

Annotatie Nota van Uitgangspunten Hart van Coolhaveneiland

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier), I. van Noort (assistent-griffier)
Contact: 06 4329 6393, ije.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 25bb002876
Datum: 17 april 2025
Betreft: Nota van Uitgangspunten Hart van Coolhaveneiland
BWB-Vergadering: 23 april 2025

Doel van de bespreking

Ter bespreking ligt de Nota van Uitgangspunten Hart van Coolhaveneiland voor. Een Nota van Uitgangspunten (NvU) is, conform het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen, een collegebevoegdheid. BWB heeft besloten deze NvU te willen bespreken in een overlegvergadering. De agendering van deze NvU is doorgeschoven uit BWB 16 april, toen hiervoor te weinig tijd overbleef.

Kernpunten

- Door de verouderde bouwtechnische staat van de bebouwing en funderingsproblemen staat woningbouwcorporatie Woonbron in het 'Hart van Coolhaveneiland' voor een verbeteropgave (waaronder bij het IJzerblok en het Dirck Hoffblok).
- Gekozen wordt voor sloop-nieuwbouw voor het grootste deel van het IJzerblok en het gehele Dirck Hoffblok. Bij de kop van het IJzerblok wordt ingezet op renovatie.
- Het project bevat 282 woningen (thans 205), waarvan 141 in het IJzerblok (thans 110) en 141 in het Dirck Hoffblok (thans 95). Daarmee worden 77 woningen toegevoegd. Het huidige aantal sociale huurwoningen wordt behouden. De nieuwbouw zal bestaan uit woningtypes en -groottes die beter aansluiten op de doelgroep (o.a. woningen voor senioren en gezinnen).
- Er worden 123 parkeervergunningen afgegeven, dit is 32 minder dan de parkeereis. Als compensatie zijn toegankelijke fietsparkeervoorzieningen geëist.

Fase besluitvormingsmodel ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Rotterdam

De NvU bevindt zich in de verdiepende fase van het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen. Vaststelling van een NvU is een collegebevoegdheid en is het slotstuk van deze fase en maakt de weg vrij naar de indiening van een aanvraag omgevingsvergunning.



Verkenning	Verdieping	Voorbereiding en Uitvoering
Gebiedsambitiedocument	Masterplan, Nota van Uitgangspunten	Grondexploitatie, omgevingsplan

In 2023 is het Ambitiedocument Hart van Coolhaveneiland [\[23bb002178\]](#) met de raad gedeeld (dit was thans nog geen raadsbevoegdheid). Bespreking van de NvU biedt de raad thans de gelegenheid om eventuele richtinggevende input mee te geven, voordat wordt aangevangen met de voorbereidings- en uitvoeringsfase (omgevingsvergunning).

Te bespreken stukken

- Collegebrief over Nota van Uitgangspunten Hart van Coolhaveneiland [\[25bb000547\]](#)

Bijlagen:

- Bijlage 1: Nota van Uitgangspunten Hart van Coolhaveneiland [\[25bb000549\]](#)

Relevante informatie:

- Ambitiedocument Hart van Coolhaveneiland [\[23bb002178\]](#)
- Coalitieakkoord 2022 - 2026 één Stad [\[22bb004153\]](#)
- Raadsvoorstel over Rotterdamse Woonvisie [\[24bb000950\]](#)

Mogelijke aandachtspunten

- *Communicatie- en participatietraject* – De huidige bewoners zijn persoonlijk op de hoogte gesteld en er is de eerste dag dat het nieuws bekend was een inloopavond georganiseerd. Tevens worden bewoners actief ondersteund in het vinden van nieuwe woonruimte en krijgen voorrang bij huren in de nieuwbouw. Daarnaast zijn er nog twee bijeenkomsten gehouden voor omwonenden en geïnteresseerden en zijn omwonenden bevraagd over de plannen. De opbrengst van deze participatie is verwerkt in deze NvU.

Financiële en juridische consequenties

- De ontwikkeling past niet in het Omgevingsplan, daarom is een procedure voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) vereist. Met Woonbron is afgesproken om de kosten voor het gemeentelijk planteam te verhalen. Toekomstige plankosten wordt een anterieure overeenkomst voor gesloten.
- Er zal geringe gronduitgifte in erfpacht plaatsvinden voor de verschuiving van de rooilijn van één van de blokken.

Verdere procedure

- In principe is geen raadsbehandeling voorzien (NvU is collegebevoegdheid). Een 2-minutendebat in de raad van 15 mei kan worden overwogen voor het indienen van moties. Na bespreking dient BWB hierover te adviseren.