



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Ons college realiseert stapsgewijs de integrale gebiedsontwikkeling Rijnhaven. Wij informeren u hierbij dat wij het stedenbouwkundig plan voor de Rijnhaven hebben vastgesteld als uitgangspunt voor de vastgoedontwikkeling.

Bij de vaststelling van het Masterplan is toegezegd uw raad te informeren over het parkontwerp, stedenbouwkundig plan de ontwikkel- en marktbenaderingsstrategie. Dit werd destijds aangeduid als uitvoeringsplan (20bb4901). Begin 2022 heeft het college het schetsontwerp voor het Rijnhavenpark vastgesteld (21bb16654) en aangeboden aan uw raad. Middels de voorliggende agendapost wordt ook het stedenbouwkundig plan met hierin de ontwikkel- en marktbenaderingsstrategie aangeboden.

Middels deze brief willen we u informeren dat ook het stedenbouwkundig plan en de ontwikkel- en marktbenaderingsstrategie zijn vastgesteld. Hiermee zijn alle onderdelen opgeleverd en willen we uw raad voorstellen om de toezegging van wethouder Kurvers (20bb4901) als afgedaan te beschouwen.

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

- Het Masterplan Rijnhaven, door uw raad vastgesteld op 3 maart 2020, vormt de basis voor het vastgestelde stedenbouwkundig plan;
- Wethouder Kurvers heeft op 23 april 2020 toegezegd het Uitvoeringsplan Rijnhaven ter kennisname aan uw raad aan te bieden (20bb4901). Het stedenbouwkundig plan inclusief ontwikkel- en marktbenaderingsstrategie vormen het laatste onderdeel van het voornoemde Uitvoeringsplan.
- Het stedenbouwkundig plan sluit aan bij de Omgevingsvisie Rotterdam (december 2021).



Toelichting:

In april 2020 heeft de raad het Masterplan Rijnhaven vastgesteld. Hierin is de ambitie uitgewerkt om tot een inclusieve combinatie van verstedelijking (bouwen) en vergroening (Stadsproject Rijnhavenpark) te komen. Sinds de besluitvorming in de raad over de middelen voor de 7 Stadsprojecten (20bb7586) en de grondexploitatie Rijnhaven (20bb16335) wordt in hoog tempo aan de realisatie van de Gebiedsontwikkeling Rijnhaven gewerkt.

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor de Rijnhaven is een 'technisch' document als basis voor de verdere uitwerking van de drie bouwblokken die in de gebiedsontwikkeling Rijnhaven worden voorzien. Het bevat geen nieuwe keuzes maar betreft een verdieping en verdere uitwerking van de gestelde kaders die door uw raad zijn vastgelegd in het Masterplan en grondexploitatie.

Aan de hand van een proefverkaveling is inpassing van het programma met alle bijhorende voorzieningen getoetst. Het stedenbouwkundig plan vormt de constante, gebiedsbrede basis voor de Nota's van Uitgangspunten die in de komende jaren per bouwblok opgesteld gaan worden voor de aanbestedingstrajecten met projectontwikkelaars. Het plan borgt dus dat er in de looptijd van de gebiedsontwikkeling samenhang blijft tussen de bouwblokken en biedt tegelijkertijd voldoende ruimte voor initiatieven en toekomstige vraag- / marktontwikkelingen. Daarnaast wordt verder invulling gegeven aan thema's als duurzaamheid, mobiliteit en is de ontwikkel- en marktbenaderingsstrategie bepaald. Deskundigen hebben meegekeken naar de voorgestelde parkeeroplossing en samen met het cluster Stadsbeheer is een uitwerking gedaan van de afvalstromen in de gebouwen.

Met het document wordt tevens verder invulling gegeven aan de vijf kernwaarden uit de Omgevingsvisie: compact, circulair, productief, inclusief en gezond.

Samenhang met nieuw bestemmingsplan

Na de vaststelling van het Masterplan zijn er twee trajecten gestart: de juridisch planologische procedure (voorbereiding en opstellen van het bestemmingsplan) en het inhoudelijke ontwerptraject waarvan voorliggend stedenbouwkundig plan het volgende product is. Het stedenbouwkundig plan is een inhoudelijk document dat voor marktpartijen richting geeft en houvast biedt bij hun planuitwerking.

Momenteel wordt de eerste fase van het dempen van de Rijnhaven uitgevoerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. Voor realisatie van de gebiedsontwikkeling is echter een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de ontwikkelingsmogelijkheden die ook in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen.

Het college heeft het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor de terinzagelegging en heeft uw raad hierover geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief (22bb2657). Het ontwerpbestemmingsplan Rijnhaven heeft vervolgens ter inzage gelegen tussen 21 maart en 2 mei 2022. Op dit moment worden de zienswijzen op dit ontwerpbestemmingsplan verwerkt en besluitvorming hieromtrent wordt voor het eerste kwartaal 2023 voorzien.

Het bestemmingsplan vormt, na vaststelling door uw raad, het publiekrechtelijk juridisch kader waar vergunningsaanvragen aan worden getoetst.



In de beoogde marktselectieprocedure voor het eerste bouwblok wordt dit voorbehoud gemaakt. De planningen zijn zo op elkaar afgestemd dat er, voorafgaand aan de daadwerkelijke planuitwerking door de geselecteerde ontwikkelaar, op tijd duidelijkheid is over het bestemmingsplan.

In het geval dat de gemeenteraad het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vaststelt, wordt het stedenbouwkundig plan hierop aangepast als daar aanleiding toe is.

Thema's

Hieronder zijn de uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan puntsgewijs per thema samengevat. Het stedenbouwkundig plan is in zijn volledigheid als bijlage aan deze raadsinformatiebrief gehecht.

Programma & volume

- Maximaal volume 350.000 m² b.v.o. voor de drie bouwblokken (exclusief parkeren en publiekstrekker van maximaal 15.000 m² b.v.o.);
- Programma bestaat voor een kwart van het volume uit niet-woonfuncties;
- Hoogbouw met een maximale hoogte van 250 meter;
- Woonprogramma: 50% betaalbare woningen (20% sociaal, 30% middensegment), 35% hoger segment en 15 % topsegment (conform Masterplan Rijnhaven);
- Aansluiting bij het Langer Thuis Akkoord 2020-2025;
- Met de beoogde woningcorporaties (Vestia en Woonstad) wordt gewerkt aan een Programma van Eisen en een turn-keyovereenkomst;

Openbare ruimte

- Bouwblokken en aangrenzende openbare ruimte sluit aan op het parkontwerp, waarvoor in januari 2022 het schetsontwerp is vastgesteld;

Duurzaamheid

- Circulair gebouwoontwerp door materiaalkeuze met een lage milieubelasting;
- Zo min mogelijk (rest)stromen vanuit de bebouwing (bijvoorbeeld afval energie, gfe-t, warmte);
- Hoogbouw wordt gebouwd voor de zeer lange termijn waardoor het belangrijk is dat het gebouw veranderingen in gebruik kan faciliteren. Dit wordt mogelijk door bijvoorbeeld een verplichte minimum bruto verdiepingshoogte van 3,3 meter in de Rotterdamse laag;
- Maatregelen ten aanzien van akoestiek, wind en bezonning;
- Natuurinclusief bouwen met ecologische maatregelen in de vorm van voorzieningen in de gevels, aanleg van groene, blauwe en/of bruine daken en de realisatie van specifieke nestmogelijkheden en verblijfplaatsen;
- Waterveiligheid met een uitgiftepeil van +4,10 m NAP.
- Sociale duurzaamheid in programmering en ontwerp van de ontmoetingsruimten;
- Gebiedsgerichte oplossing ontwikkelen voor de energievoorziening.

Mobiliteit

- Meer ruimte voor fietser, voetganger en openbaar vervoer. Inzet op aangescherpte parkeernorm binnen parkeerbeleid en conform RMA;
- Inzetten op nieuwe schone vervoersmiddelen, deelmobiliteit en ander reisgedrag;
- Stalling van fietsen op goede ontsloten plekken in de bouwblokken;
- Fietsparkeren voor het openbaar programma optimaliseren;
- Autoparkeren in de bouwblokken. Ontsluiting via de twee dwarsstraten, waardoor de Posthumalaan wordt ontzien.



Ontwikkel- en marktbenaderingsstrategie

- Aanbesteding en ontwikkeling per bouwblok, met flexibiliteit om deze op te delen als marktomstandigheden of strategische overwegingen hierom vragen.

Basis voor verdere ontwerp- en aanbestedingstraject

Met het vaststellen van het stedenbouwkundig plan en de bijbehorende ontwikkel- en marktbenaderingsstrategie wordt, zoals eerder benoemd, het Uitvoeringsplan voor de Rijnhaven afgerond.

De vaststelling van het stedenbouwkundig plan is een belangrijke mijlpaal in de gebiedsontwikkeling, omdat dit het uitgangspunt vormt voor het ontwerp- en aanbestedingstraject dat zich richt op een start van de bouw in 2025.

Vervolgstappen

Na de vaststelling van het stedenbouwkundig plan, worden de randvoorwaarden voor de afzonderlijke bouwblokken verder uitgewerkt in Nota's van Uitgangspunten (één per aanbesteding). Hierin wordt concreet gemaakt wat de opgave is voor die specifieke ontwikkeling en welke eisen het college hieraan stelt.

Voorname documenten worden, gezamenlijk met de overige aanbestedingsdocumenten, gepubliceerd bij de aanbesteding van de bouwblokken. Naar verwachting start de aanbesteding van het eerste bouwblok in het laatste kwartaal van 2022.

Aan uw raad zullen over de volgende onderwerpen besluiten worden gevraagd:

- Naar verwachting zal het **bestemmingsplan** in het eerste kwartaal van 2023 ter besluitvorming worden aangeboden aan de gemeenteraad.
- Het stedenbouwkundig plan bevat beelden voor de beoogde beeldkwaliteit die met de Commissie voor Welstand en Monumenten besproken is. Komende maanden wordt dit uitgewerkt tot een **beeldkwaliteitplan** dat in de eerste helft van 2023 ter besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.
- De energievoorziening wordt op gebiedsniveau georganiseerd. Hiervoor zal een **warmteplan** worden opgesteld dat in 2023 aan de gemeenteraad ter besluitvorming wordt aangeboden.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

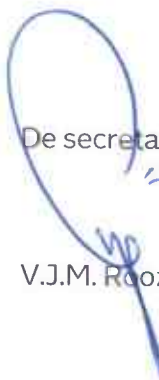
De Rijnhaven is een integrale gebiedsontwikkeling bestaande uit een verstedelijkingsprogramma (grondexploitatie) en de aanleg van het Rijnhavenpark (Stadsproject). Deze ontwikkelingen beïnvloeden elkaar inhoudelijk, maar zijn financieel van elkaar gescheiden.

Voor de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie is een sluitende gemeentelijke grondexploitatie vastgesteld in december 2020. De grondexploitatie voorziet in de ontwikkeling van drie bouwplots met ondergronds parkeren en de inrichting rondom de bouwblokken, inclusief het park aan de westzijde.

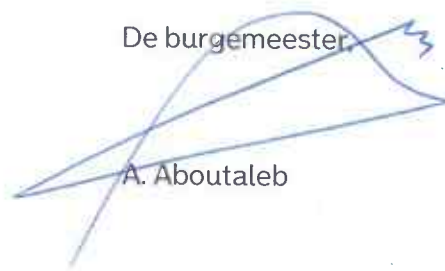
Het stedenbouwkundig plan heeft geen financiële consequenties voor de voornoemde grondexploitatie, omdat bij beide producten dezelfde uitgangspunten zijn gehanteerd die voortkomen uit het Masterplan. Er wordt in het stedenbouwkundig plan voldoende ruimte geboden voor de planuitwerking door marktpartijen en er kan worden ingespeeld op veranderingen in de markt. De minimale grondwaarde wordt per bouwblok bepaald na vaststelling van een Nota van Uitgangspunten en voorafgaand aan de aanbestedingsprocedure.



De financiering van de aanleg van het Rijnhavenpark loopt via de dekkingssystematiek van de Stadsprojecten en wordt opgenomen in het jaarlijkse investeringsvoorstel als onderdeel van de Voorjaarsnota. Het stedenbouwkundig plan heeft geen financiële consequenties voor de ontwikkeling van het Rijnhavenpark/ het Stadsproject.


De secretaris,
V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,


De burgemeester,
A. Aboutaleb