

Herzien

Rotterdam, 2 maart 2021.

21bb003364

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Definitieve verklaring van geen bedenkingen woontoren Downtoren (voorheen De Havenmeester).

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van een woontoren in het Baankwartier (Downtown) conform bijgevoegd ontwerpbesluit.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Op 23 april 2020 heeft u een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor dit initiatief afgegeven. Na de ter inzage legging daarvan dient u zich nu uit te spreken over het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

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

N.v.t.

Toelichting:

De Havenmeester Rotterdam B.V. heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van een woontoren aan de Baan 14-36.

Het plan omvat de sloop van de bestaande bebouwing, bestaande uit een hotel (Baan 14-20), zorgwoningen die door Antes zijn gehuurd van Havensteder (Baan 32), enkele door Havensteder verhuurde bedrijfsruimten en een aantal woningen ter hoogte van Baan 36 en de adressen Hoornbrekerstraat 13 en 17.

De nieuwbouw betreft een mix van appartementen, bestaande uit studio's voor Antes, huurwoningen voor Havensteder en vrije sector huur/koop. Daarnaast wordt voorzien in een parkeergarage op de derde bouwlaag (2e verdieping) en een gemeenschappelijke fietsenstalling. De maximale bouwhoogte betreft 75 meter en het gehele project behelst 193 woningen, verdeeld over een bruto vloeroppervlak van circa 18.000 m² bvo.

Verklaring van geen bedenkingen (algemeen)

Omdat het plan niet past in het vigerend bestemmingsplan moet een uitgebreide procedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden gevolgd. In dat geval schrijft artikel 6.5, lid 1, van



het Besluit omgevingsrecht voor dat de gemeenteraad dient te verklaren dat daartegen geen bedenkingen bestaan. Dit is de zogenoemde verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb).

Een besluit of al dan niet afwijking van het bestemmingsplan wordt toegestaan, is een bevoegdheid van de raad. Een besluit op een aanvraag omgevingsvergunning, bijvoorbeeld voor het bouwdeel, is een bevoegdheid van het college van B en W. De vvgb dient juridisch te worden gezien als "een besluit in een besluit". De vvgb maakt namelijk onderdeel uit van het besluit dat B en W neemt op de aanvraag omgevingsvergunning. Het raadsbesluit omtrent de vvgb is niet apart appellabel.

Ter inzage legging Verklaring van geen bedenkingen voor dit initiatief

Op 23 april 2020 heeft uw raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Deze heeft samen met de concept-omgevingsvergunning van 9 oktober 2020 tot en met 19 november 2020 voor een ieder terinzage gelegen.

Tegen de concept-omgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen zijn 7 schriftelijke zienswijzen ingediend.

Zienswijzenrapportage

Om reden van leesbaarheid wordt hier volstaan met het weergeven van de kern van de weerlegging van de zienswijzen. Een uitgebreide gemotiveerde juridische weerlegging van de zienswijzen, die is opgesteld met het oog op een eventuele beroepsprocedure, is bijgevoegd als bijlage 2. Deze uitgebreide zienswijzenrapportage zal deel uitmaken van de te verlenen omgevingsvergunning.

De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op de stedenbouwkundige opzet van het plan en de veiligheid tijdens het bouwen.

Het bestemmingsplan Cool is onherroepelijk geworden in november 2011. Tussen 2011 en de ruimtelijke procedure van Downtown heeft voortschrijdend inzicht bepaald dat, in tegenstelling tot het stedenbouwkundig plan Baankwartier, het behoud van de ruimtelijke structuur, en dus ook de Hoornbrekersstraat, in het stedelijk weefsel de voorkeur heeft. Daarmee is een aantal voorwaarden uit de door reclamanten genoemde wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van de Hoornbrekersstraat en de 1^e Blekerhof van ondergeschikt belang geworden.

Deze lijn is in gang gezet bij de planvorming en besluitvorming van de Cooltoren, waarbij het mogelijk bleek om te verdichten binnen de bestaande structuur en rooilijnen en de Hoornbrekersstraat in tact kon blijven. Dit is van groot belang omdat de verdichting van het Baankwartier vraagt om een fijnmazig en functioneel netwerk voor de bestaande en nieuwe bewoners. De Hoornbrekersstraat krijgt samen met de 1^e Blekerhof een noodzakelijke en meer utilitaire rol en wordt zo onderdeel van de toekomstige leefomgeving van de bewoners van het Baankwartier. Activatie van de Hoornbrekersstraat door middel van ingangen en streven naar openheid naar deze straat toe is van groot belang en zorgt voor levendigheid.

De ontwikkeling van Downtown sluit volledig aan op deze lijn voor het Baankwartier.



Downtown laat de Hoornbrekersstraat onverlet en draagt met de entree van Antes, de ingangen naar de fietsenberging en de ingang naar de parkeergarage bij aan de levendigheid van de Hoornbrekersstraat. Verder laat Downtown geen reststukken over aan weerszijden van het project.

Op basis van het vorenstaande zijn wij van mening dat de afwijking van het bestemmingsplan Cool ruimtelijk aanvaardbaar is en dat de ontwikkeling van Downtown past bij de ambities voor dit gebied.

Voor alle nieuwbouw ontwikkelingen in het Baankwartier (Cooltoren, Baantower, Downtown) wordt een bouwveiligheidsplan (BLVZ) op hoofdlijnen opgesteld. Alle nieuwbouw ontwikkelingen in het Baankwartier en de betrokken bouwers zijn hierin betrokken. In het BLVZ plan op hoofdlijnen (masterplan) komen de door reclamanten genoemde punten aan de orde.

Advies

Gelet op bovenstaande wordt u geadviseerd de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Geen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



V.J.M. Roozen

De burgemeester,



B. Wijbenga-van Nieuwenhuizen, l.b.

Bijlage(n):

1. Zienswijzen;
2. Zienswijzenrapportage;
3. Ontwerpverklaring van geen bedenkingen;
4. Ruimtelijke onderbouwing Downtown.



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 maart 2021;
(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit Omgevingsrecht

besluit:

1. Dat de zienswijzen voor zover deze zich richten op de afwijking van het bestemmingsplan geen aanleiding geven om de definitieve verklaring van geen bedenkingen niet te verlenen;
2. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van een woontoren in het Baankwartier (Downtown) conform het voorstel van het college van B en W.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,

