



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan "Havenziekenhuis e.o."

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Niet van toepassing.

Toelichting:

Aanleiding

Het Havenziekenhuis is gelegen aan het Haringvliet te Rotterdam. Het voornemen bestaat om het Havenziekenhuis te herontwikkelen. De functie wonen zal een prominente plaats gaan innemen. Tevens wordt voorzien in commerciële en maatschappelijke functies. Hierbij kan gedacht worden aan zorggerelateerde functies, horeca, kantoren, commerciële dienstverlening, buurtvoorzieningen en mogelijk ook sportvoorzieningen.

Centraal in het project ligt het voormalige Havenziekenhuis, wat wordt behouden en een integraal onderdeel wordt van de ontwikkeling. Dit historische gebouw wordt getransformeerd en biedt ruimtes met rianten vrije hoogtes. Op het dak wordt een publiek dakterras met paviljoen gemaakt, een 'stadsbalkon' met uitzicht over zowel de Nieuwe Maas als de binnenstad. Ten behoeve van de aansluiting op de omliggende bebouwing is gekozen voor verschillende bouwhoogtes waarbij de toren aan de zijde van Oostmolenwerf het hoogste wordt. De torens krijgen respectievelijk een hoogte van maximaal 73 en 113 meter (exclusief technische installaties en ondergeschikte bouwdelen). Het deel daar tussenin krijgt een hoogte van maximaal 30 meter. De plint krijgt een hoogte van maximaal 23 meter.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het realiseren van minimaal 450 tot maximaal 500 woningen. In ieder geval behoort (conform de vastgestelde NvU) minimaal 30 % van het aantal woningen tot het middensegment en is ook minimaal 30% van het aantal woningen groter dan 85 m². Daarnaast wordt voorzien in maatschappelijke en zorggerelateerde functies, horeca, kantoren, commerciële dienstverlening, buurtvoorzieningen en mogelijk



ook sportvoorzieningen. In totaal gaat het om maximaal 5.000 m² aan voorzieningen. Ook wordt voorzien in een tweelaagse parkeerkelder. Het dak van het beeldbepalend gebouw van het Havenziekenhuis wordt ingericht ten behoeve van horeca en is toegankelijk voor de inwoners van Rotterdam.

De keuze voor minimaal 30% grote woningen van meer dan 85 m² is ten tijde van het opstellen van de NvU gemaakt om een meer gedifferentieerde mix aan woningen (en doelgroepen) in het gebied te realiseren. Sociale woningen worden / blijven geconcentreerd op de locatie Hoge Wiek van Woonstad. Hier worden door sloop-nieuwbouw 369 sociale woningen voor studenten en afgestudeerden gerealiseerd (nu 207).

Duurzaamheid

In de Nota van Uitgangspunten is voor de beoogde locatie aangegeven dat voor nieuwbouw duurzaam bouwen integraal onderdeel dient te zijn van de ontwerpopgave.

Daarbij worden vijf componenten onderscheiden, te weten: energie, klimaat, circulair, gezond en natuur. Bij de verdere planuitwerking wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met deze uitgangspunten. Daarop vooruitlopend kan worden aangegeven dat binnen het plangebied *onder meer* de volgende maatregelen worden toegepast om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling en de beoogde bebouwing zo duurzaam mogelijk wordt:

- Alle woningen zijn aardgasvrij en er wordt aangesloten op een WK-bron in combinatie met stadsverwarming.
- De daken in alle bouwdelen hebben waterberging. Bovendien wordt het landschap gebruikt voor waterberging, waarbij wordt voldaan aan de richtlijn van 50mm water over het gehele perceeloppervlak. Door waterberging te verspreiden wordt er actief bijgedragen aan het reduceren van hittestress.
- Er wordt een diverse mix aan woningtypes aangeboden, allemaal passend in een rationele hoofdstructuur van de torens. Dit garandeert een goede programmatische mix maar verhoogt ook toekomstige aanpasbaarheid. De commerciële ruimtes op de begane grond zijn maximaal flexibel indeelbaar, er wordt ook rekening gehouden met het mogelijk samenvoegen of opsplitsen van de verschillende ruimtes. Daarnaast heeft de plint een ruime verdiepingshoogte, zodat de invulling hiervan flexibel is.
- Het ontwerp heeft een hoge mate van seriematigheid, waardoor er efficiënt gebouwd kan worden, zowel in tijd als met grondstoffen. Dit is zichtbaar in bijvoorbeeld de rationele opzet van plattegronden en modulariteit van gevelelementen.
- Op het paviljoen wordt een groen dak toegepast. Dit dak is niet toegankelijk voor publiek en ligt op afstand van buitenruimtes. Er wordt een extensief licht groen dak toegepast, ideaal voor allerlei insectensoorten spinnen en kleine vogels. Daarnaast worden in de gevel van het paviljoen vleermuiskasten toegepast. Deze zomerverblijven doen dienst als nestkast voor allerlei soorten kleine vleermuizen.
- Bomen worden tijdens de bouw beschermd.

M.e.r.-beoordelingsplicht

Dit bestemmingsplan staat nieuwe ontwikkelingen toe. Om na te gaan of voor het bestemmingsplan een milieueffectrapport dient te worden opgesteld is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in het concept m.e.r.-beoordelingsbesluit dat u als besispunt 1 is voorgelegd. De beoordeling



is volgens de meest recente inzichten en in lijn met recente uitspraken van de Raad van State opgesteld. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden verwacht. Het opstellen van een milieueffectrapport voor dit is dan ook niet noodzakelijk.

Stikstofdepositie

Vanwege de uitspraak Porthos is de stikstofdepositie van de gebruiks- en aanlegfase doorgerekend. De uitkomst is 0,00 mol/ha. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de gebruikelijke overlegpartners.

Coördinatieregeling

Op 2 juni 2022 heeft uw raad besloten de coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de besluiten die genomen dienen te worden ten behoeve van de realisatie van het project Havenziekenhuis e.o. Dit betreft in elk geval de volgende besluiten:

- Bestemmingsplan Havenziekenhuis e.o.
- Besluit hogere waarden Wet geluidhinder
- Vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo),

Alle onder de coördinatieregeling vallende besluiten dienen gelijktijdig gedurende zes weken ter inzage te worden gelegd. Gedurende deze zes weken kunnen belanghebbenden zienswijzen op deze ontwerpbesluiten die dan ter inzage liggen naar voren brengen. Vervolgens worden de definitieve besluiten genomen.

Deze definitieve besluiten worden ook gelijktijdig bekend gemaakt. Tegen deze besluiten kan gedurende zes weken rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Raad van State. De afhandeling van beroepen tegen de besluiten gebeurt vervolgens in één keer; in één uitspraak.

Participatie

Voor dit project is een uitgebreid participatietraject doorlopen in samenwerking met de ontwikkelaar, waarbij communicatie expert De Wijde Blik de participatie heeft begeleid. Speciaal voor de participatie en betrokkenheid met de omgeving is de website www.havenziekenhuis-straks.nl gemaakt. Er zijn meerdere participatiebijeenkomsten gehouden waarvan ook verslagen zijn gemaakt. Deze zijn terug te vinden op de website.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt in overleg met de gebiedscoördinator een informatieavond gehouden. In de procedure van het bestemmingsplan krijgen bewoners en geïnteresseerden informatie via een huis-aan-huisblad en de reguliere website. Iedereen kan een zienswijze indienen in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de



exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente.

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd. Voor het kostenverhaal van de gemeente voor dit project is een anterieure overeenkomst ondertekend met de initiatiefnemer. Daarmee is het kostenverhaal gezekerd.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb