

Nota van beantwoording zienswijzen gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan K.P. van der Mandelelaan 130

Bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'K.P. van der Mandelelaan 130' heeft van vrijdag 3 juni tot en met donderdag 21 juli 2022 ter inzage gelegen.

Dit bestemmingsplan maakt één van de eerste ontwikkelingen binnen Brainpark mogelijk. Het betreft de herontwikkeling van het perceel K.P. van der Mandelelaan 130. Het bestaande kantoorgebouw zal worden gesloopt. Hier wordt een nieuw gebouw opgericht dat zal bestaan uit twee bouwvolumes met een hoogte van 35 respectievelijk 70 meter. Binnen dit gebouw worden 614 woon studio's en appartementen met een oppervlakte tussen de 19,6 en 49,8 m², 1.661 m² aan gezamenlijke voorzieningen en gezamenlijke dakterrassen en een commercieel programma van 385 m² bvo horeca gerealiseerd.

Tijdens de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. Van de mogelijkheid tot het indienen van mondelinge zienswijzen is geen gebruik gemaakt. Hieronder staat per reclamant en per onderwerp een samenvatting van de zienswijze, gevolgd door een inhoudelijke reactie van het college. Hierna volgt per onderdeel een conclusie.

Zienswijzen

Reclamant 1

Van reclamant 1, Provincie Zuid-Holland, is op 6 juli 2022, een zienswijze ontvangen. De zienswijze heeft betrekking op het aspect Externe Veiligheid. Reclamant constateert dat het groepsrisico in het gebied door de aanwezigheid van een LPG-station in het gebied toeneemt en dat op basis van de aangeboden gegevens het ontwerpbestemmingsplan op dit punt niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader. Verzocht wordt het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam (VRR) toe te voegen aan het plan, net zoals een meer uitgebreide toelichting op welke alternatieven met een lager groepsrisico zijn overwogen. Na toevoeging is pas te beoordelen of het plan past binnen het provinciaal belang. Daarnaast wordt aangedrongen op intrekking van de vergunning vanwege de aanzienlijke externe veiligheidsrisico's van het LPG-tankstation op de geplande leefomgeving.

Reactie

Het advies van de VRR (positie nooduitgangen, blusvoorzieningen en informatie aan bewoners) wordt toegevoegd en de toelichting wordt geactualiseerd. De verantwoording groepsrisico wordt aangepast met een volledige beschrijving van bronmaatregelen en of deze invloed hebben op het groepsrisico. Ook wordt een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen dat de verkoop van LPG voor ingebruikname van de beoogde woningen wordt beëindigd.

Reclamant 2

Op 21 juli 2022 ontvingen wij de zienswijze d.d. 20 juli 2022 van MPA Newday Netherlands B.V. en Accor Hospitality Nederland N.V., erfpachter van het perceel en hotelgebouw aan de K.P. van der Mandelelaan 150 te Rotterdam (hierna: reclamant 2). Reclamant 2 heeft plannen om huisvesting voor studenten te realiseren op een deel van hun perceel. Daarover worden gesprekken gevoerd met de gemeente Rotterdam. De plannen worden momenteel uitgewerkt in nauw overleg met de gemeente Rotterdam. De huidige plannen gaan uit van het realiseren van circa 540-700 studio's voor studenten. Daarnaast heeft reclamant 2 plannen om haar hotel uit te breiden, waarbij wordt gedacht aan het realiseren van 150 short stay studio's. De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt beoogd mag niet leiden tot

aantasting van de bedrijfsvoering van reclamant 2 en/of ten koste gaan van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden op het perceel. Dit is naar de mening van reclamant 2 nog niet voldoende gewaarborgd op de volgende punten:

1. Programma

- 1.1 Reclamant 2 geeft aan dat het programma niet geheel juist is vastgelegd in artikel 3.2.3 van de regels. Zo verwijst het aantal woningen naar artikel 3.1 onder c in plaats van b. Dit moet hersteld worden.

Reactie

Artikel 3 van het bestemmingsplan wordt in bovenstaande zin aangepast. Tevens wordt ambtshalve het aantal m² voor de bestemming Horeca vergroot naar 409 m² (was 385 m²) omdat als gevolg van de nadere detaillering van de plannen de ruimte met bestemming horeca tot en met categorie 2 groter is dan aanvankelijk werd voorzien.

- 1.2 Uit de toelichting volgt dat de studio's en appartementen een oppervlak zullen hebben van 19,6 m² tot 49,8 m² en zullen worden bewoond door studenten, starters of expats. Het oppervlak is echter niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Hierdoor is (bijvoorbeeld) niet uitgesloten dat woningen met een groter oppervlak worden gerealiseerd, wat bijvoorbeeld zou kunnen leiden tot toename van de parkeerdruk.

Reactie

In het bestemmingsplan is het aantal wooneenheden gemaximeerd tot 614 eenheden (art. 3.lid 2.3 planregels). De maximale bouwhoogten zijn verder beperkt tot 70 m, 32m en 26 meter. Daarbij geldt dat de woningen (inclusief gezamenlijke voorzieningen) uitsluitend op de verdiepingen gerealiseerd mogen worden. Binnen deze kaders kunnen de maximaal 614 eenheden worden gerealiseerd en kan worden geschoven met de maatvoering. Dit moet echter passen binnen de hiervoor genoemde kaders en voldoen aan de afspraken, die in de anterieure overeenkomst zijn vastgelegd.

Wat betreft de parkeerdruk is in art. 7 lid 1 van de planregels opgenomen dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken alleen kan worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning. Hiermee is een dynamische verwijzing opgenomen, hetgeen op grond van art. 3.1.6 lid 2 aanhef en onder a Besluit ruimtelijke ordening is toegestaan. Deze dynamische verwijzing leidt ertoe dat bij een wijziging van het type woningen de parkeereis wordt aangepast. Voor een wijziging van het type woningen dient er op basis van de anterieure overeenkomst toestemming van de gemeente te zijn. Gelet op het voorgaande is er geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

- 1.3 Niet of onvoldoende is vastgelegd voor welk doel en welke doelgroep de appartementen mogen worden gebruikt. Uit art. 3.1 volgt slechts dat de studio's zijn bestemd voor 'wonen'. Dit begrip is niet gedefinieerd. Daardoor rijst de vraag of de studio's bijvoorbeeld ook voor shortstay of longstay gebruikt zouden mogen, hetgeen een fundamenteel ander gebruik is dan ten behoeve van reguliere bewoning. Hetzelfde geldt voor eventuele friendswoningen, ook dat gebruik is volgens het huidige ontwerp niet uitgesloten.

Reactie

In de bestemmingsplanmethodiek van Rotterdam wordt het begrip Short Stay Long Stay e.d (nog) niet gedefinieerd. Wel is er een onderscheid tussen "wonen" en "logies / toeristisch verblijf / logeren"

"Wonen" betekent dat een persoon ergens zijn hoofdverblijf kiest

- Die persoon moet zich in principe ook inschrijven in de Basis Registratie Personen (BRP) op het adres waar hij/zij woont met een sanctie als dat niet binnen 3 maanden gebeurt;
- Inschrijven in het BRP kan als in het bestemmingsplan het gebruik "wonen" is toegestaan;

"Logies" betekent dat een persoon ergens tijdelijk verblijft, terwijl hij ergens anders woont ("wonen" kan je maar op één plek tegelijk)

- Inschrijving BRP is op een ander adres
- Het is een adres waar iemand tijdelijk logeert (dat kan ook enkele maanden zijn)
- In het bestemmingsplan heeft dit adres de bestemming "logies" of "hotel"

In Rotterdam is het maar heel beperkt mogelijk een woning aan iemand te verhuren die er niet woont, maar slechts logeert. In Rotterdam mag dat alleen als vakantieverhuur, voor maximaal 30 overnachtingen en alleen de bewoner van de woning mag verhuren. Het beleid is dat de woningen beschikbaar moeten zijn voor mensen (huishoudens) die in Rotterdam willen wonen.

In de bouwregels gelden andere eisen voor logies (zoals bijvoorbeeld hogere brandveiligheidseisen) en juridisch een heel ander kader. In de bestemming 'gemengd' is geen logies opgenomen.

'Friendswoningen' betreft een bepaald concept waarbij 2 of 3 personen een woning delen, en waar dus ook zoveel slaapkamers nodig zijn. In het programma van KPM 130 worden studio's en 1-slaapkamer appartementen gerealiseerd. Hier is dan geen ruimte voor friendswoningen. Er is geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

- 1.4 Reclamant 2 stelt dat het Masterplan Brainpark I het aantal studentenwoningen heeft gelimiteerd. In het bestemmingsplan is geen onderscheid gemaakt tussen de genoemde doelgroepen (studenten, starters of expats). Ook heeft reclamant 2 een wens voor studentenwoningen. Nu er hier in principe 614 studentenwoningen kunnen worden gerealiseerd betekent dit dat de ruimte voor studentenwoningen in Brainpark I al (bijna) op is. Er is sprake van schaarse publieke rechten als de som van de omvang van de aanvragen het aantal beschikbare publieke rechten overtreft. Als er sprake is van een schaars publiek recht dan dient bij de verdeling van dergelijke schaarse rechten (i.c. de planologische ruimte in het bestemmingsplan) door het bevoegd gezag ruimte te worden geboden om mee te dingen. De gemeente Rotterdam heeft voor dit bestemmingsplan geen selectieprocedure gevolgd. Vooralsnog meent reclamant 2 echter dat dit bestemmingsplan voorziet in een schaars recht, in die zin dat het aantal resterende woningen binnen Brainpark hierdoor wordt beperkt. Er had dus een selectieprocedure gevolgd moeten worden, zodat alle gegadigden de kans krijgen om mee te dingen in het verkrijgen van toestemming voor het realiseren van deze studentenwoningen.

Reactie

Algemene planologische besluiten, zoals onder meer een bestemmingsplan, kunnen het gebruik van gronden weliswaar territoriaal of kwantitatief bindend beperken, maar zijn zelf geen besluiten die schaarse rechten toedelen (zie ABRS van 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:18470). Dat planologische besluiten territoriale of kwantitatieve schaarste kunnen creëren, betekent niet dat omgevingsvergunningen/besluiten

waarmee deze schaarste wordt vergund, als regel kunnen worden aangemerkt als besluiten die schaarse rechten toedelen. Op deze regel kunnen uitzonderingen bestaan. Een dergelijke uitzondering doet zich hier niet voor.

Het bestemmingsplan creëert geen schaarste, immers er is niet bepaald dat slechts een enkele ontwikkelaar de 614 wooneenheden mag realiseren. Bovendien kunnen voor het perceel waarop het bestemmingsplan ziet niet meer gegadigden zijn die zouden kunnen meedingen (wat het geval moet zijn met schaarse publieke rechten), aangezien er slechts een eigenaar is van het perceel.

Concluderen creëert het bestemmingsplan geen schaarste, anders dan de schaarste die kenmerkend is voor ruimtelijke plannen waarin een bepaald gebruik van de grond beperkt wordt tot de specifieke locatie.

In het Masterplan Brainpark I is een indicatie gegeven van het aantal studentenwoningen dat gerealiseerd mag worden, maar binnen de gemeente Rotterdam bestaat geen limiet op studentenwoningen. Bij de vaststelling van het Masterplan heeft de raad een motie aangenomen, waarbij is verzocht om te onderzoeken of er niet meer studentenwoningen kunnen worden gebouwd om het tekort aan studentenwoningen te verminderen. Dit bestemmingsplan maakt maximaal 379 studentenwoningen mogelijk (woningen met een zogenaamd 'campuscontract'). Gelet op het voorgaande is de conclusie dat hier geen sprake is van schaarse publieke rechten. Deze grond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Mobiliteit en parkeren

- 2.1 Indiener geeft aan dat de voorwaardelijke verplichting voor parkeren niet juist is geformuleerd. Er staat weliswaar dat een omgevingsvergunning voor 'de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken' slechts kan worden verleend als is voorzien in voldoende parkeergelegenheid, maar dit laat de mogelijkheid open om de parkeerplaatsen na het verlenen van de omgevingsvergunning weer op te heffen. Er zou moeten worden toegevoegd dat het gebruik van de gronden (overeenkomstig de bestemming) slechts is toegestaan indien is voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het gemeentelijk parkeerbeleid.

Reactie

Binnen de bestemming gemengd zijn parkeergarages toegestaan (art. 3.1 onder d planregels). Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan ook is gemotiveerd, is een ondergrondse parkeergarage beoogd waar de parkeervoorzieningen gerealiseerd zullen worden, die onderdeel zal uitmaken van de aanvraag omgevingsvergunning. Indien na realisering ervan wijzigingen in de garage worden aangebracht die afwijken van de verleende omgevingsvergunning, kan daartegen handhavend opgetreden worden. De kans dat na realisering de deze (ondergronds) parkeergarage zal worden opgeheven achten wij niet realistisch. Het is daarom niet nodig om in het bestemmingsplan tevens te bepalen dat de parkeerplaatsen in stand worden gehouden.

Gelet op het voorgaande wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

- 2.2 In de regels is niet voldoende geborgd dat er genoeg fietsparkeerplaatsen komen. Bij de berekening wordt uitgegaan van 379 studio's/appartementen, waarvoor maar één fietsparkeerplek geldt. Dit aantal is niet in de regels geborgd.

Reactie

Hiervoor wordt weer verwezen naar de in artikel 7.1 'voorwaardelijke verplichting over parkeren' is vastgelegd, die moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. In de anterieure overeenkomst wordt het type woningen

vastgelegd en het aantal te realiseren fietsparkeerplekken. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning wordt getoetst of het aantal te realiseren fietsparkeerplekken voldoet aan het vigerende parkeerbeleid.

In de anterieure overeenkomst is de koppeling opgenomen met betrekking tot de privaatrechtelijke beperkingen en de toestemming die daarin wordt verleend voor wijzigingen van het gebruik. Als het gebruik wijzigt zal hiervoor toestemming moeten worden gevraagd bij de gemeente. Dus als er een wijziging plaatsvindt bijvoorbeeld ten aanzien van het type woningen (bijvoorbeeld geen studentenwoningen), moet de gemeente hiervoor toestemming geven en kunnen verdere voorwaarden worden gesteld. Hiermee is geborgd dat voldoende fietsparkeerplekken worden gerealiseerd. Deze grond leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 2.3 Uit het bestemmingsplan volgt niet waar de entree voor auto's en het laden en lossen zullen worden gerealiseerd. De indiener gaat ervan uit dat het recht van erfpacht zal worden gerespecteerd.

Reactie

De definitieve invulling van het bouwplan en de locatie van de entree zullen worden beoordeeld en getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning. Daar zal ook worden beoordeeld of de verkeersveiligheid zich leent voor de gekozen entree. Rechten van derden, waaronder het recht van erfpacht, zullen daarbij uiteraard gerespecteerd worden.

3. Milieuzonering

Reclamant 2 geeft aan dat zij als hotel incl. parkeren en laden en lossen niet zijn meegenomen in de afwegingen van het bestemmingsplan. Doordat de planlocatie direct grenst aan het Novotel kan geluidsoverlast plaatsvinden en kan de milieuruimte van Novotel worden beperkt.

Reactie

Het gehele perceel naast de K.P. van der Mandelelaan 130 heeft de bestemming 'Horeca-Hotel'. Volgens bijlage 1 van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering is een hotel (SBI-code 1993 5511 en 5512) een bedrijf onder milieucategorie 1. Deze heeft in gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. Deze (en de eventuele toekomstige woning-) ontwikkeling voldoet daarmee aan de richtafstand voor Novotel. Er is vanuit het aspect milieuzonering geen reden aan te nemen dat Novotel beperkt zal worden in hun bedrijfsvoering. Dit wordt toegevoegd aan de toelichting.

4. Bezonning, windhinder

In het bestemmingsplan is geen aandacht besteed aan bezonning en windhinder. Hierdoor kan niet worden geconcludeerd of het plan in overeenstemming is met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

De gemeente heeft een afwegingskader bezonning dat geldt voor bouwinitiatieven die van invloed zijn op bestaande woningen. Aangezien in de directe omgeving van het plangebied geen woningen aanwezig die schaduwhinder of windhinder zullen ondervinden, is deze afweging niet van toepassing. Gelet op het voorgaande is er geen aanleiding om te veronderstellen dat hier geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij geconstateerd dat in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte een maximale hoogte van 71 meter is opgenomen. Ten einde te kunnen voldoen aan het beleid dat is vastgelegd in de Hoogbouwvisie Rotterdam 2019 stellen wij u voor de maximale hoogte terug te brengen tot 70 meter en de Verbeelding hierop aan te passen.

Conclusie

De zienswijzen zijn deels gegrond en leiden tot de volgende wijzigingen:

- De reactie van de Veiligheidsregio wordt gevoegd bij het de Verantwoording van het groepsrisico en de overwegingen worden aangevuld maatregelen ten aanzien van de bron;
- Aan de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'gemengd' wordt het volgende lid toegevoegd:
Artikel 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.
- **Artikel 3.2.3 (Bebouwingsnormen)** van de regels wordt aangepast en komt als volgt te luiden:
 - 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;
- 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;
- Op de verbeelding wordt de bouwhoogte aangepast naar 70 m.