



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Parkhaven op 2 februari 2023 zijn de volgende moties aangenomen: 'Meer voor de meervleermuis' (23bb000882) en 'Een parkhaven waar iedereen kan parkeren' (23bb000783).

Verder heeft de wethouder twee toezeggingen gedaan in diezelfde raadsvergadering: zorgen voor 20 parkeerplekken voor bezoekers van de retail in de nabij gelegen zuidelijke parkeergarage (23bb000929) en te onderzoeken of een verdeling van parkeerplaatsen ten behoeve van sociale woningen mogelijk is (23b000930).

Hierbij het voorstel voor afdoening van deze moties en toezeggingen.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Bestemmingsplan Parkhaven, door uw raad vastgesteld op 2 februari 2023 (23bb000479)
- Motie 'Meer voor de meervleermuis' (23bb000882)
- Motie 'Een parkhaven waar iedereen kan parkeren' (23bb000783)
- Toezegging 'Parkeerplekken voor bezoekers (retail) Parkhaven' (23bb000929)
- Toezegging 'Verdeling parkeerplaatsen t.b.v. sociale woningen' (23bb000930)

Toelichting:

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Parkhaven op 2 februari 2023 zijn enkele moties en toezeggingen aangenomen.

Motie 'Meer voor de meervleermuis' (23bb000882) is ingediend door Ruud van der Velden (PvdD) en Imane Elfilali (Volt).

De motie verzoekt het college om:

1. Op het moment van overdracht van gronden in het plangebied aan de ontwikkelaar de te nemen natuurinclusieve maatregelen privaatrechtelijk vast te leggen;



2. In ieder geval vast te leggen dat verblijfplaatsen voor de meervleermuis worden gerealiseerd.

Beantwoording:

Ten aanzien van punt 1: Het college is van mening dat met de publiekrechtelijke afspraken over natuurinclusieve maatregelen in het bestemmingsplan Parkhaven (raadsbesluit februari 2023), deze voldoende geborgd zijn.

In het masterplan voor de woningbouw aan de Parkhaven (raadsbesluit februari 2021) is een hoofdstuk (7.6) over natuurinclusief opgenomen. Hierin wordt beschreven wat er globaal zal worden gedaan op het gebied van natuurinclusiviteit. Verder is in hoofdstuk 11.4 beschreven welke eisen worden gesteld ten aanzien van natuurinclusief bouwen. Eén van deze eisen is het voldoen aan 20 van de 36 maatregelen beschreven in de lijst gebaseerd op de Malmölijst (zie bijlage Natuurinclusief bouwen van het masterplan, pagina 883 van het bijlagenboek van het masterplan). Hierin zijn de afspraken beschreven over welke 20 maatregelen worden toegepast.

Om onder andere dit punt juridisch goed te borgen is ervoor gekozen om voor de gebiedsontwikkeling Parkhaven een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vast te stellen (raadsbesluit februari 2023). In de beleidsregels is onder "Klimaatadaptief en natuurinclusief" het volgende vastgelegd: 'Uit de lijst 'Maatregelen voor natuur-inclusief bouwen' (bijlage 14.23 van het Masterplan) worden minimaal 20 maatregelen gerealiseerd in deze gebiedsontwikkeling. (Bijlage III, pagina 37, van ruimtelijk en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal ParkHaven, januari 2020).' Dit betekent dat bij indiening van een omgevingsvergunning voor een bouwplan voor Parkhaven de gemeente hieraan moet toetsen. En dat dit transparant en bovenal handhaafbaar is, wat een voordeel is ten opzichte van privaatrechtelijke afspraken. Privaatrechtelijke afspraken bieden hier geen meerwaarde.

Ten aanzien van punt 2:

Voor de locatie van de woningbouw aan de Parkhaven is het ecologisch gezien niet interessant om specifiek voor de meervleermuis maatregelen te eisen.

Dieren, waaronder ook de meervleermuis komen af op locaties waar de leefomstandigheden geschikt zijn voor de soort. Dit zijn de 4V's: een Verblijf, Voedsel, een goede Verbinding, en Veiligheid (in het geval van vleermuizen is dat voornamelijk donkerte). Door te voorzien in deze condities in een gebied is er een kans dat de soort deze plek vindt en zich daar vestigt. Er is echter nooit een garantie dat de soort ook daadwerkelijk gebruik gaat maken van de locatie.

De globale condities die van belang zijn voor de meervleermuis in het specifiek zijn: donkere locaties, woningen met toegankelijke spouwmuren, veel groen in de omgeving en in de buurt van insectenrijk water.

De nieuwbouw aan de Parkhaven voldoet aan de eisen ten aanzien van spouwmuren en veel groen. Echter is het geen donkere locatie en de Nieuwe Maas is niet insectenrijk. De meervleermuis vraagt om weinig tot geen verlichting in de leefomgeving (optimaal is <0,6 lux. Deze verlichtingssterkte is gelijk aan maanlicht). Verder maakt de meervleermuis over het algemeen gebruik van beschutte watergangen om grote afstanden af te leggen tussen verblijfplaats en foerageergebied. De Nieuwe Maas wordt zelden gebruikt als vliegroute (Mondelinge communicatie PZH).



De locatie aan de Parkhaven en de omgeving is en wordt sterk verlicht en ligt niet aan een beschutte watergang. De kans dat faciliteiten, zoals inbouwkasten, voor de meervleermuis gebruikt zullen worden door deze soort is daarom klein.

Daarom is gekozen om in dit project te focussen op soorten die meer kans hebben zich te gaan vestigen in dit gebied. Dit zijn: huismus, gierzwaluw en diverse soorten vleermuizen. Soorten waarvoor de nieuwbouw en buitenruimte geschikt zal zijn met deze eis zijn: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis en potentieel ook voor laatvlieger. Dit zijn vleermuissoorten die in stedelijke gebieden voorkomen en andere eisen stellen aan de leefomgeving dan de meervleermuis.

Verder worden insectenverblijven voor diverse soorten insecten toegepast om een brede impact te hebben op de lokale biodiversiteit.

Er zijn ook enkele maatregelen gekozen ten behoeve van niet-gebouwgebonden diersoorten, zoals in struiken broedende vogels en insecten. De maatregelen ten behoeve van een grote diversiteit aan beplanting en inheemse soorten leidt ook tot een impuls in biodiversiteit.

De eerder genoemde gewenste condities voor de meervleermuis vind je voornamelijk in de groenstedelijke wijken en zijn trouwens ook zeer geschikt voor overige vleermuis soorten. De meervleermuis is echter iets kritischer ten aanzien van de leefomgeving. Er zijn op dit moment twee kolonies meervleermuizen bekend in Rotterdam. Één in Zuidwijk en één in Hillegersberg. Beide voldoen aan de gewenste condities. Waarom in de overige groenstedelijke wijken geen meervleermuizen zitten is niet duidelijk. Waarschijnlijk zijn op andere plekken niet alle condities geschikt voor deze soort, maar ook de zeldzaamheid van de soort speelt mee.

Een specifieke locatie om de meervleermuis te faciliteren is daarom niet te noemen. Wel kan gewerkt worden in de gehele stad (in het bijzonder voor deze soort in de groenstedelijke wijken) aan vergroening, het vergroten van de biodiversiteit als geheel en het vermijden van onnodige verlichting (in het bijzonder bij groene en blauwe structuren).

Voorstel: uw raad voor te stellen deze motie op basis van vorengaande af te doen.

Motie 'Een parkhaven waar iedereen kan parkeren' (23bb000783) is ingediend door Natasha Mohamed-Hoesein (DENK) en Vanessa Bruin (LR).

De motie verzoekt het college om:

- In gesprek te gaan met de ontwikkelaar om voldoende parkeerplekken te reserveren voor mensen met een sociale woning.

De motie is inhoudelijk hetzelfde als de toezegging met nummer 23bb000930: te onderzoeken of een verdeling ten behoeve van sociale woningen mogelijk is.

Beantwoording:

Voor het gehele bouwprogramma is een parkeerbalans opgesteld. Deze is gebaseerd op de Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022. De beleidsregeling is door de Raad vastgesteld op 16 december 2021.

Kijkend naar de grootte van de sociale huurwoningen geldt er een parkeereis van 0,4 parkeerplaats per woning. Deze eis is overgenomen in de parkeerbalans. Samen met de eis voor het resterende bouwprogramma bepaalt dit de omvang van de parkeergarages.



Uit de parkeerbalans blijkt dat er minder parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven te worden dan het aantal woningen. Dat betekent dat sommige woningen zonder parkeerplaats worden verkocht of verhuurd. De ontwikkelaar bepaalt de verdeling en heeft de verantwoordelijkheid om toekomstige bewoners daarover te informeren.

De zuidelijke garage is bestemd voor de bewoners, zowel van de koopwoningen als de (sociale) huurwoningen. De noordelijke garage wordt ingericht voor bewoners, bezoekers van de woningen, bezoekers van de bestaande en nieuwe voorzieningen en recreatie.

De omvang van de parkeergarages is geborgd in het bestemmingsplan. Wanneer de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, toetst de gemeente de parkeerbalans opnieuw aan het dan vigerende beleid. De gemeente heeft echter geen instrumenten om te waarborgen dat bij verkoop/verhuur van woningen de parkeerplaatsen ook daadwerkelijk conform de parkeerbalans worden verdeeld. De ontwikkeling Parkhaven is hierin niet uniek. Dit geldt voor iedere bouwontwikkeling.

De gemeente heeft met de ontwikkelaar afgesproken dat de ontwikkelaar met de afnemer van de sociale huurwoningen tot een terugkoppeling van hun onderlinge afspraken komen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Voorstel: uw raad voor te stellen deze toezegging en motie op basis van vorengaande af te doen.

De wethouder heeft de toezegging gedaan te zorgen voor 20 parkeerplekken voor bezoekers van de retail in de nabij gelegen zuidelijke parkeergarage (23bb000929).

In overleg met de ontwikkelaar, die de verdeling van parkeerplaatsen in de toekomstige parkeergarages bepaalt, is afgesproken dat zij expliciet voor de retail van de Chinese supermarkt, 20 parkeerplaatsen reserveren en opnemen in de aanvraag omgevingsvergunning. Tijdens de planuitwerking wordt hiertoe door de ontwikkelaar de juridische en eigendomssituatie nader in beeld gebracht en wordt het voorstel besproken met de eigenaar van de Chinese supermarkt.

Voorstel: uw raad voor te stellen deze toezegging op basis van vorengaande af te doen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het afdoen van deze moties en toezeggingen heeft geen financiële of juridische consequenties.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Boezen

De burgemeester,

A. Aboutaleb