



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

We hebben besloten voor het bouwplan Westblaaktoren Hart010 af te wijken van het woonprogramma uit de NvU Hart010. Vanuit het oogpunt van beheer, exploitatie en de businesscase is besloten om de studentenhuysvesting (sociaal) in dit bouwplan te laten vervallen. Ter compensatie zal nu een unit beschermd wonen (maatschappelijke voorziening) in het bouwplan worden opgenomen. Van de te realiseren woningen blijft 50% betaalbaar, maar geheel in het middensegment.

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

- Nota van Uitgangspunten (NvU) Hart010
- Actieplan middenhuur
- Verschillende akkoorden (coalitie, regio) voor betaalbaar bouwen: nu 55% en vanaf 2026 65%
- Het Doorbouwakkoord Rotterdam (2023)
- Rotterdamse Kwaliteitsbeleid Studentenhuisvesting
- Referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen (2021)

Toelichting:

Op 3 februari 2022 heeft de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten Hart010 (NvU) vastgesteld. De NvU Hart010 is opgesteld ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Coolsingel-Westblaak, Keerweer en Binnenwegplein. Deze gebiedsontwikkeling is te onderscheiden in drie onderdelen, te weten:

1. de renovatie/transformatie Coolse Poort
2. de Westblaaktoren (nieuwbouw aan de Westblaak)
3. het OV-knooppunt Beurs (kent inmiddels een eigen ontwikkelingstraject).



De Coolse Poort wordt gerenoveerd en ingericht als een nieuw hotel en de rest van het gebouw blijft kantoren. Deze functies passen binnen het vigerende bestemmingsplan. Uitvoering hiervan zal in het voorjaar van 2024 starten.

Het woonprogramma dat in de NvU Hart010 is opgenomen zal daarom geheel gerealiseerd moeten worden in de nieuwbouw van de Westblaaktoren. In de NvU is voor het woonprogramma conform destijds vigerend beleid de verdeling 20-30-30-20 aangehouden. Het aandeel 20% sociale woningen zou daarbij ingevuld worden door studentenhuisvesting.

De Westblaaktoren is een hoogbouwproject met ca. 400 woningen en 30.000 m² commerciële functies en voorzieningen. Daarnaast is er in de nieuwe toren plek voor de terugkeer van de nachtclub (Café Keerweer) en komen er grote natuurinclusieve (publiek toegankelijke) dakterrassen. De toren markeert het hart van Rotterdam op de kruising van belangrijke stads- en ontwikkelassen (Coolsingel-Blaak) en het knooppunt van de metrolijnen.

De Westblaaktoren wordt ontwikkeld door Around Town/Local. Around Town/Local heeft in de Schets Ontwerp (SO)-fase een serieuze zoektocht gedaan om de verschillende wooncategorieën (variërend in prijs, doelgroep (onder meer student) en eigendom) in één toren te combineren. Er is daarbij gekeken naar vereenvoudiging van het programma (wonen en werken) om de efficiëntie van toren ten aanzien van constructie, entrees, liften en logistiek zo goed mogelijk in te passen en een goede kwaliteit op maaiveld te creëren.

De inpassing van studentenhuisvesting is onderzocht en ook zijn twee exploitanten van studentenhuisvesting gevraagd mee te denken en het project te beoordelen. Uiteindelijk is geconcludeerd dat de studentenwoningen niet haalbaar zijn in de Westblaaktoren. De studentenhuisvesting was bedacht in de onderste lagen van de Westblaaktoren. Nu blijkt dat, door de nabijheid van de Coolse Poort, de woningen niet aan de eisen van daglichttoetreding en privacy kunnen voldoen. De stedenbouwkundige eisen uit de NvU zorgen ervoor dat de woningen te groot zouden worden met veel collectieve ruimte waardoor de huurprijs te hoog zou worden.

De genoemde knelpunten om studentenwoningen te realiseren doen zich niet voor bij de andere woningen omdat deze woningen in de toren boven de 70 meter komen, waardoor het probleem van daglichttoetreding er niet is en er ook geen collectieve ruimtes noodzakelijk zijn.

Vanuit het oogpunt van beheer, exploitatie en de businesscase is daarom besloten het woonprogramma te vereenvoudigen door het schrappen van het onderdeel studentenhuisvesting/sociaal. De plek waar de studentenhuisvesting bedacht was zal worden gebruikt voor kantoren. Om de hoeveelheid betaalbaar gelijk te houden met wat in de NvU is opgenomen (50%), is besloten om nu 50% middensegmentwoningen te realiseren. Daarnaast zal er, ter compensatie, een unit beschermd wonen (24-30 wooneenheden) als maatschappelijke voorziening worden toegevoegd in het bouwplan. Deze unit zal gerealiseerd worden aan de Keerweer waardoor er geen beperkingen zijn qua daglicht etc.



Er is momenteel een groot tekort aan geschikte locaties voor beschermd wonen. Met deze vereenvoudiging wijkt het bouwplan met de prijssegmentering af van de NvU.

Afwijkingen programma studentenwoningen in breder perspectief

Het vervallen van de studentenwoningen in de Westblaaktoren heeft geen invloed op de target voor studentenwoningen (400 per jaar) in deze collegeperiode, aangezien start bouw van deze toren in 2027 is voorzien. Voor de volgende collegeperiode is nog geen target studentenhuysvesting gesteld. Wij zetten niettemin in om naast de realisatie van studentenwoningen in Westblaak 184-232, De Hoge Wiek en GEB II ook op andere locaties in de binnenstad studentenwoningen toe te voegen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Er is met de ontwikkelaar een voorovereenkomst anterieur gesloten. Hierin is opgenomen dat alle door de gemeente te maken kosten voor dit project worden verhaald bij de ontwikkelaar. Er zijn dus vooralsnog geen financiële consequenties voor de gemeente. Omdat het bouwplan nog niet getaxeerd is, is het nog niet duidelijk of er sprake is van een lagere of hogere vergoeding voor het verlenen van ontheffing van de privaatrechtelijke bouw- en gebruiksbepalingen.

Besluitvorming:

In het gewijzigde besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen (23bb004690) ligt de bevoegdheid voor het vaststellen van Nota's van Uitgangpunten bij het college.

Vervolg/planning:

Met dit besluit zal het VO verder worden uitgewerkt en zal gestart worden met de te volgen ruimtelijke ordenings(RO)-procedures. De startbouw zal naar verwachting in 2027 kunnen plaatsvinden.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, L.s.

De burgemeester,

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