

Rotterdam, 12 januari 2010.

Onderwerp:

Vorbereidingsbesluit voor gronden gelegen aan de Gedempte Zalmhaven e.o. (code BQR)

Aan de Gemeenteraad.

Bij brief van 15 mei 2008 hebben wij u al uitvoerig geïnformeerd over het door Zalmhaven CV en Zalmhaven Office Development BV ontwikkelde plan voor het oprichten van een woon- en kantorencomplex op een terrein tussen de Gedempte Zalmhaven, Zalmstraat en Houtlaan. Het complex bestaat uit een drietal gebouwen met verschillende bouwvolumes. Het hoogste gebouw is een woontoren van circa 188 meter hoog, met daarop een 'spire', waardoor de totale hoogte 212 meter bedraagt. In de toren zullen 295 appartementen worden opgenomen. Aan de westzijde van de woontoren zal een appartementencomplex met 251 appartementen worden opgericht. Dit gebouw heeft verschillende bouwhoogtes, variërend van 31,5 meter tot 61,5 meter en loopt in westelijke richting af qua hoogte. Het complex voorziet in een grote diversiteit van woningen in het duurdere segment, waaronder grondgebonden woningen. In het midden van het woongedeelte, tussen de appartementen in, zal een inpandige parkeervoorziening worden opgericht met circa 800 parkeerplaatsen. Hiermee voorziet het bouwplan geheel op eigen terrein in de parkeerbehoefte. De parkeervoorzieningen zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

In het geldende bestemmingsplan "Het Nieuwe Werk" (1993) zijn de in het plan begrepen gronden bestemd voor "stadscentrum" en "verkeersvoorzieningen". De bestemming "stadscentrum" laat onder andere kantoren, woningen, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen, winkels en horeca toe. Het plan is hiermee voor wat betreft het beoogde gebruik niet in strijd, maar wel is het in strijd met de bebouwingsnormen, omdat ter plaatse de volgende maximum bouwhoogten zijn toegestaan: 10 meter aan de westzijde van de locatie over een ca. 30 meter diepe strook, 20 meter in het midden van de locatie over een ca. 140 meter diepe strook en 40 meter aan de oostzijde van de locatie over een ca. 30 meter diepe strook. De planvoorschriften kennen slechts een vrijstellingsmogelijkheid ten behoeve van een extra bouwhoogte van maximaal 10 meter.

Voorts wordt in het bestemmingsplan de parkeernorm uit de Bouwverordening als maximum norm gehanteerd. Het plan voorziet echter in 160 parkeerplaatsen meer dan de eis die uit die norm voortvloeit. De planvoorschriften voorzien niet in een toepasselijke vrijstellingsmogelijkheid.

Tenslotte overschrijdt het plan op enige punten de bebouwingsgrenzen, waardoor het gedeeltelijk is geprojecteerd op gronden met de bestemming "verkeersdoeleinden". Voor deze overschrijding van minder dan 10 meter kennen de planvoorschriften een toepasselijke wijzigingsbevoegdheid.

Omdat er vrijstelling is aangevraagd voordat op 1 juli 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking trad, zijn ingevolge de overgangsrechtelijke bepalingen van de Invoeringswet Wro nog de bepalingen van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) van toepassing. Dit betekent dat een vrijstellingsprocedure op basis van artikel



19 lid 1 WRO moet worden doorlopen om de weg vrij te maken voor het verlenen van een bouwvergunning. In onze brief van 15 mei 2008 hebben wij u ons voornemen aangekondigd om medewerking te verlenen aan de vrijstellingsprocedure.

Gedurende de ter inzage legging van 16 mei tot en met 26 juni 2008 zijn vierennegentig zienswijzen naar voren gebracht, waarvan één niet-ontvankelijk was. In vrijwel alle zienswijzen werden dezelfde onderwerpen aangesneden, te weten: procedure, voorgeschiedenis, planologisch beleid, stedenbouwkundige inpassing, welstand, ruimtelijke effecten, economische onderbouwing, verkeer, milieu en bouw- en planschade. Het accent lag vooral op de toename van verkeer en de massaliteit van het gebouw. Tijdens een openbare hoorzitting op 4 september 2008 zijn de zienswijzen behandeld door de Commissie ter Advisering van het college van burgemeester en wethouders inzake tegen bouwplannen in het centraal bestuurd gebied ingebrachte zienswijzen (CBC). Op 29 september 2008 heeft de CBC ons geadviseerd de procedure voort te zetten, maar niet over te gaan tot het verlenen van vrijstelling dan nadat een "second opinion" ten aanzien van de verkeersaspecten is uitgevoerd.

Bij besluit van 12 mei 2009 hebben wij de ontvankelijke zienswijzen ongegrond verklaard, een inmiddels door bureau Royal Haskoning opgestelde "second opinion" ten aanzien van de verkeersaspecten vastgesteld en besloten om zorgvuldigheidshalve een op advies van de commissie uit uw midden voor Fysieke Infrastructuur, Buitenruimte en Sport (FIBS) ter tegemoetkoming aan de omwonenden ontworpen nadere planverfijning ter inzage te leggen. Deze planverfijning betreft het gedeelte aan de Houtlaan en biedt een betere aansluiting op de bestaande bebouwing aan de overzijde, met meer daglichttoetreding op straatniveau. Bij brief van 18 mei 2009 heeft wethouder Wonen en Ruimtelijke Ordening de commissie FIBS uitvoerig over ons besluit geïnformeerd.

De planverfijning heeft van 25 mei tot en met 6 juli 2009 ter inzage gelegen. Er zijn twaalf schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht, die, voor zover relevant, het bouwvolume, het windklimaat, het parkeren en procedurele aspecten betreffen. Op 13 augustus 2009 heeft de CBC geadviseerd tot ongegrondverklaring van de zienswijzen.

Wij hebben in onze vergadering van 12 januari 2010 besloten dit advies over te nemen en de zienswijzen ongegrond te verklaren. Tevens hebben wij besloten om over te gaan tot het aanvragen van een verklaring van geen bezwaar bij Gedeputeerde Staten. Na ontvangst van deze verklaring kunnen wij de gevraagde vrijstelling verlenen. Omdat het bestemmingsplan "Het Nieuwe Werk" langer dan tien jaar in werking is, is hiertoe echter op grond van artikel 19 lid 4 WRO een voorbereidingsbesluit vereist.

Voorstel:

Samenvattend stellen wij u voor om een voorbereidingsbesluit vast te stellen voor de gronden gelegen aan de Gedempte Zalmhaven en omgeving (code BQR), teneinde op grond van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling te kunnen verlenen van het geldende bestemmingsplan "Het Nieuwe Werk" ten behoeve van het oprichten van een woon- en kantorencomplex.



Op grond van artikel 3 van de Referendumverordening 2007 kan het te nemen besluit onderwerp van een referendum zijn.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

A.H.P. van Gils

A. Aboutaleb

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 januari 2010;
(raadsvoorstel nr. 09/7391);

Gelet op het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor gronden gelegen aan de Gedempte Zalmhaven en omgeving (code BQR), zoals deze zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart met bijlagen;
2. te bepalen dat dit besluit vijftien dagen na de datum van vaststelling in werking treedt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van dd-mm-jjjj

De griffier,

De voorzitter,

J.G.A. Paans

A. Aboutaleb



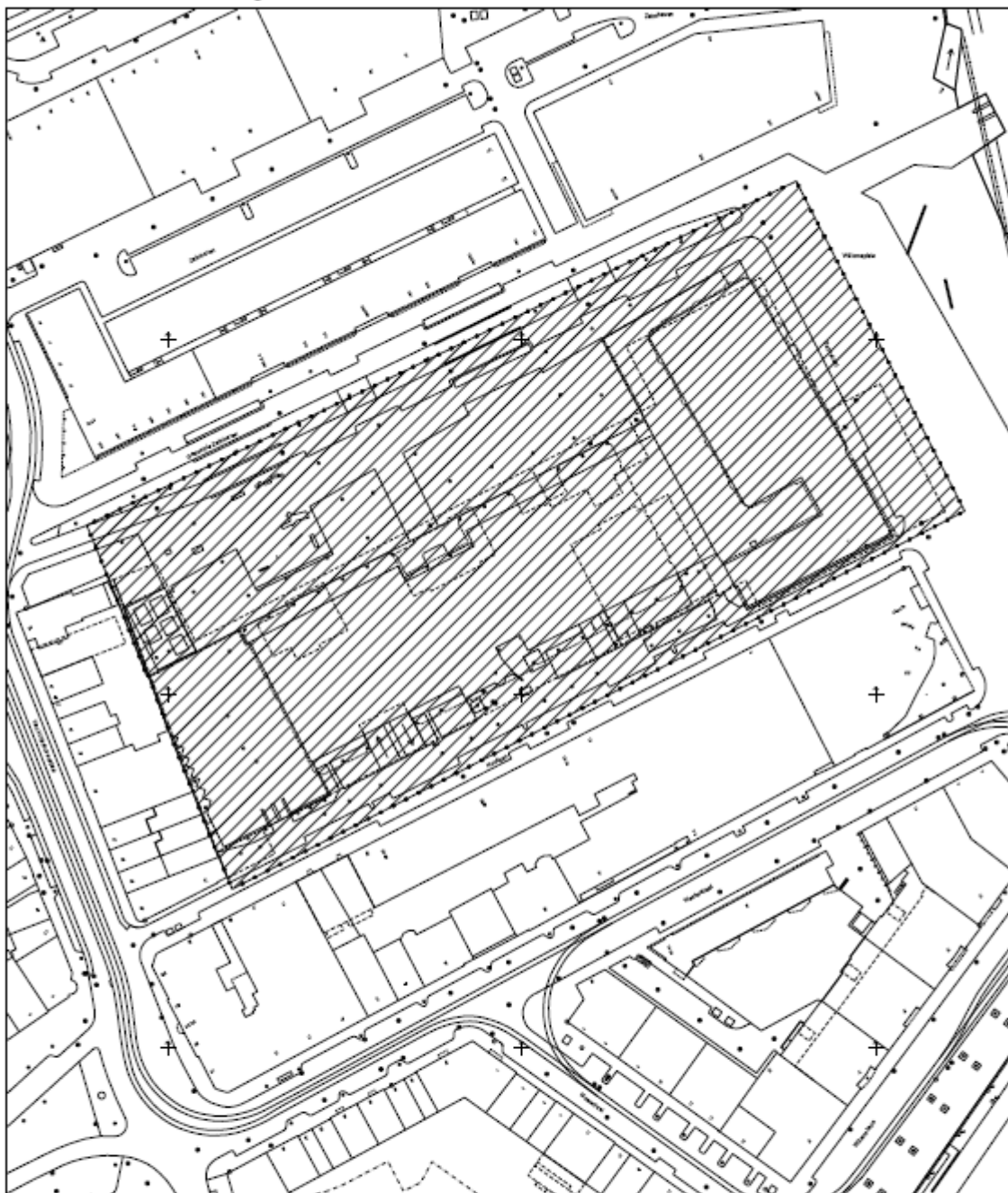
dS+V
Gemeente Rotterdam
Afdeling Stedenbouw

paraaf
J.P.

datum
07-09-2009

tekeningnaam
ce_vb_ged_zalmhaven.dwg

code
BQR



GEBIED WAAROP HET BESLUIT VAN TOEPASSING IS

SCHAAL 1:1500



KAART BEHORENDE BIJ HET
VOORBEREIDINGSBESLUIT
VOOR GRONDEN GELEGEN AAN DE
GEDEMPTE ZALMHAVEN E.O.

GEMEENTE ROTTERDAM

BEHOORT BIJ HET BESLUIT VAN DE GEMEENTERAAD D.D.
INWERKINGTREDING D.D.





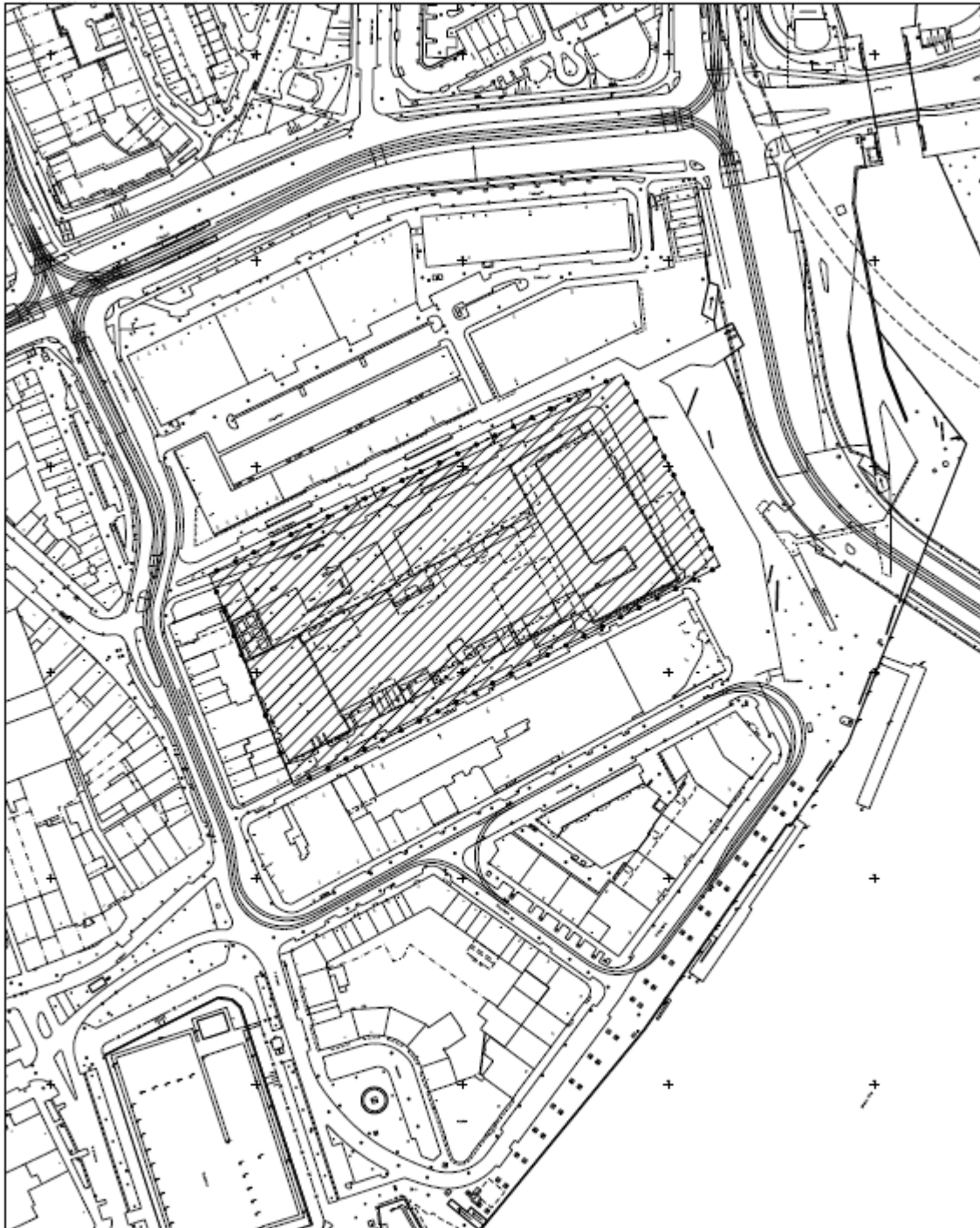
dS+V
Gemeente Rotterdam
Afdeling Stedenbouw

paraaf
J.P.

datum
07-09-2009

tekeningnaam
ce_vb_ged_zalmhaven.dwg

code
BQR



GEBIED WAAROP HET BESLUIT VAN TOEPASSING IS

SCHAAL 1:2500



KAART BEHORENDE BIJ HET VOORBEREIDINGSBESLUIT
LIGGING IN GROTER VERBAND





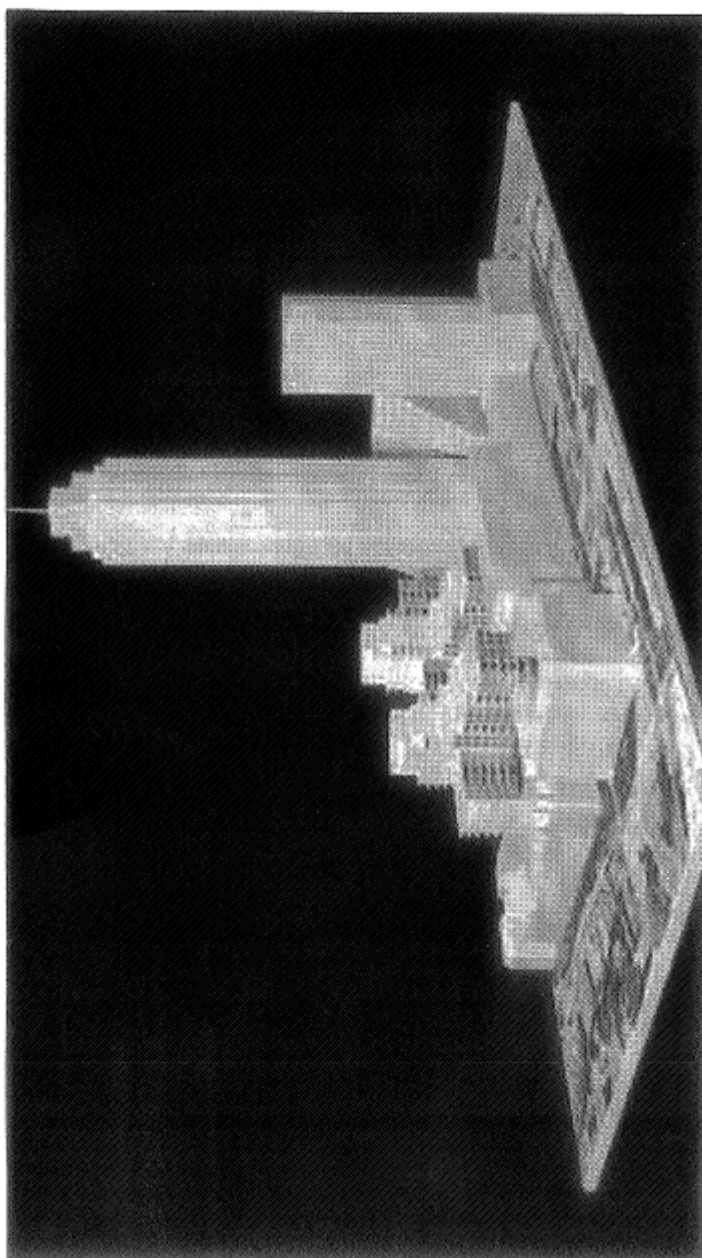
dS+V
Gemeente Rotterdam
Afdeling Stedenbouw

paraaf
J.P.

datum
07-09-2009

tekeningnaam
ce-vb-ged-zalmhaven.dwg

code
BQR



KAART BEHORENDE BIJ HET VOORBEREIDINGSBESLUIT
PRESENTATIETEKENING

- geveltekening
- plattegrond
- isometrie / perspectief

