

Beste heer Van der Mast,

Hierbij reageer ik op uw e-mail d.d. 14 april 2022 over het project The One / Blaak 20-24.

Ik kan u melden dat voor het plan van ontwikkelaar Review Real Estate en architectenbureau UN-studio op dit moment door de gemeente een Nota van Uitgangspunten (NvU) wordt opgesteld. Hier is voor gekozen omdat het plan door / tijdens de corona-epidemie is gewijzigd. De ruimte die was ontworpen voor de functie hotel wordt vervangen door woningen.

Het pand staat ondertussen leeg; afgezien van anti-kraak. De medische voorzieningen die hier als laatste gevestigd waren (zoals 2 huisartsenpraktijken en Star-shl) zijn verhuisd naar De Witte Keizer aan de Vissersdijk en naar de Wijnhaven.

Doel is om de locatie te ontwikkelen tot een bijzonder en kwalitatief hoogwaardig woon- en werkmilieu met een gemengd programma. De NvU beschrijft de uitgangspunten waaraan de planvorming op de locatie moet voldoen. De nota is de leidraad voor het ontwerptraject, het wijzigen van het bestemmingsplan en het aanvragen van de omgevingsvergunning.

In de NVU zal een aparte paragraaf worden gewijd aan duurzaamheid. Vier thema's die bij alle ontwikkelingen belangrijk zijn: energietransitie, circulair bouw, klimaatbestendige stad en gezonde leefomgeving

Onderstaand zijn per thema onderdelen van een quick scan beschreven, die een voorzet vormen voor uitwerking en precisering in de NvU

Energietransitie

- Warmte: Het gebouw ligt in concessiegebied van Eneco. Het moet dus aangesloten worden op het restwarmte net. Warmteoverdrachtstations worden inpandig gerealiseerd en in de straatprofielen (nabij liggend IP) wordt rekening gehouden met ruimte in de ondergrond.
- Koeling: koelbehoefte van gebouw beperken door doelgericht ontwerp (schaduw elementen, donker glas, etc) en duurzaam opgewekte koeling.
- Elektriciteit: daken en gevel worden zo mogelijk benut voor de opwek van duurzame elektriciteit. Dakoppervlak is beperkt bij One Blaak, vooral het lage dak kan ten behoeve van de kwaliteit beter worden ingezet voor groen en waterberging.
- Duurzame mobiliteit: parkeervoorzieningen worden (constructief) voorbereid op laadinfrastructuur.

Circulair bouwen

Hergebruik materialen: de materialen uit het bestaande pand zo veel mogelijk hergebruiken. Onderzoek nodig naar welke materialen er precies in het bestaande gebouw zitten en welke bruikbaar zijn. In de ontwerpfase rekening houden met kenmerken en toepassingen van bestaand materiaal.

Ook kijken naar gebruiken hergebruikte materialen uit andere bronnen. Toepassing van (nieuwe) primaire grondstoffen wordt zoveel mogelijk beperkt.

- Circulair slopen: bestaande gebouw circulair slopen zodat de uitkomende materialen zoveel mogelijk direct hergebruikt kunnen worden.
- Milieuprestatie gebouwen: MPG streven van 0,6; maximum van 0,8.
- Betongebruik: gebruik van (primaire) beton zoveel mogelijk beperken. Voorkeur voor andere materialen zoals hout. Waar beton toch nodig is beperk dan het gebruik van primair beton.
- Demontabel bouwen: rekening houden om onderdelen demontabel uit te voeren.
- Materialenpaspoort: we stimuleren het gebruik van een materialenpaspoort.

Klimaatbestendige stad

- Wateroverlast: afval en regenwater worden gescheiden afgevoerd. Zo veel mogelijk waterberging op eigen terrein.
- Uitgiftepeil: het uitgiftepeil voor nieuwbouw ligt op 1,20 meter boven het waterpeil van de singel in het gebied. Rekening mee houden in ontwerp begane grond.
- Hittestress: bewust ontwerpen van het gebouw om koelvraag te beperken. Vergroening van gebouw en buitenruimte (gevel, dak en maaiveld). Verkoelende verblijfsruimten realiseren en combineren met waterberging.
- Grondwaterstand en droogte: voorzieningen treffen voor bufferen van regenwater in droge perioden.
- Ecologie/biodiversiteit: One Blaak wordt natuurinclusief ontworpen.

Gezonde leefomgeving

- Geluid: de geluidsbelasting bedraagt niet meer dan 53 decibel. Hierbij is de akoestische situatie inzichtelijk gemaakt: hoe hoog is de geluidsbelasting en welke functies kunnen het beste waar? Verder dient rekening te worden gehouden met een geluidluwe aangename zijde en buitenruime en akoestisch juiste indeling van ruimten (slaapkamer aan de geluidluwe zijde).
- Luchtkwaliteit: rekening houden met slechte luchtkwaliteit ivm drukke weg. Bijvoorbeeld balansventilatie met filters toepassen.
- Multifunctionele daken: daken worden multifunctioneel ingezet. Minimaal 2 functies per dak. Het lage dak kan goed worden ingezet voor groen, rood en blauw. Het hoge dak voor groen, geel en blauw.

De te maken afspraken zullen – naast de NvU – hun weerslag krijgen in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar en in het op te stellen bestemmingsplan. In het kader van dit bestemmingsplan worden onderzoeken uitgevoerd mbt onder meer stikstof, luchtkwaliteit, geluidhinder, flora en fauna etc.

Ik realiseer mij dat bovenstaand nog een vrij algemeen verhaal is, wat een gevolg is van het feit dat we nog bezig zijn met het opstellen van de NvU en de (milieu)onderzoeken nog dienen te worden uitgevoerd. Indien gewenst kunnen wij op een nader moment met elkaar afspreken om het project en uw vragen door te nemen.

Met vriendelijke groet,

Rob Groote Bromhaar