



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:  
Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen A3, F, J, M en Q gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen C, E1, E2, H en I gedeeltelijk gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen A1, A2, B1, B2, G, K, L, N, O, P, R en S ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Havenziekenhuis e.o.", NL.IMRO.0599.BP2213Havenziekhon01 met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?  
Met de vaststelling van dit bestemmingsplan is er een planologisch kader voor de herontwikkeling van het voormalige Havenziekenhuis en omgeving.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:			
▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

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 integraal onderdeel wordt van de ontwikkeling. Dit historische gebouw wordt getransformeerd en biedt ruimtes met riante 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 Rotterdamse laag krijgt een hoogte van maximaal 23 meter.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het realiseren van maximaal 500 woningen. In ieder geval behoort (conform de op 16 februari 2021 vastgestelde Nota van Uitgangspunten (NvU)) minimaal 30 % van het aantal woningen tot het middensegment en is ook minimaal 30% van het aantal woningen groter dan 85 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 ontwerpogave.

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 Warmte Koude (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 groendak toegepast. Dit dak is niet toegankelijk voor publiek en ligt op afstand van buitenruimtes. Er wordt een extensief licht groendak 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.

### *Parkeren*

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan het gemeentelijke beleid zoals vastgelegd in de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022" en voldoet hieraan.

Het parkeerbeleid biedt de mogelijkheid om een aantal kortingen toe te passen op de autoparkeereis indien alternatieven voor de eigen auto aanwezig zijn en deze worden gefaciliteerd/gestimuleerd. De alternatieven die volgens het parkeerbeleid tot korting op de autoparkeereis kunnen leiden en van toepassing zijn op de herontwikkelingslocatie, zijn de nabijheid van openbaar vervoer, de beschikbaarheid van deelauto's en de inzet van MaaS (Mobility as a Service).

De locatie bevindt zich binnen 550 meter van Station Blaak, een OV-knooppunt in het centrum van Rotterdam met een trein-, metro- en tramverbinding, alsmede een goede fietsverbinding en de mogelijkheid tot het huren van OV-fietsen. Vanwege de gunstige ligging van station Blaak kan de autoparkeereis conform het gemeentelijk parkeerbeleid met 30% worden gereduceerd. De reden daarvoor is dat, als OV nabij en aantrekkelijk is om te gebruiken, mensen een eigen auto minder snel nodig hebben.

Daarnaast is het verlagen van de autoparkeereis door het aanbieden van deelmobiliteit als optie opgenomen in het parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam. Voor het inzetten van deelauto's kan een reductie van 20% worden toegepast op de autoparkeereis. Ten slotte kan er een 20% reductie worden toegepast op de autoparkeereis door het toepassen van MaaS.

Het toepassen van deze reducties stimuleert alternatief en duurzamer reizen.

De parkeereis na toepassen van de bijzondere kortingen is 96 autoparkeerplaatsen op eigen terrein. Er zijn met het huidige ontwerp 114 autoparkeerplaatsen beschikbaar in de parkeergarage op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

### *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 m.e.r.-beoordelingsbesluit dat als bijlage is bijgevoegd. 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 plan is dan ook niet noodzakelijk.

#### *(Ongevraagd) advies wijkraad*

De wijkraad heeft het ontwerpbestemmingsplan voor advies ontvangen maar heeft geen opmerkingen gemaakt.

#### *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](http://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 is in overleg met de gebiedscoördinator een informatieavond gehouden. In de procedure van het bestemmingsplan hebben bewoners en geïnteresseerden informatie via een huis-aan-huisblad en de reguliere website gekregen. Iedereen heeft een zienswijze kunnen indienen in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag.

#### *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 hebben gelijktijdig gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het vast te stellen bestemmingsplan zal ook weer gelijktijdig met de te verlenen omgevingsvergunningen ter inzage worden gelegd. 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.

#### *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan "Havenziekenhuis e.o" heeft gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen, te weten van vrijdag 3 november tot en met donderdag 14 december 2023.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn gedurende de termijn van terinzagelegging 10 schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingekomen, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.



De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie en voorstel voorzien in de 'Nota zienswijzen vaststelling PBP Havenziekenhuis e.o.' die als bijlage is bijgevoegd.

**Financiële en juridische consequenties/aspecten:**

In het kader van de ontwikkeling is een anterieure overeenkomst met Vervat vastgoed afgesloten. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Initiatiefnemer heeft de uitgangspunten van de sluitende exploitatie, waarin alle kosten voor de planvorming en de realisatie zijn opgenomen, met de gemeente Rotterdam gedeeld. De gemeente Rotterdam heeft deze uitgangspunten getoetst en acht de financiële uitvoerbaarheid als uitvoerig onderbouwd. Voor de gemeente zijn aan de uitvoering van het plan geen financiële risico's verbonden. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

*Crisis- en herstelwet*

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet is op deze procedure van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd. De Afdeling bestuursrechtspraak doet zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

G.J.D. Wigmans

A. Aboutaleb



Bijlage(n):

1. Toelichting 'Havenziekenhuis e.o.'
2. Regels 'Havenziekenhuis e.o.'
3. Verbeelding 'Havenziekenhuis e.o.'
4. Ingekomen zienswijzen (gebundeld en geanonimiseerd)
5. Namenlijst reclamanten - vertrouwelijk
6. Nota zienswijzen vaststelling PBP Havenziekenhuis e.o.
7. Coördinatiebesluit
8. M.e.r.-beoordelingsbesluit



## Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 juni 2024

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Zienswijzen A3, F, J, M en Q gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen C, E1, E2, H en I gedeeltelijk gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen A1, A2, B1, B2, G, K, L, N, O, P, R en S ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Havenziekenhuis e.o.", NL.IMRO.0599.BP2213Havenziekh-on01 met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,