Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Van: Jacqueline Bergisch
Telefoon: 14 010

Uw kenmerk: M2210-3450
Ons kenmerk: M2211-4896 - 22bo006731
Bijlage(n): 1

Onderwerp: Vaststelling herzien raadsbesluit PBP 'K.P. van der Mandelelaan 130'

Datum: B&W 22 november 2022

Aan de gemeenteraad

Onderwerp:

Herzien raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 'K.P. van der Mandelelaan 130'

Dit herziene raadsvoorstel vervangt het vorige raadsvoorstel. Het vorige raadsvoostel komt hiermee te vervallen.

Gevraagd besluit:
Samenvattend stellen wij u voor:

1. De ingekomen zienswijze van reclamant 1 tegen het ontwerpbestemmingsplan 'K.P. van der Mandelelaan 130' gegrond te verklaren;
2. De zienswijze van reclamant 2, onder 1.1, 3 en 4 tegen het ontwerpbestemmingsplan 'K.P. van der Mandelelaan 130' gegrond te verklaren;
3. De ingekomen zienswijze van reclamant 2, onder 1.2, 1.3, 1.4, 2.1, 2.2 en 2.3 tegen het ontwerpbestemmingsplan 'K.P. van der Mandelelaan 130' ongegrond te verklaren;
4. Het bestemmingsplan "K.P. van der Mandelelaan 130", NL.IMRO.0599.BP2196KPMandele130- met bijbehorende ondergrond o_ NL.IMRO.0599.BP2196KPMandele130- gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase: ▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

Het ontwerpbestemmingsplan "K.P. van der Mandelelaan 130" heeft van vrijdag 3 juni tot en met 21 juli 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee (2) zienswijzen ingekomen.
Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:
Niet van toepassing.

Toelichting:
Aanleiding
Het gebied Brainpark ligt aan de oostzijde van Rotterdam. Deze groene bedrijvencampus heeft een ideale ligging: direct aan de afrit van de snelweg A16 en aan de invalsweg naar het centrum van Rotterdam. Ook de OV-bereikbaarheid is goed: Brainpark ligt op loopafstand van metrostation Kralingse Zoom en er zijn diverse bus- en tramhaltes in de omgeving. Bovendien is Brainpark goed zichtbaar vanaf de snelweg A16, één van de hoofdaderen van Nederland. Brainpark heeft dus veel potentie. Voor dit gebied is een masterplan opgesteld, dat in februari 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad. De komende jaren zal aan Brainpark ca. 300.000 m^2 programma toegevoegd worden. Het betreft hier 2500 tot 3000 woningen en (commerciële) voorzieningen. Het kantoorprogramma blijft gelijk met ca 90.000 m2. Oude, niet courante kantoorgebouwen, worden getransformeerd dan wel vervangen door nieuwbouw.
Dit bestemmingsplan maakt één van de eerste ontwikkelingen binnen Brainpark mogelijk. Dit betreft de herontwikkeling van het perceel K.P. van der Mandelelaan 130. Het bestaande kantoorgebouw zal worden gesloopt. Hier wordt een nieuw gebouw ten behoeve van wonen opgericht, dat zal bestaan uit twee bouwvolumes met een hoogte van 35 en 70 meter.

Plangebied
Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de K.P. van der Mandelelaan en aan de zuidzijde aan de Abram van Rijckevorselweg. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het perceel K.P. van der Mandeleweg 150 (Novotel Rotterdam), aan de oostzijde aan het perceel K.P. van der Mandeleweg 120. Dit is thans in gebruik als kantoor.

Inhoud van het plan
Binnen het bestaande Brainpark varieert de hoogte van de gebouwen; de meeste gebouwen zijn circa 15 meter met een uitschieter naar 65 meter. Uitgangspunt van de transformatie van Brainpark is de verdichting van het gebied. De maximale hoogte wordt 70 m.

Het nieuwe gebouw dat door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt heeft een woonprogramma van 614 studio's en appartementen met een oppervlakte tussen de 19,8 en 46 m2, samen met 1.661 m2 gezamenlijke voorzieningen en gezamenlijke dakterrassen. In de plint komt een (openbare) horecavestiging.

De 614 woningen zijn in de anterieure overeenkomst als volgt vastgelegd:

- 268 tot de kwaliteitskortingsgrens & voorwaarde aanbieding campuscontract, waarbij geldt dat deze 268 huurwoningen gedurende 15 jaar in stand moeten worden gehouden tot de kwaliteitskortingsgrens;
- 111 huur conform het Woningwaarderingsstelsel, waarbij deze huurwoningen gedurende 15 jaar in stand moeten worden gehouden in het sociale segment (d.w.z. gedurende 15 jaar onder de liberalisatiegrens moeten worden aangeboden) + bij voorkeur aan studenten;
- 112 conform voorwaarden Actieplan Middenhuur;
- 123 vrije sector huur

Masterplan
Het ambitiedocument Brainpark is uitgewerkt tot een Masterplan. Het plan is op 3 februari 2020 met algemene stemmen door de gemeenteraad vastgesteld. In het masterplan zijn onder meer de programmatische en stedenbouwkundige regels vastgelegd.
Er wordt een invulling voorzien, waarbij aan de zijde van de A16 (de geluidbelaste zijde) bebouwing met voornamelijk kantoren wordt gecreëerd. Aan de parkzijde wordt juist een openen structuur met een levendige plint en een mix aan functies voorzien. Brainpark staat aan het begin van haar transformatie, waarbij er ruimte is gerecreëerd voor circa 3.000 nieuwe woningen. Het volume aan kantoorruimte blijft gelijk met circa 90.000 m.2. Er zal dus sprake zijn van een verdichting en intensivering van het gebied, maar er zal ook juist extra groene ruimte ontstaan. De openbare ruimte op de kavels is publiek toegankelijk. Het parkeren wordt gebouwd opgelost, zodat de huidige grote parkeervelden achter slagbomen tot het verleden gaan behoren.

De zuidwesthoek van Brainpark, waar KPM 130 is gelegen, wordt zeer geschikt geacht voor een concentratie van studentenwoningen. De locatie is dicht bij de Erasmus Universiteit gelegen. De woningen vormen een stedenbouwkundige wand aan de Abram van Rijckevorselweg, die met haar afschermende werking zorgt voor een aangenaam leef en woonklimaat in Brainpark.

Woningbouwontwikkeling
De te ontwikkelen woningen zijn specifiek voor een bepaalde doelgroep (studenten, young professionals en starters).

In het Nieuw Kwaliteitsbeleid Wonen staat dat minimale woninggrootte waaraan moet worden voldaan afhankelijk is van het woonmilieu waar de locatie is gelegen, van het type woning dat wordt gebouwd en van de vraag of het binnen de invloedssfeer van een OV-knooppunt is gelegen. Brainpark wordt in de Woonvisie en in het kwaliteitsbeleid aangemerkt als een luxe groenstedelijk woonmilieu. Op 30 november 2021 is besloten om Brainpark I aan te wijzen als 'creatief gemengde stadswijk' (definitie uit Kwaliteitsbeleid) cq 'rustig stedelijk milieu' (definitie Actieplan Middenhuur) en de daarbij behorende eisen (wat betreft woningoppervlaktes). Voor de beoordeling of de ontwikkeling passend is, wordt uitgegaan van deze definities.

In het Kwaliteitsbeleid Wonen zijn er normen opgenomen voor wonen in een creatief gemengde stadswijk. De gebruiksoppervlakte voor appartementen is dan minimaal gemiddeld 60 m^2. In het Kwaliteitsbeleid Wonen zijn ook mogelijkheden opgenomen om hiervan af te wijken.

Een belangrijk aspect vanuit het kwaliteitsbeleid is de collectiviteit. Hoe dit wordt ingevuld is sterk afhankelijk van bijvoorbeeld de locatie en doelgroep. Verder is flexibiliteit een belangrijk thema: gebouwen moeten toekomstbestendig zijn.
Het Kwaliteitsbeleid Wonen geeft ruimte voor afwijkende gebruiksoppervlakten als voor de doelgroep studenten, jongeren of ouderen wordt gebouwd en er sprake is van een innovatief woonconcept waarbij in het woongebouw collectieve functies worden en gerealiseerd. In dit concept staat de ontmoeting centraal. Naast de individuele woningen biedt dit concept een aantal functies die alleen voor de bewoners toegankelijk zijn, zoals gezamenlijke daktuinen, lounges, een bioscoop, werkplekken, een gameroom, een muziekkamer, een wasserette en deelauto's.

Een dergelijk concept op deze plek sluit prima aan op de studenten die op de nabijgelegen Erasmus Campus studeren of gestudeerd hebben. Door het aanbieden van een gedifferentieerd product, dat zich richt op studenten en young professionals, wordt voldaan aan het gestelde in het kwaliteitsbeleid. Er kan derhalve afgeweken worden van de minimale ondermaat van 50 m2. Onder andere omdat de voorzieningen in het gebouw een verlengstuk van de woning vormen; het gebruiksoppervlak wordt dus feitelijk vergroot.

Cultuurhistorie
In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

MER-beoordeling
Voor deze ontwikkeling heeft uw college op 7 juni 2022 een m.e.r.-beoordelingsbesluit vastgesteld. Uit deze beoordeling blijkt dat de aard en omvang van het plan niet leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen.

Cumulatie met andere plannen in Brainpark
De ontwikkeling maakt deel uit van het grotere ontwikkelingsgebied Brainpark, waarvoor begin 2021 het Masterplan is vastgesteld. Dit Masterplan gaat uit van een gefaseerde realisatie van 2.500 woningen, kantoren, onderwijsinstellingen en andere voorzieningen. Op dit moment is voor het Max Euwekwartier, ook onderdeel van het Brainpark, eveneens een planologische procedure opgestart. Voor de latere ontwikkelingen worden t.z.t. aparte ruimtelijke procedures doorlopen. Voor dit bestemmingsplan is de cumulatie met het Max Euwekwartier beoordeeld. Daaruit komt naar voren dat negatieve cumulatie met andere projecten in Brainpark kan optreden op gebied van verkeersafwikkeling. De totale toename aan autobewegingen zal naar verwachting echter niet zeer hoog zijn, omdat in het Masterplan Brainpark is opgenomen dat voor alle ontwikkelingen in Brainpark wordt ingezet op het verbeteren van de bereikbaarheid voor langzaam verkeer en van het openbaar vervoer. Ook wordt ingezet op deelmobiliteit. De auto vormt nadrukkelijk het alternatief, waarbij sprake is van minder individueel autogebruik en parkeren en meer gebruik van het openbaar vervoer, fietsen, lopen en deelmobiliteit. Dit komt ook bij de plannen van K.P. van der Mandelelaan 130 naar voren.

De negatieve effecten ten gevolge van de verkeerseffecten door de projecten in Brainpark, zijn daarom naar verwachting gering. Dat betekent dat ook andere effecten die met verkeer samenhangen, zoals stikstof en luchtkwaliteit, door de totale ontwikkeling niet tot belangrijke milieugevolgen zullen leiden.

Externe veiligheid

Voor de bestemmingsplanwijziging is onderzoek gedaan naar het groepsrisico. Het groepsrisico gaat over de kans dat een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden. Daarbij wordt een vergelijking gemaakt met de oriëntatiewaarde. Dit is een landelijk geldende richtwaarde, uitgedrukt in het getal '1'. Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde geldt conform het groepsrisicobeleid van gemeente Rotterdam een zware verantwoordingsplicht. De beoogde ontwikkeling is van invloed op de hoogte van het groepsrisico van de Abram van Rijckevorselweg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd en het LPG-tankstation aan de Abram van Rijckevorselweg 7. Het groepsrisico van de Abram van Rijckevorselweg neemt toe van 0.209 naar 0.215 en blijft daarmee onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico van het LPG tankstation is in de huidige situatie al zeer hoog: 64 maal de oriëntatiewaarde. Deze forse overschrijding wordt met name veroorzaakt door de reeds aanwezige populatie ter plaatse van Hogeschool Rotterdam en Novotel. De beoogde ontwikkeling leidt tot een verdere toename van het groepsrisico naar 77 maal de oriëntatiewaarde. Vanwege dit hoge groepsrisico is conform het gemeentelijk groepsrisicobeleid een zware verantwoording opgesteld. Daarbij hoort een collegebesluit over de te aanvaarden risico's. Een belangrijk onderdeel van de zware verantwoording is onderzoek naar maatregelen aan de bron. De meest effectieve maatregel aan de bron is de beëindiging van de verkoop van LPG, waardoor het tankstation geen risico meer vormt. Deze maatregel is niet alleen gewenst vanwege het zeer hoge groepsrisico en de verdere toename van het groepsrisico ten gevolge van de beoogde ontwikkeling, maar ook vanwege de verdichtingsambities zoals vastgelegd in het Masterplan Brainpark. Hierdoor zullen in de toekomst meer kwetsbare gebouwen zoals woningen nabij het LPG tankstation gerealiseerd worden waardoor het groepsrisico verder toeneemt.

Wij achten de ruimtelijke ontwikkeling met het daarbij horende groepsrisico aanvaardbaar om de volgende redenen:

- het groepsrisico van de LPG-aanleverroute neemt weliswaar toe, maar blijft lager dan de oriëntatiewaarde;
- het groepsrisico van het LPG-tankstation weliswaar toeneemt maar ook in
- de huidige situatie reeds hoger is dan de oriëntatiewaarde;
- het deel van het bouwvlak met de grootste personendichtheid op maximale
- afstand is gesitueerd van het LPG-tankstation en de LPG-aanleverroute;
- er is geen alternatieve locatie voorhanden;
- de verkoop van LPG zal voor ingebruikname van de beoogde woningen worden beëindigd;
- de adviezen van de VRR worden getroffen;
- de vaststelling van het plan de interventiemogelijkheden van de hulpdiensten en de zelfredzaamheid van de aanwezigen ten opzichte van de bestaande situatie niet wijzigt.

Om te borgen dat de verkoop van LPG wordt beëindigd, wordt een voorwaardelijke bepaling in de regels opgenomen dat het gebruik van de in dit bestemmingsplan voorziene nieuwbouw niet mogelijk is, zolang de verkoop niet is beëindigd.

Geluid
Het plangebied ligt in de geluidzone van verschillende wegen (A16, Abram van Rijckevorselweg). De geluidsbelasting van de A16 is dusdanig hoog dat de maximale ontheffingswaarde van 53 dB bij een groot deel van de woningen wordt overschreden. Dit heeft tot gevolg dat bij deze woningen dove gevels nodig zijn. Dit zijn gevels zonder te openen delen.
Voor de rest van de woningen aan de zijde van de A16 en een deel van de woningen aan de Abram van Rijckevorselweg overstijgt de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer de voorkeurswaarde Wet geluidhinder. Voor deze woningen is een besluit hogere waarden Wet geluidhinder nodig. Daarbij is het noodzakelijk dat voldaan wordt aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Het gemeentelijk geluidbeleid schrijft voor dat elke woning tenminste over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte beschikt. De te ontwikkelen woningen zijn specifiek voor een bepaalde doelgroep (studenten, young professionals en starters) en beschikken niet over een privé buitenruimte. Ook beschikken niet alle woningen over een geluidluwe zijde. Daarnaast zal een deel van de woningen eenzijdig georiënteerd worden naar een zijde waar niet wordt voldaan aan de richtwaarde voor een geluidluwe gevel. Een dergelijke opzet is in strijd met het Rotterdamse ontheffingenbeleid. Dit beleid biedt echter de mogelijkheid om af te wijken. Omdat de woningen niet beschikken over een privé buitenruimte en een groot deel van de woningen niet beschikt over een geluidluwe zijde, zullen compenserende maatregelen worden geboden. Enerzijds bestaan deze maatregelen uit het creëren van een gedeelde geluidluwe buitenruimte met een hoge kwaliteit. De collectieve buitenruimte bevindt zich in de oksel van het gebouw. Met behulp van een transparant geluidscherm wordt ervoor gezorgd dat de buitenruimte geheel voldoet aan de gemeentelijke voorwaarde om te mogen spreken van een geluidluwe buitenruimte. Daarnaast worden in het gebouw gemeenschappelijke ruimtes gerealiseerd waar bewoners kunnen komen om te werken en te ontspannen. Deze ruimten maken deel uit van het collectieve gedeelte, dat is gericht op ontmoeting. Dat is ook het uitgangspunt van het concept, waarbij diverse voorzieningen buiten de appartementen aangeboden worden. Door deze maatregelen voorziet het plan voor alle woningen in een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.
Bij de woningen met een dove gevel kan de spuivoorziening worden gecreëerd bijvoorbeeld met geluid gedempte roosters in de gevel met daarachter een geïsoleerd incidenteel te openen deel.
Vergelijkbare geluid gedempte voorzieningen zijn eveneens mogelijk. De demping van de gekozen voorziening dient zodanig te zijn dat gestreefd moet worden naar een invallend geluidniveau op het incidenteel te openen deel van ten hoogste 53 dB als gevolg van Rijksweg A16. Indien de maatregelen om deze streefwaarde te realiseren overwegende bezwaren ontmoet vanuit geluid-technisch, architectonisch of financieel oogpunt is een hogere geluidbelasting toegestaan. Deze streefwaarde is opgenomen in het besluit hogere waarden. In de regels is geborgd dat enkel mag worden gebouwd als aan de voorwaarden, genoemd in het besluit hogere waarden is voldaan.

Op langere termijn is het de ambitie om in het centrale gedeelte van het Brainpark een geluidluw klimaat te creëren.

Dat wordt onder andere bereikt door in de A16-zone geluidschermen tussen de gebouwen te plaatsen en te
werken met een stedenbouwkundige bebouwingswand. Daarmee wordt de geluidbelasting in het hele plangebied lager. De komende jaren zullen deze ingrepen, bij voldoende financiële dekking, (in delen) worden gerealiseerd.
Omdat in het eigen project voorzien is in gezamenlijke geluidluwe buitenruimte is hier ook de komende jaren al sprake van een goede akoestische inpassing.

Duurzaamheid
Brainpark richt zich op duurzame toekomstwaarde voor de stad, zowel economisch, fysiek als sociaal. Voor Brainpark I is het mogelijk om deze toekomstbestendigheid voor verschillende facetten in te vullen. Het werken vanuit het concept van een circulaire economie, het anticiperen op klimaatveranderingen, het toepassen van schone principes voor verkeers- en mobiliteitsoplossingen, het terugdringen van milieubelastende aspecten, en niet onbelangrijk: het sturen op een duurzame en gezonde buitenruimte en (inclusieve) leefomgeving voor bewoners en gebruikers. Ontwikkelaars worden gestimuleerd energieneutrale gebouwen (BENG 2 = 0) te ontwerpen en er wordt aansluiting gezocht bij duurzame gebiedsgerichte energiesystemen (energiestrategie A tot Z en / of gebiedsgerichte koudevoorziening, naast koppeling aan het stadswarmtenet. Het eigen autobezit in de wijk wordt, passend binnen het Rotterdams parkeerbeleid, actief teruggedrongen met innovatieve oplossingen, o.a. door het toepassen van "mobility as a service" (MAAS).

Motie Brainpark circulair
In de anterieure overeenkomst is geborgd dat er een plan van aanpak komt voor het duurzaam slopen en bouwen. De verwachting is dat in het tweede kwartaal van 2023 de sloopwerkzaamheden zullen worden gestart. In maart 2023 zal het plan van aanpak over de circulaire bouw gereed zijn en wordt er gerapporteerd aan de raad, zoals is verzocht in de Motie Brainpark circulair (met nummer 22bb1225).

Participatie
In de aanloop naar het Masterplan Brainpark I is actief een relatie opgebouwd met een brede groep stakeholders in het gebied, zoals eigenaren, huurders, projectontwikkelaars, onderwijsinstellingen, bewonersorganisaties en de toen nog in functie zijnde gebiedscommissie. Deze groep is bij brief uitgenodigd voor de informatieavond, die op 21 juni 2022 is gehouden. Deze bijeenkomst is bijgewoond door ca. 10 belangstellenden, voornamelijk andere eigenaren van panden in het gebied. De meeste vragen betroffen de transformatie van het gebied, waar dit bestemmingsplan onderdeel van uitmaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 juni 2022 tot en met 21 juli 2022 ter inzage gelegen.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan 'K.P. van der Mandelelaan 130' en het ontwerp Hogere Waardenbesluit heeft ter inzage gelegen van 10 juni 2022 tot en met 21 juli 2022 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Een zienswijze is afkomstig van de Provincie en ziet op de Externe Veiligheid. De andere zienswijze komt van het Novotel, die onder andere hun vrees uitspreken of hun wens tot bouw van studentenwoningen nog gerealiseerd kan worden. De beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in de bijlage.

Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid een mondelinge zienswijze in te dienen.

De zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan.

Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan en de Verantwoording Groepsrisico naar aanleiding van de ingediende zienswijzen

Externe Veiligheid
De reactie van de Veiligheidsregio wordt gevoegd bij het de Verantwoording van het groepsrisico en de overwegingen worden aangevuld met maatregelen ten aanzien van de bron.
De beëindiging van de verkoop van LPG voor ingebruikname van de beoogde woningen wordt geborgd door een voorwaardelijke verplichting in de regels.
Aan de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'gemengd' wordt het volgende lid toegevoegd:
Art. 3.3.3. Voorwaardelijke verplichting met betrekking tot externe veiligheid:
Het gebruik zoals opgenomen in artikel 3.1 is uitsluitend toegestaan als de bedrijfsvoering van het tankstation voor wat betreft de verkoop van LPG is beëindigd.

Bedrijven en milieuzonering
In de toelichting wordt in paragraaf 4.5 onder toetsing van o.a. horeca opgenomen dat vanuit het aspect milieuzonering er geen reden is om aan te nemen dat Novotel beperkt zal worden in hun bedrijfsvoering;

Regels
Artikel 3 van de regels wordt aangepast en komt als volgt te luiden:
3.2.3 Bebouwingsnormen
a. de in artikellid 1, onder a bedoelde functie is alleen op de begane grond toegestaan;
b. de in artikellid 1, onder a bedoelde functie mag niet meer dan 409 m2 b.v.o. innemen;
c. de in artikellid 1, onder b bedoelde functie staat maximaal 614 eenheden toe en is alleen toegestaan op de verdiepingen;

Verbeelding
Op de verbeelding wordt de bouwhoogte teruggebracht naar 70 m, zodat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de Hoogbouwvisie.

Ambtshalve aanpassing

Actualisering
Paragraaf 2.2 Ontwikkeling Brainpark I zal worden geactualiseerd in verband met de vaststelling van het Masterplan Brainpark I.

Artikel 3.2.3 Bebouwingsnormen
Als gevolg van de nadere detaillering van de plannen is de ruimte met bestemming horeca tot en met categorie 2 groter dan aanvankelijk werd voorzien. Het voorstel is om de maximale oppervlakte te vergroten van 385 m^2 naar 409 m^2 (zie ook onder aanpassing van de regels).

Actualisering stikstofonderzoek
Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 is de Aerius-berekening stikstofdepositie gebruiksfase geactualiseerd en is er een Aerius-berekening stikstofdepositie aanlegfase toegevoegd.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:
Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente.
Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.
Voor het kostenverhaal van de gemeentelijke inzet is een anterieure overeenkomst ondertekend tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

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.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris, De burgemeester,

V.J.M. Roozen A. Aboutaleb

Bijlage(n):
- ontwerpbestemmingsplan K.P. van der Mandelelaan 130 met bijlagen
- actuele rapporten en verantwoording groepsrisico:
  - rapport externe veiligheid weg
  - rapport externe veiligheid LPG-tankstation
  - notitie verantwoording groepsrisico
- Stikstofmemo K.P. van der Mandelelaan 130
- Ingekomen zienswijzen
- Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 november 2022

gelet op

overwegende dat:

besluit:

1. De ingekomen zienswijze van reclamant 1 tegen het ontwerpbestemmingsplan 'K.P. van der Mandelelaan 130' gegrond te verklaren;
2. De zienswijze van reclamant 2, onder 1.1, 3 en 4 tegen het ontwerpbestemmingsplan 'K.P. van der Mandelelaan 130' gegrond te verklaren;
3. De ingekomen zienswijze van reclamant 2, onder 1.2, 1.3, 1.4, 2.1, 2.2 en 2.3 tegen het ontwerpbestemmingsplan 'K.P. van der Mandelelaan 130' ongegrond te verklaren;
4. Het bestemmingsplan "K.P. van der Mandelelaan 130", NL.IMRO.0599.BP2196KPMandele130- met bijbehorende ondergrond o_ NL.IMRO.0599.BP2196KPMandele130- gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier, De voorzitter,