



Aan de gemeenteraad

ontvangen 30-06-2023

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- Om de Welstandsparagraaf Parkhaven inclusief de wijzigingen vast te stellen middels bijgevoegd raadsvoorstel met raadsbesluit.
- Om het gebied waar deze Welstandsparagraaf op van toepassing is, aan te wijzen als ontwikkelingsgebied.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

De Welstandsparagraaf is een toetsingsdocument voor de Commissie voor Welstand en Monumenten, ter beoordeling van de omgevingsvergunningen die worden aangevraagd in het kader van de realisering van het woningbouwproject Parkhaven.

Tijdens de ter inzageleggingstermijn die van 20 december 2022 tot en met 31 januari 2023 heeft geduurd, hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad hun zienswijze in te dienen, voordat het (daarop aangepaste) kader ter vaststelling wordt aangeboden aan uw raad.

De terinzagelegging heeft geleid tot vier zienswijzen. Twee zienswijzen hebben geleid tot een wijziging in de Welstandsparagraaf. Uw raad wordt voorgesteld de Welstandsparagraaf Parkhaven met de voorgestelde wijzigingen nu vast te stellen.

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

- Raadsbesluit haalbaarheid Masterplan Parkhaven d.d. 18 februari 2021 (21bb2224);
- Welstandsnota Rotterdam, vastgesteld door de gemeenteraad en trad in werking op 11 oktober 2012 (BS12/403, stuknr. 12/5627)
- Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Parkhaven d.d. 2 februari 2023 (23bb000479)

Toelichting:

In december 2018 heeft een combinatie van vijf partijen op eigen initiatief een voorstel gedaan voor het realiseren van ongeveer 700 woningen aan de Parkhaven. Het college



van B en W heeft op 16 april 2019 besloten een haalbaarheidsonderzoek te doen voor dit unsolicited proposal.

Als onderdeel daarvan heeft de raad op 20 januari 2020 een ruimtelijk en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal Parkhaven (TUP) vastgesteld voor de gebiedsontwikkeling van de Parkhavenstrook.

De TUP is de basis voor de kwalitatieve ruimtelijke en programmatische toetsing van het unsolicited proposal en voor de verdere planuitwerking, waaronder het Masterplan.

Op 21 februari 2021 heeft uw raad ingestemd met het Masterplan Parkhaven, dat opgesteld is door de ontwikkelcombinatie Parkhaven Partners. Het programma omvat ongeveer 650 woningen in 8 gebouwen, met commerciële en maatschappelijke functies in de plint, en is gelegen op een tweetal ondergrondse parkeergarages. De herinrichting van de buitenruimte op de Parkhavenstrook zal de verblijfskwaliteit aan de kade verbeteren. Als verdere uitwerking van dit Masterplan geldt dat er onder andere een Welstandsparagraaf moet worden vastgesteld.

De omgevingsvergunningsplichtige bouw- en kunstwerken die bij dit project horen, worden onderworpen aan een welstandstoets. Omdat het hier om een geheel nieuwe woonomgeving gaat, bieden de huidige criteria uit de Welstandsnota Rotterdam onvoldoende uitgangspunten voor een toetsing en is een aparte Welstandsparagraaf voor dit gebied noodzakelijk. In de Welstandsparagraaf Parkhaven is aangegeven wat de gewenste karakteristieken zijn die bij de aanleg van Parkhaven worden nagestreefd en met welke (architectonische) middelen deze kunnen worden bereikt.

Het uitgangspunt voor de welstandstoets is het behouden en/of versterken van het eigen karakter van het Parkhaven ensemble. Materialen en detaillering van de woningbouw dienen aan te sluiten bij het robuuste karakter van de kades en de groene sfeer van het park.

In de Welstandsnota Rotterdam is aangegeven dat welstandsparagrafen alleen kunnen worden vastgesteld voor gebieden die door de gemeenteraad zijn aangewezen als ontwikkelingsgebied. Het gebied waarop de Welstandsparagraaf Parkhaven van toepassing is, is in de Welstandsnota Rotterdam niet aangewezen als ontwikkelingsgebied. Tegelijk met de vaststelling van de concept Welstandsparagraaf Parkhaven moet het gebied daarom ook worden aangewezen als ontwikkelingsgebied (zie bijlage kaart Parkhaven ontwikkelingsgebied).

Voorstel wijzigingen n.a.v. zienswijzen

Het voorstel is om de tekst van paragraaf 2.1 van de Welstandsparagraaf aan te passen en de identiteit van Het Parkhaven ensemble helderder te omschrijven. Zie als volgt de



onderstreepte tekst. De criteria staan al in de huidige tekst en zijn hier voor de volledigheid opgenomen.

2.1 Verankering in de stad: identiteit van Het ParkHaven ensemble

Het Parkhaven ensemble heeft een eigen identiteit en karakter waardoor het zich onderscheidt van de ensembles in de omgeving. Daarbij gaat het onder andere om de Müllerpier, het EMC en Little C. De identiteit en het karakter worden bepaald door:

- Het ParkHaven silhouet is in verhouding met zijn omgeving;
- Het ensemble laat ruimte voor de monumenten Euromast en Ventilatiegebouw;
- Warm gele en bronzen kleuren brengen warmte in het ensemble en vormen een duidelijk contrast met de monumenten, met de bakstenen ensembles (Puntegale, Müllerpier, Little C) en met de modernistische bebouwing aan de oostelijke rand van Het Park;
- Lichte kleuren vanwege rand aan park in de schaduw en rust in beeld.

Nadat uw raad positief besloten heeft worden deze wijzigingen verwerkt tot de definitieve versie van de Welstandsparagraaf Parkhaven en wordt het gebied waar deze Welstandsparagraaf op van toepassing is, aangewezen als ontwikkelingsgebied.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Aan deze post zijn geen financiële consequenties verbonden.

Conform artikel 12, lid 4 van de Woningwet 2003 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 gemeentelijke inspraakverordening.

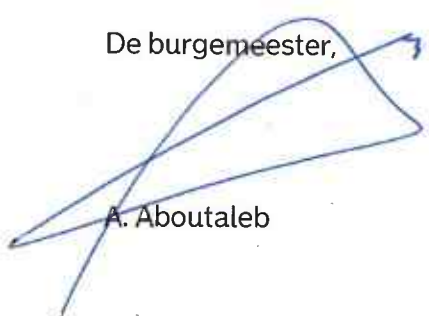
Na vaststelling door uw raad geldt de Welstandsparagraaf Parkhaven als nadere uitwerking onderdeel van de Welstandsnota Rotterdam en vormt dit document het toetsingskader voor de Commissie voor Welstand en Monumenten bij het uitvoeren van haar taak ten aanzien van het adviseren van uw college over te verlenen omgevingsvergunningen voor de realisatie van het woonbouwproject Parkhaven.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.


De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,


De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- B1: Welstandsparagraaf Parkhaven
- B2: Kaart Parkhaven ontwikkelingsgebied
- B3: Nota van beantwoording d.d. 1 mei 2023



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 juni 2023

besluit:

- De Welstandsparagraaf Parkhaven inclusief voorgestelde wijzigingen vast te stellen.
- Het gebied waar deze Welstandsparagraaf op van toepassing is, aan te wijzen als ontwikkelingsgebied.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,