Griffie
Gemeente Rotterdam

Annotatie

Griffie
Subcommissie Bestemmingsplannen
Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Van: Madhoe Binda
Telefoon: 06 39 11 61 27
E-mail: mrd.binda@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 22bb007529

Aan	:	Subcommissie Bestemmingsplannen
Datum	:	16 november 2022
Betreft	:	Bestemmingsplan K.P. van der Mandelelaan
Vergadering	:	Hoorzitting en commissievergadering op 22 november 2022

Doel van de bespreking:
Doel is het horen van reclamanten die een zienswijze hebben ingediend en het adviseren aan de commissie BWB over de ingediende zienswijzen en het bestemmingsplan.

Er zijn twee zienswijzen ingediend, beide reclamanten hebben afgezien van de mogelijkheid om een toelichting te geven tijdens de hoorzitting. De commissie wordt wel in de gelegenheid gesteld om technische vragen te stellen aan de aanwezige ambtelijke ondersteuning.

Voorgeschiedenis:
In het gebied Brainpark, dat direct is gesitueerd aan meerdere toegangswegen, op loopafstand van divers openbaar vervoer en in de nabijheid van de Erasmus Campus, wordt beoogd om gefaseerd een levendig woon- en werkgebied met (commerciele) voorzieningen toe te voegen. Op 3 februari 2022 heeft uw raad hiertoe het Masterplan Brainpark I vastgesteld met de kaders voor toekomstige ontwikkelingen.

Het u voorliggende ontwerpbestemmingsplan maakt de eerste ontwikkeling op de locatie K.P. van der Mandelelaan 130 mogelijk waarbij een wooncomplex van 614 studenten- en starterswoningen wordt beoogd met een commerciële (horeca) plint, door sloop van het bestaande kantoorgebouw.

Te bespreken stukken:
- Raadsvoorstel over Vaststelling bestemmingsplan K.P. van der Mandelelaan (22bb007487) d.d. 9 november 2022 met bijlagen:
  - Ingekomen zienswijzen en namenlijst reclamanten;
  - Ontwerpbestemmingsplan (22bb007472);
  - Rapport externe veiligheid weg (22bb007488);
  - Rapport externe veiligheid LPG-tankstation (22bb007483);
  - Notitie voorbereiding verantwoording groepsrisico Brainpark Rotterdam (22bb007485);
  - Nota van beantwoording zienswijze (22bb007489);

- Wethoudersbrief Zeegers over vaststelling 2 bestemmingsplannen - stikstof aanlegfase d.d. 10 november 2022 (22bb007525).

Mogelijke aandachtspunten:

Gebiedscommissie/wijkraad

De Gebiedscommissie zou – samen met andere stakeholders – actief zijn betrokken bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan, de huidige wijkraad is geattendeerd op de hoorzitting.

Milieu

Naar aanleiding van recente, zogenoemde Porthos-uitspraak van de Raad van State bent u geïnformeerd (22bb007527) dat de uitspraak geen consequenties zou hebben op het voorgelegde ontwerpbestemmingsplan. Wel zijn er aanvullende berekeningen gemaakt voor de stikstofdepositie in aanlegfase. Een herzien raadsvoorstel met de aanvullende berekeningen zal u nog worden aangeboden.

Externe veiligheid

Er is een externe analyse uitgevoerd op de omgevingsveiligheid. De grootste bron hiervoor zou (de verkoop van) het LPG-tankstation zijn. Reclamant 1 heeft hier aandacht voor gevraagd. Een effectieve maatregel zou zijn om de verkoop van LPG in het tankstation te beëindigen, zodat dit geen risico meer vormt. In het bestemmingsplan is hiertoe de bepaling opgenomen dat de ingebruikname van de nieuwbouw woningen niet mogelijk is, zolang de verkoop niet is beëindigd.

Geluid

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) mogelijk in een plangebied die direct gelegen is aan meerdere (snel)wegen.
Het akoestisch onderzoek naar geluidsbelasting treft u als bijlage 1 bij het ontwerpbestemmingsplan. Voor een deel van de nieuwe woningen aan de A16 en de Abraham van Rijckevorselweg moet een hogere waarde worden vastgesteld voor het wegverkeer. Het andere deel van de woningen aan de A16 krijgen dove gevels. Ook dienen er gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte te worden gerealiseerd ter compensatie conform het Rotterdams ontheffingenbeleid, zodat voor alle woningen een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat.

Duurzaamheid
Er wordt gestuurd op het gebruik van energievriendelijke voorzieningen en innovatieve oplossingen voor (individueel) autobezit en deelmobiliteit worden gestimuleerd.

Openstaande moties/toezeggingen/schriftelijke vragen
Moties 3 februari 2022

- Brainpark circulair (22bb001225);
- Brainpark voor Jong en Oud (22bb001227);
- Maak van Brainpark Studybrainpark (22bb001229).

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, zoals met het sluiten van een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst in de zin van art. 6.24 Wro. De gemeente heeft met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten, de kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Kostenverhaal van de ingrepen in de openbare ruimte is anderszins verzekerd.

Verdere procedure:
Raadsbehandeling is voorzien op 15 december 2022. U kunt hierbij aangeven of u het onderwerp wilt agenderen als hamerstuk (A), kort bespreekstuk (B) of inhoudelijk debat (C).

In principe vindt er geen politieke bespreking met de wethouder meer plaats over het bestemmingsplan in commissie BWB, tenzij u anders adviseert. Dit zou dan kunnen geagendeerd worden op 7 december 2022.