

Aan : Tijdelijke commissie Fysiek

Datum : 19 mei 2022

Betreft : Bestemmingsplan
Insulindestraat
240-248 en openen
grondexploitatie

Vergaderin : Hoorzitting en
g commissievergadering op 25 mei
2022

Doel van de hoorzitting en commissiebespreking:

Het bestemmingsplan Insulindestraat 240-248 staat ter advisering geagendeerd. Bij de stukken vindt u ook de brief van het college over het openen van de grondexploitatie Insulindestraat 240-248.

Voorafgaand aan de commissiebehandeling vindt een hoorzitting plaats waarin reclamanten hun zienswijze mondeling kunnen toelichten. Na het horen van iedere reclamant kan de commissie verduidelijkende vragen stellen aan de reclamant en technische vragen aan de aanwezige ambtelijke ondersteuning.

Aansluitend op de hoorzitting vindt het debat plaats over het bestemmingsplan met wethouder Kurvers. Na afronding van het debat adviseert de commissie over de ingediende zienswijzen aan de hand van het 'schema ingediende zienswijzen' dat bij de stukken is gevoegd.

Voorgeschiedenis:

De voorgenomen ontwikkeling aan de Insulindestraat 240-248 omvat de sloop van een gemeentelijk pand voor de realisatie van maximaal 28 huurwoningen op grond van het [Actieplan Middenhuur](#) (vastgesteld in de [raadsvergadering van 16 mei 2019](#)), waarvan minimaal 12 woningen onder de categorie Middenhuur vallen. Hiervoor is een marktbenadering in voorbereiding. De beoogde bouwhoogte is momenteel niet toegestaan onder het huidige vigerende bestemmingsplan 'Blijdorp-Bergpolder'. Het voorliggende projectbestemmingsplan voorziet hier wel in. Het plan voorziet ook in een publiek toegankelijke trap die via het dak



Blad: 2/7
Datum: 19 mei 2022

van het voormalig spoorviaduct naar het Hofbogenpark leidt en zal worden beheerd door een particuliere partij.

Te bespreken stukken:

- Raadsvoorstel over Vaststelling bestemmingsplan Insulindestraat 240-248 ([22bb002619](#)) met bijlagen:
 - Ingekomen zienswijzen en namenlijst reclamanten;
 - Ontwerpbestemmingsplan Insulindestraat 240-248 ([22bb002680](#));
 - Akoestisch onderzoek ([22bb002653](#));
 - Vooronderzoek Wet natuurbescherming ([22bb002665](#))
 - Voortoets Natura 2000 ([22bb002668](#));
 - Nader onderzoek beschermde soorten ([22bb002672](#));
 - Advies wijkraad Bergpolder d.d. 7 december 2021 ([22bb002679](#)).
- Collegebrief over openen grondexploitatie Insulindestraat 240 - 248 ([22bb002616](#))

Er zijn zeven schriftelijke zienswijzen ontvangen. Reclamanten 4, 5 en 7 hebben zich aangemeld voor de hoorzitting, waarbij reclamant 5 ook namens reclamanten 1, 2 en 6 zal spreken. Reclamant 3 heeft een schriftelijke bijdrage aangekondigd die na ontvangst zsm. bij de agendastukken zal worden gevoegd.

Mogelijke aandachtspunten:

Advies wijkraad Bergpolder

De wijkraad Bergpolder heeft in haar advies aandachtspunten benoemd die vooral gaan over de inrichting van en de druk op de buitenruimte. Verzocht wordt om juiste situering van het pand met (ontwikkelingen in) de omgeving af te stemmen. Ook vraagt de wijkraad aandacht voor het beperken van overlast tijdens de bouw. Daarnaast wordt verzocht om aanpassingen die de auto- en fietsparkeerdruk in de directe omgeving verminderen en om de opgang naar het Hofbogenpark veilig en beheersbaar te realiseren om overlast te voorkomen. Verder vraagt de wijkraad om aandacht voor de vleermuizen die onder de Hofbogen verblijven.



Blad: 3/7
Datum: 19 mei 2022

Milieueffectrapportage (m.e.r.)-beoordeling

De [milieueffectrapportage](#) (m.e.r.) is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

De beoogde ontwikkeling op de projectlocatie betreft een ontwikkeling waarbij bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwe en vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. Onder het vigerende bestemmingsplan "Blijdorp-Bergpolder" is de bestemming van de projectlocatie ingericht op stedelijke functies als 'wonen', 'bedrijvigheid', 'kantoren' en 'maatschappelijke voorzieningen'. Nu de beoogde ontwikkeling gericht is op eenzelfde functie, zou de impact op het milieu vergelijkbaar zijn en is er geen sprake van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject of andere m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Er is geen m.e.r.-beoordeling nodig en er hoeft geen m.e.r.-beoordelingsbesluit worden vastgesteld.

Geluid

Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) mogelijk. Voor de bepaling of een ontheffing op de [Wet geluidhinder](#) benodigd zou zijn, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot geluidsbelasting op wegverkeerslawaaï, spoorwegen en andere geluidsbronnen. Het onderzoek vindt u als bijlage 1 bij het raadsvoorstel. Hieruit zou zijn gebleken dat het treffen van geluidbeperkende maatregelen en/of het verlenen van een ontheffing niet noodzakelijk is, omdat er aan de wettelijke voorkeursgrenswaarden wordt voldaan.

Zienswijzen

Diverse omwonende reclamanten wijzen op de (precedentwerking van de) bouwhoogte en het effect hiervan op (verminderde) lichtinval en de toenemende parkeerdruk in de omgeving. Daarentegen steunt reclamant 4, eigenaar van het naastliggende pand, het verhogen van de maximale bouwhoogte. Reclamant 3, eigenaar van de Hofbogen, tekent bezwaar aan



Blad: 4/7
Datum: 19 mei 2022

tegen het voornemen om de opgang naar het Hofbogenpark te laten beheren door een particuliere partij.

Grondexploitatie

De grondexploitatie voorziet conform het Besluit Begroting en Verantwoording ([BBV](#)) in een investering in de buitenruimte, nu de buitenruimte voor het perceel heringericht moet worden vanwege de eigen parkeervoorziening. Conform het raadsbesluit van 27 juni 2019 'Grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw' ([19bb16680](#)) is het college bevoegd een besluit te nemen over het openen van deze grondexploitatie (nl. minder dan 120 woningen).

Financiële consequenties:

Op grond van de [Wet ruimtelijke ordening](#) ([Wro](#)) dient de gemeente bij een besluit tot vaststelling te besluiten over de vaststelling van een exploitatieplan tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, zoals bijvoorbeeld met het sluiten van een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst in de zin van art. 6.24 Wro.

In het u voorliggende bestemmingsplan wordt u gevraagd om geen exploitatieplan vast te stellen. Om de grond uit te geven en kosten te dekken wordt een grondexploitatie gevoerd die is gedekt door gronduitgifte en kent een nettowaarde van EUR 213.434,00.

Verdere procedure:

Raadsbehandeling is voorzien op 2 juni 2022. U kunt aangeven of u het onderwerp wilt agenderen als hamerstuk (A), kort bespreekstuk (B) of inhoudelijk debat (C).



Blad: 5/7
Datum: 19 mei 2022

Bijlage: (1) toelichting op procedure rondom bestemmingsplannen

BIJLAGE

Procedure bestemmingsplannen

De raad is bevoegd tot het vaststellen van bestemmingsplannen.

Daaraan voorafgaand wordt door het college van B&W het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en wordt aan belanghebbenden de gelegenheid geboden om een zienswijze in te dienen.



Blad: 6/7
Datum: 19 mei 2022

Het voorstel aan de raad tot het vaststellen van het bestemmingsplan gaat in op de zienswijzen en de raad wordt gevraagd te adviseren over de ingediende zienswijzen. Ontvangen zienswijzen worden allereerst door B&W beoordeeld op ontvankelijkheid en gegrondheid en B&W verbindt daaraan een advies aan de raad over het wel of niet gewijzigd vaststellen - gewijzigd ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp - van het bestemmingsplan.

Als er zienswijzen zijn ontvangen, vindt voorafgaand aan de bespreking in de commissievergadering een hoorzitting plaats waarbij indieners van een zienswijze de mogelijkheid wordt geboden hun zienswijze mondeling toe te lichten en te reageren op het voorstel van B&W. Na afloop van de hoorzitting wordt een advies aan de raad geformuleerd met betrekking tot het geheel, gedeeltelijk of niet volgen van het collegevoorstel.

Subcommissie bestemmingsplannen

Na ontvangst van het raadsvoorstel over de vaststelling van een bestemmingsplan kan zich een aantal situaties voordoen:

- 1) Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend, het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt doorgaans als hamerstuk - zonder tussenkomst van een commissie - aan de raad voorgelegd ter besluitvorming;
- 2) Er zijn zienswijzen ingediend. Doorgaans beslist de commissie dat er een hoorzitting dient plaats te vinden zodat de zienswijzen van indieners kunnen worden meegenomen bij de politieke afweging in de commissievergadering.

Het houden van de hoorzitting wordt doorgaans overgelaten aan een subcommissie. In het vigerende commissiereglement is de aanwijzing van een subcommissie geregeld, die namens de meest betrokken commissie de hoorzitting kan houden. De subcommissie vormt een pré-advies op de zienswijzen die wordt voorgelegd aan de commissie om het advies aan de raad te formuleren.



Blad: 7/7
Datum: 19 mei 2022

In het geval van een politiek zwaarwegend bestemmingsplan kan de commissie de hoorzitting zelf houden.