

Raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
Subcommissie bestemmingsplannen op 22 november 2022

Hoorzitting Bestemmingsplannen K.P. van de Mandelelaan 130 en Tamboerlocatie

Voorzitter	:	T. de Haan
Aanwezig	:	N. Akhatab (DENK), M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam), V. Bruin (Leefbaar Rotterdam), G.G. van Dijk (ChristenUnie), D. van Dommelen (VVD), A. Kockelkoren (GroenLinks), J.G. Rozema (Partij voor de Dieren), P.J.H.D. Verkoelen (50Plus), H. Wempe (Volt)
Tevens aanwezig	:	-
Ambtelijke ondersteuning:		J. Bergisch, R.S. Groote Bromhaar, N. Mehadi, P. Ottochian
Griffie	:	N. Ferreira (commissiesecretaris), M.R.D. Binda (commissiegriffier), DemiSec (notulist)

1. Opening en agenda

De voorzitter opent de openbare hoorzitting van de Subcommissie Bestemmingsplannen en heet allen welkom. Bericht van verhindering is ontvangen van mevrouw Vlasblom van BIJ1.

De commissie bedankt iedereen die een zienswijze heeft ingediend op de bestemmingsplannen. Er hebben zich voor anavond geen reclamanten aangemeld. Wel is de ambtelijke vertegenwoordiging beschikbaar om vragen van de subcommissie te beantwoorden.

De raadsvoorstellen en de reacties op de zienswijzen zijn opgesteld door het college. De commissie zal een onafhankelijk advies geven op de zienswijzen aan de raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte, die vervolgens adviseert aan de gemeenteraad.

2. Hoorzitting Tamboerlocatie

Er hebben zich geen reclamanten gemeld.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

De voorzitter meldt dat de heer Rozema vooraf enkele technische vragen heeft ingediend, waar kort bij stilgestaan wordt. Verder heeft de commissie geen vragen aan de ambtelijke vertegenwoordiging.

Hoorzitting Bestemmingsplan K.P. van der Mandelelaan en Tamboerlocatie

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Ottochian krijgt het woord en beantwoordt een aantal technische vragen die de heer Van Dijk vooraf schriftelijk heeft meegegeven. Als eerste werd gevraagd of het Didam-arrest consequenties heeft voor de houdbaarheid van de ontwikkelovereenkomst. Het antwoord luidt dat de locatie via een tender in de markt is gezet. Daardoor is er geen sprake van rechtstreekse gronduitgifte en wordt het Didam-arrest gerespecteerd. Het arrest heeft dus geen gevolgen voor de ontwikkelovereenkomst. Conform het gemeentelijke uitgiftebeleid wordt een ontwikkelovereenkomst eerst overgezet naar een koopovereenkomst. Na het verkrijgen van de omgevingsvergunning vindt de levering plaats. Dat is nu dus nog niet het geval.

De volgende vraag gaat over het uitgangspunt dat de kosten zijn verzekerd middels baten die afkomstig zijn uit toekomstige gronduitgiftes. Gevraagd werd of de variabele prijzen voor grond voldoende zekerheid bieden en waarom niet gekozen is voor een anterieure overeenkomst.

Mevrouw Ottochian legt uit dat er wordt gewerkt met kostenverhaal die gezekerd is via de koopprijs van de grond als er sprake is van gemeentelijke gronduitgifte. Als de gemeente geen grondeigenaar is, wordt er gewerkt met een anterieure overeenkomst om de kosten te verhalen.

Vervolgens werd gevraagd wat er gebeurt als kosten niet verhaald kunnen worden doordat de baten van gronduitgifte tegenvallen en op welk punt er volgens de wetgever sprake is van ongeoorloofde staatssteun als er wordt gebouwd voor de vrije sector en voor winkelruimte.

Mevrouw Ottochian antwoordt dat conform de huidige kaders de kosten en opbrengsten begroot zijn, mede op basis van een extern uitgevoerde taxatie. Met die kosten en baten is de grondexploitatie in mei 2022 met een positief saldo vastgesteld door het college van B en W. Daarover is de raad geïnformeerd. De saldo's fluctueren altijd enigszins. Over de gehele portefeuille van grondexploitaties wordt jaarlijks gerapporteerd aan de raad. Er is geen sprake van staatssteun omdat er marktconform is gehandeld op basis van externe taxaties.

Tot slot werd gevraagd hoe wordt geborgd dat er een goed binnenklimaat ontstaat en welke geluidswerende maatregelen in de ontwikkelovereenkomst zijn voorgeschreven.

Mevrouw Mehadi antwoordt dat in de ontwikkelovereenkomst geen mitigerende maatregelen voor geluidshinder worden voorgeschreven. Op basis van het Besluit hogere grenswaarden wordt in het bestemmingsplan aangegeven welke geluidswaarden acceptabel zijn. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt getoetst of de geplande voorzieningen voldoende geluidsreductie opleveren om een goed binnenklimaat te waarborgen, conform het Bouwbesluit.

De voorzitter merkt op dat er vooraf ook een technische vraag is gesteld over cultuurhistorie. Hij vraagt de heer Van Dijk om de vraag toe te lichten.



Hoorzitting Bestemmingsplan K.P. van der Mandelelaan en Tamboerlocatie

De heer Van Dijk stelt dat een reclamant een vraag heeft gesteld over het wel of niet slopen van De Pastorie. De ChristenUnie heeft er begrip voor dat De Pastorie gesloopt wordt, maar vraagt of eventuele beeldbepalende elementen veiliggesteld kunnen worden.

Mevrouw Ottochian antwoordt dat er bij dit pand geen elementen zijn gevonden die behouden moeten blijven. Voor de sloop start, zal gekeken worden of er in het pand nog iets te vinden is en bepaald worden wat ermee gedaan wordt.

Mevrouw Verkoelen vraagt waarom het bestemmingsplan gewijzigd moet worden voor de 84 dure woningen, maar niet voor de 51 sociale huurwoningen, die aangrenzend worden gerealiseerd. Verder vraagt ze naar de samenhang tussen de twee soorten bouw.

De heer Wempe vraagt welke klimaatadaptieve maatregelen in het bouwplan worden opgenomen.

Mevrouw Ottochian antwoordt dat er geen bestemmingsplanwijziging nodig is voor het oostelijke deel van het bouwblok, omdat dit deel al bestemming 'wonen' heeft. Havensteder gaat daar sociale huurwoningen vernieuwen. De locatie waarover het voorliggende bestemmingsplan gaat, heeft voor een klein deel bestemming 'wonen' en verder had het een maatschappelijke bestemming. Ook de hoogtes worden anders dan het huidige bestemmingsplan toelaat. Om samenhang te creëren, zal het één bouwblok worden. Beide partijen hebben dezelfde architect gekozen om het bouwplan te ontwikkelen, zodat het één geheel wordt.

De belangrijkste klimaatadaptieve maatregel is een daktuin die boven de parkeergarage en de winkel wordt gerealiseerd. Op deze manier kan hemelwater worden opgevangen.

De heer Wempe is enthousiast over het groene dak, maar vraagt of er meer maatregelen getroffen kunnen worden, bijvoorbeeld ter voorkoming van hittestress.

Mevrouw Ottochian antwoordt dat er ook in het inrichtingsplan voor de buitenruimte wordt geprobeerd om te vergroenen. Het is echter een dichtbebouwd gebied, dus de mogelijkheden zijn beperkt.

3. Advisering ontwerpbestemmingsplan Tamboerlocatie

Reclamant 1 1.1 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord.

De voorzitter concludeert dat het advies op de zienswijze wordt doorgeleid naar de vergadering van de commissie BWB d.d. 7 december 2022. De subcommissie adviseert de commissie BWB tevens om het bestemmingsplan als hamerstuk te agenderen voor de raadsvergadering van 15 december 2022.



Hoorzitting Bestemmingsplan K.P. van der Mandelelaan en Tamboerlocatie

4. Hoorzitting K.P. van der Mandelelaan

Er hebben zich geen reclamanten gemeld.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

De meeste technische vragen over het ontwerpbestemmingsplan K.P. van der Mandelelaan zijn reeds schriftelijk ingediend en de beantwoording is op het raadsinformatiesysteem gepubliceerd.

De heer Rozema vraagt naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 2, nr. 1.3., naar de invulling van de bestemming wonen, short stay/long stay en logies. Het college reageerde dat dergelijke begrippen niet worden gebruikt bij bestemmingsplannen, maar wijst de reclamant erop dat met 'wonen' wordt bedoeld dat iemand ingeschreven is in de Basisregistratie Personen. Hij vraagt of bij short stay/long stay een inschrijving in de BRP mogelijk is. Short en long stay brengen immers een ander woonkarakter met zich mee, waarover reclamant zich vermoedelijk zorgen maakt.

Mevrouw Kockelkoren vraagt naar het LPG-station. In de stukken staat dat er een voorwaardelijke verplichting wordt gesteld met betrekking tot de externe veiligheid om pas bewoning in het gebied toe te staan als het verkopen van LPG is beëindigd. Ze hoort graag hoe ervoor gezorgd kan worden dat dit gelijktijdig geregeld wordt, omdat het bestemmingsplan een publiekrechtelijk document is, terwijl de beëindiging van een onderneming een privaatrechtelijke procedure is.

De heer Van Dijk vraagt of er met de ontwikkelaar afspraken zijn gemaakt over het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

De heer Wempe vraagt in hoeverre in het bestemmingsplan rekening wordt gehouden met klimaatadaptief bouwen.

Mevrouw Bergisch antwoordt dat mensen slechts op één adres in Nederland geregistreerd kunnen zijn. Bij de meeste gemeenten is inschrijving voor een periode van minder dan vier of vijf maanden niet toegestaan. Dat iemand korter dan twee jaar ergens woont, kan de gemeente niet verbieden.

De heer Rozema verduidelijkt zijn vraag en geeft aan dat hij denkt dat de reclamant doelt op het type bewoner dat men kan verwachten in het concept van longstay-/shortstayappartementen.

Mevrouw Bergisch antwoordt dat de gemeente geen instrumenten heeft om dit te reguleren. De bedoeling is dat de appartementen verhuurd worden als studio's voor langere termijn, maar het is niet te voorkomen dat mensen na korte tijd de huur weer opzeggen.

De heer Groote Bromhaar benadrukt dat het om 614 woningen gaat, bedoeld voor reguliere bewoning en niet voor geen short stay.

Mevrouw Bergisch beantwoordt de vraag over het LPG-station. Als een gebouw



Hoorzitting Bestemmingsplan K.P. van der Mandelelaan en Tamboerlocatie

klaar is, moet het gereed gemeld worden. Als op dat moment blijkt dat de LPG-vergunning nog niet is ingetrokken, kan er niet in het gebouw gewoond worden.

Mevrouw Kockelkoren vraagt in hoeverre de voorgestelde constructie standhoudt als de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft goedgekeurd, maar de vergunningsintrekking nog niet definitief geregeld is.

De heer Groote Bromhaar antwoordt dat de betreffende reclamant op de locatie zelf een project wil realiseren met studentenwoningen. Hij zal dus blij zijn dat hij mag gaan bouwen en dat het LPG-station wordt beëindigd.

De heer Van Dommelen herhaalt de vraag of de voorwaarde die wordt gesteld in het bestemmingsplan standhoudt, los van het feit dat het eenzelfde eigenaar betreft.

Mevrouw Bergisch antwoordt dat de zienswijze is ingediend door de provincie, die de eigenaar van het LPG-station liever wilde uitkopen. Dat is de insteek van het bestemmingsplan. Voor de gemeente is het heel belangrijk dat de ondernemer wordt uitgekocht, voordat er mensen gaan wonen.

Mevrouw Kockelkoren wil voorkomen dat er iets wordt vastgesteld en daarna mogelijk blijkt geen stevige basis te hebben. Zij vraagt of het niet verstandiger is om het bestemmingsplan pas vast te stellen, nadat de ondernemer is uitgekocht.

Mevrouw Bergisch geeft aan dat de bouw zeker nog drie, vier jaar duurt. Daarom is er gezocht naar een oplossing dat er al gestart kan worden met de bouw en is hiervoor gekozen.

De heer Groote Bromhaar beantwoordt de vraag van de heer over bijzondere doelgroepen. In het bestemmingsplan is geen verplichting opgenomen om bijzondere doelgroepen te huisvesten.

Over klimaatadaptief bouwen geeft hij aan dat er rekening wordt gehouden dat 50% van het kavel vergroend wordt. Parkeren gebeurt ondergronds, waarna de huidige parkeerterreinen worden vergroend. Naar aanleiding van de motie die de raad op 3 februari 2022 heeft aangenomen zal er ook circulair gebouwd en gesloopt worden.

De voorzitter dankt de ambtelijke vertegenwoordiging voor de beantwoording en gaat over op de advisering.

5. Advisering zienswijzen ontwerpbestemmingsplan K.P. van der Mandelelaan

Reclamant 1 1.1 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord.



Hoorzitting Bestemmingsplan K.P. van der Mandelelaan en Tamboerlocatie

- Reclamant 2 1.1, 3 en 4
 Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord.
- 1.2, 1.3, 1.4, 2.1, 2.2, 2.3
 Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.

De voorzitter concludeert dat het advies van de subcommissie op de zienswijzen wordt doorgeleid naar de vergadering van de commissie BWB op 7 december 2022 en vraagt aan de subcommissie of de zienswijzen als hamerstuk of bespreekstuk in de commissie geagendeerd moet worden.

De heer Van Dijk overweegt een motie over de huisvesting van bijzondere doelgroepen en stelt voor om de zienswijzen op het bestemmingsplan als bespreekstuk te agenderen.

De heer Wempe ontvangt graag extra informatie van de wethouder over de betaalbaarheid van de studentenwoningen, ook op lange termijn.

De heer Rozema stelt ook voor om het voorstel als bespreekstuk te agenderen. De rol als 'geluidswal voor de rest van Brainpark' vindt hij nogal denigrerend voor het gebouw. Ook wil hij de wethouder vragen of studentenwoningen meetellen in de totale woningvoorraad en of de begrippen short stay/long stay geïntroduceerd kunnen worden om de woonbestemming te specificeren. Tot slot heeft hij vragen over kostenverhaal. Hij hoort graag hoeveel zekerheid dit biedt.

Mevrouw Verkoelen sluit zich aan bij de vragen over de doelgroepen en of studentenwoningen meetellen in de totale sociale woningvoorraad.

De voorzitter concludeert dat het ontwerpbestemmingsplan K.P. van der Mandelelaan 130 als bespreekstuk zal worden geagendeerd voor de commissievergadering van 7 december 2022 en meldt dat het bestemmingsplan in principe wordt geagendeerd voor de raadsvergadering van 15 december 2022.

6. Sluiting

Mevrouw Kockelkoren twijfelt of de vorm van een hoorzitting als vandaag de meest geschikte is om de zienswijzen te bespreken als er geen reclamanten aanwezig zijn. Ze stelt voor om in een dergelijk geval de bespreking van de bestemmingsplannen gewoon in de commissievergadering te doen.

De voorzitter zegt toe om dit te bespreken met de (agenda)commissie, maar benadrukt dat het ook uitzonderlijk is dat er geen reclamanten zijn komen inspreken. Hij sluit de hoorzitting om 19.15 uur.