

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam**Website:** www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: corrie wieles
Telefoon: 06 - 10353905**Cluster:** Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: M2206-2372 22bo4057
Uw kenmerk:**Datum:** 14 juni 2022**Betreft:** vaststelling bestemmingsplan
"Safflevenhof" – toezeggingen omtrent behandeling

Aan de Tijdelijke Commissie Fysiek

Geachte commissieleden,

In de vergadering van de Tijdelijke Commissie Fysiek van 8 juni 2022 heb ik u een drietal toezeggingen gedaan. Op deze toezeggingen ga ik hierna in.

Informatieverstrekking (toezegging 22bb004137)

Ik heb u toegezegd me in te spannen om na te gaan welke informatie is gegeven door de ontwikkelaar aan bewoners in 2018. Hierover kan ik u het volgende melden:

In juni 2018 is er een bewonersbijeenkomst geweest over de voorgenomen transformatie van het pand "Nieuw-Hoboken", Rochussenstraat 125, van kantoorgebouw naar 97 appartementen (hierna aangeduid als fase 1). Deze bijeenkomst is belegd door de toenmalige ontwikkelaar "HeddaGroup" en HIG-ontwikkeling, samen met V8 Architecten. Tijdens deze bewonersbijeenkomst was er nog geen concreet plan voor bouwen op het binnenterrein (hierna aangeduid als fase 2).

Uit de bij de gemeente bekende informatie komt naar voren dat de bewoners redelijke positief waren over transformatieplan "Nieuw-Hoboken". Zorgen waren er vooral over het parkeren in verband met mogelijke toename van parkeerdruk in de buitenruimte. Deze zorg kon grotendeels weg worden genomen doordat nieuwe bewoners geen aanspraak kunnen maken op een vergunning voor straatparkeren.

De tekening van de nieuwe inrichting van het parkeerdek zoals die toen is gepresenteerd is bijgevoegd als bijlage 1. Deze tekening komt overeen met de tekening die de gemeente ambtelijk heeft ontvangen van één van de sprekers tijdens de commissievergadering van 8 juni 2022. Die spreker stuurde ook nog een situatietekening zomer 2018 (bijlage 2), een tekening Doorsnede met tuin (bijlage 3) en een print screen van de website van V8 architecten (bijlage 4). Laatstgenoemde drie stukken waren niet bekend bij de ambtelijke organisatie van de gemeente.

Voor de transformatie van het pand Nieuw-Hoboken is op 7 augustus 2018 een omgevingsvergunning verleend op grond van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht in samenhang met artikel 4, eerste lid en negende lid van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (de zogenoemde 'kruimelgevallenregeling'). De gemeentelijke rol was bij de verlening van deze omgevingsvergunning strikt publiekrechtelijk, dat wil zeggen dat de

gemeente niet verder kon gaan dan het toetsen van de bouwaanvraag aan wet- en regelgeving. Hoe het binnenterrein zou worden ingevuld was geen onderdeel van de bouwaanvraag.

In juni 2019 is het project verkocht aan “ReadyforLiving” BV. Deze ontwikkelaar heeft een doorstart gemaakt met de transformatie van het gebouw Nieuw-Hoboken (fase 1), de ontwikkelaar heeft toen tevens aangegeven door te willen met het planproces voor fase 2.

In november 2020 is het ontwerpbestemmingsplan “Saftlevenhof” ter inzage gelegd. Dat plan ging nog uit van de bouw van 12 woningen op het binnenterrein.

Kaartje groentoevoeging (toezegging 22bb004136)

Ik heb u tevens een kaartje toegezegd met het verschil tussen de huidige situatie en de groentoevoeging in de nieuwe situatie en inzicht te geven in de afstand tussen de beoogde nieuwbouw en de bestaande bebouwing in relatie tot gemiddelde breedte van straten in Rotterdam West.

Op dit moment is het hele binnenterrein verhard als parkeerveld. Tevens is de toegang tot de parkeerkelder op het binnenterrein gevestigd, evenals de verbindingsweg tussen deze toegang en de Saftlevenstraat. Zonder aanpassingen aan de entree van de parkeerkelder kan deze verbindingsweg niet vervallen.

Bijgevoegd zijn tekeningen met het aantal m2 groen fase 1 versus fase 2 (voor en na aanpassing). In het plan voor fase 1 is een tekening getoond met ca. 720 m2 vergroeningsruimte (bijlage 5). Bij realisering van het Saftlevenhof volgens het oorspronkelijke plan (met 12 woningen) zou er 875 m2 groen komen. Nu het plan aangepast is naar aanleiding van de zienswijzen komen er 9 woningen en wordt het bouwblok kleiner. Zo ontstaat ruimte voor extra vergroening; in totaal 1.060 m2 (zie bijlage 6). Deze toename van het aantal m2 groen is vooral een gevolg van het feit dat in het voorliggende plan de auto's direct vanaf de Saftlevenstraat de parkeergarage in gaan en dus niet meer over het binnenterrein hoeven te rijden.

Uit bijgevoegd kaartje (bijlage 7) blijkt dat de afstand van de nieuwe bebouwing tot de bestaande bebouwing (niet zijnde fase 1) aan de zijde van de Rochussenstraat op het smalste punt 13,7 meter is, aan de zijde van de Saftlevenstraat is de afstand op het smalste punt 16,7 meter en aan de zijde van de Ochterveldstraat 22 meter. De afstand tot de woningen aan de 's Gravendijkwal bedraagt minstens 40 meter. De straten in de omgeving van het plan (Ochterveldstraat en Saftlevenstraat) hebben een profiel van 15 meter. Dat is een gebruikelijk straatprofiel in het Oude Westen.

Groen (toezegging 22bb004143)

Tot slot heeft u mij gevraagd na te gaan waarom te het te ontwikkelen groen buiten het bestemmingsplangebied is afgewezen en op welke gronden, zoals de eigendomssituatie van de parkeerplaatsen.

Er wordt bedoeld op de andere percelen op het binnenterrein, die grenzen aan het parkeerdek. In oktober 2019 heeft de ontwikkelaar met Woonstad Rotterdam contact gezocht om het plan voor fase 2 te bespreken. Reden hiervoor is dat Woonstad veel eigendom heeft in de omliggende woningen en het aangrenzende perceel in beheer is bij de VvE waarin Woonstad een belangrijke stem heeft. De ontwikkelaar geeft aan dat in dit overleg twee conclusies zijn getrokken: Ten eerste dat Woonstad niet tegen het plan was en ten tweede dat

de VvE Ochterveltstraat en Saftlevenstraat waar Woonstad in betrokken is niet wil dat er een collectief binnenterrein komt met een doorlopende routing en groen. Als reden werd gegeven dat de meeste bewoners geen voorstander zouden zijn van het samenvoegen van het binnenterrein. Bijlage 8 bevat een impressie van de ontwikkelaar van de gezamenlijke binnentuin.

Ik ga ervan uit dat de toezeggingen (22bb004136, 22bb004137 en 22bb004143) hiermee zijn afgedaan.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Kurvers', with a long horizontal stroke extending to the right.

Bas Kurvers
Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving

Bijlagen:

- Bijlage 1. Plantekening fase 1 (zoals deze is gepresenteerd aan bewoners)
- Bijlage 2. Situatietekening zomer 2018
- Bijlage 3. Doorsnede met tuin
- Bijlage 4. V8 website 2019-11-19 om 17.28
- Bijlage 5. Tekening met 2 groene ruimte fase 1
- Bijlage 6. Tekening met m2 groene ruimte fase 2 (situatie voor en na aanpassing)
- Bijlage 7. Afstanden tot bebouwing
- Bijlage 8. Verbeelding gezamenlijke binnentuin