

Technische vragen Bestemmingsplan K.P. van der Mandelelaan 130 Partij voor de Dieren

- Ik stuitte op de volgende zin in het raadsvoorstel: *“De woningen vormen een stedenbouwkundige wand aan de Abram van Rijckevorselweg, die met haar afscherpende werking zorgt voor een aangenaam leef en woonklimaat in Brainpark.”* Zoals ik het nu lees, komt het over alsof de te realiseren woningen dienst doen als geluidswand, teneinde het geluid en de herrie van verkeer op de Abram van Rijckevorselweg ‘af te vangen’ en zo de rest van Brainpark ontlasten. Heb ik het zo goed begrepen?

Antwoord

Klopt, de woningen hebben een geluidswerende werking.

- Zouden alle ruimtelijke procedures gezamenlijk voor realisering van het masterplan voor Brainpark niet moeten leiden tot een milieueffectrapportage? Ik breng de vernietiging van het bestemmingsplan Tweebosbuurt Zuid-Oost bij de Raad van de State in herinnering. Hoewel het daar weliswaar – geloof ik – ging om de noodzaak tot uitvoering van een mer-beoordelingsplicht (hetgeen voor K.P. van der Mandelelaan 130 is gebeurd), zag de uitspraak op de noodzaak meerdere ruimtelijke ontwikkelingen met separate procedures in samenhang te zien. Hoe vergewist u dat het separeren van meerdere ontwikkelingen in Brainpark standhoudt bij de Raad van State?

Antwoord

De ontwikkelingen in Brainpark hebben niet een zodanige samenhang dat zij voor de toepassing van de m.e.r.-regelgeving één activiteit vormen. De ontwikkelingen kunnen onafhankelijk van elkaar gerealiseerd worden. Er is geen financiële, organisatorische of bouwkundige samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen en de realisatie van de deze ontwikkeling is niet afhankelijk van de realisatie van de andere ontwikkelingen in Brainpark.

In de uitspraak van 16 november 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:3312) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bevestigd dat in een dergelijke situatie geen m.e.r.-rapport hoeft te worden opgesteld.

- Bij het kostenverhaal voor ingrepen staat in het raadsvoorstel het volgende: *“Het kostenverhaal van de ingrepen in de openbare ruimte vindt plaats, zoals besloten door de raad bij vaststelling van het masterplan in februari jl., via de bijbetalingen in het kader van het 'meer en/of anders bouwen'.* Omdat het verhaal van de kosten op deze manier is verzekerd, is een exploitatieplan niet nodig.”

In het raadsvoorstel

(https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/10869390/3/s21bb010911_4_39704_tds) van voornoemd masterplan staat het volgende: *“Het inzetten van bijbetalingen voor dekking van projectkosten kan de begroting onder druk zetten, omdat het resultaat van bijbetalingen sterk afhankelijk is van particuliere verzoeken voor conversies en gewenste contractmutaties.”*

Hoe kunt u met zoveel stelligheid poneren dat het verhaal van de kosten verzekerd is, gegeven uw eigen tekst in het raadsvoorstel voor het masterplan? Begrijp ik goed dat voor aanleg van de buitenruimte voor dit specifieke project elke euro die ervoor wordt uitgegeven, is gedekt door een bijbetaling, te weten baten als gevolg van mutatie in het erfpachtcontract van de eigenaar van de grond waarop de ontwikkeling plaatsvindt?

Antwoord

De nieuw in te richten openbare ruimte op Brainpark I wordt in een aantal grote delen aangelegd. Er wordt niet gekoppeld aan elke losse ontwikkeling een stukje buitenruimte uitgevoerd. Voor deze ontwikkeling hoeft er nog geen aanpassing aan de buitenruimte plaats te vinden. Er is dus ook geen specifiek bedrag per ontwikkeling bepaald/nodig, het kostenverhaal zit besloten in de residueel bepaalde bijbetaling. O.b.v. inschattingen en taxaties verwachten we dat er uit de bijbetaling van dit project en de aankomende projecten voldoende geld wordt ontvangen om de gehele buitenruimte aan te leggen. Door pas te starten met de aanleg van het eerste deel van de buitenruimte nadat meerdere ontwikkelingen zijn gestart, kan er eerst worden ‘gespaard’ voor deze investeringen.

N.B. In de vraag wordt gesproken over een mutatie in het erfpachtcontract. Maar het perceel K.P. vd Mandelelaan is volledig in particulier eigendom, er is geen sprake van erfpacht. De bijbetaling (die officieel ontheffingsvergoeding wordt genoemd) kan plaatsvinden vanwege bepalingen in de eigendomsakte.

Aanvullende technische vragen technische vragen ChristenUnie over bestemmingsplan K.P. van der Mandelelaan 130

- Duidelijk verhaal over de verkoop van LPG, goed dat er een voorbehoud is opgenomen. Maar wanneer is de stop van de verkoop van LPG voorzien? Met andere woorden wat is het risico dat er straat gebouwen staan die klaar zijn om bewoond te worden, maar onbewoond blijven omdat de verkoop van LPG nog niet gestopt is.

Antwoord

Het risico is klein. De gemeente is nu al in gesprek met de eigenaar van het LPG-station. De verwachting is dat ruim voor de in gebruikname van de woningen (2026) een akkoord wordt gesloten over de schadeloosstelling.

- naar aanleiding van reclamant 2: hoe gaat de gemeente om met nieuwe initiatieven voor studentenhuusvesting wanneer deze de getallen in het ambitiedocument dreigen te overstijgen?

Antwoord

In het Masterplan staat opgenomen dat de verdeling van woningen 30 %(sociaal)- 40% (middenhuur)- 30% (hoger en top) is. Het aantal studentenwoningen bedraagt 20% (van de 30% sociaal) = 600 woningen.

Hiervan worden er 379 gerealiseerd met dit bestemmingsplan.

We hebben een voorovereenkomst gesloten met Van der Vorm vastgoed en corporatie SSH voor het realiseren van studentenwoningen ook in de Zuidwesthoek conform de kaders van het Masterplan. Ook geven we uitvoering aan de motie van D66 omtrent het toevoegen van studentenwoningen bovenop het gestelde in het Masterplan. Mobiliteitstechnisch en stedenbouwkundig zijn wij aan het onderzoeken hoeveel woningen er kunnen worden toegevoegd. Wij zijn serieus in gesprek met de eigenaar van het Novotel (accor) en ontwikkelaar / belegger Student Experience voor het realiseren van (ca 500) studentenwoningen op het terrein van Novotel.