



Van: Yusuf Akkulak
Telefoon: 14 010

Ons kenmerk: M2404-1718 - 24bo005539
Bijlage(n): 1

Onderwerp: Vaststelling PBP Schiedamse Vest
180 (Oogziekenhuis)

Datum: B&W 18 juni 2024
Verzonden 4 juli 2024

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. De ambtelijk voorgestelde wijziging zoals opgenomen in dit raadsvoorstel over te nemen;
2. Het bestemmingsplan "Schiedamse Vest 180", NL.IMRO.0599.BP2201SchieVest-on01 met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. Geen exploitatieplan conform 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 Oogziekenhuis, gevestigd aan de Schiedamse Vest 180.

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

Op de adressen Schiedamse Vest 160 en 180 bevinden zich de gebouwen van het Oogziekenhuis Rotterdam. Het Oogziekenhuis zal op termijn verhuizen naar het ziekenhuisterrein van Franciscus en de huidige gebouwen verkopen om de verhuizing te kunnen bekostigen. De gebouwen lenen zich daarna goed voor een herontwikkeling, waarbij de focus ligt op woningen, aangevuld met functies die passen bij de centrale



ligging in de binnenstad. De gebouwen zullen aan één koper worden verkocht die de gebouwen na het vertrek van het Oogziekenhuis als één project zal herontwikkelen.

Voor het pand Schiedamse Vest 160 voorziet het geldende bestemmingsplan 'Cool' daartoe reeds in een passende bestemming. Voor Schiedamse Vest 180, de hoofdvesting van het ziekenhuis, geldt dat niet. Daar voorziet het bestemmingsplan nu uitsluitend in een maatschappelijke bestemming. Om ook hier andere functies te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Plangebied

Het plangebied betreft dus alleen het adres Schiedamse Vest 180. Naast de Schiedamse Vest, gelegen aan de westzijde van het gebouw, wordt het plangebied begrensd door de Blekerstraat aan de noordzijde en de Baan aan de oostzijde. Ten zuiden van het gebouw is sprake van een tuin. Deze blijft buiten het plangebied en behoudt daarmee de bestaande bestemming.

Ontwikkelingen

Het betreft een herontwikkeling van een reeds bestaand pand binnen het stedelijk gebied van Rotterdam. Daardoor is geen sprake van nieuw ruimtebeslag en heeft het bestemmingsplan uitsluitend tot doel het pand, in lijn met de meeste bestaande panden in dit deel van het centrum, flexibiliteit in gebruik toe te kennen. Omdat op dit moment nog geen sprake is van een concreet (bouw)plan tot herontwikkeling, wordt daar in dit bestemmingsplan ook niet nader op ingegaan. Voorlopig blijft het Oogziekenhuis op deze locatie in bedrijf, wat ook mogelijk is binnen de nieuwe bestemming.

De nieuwe bestemming heeft enkel tot doel dat na het vertrek van het Oogziekenhuis de mogelijkheid bestaat om het pand een binnen de omgeving passende nieuwe functie te geven.

Het hoofddoel is daarbij de transformatie naar een woongebouw met een aantrekkelijke begane grond. Het aantal woningen is in de planregels gemaximeerd op 100.

Inhoudelijk is de bestemming grotendeels overeenkomstig de bestemming 'Centrum - 2', zoals deze nu is opgenomen in het bestemmingsplan 'Cool' en geldt voor veel van de directomliggende gebouwen. Omdat een aantal functies binnen die bestemming als ongewenst wordt beschouwd, is de bestemming op onderdelen aangepast en meer gespecificeerd.

Een hotelbestemming is op deze locatie bijvoorbeeld niet gewenst en daarmee ook uitgesloten. Op de begane grond wordt ruimte geboden aan lichte horeca, werkruimtes, cultuur en ontspanning. Ook is ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, al zijn deze - net als in de huidige situatie - ook op de hoger gelegen verdiepingen toegestaan. Daartoe is gekozen omdat het Oogziekenhuis voorlopig nog op deze locatie zal functioneren. De grootste wijziging ten opzichte van de huidige bestemming van het pand, betreft de mogelijkheid tot realisatie van woningen.

Status panden

Het Oogziekenhuis is gehuisvest in twee panden aan de Schiedamse Vest 160 en 180. Het pand op nr. 180 is op 21 december 2021 aangewezen als gemeentelijk monument. De aanwijzing als gemeentelijk monument sluit herontwikkeling met toegevoegd volume, dat past binnen het huidige bestemmingsplan, niet uit. Daarbij moet men wel rekening houden met de hier aanwezige monumentale waarden. Voor dit pand gaat het meer om de uiterlijke verschijningsvorm dan het interieur.



Het pand op nr. 160 is in het bestemmingsplan opgenomen als 'beeldbepalend pand'. Het pand dient behouden te blijven. De Nota van Uitgangspunten geeft aan hoe hier volume kan worden toegevoegd zonder de cultuurhistorische waarde te verwaarlozen.

Parkeren

Omdat het bouwplan - zoals hierboven toegelicht - op dit moment nog niet concreet is, kan er nu nog geen aantal parkeerplaatsen worden genoemd. Er zal uiteraard wel te allen tijde aan de door de raad vastgestelde parkeernormen worden getoetst op het moment dat het bouwplan (bij aanvraag omgevingsvergunning) wordt ingediend.

M.e.r.-beoordeling

De voorgenomen activiteit is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig omdat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject (D11.2) zoals bedoeld in bijlage 1 van het Besluit m.e.r. Ondanks de functieverandering van de gebouwen treden er geen effecten op voor de omgeving anders dan in de bestaande situatie. De herontwikkeling betreft twee bestaande gebouwen. De gebouwen vervulden de maatschappelijke functie van het Oogziekenhuis. Na transformatie krijgen de gebouwen woonfuncties en plinten met commerciële en maatschappelijke functies. In de omgeving zijn al woningen en bedrijven met commerciële en maatschappelijke functies aanwezig. De impact van de toe te voegen woningen en bedrijven zal ongeveer gelijk zijn met de huidige situatie. Het ziekenhuis had ook al een verkeersaantrekkende werking voor medewerkers en cliënten, de woningen en bedrijven zullen dat ook hebben.

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.

Advies wijkraad:

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

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Schiedamse Vest 180" heeft gedurende 6 weken voor eenieder terinzage gelegen, te weten van 13 maart 2023 tot en met 24 april 2023.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen ingediend.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is in overleg met de gebiedscoördinator overigens nog een (extra) informatieavond gehouden. In de procedure van het bestemmingsplan hebben bewoners en geïnteresseerden informatie gekregen via een huis-aan-huisblad, de reguliere website en de website van Club-Cool.

Ambtelijk voorgestelde wijziging van het ontwerpbestemmingsplan

Op 14 maart 2024 heeft de gemeenteraad de Rotterdamse Woonvisie – een koers tot 2040 en acties voor de komende 5 jaar vastgesteld. Deze Woonvisie vervangt de Woonvisie uit 2016.



Wij stellen u voor de tekst over het Rotterdamse woonbeleid in hoofdstuk 2.3 van de Toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan te vervangen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een project. Afdeling 6.4 Wro schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken wanneer anderszins in de grondexploitatiekosten wordt voorzien, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst. Omdat de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op een aangewezen plan en de gemeente Rotterdam graag anderszins in de grondexploitatiekosten voorziet, is tussen de gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. De gemeente vervult daarmee 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 van de Raad van State 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. Ontwerpbestemmingsplan Schiedamse Vest 180



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. de ambtelijk voorgestelde wijziging zoals opgenomen in dit raadsvoorstel over te nemen;
2. het bestemmingsplan "Schiedamse Vest 180", NL.IMRO.0599.BP2201SchieVest-on01 met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,