Gemeente Rotterdam
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Alsmede per e-mail: gemeentesecretarisbco@rotterdam.nl
Cc: info@griffie.rotterdam.nl, startr@rotterdam.nl

Rotterdam, 14 juni 2022

Referentie : 538.22.036
Van :
Telefoon :
E-mail : _____
Betreft : Reactie namens bewoners Nesselande op plannen StartR

Geacht College,

Namens een grote groep bewoners van Nesselande ('**Cliënten**') (zie **bijlage 1** voor een overzicht van alle cliënten) richten wij ons gaarne tot u ten aanzien van de volgende kwestie.

Cliënten ontvingen op 10 mei 2022 een brief (de '**Brief**'; **bijlage 2**) waarin wordt aangekondigd dat op dit moment wordt onderzocht of er tijdelijk flexwoningen geplaatst kunnen worden op de niet-gebruikte zone langs de Laan van Magisch Realisme, tussen de bedrijven en de weg (de '**Locatie**'). Het zou gaan om circa 150 compacte woningen, bedoeld voor jongvolwassenen en urgent woningzoekenden zoals statushouders. Momenteel wordt er kennelijk gesproken met een woningcorporatie om te bezien in hoeverre een eventueel plan haalbaar en betaalbaar is. Daarna wordt een (concept)plan opgesteld, dat gepresenteerd zal worden aan de omwonenden. Eventuele reacties van omwonenden worden meegenomen in de planvorming, zo volgt uit de Brief.

Cliënten, maar ook andere bewoners van de Laan van Magisch Realisme en nabijgelegen straten (voor een handtekeningenoverzicht zie **bijlage 3**), zijn compleet overvallen door deze aankondiging en brengen daarom graag op voorhand het volgende onder uw aandacht.

Onjuiste uitgangspunten
Cliënten vinden het allereerst van belang om te benadrukken dat in de Brief een aantal onjuiste uitgangspunten worden genoemd. In de Brief is uiteengezet dat op de aangewezen locatie ruimte is voor kantoren, maar dat daar op korte termijn niet veel vraag naar is. Dit is onjuist. Begin 2022 heeft PG Bedrijfshuisvesting B.V. een concreet verzoek gedaan voor de aankoop en realisatie van (een deel van) de aangewezen locatie namens een bedrijf dat zich gaarne op deze locatie wil vestigen. Dit verzoek werd afgewezen, omdat er naar aanleiding van het Didam-arrest een nieuwe werkwijze/gemeentelijk beleid wordt ontwikkeld, waardoor er momenteel geen nieuwe verzoeken in behandeling worden genomen (**bijlage 4**). En zo zijn er legio bedrijven die zich op deze strook zouden willen vestigen, waarbij wordt opgemerkt dat ter plaatse niet alleen kantoren zijn toegestaan, zoals gesteld wordt in de Brief, maar ook bedrijven en horeca. De aanname dat er geen bedrijven zijn die zich ter plaatse willen vestigen, is dan ook opmerkelijk en niet correct. Op deze manier wordt (lokale) ondernemers de mogelijkheid ontnomen om zich te vestigen op deze locatie, terwijl dergelijke (bedrijfs)kavels ook schaars en dus gewild zijn.

Strijd met een goede ruimtelijke ordening
De Locatie die in de Brief is aangewezen voor het plaatsen van flexwoningen, heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Zevenkamp en Nesselande' (vastgesteld op 6 maart 2014 en onherroepelijk) (het '**Bestemmingsplan**') de bestemming 'Gemengd-10'. Uit artikel 17 van de planregels van het Bestemmingsplan volgt dat de ter plaatse aangewezen gronden - kort gezegd - bestemd zijn voor bedrijven, kantoren en horeca met bijbehorende voorzieningen. Tevens geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2', hetgeen betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

Het moge duidelijk zijn dat het plaatsen van flexwoningen op de Locatie in strijd is met het Bestemmingsplan. Cliënten begrijpen uit een brief van 12 april 2022 (kenmerk BS21/00812 – 22bb2922) van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rotterdam (het '**College**') aan de Gemeenteraad dat het College voornemens is om voor deze tijdelijke flexwoningen een vergunning te verlenen via een procedure met een kortere doorlooptijd, te weten de reguliere Wabo-procedure.[1]

Uit artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de '**Wabo**') volgt dat een dergelijke omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Cliënten menen dat het realiseren van flexwoningen op de Locatie tot gevolg heeft dat geen goed woon- en leefklimaat meer kan worden gegarandeerd; niet voor Cliënten en ook niet voor de toekomstige bewoners

[1] Document RotterdamRaad - [22bb003298] Collegebrief inzake Versnelling Flexwonen, afdoening motie "Haal druk van de ketel en versnel tijdelijke woningbouw" - iBabs RIS

van de flexwoningen. Daarbij wordt opgemerkt dat de 'maatschappelijke urgentie' geen rol kan spelen bij de beoordeling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.[2]

Voorts past het initiatief niet binnen het (gemeentelijk) beleid en zijn er belemmeringen vanuit verschillende milieuaspecten, waardoor het nog maar de vraag is of een m.e.r.-beoordelingsbesluit zal volstaan (hier lijkt het College van uit te gaan, gelet op eerdergenoemde brief aan de Gemeenteraad).

Het plaatsen van flexwoningen is hoe dan ook niet mogelijk op de Locatie. Cliënten wijzen daarbij - in ieder geval maar niet uitsluitend - op de volgende aspecten.

Luchtkwaliteit
Cliënten stellen zich op het standpunt dat het nog maar de vraag is of de realisatie van de voorziene flexwoningen, gelet op het aspect luchtkwaliteit, te verenigen is met de reeds aanwezige bedrijven op het bedrijventerrein. In het kader van de luchtkwaliteit dient vanzelfsprekend ook rekening gehouden te worden met het aantal verkeersbewegingen in en rondom de Locatie, de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van flexwoningen en de invloed die dat heeft op de huidige luchtkwaliteit. Het voorgaande geldt des te meer nu de gemeente Rotterdam niet voldoet aan de wettelijke normen voor stikstofdioxide.[3]

Natuur en stikstof
De Locatie is gelegen in de nabijheid van Natuurnetwerk Nederland. Het betreft een gebied aangeduid als oude en nieuwe natuur in de gemeente Zuidplas. Aan de hand van de Natuurkaart Rotterdam zal vastgesteld moeten worden of de flexwoningen verenigbaar zijn met de potentiële gemeentelijke ecologische verbindingen. Daarbij dient ook onderzocht te worden of het gebruik van 150(!) extra woningen past binnen de huidige regels die gelden voor stikstofneerslag.

Bedrijfszonering
Op grond van het Bestemmingsplan zijn op het bedrijventerrein bedrijven tot milieucategorie 3.2 als bedoeld in de 'Bedrijvenlijst' (opgenomen als bijlage 7 van de planregels) toegestaan. In deze Bedrijvenlijst zijn per categorie richtafstanden opgenomen, die in acht moeten worden genomen bij het realiseren van onder andere woningen. Het realiseren van woningen op de Locatie zorgt ervoor dat de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Andersom is het niet onaannemelijk dat de voorziene flexwoningen hinder ervaren van de aanwezige bedrijven, aangezien deze geprojecteerd worden pal naast het bedrijventerrein.

[2] ECLI:NL:RVS:2020:1131
[3] Luchtkwaliteit | Rotterdam.nl

Geluidsoverlast
Cliënten vrezen bovendien voor een (zeer grote) toename van geluidsoverlast ten gevolge van de huisvesting van jongvolwassenen en urgent woningzoekenden. Door het College is hier ten onrechte nog geen enkele aandacht aan besteed. Het is algemeen bekend dat de huisvesting van dergelijke groepen kan leiden tot een toename van geluidsoverlast.

Parkeren, verkeer en ontsluiting
Een ander aandachtspunt betreft parkeren. Ingevolge het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeernormering Rotterdam' (vastgesteld op 14 december 2017 en onherroepelijk) kan een omgevingsvergunning op de Locatie uitsluitend worden verleend als bij de aanvraag wordt aangetoond dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering die is opgenomen in het parkeerbeleid.

Op dit moment is de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 van kracht ('**Parkeerbeleid**'). Op basis van het Parkeerbeleid geldt een parkeereis van 0,1 parkeerplaats per woning. Dit leidt in het geval van onderhavig plan tot een (totale) parkeereis van 15 parkeerplaatsen. Daarnaast geldt op grond van het Parkeerbeleid per flexwoning een fietsparkeereis van twee plekken. Cliënten vrezen dat niet voldaan kan worden aan deze (fiets)parkeereisen en brengen daarbij de huidige parkeerdruk aan de Laan van Magisch Realisme (en achterliggende straten waar vaak dubbel of op de stoep wordt geparkeerd) onder uw aandacht. Voor zover beoogd wordt om de toename van de parkeerdruk af te laten wikkelen op de Laan van Magisch Realisme en omgeving, geven Cliënten aan dat dit zal leiden tot een onaanvaardbare en gevaarlijke situatie voor zowel de huidige bewoners als de eventuele toekomstige bewoners van de flexwoningen. Van de Afdeling Mobiliteit van de gemeente Rotterdam is bovendien vernomen dat het plaatsen van fysieke obstakels op de Locatie de bereikbaarheid en verkeersveiligheid in het geding kan brengen. Tot slot maken Cliënten zich zorgen over de ontsluitingswegen van en naar de Laan van Magisch Realisme en de toename van verkeer op deze toch al overbelaste verkeersader van Nesselande.

Gemeentelijk beleid
Nesselande is een uitbreidingswijk die gericht is op dorps wonen. Het woonmilieu is rijk aan groen en de wijk wordt gedomineerd door grondgebonden woningtypen met woningen in het midden en hogere marktsegment. Uit de Woonvisie Rotterdam 2030 (de **'Woonvisie'**) volgt expliciet dat het borgen van de bestaande kwaliteiten hier het credo is.[4] Het plaatsen van 150 flexwoningen doet afbreuk aan de bestaande kwaliteiten van het woonmilieu en is daarmee in strijd met de Woonvisie. Daarnaast past het realiseren van flexwoningen niet binnen de uitgangspunten (vuistregels) van het Nieuw Rotterdams

[4] College B&W, Woonvisie Rotterdam 2030, 1 maart 2016, p. 22

Kwaliteitsbeleid Wonen, waarin Nesselande is aangewezen als woonmilieu 'Luxe groenstedelijk wonen'.

Verminderde leefbaarheid
Nesselande is een wijk waar veel ouderen en jonge gezinnen wonen. Bewoners voelen zich verbonden met de wijk en er wordt veel georganiseerd om de wijk leefbaar en netjes te houden. Cliënten vrezen voor een vermindering van de leefbaarheid van de Laan van Magisch Realisme en omgeving als gevolg van de realisatie van een dergelijke hoeveelheid flexwoningen. Dit geldt des te meer nu beoogd wordt om verschillende doelgroepen aldaar te huisvesten. Het zou gaan om studenten en jongeren uit de omgeving, statushouders en kwetsbare Rotterdammers. Cliënten vrezen dat een dergelijke doelgroepenmix onrust en overlast veroorzaakt, om nog maar niet te spreken over verloedering en vervuiling van het straatbeeld. Een vermindering van de leefbaarheid van de wijk en een waardedaling van nabijgelegen woningen in Nesselande zijn realistisch te verwachten gevolgen. De plannen zorgen dan ook voor veel onrust onder Cliënten en bewoners.

Conclusie
Cliënten zijn van mening dat het realiseren van flexwoningen op de Locatie in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en (gemeentelijk) beleid. Daarnaast zijn er vanuit diverse milieuaspecten grote belemmeringen te voorzien; niet alleen voor Cliënten, maar ook voor eventueel toekomstige bewoners. Cliënten stellen zich daarom op het standpunt dat de flexwoningen in geen geval op de Locatie gerealiseerd kunnen worden.

Cliënten zullen het proces om te komen tot een vergunningaanvraag nauwgezet volgen en gaan ervan uit dat, zoals u ook schrijft in de Brief, rekening wordt gehouden met reacties van omwonenden. Namens Cliënten wil ik u dan ook vriendelijk verzoeken om ons op de hoogte te houden van eventuele vervolgstappen in deze.

Een kopie van deze brief zond ik per e-mail aan de gemeenteraad van Rotterdam.

Met vriendelijke groet,

Ploum

Bijlage 1

Ploum

Bijlage 2

Mogelijke locatie voor flexwoningen langs de Laan van Magisch Realisme

Betrokkenheid buurt

De gemeente vindt het belangrijk dat u als direct omwonende al vroeg betrokken bent bij de plannen voor de nieuwe woningen. Om die reden ontvangt u nu al een brief, vóórdat de plannen echt gemaakt zijn. De volgende stappen worden nu doorlopen:

- De komende weken wordt er verder gesproken met een woningcorporatie. Daarbij wordt bekeken of een eventueel plan praktisch haalbaar en betaalbaar is.
- Als de plannen mogelijk lijken dan wordt er een eerste schets gemaakt en een eerste concept van de plannen. Denk aan aantallen en hoe de woningen eruit komen te zien.
- Dit eerste (concept) plan wordt dan aan u gepresenteerd tijdens een bijeenkomst voor omwonenden. U ontvangt hiervoor een uitnodiging per post.
- Tijdens de bijeenkomst wordt het plan toegelicht en worden de opmerkingen van omwonenden opgehaald. Deze reacties worden meegenomen in de planvorming.
- Daarna is de volgende stap een officiële procedure voor een omgevingsvergunning. Iedereen die dat wil kan in die periode ook formeel reageren op de plannen.
- Alle informatie is uiteraard ook te vinden via de website www.rotterdam.nl/startr.

Meer informatie

Wij begrijpen dat u wellicht nu al vragen hebt. Op dit moment is er nog niet meer bekend dan wat u in deze brief leest. Zodra dit verandert brengen wij u uiteraard direct op de hoogte. Ook over het inschrijven voor de woningen is nu nog niets bekend. Actuele informatie over dit project en over de andere StartR locaties in de stad vindt u altijd op www.rotterdam.nl/startr.

Voor vragen en opmerkingen zijn wij het best per e-mail bereikbaar via startr@rotterdam.nl. Bellen naar telefoonnummer 14 010 is ook mogelijk.

Met vriendelijke groet,

Monique Zwinkels
Projectmanager gemeente Rotterdam

Gemeente Rotterdam

Onderwerp:
StartR flexwoonlocatie

Bezoekadres: de Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 1130
3000 BC Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl/startr

Datum: 10 mei 2022

Retouradres: Postbus 1130, 3000 BC Rotterdam

Aan de bewoners van dit adres

Betreft: verkenning StartR flexwoningen

Beste buurtbewoner,

Op dit moment onderzoeken wij in uw omgeving of er tijdelijk flexwoningen geplaatst kunnen worden. Vanwege de grote vraag naar woningen wil de gemeente Rotterdam graag snel meer betaalbare woonruimte creëren. Vooral voor jonge Rotterdammers, en voor wie met spoed woonruimte nodig heeft, is het lastig een woning te vinden. Een van de projecten waar aan gewerkt wordt, is het snel plaatsen van (tijdelijke) flexwoningen. Dit kan bijvoorbeeld op plekken waar in de verre toekomst andere plannen voor zijn, maar die nu nog ruimte bieden. Voor de woningen wordt er op diverse plaatsen in Rotterdam gekeken naar de mogelijkheden.

Wat zijn flexwoningen?
Flexwoningen zijn compacte woningen die vooraf in een fabriek worden gebouwd. Hierdoor hebben ze een kortere bouwtijd dan reguliere woningen. Ze zijn goed geschikt voor tijdelijke locaties en tijdelijk wonen. Na enige jaren kunnen bewoners doorstromen naar een permanente woning. Het zijn meestal sociale huurwoningen, waarbij ook het aanvragen van huurtoeslag mogelijk is. De komende jaren wordt er in Rotterdam ruimte geboden aan 700 tot 1.000 van deze woningen. De projecten worden uitgevoerd met diverse partners in de stad, denk aan woningcorporaties en bouwbedrijven.

Voor wie zijn de woningen bedoeld?
Met als projectnaam 'StartR' wordt er in Rotterdam gezocht naar locaties voor flexwoningen voor starters en herstarters. De doelgroep is vooral jongvolwassenen. Circa 60% van de woningen is bedoeld voor woningzoekenden tot 27 jaar, waaronder ook jongeren uit de directe omgeving. Dit betekent dus goed nieuws voor jongeren uit Nesselande die op zoek zijn naar een eerste woning. De overige woningen kunnen worden ingezet voor urgent woningzoekenden. Denk aan mensen die na begeleid wonen weer zelfstandig kunnen wonen en statushouders. Er wordt zorgvuldig gekeken naar een goede mix aan bewoners.

Flexwoningen in Nesselande?
In uw buurt wordt er gekeken naar de niet-gebruikte zone langs de Laan van Magisch Realisme, tussen de bedrijven en de weg. Op deze plek is ruimte voor kantoren, maar daar is op korte termijn niet veel vraag naar. Dit betekent dat er een kans is om hier tijdelijk woningen te plaatsen. Er wordt gedacht aan circa 150 kleine woningen, die worden geplaatst voor een periode van 10 tot 15 jaar.

Ploum

Bijlage 3

Ploum

Bijlage 4

Van: [redacted]>
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 18:04
Aan: 'info@pg-bhv.nl' <info@pg-bhv.nl>
CC: [redacted]>
Onderwerp: RE: kantoorkavel Nesselande

Hartelijk dank voor uw mail. Het klopt dat het Didam-arrest de gemeente Rotterdam er niet van hoeft te weerhouden om een kandidaat te laten onderzoeken. Echter dient er naar aanleiding van het Didam-arrest een nieuwe werkwijze/gemeentelijk beleid te worden ontwikkeld. Alle lopende zaken zijn momenteel 'on-hold' gezet totdat er per zaak nader advies is ontvangen. Nu dit ontzettend veel werk met zich meebrengt, is er intern besloten om momenteel geen zaken aan te nemen totdat er meer duidelijkheid is. Het is zeker niet de bedoeling om op voorhand de weg voor nieuwe ondernemers te blokkeren.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Markt- en contractspecialist
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
GEX Markt & Contractspecialisten
De Rotterdam, Wilhelminakade 179
Postbus 6575 3002 AN Rotterdam

Website www.rotterdam.nl

Van: info@pg-bhv.nl <info@pg-bhv.nl>
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 16:02
Aan: [redacted]>
CC: [redacted]>
Onderwerp: RE: kantoorkavel Nesselande

Het bedrijventerrein Nesselande is toch met name bedoeld om de mogelijkheid tot huisvesting te bieden aan ondernemers welke gevestigd zijn binnen de deelgemeente Alexander.

Het Didam arrest hoeft de gemeente Rotterdam er toch niet van te weerhouden om een kandidaat te laten onderzoeken wat de mogelijkheden zijn op het bedrijventerrein Nesselande.

Mocht na enig onderzoek blijken dat een nieuwbouwontwikkeling tbv een interessante optie is, kunt U als gemeente de beoogde verkoop van een kavel publiceren via de juiste kanalen en bij geen bezwaar leveren aan de kandidaat.

Het zou jammer zijn als u op voorhand al besluit de weg te blokkeren voor nieuwe ondernemers voor dit bedrijventerrein, terwijl op grond van het Didam arrest een werkwijze als bovenstaand gevoerd dient te worden.

Wij hopen dat u uw zienswijze wijzigt en ons een overzicht doet toekomen van de beschikbare kavels incl prijzen en stedebouwkundige uitgangspunten.

Alvast bedankt voor uw medewerking

Met vriendelijke groet,

PG Bedrijfshuisvesting bv
Onderweg 17A
3059LE Rotterdam
T 010-2200646
E info@pg-bhv.nl
I www.pg-bhv.nl

Van: >
Verzonden: woensdag 16 februari 2022 12:35
Aan: 'info@pg-bhv.nl' <info@pg-bhv.nl>

CC: >
Onderwerp: kantoorkavel Nesselande

Ik kreeg uw mail doorgezonden van mijn collega en projectmanager mevrouw . In uw mail verzoekt u om een overzicht van de beschikbare kantoor- en bedrijfskavels op bedrijventer-rein Nesselande. Helaas moet ik u mededelen dat als gevolg van het Didam-arrest wij momen-teel geen nieuwe zaken aannemen.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Markt- en contractspecialist
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
GEX Markt & Contractspecialisten
De Rotterdam, Wilhelminakade 179
Postbus 6575 3002 AN Rotterdam
Telefoon 010-2670065

Website www.rotterdam.nl

info@pg-bhv.nl

Van: info@pg-bhv.nl
Verzonden: dinsdag 15 februari 2022 10:00
Aan: 'n.loomans@rotterdam.nl'
CC: 'Claessen M.M. (Maurice)'
Onderwerp: RE: Bedrijventerrein Nesselande

Wij ontvingen uw gegevens via de heer .

Graag ontvangen wij een overzicht van de beschikbare kantoor-/ bedijfskavels op bedrijventerrein Nesselande t.b.v. onze client .

Voor verder inhoud verwijs ik u graag naar onderstaande mailcorrespondentie met uw collega

In afwachting van uw spoedig bericht, verblijven wij,

Met vriendelijke groet,

PG Bedrijfshuisvesting bv
Onderweg 17A
3059LE Rotterdam
T 010-2200646
E info@pg-bhv.nl
I www.pg-bhv.nl

Van:
Verzonden: maandag 14 februari 2022 08:41
Aan: 'info@pg-bhv.nl' <info@pg-bhv.nl>
Onderwerp: RE: Bedrijventerrein Nesselande

,

Bij mijn collega zou je hiervoor het beste kunnen aankloppen. Zij is hier projectmanager van en te bereiken via:

Met vriendelijke groet,

Bedrijfscontactfunctionaris Noord & Prins Alexander
Gemeente Rotterdam | Stadsontwikkeling | Economie | team Vitaal MKB
Ondernemen010
Telefoon:

Van: info@pg-bhv.nl <info@pg-bhv.nl>
Verzonden: zaterdag 5 februari 2022 16:26
Aan:
Onderwerp: Bedrijventerrein Nesselande

Namens onze client, , zijn wij geinteresseerd in de aankoop en realisatie van een nieuw te bouwen kantoorpand op bedrijventerrein Nesselande.
Onze client is thans gevestigd in de deelgemeente Alexander en zou daar graag gehuisvest blijven , zodoende is de keuze gevallen op bedrijventerrein Nesselande.

MEESTERS
IN BRANDPREVENTIE
Uw totaaloplossing van advies, installatie en onderhoud in brandpreventieve maatregelen

Kunt u ons enige basisinformatie doen toekomen, zoals beschikbare kantoorkavels en daarbij behorende randvoorwaarden, zodat wij e.e.a. met onze client kunnen bespreken.

In afwachting van uw bericht, verblijven wij,

Met vriendelijke groet,

PG Bedrijfshuisvesting bv
Onderweg 17A
3059LE Rotterdam
T 010-2200646
E info@pg-bhv.nl
I www.pg-bhv.nl

Dit e-mailbericht is gecontroleerd op virussen met Avast antivirussoftware.
www.avast.com

Vindt u deze informatie onduidelijk? Wij geven graag een toelichting.
Geef het door aan de afzender wanneer deze e-mail niet voor u is en verwijder dit bericht.