvoer van warmte mag daardoor niet plaats vinden onder de 5 meter boven maaiveld of zit op een locatie waar geen mensen komen.
Multifunctionele daken en klimaat	Daken worden benut voor het beperken van hittestress. Hierbij valt te denken aan een intensief groen dak of waterdak.
Multifunctionele daken en klimaat	Daken worden benut voor het beperken van wateroverlast. Hierbij valt te denken aan een intensief groen dak of waterdak.
Water- en bodemsysteem	Op basis van deze gemiddelde grondwaterstand kan verwacht worden wat de afstand is tussen het grondwater en het maaiveld en eventueel het vloerpeil. Deze waarde kan afwijkend zijn per locatie afhankelijk van de lokale situatie en de weersomstandigheid.

Energietransitie

Energieopwekking	Daken, gevels en infrastructuur worden benut voor de opwek van duurzame elektriciteit.
------------------	--

11

Energie netwerk	Warmteoverdrachtstations worden in pandig gerealiseerd. In straatprofielen is voldoende ruimte gereserveerd voor (toekomstige) warmteleidingen. In dit projectgebied vraagt dit extra aandacht omdat (delen van) de ondergrond meer dan 75% van de ruimte al benut is.
Kansen duurzame mobiliteit	In het project worden kansen voor OV, fietsen, voetgangers en/of deelmobiliteit vormgegeven.
Warmteproductie en -verbruik	Er geldt een aansluitplicht voor stadsverwarming.
Vraagsturing en energieopslag	In het project wordt zoveel mogelijk energie opgeslagen.
Koudeproductie en -verbruik	De koelbehoefte van gebouwen wordt beperkt door doelgericht ontwerp en op duurzame wijze opgewekt.

Gezonde leefomgeving

Geluid	Akoestische situatie moet inzichtelijk gemaakt worden. Bepaal met behulp van geluid expert in hoeverre akoestisch onderzoek nodig is.
Luchtkwaliteit rond drukke wegen	Scholen en kinderdagverblijven worden aangepast, zodat deze aan de wettelijke norm voldoen. Ook is er een expliciet bestuurlijk besluit met onderbouwing benodigd.

Circulaire economie

Hergebruik materiaal	Toepassingen van primaire grondstoffen wordt zoveel mogelijk beperkt.
Inzameling GFE	GFE-afval wordt gescheiden ingezameld in gestapelde woningbouw.
Bouwhubs	Een bouwhub voor projecten is wenselijk en draagt bij aan het beperken van transportbewegingen.
Adaptief vermogen	De levensduur van bestaande gebouwen wordt zoveel mogelijk verlengd. Nieuwbouw wordt bewust ontworpen, zodat een gebouw een lange levensduur heeft en eenvoudig aan te passen is voor andere functies.

12

Materialenpaspoort	Voor gemeentelijk vastgoed wordt, in het kader van circulariteit, aangeraden om een materialenpaspoort toe te passen. Een materialenpaspoort is een digitaal document waarin vastlegt wordt uit welke materialen een gebouw of infra-werk bestaat. Hierin worden de hoeveelheden, typen materialen, producten vastgelegd. Tevens kan extra informatie worden toegevoegd zoals de circulariteitscore of een demontagehandleiding.
Losmaakbaarheid	In het ontwerp wordt zoveel mogelijk rekening gehouden om onderdelen demontabel uit te voeren om tussentijdse aanpassing van het gebouw mogelijk te maken en onderhoud te vereenvoudigen.
Milieu impact	Er wordt ingezet om een zo laag mogelijke MPG-score te behalen. De normstelling in 2025 is maximaal 0,5.
Circulair Materiaalgebruik	In het project wordt het gebruik van primaire grondstoffen zoveel mogelijk geminimaliseerd. Er wordt ingezet om gebruik te maken van zoveel mogelijk hernieuwbare of secundaire bronnen.
Betonhergebruik	Het gebruik van primair beton wordt zoveel mogelijk beperkt, zodat milieu impact afneemt.

Tot slot

We hopen je met dit rapport een stap op weg te hebben geholpen. Heb je vragen over het rapport of over de uitwerking van de prioriteiten? Neem dan contact op met darro@rotterdam.nl.

Onze adviseurs staan voor je klaar om jouw project verder te brengen. Zo werken we samen aan een duurzame en toekomstbestendige stad.

13

Bijlage 1 - Op basis van ingevulde gegevens

Op basis van ingevulde gegevens

Ligt het in de Binnenstad of de stadswijken?	Ja
Is er sprake van gestapelde bouw vanaf 5 verdiepingen en/of een grote openlucht parkeervoorziening?	Ja
Zijn of komen er huizen in het projectgebied waarbij de loopafstand tot een koele verblijfsplek meer dan 300m is? Of wordt er een koele verblijfsplek verwijderd? Of liggen er buiten het projectgebied huizen waarbij de afstand tot een koele verblijfsplek meer dan 300 meter loopafstand is en kan deze opgave binnen het projectgebied worden opgelost?	Ja
Zijn er langzaamverkeersroutes en/of verblijfsplekken in het projectgebied?	Ja
Wordt er buitenruimte gerealiseerd?	Ja
Ontstaat er een mogelijke kans op wateroverlast in de buitenruimte of op het perceel?	Ja
Is er ruimte in de ondergrond gereserveerd voor extra warmteleidingen en elektriciteitskabels?	Ja
Is de gemiddelde grondwaterstand lager in perioden zonder neerslag?	Ja
Levert de grondwaterstand in extreem droge situatie problemen op?	Ja
Wordt er buitenruimte gerealiseerd?	Ja
Ligt het binnen het concessiegebied voor stadsverwarming?	Ja
Is de gemiddelde grondwaterstand hoger in perioden met veel en intensieve neerslag?	Ja
Wordt er een geluidgevoelig gebouw mogelijk gemaakt?	Ja
Staat er een gebouw of infrastructuur dat gesloopt wordt?	Ja
Is het in buitendijks gebied?	Ja

14

Wordt er gestapelde woningbouw gerealiseerd?	Ja
Worden er woningen gerealiseerd?	Ja
Is het uitgiftepeil NIET haalbaar?	Ja
Is het project op minder dan 75 meter van een dijk?	Ja
Wordt er vastgoed gebouwd met actieve koelsystemen?	Ja
Zijn er meerdere partijen bezig met het ontwikkelen van gebouwen en/of infrastructuur in de omgeving?	Ja
Zijn er bestaande gebouwen die je kunt herbestemmen?	Ja
Is er in het kader van een circulaire ontwikkeling interesse om een materialenpaspoort toe te passen?	Ja
Zijn er ambities om gebouwen of infrastructuur demontabel en of flexibel uit te voeren?	Ja
Wordt er een school of kinderdagverblijf binnen 100 meter van een Rijksweg of 50 meter van een stedelijke weg met 10.000 voertuigen per etmaal gerealiseerd?	Ja
Zijn er ambities om het project circulair te ontwikkelen?	Ja
Zijn er ambities in het project om circulair materiaal toe te passen?	Ja
Is er sprake van hittestress?	Ja
Is er sprake van wateroverlast?	Ja
Ligt het aan de Blaak, Schieweg, Daklaan, Coolsingel, Boezemlaan, of 's-Gravendijkwal?	Nee
Wordt er een parkeervoorziening op privaat terrein gerealiseerd?	Nee
Zijn er risicobronnen?	Nee
Wordt er in jouw gebied hoogbouw (vanaf 70 meter) gerealiseerd?	Nee
Levert de grondwaterstand in extreem natte situatie problemen op?	Nee
Wordt er een parkeervoorziening in de openbare ruimte gerealiseerd?	Nee
Wordt er mogelijk een speelvoorziening gerealiseerd?	Nee
Wordt er een locatie gerealiseerd voor een gemeentelijke dienst?	Nee

15

Wordt er een school gerealiseerd?	Nee
Ligt er een (potentieel) belangrijke verbinding of knooppunt voor fietsers, openbaar vervoer of autos?	Nee
Is er zicht in jouw project om minimaal 50% hergebruikt beton te verwerken?	Nee
Wordt een zorginstelling of ouderenvoorziening gerealiseerd?	Nee
Wordt een kinderdagverblijf gerealiseerd?	Nee

16

Participatieverslag

Sfeerverslag bijeenkomst Marconikwartier

Op maandag 14 april 2025 vond de eerste eigenarenbijeenkomst over de plannen in het Marconikwartier plaats. Vanaf 16:00 uur waren alle genodigden welkom in de Citrusveiling om informatie op te halen en een gesprek te voeren over de toekomst van het gebied.

Het doel van de bijeenkomst

De gemeente heeft de ambitie om het Marconikwartier te veranderen van een gebied waar niet alleen gewerkt wordt, maar ook gewoond en geleefd. Het ontwikkelen van een gebied doen we samen; met ontwikkelaars, eigenaren en de gemeente. We staan nog helemaal aan het begin van de ontwikkelingen. En tijdens deze middag maakten we een start door het gesprek aan te gaan met alle eigenaren in het gebied.

Het verloop van de middag

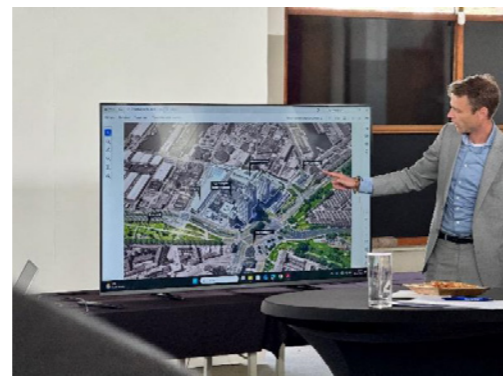
Voor deze middag zijn alle eigenaren in het gebied uitgenodigd. Van de 23 genodigden, waren 14 aanwezig. Met de betrokkenen vanuit de gemeente Rotterdam, maakte dat een groep van 26 mensen die middag met elkaar in gesprek zijn gegaan over het Marconikwartier.

Om 16:00 druppelden de eerste mensen binnen. Niet veel later opende Diederik Erkel (Ontwikkelaar – Bakkers Hommen) namens de initiatiefnemers de bijeenkomst met een welkomstwoord.



Lisette Groen (programmanager M4H – gemeente Rotterdam) gaf een toelichting op het proces van de gebiedsontwikkeling Merwe-Vierhavens, de verschillende deelgebieden (Merwehaven, Galileipark, Marconikwartier en Keilekwartier) en het bestemmingsplan (nieuw versus vigerend) en de samenwerkingen binnen de gebieden.

Vervolgens gaf Raymond de Vries (projectmanager Marconikwartier – gemeente Rotterdam) een korte toelichting over de ambities voor het Marconikwartier en de huidige status hiervan. Als afsluiter van de presentatie werd uitgelegd welke niveau's van betrokkenheid er zijn bij de ontwikkelingen in het gebied.



Over de ambities werden plenair enkele zorgen geuit en vragen gesteld. Deze gingen onder andere over de bereikbaarheid, de status van de ontwikkelingen, welke inbreng u nog heeft en de tijdslijn. Nog niet op iedere vraag was een concreet antwoord mogelijk, omdat we pas op het begin staan van de ontwikkelingen.

Na even de tijd genomen te hebben voor plenaire vragen, was er ruimte om in kleine groepjes met elkaar in gesprek te gaan onder genot van een drankje.



Vraag & antwoord

Tijdens de bijeenkomst op maandag 14 april zijn er enkele vragen gesteld. De meest gestelde vragen en antwoorden vindt u hieronder. Mist u nog iets? Of heeft u een vraag die hier niet bij staat? Laat het ons dan weten via marconikwartier@rotterdam.nl.

Vraag

De plannen voor het Marconikwartier en mobiliteit worden niet door iedereen gedeeld. In hoeverre liggen de plannen - zoals ook in de presentatie staan – vast?

Met de vaststelling van het Ruimtelijk Raamwerk in 2019 heeft de gemeenteraad haar ambities voor dit gebied vastgelegd. In 2022 heeft het college de Mobiliteitsstrategie M4H vastgesteld. Het in 2024 vastgestelde bestemmingsplan legt de huidige gebruiksrechten vast van u als eigenaar.

Wij willen graag met u het gesprek voeren over hoe we deze ambities, binnen een aantal kaders, kunnen inkleuren naar een concreet plan – waarin we recht doen aan het feit dat het een gebied in ontwikkeling is: waar zittende bedrijven en nieuwe ontwikkelingen samengaan.

Vraag

Hoe wordt omgegaan met zittende ondernemers, mede in relatie tot parkeren, laden en lossen?

Onderzoeksvragen

Entree voor M4H en schakel met de stad

- Wat is de optimale programma mix om het gewenste innovatiemilieu tot stand te brengen?
- Hoe stuur je op die mix?
- Wat zijn voorbeelden uit andere gebieden?
- Op welk niveau vindt de programmix plaats (deelgebied of plot)?
- Hoe vertaal je wat de (ruimtelijke) behoeften zijn en welke behoeften zijn er ten aanzien van het vestigingsmilieu (voorzieningen, faciliteiten, gebouwweisen etc)?

Gemengd en kwalitatief woonmilieu

- Wat zijn de beoogde doelgroepen passend bij het Marconikwartier?
- Hoe borgen we de corporaties in dit proces?
- Hoe wordt de mix verdeeld over plots en hoe ga je om met verevening?
- Willen we specifiek woonprogramma (beschermd wonen)?
- Willen we collectieve woonvormen (gemeenschappelijke ruimte) > verkocht aan bewoners?
- Welke woonwensen hebben de beoogde doelgroepen en bewoners uit de omliggende wijken?
- In welke mate willen we studentenhuisvesting?
- Hoe ontstaat er binnen hoogbouw, community en tegen gaan van anonimiteit?
- Hoe wordt de toegang tussen het Marconiplein en het Marconikwartier op een verkeersveilige manier georganiseerd, rekening houdend met de toegenomen verkeersstromen? Hoe zit het met de toegankelijkheid voor minder mobiele gebruikers?
- Hoe kan de verbinding met het Marconiplein aantrekkelijker en comfortabeler worden gemaakt voor fietsers en voetgangers? (Verbinding met metrohalte Marconiplein: een goede looproute tussen Marconiplein – Europoint – Merwehaven is zeer gewenst)
- Zijn de mobiliteitsvoorzieningen op het Marconiplein en Schiedam Centrum geschikt voor de toekomstige vraag? Bijvoorbeeld op het gebied van fietsparkeren, bereikbaarheid van de stations en de omvang van de perrons?
- Hoe kan de verkeerskundige uitwerking van het entreegebied aan het Marconikwartier worden afgerond?

Aandacht voor connectie bovengrond-ondergrond

- Hoe gaan we om met netcongestie?
- Energievraag meenemen bij doelgroepenonderzoek
- Wat voor energiesysteem gaan we toepassen? Hoe past dat in de ondergrond?
- Wat is de impact van de energiestrategie op ondergrond?
- T.a.v. riolering het opstellen van een functioneel advies
- Onderzoeken en inzicht welke K&L er liggen en wat hun levensduur is (ouder dan 15 jaar of 20 jaar (transportleidingen))
- Hoe ontwerpen we vanuit de relatie Ondergrond bovengrond?
- Wat is de impact van de aanwezige ondergrondse infrastructuur op de klimaatopgave (denk aan infiltratie)?
- Zijn er verontreinigingen in het gebied aanwezig?

Om M4H nu en in de toekomst bereikbaar houden is het noodzakelijk om het lopen, fietsen en gebruik van openbaar vervoer te stimuleren en de groei van het autogebruik te beperken. Daarom zetten we in op het aantrekkelijk maken van het lopen, fietsen en openbaar vervoer. Autoparkeren vindt in de toekomst in mobiliteitshubs plaats. Het Marconikwartier wordt geen autovrij gebied: plots binnen het Marconikwartier blijven bereikbaar.

De uitwerking en vertaling van dit concept willen we graag met de eigenaren in het gebied vormgeven.

Vraag

De opzet en de planvorming is storend. Zittende bedrijven en zittende industrie hebben behoefte aan duidelijkheid. De gemeente is al te lang bezig en er is nog geen duidelijkheid. Welke duidelijkheid kan de gemeente nu geven?

Deze behoefte aan duidelijkheid is bekend en wil de gemeente ook geven. Omdat we nu aan de start van het proces staan om het toekomstbeeld voor dit gebied in te kleuren, zijn de plannen nog niet concreet zijn, kan op veel vragen nog geen antwoord worden gegeven. Het antwoord op de grote vraag 'wat gaat er precies gebeuren in het gebied?' is er eentje die wij met u willen formuleren. Daarom vragen wij ook aan u: in welke rol doet u mee?

Vraag

Aan welke tijdspad denkt de gemeente dat er gebouwd wordt?

De opstelling van een masterplan duurt circa 1,5 jaar. Dit starten we waarschijnlijk vanaf het najaar 2025, als het Gebiedsambitiedocument gereed is. Na het masterplan zullen per perceel een plan gemaakt moeten worden, afspraken vastgelegd worden en de benodigde procedures (omgevingsplan en omgevingsvergunning) worden doorlopen. Als alles mee zit dan start de eerste bouw in 2029.

Vraag

Is netcongestie van invloed op de bouwplannen?

Wij onderzoeken de consequenties van netcongestie. Wij onderzoeken de gevolgen en de mogelijkheden om de ontwikkeling van M4H niet te vertragen.

- Wordt een WKO-systeem in het Marconikwartier aangelegd? Zo ja, hoe groot is het ondergrondse K&L pakket van WKO en het gescheiden rioolstelsel?
- Gezien dat WKO-leidingen veel ruimte ondergronds innemen, hoe kan je vroeg in het ontwerp al het ruimtebeslag van WKO-leidingen + een gescheiden rioolstelsel integreren met het toegeven van bomen, zonder conflicten in de ondergrond?
- Moet er hierdoor rekening worden gehouden met eventueel verleggen van grote/zwaardere K&L, en zijn deze kosten gedekt?
- Wat is de capaciteit van het warmtenet dat er al ligt en is dit voldoende voor (welke deel van) de opgave?
- Wat zijn verdere (warmte)bronnen in het gebied?
- Hoeveel Grootverbruik-aansluitingen zijn er in het gebied?
- Planning zo afstemmen dat straten niet meermaals open moeten e.d.?

Menging van wonen, werken en voorzieningen in alle deelgebieden

- Wat is "maakindustrie", welk type bedrijvigheid hoort daarbij?
- Wat zijn passende ondersteunende diensten voor dit gebied?
- Welke bedrijven passen bij elkaar, zoeken elkaar op?
- Hoe kan het Marconikwartier optimaal gepositioneerd worden als etalage van het Makers District?
- Welke bijdrage levert het Marconikwartier aan het innovatiemilieu voor de maakindustrie zoals omschreven in het Toekomstbeeld Bedrijvigheid?
- Hoe kan de samenhang met de andere deelgebieden versterkt worden?
- Hoe kan het interactiemilieu in Marconikwartier gefaciliteerd worden?
- Welke typen bedrijven binnen de innovatieve en creatieve maakindustrie en daarmee samenhangende dienstverlenende bedrijven en onderwijsinstellingen zijn kansrijke doelgroepen voor vestiging in het Marconikwartier?
- Welke vraag aan vastgoed is te verwachten vanuit deze doelgroepen; kwantitatief, kwalitatief, en in welke fasering?
- Hoe moeten bepaalde ruimtes eruitzien? Niet alleen de grootte maakt uit.
- Hoe kan het mengen van wonen en werken goed worden vormgegeven, rekening houdend met bereikbaarheid van bedrijfsruimten en betaalbaarheid.
- Wat zijn de uitwerkingen van die functiemenging, moet je bepaalde woningen dan heel duur maken om te compenseren voor het geluid?
- Hoe kan voor de lange termijn gestuurd worden op branchering en betaalbaarheid van de werkruimten ten dienste van het innovatiemilieu.
- Doelgroepen - wie zijn de gebruikers van het Marconikwartier (bewoners, studenten, werknemers, bezoekers), hoe vertaalt dit door naar behoefte aan voorzieningen (horeca, sport, detailhandel, cultuur, etc)?
- Wenselijkheid huisvesting onderwijsinstelling(-en) in Marconikwartier?
- Welke specifieke kenmerken kunnen worden opgenomen om dit een aantrekkelijk gebied voor 'makers' te maken, bijvoorbeeld toegangshoogten, mobiliteitsdiensten etc?
- Waar en hoeveel laad- en loszones zijn er nodig? (met het oog op de 'makers' en hulpdiensten)

Auto parkeren in collectieve hubs

Algemeen:

- Welke specifieke kenmerken kunnen worden opgenomen om dit een aantrekkelijk gebied voor 'makers' te maken, bijvoorbeeld toegangshoogten, mobiliteitsdiensten etc.
- Wat is het effect van de ontwikkeling op het Marconiplein en kan het gehele programma worden gerealiseerd zonder dat het gaat knellen? Wat is impact van wijzigingen programma op verkeergeneratie.

Logistiek

Waar en hoeveel laad- en loszones zijn er nodig? (met het oog op de 'makers' en hulpdiensten)

Hubs

- Welke voorzieningen zijn er nodig in de wijkhub bij de Europointgarage, zowel voor commerciële, logistieke als maatschappelijke functies?
- Hoe hangen de diensten tussen de buurthubs en de wijkhub samen en welk systeem komt er voor bewoners om het hele mobiliteitsaanbod op elkaar aan te laten sluiten?
- Past de mobiliteitsbehoefte (1.111 parkeerplaatsen en 44 deelauto's) in de Europointgarage?
- Welke aanpassingen zijn nodig in de Europointgarage om deze te herontwikkelen tot het nieuwe mobiliteitshub om het nieuwe programma te kunnen huisvesten en op het gebied van veiligheid (bijvoorbeeld brandveiligheid) en bereikbaarheid?
- Wat is de impact op verkeerskundig gebied van het sluiten van de ingang Marconistraat van de Europointgarage en een nieuwe entree aan de Galvanistraat?

OV en langzaam verkeer

- Hoe wordt de toegang tussen het Marconiplein en het Marconikwartier op een verkeersveilige manier georganiseerd, rekening houdend met de toegenomen verkeersstromen? Hoe zit het met de toegankelijkheid voor minder mobiele gebruikers?
- Hoe kan de verbinding met het Marconiplein aantrekkelijker en comfortabeler worden gemaakt voor fietsers en voetgangers? (Verbinding met metrohalte Marconiplein: een goede looproute tussen Marconiplein – Europoint – Merwehaven is zeer gewenst)
- Zijn de mobiliteitsvoorzieningen op het Marconiplein en Schiedam Centrum geschikt voor de toekomstige vraag? Bijvoorbeeld op het gebied van fietsparkeren, bereikbaarheid van de stations en de omvang van de perrons?
- Hoe kan de verkeerskundige uitwerking van het entreegebied aan het Marconikwartier worden afgerond?

Maximaal groen

- Hoeveel groen is wenselijk?
- Waarvoor wordt het groen in gezet?
- Voor wie is het?
- Hoe geven we het vorm?
- Slimme/innovatieve oplossingen denkbaar? Stedenbouwkundige vraag. Toepassen op gebouwen.
- Gezien de voorgestelde programmamix en dichtheid van het Marconikwartier, wat is de benodigde grootte en positie voor een robuuste grondgebonden openbare groenvoorzieningen met hoge ecologische waarde voor het gebied?
- Hoe is deze grondgebonden groen verbonden met de rest van de groenstructuur van de stad/ hoe

maakt deze grondgebonden robuuste groen onderdeel uit de groenstructuur van de stad? Neem de toekomstige ontwikkelingen in M4H (zoals bijvoorbeeld Merwehaven) hierin mee.

- Gezien de beoogde doelgroepen in Marconikwartier, wat is de gewenste programmatische invulling en sfeer van deze groene openbare ruimte met verblijfskwaliteit (denk aan o.a. sporten, spelen, verblijven, ontmoeten, innoveren, etc.)?
- Wat is de omvang van deze openbare groene ruimte? Wijkniveau, buurniveau?
- Hoe kan het er uit zien/Wat zijn goede bestaande referentievoorbeelden van vergelijkbare robuuste, grondgebonden, groene openbare voorzieningen met verblijfskwaliteit?
- Welke plant en diersoorten leven er in het te ontwikkelen gebied, moeten deze verplaatsen en wat is hiervoor nodig? (Welk onderzoek is hier al voor verricht in het kader van de MER)?

Gelijk speelveld voor zowel initiatiefnemers als ook zittende partijen

- Hoe kan het beste draagvlak gecreëerd worden in het gebied en hoe vertegenwoordigen de koplopers alle eigenaren in het proces? Op welke manier wordt de participatie met de grondeigenaren vorm gegeven?
- Welke positie hebben de huidige gebruikers, nu en in de toekomst?
- De gemeente Rotterdam bezit 2 percelen als eigenaar in het Marconikwartier. Op welk termijn kunnen wij concreet de huidige gebruikers informeren over de toekomstplannen en het direct gevolg voor hen. Hoe om te gaan met de huidige, slechte, technische staat van beide opstallen die op de percelen staan.

Financieel integraal en kostendekkend, geen plots zonder ontwikkelperspectief

- Wat is de planhorizon?
- Biedt het programma en de beoogde mix voldoende ruimte om voor alle plots een kostendekkende ontwikkeling mogelijk te maken?
- Hoe waarborgen we dat er geen plots in het gehele gebied overblijven zonder ontwikkelperspectief?
- Hoe stimuleer je bepaalde partijen om in beweging te komen: welke middelen zijn hiervoor beschikbaar?
- Hoe komen we tot een redelijk vereveningsprincipe? (verdelen zoet-zuur, waar wel/niet mogelijkheden voor kostenverhaal)
- Welke incentives kan je inzetten, zonder dat er plots overblijven zonder perspectief (financieel, ruimtelijk, programmatisch)?
- Wat is er precies te verdelen?
- Hoe kan door goed samen te werken het programma dat ontwikkeld wordt, worden gemaximeerd?
- Hoe geven we passende participatie over dit vraagstuk vorm?

Duurzaam volgens Paris Proof rekenmethodiek

- Welke kansen zijn er bij (her-) ontwikkelingen voor hergebruik van materialen uit de omgeving?
- Wat is de impact van de ophoging en impact van de buitenruimte?
- Hoe rekenen we ontwikkeling door op basis van Paris Proof?

Relevante documenten en beleidsstukken

- Rotterdamse Woonvisie 2040 (14 maart 2024);
- Coalitieakkoord Een Stad (2022-2026);
- Cultuurhistorische Verkenning M4H 2019;
- Rotterdam gaat voor groen (2019);
- Urgentiedocument Rotterdams weerwoord (2020);
- Strategische Verkenning Verstedelijking (2019);
- Rotterdam sterker door (juni 2020);
- Rotterdamse Mobiliteitsaanpak (feb 2020);
- Langer Thuis Akkoord 2020-2025 (feb 2020);
- Woondeal Rotterdam 2022-2030 (april 2023);
- Omgevingsvisie Rotterdam (2021);
- Doorbouwmaatregelen 2023-2026 (2023);
- Handreiking Windhinder en Windgevaar (2023)

Voor de beleidsstukken die specifiek voor M4H zijn gemaakt, geven wij een korte toelichting:

Mobiliteitsstrategie M4H (Februari 2022):

De Mobiliteitsstrategie gaat uit van het stimuleren van alternatieve vormen van vervoer. Dit betekent dat in M4H volop ingezet wordt op lopen, fietsen en het gebruik van Openbaar Vervoer. Het autoparkeren zal collectief worden georganiseerd in bovengrondse mobiliteitshubs, welke de gemeente ontwikkelt en exploiteert. In M4H zal geen straatparkeren zijn.

Milieueffectrapportage (MER):

In het MER zijn de milieueffecten van de gebiedsontwikkeling op diverse aspecten beoordeeld. Het MER vormt een belangrijke onderbouwing bij de beoogde planvorming maar ook bij het vastgestelde bestemmingsplan M4H (2024). Een van de belangrijkste conclusies uit het MER is, dat de verkeersproductie en belasting van het aan M4H omliggende wegennet (route Tjalklaan -Marconiplein) een kritische factor is, waardoor het aantal verkeersbewegingen dat op basis van het onderzochte programma uit het MER is bepaald, leidend is voor het te ontwikkelen programma. Daarnaast blijkt dat bedrijvigheid van zowel binnen als buiten het Marconikwartier hinder veroorzaken en het gebied in de invloedssfeer ligt van diverse geluidsbronnen (Industrielawaai, wegverkeerslawaai, etc.). In de vervolgfases zal onderzocht worden hoe de planvorming optimaal kan worden vormgegeven, rekening houdend met de aanwezigheid van bedrijven en geluid. Het MER wordt als basis gebruikt voor de verdere besluitvorming en zal op de relevante milieuaspecten moeten worden geactualiseerd en aangevuld.

Bestemmingsplan M4H (2024):

In het bestemmingsplan is de bestemming voor het gebied opgenomen als conserverend en is het Marconikwartier uit het gezoneerde industrieterrein onttrokken om de transformatie van het bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied mogelijk te maken. Om de ontwikkeling van het Marconikwartier planologisch mogelijk te maken, moet eerst een Masterplan met gebiedsgerichte ontwikkelspelregels worden opgesteld en moet de financiële haalbaarheid geborgd zijn door middel van anterieure afspraken. Dit Masterplan kan vervolgens het kader zijn waarin ontwikkelingen plotgewijs mogelijk worden gemaakt, zodat het gebied organisch kan transformeren.

Bodemenergieplan (2024):

De gemeente Rotterdam heeft voor Merwe-Vierhavens een bodemenergieplan laten opstellen, waarin zowel open als gesloten bodemenergiesystemen (voor warmte-koude opslag) zijn gepland. De provincie is bevoegd gezag voor het verlenen van vergunningen voor zogenoemde open bodemenergiesystemen. Door deze systemen wordt energie eerst in het bodemwater opgeslagen, die dan later weer aan dit water wordt onttrokken om gebruikt te worden voor het verwarmen dan wel koelen van grote gebouwen (zoals appartementencomplexen, ziekenhuizen, scholen, bibliotheken, kantoren). In een bodemenergieplan kunnen door een planmatige aanpak in een gebied meer systemen worden aangelegd, dan zonder een dergelijke aanpak het geval zou zijn. Hierdoor kan door meer eigenaren een economisch voordeel worden behaald. Bovendien kan, in vergelijking met een traditionele fossiele energievoorziening, een afname van broeikasgassen worden gerealiseerd. In het gebied zal bij het verlenen van vergunningen voor open bodemenergiesystemen rekening met het bodemenergieplan worden gehouden.

