

**BIJLAGE 1c**

**STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN**

## **De Nieuwe Poort in het Spookkwartier**

Advies over voorwaarden voor succesvolle inpassing van de Nieuwe Poort

### **Inleiding**

Het zuidelijk stationsgebied - hierna Spookkwartier genoemd - wordt opgebouwd rondom de zuidelijke entree (met ruim stationsplein) van het vernieuwde Hoofdstation. Het Spookkwartier kan tot circa 130.000 m<sup>2</sup> programma opnemen, in een prettige menging van wonen, werken en bijpassende voorzieningen. Hiermee zijn de ingrediënten aanwezig voor een aantrekkelijke en levendige woon-werkbuurt, die een verrijking vormt voor de stad en die een centrumfunctie kan vervullen voor de stadswijken ten zuiden van de spoorbundel. Tal van steden kennen deze combinatie van een spraakmakend stationsplein aan de centrumzijde en een even aantrekkelijk, maar rustiger plein aan de andere zijde.

Het programma van het Spookkwartier kan ook verrijkt worden door er een bijzondere functie aan toe te voegen, die het gebruik en het karakter van de zuidzijde naar een ander niveau tilt. Het station krijgt dan als het ware twee voorzijdes met stedelijke uitstraling, ieder met een geheel eigen identiteit.

De inpassing van de Groninger Nieuwe Poort kan zo'n verrijking zijn. De Nieuwe Poort is een groot gebouw dat zorgvuldig dient te worden ingepast. Het is de kunst om de meerwaarde van de Nieuwe Poort tot wasdom te laten komen, zonder dat de waardes en kwaliteiten van het Spookkwartier als woon-werkomgeving in de verdrukking raken. Om de inpassing van deze grote culturele functie te laten slagen zal aan een aantal voorwaarden voldaan moeten worden. Hieronder wordt beschreven wat deze voorwaarden zijn.

### **Randvoorwaarden de Nieuwe Poort in het Spookkwartier**

De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Nieuwe Poort zijn richtlijnen voor gebouw en gebied, opgesteld om de synergie van het Spookkwartier en de Nieuwe Poort te maximaliseren.

#### **Levendigheid en uitstraling rondom**

De Nieuwe Poort moet alzijdig ontworpen worden. De meest open en levendige onderdelen van de Nieuwe Poort openen zich naar het aangrenzend maaiveld en bieden interactie met de openbare ruimte. De levendigheid moet op ooghoogte beleefbaar zijn, daar waar openbare ruimte en gevel aan elkaar grenzen.

- De meest levendige onderdelen (hoofdentree/entreehal, foyers, horeca, etc) van de Nieuwe Poort krijgen een plek aan de belangrijkste openbare ruimte van het Spookkwartier, met op zijn minst een impact op ooghoogte/straatniveau.
- Zijde stationsplein: actieve pleingevel aan het stationsplein (horeca) en aan de 'waaier' (hoofdentree).
  - . De hoofdentree van de Nieuwe Poort ligt in de zuidoosthoek van het kavel. Aan binnen- en buitenkant van de entree is voldoende ruimte om grote stromen bezoekers op te vangen, waarbij een vrije loop-fietsroute naar het station beschikbaar blijft.
  - . Het horecaprogramma (met terras) ligt aan het stationsplein en is zowel inpandig te bereiken als via een entree aan het stationsplein. De horeca is toegankelijk voor bezoekers van de Nieuwe Poort én voor bewoners/gebruikers van het Spookkwartier.
- Zijde zijstraat: transparante gevel met aantrekkelijk interieur en/of nevenfuncties met een open uitstraling (raamopeningen, nevenentrees, aan de straat passende functies).

- Zijde Emmaviaduct: op het niveau van het (nieuwe/verhoogde) maaiveld: inkijk in de werkruimtes en werkplekken van het theatergebouw. Transparantie en entree(s).
- Zijde busstation: een gevel met foyers, die het gebouw aan de stad presenteert door bijzonder ontwerp (materiaalgebruik, gevelopeningen, reliëf, groene gevel) en een grote mate van transparantie van de foyerruimtes.

### **Gebouwenveloppe**

- Het volume van de Nieuwe Poort mag aan de zijde van het Spoorkwartier (de oost- en zuidgevel) niet detoneren met de stedelijke maat van de overige kavels van het spoorkwartier: de basis is **maximaal** 25 m hoog en waar mogelijk lager. Meer hoogte is mogelijk mits met toepassing van ruime setbacks (minimaal 4 meter). Aan west- en noordzijde (Emmaviaduct, stadszijde) zijn bouwhoogtes tot 70m mogelijk.

### **Programma**

- Het toevoegen van extra programma (wonen en/of werken) op het kavel om de mix en aanbod van programma te vergroten is zeer gewenst. Uitgangspunt is een minimale 'footprint' voor een woongebouw of hotel van 700m<sup>2</sup> en voor een kantoorgebouw van 1000m<sup>2</sup>.
- Vermeden moet worden dat aanvullend programma (bv een conservatorium) door de Nieuwe Poort wordt opgeslokt, met een dreigend verlies aan zichtbaarheid en levendigheid op straat.
  - . Er wordt op andere kavels in het spoorkwartier gestreefd naar aanvullend programma dat een relatie heeft met de Nieuwe Poort. Dit draagt bij aan het stempel 'Muziekkwartier'.

### **Logistiek & parkeren**

- Voor logistiek en autoparkeren is het kavel ontsloten aan de noordzijde, via die insnijding van het Emmaviaduct.
- De logistiek én het auto- en fietsparkeren worden inpandig opgelost. Eventuele hellingbanen worden inpandig opgelost.
- De entree naar de fietsenstalling is zichtbaar vanaf de hoofdfietsroute naar het station (verbinding Parkweg/stationstunnel).
- De ruimte tussen het bouwvolume van de Nieuwe Poort en het Emmaviaduct kan gebruikt worden voor het buiten de kavelgrens oplossen van delen van de logistiek of het parkeren, maar wordt dan overbouwd (publiek toegankelijk verhoogd maaiveld) waarbij het bouwvolume zich naar de stadsstraat Emmaviaduct presenteert.
- Een fietsenstalling in/onder het gebouw kan in principe ook bruikbaar zijn als extra stallingsgarage voor treinreizigers (eventueel met compartimenten voor personeel/bezoekers MC en stallen voor OV-gebruik).
- De parkeervoorziening voor auto's is een gedeelde voorziening voor bezoekers van de Nieuwe Poort en van bewoners/gebruikers van het spoorkwartier. De parkeervoorziening biedt plek aan maximaal 600 parkeerplaatsen. Er wordt (aanvullend) deelmobiliteit (MaaS) aangeboden, indien onderzoek uitwijst dat dit wenselijk is. De parkeervoorziening is voor voetgangers toegankelijk vanuit de zijstraat (de straat tussen de centrale as en het Hoornsediep).

### **Groen & biodiversiteit, duurzaamheid**

- Het dak van de Nieuwe Poort worden zo ingericht dat ze bijdraagt aan de ecologische doelstellingen van het gebied.
- De noordgevel en de ruimte tussen het bouwvolume en het busstation ('de strip') worden ontworpen als een zone waar groen op maaiveld én op de gevels een bijdrage leveren aan stadsecologie en de stedelijke groenstructuur.

- Voor alle gebouwen in het spoorkwartier, inclusief de Nieuwe Poort, wordt gestreefd naar bij de tijdsgeschiedenis passende hoge duurzaamheidseisen (energie, circulariteit, waterbeheer, *biobased* bouwen).

### **Beeldkwaliteit**

- Alle gebouwen en openbare ruimte van het Spoorkwartier vallen onder een nog op te stellen beeldkwaliteitplan. De selectie van de ontwerper van de Nieuwe Poort is passend binnen de stijl- en kwaliteitsafspraken die in dit BKP worden vastgelegd.

Rotterdam, 17 december '21, PosadMaxwan / supervisor stationsgebied