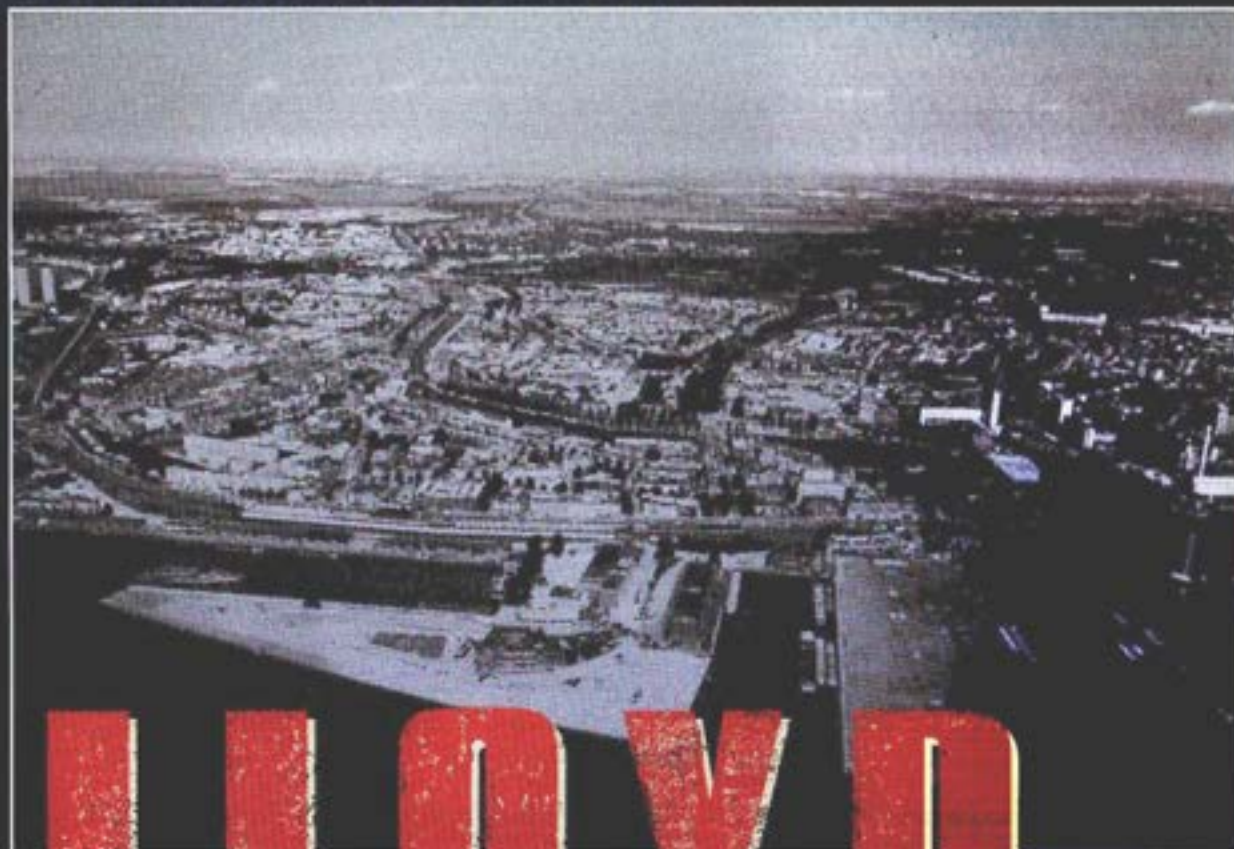


Selectie marktpartijen
Lloydpier Rotterdam



LLOYD

≈ KWARTIER

JURYRAPPORT

5 maart 2002



OBR
Gemeente Rotterdam



dS+V
Gemeente Rotterdam



Inhoud

Samenvatting	2
Inleiding	4
Het masterplan Schiehaven-Müllerpier	5
De procedure	6
Mei 2001: de uitnodiging	6
Juli-augustus 2001: de eerste selectieronde	6
September 2001: de vervolgoopdracht	7
Januari 2002: de tweede selectieronde	7
Zes plannen, zes oordelen	8
Maasstede Woning Ontwikkeling	8
IBC Vastgoed	9
Van der Looy Projectmanagement	10
Fortis Vastgoed Ontwikkeling	11
Van Wijnen Projectontwikkeling West	12
Ontwikkelingscombinatie Schiehaven-Müllerpier	13
De plannen in tweede termijn	14
IBC Vastgoed	14
Van der Looy Projectmanagement	15
Het eindoordeel	16
Bijlagen	
I Uitnodiging aan marktpartijen	
II Beoordelingsmatrix eerste selectieronde	
III Beoordelingsmatrix tweede selectieronde	
IV Ingezonden visies	

Samenvatting

Het plangebied

De Lloydpier maakt deel uit van het plangebied Schiehaven-Müllerpier. Dit gebied is van bijzondere waarde vanwege de strategische ligging in de stad en de relatie met de haven en de rivier. De Lloydpier meet ruim 6 hectare en biedt mogelijkheden voor een hoge dichtheid, met hoogbouw tot 90 meter, en een mix van wonen, werken en voorzieningen.

Meervoudige adviesopdracht

Om de hoogst mogelijke ambitie te halen en daarbij de creativiteit van marktpartijen optimaal te benutten, heeft de gemeente een meervoudige adviesopdracht uitgeschreven. In mei 2001 is zes marktpartijen gevraagd om voor de ontwikkeling van de Lloydpier een marktvisie en een stedenbouwkundige verkenning te maken.

Eerste selectieronde

In juli en augustus 2001 heeft een jury bestaande uit OBR en dS+V de ingediende voorstellen zowel afzonderlijk als in onderlinge vergelijking beoordeeld. De jury constateerde dat alle partijen onderscheidende marktvisies hebben gepresenteerd. De stedenbouwkundige onderbouwing van de marktvisies leverde verrassende ideeën op die echter veelal aanpassingen behoeven.

De jury kon uit de ingediende voorstellen geen definitieve keuze bepalen en heeft aan twee partijen een vervolgvraag gesteld: Van der Looy Projectmanagement en IBC Vastgoed.

Tweede selectieronde

In december 2001 hebben IBC en Van der Looy vernieuwde voorstellen aan de jury voorgelegd. Na beoordeling concludeerde de jury dat de marktvisie van IBC enigszins is verbeterd, al straalt deze nog steeds een gemiddelde ambitie uit. De verdere uitwerking van de stedenbouwkundige visie levert een aantal bezwaren op. Van der Looy heeft een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt, dat naar het oordeel van de jury een goede basis biedt voor verdere uitwerking en bovendien de vergelijking met de andere vijf ingediende stedenbouwkundige plannen uitermate goed kan doorstaan. De marktvisie is enigszins aangepast. Deze lijkt wat realistischer, maar is nog steeds ambitieus te noemen.

Uitslag

De jury is unaniem tot de conclusie gekomen, dat het voorstel van Van der Looy Projectmanagement als beste uit de bus komt. Op basis van het voorstel in eerste termijn was de jury van oordeel dat de gepresenteerde marktvisie als beste moest worden beoordeeld. In tweede termijn is Van der Looy erin geslaagd met behoud van de ambitieuze marktvisie een aantrekkelijk stedenbouwkundige visie neer te leggen dat de vergelijking met de andere plannen uitermate goed kan doorstaan. Het biedt goede perspectieven om de ontwikkeling van de Lloydpier op te pakken. De stuurgroep Lloydkwartier heeft het oordeel van de jury op 9 januari 2002 overgenomen en bekrachtigd.



Marktpartij ▼	Oordeel van de jury ▼	Conclusie ▼
Maasstede Woning Ontwikkeling	Degelijke maar spanningloze visie, die in uitvoering tot een moeizaam proces zal leiden.	Afwijzen
IBC Vastgoed (eerste termijn)	Interessante stedenbouwkundige visie. Een bijzondere ambitie in de marktvisie ontbreekt.	Vervolgvrage
IBC Vastgoed (tweede termijn)	Interessante stedenbouwkundige visie, die op onderdelen bezwaren oplevert. Marktvisie straalt gemiddelde ambitie uit.	Afwijzen
Van der Looy Projectmanagement (eerste termijn)	Ambitieuze marktvisie. De stedenbouwkundige verkenning past echter niet in de visie van de gemeente.	Vervolgvrage
Van der Looy Projectmanagement (tweede termijn)	Ambitieuze maar toch realistische marktvisie. Aantrekkelijk stedenbouwkundige visie, die een goede basis biedt voor nadere uitwerking.	Selecteren
Fortis Vastgoed Ontwikkeling	Summier uitgewerkte visie, die sterk leunt op een gemeentelijke trekkersrol.	Afwijzen
Van Wijnen Projectontwikkeling West	De stedenbouwkundige visie voldoet niet aan de gestelde voorwaarden. De marktvisie is mager.	Afwijzen
Ontwikkelingscombinatie Schiehaven-Müllerpier	Een voor deze locatie te massaal plan dat bovendien weinig flexibel is.	Afwijzen

Inleiding

In mei 2001 zijn zes marktpartijen benaderd met de vraag een marktvisie en een bijbehorende stedenbouwkundige verkenning voor de Lloydpier te maken. De ingediende plannen zijn beoordeeld door een jury bestaande uit het OntwikkelingsBedrijf Rotterdam (OBR) en de dienst Stedebouw en Volkshuisvesting (dS+V). Na een zorgvuldige beoordelingsprocedure in twee stappen is in januari 2002 één partij geselecteerd. Het plan van deze partij biedt naar het oordeel van de jury goede perspectieven om de ontwikkeling van de Lloydpier op te pakken.

Dit juryrapport beschrijft de gevolgde procedure, de door de zes kandidaten ingediende voorstellen, de afwegingen die de jury heeft gemaakt en het eindoordeel van de jury. Dit rapport heeft een informatief karakter en de ingediende voorstellen zijn slechts globaal weergegeven. Het juryoordeel is uiteraard gebaseerd op de volledige teksten zoals die door de partijen zijn aangereikt en toegelicht.

Rotterdam,
5 maart 2002



De procedure

De Lloydpier biedt naar inzicht van de gemeente kansen om een hoge ambitie te realiseren. In dit verband zijn zes marktpartijen gevraagd een visie te maken. De inzendingen zijn door een jury van OBR en dS+V in twee rondes beoordeeld. Uiteindelijk is in januari 2002 een eindselectie gemaakt. In dit hoofdstuk wordt de selectieprocedure nader beschreven.

Mei 2001

DE UITNODIGING

De directeur OBR heeft op 4 mei 2001 de volgende zes partijen uitgenodigd een marktvisie voor de Lloydpier te ontwikkelen:

- Maasstede Woning Ontwikkeling
- IBC Vastgoed
- Van der Looy Projectmanagement
- Fortis Vastgoed Ontwikkeling
- Van Wijnen Projectontwikkeling West
- Ontwikkelingscombinatie Schiehaven-Müllerpier (Era, Dura, ING, Woonbron)



Deze partijen zijn uitgenodigd, omdat zij in staat worden geacht een kwalitatief goede marktvisie te maken en een project van circa 600 woningen te realiseren.

Aan de partijen is gevraagd een marktvisie te leveren die aansluit bij het Masterplan Schiehaven-Müllerpier en het vertrekpunt kan vormen van een stedenbouwkundig plan dat een meerwaarde geeft aan het Lloydkwartier. In de uitnodigingsbrief is een opsomming van onderwerpen gegeven, waarop in de marktvisie zou moeten worden ingegaan en worden de uitgangspunten uit het masterplan verder aangescherpt (zie bijlage I).

Op 16 mei 2001 vond er een bijeenkomst plaats waar de ontwikkeling van het plangebied is toegelicht. Op 6 juli 2001 zijn alle visies ingeleverd en op 12 juli werden de kandidaten in de gelegenheid gesteld in een mondelinge presentatie

toelichting te geven. De partijen hebben voor hun werkzaamheden een bedrag van f 25.000 (€ 11.345) ontvangen. Aan deelname kunnen de partijen geen rechten ontlenen en de visies zijn eigendom van de gemeente Rotterdam geworden.

Juli-augustus 2001

DE EERSTE SELECTIERONDE

Na indiening en presentatie van alle visies heeft de jury deze geanalyseerd aan de hand van de opsomming van onderwerpen in de uitnodigingsbrief. Deze analyse is in een matrix samengevat (zie bijlage II). De dS+V heeft in deze fase een oordeel gevormd over de stedenbouwkundige opzet in de verschillende visies. Vervolgens zijn de visies op de diverse onderwerpen beoordeeld waarbij sterke en zwakke punten zijn benoemd. De matrix was daarbij een hulpmiddel om de plannen onderling



te vergelijken. In de beoordeling heeft de jury steeds de sterke en minder sterke kanten van de visies aangegeven of welke aanpassingen eventueel noodzakelijk zijn wil de visie (beter) passen binnen de gestelde uitgangspunten.

September-december 2001

DE VERVOLGOPDRACHT

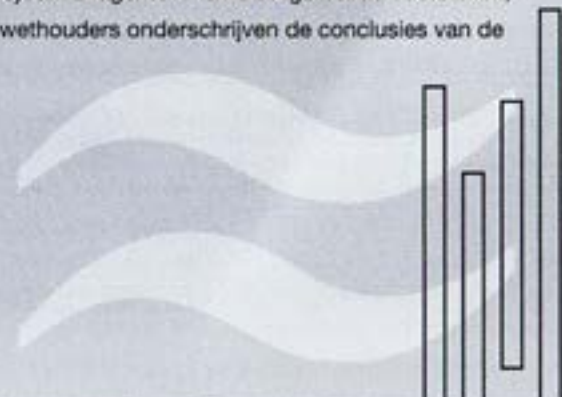
Na beoordeling en onderlinge vergelijking kon de jury nog niet tot een definitief oordeel komen. Aan twee partijen is een vervolgvraag gesteld: Van der Looy Projectmanagement en IBC Vastgoed. Hen is gevraagd de visies aan te vullen c.q. aan te passen. Op 6 december 2001 hebben zij daarop aangepaste voorstellen gepresenteerd.

Januari 2002

DE TWEEDE SELECTIERONDE

De vervolgoopdrachten zijn in januari 2002 door de jury beoordeeld. Daarbij is dezelfde methode gevolgd als in de eerste selectieronde. Dat wil zeggen dat opnieuw een matrix is opgesteld om de plannen onderling te kunnen vergelijken (zie bijlage III) en sterke en zwakke punten zijn benoemd.

Na beoordeling van de vernieuwde voorstellen is de jury unaniem van oordeel dat de inzending van Van der Looy Projectmanagement van de ingediende voorstellen, de beste perspectieven biedt om de ontwikkeling van de Lloydpier op te pakken. De verantwoordelijke directies en wethouders onderschrijven de conclusies van de jury. In januari 2002 is de uitslag door de directeur van het OBR aan de zes marktpartijen meegedeeld.

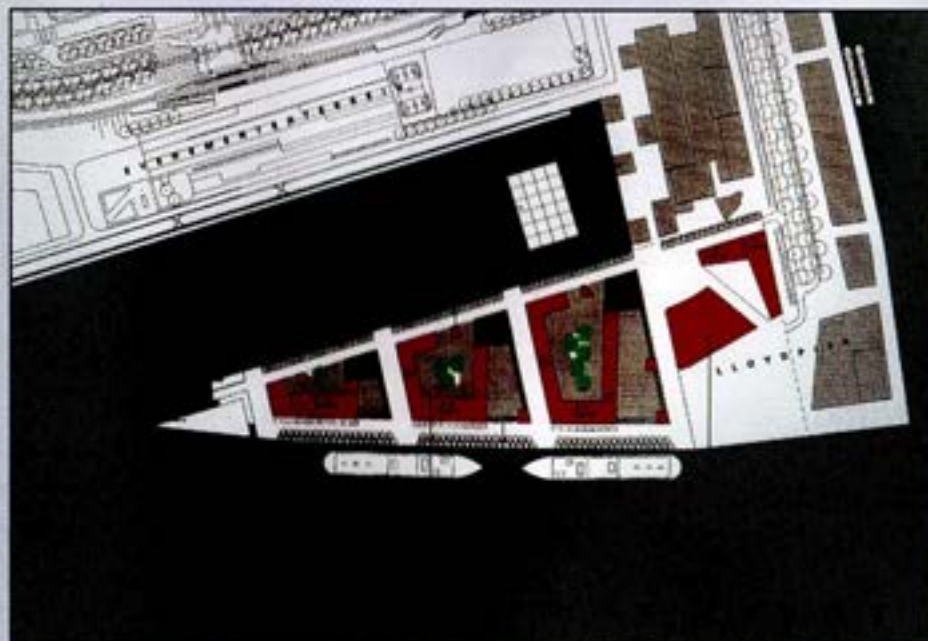


Zes plannen, zes oordelen

Zes marktpartijen hebben een stedenbouwkundige visie en een marktvisie voor ontwikkeling van de Lloydpier opgesteld. De jury heeft de plannen separaat en onderling vergeleken en daaruit conclusies getrokken. Op de volgende pagina's worden de plannen en de bijbehorende oordelen van de jury kort weergegeven.

• Maasstede Woning Ontwikkeling

Het plan van Maasstede bestaat uit drie bouwvelden met middelhoge, stevige bouwblokken van vijf tot acht lagen en een hoogteaccent in de vorm van een toren van dertig bouwlagen. Een vierde bouwblok staat -los van de andere bouwvelden- bij de entree naast het Lloydgebouw. De bouwvelden bestaan in essentie uit half verdiepte parkeergarages tot 1.20 m boven maaiveld. De dekken van de garages, binnen de bouwblokken, vormen een min of meer besloten binnengebied met terrassen en bieden toegang tot de woningen en appartementen. Via poortwoningen in de bouwblokken zijn de dekken toegankelijk. De verschillende hoogten leveren een rijke variatie aan woningtypen en door de herhaling van de bouwvelden ontstaat een duidelijke stedelijke eenheid. De terrassen voor de grondgebonden woningen en de woontorens zorgen daarbij voor een aangename sfeer. Het programma omvat 600 tot 650 woningen waarvan, conform de in het masterplan aangegeven differentiatie. Het voorgestelde voorverkooppercentage is 70. De buitenruimte kent brede kades waarop geflaneerd kan worden. Parkeerontsluiting bevindt zich aan de noordkade waardoor het gebied zelf autoluw is.



Oordeel van de jury

Het plan heeft eigen identiteit en kent veel ruimte voor verschillende woningtypologieën. Stedenbouwkundig zit het plan degelijk in elkaar. Spanning wordt echter gemist waardoor het plan geen bijzonder programma mogelijk maakt. De verhoogde garage van 1.20 m leidt langs een groot deel van de kaderoutes tot een blinde gevel en wordt daarom afgekeurd. De binnengebieden zijn op het noorden georiënteerd zodat deze qua bezonning niet gunstig liggen. De terrassen voor de grondgebonden woningen leveren geen extra kwaliteit aan de openbare buitenruimte. Naar het oordeel van de jury moet er, om het plan uitvoerbaar te maken, nog veel aan veranderen. De gemeente zal met inspirerende ideeën moeten komen om het plan naar een hoger niveau te brengen. Op het gebied van de stedenbouwkundige invulling, architectenkeuze en beschutte binnenterreinen wordt daarbij een moelzaam proces verwacht. Ten slotte is de jury vanwege het hoge voorverkooppercentage bang voor een zeer trage ontwikkeling.

• IBC Vastgoed

IBC Vastgoed komt met een visie die verschillende torens omvat, afgewisseld met stadswoningen in laagbouw. Het is een zeer compact plan met veel variatie in woonvormen. Vanaf het maaiveld levert het een gesloten bouwblok op met twee gebouwen in het binnengebied. Naast het bestaande Lloydgebouw is een gebouw gepland dat een logisch geheel vormt met de totale noordzijde van het gebied en de entree van de pier duidelijk markeert.

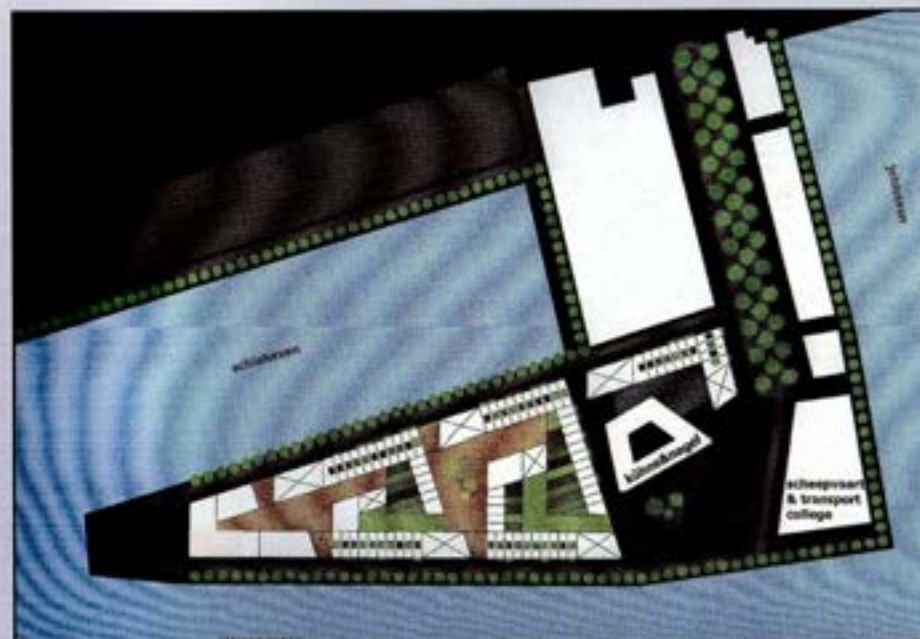
De buitenruimte bestaat uit brede kades waarop de verkeersafwikkeling plaatsvindt. Er zijn geen doorsteken voor autoverkeer. Parkeren gebeurt ondergronds en gedeeltelijk in twee lagen. Het verhoogde parkeerdek dat hiermee ontstaat, wordt omsloten door de woningen. Het parkeerdek zelf vormt een semi-openbaar gebied. Ook zijn er gemeenschappelijke en private tuinen. Via een onderdoorgang is dit gebied verbonden met de westpunt van de Lloydpier waar een interessant plein mogelijk is. Op de kaden zijn bij de stadswoningen voortuintjes gepland. Het aantal woningen bedraagt minstens 600 waarvan er 235 grondgebonden zijn. IBC Vastgoed geeft invulling aan consumentgericht bouwen middels het zogenoemde wenswonen. Kopers die zelf een woning willen ontwikkelen krijgen daarvoor de ruimte. Alle woningtypologieën zijn mogelijk, mede door toepassing van een flexibel cascosysteem. Ook is het mogelijk meer dan de genoemde 600 woningen te realiseren als de gemiddelde oppervlakte per woning kleiner is. Het voorgestelde voorverkooppercentage is 70. IBC heeft een intentieovereenkomst gesloten met een niet-Rotterdamse corporatie.

Oordeel van de jury

Het is een degelijk plan met veel potenties. Het straalt stedenbouwkundige ambities uit. In de marktvisie zijn de ambities echter niet voldoende tot uiting gekomen en de jury heeft twijfels bij de financiële haalbaarheid. Verder kunnen de geprojecteerde parkeergarages en het voorgestelde voorverkooppercentage voor vertraging in de realisatie zorgen. Op het gebied van milieu blijven ambities liggen.

Om dit plan te verbeteren is meer ambitie in de marktvisie nodig. Ook is nadere studie nodig naar de locaties van de hoogbouw, met name van de twee in het binnengebied voorgestelde gebouwen. Ook is er een visie nodig op hoe bij het particulier opdrachtgeverschap wordt omgegaan met de architectuur. Uitbreiding van het aantal woningen naar 800 is in dit plan strijdig met de wens om tot een bijzonder programma te komen.

Concluderend is de jury van oordeel dat het plan in stedenbouwkundig opzicht ambitieus is. De jury vraagt IBC of de marktvisie kan worden aangescherpt en of ambities op het gebied van milieu kunnen worden toegevoegd.

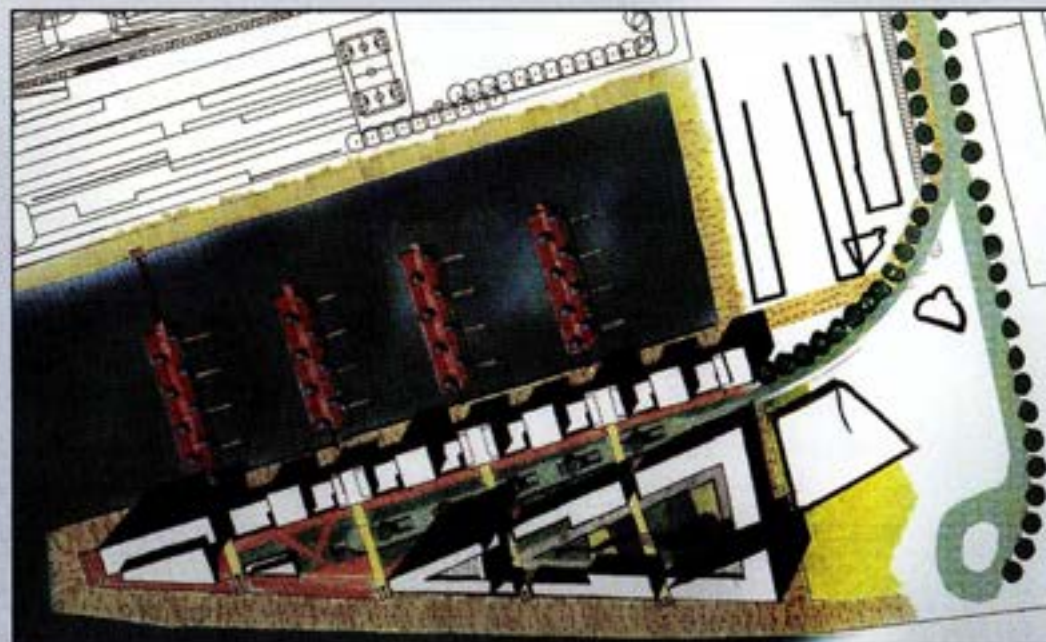


• Van der Looy Projectmanagement

Het stedenbouwkundige concept dat Van der Looy presenteerde, bestaat uit een centrale as met aan weerszijden middelhoogbouw en maximaal elf torens. Het plan volgt de kadelijnen met hoogbouwaccenten op de westelijke punt en in het in een driehoek opgezette blok. De wand langs de Schiehaven levert een afwisselend beeld van torens boven een gesloten wand van zes lagen. De centrale as wordt gevormd door het dak van een gebouwde parkeervoorziening die in hoogte oploopt naar 7,5 meter op de westpunt. Door dit hoogteverschil ontstaat een trappartij (Spaanse trappen) aan de rivier. De centrale as is een semi-openbaar verblijfsgebied op een parkeerlaag. Daarnaast is er nog een besloten buitenruimte en een atrium. Aan de westkant is er vanuit het binnengebied een open uitzicht op de rivier. Behalve de centrale as bestaat de buitenruimte uit een brede kade

aan de zuidzijde en een smallere kade aan de noordzijde van het gebied. Tussen het noordelijke en zuidelijke deel is een avenue geprojecteerd met inritten voor de parkeergarages en ontsluiting van de woningen. Door het parkeren onder de centrale as kunnen de kaden autovrij blijven.

Het plan biedt mogelijkheden voor veel verschillende woonvormen en er wordt rekening gehouden met diverse mogelijkheden en doelgroepen. Zo zijn er ook bereikbare en grondgebonden koopwoningen mogelijk. Ook wordt er invulling gegeven aan particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen, onder meer volgens het concept 'zelfbouwtoeren'. In totaal zijn er 759 woningen gepland en circa 5.000 m² voor commerciële functies en 'home-office'. De percentages bereikbaar en middelduur zijn berekend over 600 woningen en voldoen aan de gestelde randvoorwaarden. Voor de realisatie van plannen zijn globale afspraken gemaakt met De Nieuwe Unie als woningbouwcorporatie. Het voorgestelde voorverkooppercentage is 30 tot 40 waardoor een snelle realisatie mogelijk is.



Oordeel van de jury

De gepresenteerde marktvisie bruilt van ideeën voor een haalbaar plan. Hij is duidelijk en goed onderbouwd, evenals de ambities in woningtypologieën. Ook het particulier en consumentgericht bouwen scoort hoog. Stedenbouwkundig is het plan naar oordeel van de jury echter volstrekt onvoldoende. De veelheid aan ideeën en woonvormen leidt tot een bonte verzameling zonder eenduidige identiteit. Ook het plan voor de buitenruimte komt niet overeen met de gemeentelijke stedenbouwkundige visie. Het oplopen van de centrale as in hoogte belemmert het contact met het water voor de lager gelegen woningen aan de avenue. Ten slotte is de ruimte rond het Lloydgebouw niet ingevuld. De jury nodigt Van der Looy uit een nieuwe stedenbouwkundige visie te maken met behoud van de ambities uit de marktvisie.

• Fortis Vastgoed Ontwikkeling

Fortis heeft een plan gepresenteerd bestaande uit twee grote gesloten bouwblokken met drie hoogbouwaccenten: één op de westpunt, één bij het oostelijke blok en één bij het Lloydgebouw. Het programma is in overeenstemming met de vraag: 600 woningen met een goede differentiatie.

De visie resulteert in een brede kade aan de zuidzijde en een smallere langs de Schiehaven. Het gebied achter het Lloydgebouw is vrij gehouden van bebouwing.

Ook op de westpunt en tussen de twee grote bouwblokken zijn buitenruimten aangegeven. Er is een duidelijk verschil tussen openbare en private gebieden.

De verkeersafwikkeling vindt plaats langs de noordkade (Schiehaven) in twee richtingen en gaat over in één richting langs de zuidkade. De zuidkade is ruim van opzet en biedt niet alleen ruimte voor verkeer, maar ook voor wandelen en recreëren. De parkeergarages zijn toegankelijk vanaf de noordkade. Daar is ook ruimte voor langsparkeren.

Oordeel van de jury

Het plan komt degelijk over maar is summier uitgewerkt. Sterke elementen van het plan zijn de differentiatie tussen de noord- en de zuidzijde, de heldere scheiding tussen private en openbare ruimten en de hoge energieprestatie die Fortis nastreeft. Naar het oordeel van de jury is de organisatie van de grote bouwblokken echter niet duidelijk. Voorts levert het plan weinig ruimte voor flexibiliteit of extra programma.

De voorgestelde parkeergarages lijken krap van opzet gezien het programma. Het gebouw bij het Lloydgebouw hoort bij de Lloydstraat en heeft dusdanig geen relatie met de pier.

De marktvisie en het woonconcept zijn slechts summier uitgewerkt en de jury acht de inzet van de marktpartij op dit punt onvoldoende. Doelgroepen worden genoemd, maar niet meer dan dat. Een voorverkooppercentage wordt niet genoemd. Extra parkeercapaciteit voor doelgroepen ontbreekt. Circa 150 woningen hebben oppervlaktes van 70 tot 78 m². Volgens de jury zijn dat teveel kleine woningen. Woon-werkconcepten worden wel genoemd, maar niet uitgewerkt, particulier opdrachtgeverschap ontbreekt. Ten slotte is ook het beoogde organisatieproces slechts globaal aangegeven. Het is een vrij algemene visie met weinig specifieke uitspraken.



• Van Wijnen Projectontwikkeling West

Het door Van Wijnen gepresenteerde plan is verrassend. Het bestaat uit acht bouwblokken waarvan zes met torentjes als beëindiging. Het plan heeft een sterke eigen identiteit en presenteert zich als een klassieke, bijna middeleeuwse stad.

Het plan voorziet in één centrale toegang en één uitgang naar de ondergrondse parkeerkelder. Het middengebied is een verkeerstoegankelijke centrale as, met doorzichten naar noord en zuid. De parkeergarage is in twee lagen half verdiept. Het binnengebied is in het midden en aan de westpunt via trappen en hellingbanen bereikbaar. Het is semi-openbaar en bestemd voor extra bezoekersparkeren en bedienend verkeer. De kaden worden overbouwd. Langs de kaden bevinden zich de achterzijden van de woningen met verhoogde tuinen. Ook de westpunt is een verblijfsgebied op twee niveaus. Het bouwprogramma telt 780 woningen met een goede differentiatie, gecombineerd met ateliers, winkels en horeca. Grondgebonden woningen zijn er in de categorieën bereikbare huur en vrijesector koop. Consumentgericht bouwen omvat het concept 'clickwoningen' en het zogenoemde 'rugzakidee'.

Naast de woningen wordt een commercieel programma geboden van 4.100 m². De parkeercapaciteit is hoog met 1.032 parkeerplaatsen. Van Wijnen gaat uit van een verkoopsnelheid van 30 tot 40 eenheden per maand en stelt voor uit te gaan van een voorverkooppercentage van 70% per planfase.

Oordeel van de jury

De gekozen stedenbouwkundige opzet past niet binnen de gestelde randvoorwaarden. Zo wordt een relatie met de kenmerken van de locatie gemist. De referentie aan een middeleeuwse stad levert weliswaar een sterke eigen identiteit op, maar verwijst naar een op deze plek niet bestaande geschiedenis. De voorgestelde centrale as voegt stedenbouwkundig niets toe en de kwaliteit van de kaden wordt onvoldoende benut. De hellingbanen en trappen bij het binnenterrein worden afgewezen. Het plan is weinig flexibel, mede doordat het is verbonden met het werk van één architect.

Sterk is, dat het plan een zeer groot aantal woningen omvat, waaronder ook grondgebonden bereikbare huurwoningen. De voorgestelde ateliers zijn koppelbaar met woningen, ook in de bereikbare sector. Naar oordeel van de jury is het voorgestelde programma echter overspannen. Het voorverkooppercentage is 70%, waarbij de grondaanbieding nogal diffuus is en het deficit bij de gemeente komt te liggen. Ook voor het uitgraven van de parkeergarage wordt een forse claim bij de gemeente gelegd.

De jury komt tot de conclusie dat het plan niet aan de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden kan worden aangepast zonder het concept geweld aan te doen. Verder vindt de jury de voorgestelde marktvisie mager.



• Ontwikkelingscombinatie Schiehaven-Müllerpier

De Ontwikkelingscombinatie Schiehaven-Müllerpier presenteerde een massaal bouwplan bestaande uit een klein blok rond het Lloydgebouw en een groot blok haaks op de pier zelf.

De noordkade kent een gesloten oplopende massa, met terrassen op het westen en het oosten. Tussen beide gebouwen is een open ruimte met een doorkijk noord-zuid aangehouden. In het grote bouwblok, boven de parkeergarage, is een semi-openbaar verblijfsgebied met onder andere een fraai vormgegeven oranje en een prachtige beschutte tuin.

Het bouwprogramma omvat 621 woningen in een goede differentiatie en relatief veel woningen voor grote gezinnen in de categorie bereikbare huur. In de plint van het grote bouwblok is 3.000 m² commerciële ruimte voorzien. De Ontwikkelingscombinatie besteedt veel aandacht aan extra's waaronder domotica. Ook het thema energie krijgt veel aandacht met een nagestreefde EPN van 0,75.

Het gebied wordt voor verkeer ontsloten via de noordkade en de zuidkade. Parkeren gebeurt in een half verdiepte parkeergarage. De grondgebonden woningen worden hierdoor middels stoepen vanaf de straatzijden betreden. Tussen het grote bouwblok en het Lloydgebouw is ruimte voor buitenparkeren.

Oordeel van de jury

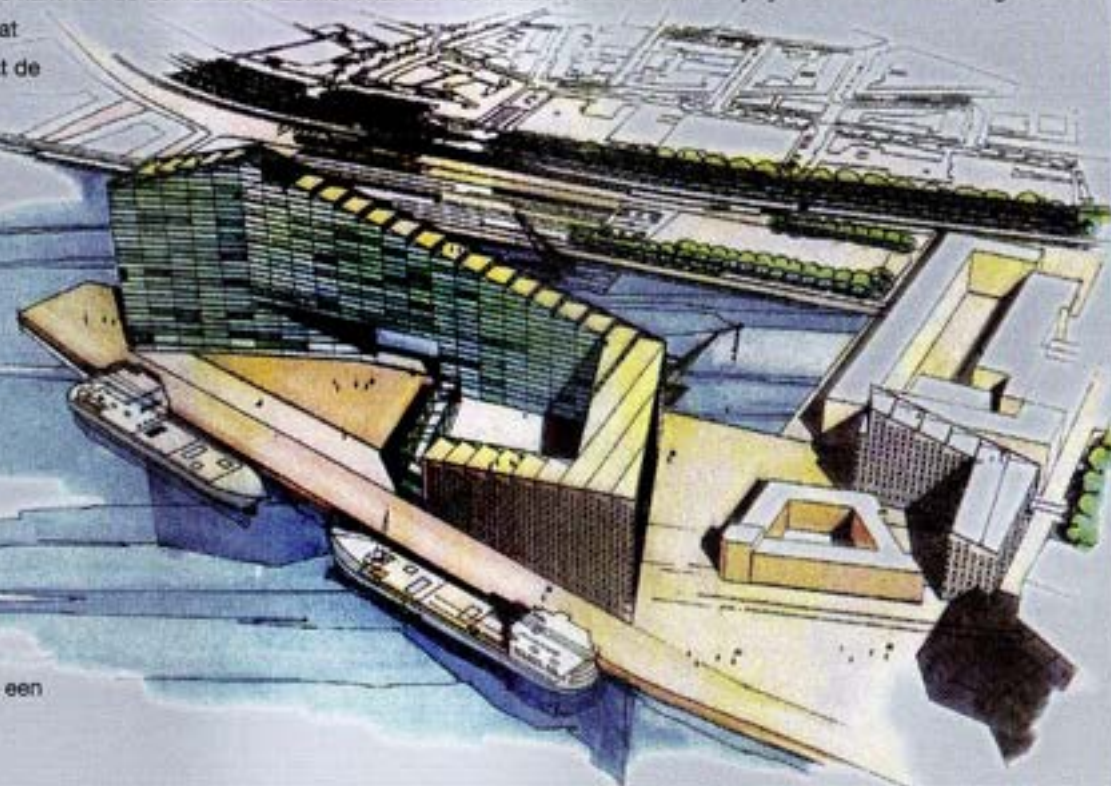
Het plan heeft een sterke identiteit. Het komt echter zeer massaal over waarbij de jury van oordeel is, dat het de schaal van de omgeving overtreft. De wanden van de bouwblokken worden als lang en saai ervaren, vooral aan de kant van de Schiehaven. Zonlicht kan de noordkade niet bereiken. De jury heeft veel waardering voor de oranje en de beschutte binnentuin. De keerzij is echter, dat

het gebied meer een geheel met het gebouw vormt, dan dat de relatie met omgeving is uitgewerkt. Ondanks de hoge doorgang is de verbinding tussen het binnengebied en de kaden belemmerd. Behalve de oranje zelf, voegt het project daardoor weinig waarde toe aan de omgeving.

Door de grote bouwmassa is ook de flexibiliteit van het plan naar het oordeel van de jury beperkt. Er is een fasering in twee delen mogelijk (groot en klein gebouw), maar een verdere fasering lijkt moeilijk.

Een voorverkooppercentage wordt in het voorstel niet genoemd. Het afbreukrisico is naar het oordeel van de jury hoog. Ook particulier opdrachtgeverschap is in de gekozen opzet nagenoeg uitgesloten.

Voor het plan berekent de Ontwikkelingscombinatie een deficit als gevolg van huurwoningen en excessieve bouwkosten waardoor de gemeente uiteindelijk een deel van de ambities zal moeten betalen.



De plannen in tweede termijn

De inzending van IBC Vastgoed liet een interessant stedenbouwkundige visie zien, maar er werd een bijzondere ambitie in de marktvisie gemist. In tweede termijn is IBC Vastgoed daarom gevraagd de marktvisie te versterken met behoud van de stedenbouwkundige kwaliteiten. De inzending van Van der Looy Projectmanagement gaf een zeer uitgebreide en ambitieuze marktvisie te zien. De stedenbouwkundige verkenning was echter onvoldoende. Aan Van der Looy is daarom gevraagd de stedenbouwkundige visie te herzien met behoud van de ambitieuze marktvisie. In december zijn de nieuwe plannen door beide partijen gepresenteerd. Gegevens van de twee plannen van beide partijen zijn in de matrix in bijlage III samengevat.

- IBC Vastgoed

- LLOYD, een woonkamer in de stad



'waterplein' aan het plan toegevoegd, met een aanlegsteiger voor watertaxi's. Daarnaast zijn de parkeergarage en het bouwblok bij het Lloydgebouw op enkele punten aangepast.

Oordeel van de jury

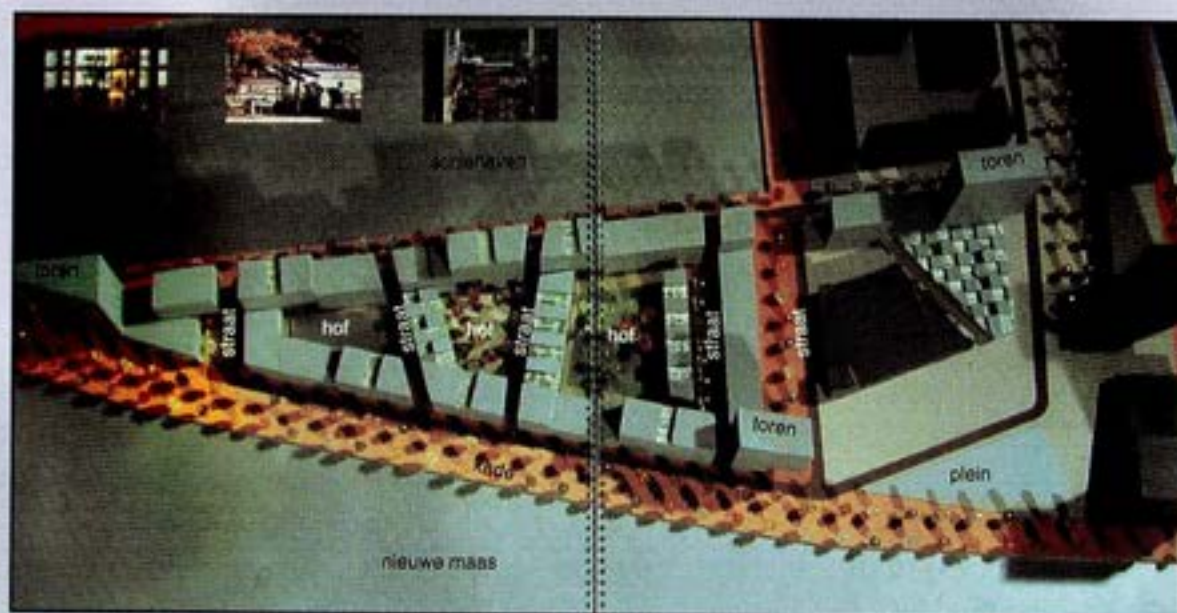
De jury constateert dat de marktvisie van IBC Vastgoed op diverse punten is verbeterd, al wordt gesteld dat deze nog steeds een gemiddelde ambitie uitstraalt. Zo blijkt uit de geringe verlaging van het voor verkooppercentage met tien punten nog steeds weinig vertrouwen in de eigen planontwikkeling. De stedenbouwkundige visie is een plan met potenties, zoals de jury ook in de eerste selectieronde constateerde. De verdere uitwerking roept echter een aantal bezwaren op, met name gericht op de voorstellen rond het Lloydgebouw en de pleinen.

- **Van der Looy Projectmanagement**
thuiskomen op de Lloydpier

Van der Looy heeft een volledig nieuw stedenbouwkundige visie gepresenteerd onder de titel 'Thuiskomen op de Lloydpier'. Het nieuwe plan beschrijft een serie bouwblokken, van elkaar gescheiden door vijf dwarsstraten die een wisselend doorzicht tussen Nieuwe Maas en Schiehaven bieden. De straten krijgen elk hun eigen richting en maat. Hierdoor ontstaat variatie. De punt van de Lloydpier wordt gemarkeerd door hoogbouw met een bijzondere architectuur.

De zuidkade langs de Nieuwe Maas krijgt een breed profiel met een dubbele bomenrij. De noordkade langs de Schiehaven wordt smaller en krijgt één bomenrij. De kaden vormen de hoofdonsluiting van het gebied, maar met name de zuidkade biedt ook veel ruimte voor voetgangers. Aan de kades krijgt de bebouwing een plint van circa vier meter waar verschillende functies mogelijk zijn. Hier bevinden zich ook de toegangen tot de woningen en appartementen. Binnen de bouwblokken, 60 centimeter boven het maaiveld, liggen besloten hoven van waaruit zicht is op het water. Deze hoven vormen tevens het dak van de gebouwde parkeer-voorzieningen waar minimaal 85 procent van de parkeerruimte wordt gerealiseerd. De in- en uitgangen van de parkeergarages bevinden zich in de dwarsstraten. Per saldo biedt het plan ruimte voor 650 tot 700 woningen, 900 gebouwde parkeerplaatsen en 5.000 m² commerciële ruimte. In het plan is aandacht gegeven aan particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen. Duurzaamheid en milieu krijgen aandacht door bijvoorbeeld toepassing van zonne-energie aan de zuidelijke gevels van de bouwblokken.

Met het nieuwe stedenbouwkundige plan heeft Van der Looy ook de marktvisie op een aantal punten bijgesteld. De zelfbouwoningen zijn niet meer expliciet in de marktvisie verwerkt. In plaats daarvan is er nu sprake van vrije kavels. Ook wordt in afwijking van het eerdere voorstel ingezet op een ruime verdiepingshoogte op de begane grond.



Oordeel van de jury

De nieuwe stedenbouwkundige visie, waar om was gevraagd, biedt een goede basis voor een verdere uitwerking. Hoewel dit plan in zeer korte tijd is ontwikkeld, kan het een vergelijking met de andere plannen zeer goed doorstaan, ook al zijn die gedurende een langere eerste ronde gemaakt. Met het nieuwe stedenbouwkundige plan heeft Van der Looy ook de marktvisie op onderdelen aangepast. De marktvisie is nog steeds ambitieus te noemen, maar lijkt naar het oordeel van de jury nu meer realistisch. Zo worden er nu, in het kader van particulier opdrachtgeverschap, vrije kavels voorgesteld terwijl de mogelijkheden van dan de eerder voorgestelde zelfbouwunits ook zullen onderzocht.



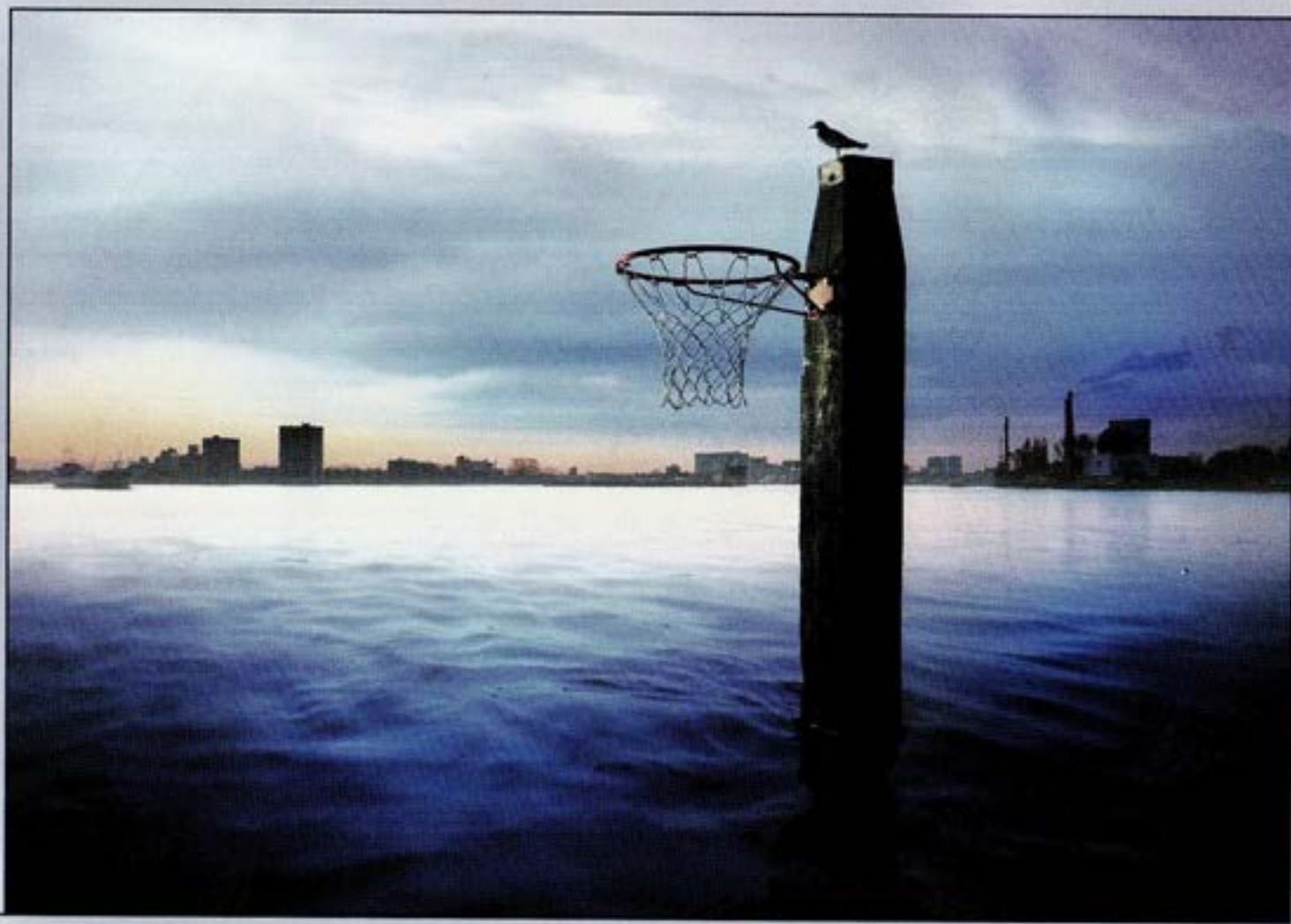
Het eindoordeel

De zes benaderde partijen hebben onderscheidende marktvisies gepresenteerd. De stedenbouwkundige onderbouwing heeft verrassende ideeën opgeleverd, ook al passen die niet allemaal binnen de kaders die de gemeente heeft opgegeven.

In de eerste ronde kwam IBC Vastgoed met een interessantestedenbouwkundige visie, waaraan een bijzondere ambitie in de marktvisie echter ontbrak. Centraal in de vervolgvraag aan IBC stond daarom het toevoegen van ambitie in de marktvisie met instandhouding van de stedenbouwkundige kwaliteiten. De inzending van Van der Looy Projectmanagement gaf een ambitieuze marktvisie te zien, maar miste een sterke stedenbouwkundige onderlegger. In de vervolgronde is dan ook gevraagd de stedenbouwkundige visie fundamenteel te herzien met instandhouding van de ambitieuze marktvisie.

Na beoordeling van de vernieuwde voorstellen is de jury unaniem tot de conclusie gekomen, dat het voorstel van Van der Looy Projectmanagement de beste perspectieven biedt om de ontwikkeling van de Lloydpier op te pakken. Na de eerste selectieronde was de jury al van oordeel dat de gepresenteerde marktvisie als beste moest worden beoordeeld. In tweede ronde is Van der Looy erin geslaagd met behoud van de ambitieuze marktvisie een aantrekkelijk stedenbouwkundige plan neer te leggen, ook in vergelijking tot de andere plannen in eerste termijn.

Het eindoordeel van de jury is overgenomen door de directieraad en de stuurgroep Lloydkwartier en bekendgemaakt aan de zes betrokken partijen.



Colofon

Tekst	Henk Bouwmeester
Vormgeving	Drukszaken
Opdrachtgever	Gemeente Rotterdam, Projectorganisatie Lloydkwartier

