

Annotatie

Griffie
Subcommissie Bestemmingsplannen
Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Aan : Subcommissie Bestemmingsplannen
Datum : 19 januari 2023
Betreft : Bestemmingsplan en openen
grondexploitatie Parkhaven
Vergadering : Commissievergadering op 25 januari
2023

Van: Wilco de Bel & D.D. Wind
Telefoon: 010 267 34 00
E-mail: w.debel@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 23bb000279

Doel van de bespreking:

De voorstellen vaststelling bestemmingsplan Parkhaven en openen grondexploitatie Parkhaven staan ter advisering op de agenda. Ook wordt u gevraagd in te stemmen met de afdoening van moties 'Wijs me de weg' ([20bb1420](#)), 'Voorkom verkeer aan de parkzijde', ([21bb2496](#)), 'Parkhaven - schone lucht van noord naar zuid' ([20bb1433](#)), 'Touringcars Euromast' ([20bb1413](#)), 'Verdeling huur/koop middensegment Parkhaven' ([20bb1416](#)) en 'Levendigheid in de Parkhaven' ([21bb2491](#)).

Hoorzitting 10 januari 2023

De subcommissie heeft tijdens de [hoorzitting](#) 15 van de 109 reclamanten gehoord. Ook heeft de subcommissie de wethouder verzocht voorafgaand aan de commissiebespreking van 25 januari as. een toelichting te geven over de uitbreiding van de kade, de kosten van het kadeherstel en hoe dit zich verhoudt tot het plangebied, en om een aanvullend verkeersonderzoek aan de raad te sturen. Over de zienswijzen is tijdens de hoorzitting niet geadviseerd, maar geheel doorgeleid naar de commissie BWB voor commissiebespreking.

Voorgeschiedenis

Op 18 april 2019 heeft het college de raad geïnformeerd over het voornemen tot het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar een Unsolicited Proposal - tegenwoordig Privaat Ontwikkel Initiatief (POI) – voor woningbouw op de Parkhaven ([19bb0014319](#)). Onderdeel van dit haalbaarheidsonderzoek is het vaststellen van een kwalitatief toetsingskader voor het door de initiatiefnemers op te stellen masterplan geweest. Middels een raadsbesluit 'Grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw' van 6 juni 2019 ([19bb0016680](#)) zijn de voorwaarden voor het faciliteren van een unsolicited proposal vastgesteld.

Over het ruimtelijk en programmatisch toetsingskader Unsolicited Proposal Parkhaven ([19bb0024208](#)) is gesproken in de commissievergadering BWB van [22 januari 2020](#) en de raadsvergadering van [30 januari 2020](#) waarbij twee amendementen ([20bb001155](#)) zijn aangenomen.

Input vanuit participatie hebben mede aanleiding gegeven voor een aantal wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke plannen, onder andere het bouwvolume heeft gevarieerd tussen 850 en 630 woningen. Het eindresultaat van het haalbaarheidsonderzoek is aan de gemeenteraad voorgelegd in de vorm van een Masterplan ([21bb001736](#)). Het Masterplan is opgesteld door de initiatiefnemers Parkhaven Partners (EraContour, JP van Eesteren en Heijmans), met een oordeel van het College over de haalbaarheid van het initiatief. Op [10 februari 2021](#) is het Masterplan behandeld in de commissie BWB, waarna is besloten (raadsbesluit [21bb002224](#)) over de (hypothetische) haalbaarheid van het Unsolicited Proposal en het Masterplan in de raadsvergadering van [18 februari 2021](#).

Het ontwerpbestemmingsplan

De Parkhaven is een van de oude (stads)havens. Het heeft zich sinds de jaren zestig ontwikkeld naar een imagobepalend gebied van Rotterdam: denk aan de Euromast, Het Park en andere (toeristische) trekpleisters in het gebied. Het is onderdeel van belangrijke infrastructuur in de stad als (hoofd)verkeersader voor fietsers, autoverkeer en openbaar vervoer van Noord naar Zuid (monumentale Maastunneltraverse) en van West naar Oost, maar ook voor de scheepvaart door de ligging aan de Nieuwe Maas en de Schie. Het plangebied wordt globaal begrensd door het Scheepvaartkwartier en het Park, de Parkkade en het Drooglever Fortuynplein en is verder gelegen tegenover de Müllerpier (Lloydkwartier-Schiemond), Coolhaveneiland en Little C.

De voorgestelde ontwikkeling past niet binnen het huidige geldende bestemmingsplan 'Scheepvaartkwartier'. Daarom is een projectbestemmingsplan opgesteld, met verbrede reikwijdte dat gebruik maakt van de mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet.

Het vastgestelde Masterplan is nagenoeg één op één vertaald in het bestemmingsplan en bestaat uit diverse woongebouwen ter weerszijde van de Euromast. Het programma omvat ongeveer 650 woningen, met commerciële en maatschappelijke functies in de plint in de vorm van horeca, leisure, kantoren, kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen.

De nieuwbouw moet bestaan uit drie gebouwen ten noorden van de Euromast en vijf gebouwen ten zuiden van de Euromast, allen gelegen op twee ondergrondse parkeergarages. De hoogte van de appartementengebouwen varieert van 26 tot 70 meter. De woningen hebben een verdeling in de segmentering van 20% sociaal, 30% middensegment, 30% hoger segment en 20% topsegment. De onderbouwing van het woonprogramma is terug te lezen in het Masterplan vanaf pagina 180. Hieruit blijkt dat de optie van een boetiekhotel ten koste van het aantal woningen gaat.



Blad: 3/7

Datum: 19 januari 2023

Het ontwerpbestemmingsplan wijkt op drie aspecten af van het Masterplan.

- Toevoeging van woningen aan de oostzijde van het op één na meest zuidelijke gebouw in plaats van kantoren. Bij het op één na zuidelijkste gebouw waren in eerste instantie kantoren gepland omdat de luchtkwaliteit niet aan de normen voldeed. Nader onderzoek zou anders hebben aangetoond;
- Het plan voorziet in maximaal 650 woningen in plaats van de voorgestelde maximalisering van 630 in het Masterplan;
- Ruimere bouwvlakken om bij de architectonische uitwerking van de gebouwen nog enige bewegingsruimte te hebben.

Ingediende zienswijzen geven aanleiding om u voor te stellen op nog twee punten af te wijken.

- Het Masterplan voorziet in twee parkeerplaatsen voor touringcars bij de Euromast. Ondernemers hebben hun zorgen geuit omdat er nu vijf parkeerplaatsen aanwezig zijn. Voorgesteld wordt om in totaal acht parkeerplaatsen te realiseren: vier nabij de Euromast aan de Parkhaven en vier op de Parkkade (buiten het plangebied);
- Het Masterplan gaat uit van twee éénlaagse parkeerbakken. Ondernemers hebben zorgen geuit over het eerder beoogde aantal parkeerplaatsen (minimaal 360). Met de ontwikkelpartners is overeengekomen dat er meer parkeerplaatsen worden aangelegd: maximaal 440. Om dit aantal te realiseren moeten één of twee van de parkeerbakken dubbellaags worden uitgevoerd.

Te bespreken stukken

- Raadsvoorstel over Vaststelling bestemmingsplan Parkhaven ([22bb008327](#)) met bijlagen:
 - Ingekomen zienswijzen en namenlijst reclamanten ([22bb008358](#));
 - Ontwerpbestemmingsplan ([22bb008359](#));
 - Advies Gebiedscommissie Centrum ([22bb008360](#));
 - Nota Zienwijzen Parkhaven ([22bb008329](#));
 - Moties en toezeggingen mbt Parkhaven ([22bb008330](#)).
- Raadsvoorstel over openen grondexploitatie Parkhaven ([22bb008314](#)) met bijlage;
 - Toelichting Grondexploitatie Parkhaven ([22bb008315](#)).

Hierbij betrekken:

Blad: 4/7

Datum: 19 januari 2023

- Collegebrief over terinzagelegging Welstandsparagraaf Parkhaven (22bb008316 met bijlage 22bb008317)
- Afdoeningsvoorstel motie Lansink - Bastemeijer en van Groningen over wijs me de weg 20bb1420 (22bb005752)
- Gebundelde burgerbrieven over ontwerpbestemmingsplan Parkhaven

Mogelijke aandachtspunten

Terinzagelegging Welstandsparagraaf

De Welstandsparagraaf ([22bb008316](#)) ligt in de periode van 20 december tot en met 31 januari as. terinzage. In de welstandsparagraaf moet worden beschreven op welke wijze de kenmerken van de nieuwbouw en de groene leefomgeving eromheen aansluiten op het karakter van de kade aan de Parkhaven en de sfeer van Het Park. Het bestemmingsplan is het ruimtelijk kader waaraan de Welstandsparagraaf moet worden getoetst.

Zienswijzen

In het raadsvoorstel is een omissie geslopen, dit zal worden hersteld in een herzien raadsvoorstel die u na de commissiebespreking zal worden toegezonden. Thema A11 (Leefbaarheid) wordt abusievelijk als ongegrond geadviseerd, dit moet voor kennisgeving aannemen zijn. Een groot aantal reclamanten heeft moeite met de gekozen locatie voor (veel) hoogbouw en de impact die dit zou hebben op het leefklimaat en het groenaanbod in de stad.

Advies gebiedscommissies/wijkraden

Gebiedscommissie Centrum heeft op enkele punten geadviseerd over het ontwerpbestemmingsplan, dit advies is bij de stukken overgelegd. Zowel de gebiedscommissie Centrum als de gebiedscommissie Delfshaven hebben in eerdere fases een aantal keer een negatief (ongevraagd) advies uitgebracht.

De wijkraden Cool/Scheepvaartkwartier/Stadsdriehoek en Dijkzigt/Oude Westen en Delfshaven – Schiemond zijn geattendeerd op de commissiespreking.

Advies Rijksdienst Cultureel Erfgoed

Naar aanleiding van het door de raad aangenomen amendement op 30 januari 2020 is de RCE om een advies gevraagd ([21bb00706](#)) op het Masterplan. De RCE gaf aan 'vanuit cultuurhistorisch oogpunt een dergelijke ingrijpende ontwikkeling niet kan ondersteunen'. Een gevraagd advies van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) op het ontwerpbestemmingsplan is toegelicht op pagina 60 en 61 van het ontwerpbestemmingsplan.

Milieueffectrapportage (m.e.r.)



Blad: 5/7

Datum: 19 januari 2023

Uit de m.e.r.-beoordeling, gebaseerd op uitgevoerde milieuonderzoeken naar verkeer, water, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, archeologie, cultuurhistorie, flora en fauna, stikstofdepositie, duurzaamheid en energie, zou volgen dat de ontwikkeling geen significante effecten heeft op het milieu en dat het opstellen van een m.e.r. niet nodig is.

Openstaande toezeggingen, moties en /of schriftelijke vragen

In de raad zijn in 2020 en 2021 diverse moties aangenomen inzake de gebiedsontwikkeling Parkhaven, waarvan een aantal nog openstaand zijn. Voor het merendeel hiervan wordt voorgesteld om deze als afgedaan te beschouwen (bijlage 6 bij het raadsvoorstel).

- Motie-Kockelkoren e.a. over 'Voorkom verkeer aan de Parkzijde' ([21bb2496](#)) d.d. 18 februari 2021;
- Motie-De Roon over 'Levendigheid in de Parkhaven' ([21bb2491](#)) d.d. 18 februari 2021;
- Motie-Van Putten over 'Touringcars Euromast' ([20bb1413](#)) d.d. 30 januari 2020;
- Motie-Kockelkoren e.a. over 'Parkhaven - schone lucht van noord naar zuid' ([20bb1433](#)) d.d. 30 januari 2020;
- Motie-Van Putten over 'Verdeling huur/koop middensegment' ([20bb1416](#)) d.d. 30 januari 2020;
- Motie-Lansink-Bastemeijer en Van Groningen over 'Wijs me de weg (Parkhaven)' ([20bb001420](#)) d.d. 30 januari 2020.
- Motie-Kockelkoren e.a. over 'Parkhaven- groene connectie van oost naar west' ([20bb001435](#)) d.d. 30 januari 2020;
- Toezegging 'Parkhaven (lagere huurprijzen)' ([21bb002165](#));
- Motie-Kockelkoren e.a. over 'Ontbrekende schakel recreatieve fietsroute' ([21bb2495](#)) d.d. 18 februari 2021; in het raadsvoorstel staat vermeld dat een afdoeningsvoorstel zal volgen. Echter is in december reeds in de commissie MHEK een afdoeningsvoorstel ([22bb007631](#)) ontvangen en is de motie afgedaan in de raad van 15 december 2022.

Te betrekken (eerdere) moties, toezeggingen en schriftelijke vragen:

- Motie-Engberts e.a. over 'Evalueer aanpak ongevraagde plannen' ([19bb18105](#)) d.d. 27 juni 2019;
- Motie-Vonk e.a. over 'Warm welkom voor ongevraagde plannen' ([19bb18106](#)) d.d. 27 juni 2019;
- Motie-De Roon over 'Transparante marktbenadering' ([19bb18104](#)) d.d. 27 juni 2019.
- Beantwoording vragen Van der Velden over plannen Parkhaven in strijd met provinciaal beleid ([22bb003406](#));
- Toezegging 'Toetsingskader Parkhaven (unsolicited proposal)' ([22bb00973](#));
- Toezegging 'Jaarrekening - nota grondbeleid' ([20bb7634](#));

Blad: 6/7

Datum: 19 januari 2023

- Toezegging 'Grondbeleid en projectmatige benadering van de woningmarkt; (behandelvolgorde) [\(19bb17342\)](#)
- Toezegging Grondbeleid en projectmatige benadering van de woningmarkt (initiatieven) [\(19bb17347\)](#).

Financiële consequenties

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij een besluit tot vaststelling te besluiten over de vaststelling van een exploitatieplan tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gronden in het plangebied voor de Parkhaven zijn in eigendom van de gemeente zodat kostenverhaal moet plaatsvinden via een gemeentelijke grondexploitatie. Daarnaast is er een ontwikkelovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemers [\(22bb00175\)](#).

In het raadsvoorstel openen grondexploitatie is een omissie geslopen, dit zal worden hersteld in een herzien raadsvoorstel die u na de commissiebespreking zal worden toegezonden. Aan het besluit dient toegevoegd te worden: 'Vast te stellen dat investeringen in de grondexploitatie een causaal verband hebben met de ontwikkeling.'

Het college stelt voor om de grondexploitatie (grex) voor de Parkhaven vast te stellen en de status 'uitvoering' toe te kennen. Op basis van de toelichting grondexploitatie Parkhaven [\(22bb008315\)](#) lijkt het een haalbaar plan - mede door de toevoeging van extra parkeerplaatsen - met een batig saldo van € 40.000,- NCW.

De te betalen grondwaarde zou marktconform zijn. Een onderbouwing ontbreekt, ondanks dat het een Unsolicited Proposal betreft. In het kader voor het haalbaarheidsonderzoek [\(19bb0014319\)](#), pagina 3) wordt als voorwaarde verwezen naar een taxatie. De opbrengst van € 38,5 mio wordt wel aangegeven.

Er is binnen het plan een "passende" onzekerheidsreserve opgenomen, ondanks dat de waarschuwing dat de kosten voor de openbare werken mogelijk hoger uit vallen en een vertraging ook financiële gevolgen heeft. Ook ontbreekt een duidelijke tekening van de scope. Ook heeft het verdwijnen van 200 openbare parkeerplaatsen gevolgen voor de algemene middelen van een jaarlijks bedrag van ca. - € 400.000.



Blad: 7/7
Datum: 19 januari 2023

Overige informatie

- <http://www.rotterdam.nl/parkhaven>
- Gebiedsvisie Hoboken 2030 ([9gr377](#));
- Actieplan Middenhuur ([19bb1502](#) en [19bb15662](#));
- Programma Rivieroevers 2019-2022 ([19bb16836](#));
- Omgevingsvisie Rotterdam ([21bb12797](#) en [21bb15056](#));
- Uitwerking Omgevingsvisie Binnenstad ([21bb014911](#));
- Ontwikkelovereenkomst Parkhaven Partners en gemeente ([22bb1075](#)).

Verdere procedure

Raadsbehandeling is voorzien op 2 februari 2023. U kunt aangeven of u de behandeling als hamerstuk, als kort bespreekpunt of als inhoudelijk debat wilt voeren.