

Aan de Raad en de Subcommissie bestemmingsplannen / Commissie Bouwen,
Wonen en Buitenruimte (BWB) van de gemeente Rotterdam
Postbus 70012, 3000 KP ROTTERDAM

EN PER EMAIL: / info@griffie.rotterdam.nl

Rotterdam, 28 september 2023

Betreft: ontwerpbestemmingsplan "Feijenoord" (2023)

Geachte Raad, geachte Commissie,

Op dinsdag 3 oktober a.s. wordt het ontwerpbestemmingsplan "Feijenoord" besproken in de vergadering van de Subcommissie bestemmingsplannen, Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (BWB).

Met het oog op deze vergadering wensen wij, de besloten vennootschap Transformatiehaven B.V., onze navolgende zienswijzen kenbaar te maken ten aanzien van het raadsvoorstel.

Wij zijn sinds 2021 erfpachter van het voormalige bedrijfsperceel aan de Persoonsdam, bekend Rotterdam Q 5861. De erfpacht duurt tot en met 2092 en is afgekocht tot 2043. Erfverpachter (bloot eigenaar) is de gemeente Rotterdam.

Op het perceel bevond zich tot voor kort het voormalige nutsgebouw van Stedin. Het perceel is in het thans geldende bestemmingsplan daarom bestemd voor “Bedrijf-Nutsvoorziening”.



Plankaart bestemmingsplan “Feijenoord” (2011), waarop het perceel met paarse kleur is aangeduid

Echter, op deze locatie aan de Persoonsdam is al sinds lange tijd woningbouw (in drie tot vijf lagen) voorzien. Zie het Masterplan “Kop van Feijenoord, Fase II Kop van Zuid” (2012).

Om die reden hebben wij het erfpachtrecht gekocht om, na sloop van het voormalige nutsgebouw, ter plaatse een sociaal woningbouwproject te ontwikkelen. De gemeente was (en is) graag bereid om daaraan mee te werken, en op 15 november 2022 heeft het college van B&W dan ook aan ons omgevingsvergunning verleend om tijdelijk (voor een periode van 15 jaar) in afwijking van het bestemmingsplan 44 woonappartementen in 5 bouwlagen voor de sociale sector op deze locatie te realiseren.

De appartementen variëren in grootte tussen de 21 m² en 64 m² en zijn geschikt voor één persoon of kleine gezinnen. De doelgroepen bestaan voor 2/3 deel uit starters en studenten, en voor 1/3 deel uit statushouders. Starters uit de wijk Feijenoord krijgen in dit project voorrang. De woningen zijn de eerste van de in totaal 2.000 flexwoningen die in Rotterdam komen onder de noemer StartR. De woningen zijn hoogwaardig en zeer goed geïsoleerd, voorzien van zonnepanelen en nagenoeg energieneutraal (minimaal A++). Voor de bouw zijn duurzame materialen gebruikt. Het ontwerp is van Architectenburo Guido Bakker. Gekozen

is voor een duurzame mobiliteitsoplossing. De woningen zijn voorzien van ruime bergingen voor fietsen, scooters en bakfietsen. Verder zijn er een beperkt aantal deelauto's voor gezamenlijk gebruik ter beschikking.

Voor een goed beeld van het project volgen hieronder een aantal afbeeldingen (artist impressions).





Het vergunde appartementengebouw is inmiddels (onder de naam KV100) gerealiseerd en deze maand feestelijk geopend door Minister Hugo de Jonge. De berichten die wij de afgelopen tijd over ons project hebben ontvangen en in de media hebben waargenomen, zijn zonder uitzondering zeer positief. Het sociale en duurzame woonconcept dat wij hier hebben neergezet, zou op grote schaal navolging verdienen. De gemeente Rotterdam heeft ons dan ook benaderd om soortgelijke projecten elders in de gemeente te ontwikkelen.

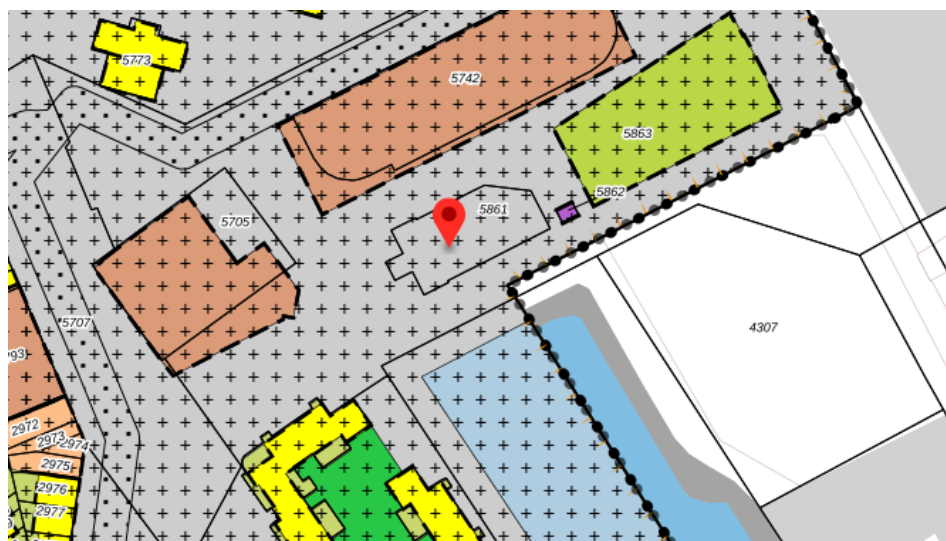
Helaas is er voor ons ook een keerzijde aan de medaille. Wij hebben de sociale flexwoningen aan de Persoonsdam geheel op eigen kracht, zonder subsidie gerealiseerd. Dit terwijl er inmiddels op grote schaal subsidies worden verleend voor dit soort projecten, die anders voor woningcorporaties en andere initiatiefnemers onrendabel of financieel onuitvoerbaar zouden worden. De Gemeente Rotterdam en het Rijk hebben deze maand afspraken gemaakt om te bewerkstelligen dat er op korte termijn 2.000 flexwoningen in Rotterdam worden gerealiseerd. Het Rijk heeft daartoe aan de gemeente Rotterdam € 8,7 miljoen subsidie beschikbaar gesteld. Ook staat in de afspraken een herplaatsingsgarantie, die er kort gezegd op neerkomt dat de flexwoningen na de afgesproken periode op dezelfde locatie kunnen blijven of ergens anders in de stad of het land opnieuw kunnen worden geplaatst.¹

Omdat ons project het allereerste project van StartR is, zijn wij helaas te vroeg van start gegaan om aanspraak te kunnen maken op deze latere subsidieregeling. De financiering van ons project is dan ook een zeer zware opgave. Wij zoeken daarom naar mogelijkheden om die financieringslast te verlichten. In dat verband is het nieuwe bestemmingsplan van belang. Het is van groot belang dat ons vergunde en gerealiseerde woonproject aan de

¹ Zie <https://www.rotterdam.nl/sneller-flexwoningen-in-rotterdam-dankzij-8-7-miljoen>

Persoonsdam in het nieuwe bestemmingsplan een positieve bestemming krijgt – en niet al van meet af aan wordt wegbestemd. Want dat laatste dreigt er nu te gaan gebeuren.

In het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, heeft ons perceel geen woonbestemming gekregen, maar de bestemming “Verkeer-verblijfsgebied”.



Plankaart ontwerpbestemmingsplan “Feijenoord” (2023)

In het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan, dat 3 oktober a.s. in de Commissie BWB wordt behandeld, is deze verkeersbestemming komen te vervallen en is het perceel bestemd voor “Bedrijf-Nutsvoorziening”, overeenkomstig het thans geldende bestemmingsplan uit 2011. Dit valt terug te lezen de zienswijzenrapportage (zie ambtshalve wijziging A3). Echter, de voormalige nutsgebouwen zijn al (met instemming van de gemeente) gesloopt, terwijl - zoals in de zienswijzenrapportage nadrukkelijk wordt onderkend - “een nieuwe nutsvoorziening op deze locatie onwaarschijnlijk is.” Deze nutsbedrijfsbestemming is, met andere woorden, ter plaatse niet langer realiseerbaar. Het is niet toelaatbaar om een onuitvoerbare bestemming in een bestemming op te nemen.

Daarbij komt dat er inmiddels al een woongebouw is gerealiseerd, waarvoor (in afwijking van het bestemmingsplan) omgevingsvergunning is verleend. Weliswaar is de omgevingsvergunning verleend voor een periode van 15 jaar, maar dat is aanzienlijk langer dan de horizon van een bestemmingsplan, die immers 10 jaar bedraagt. Om die reden dient de bestaande, vergunde woonbestemming als zodanig (positief) te worden bestemd in het bestemmingsplan – en niet, zoals thans wordt voorgesteld, te worden wegbestemd door daaraan een verouderde, op voorhand onuitvoerbare nutsbedrijfsbestemming toe te kennen. Bovendien voorziet het Masterplan “Kop van Feijenoord, Fase II Kop van Zuid” al sinds 2012 ter plaatse in een woonbestemming.

Wij verzoeken u dan ook om het bestemmingsplan, in afwijking van het raadsvoorstel, gewijzigd vast te stellen, in die zin dat aan ons perceel aan de Persoonsdam 145 alsnog een woonbestemming wordt gegeven die ons gerealiseerde en vergunde bouwplan positief bestemt.

Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, dan vernemen wij die uiteraard graag.

In afwachting van uw bericht,

Namens Transformatiehaven B.V.,