



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Betreft mededeling dat het college op 28 januari 2025 besloten heeft de 'Welstandsparagraaf Merwehaven' ter inzage te leggen.

De welstandsparagraaf Merwehaven doorloopt, voor vaststelling door de gemeenteraad, een inspraakprocedure conform de Verordening inspraak, digitale meningspeiling, burgerinitiatief en referenda Rotterdam 2018. Belanghebbenden hebben gelegenheid om een inspraakreactie te geven op de welstandsparagraaf. De welstandsparagraaf Merwehaven wordt medio 2025 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

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

- Welstandsnota Rotterdam (2012)
- Ruimtelijk Raamwerk M4H (2019)
- Omgevingsvisie Rotterdam: Veranderstad (2021)
- Coalitieakkoord Een Stad (2022)
- Masterplan Merwehaven (2023)
- Grondexploitatie Merwehaven (2023)
- Bodemenergieplan Merwevierhavens (2023)
- Warmteplan Merwevierhavens (2023)
- Bestemmingsplan Merwe-Vierhavens (2024)
- Stedenbouwkundig plan Merwehaven (2024)

Toelichting:

De welstandsparagraaf Merwehaven is een nadere uitwerking van de Welstandsnota Rotterdam en heeft betrekking op het gebied Merwehaven. De Merwehaven is een deelgebied in Merwe-Vierhavens (M4H). In juni 2019 is het 'Ruimtelijk Raamwerk M4H' vastgesteld waarin deze doelen en ambities vertaald zijn naar een ruimtelijk en programmatisch kader voor M4H. Dit ruimtelijk kader is vervolgens vertaald in het bestemmingsplan M4H dat op 28 november 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld.



Het bestemmingsplan M4H maakt onder andere ontwikkelingen mogelijk in het deelgebied Merwehaven.

De Merwehaven is het eerste gebied binnen M4H dat in ontwikkeling gaat en zal gaan transformeren tot een vernieuwende stadswijk. Er worden circa 2.500 woningen gerealiseerd, waarvan 60% in het betaalbare segment. Daarnaast is er ruimte voor innovatieve makers en (maatschappelijke) voorzieningen. Parkeren gebeurt niet op straat, maar in mobiliteitshubs. Om de mobiliteitshubs te kunnen bereiken worden de Havenallee en de buitenkades goed bereikbaar voor autoverkeer, het resterende deel van Merwehaven wordt ingericht als verblijfsgebied, de auto is hier te gast. Alle woningen blijven per auto bereikbaar, maar alleen voor incidenteel gebruik.

Voor de toekomstige ontwikkeling van de Merwehaven is in 2023 het masterplan Merwehaven vastgesteld en de grondexploitatie geopend. Eind 2024 is het stedenbouwkundig plan Merwehaven opgesteld en op 17 december 2024 door het college vastgesteld. Bij de ontwikkeling van de Merwehaven wordt per uit te geven plot (of meerdere plots) een Nota van Uitgangspunten opgesteld. De welstandsparagraaf Merwehaven biedt tezamen met het stedenbouwkundig plan Merwehaven en de nog op te stellen Nota van Uitgangspunten toetsingscriteria om te sturen op ruimtelijke en programmatische samenhang en architectonische kwaliteit in lijn met de ambities voor de Merwehaven als geheel.

Koppeling Welstandsnota Rotterdam

Op 11 oktober 2012 is door het gemeentebestuur van de stad Rotterdam de Welstandsnota Rotterdam vastgesteld. Deze welstandsnota wordt geactualiseerd. Op het moment dat de geactualiseerde welstandsnota in werking treedt maakt de welstandsparagraaf Merwehaven onderdeel daarvan uit. Voor ontwikkelingsgebieden, zoals de Merwevierhavens, is de verandering van de gebouwde omgeving dermate ingrijpend, dat de gebiedsgerichte criteria uit de overkoepelende Welstandsnota niet voldoende toereikend zijn voor toetsing. Het is dan ook noodzakelijk voor dergelijke ontwikkelingsgebieden een aanvullend kader op te stellen in de vorm van een welstandsparagraaf. In deze welstandsparagraaf worden de beeldkwaliteitseisen geformuleerd voor het beoogde karakter.

Merwevierhavens is als ontwikkelingsgebied ook weer zo groot – en de verschillende deelgebieden zo uiteenlopend – dat er aparte welstandsparagrafen per deelgebied worden opgesteld. Zo is de welstandsparagraaf Galileipark op 28 november 2024 vastgesteld door de gemeenteraad en gaat nu de welstandsparagraaf Merwehaven ter inzage.

De welstandsparagraaf Merwehaven vormt een nadere invulling van en tevens een aanvulling op de in de Welstandsnota geformuleerde gebiedsgerichte criteria, specifiek voor de Merwehaven. De uitgangspunten van welstandstoetsing, de vaste criteria, de sneltoetscriteria en de adviesprocedure via de Commissie voor Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed blijven van kracht. Deze Welstandsparagraaf wordt vastgesteld door uw gemeenteraad, nadat het een wettelijk voorgeschreven inspraaktraject is doorlopen.



Inhoud welstandsparagraaf Merwehaven: wat stelt de gemeenteraad uiteindelijk vast?

In de Merwehaven sluit de stad aan op de karakteristieken van de haven. Hierbij wordt in de bebouwing onderscheid gemaakt tussen havengerelateerde lagen en stedelijke lagen. De havengerelateerde lagen bouwen voort op het verleden, waar bestaande gebouwen waar mogelijk worden behouden en de nieuwe bebouwing relateert tot de oorspronkelijke ruimtelijke structuur. De stedelijke lagen refereren meer aan de kernwaarden van de architectuur. De nieuwe lagen zijn duurzaam en toekomstbestendig, met gebruik van circulaire en bio-based materialen.

In de ontwikkeling wordt de essentie van de havenomgeving behouden en versterkt met een nieuwe bebouwingslaag die in harmonie is met de maritieme en industriële geschiedenis van het gebied. Om dit te borgen zijn in de welstandsparagraaf Merwehaven vijf kernwaarden geformuleerd die de toekomstige identiteit duiden:

1. *Ruw en ongeslepen*: Deze kernwaarde omarmt het ongepolijste karakter van het gebied.
2. *Industrieel en functioneel*: Deze kernwaarde legt de nadruk op een praktische en doelgerichte benadering bij het ontwerpen van architectuur, passend bij het industriële havenverleden. Hierbij staat het principe 'de functie bepaalt de vormgeving' centraal. Waarbij de vorm van een gebouw voortkomt uit het gebruik ervan.
3. *Robuust en veerkrachtig*: Deze waarde benadrukt de duurzaamheid van de architectuur. Het ontwerp moet bestand zijn tegen de uitdagingen van de havenomgeving, zoals brak water, wind en andere omgevingsfactoren.
4. *Innovatief en experimenteel*: De architectuur van M4H weerspiegelt niet alleen het verleden, maar fungeert ook als een baken voor de toekomst. Het plan biedt ruimte aan innovatieve concepten zowel in ontwikkelvorm als in typologie en architectuur.
5. *Menselijk en maritiem*: De haven is gebouwd op grote maten, maar nu verandert het gebied naar haven en stad. Deze kernwaarde gaat over de zoektocht om een juiste balans te vinden in het behoud van het ruige, industriële karakter en de wens om een prettige leefomgeving te maken voor mensen in alle leeftijden en achtergronden.

Participatie

De Welstandsparagraaf Merwehaven doorloopt, voor vaststelling door uw gemeenteraad, een inspraakprocedure conform de Verordening inspraak, digitale meningspeiling, burgerinitiatief en referenda Rotterdam 2018. Belanghebbenden hebben gelegenheid om een inspraakreactie te geven op de welstandsparagraaf.

De Welstandsparagraaf Merwehaven is een belangrijk sturingsmiddel voor de gebiedsontwikkeling Merwehaven. Bij het opstellen van het bestemmingsplan M4H, het masterplan Merwehaven en het stedenbouwkundig plan Merwehaven is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Dit zal gedurende het verdere verloop van de gebiedsontwikkeling worden voortgezet.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De welstandsparagraaf Merwehaven bevat geen financiële consequenties. Juridisch gezien is de welstandsparagraaf, als onderdeel van de Welstandsnota Rotterdam, een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. De Welstandsnota Rotterdam biedt de ruimte om voor bijzondere ontwikkelgebieden specifieke beleidsregels vast te stellen in de vorm van aanvullende welstandsparagrafen. Zoals onder Toelichting wordt aangegeven, bestaat er aanleiding om voor de gebiedsontwikkeling Merwehaven een bijzondere welstandsparagraaf vast te stellen.

Conform artikel 13 van de Bekendmakingswet worden ingezetenen en belanghebbenden door de gemeenteraad bij de voorbereiding van de welstandsparagraaf betrokken. De welstandsparagraaf doorloopt de inspraakprocedure volgens de Verordening inspraak, digitale meningspeiling, burgerinitiatief en referenda Rotterdam 2018. Het concept wordt conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voorbereid en ligt 6 weken ter inzage zodat eenieder inspraakreacties kan indienen.

Na vaststelling door de gemeenteraad geldt de welstandsparagraaf Merwehaven als onderdeel van de Welstandsnota Rotterdam en vormt dit document het toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed bij het uitvoeren van haar taak ten aanzien van het adviseren van het college over te verlenen omgevingsvergunningen in het projectgebied Merwehaven. De Welstandsnota Rotterdam wordt geactualiseerd. Op het moment dat de geactualiseerde welstandsnota in werking treedt maakt de welstandsparagraaf Merwehaven onderdeel daarvan uit.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten

Bijlagen:

1. Welstandsparagraaf Merwehaven