



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:
Samenvattend stellen wij u voor:

1. de ambtelijk voorgestelde wijziging over te nemen;
2. zienswijze 1.A, 1.D, 3.E, 3.G en 4.D gedeeltelijk gegrond te verklaren;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "De Hoge Wiek", NL.IMRO.0599.BP21227HogeWiek-on01 met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in art. 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 sloop/nieuwbouw van De Hoge Wiek.

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

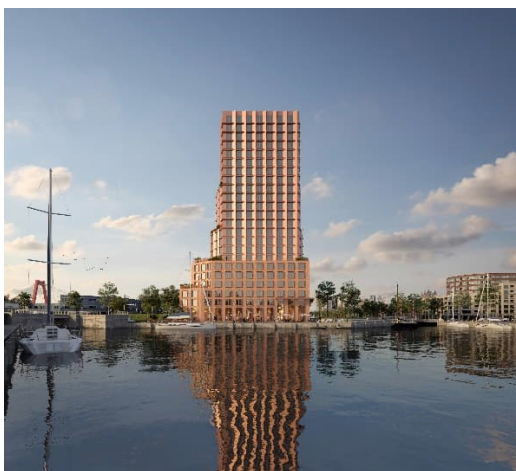
De herontwikkeling van Hoge Wiek door eigenaar Woonstad is onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling die ook de herontwikkeling van het Havenziekenhuis behelst. Het project maakt onderdeel uit van de in februari 2021 door ons college vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het Havenziekenhuis en omgeving. De projecten worden separaat ontwikkeld, maar kennen dezelfde architect. Door de gemeente wordt een Inrichtingsplan opgesteld dat beide locaties omvat.

Het huidige complex voldoet niet meer aan de huidige eisen en is “op”. Opknappen/transformeren is geen optie. Door Woonstad is het investeringsbesluit genomen voor een sloop/nieuwbouw-variant. Bewoners zijn op de hoogte gesteld en worden (met een premie) naar alternatieve locaties uit verhuisd.

De Hoge Wiek -gebouwd in 1963- is met haar 17 verdiepingen (56 meter) oorspronkelijk gebouwd als zusterflat voor het naastgelegen Havenziekenhuis. Nu telt het complex 207 onzelfstandige eenheden, 1 studio en 4 appartementen. Het gebouw verkeert in een slechte technische staat. De bestaande bebouwing wordt geheel gesloopt om vervolgens te voorzien in nieuwbouw. Dit nieuwe gebouw zal qua volume groter worden dan de huidige bebouwing, zodat meer woningen kunnen worden gerealiseerd, wat een belangrijke doelstelling is van Woonstad. De beoogde bebouwing heeft een bouwhoogte van 72 meter. In totaal worden 22 verdiepingen (exclusief kelder) gerealiseerd.

In de bebouwing worden maximaal 400 studentenwoningen gerealiseerd. Deze woningen zijn bedoeld voor studenten en/of jongeren. Op de eerste, derde en zesde tot en met negende verdieping worden gemeenschappelijke ruimten gerealiseerd, waardoor er voor de studenten en jongeren een mogelijkheid ontstaat tot samenkomst. Elke woning beschikt over een eigen kookgelegenheid en sanitaire voorzieningen. Tevens wordt voorzien in maximaal 500 m² kantoren en/of bedrijvigheid en maximaal 500 m² aan horeca.

Ligging



Impressie nieuwbouw en ligging



De Hoge Wiek ligt op een “eilandje” en wordt hard begrensd door de Oostmolenwerf aan de westzijde, het water van het Boerengat aan de oost- en noordzijde en de Maasboulevard aan de zuidzijde.



Parkeren

Dit bestemmingsplan betreft uitsluitend studentenwoningen en een beperkte oppervlakte aan kantoren/bedrijvigheid en horeca. In het bestemmingsplan is toegelicht dat de parkeerbehoefte voor de studentenwoningen en horeca neerkomt op 0 en voor kantoren op 6 parkeerplaatsen. Het autoparkeren zal worden opgelost via de omliggende betaalde openbare parkeergarages.

Voor de studentenwoningen wordt hierbij gebruik gemaakt van art. 15 van de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022, omdat het gaat om sloop/nieuwbouw t.b.v. studentenwoningen en huisvesting van studenten van bijzonder gemeentelijk belang is. Op deze wijze wordt het realiseren van studentenhuishuisvesting mogelijk gemaakt.

Er zijn op dit moment parkeerplekken aan de voorkant (16) en achterkant (22) van het gebouw aanwezig. De parkeerplekken aan de achterkant van het gebouw komen niet terug omdat de footprint van het nieuwe gebouw groter wordt en over de huidige parkeerplekken aan de achterkant heen gaat.

De parkeerplekken aan de voorkant van het gebouw maken geen onderdeel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan Hoge Wiek. Voor de openbare ruimte rondom de Hoge Wiek zal een inrichtingsplan opgesteld worden waarbij nog wordt bekeken hoe de openbare ruimte aan de voorkant van het gebouw wordt ingericht. Het bestemmingsplan (Haringvliet) waar deze openbare ruimte in valt staat meerdere bestemmingen toe (o.a. parkeren en groen).

Duurzaamheid

De sloop van het huidige pand gebeurt op een circulaire wijze. Woonstad zoekt actief naar nieuwe bestemmingen voor de uitkomende materialen. Ook bij de nieuwbouw gaat woonstad op zoek naar bouwmethodes waarbij de belasting op niet hernieuwbare grondstoffen en uitstoot van CO2 minimaal zijn. Daarnaast speelt mee dat het nieuwe gebouw een (veel) gunstiger energiegebruik zal kennen. Deze plannen worden in de komende periode verder uitgewerkt.

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

Op 9 maart 2023 is er een informatieavond georganiseerd in de Social Hub aan de Willem Ruijslaan. Naast Woonstad waren de gemeente en architectenbureau Mecanoo aanwezig om een toelichting te geven over de kaders en het voorlopig ontwerp. Wensen, ideeën en zorgen van bewoners zijn met de omwonenden besproken en vastgelegd in een nieuwsbrief.



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 ontvangen. 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.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “De Hoge Wiek” heeft gedurende 6 weken voor eenieder terinzage gelegen, te weten van vrijdag 29 december 2023 tot en met donderdag 8 februari 2024.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn gedurende de termijn van terinzagelegging 4 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 De Hoge Wiek die als bijlage is bijgevoegd. De ambtelijk voorgestelde wijziging is ook hierin te vinden.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

In het kader van de beoogde ontwikkeling van het plangebied is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. 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. Er hoeft geen exploitatieplan als bedoeld in art. 6.12 Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

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,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Toelichting PBP 'De Hoge Wiek';
2. Regels PBP 'De Hoge Wiek';
3. Verbeelding PBP 'De Hoge Wiek';
4. Ingekomen zienswijzen;
5. M.e.r.-beoordelingsbesluit;
6. Nota zienswijzen vaststelling De Hoge Wiek;
7. Namenlijst reclamanten - vertrouwelijk



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 juli 2024

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

besluit:

1. de ambtelijk voorgestelde wijziging over te nemen;
2. zienswijze 1.A, 1.D, 3.E, 3.G en 4.D gedeeltelijk gegrond te verklaren;
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "De Hoge Wiek", NL.IMRO.0599.BP21227HogeWiek-on01 met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in art. 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,