



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- De Welstandsparagraaf Rijnhaven vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het college realiseert stapsgewijs de integrale gebiedsontwikkeling Rijnhaven. Op 11 mei 2023 heeft uw raad het bestemmingsplan Rijnhaven vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de juridische kaders voor de ruimtelijke ordening in het gebied planologisch verankerd. Hierop volgend is het laatste nog vast te stellen juridisch toetsingskader ontwikkeld: de Welstandsparagraaf. Deze is eind 2023 ter inzage gelegd (23bb007051). Binnen de periode van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ontvangen, waardoor het document nu gereed is om ter besluitvorming aan uw raad voor te leggen.

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

- De Welstandsnota Rotterdam, vastgesteld door uw raad op 10 oktober 2012, vormt het kader voor welstandscriteria in de stad;
- Het Masterplan Rijnhaven, vastgesteld door uw raad op 3 maart 2020, vormt de basis voor de gebiedsontwikkeling Rijnhaven;
- Het Stedenbouwkundig Plan Rijnhaven, vastgesteld door ons college op 5 juli 2022, beschrijft en verbeeldt een nadere uitwerking en aanscherping van de (architectonische) beeldkwaliteit bij de in het Stedenbouwkundig plan geformuleerde ambities en eisen.

Toelichting:

De bouw- en kunstwerken die binnen Rotterdam worden gerealiseerd, worden altijd getoetst aan de Welstandsnota Rotterdam. Deze toetsing vindt plaats voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning.

De huidige Welstandsnota is vastgesteld op 10 oktober 2012. In dit document staan de criteria op basis waarvan bouwplannen worden getoetst.



Deze welstandscriteria dienen ervoor om, naast het garanderen van een algemeen niveau van redelijke welstand, de specifieke karakteristieken en kwaliteiten van wijken en gebieden in Rotterdam te behouden en te versterken. Die specifieke welstandscriteria komen dan ook voort uit een analyse en beschrijving van de bestaande stad.

Wanneer er nog geen bestaande stad aanwezig is (zoals nieuw te maken land in geval van de Rijnhaven) of een gebied ingrijpend verandert (transformatie), volstaan de criteria uit de Welstandsnota wellicht niet meer om bouwaanvragen te toetsen. In dat geval kan, aanvullend op de Welstandsnota, een Welstandsparagraaf opgesteld worden om vast te leggen wat de nieuwe karakteristieken zijn die worden nagestreefd en met welke (architectonische) middelen deze bereikt kunnen worden.

Zoals hiervoor beschreven, worden er welstandsparagrafen opgesteld voor gebieden in Rotterdam waar op grote schaal wijzigingen plaatsvinden. Uit de Welstandsnota blijven het algemene deel, de algemene criteria en de adviesprocedure via de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed van kracht.

De Welstandsparagraaf Rijnhaven vormt, samen met het in 2022 door uw college vastgestelde Stedenbouwkundig Plan en de nog op te stellen Nota's van Uitgangspunten voor de verschillende bouwblokken, de complete set ontwerpvaardigheden voor de toekomstige bebouwing in de Rijnhaven. De Welstandsparagraaf richt zich hierbij op de architectonische (beeld)kwaliteit waar het Stedenbouwkundig Plan en de Nota's van Uitgangspunten zich met name richten op de stedenbouwkundige ontwerpuitgangspunten (vorm, massa, programma etc.). Gezamenlijk geven de drie documenten het geheel aan ambities voor de bouwblokken in de Rijnhaven weer.

Ontwerpprincipes

De Welstandsparagraaf De Nieuwe Rijnhaven vindt z'n basis in de 'algemene criteria' en de 'aanvullende criteria voor reguliere gebieden rivierlocaties' uit de Welstandsnota (zie de grijze blokken in hoofdstuk 3 van de Welstandsparagraaf). In de Welstandsparagraaf De Nieuwe Rijnhaven worden daar nu voor deze gebiedsontwikkeling specifieke criteria aan toegevoegd. Deze zijn als volgt tot stand gekomen. Zoals beschreven in het Stedenbouwkundig Plan is het voor de Rijnhaven kenmerkend dat zij haar identiteit in hoge mate ontleend aan twee tijdslagen van de Rotterdamse stadsgeschiedenis en die het gebied karakteriseren. Ooit domineerden vemen, loodsen en hijskranen het beeld op de Kop van Zuid. En eind jaren '80 werd een start gemaakt met de herstructurering van het gebied en ontstond er een nieuw centrumstedelijk hoogbouwmilieu met eigentijdse architectuur. Deze twee karakters van het gebied vormen de context voor de toekomstige bebouwing in de Rijnhaven.

Ontwerpcriteria

In de Welstandsparagraaf zijn deze karakters opgenomen als ontwerpcriteria voor 'vemen' en 'moderne hoogbouwstad'. Naar analogie van de Welstandsnota zijn de ook deze specifieke ontwerpcriteria ingedeeld naar criteria voor ruimtelijke inpassing, voor verschijningsvorm en voor materiaal, kleur en detaillering. In hoofdstuk 4 van de Welstandsparagraaf zijn alle vast te stellen criteria voor gebied en gebouw omschreven, onderverdeeld in ruimtelijke inpassing, verschijningsvorm en materiaal, kleur en detaillering.



Toetsing

Na de vaststelling door de gemeenteraad, wordt de welstandsparagraaf één van de toetsingskaders voor bouwontwikkelingen in de Rijnhaven. Bij bouwontwikkelingen geldt dat elke aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt getoetst door de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed. Met de vastgestelde Welstandsparagraaf worden toekomstige architecten van het bouwprogramma in het gebied op de hoogte gesteld van de eisen die de commissie bij deze toetsing hanteert.

Terinzagelegging & zienswijzen

De Welstandsparagraaf heeft ter inzage gelegen van 9 november 2023 tot en met 21 december 2023. Ons college heeft uw raad over de terinzagelegging geïnformeerd (23bb007051). Tijdens de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend. De Welstandsparagraaf wordt daarom ongewijzigd voorgelegd ter vaststelling.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Aan dit voorstel zijn geen financiële consequenties verbonden.

Conform artikel 12, lid 4 van de Woningwet worden ingezetenen en belanghebbenden door de gemeenteraad bij de voorbereiding van welstandscriteria betrokken. Een welstandsnota en dus ook een Welstandsparagraaf, doorloopt de inspraakprocedure volgens de Verordening inspraak, digitale meningspeiling, burgerinitiatief en referenda Rotterdam 2018.

Na vaststelling door de gemeenteraad geldt de Welstandsparagraaf Rijnhaven als nadere uitwerking van de Welstandsnota Rotterdam en vormt dit document het toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed bij de advisering van uw college over te verlenen omgevingsvergunningen voor het gebied Rijnhaven.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.

Bijlage(n):

Welstandsparagraaf Rijnhaven



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juli 2024

besluit:

- De Welstandsparagraaf Rijnhaven vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,