

Raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
Subcommissie bestemmingsplannen op 27 september 2022

Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

Voorzitter	:	T. de Haan
Aanwezig	:	N. Akhatab (Denk), G.G. van Dijk (CU), D. van Dommelen (VVD), A. Kockelkoren (GroenLinks), J.G. Rozema (Partij voor de Dieren), M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam), P.J.H.D. Verkoelen (50Plus), M.M. Vlasblom (Bij1), H. Wempe (Volt)
Tevens aanwezig	-	
Ambtelijke ondersteuning:		J.H. Ekkelenkamp, G.J. de Jong, M. Craenen, A.J.S.M. Lushtaku-Smedts, C.J.M. van Oorschot, M. Zee
College van B&W:	-	
Griffie	:	N. Ferreira (commissiesecretaris), D.D. Wind (commissiesecretaris), M.R.D. Binda (commissiegriffier), C.C. van der Sar (commissiegriffier), Demisec (notulist)

1. Opening en agenda

De voorzitter opent de openbare hoorzitting van de Subcommissie Bestemmingsplannen en heet allen welkom.

Bij de hoorzitting Bestemmingsplan Schiekadeblok heeft reclamant 12 verzocht de zienswijze van bewonersvereniging Provenierswijk met meerdere personen te mogen toelichten en daarvoor iets meer tijd te krijgen. De voorzitter stelt voor bij het vaststellen van de agenda om dit te honoreren, waarbij op de inhoud en de tijd wordt zal worden en stelt vast dat de subcommissie hiermee akkoord gaat.

2. Hoorzitting Bestemmingsplan Hoek van Holland Voorduin

Reclamant 2:

Reclamant 2 heeft een schriftelijke reactie ingestuurd.

Reclamant 1:

De heer Geelhoed van EBH Legal behartigt de belangen van de exploitanten en eigenaren van Het Jagershuis. Hij reageert op de beantwoording van de zienswijze inzake de vastlegging van de toekomstige en bestaande

Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

bouwmogelijkheden alsmede het gebruik van het perceel waarin staat dat vanwege de monumentale en landschappelijke waarden van het plangebied ervoor is gekozen om de aanwezige bebouwing en de bestaande situatie als uitgangspunt te nemen en vast te leggen in het bestemmingplan. Deze duidelijke standpunten kloppen niet. Alleen het hoofdgebouw is bestemd en heeft een bouwvlak toegekend gekregen. Aan de andere gebouwen op het perceel is geen bouwvlak toegekend waardoor deze zijn wegbestemd in dit bestemmingsplan. Dat is strijdig met de motivering in de beantwoording van de zienswijze en met de aanwijzing als gemeentelijk monument waarvan zijn cliënten geen voorstander zijn. Er loopt nog een rechtbankprocedure over de aanwijzing als monument. Als het een monument moet zijn, dan moet het consequent zijn en moeten ook de bestaande legale gebouwen die belangrijk worden geacht vanwege hun ensemblewaarde op de kaart staan.

Door de aanwijzing als gemeentelijk monument worden de ontwikkelmogelijkheden beperkt. Als een dergelijk gebouw wordt gefixeerd in de bestaande gebouwen moeten de gebruiksmogelijkheden voldoende ruim zijn om de gebouwen perspectief te laten hebben. Het stelt zijn cliënten teleur dat het hoofdgebouw alleen de bestemming restaurant heeft gekregen zonder de normale breedte van een horecabestemming en zonder rekening te houden met het gemeentelijk beleid ten aanzien van een vierseizoenenbadplaats en het willen ontwikkelen van Hoek van Holland als deel van Rotterdam.

Aan het overgrote deel van het erf is de bestemming verkeer toegekend. Daar had een normaal perspectief moeten worden geboden, ook voor het bestaande badhuis. Als erf is er geen enkel reële gebruiksmogelijkheid voor.

Met de huidige bestemming is er onvoldoende toekomst voor het perceel en de bedrijfsvoering. Voor eventuele opvolgers moet het een volwaardig en goed doordacht bestemmingsplan zijn zowel als het gaat over de consequentie van het ensemble en de aanwijzing van het monument als voor wat betreft het reële toekomstperspectief voor gebruik als horeca.

In de gemeentelijke beleidsnota met betrekking tot horeca en het horecagebiedsplan Hoek van Holland wordt benadrukt dat verblijfsrecreatie in Hoek van Holland en het belang van een vierseizoenenbadplaats cruciaal zijn. Juist deze locatie zou meer kunnen en moeten hebben dan alleen de nu toegekende maatbestemming voor het hoofdgebouw.

De heer Van Dijk vraagt wat de heer Geelhoed voorstelt.

De heer Rozema vraagt hoe de heer Geelhoed de samenhang ziet tussen het bestemmingsplan en de aanwijzing tot gemeentelijk monument. Waarom wordt die koppeling zo nadrukkelijk gelegd? Als er geen gemeentelijke aanwijzing was tot monument, zou reclamant dan uit de voeten kunnen met de nu al geldende regels?

Mevrouw Kockelkoren hoort van de heer Geelhoed dat een aantal gebouwen ten onrechte niet op de kaart staan. Is dat met ambtenaren gecommuniceerd of is dat een nieuw punt? Als het niet bekend is op het stadhuis, kan het dan bekend worden gemaakt zodat de raad een oordeel erover kan vellen?

De heer Verhoef vraagt of de bijgebouwen bij het oorspronkelijke Jagershuis horen of later zijn toegevoegd.



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

De heer Geelhoed antwoordt dat vanwege de waardering van het ensemble en de rechtspraak over bestaande legale gebouwen de feitelijk en legaal aanwezige gebouwen op de kaart moeten staan. Dat betreft onder meer het badhuis en de bestaande bij- en aanbouwen aan het hoofdgebouw. Voor het gebruik lijkt het logisch om aansluiting te zoeken bij de normale bestemming horeca en horeca in de volle breedte toe te kennen aan het hoofdgebouw en aan een groter deel van het bijbehorende erf. Gebouwen met een bestemming erf en verkeer zijn onbruikbaar.

Ten aanzien van de verhouding tussen de goede bestemming en de aanwijzing tot gemeentelijk monument heeft hij op de consequenties van het argument van het college gewezen. Over de aanwijzing tot gemeentelijk monument loopt een procedure bij de rechtbank. Dit gebouw heeft niets bijzonders qua wetenschappelijke waarde, schoonheid en dergelijke en is niet meer origineel. Als iets als monument wordt aangewezen, moet het toekomst hebben en moeten voldoende gebruiksmogelijkheden worden geboden.

De bijgebouwen horen bij het oorspronkelijke gebouw. Ook het badhuis is een historisch gebouw. Er is een bunker op het perceel. De aan- en bijgebouwen zijn voor een deel al vijftig jaar aanwezig.

In de aanwijzing als gemeentelijk monument zijn ook de bijgebouwen en het badhuis meegenomen en daaraan is ensemblewaarde toegekend. Derhalve behoren zij op de kaart te komen en niet van de kaart te worden geveegd.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning

De heer Van Dijk vraagt of er gebouwen zijn verdwenen. Zo ja, hoe wordt dat opgelost? De procedure tegen de aanwijzing tot monument loopt. Waarom is gekozen voor de maatwerk horecabestemming en niet voor een breder perspectief?

Mevrouw Kockelkoren leest in de reactie op de zienswijze dat ervoor is gekozen voor de aanwezige gebouwen de bestaande situatie als uitgangspunt te nemen. Reclamant heeft een andere kijk daarop. Kan daarop worden ingegaan?

De heer De Jong bevestigt dat een groot deel van de grond de bestemming verkeer/erf heeft gekregen. De betreffende gebouwen zijn daarin op de plankaart opgenomen als bouwvlakken. Hij begrijpt niet wat inspreker bedoelt.

De heer Van Dijk maakt uit de inspraak op dat niet alles op de plankaart staat. Als bouwvlakken ontbreken, moet dat wellicht worden gecorrigeerd.

De heer Geelhoed wijst erop dat op de verbeelding op het internet alleen een bouwvlak staat bij het hoofdgebouw en niet bij de andere gebouwen. Klopt dit? Als dit wordt hersteld, is dat punt gedekt.

De voorzitter vraagt de ambtelijke ondersteuning om dit na te gaan en hier terugkoppeling over te krijgen.

De heer De Jong vervolgt. De bestemming horeca is om het monument te verankeren. De gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn beperkt tot het bestaande en kunnen niet worden verbreed tot een andere categorie horeca. Als een



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

andere functie gewenst is, moet een andere procedure worden gevolgd.

De heer Van Dijk wijst op het Toeristisch Recreatief Ontwikkelperspectief (TROP) waarin men naar een vierseizoenenbadplaats toe wil. Vormt dat geen aanleiding om hier naar een ruimere bestemming te kijken?

De heer De Jong antwoordt dat in het TROP dit gebied is aangewezen als zoeklocatie voor een verdedigingspark. Ideeën van alle eigenaren zijn geïnventariseerd. Deze worden gebundeld in een ambitiedocument. Dat traject loopt parallel aan dit bestemmingsplan. Daaruit zal blijken of andere bouwopties nodig zijn.

De voorzitter vraagt of er naar aanleiding van de schriftelijke reactie van reclamant 2 nog vragen zijn aan de ambtelijke ondersteuning.

Mevrouw Kockelkoren leest in de reactie op de zienswijze dat belanghebbenden en bewoners betrokken worden bij een op te stellen ambitiedocument voor het Voorduin dat wordt vastgesteld door het college. Wat is de rol van de raad daarbij?

De heer De Jong antwoordt dat het een uitwerking van de TROP is. Uit de opgehaalde ideeën volgt een ambitiedocument.

De heer Ekkelenkamp weet het niet, maar vermoedt dat de raad op de hoogte wordt gesteld.

3. Advisering zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hoek van Holland Voorduin

De voorzitter stelt dat de vlakkendiscussie is beslecht en dat contact wordt gehouden met reclamant. Aan de raad wordt teruggekoppeld dat dit technisch in orde is.

- | | |
|-------------|---|
| Reclamant 1 | Het merendeel is geadviseerd 'ongegrond', behalve 1.3 'Planschade' voor kennisgeving aannemen. De commissie gaat akkoord. |
| Reclamant 2 | Alle drie de zienswijzen zijn geadviseerd 'voor kennisgeving aannemen'. De commissie gaat akkoord. |

Mevrouw Kockelkoren wijst erop dat de advisering zienswijzen niet in iBabs staat.

De voorzitter meldt dat wordt gezorgd dat dit alsnog wordt toegevoegd.

In het raadsvoorstel moet eenmaal 'dijk' worden vervangen voor 'duin'. Hiervoor volgt een aangepast raadsvoorstel. Dit advies wordt als hamerstuk doorgeleid naar de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte van 5 oktober a.s.



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

4. Hoorzitting Bestemmingsplan Schiekadeblok

Reclamant 5:

De heer Derikx spreekt namens de eigenaren van de Delftsestraat 17/19.

In de reactie op de zienswijze is gemeld dat de 'Wetgevingszone – moderniseringsgebied' een bevoegdheid is van de gemeente. Reclamanten hebben niet de ambitie richting een onteigeningsprocedure te gaan, maar willen meedenken over hoe dat vorm kan krijgen en vervolgens een afweging maken in hoe daarmee wordt omgegaan.

Reclamanten hebben verzocht om ruimere planologische mogelijkheden, waaronder horeca. In de reactie op de zienswijze is aangegeven dat dat een omissie was op de verbeelding. Deze is aangepast, waarmee horeca 1 is hersteld.

Reclamanten hebben verzocht om een shortstay-/hotelfunctie. Dat is overgenomen op de verbeelding, maar het aantal van 180 kamers is blijven staan. Met de ruimere mogelijkheden zou dat aantal moeten meebewegen. Reclamanten hebben gevraagd ruimer om te gaan met de functie wonen en de kantoorgelegenheid. Er is een nijpend tekort aan woningen en de vraag naar kantoorpanden is weerbarstig. Reclamanten maken zich zorgen over de toekomstbestendigheid van de kantoorverhuur en zien graag dat een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan wordt opgenomen met de toevoeging van de functie wonen. Als aantoonbaar sprake is van teruglopende bezetting en/of leegstand kan dan met inachtneming van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat de functie wonen worden toegevoegd.

Optopping uitbreiding aan de zijde van de Delftsehof is niet mogelijk vanwege het wegnemen van het zicht op de karakteristieke wederopbouwgevels. In reactie op een andere reclamant is aangegeven dat er een extra bouwaanduiding karakteristiek wordt opgelegd, waardoor de waarden nog meer worden gewaarborgd in het bestemmingsplan. Tevens is aangegeven dat eventuele plannen worden getoetst door de commissie Welstand en Monumenten. Dan zou ook de mogelijkheid moeten worden geboden voor een extra bouwlaag als deze aantoonbaar aan de kwaliteitseisen voldoet.

Huurders moeten hun panden te allen tijde kunnen bereiken. Reclamanten hopen dat de overlast van bouwwerkzaamheden minimaal zal zijn. Met de bouwplaatsvergunning en de omgevingsvergunning Activiteit Bouwen is dat goed onder controle. Reclamanten maken zich zorgen over de cumulatie van geluid producerende activiteiten.

In het plan zijn minder parkeergelegenheden voorzien dan in de huidige situatie. Dat kan problemen geven als werkzaamheden moeten worden verricht aan de bebouwing. Reclamanten pleiten voor bepaalde vrijheden voor eigenaren of aanpalende gebruikers zodat dichtbij kan worden geparkeerd.

Volgens reclamanten blijft in het binnenhof een perkje over van slechts 1.000 m² terwijl daar veel ambities voor zijn. Is het niet verstandiger dit perkje in beheer te geven van de terrasexploitanten zodat wordt voorkomen dat het onbeheerd blijft en daar overlast kan ontstaan?

De heer Van Dijk vraagt of dit betekent dat reclamant geen publieke ruimte wenst. Reclamant zoekt ruimere mogelijkheden, maar stelt dat de kwaliteit voorop moet staan. Wil reclamant het pand volledig kunnen transformeren naar wonen omdat onduidelijk is of het pand toekomst heeft als kantoor?



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

Mevrouw Verkoelen vraagt welke afspraken met de gemeente zijn gemaakt over de verruiming van de 180 hotelkamers, de extra bouwlaag en het optoppen zodat het in overeenstemming blijft met het plan.

Mevrouw Kockelkoren constateert dat de zienswijze ten aanzien van de hotelkamers gegrond is verklaard. Waarom moet het aantal van 180 hotelkamers ook nog worden opgehoogd?

De heer Derikx licht toe dat als de oppervlakte van de terrassen en voor verkeersdoeleinden van de totale ruimte wordt afgehaald, er weinig openbare ruimte overblijft. Het is de vraag of de ambities dan realistisch zijn en of het geen hangplek wordt. Het zou mooi zijn de omliggende terrassen de bevoegdheid te geven om het binnenhof te exploiteren en beheren.

Het is niet de bedoeling het hele pand direct om te katten naar woningen, maar met een wijzigingsbevoegdheid kan daar eenvoudiger toe worden overgegaan. In het totale plangebied is ruimte voor 180 hotelkamers voorzien. Dat was al voordat reclamanten de aanduiding hotel kregen. Als een andere exploitant 180 hotelkamers wil realiseren, kunnen reclamanten niets meer met de bestemmingaanduiding.

Volgens de heer Van Dommelen wordt de rest niet voor terrasbezetting beschikbaar gesteld vanwege de overlast van de terrassen. Speelt dat volgens reclamant dan niet meer?

De heer Derikx stelt dat, juist als er geen functie op rust, de locatie uitnodigt om overlast te veroorzaken als er geen toezicht is. Als er een functie aan wordt toegekend, worden er partijen verantwoordelijk voor en is er toezicht, zodat Handhaving & Toezicht minder nodig zijn.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning

Volgens mevrouw Vlasblom neigt het naar willekeur dat het bestemmen van hotel/short stay wel gegrond wordt verklaard en woningen niet. Waarom wordt op deze manier geadviseerd?

Mevrouw Verkoelen vraagt een toelichting op de toegestane 180 kamers. Zit daar ruimte in?

De heer Rozema verwijst naar reactie 5.9 waarin het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 wordt opgevoerd terwijl volgens reclamant horecageluid niet in de cumulatie van geluidsoverlast zit. Is dat gemeentelijk of rijksbeleid? Voorgeschreven is hoe geluid moet worden gemeten. Hoe is een kwalitatieve afweging gemaakt?

De heer Van Dommelen vraagt hoe de 180 hotelkamers worden toegedeeld.

Mevrouw Kockelkoren vraagt hoe in generieke zin wordt omgegaan met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. In welke gevallen is dat een goed idee en waarom hier niet?



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

De heer Van Dijk vraagt hoe de openbare ruimte wordt beheerd. Hoe denkt men over het voorstel van reclamant voor een soort gezamenlijk beheer?

De heer Verhoef vraagt of dit de enige locatie is waar een hotelfaciliteit aanwezig kan zijn. Het zou zuur zijn voor reclamant als zijn zienswijze gegrond is verklaard en hij vervolgens achter het net vist.

Mevrouw Craenen wijst erop dat het Hotelbeleid uitgaat van gecontroleerde groei. 180 kamers zijn passend bij de omvang van het Schiekadeblok, ondanks de verruiming van de locaties waar een hotel is toegestaan. Er zijn meer bestemmingen waarin een hotel is toegestaan, maar in de meeste bestemmingen passen geen 180 kamers. Het is een beetje: wie het eerst komt, die het eerst maalt. Voorgesteld wordt een hotel wel toe te staan maar woningen niet, omdat een hotel voor niet-permanente bewoning is. Een hotel hoeft niet te voldoen aan milieuregels voor wonen of te toetsen op geluid en andere zaken en is derhalve eenvoudiger toe te kennen dan woningen.

Mevrouw Vlasblom vraagt hoe short stay wordt gedefinieerd, want shortstaycontracten kunnen ook betrekking hebben op woningen voor maximaal twee jaar.

Mevrouw Craenen geeft aan dat short stay nooit wordt gebruikt in de regels van een bestemmingsplan, omdat het een onduidelijke term is. Iemand mag zijn hele leven in een hotel gaan wonen. Als men een eigen adres heeft, is het een woning. Een woning moet voldoen aan de milieuregels en een hotel niet. Het Reken- en meetvoorschrift geluid komt uit de Wet milieubeheer. Daarin staan de regels waarop geluid moet worden berekend voor bepaalde bronnen. Horeca wordt op een andere manier berekend en heeft een ander effect. Ze kunnen niet in één model worden samengevoegd om op één getal dB-belasting op een gevel te komen. De isolatiewaarde is bepaald voor de meest dominante bron. De terrassen hebben een bepaalde omvang met een bepaald toegestaan aantal mensen. Daarmee kan de geluidsoverlast van het terras worden berekend. Het beheer van het binnenterrein wordt niet geregeld in het bestemmingsplan.

Mevrouw Zee stelt dat een wijzigingsbevoegdheid voor wonen na invoering van de Omgevingswet niets meer waard is, omdat niet is voorzien in overgangsrecht.

Mevrouw Lushtaku licht toe dat voorafgaand aan het inrichtingsplan voor de publieke ruimte een Programma van Eisen wordt opgesteld. De wens is dat dit een ontmoetingsplek wordt met groen en bomen. Dat is anders dan het exploiteren van terrassen.

Reclamanten 6 en 7:

De heer Bäcker spreekt namens LSI Participations BV en Schiestraat Ontwikkeling B.V. (LSI). Deze discussie leent zich niet voor een toelichting van vijf minuten. Het geschil kent een zeer lange voorgeschiedenis die ten onrechte wordt afgedaan als niet relevant. Van het college had mogen worden verwacht dat de raad volledig zou zijn geïnformeerd over de totstandkoming van de vaststellingsovereenkomst in 2015 en het bereiken van overeenstemming in 2013 over de stedenbouwkundige uitgangspunten (Eindrapport Tafelsessies



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

2013). Dat eindrapport is vandaag aan de griffier gezonden.

Op de parkeerstrook is een bovengrondse parkeergarage voorzien waaroverheen een kantoorgebouw wordt gerealiseerd van circa 75.000 m². Daarmee vormde de parkeerstrook een belangrijk onderdeel van de integrale ontwikkeling van het Schiekadeblok. In de vaststellingsovereenkomst is vastgelegd dat de integrale herontwikkeling van de parkeerstrook het uitgangspunt zou zijn. Een deelafsprake daarbij was een onvoorwaardelijk recht van LSI en haar rechtsopvolgers om een bovengrondse parkeervoorziening te realiseren op de parkeerstrook.

Door de gekozen structuur wordt het reclamanten onmogelijk gemaakt de ontwikkelingen op de parkeerstrook en het Schiekadeblok volgens de uitgangspunten van het Eindrapport Tafelsessies 2013 te realiseren.

De raad heeft in 2020 in strijd met de vaststellingsovereenkomst een nota van uitgangspunten vastgesteld die strijdig is met het Eindrapport Tafelsessies 2013 zonder contact met LSI of Remise010. Mogelijk komt dit doordat het college in het raadsvoorstel van 2020 niets heeft opgenomen over het Eindrapport Tafelsessies 2013. Over de ondermaatse informatievervalsing door het college zijn eerder al kritische opmerkingen gemaakt door de Rekenkamer.

In de Nota van Zienswijzen wordt gesuggereerd dat het ontwerpbestemmingsplan niet in strijd zou zijn met de vaststellingsovereenkomst, terwijl aan de parkeerstrook de bestemming 'gemengd-5' is toegekend waarmee wordt voorzien in kantoren, bedrijven tot en met categorie 2, horeca en detailhandel. Met de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan wordt in strijd gehandeld met de vaststellingsovereenkomst op grond waarvan een gebouwde bovengrondse parkeervoorziening kan worden gerealiseerd. Daarnaast wordt de beoogde stedenbouwkundige structuur zonder toelichting verlaten waardoor de beoogde hoogwaardige kantooromgeving niet meer kan worden gerealiseerd. De raad heeft onderkend dat LSI rechten heeft ten aanzien van de spoorstrook, aangezien daarnaar wordt verwezen op pagina 50 van de nota van uitgangspunten (NvU) april 2020. Er staat ook dat de ambitie hoger ligt, maar dat een parkeergarage niet wordt uitgesloten, omdat het een bestaand recht is. In de Nota van Zienswijzen staat dat de vaststellingsovereenkomst de eigenaar van de parkeerstrook slechts zou verplichten met de gemeente te overleggen over een eventuele herontwikkeling van de parkeerstrook. De voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam heeft onder meer geoordeeld dat door de vaststellingsovereenkomst een duidelijke verplichting op de gemeente rust om bepaalde publiekrechtelijke bevoegdheden op een bepaalde manier uit te oefenen. Indien aan de voorwaarden is voldaan, moet de gemeente zorgdragen voor het verlenen van de omgevingsvergunning en goedkeuring van het plan voor de bouw van een gebouwde parkeervoorziening op de parkeerstrook. LSI wil voorkomen dat het college geen omgevingsvergunning meer kan verlenen conform de vaststellingsovereenkomst als de raad het bestemmingsplan waarin geen bovengrondse parkeervoorziening is opgenomen, vaststelt. De gemeente zal dan een forse schadevergoeding aan LSI moeten betalen. De raadsheer-commissaris van het gerechtshof heeft de gemeente daarvoor gewaarschuwd. Dat nog geen gebruik is gemaakt van het recht om een bovengrondse parkeervoorziening te realiseren, betekent niet dat dit recht is komen te vervallen en dat het de gemeente en de raad vrijstaat om dit recht te negeren.

Het college heeft zich niet goed verdiept in de huidige rol van LSI, die als



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

samenwerkingspartner van de huidige grondeigenaar een groot financieel belang heeft bij behoud van de huidige planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van de 'planologische witte vlek'. Met de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden enorm beperkt met financiële schade van dien.

Vaststelling van het bestemmingsplan brengt een oplossing van het geschil niet dichterbij. De raadsheer-commissaris van het gerechtshof heeft LSI en de gemeente bewogen het gesprek te voeren over mogelijke oplossingen. Het zou van weinig fatsoen getuigen en financieel nadelig zijn voor de gemeente als het ontwerpbestemmingsplan in de tussentijd wordt vastgesteld. Reclamanten roepen de raad op de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan van de raadsagenda te schrappen.

De heer Verhoef heeft gelezen dat is opgeroepen tot een gesprek tussen de gemeente en LSI. Komt dat gesprek er? Zo ja, wanneer?

De heer Rozema leest in de brief van het college aan de raad dat reclamant heeft gehandeld in strijd met de vaststellingsovereenkomst. Hoe reageert reclamant daarop?

Mevrouw Kockelkoren vraagt of het niet een keer tijd wordt dat een richtinggevend plandocument wordt vastgesteld om voor alle partijen de zaak helder te krijgen. Die lange geschiedenis is er ook omdat het al zo lang onduidelijk is.

De heer Van Dijk vraagt of reclamanten nog steeds parkeerplekken willen realiseren naast een hoogwaardig OV-knooppunt. Is wat destijds is bevroren nog steeds het uitgangspunt? Reclamanten hebben een uitgebreide zienswijze met veel bijlagen ingediend. Waar zitten de 'paaseieren'?

De heer Bäcker heeft de brief aan de raad met de zwartgelakte passagesgelezen. Het gesprek heeft vandaag plaatsgevonden. Dat leidt tot een vervolgoverleg eind volgende week. LSI zou de vaststellingsovereenkomst hebben geschonden door een samenwerking aan te gaan met Remise010 / J.P. van Eesteren. In de vaststellingsovereenkomst staat dat LSI geen zeggenschap mag hebben in de partij die eigenaar is van de grond, maar niet dat LSI geen samenwerking mag aangaan met een gerenommeerd bouwbedrijf dat tevens eigenaar is van de grond. LSI heeft niet gehandeld in strijd met de vaststellingsovereenkomst. De gemeente heeft op meerdere punten gehandeld in strijd met de vaststellingsovereenkomst.

De vraag of het geen tijd wordt om het bestemmingsplan vast te stellen, is lastig te beantwoorden. Een planologische witte vlek betekent dat veel mag worden gerealiseerd. Het maken van concrete afspraken met de eigenaar over een initiatief, is geen reden om een bestemmingsplan vast te stellen met negatieve consequenties voor de grondwaarde.

Het is niet de insteek om parkeerplekken te realiseren. In 2013 zijn afspraken gemaakt, wat heeft geleid tot het Eindrapport Tafelsessies 2013. Er is een stedenbouwkundig model ontwikkeld waarin is gezocht naar een adequate parkeeroplossing. Die is gevonden in het realiseren van een bovengrondse parkeervoorziening aan de zijde van het spoortalud. Daar overheen komt



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

kantoorbebouwing. Die stedenbouwkundige structuur is onderdeel van de afspraken uit 2015 welke de gemeente moet respecteren. Er is veel gezegd en geschreven in dit dossier. Het college zal niet alle stukken met de raad hebben gedeeld. LSI wil dat de gemeente de vaststellingsovereenkomst respecteert.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning

De heer Van Dijk vraagt of het Eindrapport Tafelsessies is betrokken in het stedenbouwkundig model dat is ontwikkeld.

De heer Rozema vindt het verwarrend dat in de zienswijzenrapportage wordt verwezen naar niet-openbare stukken. Gaan publiekrechtelijke besluiten boven privaatrechtelijke besluiten? Als een ander planologisch kader wordt aangenomen, vervalt dan het derde beding waarnaar wordt verwezen? Als een raadsbesluit deze ontwikkeling onmogelijk maakt, vervalt de vaststellingsovereenkomst dan van rechtswege?

In de brief van het college aan de raad staat niet dat er geen samenwerkingsovereenkomst mag worden gesloten, maar dat de spoorstrook slechts juridisch is geleverd. Wat houdt dat in? Heeft dat met de scheiding tussen juridisch en economisch eigenaarschap te maken?

De heer Verhoef vraagt of de raad wel een besluit mag nemen als publiekrechtelijke besluiten boven privaatrechtelijke besluiten gaan?

Mevrouw Lushtaku meldt dat er verschil van inzicht is tussen LSI en de gemeente over de status van een rapport van een zogenaamde tafelsessie in 2013. Volgens de gemeente heeft het geen formele status en is dat het inzicht van LSI op dat moment. In de loop der jaren is men tot andere inzichten gekomen. Er is een nota van uitgangspunten vastgesteld waarop is doorgewerkt. In de tussentijd is ook met G&S aan een plan gewerkt dat lijkt op de nota van uitgangspunten.

Wat privaatrechtelijk is afgesproken is nooit een raadsbesluit geweest. De raad gaat over de gebiedsontwikkeling en het vaststellen van het bestemmingsplan. Over de levering van de spoorstrook verschillen partijen van inzicht. De spoorstrook is verkocht, maar de zeggenschap over wat ermee gebeurt ligt bij LSI. Dat is in strijd met de vaststellingsovereenkomst.

Ten aanzien van de vaststellingsovereenkomst en de akte waarmee Remise010 de grond heeft gekocht, is de bepaling dat de gemeente zou meewerken aan een parkeergarage ten gunste van de gemeente. De eigenaar van de grond moet met de gemeente in overleg over de gebiedsontwikkeling. De eigenaar is aangesproken toen met andere plannen werd gekomen voor dit gebied. Dat loopt nog.

Mevrouw Zee reageert op de vraag of het besluit mag worden genomen. Voor het bestemmingsplan wordt gekeken of het economisch en praktisch uitvoerbaar is. Dat is het geval. De gemeente heeft voldoende mogelijkheden om dit plan uit te voeren.

De heer Van Oorschot bevestigt dat bepaalde documenten niet inzichtelijk kunnen worden gemaakt, omdat ze onderdeel zijn van de



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

prijsbepalingsprocedure waarin de gemeente met Remise010 in overleg is over de verwerving van de spoorstrook. Op beider verzoek is bij de rechtbank een procedure gestart waarin stukken worden gewisseld. Er kan slechts worden verwezen naar deze stukken en er kan niet op worden gereageerd.

Het ging de heer Rozema om de leesbaarheid van de zienswijzenrapportage. Gaat een publiekrechtelijk besluit boven een privaatrechtelijk besluit?

Mevrouw Lushtaku kan deze vraag niet beantwoorden.

Reclamant 8:

De heer De Waal spreekt in namens VvE Weena/Hofplein/Delftsestraat.

De overgrote meerderheid van de VvE-leden is uiterst tevreden met de tot nu toe bekende bouwplannen. In de lange aanloop naar dit ontwerpbestemmingsplan hebben zij niet alleen een luisterend oor geboden aan de gemeentelijke plannen maar ook op kritische wijze willen meedenken over het helpen slagen van dit project. Hun gebiedskennis is ingegeven door hun woonervaring. Zij hebben intensief contact met de gemeente en met de horecaondernemers wat leidde tot een goede, harmonieuze en blijvende samenwerking.

Er zijn zienswijzen ingediend om zeker te zijn dat het projectplan op de juiste wijze doorgang kan vinden door vertragende hindernissen op voorhand weg te nemen. Het Schieblokproject wordt als een eiland voorgesteld. De commissie wordt gevraagd de zienswijzen op alle punten ter harte te nemen en er zo voor zorg te dragen dat de Weenaflats, het Schieblok en de binnenstad een geïntegreerd geheel worden voor wonen, werken en uitgaan op een harmonieuze en handhaafbare manier in een mooie en prettige omgeving. De commissie wordt veel wijsheid en voortvarendheid gewenst om dit mooie project te doen slagen.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning

De heer Rozema vraagt of zienswijze 8.6 'Luchtkwaliteit' wordt geregeld in het ruimtelijk spoor. Wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat er grenswaarden te vermelden zijn? Kan in de toelichting worden opgenomen dat op grond van bepalingen grenswaarden niet worden overschreden?

Mevrouw Kockelkoren onderschrijft het pleidooi om het Schiekadeblok niet als een eiland voor te stellen.

In de reactie op zienswijze 8.8 'stedelijke opwarming' staat dat stedelijke opwarming en het voorkomen van hittestress niet zijn onderzocht omdat dat niet verplicht is. In het ontwerpbestemmingsplan is wel opgenomen dat gebouwen mogen worden voorzien van een groen dak. Dat is weinig grond om hittestress te voorkomen. Hoe wordt dat gezien?

Mevrouw Craenen reageert dat dit plan onder het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) valt. In dat programma komen ontwikkelingen (die luchtvervuiling veroorzaken) in de binnenstad en ontwikkelingen op het gebied van verkeer en mobiliteit (die luchtvervuiling verminderen) samen die uiteindelijk ertoe zouden moeten leiden dat er geen overschrijdingen zijn. Er zijn jaarlijkse monitoringsrapportages dat er geen overschrijdingen zijn. Als het toevoegen van vervuilende ontwikkelingen wordt



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

afgewogen tegen minder of schonere mobiliteit, is er geen overschrijding. Dat kan voor dit specifieke gebied niet worden onderbouwd met cijfers. De grenswaarden zijn niet berekend, dat hoeft niet als een plan onder het NSL valt. In het bestemmingsplan kunnen zaken worden verplicht en toegestaan. Er is geen regelgeving over hoe hittestress in beeld wordt gebracht of wat (te) veel is. De ambities om te vergroenen kunnen voor een deel via de tenderprocedure worden gevraagd. Er zijn mogelijkheden geboden om daken te vergroenen en het binnenhof groener te maken, maar er zijn geen concrete eisen gesteld aan het voorkomen van hittestress.

De heer Verhoef constateert dat vragen over verkeer, mobiliteit en ontsluiting beperkt worden beantwoord. Is er zicht op hoe het zich in het totaal gaat verhouden in de binnenstad?

De heer Van Oorschot antwoordt dat dat in dit bestemmingsplan is meegenomen in de gebruikte verkeerscijfers voor de milieuberekeningen. Er wordt in ruimer verband gekeken naar vervoersbewegingen en de milieugevolgen daarvan. Dat is niet eenvoudig terug te vinden in de tekst van het bestemmingsplan. Voor de herinrichting van het Hofplein wordt gekeken naar de effecten van het versmallen of verminderen van rijbanen op de overige wegen voor autoverkeer. Ook wordt gekeken naar wat wordt toegevoegd voor fietsers en voetgangers. Dat wordt in een breder kader geplaatst. Mevrouw Kockelkoren is voorstander van het ruimere verband. Dat kan op een ander moment worden geïllustreerd. Er wordt vergroend in een ruimer gebied. Hittestress heeft aandacht, maar is niet specifiek verwerkt in dit bestemmingsplan.

Reclamant 9:

Mevrouw Awadalla vertegenwoordigt Big Room B.V., Club Reverse.

Niet iedereen kan tevreden worden gesteld, maar de raad moet zorgvuldige afwegingen maken die leiden tot een eindresultaat waarin iedereen zich kan vinden. Hoe zijn bepaalde keuzes tot stand gekomen?

Waarom wordt gekozen voor het toekennen en behouden van slechts één nachthorecabestemming en vervolgens door de herziene plannen voor een nog niet bestaande tweede nachthorecabestemming? Waarom is de keuze niet gevallen op het behoud van de evenementenlocatie Reverse aan de Delftsestraat 21? De gevolgen van de nieuwe plannen zijn zeer ingrijpend voor haar cliënt. De continuïteit van zijn onderneming kan niet worden gewaarborgd. De nachthorecaverunning 4 wordt gedegradeerd naar daghorecaverunning 1. Haar cliënt exploiteert sinds 2011 nachtclub en evenementenlocatie Reverse en heeft daarvoor een 24-uursexploitatievergunning. Reverse vervult een belangrijke verbindende rol. Het publiek is een afspiegeling van de Nederlandse samenleving. Culturen, geloven en seksuele geaardheden komen samen. Als de bedrijfsactiviteiten moeten worden beëindigd is dit een enorme domper voor haar cliënt en de vele bezoekers. Reverse trekt elk weekend 750-1000 bezoekers. In de zienswijzenrapportage wordt hieraan geen aandacht besteed. Haar cliënt mocht nergens op rekenen vanwege zijn tijdelijke exploitatievergunning en tijdelijke huurcontract. Dat is juridisch onjuist. Is sprake van een tijdelijk contract na ruim elf jaar? Het getuigt van weinig besef van de rol die Reverse vervult in het nachtleven. Het staat haaks op de in december 2021 vastgestelde omgevingsvisie. Het huidige geluid/de huidige geluidsoverlast zijn niet



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

onderzocht op basis van feitelijke omstandigheden, maar gebaseerd op de nieuwe situatie. Op dit moment is geen sprake van geluidsoverlast door Reverse voor de woontorens. Haar cliënt heeft onlangs een gedegen akoestisch onderzoek laten uitvoeren door dB Brothers. Er worden geen overschrijdingen verwacht en er kan aan de geluidsnormen worden voldaan. dB Brothers heeft gebruikgemaakt van eenzelfde rekenmethode als Peutz. De geluidsrapportage is aan de commissie gezonden. Het argument van geluidsoverlast houdt geen stand. Hoeveel daghoreca en/of restaurants moeten er in het gebied rondom de woontorens komen? Is daar überhaupt behoefte aan en waarop is dat gebaseerd? Er is een enorme schaarste aan nachthoreca. Bij nachthoreca gaat het alleen om het weekend. Op de overige dagen kan Reverse dan ook niet voor geluidsoverlast zorgen. Haar cliënt is ervaren op verschillende vlakken. Hij organiseert diverse evenementen in Reverse. Reverse trekt een zeer divers publiek. Verschillende doelgroepen, culturen en leeftijden voelen zich thuis. Als Reverse wordt wegbestemd is er geen locatie meer voor dergelijke evenementen. In de plannen ontbreken een zorgvuldige belangenafweging en een integratie van nachthoreca. Er wordt met twee maten gemeten. Er zijn geen valide argumenten gegeven waarom Reverse wordt weg bestemd. Dat is pure willekeur. Dat past niet in een stad als Rotterdam. Ook hier moet sprake zijn van gelijke monniken, gelijke kappen. De behoefte aan nachthoreca blijft ook bestaan na het herontwikkelen van het Schiekadeblok. Een mix van horeca-activiteiten is wenselijk in een ontwikkelingsgebied waarbij horeca wordt geïntegreerd en wordt gezorgd voor een prettig woon- en leefklimaat. Haar cliënt verzoekt de raad met klem aan de Delftsestraat 21-23 een horecabestemming toe te kennen in overeenstemming met de 24-uurshoreca- en exploitatievergunning waarover hij nu beschikt. Dit doet recht aan de wens diversiteit en inclusiviteit te stimuleren en is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

De heer Akhatab vraagt wat de maatschappelijke functies van club Reverse zijn. Wat zijn de gevolgen als de vergunning van 4 naar 1 gaat? Wat voor soort evenementen organiseert club Reverse en wat is de doelgroep?

Mevrouw Vlasblom is het ermee eens dat een bruisend nachtleven belangrijk is voor de stad. Zijn er gesprekken met de gemeente gevoerd? Hoe zijn deze verlopen? Heeft de gemeente aan club Reverse een andere locatie geboden? Zou reclamant dat willen? Wat houdt een zorgvuldige geluidsmeting in? In welke zin staat dat haaks op wat de gemeente heeft gecommuniceerd?

De heer Rozema vraagt of reclamant zijn nachthoreca in het Schiekadeblok zou willen organiseren. Is een nachthoreca-exploitatievergunning op perceel of op naam? Kan een horeca 4-vergunning worden meegenomen naar een andere locatie?

De heer Van Dommelen vraagt wat is toegezegd en afgesproken toen reclamant begon in 2011. Was de duur van de exploitatie van de nachtclub duidelijk voor reclamant?

De heer Wempe heeft nog geen kennis kunnen nemen van de geluidsrapportage. Wat is daaruit gekomen?



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

De heer Van Dijk vraagt reclamant toe te lichten waarom van tijdelijkheid juridisch gezien geen sprake meer zou kunnen zijn.

In hoeverre is in het geluidsonderzoek rekening gehouden met het stedenbouwkundig model onder dit bestemmingsplan?

Mevrouw Awadalla antwoordt dat het akoestisch onderzoek door dB Brothers vergelijkbaar is met het onderzoek van bureau Peutz. Gebleken is dat club Reverse onder 107 dB(A) blijft en derhalve aan de geluidsnormen kan voldoen. Haar cliënt staat ervoor open als aanpassingen noodzakelijk worden geacht. Na elf jaar exploiteren is er geen sprake meer van tijdelijke aard. In beginsel is dat wel in de huurovereenkomst aangegeven. In eerste instantie zou alles worden gesloopt en weer worden heropgebouwd. Later zijn deze plannen in de voorliggende ontwikkeling veranderd. Haar cliënt is zeer slecht betrokken. Hij is pas later betrokken bij de klankbordsessies, werd slecht geïnformeerd en had niet het gevoel te worden gehoord als grote speler. Hij is een belangrijke speler op de Delftsestraat. Er worden regelmatig workshops, bruiloften, galafeesten, grotere evenementen, clubavonden en DJ-avonden georganiseerd voor een zeer divers publiek. Club Reverse heeft een maatschappelijke functie. De gevolgen van een vergunningswijziging van horeca 4 naar horeca 1 zijn immens groot. De onderneming moet volledig worden verbouwd en er moet daghoreca worden gecreëerd. Haar cliënt heeft gekozen voor nachthoreca. Club Reverse is tot iets groots uitgegroeid, ze trekt vele autochtone en allochtone doelgroepen aan. Er is geen mogelijkheid geboden om club Reverse elders te exploiteren. Haar cliënt is niet in de plannen meegenomen en er is geen oplossing geboden. De nachthorecavergunning staat op naam van club Reverse.

De heer Wempe vraagt of in het geluidsonderzoek ook de geluidsoverlast van bezoekers die komen en gaan is meegenomen.

Mevrouw Awadalla antwoordt dat op geen enkel moment sprake zal zijn van geluidsoverlast.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning

De heer Akhatab vraagt hoe wordt bepaald welke club wel of niet kan doorgaan. De gevolgen voor club Reverse zijn immens. Denkt de gemeente daarin mee? Wordt een deel van de gevolgen door de gemeente gefinancierd?

De heer Verhoef vraagt of is meegedacht over een nieuwe locatie voor club Reverse. Is het initiële tijdelijke huurcontract afgegeven op grond van feit dat het pand gesloopt zou worden? Heeft de gemeente akoestisch onderzoek gedaan om te beoordelen of daar 24-uurshoreca kon worden toegestaan? Zijn de verkeersstromen van het publiek reden om daar geen 24-uurshoreca toe te staan?

Mevrouw Vlasblom las in de zienswijze dat voor € 400.000,00 is verbouwd. Is dat destijds met de gemeente besproken, zodat duidelijk zou zijn dat hier geen plaats meer zou zijn voor een nachtclub? Reclamant is pas later betrokken bij de klankbordgroep. Is dat bewust? Zo ja, waarom?

De heer Wempe vraagt of en hoe de verschillen van de geluidsonderzoeken



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

kunnen worden verklaard.

De heer Van Dijk vraagt of er verplichtingen uit voortvloeien als tijdelijkheid wat langer duurt dan aanvankelijk voorzien. Is de ambtelijke ondersteuning al bekend met het geluidsonderzoek van reclamant? Kan dat impact hebben?
Reclamant sprak over 'gelijke monniken, gelijke kappen'. Hoe is de aanwijzing van de nachthoreca tot stand gekomen?
In het AD stond een artikel: 'een hardere roep om zachter geluid'. Kan dat impact hebben op de horecacategorieën en dergelijke?

De heer Van Dommelen vraagt of de commissie de huurovereenkomst kan inzien in verband met de tijdelijkheid en de gemaakte afspraken. In het Schiekadeblok is deze horecafunctie wel mogelijk. Hoe wordt bepaald wie die exploitatie uiteindelijk gaat doen?

Mevrouw Verkoelen vraagt of tijdelijkheid nader kan worden gedefinieerd. Wanneer is sprake van tijdelijkheid, wanneer van gedogen en wanneer van rechten? Een aantal reclamanten klaagt over de communicatie. Hoe is de communicatie met de huidige gebruikers van de panden verlopen?

Mevrouw Zee wijst erop dat aan dit gebied maximaal 650 woningen worden toegevoegd. Het moet een levendig gebied blijven waar horeca op zijn plaats is. Gezocht wordt naar een optimum voor een prettig woon- en leefklimaat voor de mensen in de woontorens en een levendig gebied op de begane grond. Er is nagedacht over geschikte locaties voor nacht-, avond- en daghoreca. Daarbij is gekeken naar het geluid van binnen naar buiten de horeca, het stemgeluid van de terrassen en de loopstromen van bezoekers en wat de overlast daarvan is voor huidige en toekomstige bewoners. Daaruit is niet gebleken dat er ruime mogelijkheid is voor nachthoreca, aangezien dat gepaard gaat met overlast. De afweging is terug te lezen in het ontwerpbestemmingsplan. Het onderzoek dat reclamant heeft ingebracht, is nog niet bestudeerd. Zodra dit is gedaan, wordt daarop teruggekomen.

De heer Verhoef vraagt hoeveel klachten er zijn geweest over overlast van club Reverse.

Mevrouw Zee kan deze vraag niet beantwoorden.

De heer Van Oorschot licht toe dat in een bestemmingsplan wordt geregeld wat maximaal wordt toegelaten. Naast een aanduiding in het bestemmingsplan is er een opname in het horecagebiedsplan met een bepaalde categorie. Dat is hier zo veel mogelijk gelijkgeschakeld. Dat wil niet zeggen dat, als de huidige exploitant de zaken goed regelt, een eventuele opvolger geen overlast veroorzaakt. Alleen in dit bestemmingsplan kan worden aangegeven waar en in welke omvang horeca kan worden toegestaan.

De heer Wempe heeft vernomen dat de gebouwen geluidsdicht worden gebouwd. Hoe aannemelijk is het dan dat men in huis mensen hard hoort spreken?



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

De heer Verhoef stelt dat het een aannahme blijft of er wel of geen overlast zal zijn.

Mevrouw Craenen geeft aan dat overlast moeilijk is te definiëren en geen onderdeel is van het akoestisch onderzoek. De Directie Veiligheid heeft geadviseerd op bepaalde principes en daar is zeker naar geluisterd bij het bepalen waar de horecazaken het beste kunnen komen. Voor het akoestisch onderzoek is de locatie bepaald. Een horecavergunning is in het bestemmingsplan locatiegebonden. In de nota van uitgangspunten is opgenomen dat daar één nachthoreca gewenst is en die is gekoppeld aan club Annabel. De avondhoreca is gepositioneerd in de nieuwbouw, zodat het goed kan worden geïsoleerd. Dat is anders dan in de bestaande bouw langs de Delftsestraat.

Mevrouw Lushtaku meldt dat juridisch gezien alle ondernemers in gemeentelijke panden tijdelijke contracten hebben. Die tijdelijkheid duurt inmiddels lang. Van een tijdelijkheid van elf jaar heeft een ondernemer ook profijt gehad. Er worden panden gerenoveerd en er wordt ook gesloopt voor herontwikkeling. Dan wordt gekeken wat waar komt. Men wil dat breed doen samen met de ondernemersvereniging. Met deze en andere ondernemers is gesproken. Het is niet fijn om te horen dat men weg moet. De gemeente blijft echter in gesprek.

De heer Verhoef informeert of alle ondernemers in het Schiekadeblok zijn aangesloten bij de ondernemersvereniging. Wordt ook gesproken met de ondernemers die dit niet zijn?

Mevrouw Lushtaku antwoordt dat niet alle ondernemers zijn aangesloten bij de ondernemersvereniging. De ambitie is samen op te trekken om het bereik groter te maken. Er wordt gebouwd aan een creatief innovatief ecosysteem, dat is niet alleen een taak van de gemeente. Veel ondernemers hebben contact met de verhuurders. Als interactie gewenst is, zet de gemeente deze verhuurder in om de huurders te informeren.

Mevrouw Craenen reageert op 'een hardere roep om zachter geluid'. Er is gerekend met een aannahme van het type muziek en het aantal decibellen dat gewenst is in een club. Als het geluid in de club lager is, zijn er andere mogelijkheden en opties. Het is dan de vraag of de gewenste exploitatie mogelijk is.

De voorzitter wijst de commissie erop dat zaken als geluid en inspraak in de commissiebespreking kunnen terugkomen.

De heer Wempe vraagt aandacht voor de willekeurige verdeling van de horeca. In de reactie staat dat Club Annabel een visitekaartje is voor de stad en nachthoreca mag blijven. Club Reverse is wellicht ook een visitekaartje voor de stad, maar mag geen nachthoreca blijven. Dat neigt naar willekeur. De argumenten in de reactie kunnen voor club Reverse net zo goed gelden.

De voorzitter vindt dit een politieke vraag die in de commissie aan de wethouder

Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

moet worden gesteld.

De heer Akhatab vroeg of de gemeente ook meedenkt en of een deel wordt gefinancierd bij een eventuele verplaatsing.

De heer Verhoef vraagt zich af of niet alle huurcontracten van de gemeente tijdelijk zijn aangezien ze elke vijf jaar worden verlengd.

Mevrouw Vlasblom heeft gevraagd naar de communicatie tussen de gemeente en reclamant ten tijde van de verbouwing van € 400.000,00. Waarom is reclamant pas laat bij de klankbordgroep betrokken?

De heer Van Dommelen wil het huurcontract graag inzien.

Mevrouw Lushtaku weet niet of dat mogelijk is en gaat dat na.

De heer Van Oorschot weet van de verbouwing van € 400.000,00 voor Reverse. Daarover is een aantal maal met reclamant gesproken. Hij is gewezen op zijn tijdelijke huurcontract en op het feit dat de gemeente de eigenaar is van het pand. Reclamant heeft geen toestemming gevraagd voor de verbouwing en is gewezen op het risico. Partijen zijn regelmatig met elkaar in gesprek, zowel formeel als informeel.

Reclamant is nooit uitgesloten van de klankbordgroep. Wellicht zijn uitnodigingen niet altijd bij alle ondernemers terechtgekomen.

Alle huurcontracten zijn tijdelijk, maar hier gelden specifieke bepalingen. De panden waren oorspronkelijk van LSI en zijn in 2015 naar de gemeente gekomen. De gemeente heeft toen contracten overgenomen.

Mevrouw Lushtaku vult aan dat alle huurcontracten zijn gericht op de herontwikkeling. Geprobeerd wordt de ondernemers zoveel mogelijk perspectief te geven.

De heer Van Oorschot geeft aan dat kan worden geprobeerd iemand elders onder te brengen, maar voor een definitieve situatie moet een selectieprocedure worden gestart om een gelijk speelveld te creëren waarin meerdere partijen belangstelling kunnen tonen.

De heer Verhoef vraagt in het geval van reclamant wanneer het huurcontract wordt beëindigd.

Mevrouw Lushtaku antwoordt dat dit is als de verbouwing van zijn pand aan de Delftsestraat begint.

De voorzitter schorst de vergadering.

Schorsing

De voorzitter heropent de vergadering.



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

Reclamant 10

De heer Koreman spreekt in namens Vereniging RCD/District East. Hij geeft aan dat zijn dochter veertien jaar geleden werd geboren in het antikraakgebied Schieblok, waar schietpartijen, wietkwekerijen en louche clubs het beeld bepaalden. In plaats van sloop voor nieuwbouw die er voorlopig toch niet zou komen, koos de gemeente voor permanente tijdelijkheid. Dat leidde tot een uniek ecosysteem, gedreven door creativiteit, innovatie en experimenteerlust. Juist het rauwe, onaffe karakter heeft tal van initiatieven mogelijk gemaakt: Perron, Roodkapje, Dakakker, Annabel, HipHopHuis, Schieblok, Biergarten e.v.a. Het gebied kent 150 ondernemers en staat wereldwijd bekend, zelfs bovenaan de Lonely Planet-lijstjes, als innovatief urban district. Voor velen is het een veilige en bruisende plek geworden waar jeugd, starters en anderen komen werken en ontspannen. Juist zij die vanwege afkomst en geaardheid elders in de stad moeilijk terecht kunnen. Het Schiekadeblok is meer dan stenen en mensen. Het is een springplank naar de grote wereld. Overdag, maar juist ook in de avond en nacht. Unieke clubs en podia zorgen voor een dwarsdoorsnede van de samenleving, van salsa tot hiphop, van techno tot rock. Voor dit ecosysteem zouden andere steden een moord doen. Dit laat zich moeilijk plannen. Helaas is het wel eenvoudig de nek om te draaien, door het aan te haken en de huur te verhogen. Dit ecosysteem is cultureel-sociaal én economisch van grote waarde. Zaken op het vlak van betaalbaarheid dienen geborgd te worden en mogelijk gemaakte worden zodat de creativiteit er blijft. Het gaat over het behoud van nachtcultuur, dus minimaal twee nachtvergunningen (Annabel en Schieblok) en heel specifiek voor Roodkapje een categorie 3A-vergunning met achtergrondmuziek. Ook moet worden geborgd dat door het succes van het blok geen generieke ketens hun intrek gaan nemen waardoor het blok ongeloofwaardig wordt. Dit kan worden geborgd in een bestemmingsplan, zodat de huidige en de volgende generaties kunnen genieten van dit eigenwijze stukje Rotterdam. Als laatste dient een expliciete beschrijving van de bedrijvigheid op creatief en cultureel vlak plaats te vinden, zoals dat ook in bijvoorbeeld de Minervahaven in Amsterdam gebeurt.

Mevrouw Vlasblom vraagt of het volledig honoreren van de ingediende zienswijze alle problemen oplost. Zij vraagt of voor Roodkapje is gesproken over de mogelijkheid de nachthoreca in de kelders onder te brengen. Gevraagd wordt wat het aflopen van enkele vergunningen binnen de werkgroep betekent voor de bestaanszekerheid van betrokken ondernemers.

Mevrouw Kockelkoren begrijpt dat aan het verzoek om minimaal twee nachtvergunningen wordt tegemoetgekomen. Zij vraagt of Annabel daarbij wordt meegeteld en of bezwaarde nog steeds beperkingen ziet. Over de betaalbaarheid geeft zij aan dat voor de borging daarvan passages zijn opgenomen in de nota van uitgangspunten. Het is jammer dat er kennelijk toch weer een zienswijze voor nodig is. Zij vraagt of het Amsterdamse voorbeeld meer zekerheid biedt.

De heer Koreman geeft aan dat het bestemmingsplan een aantal zaken borgt. Daarna komt nog het proces van aanbesteding. Als de panden worden verkocht, is het zaak dat de uitgangspunten in de tenders goed worden verwerkt. Dat vraagt om een scherpe omschrijving van wat er kan en mag komen en is



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

afhankelijk van het grondbod van de afdeling Vastgoed. Als wordt gekozen voor de hoogste prijs, heeft dat direct gevolgen voor de betaalbaarheid. Het omschrijven van de soort bedrijvigheid heeft zin omdat dit stuurt op het type ondernemer. Het borgt niet de betaalbaarheid. Als de vraagprijs op gespannen voet staat met de motiemeters gaat het alsnog mis. Dat vraagt onderzoek. De vraag over Roodkapje zal ambtelijk beantwoord moeten worden. Binnen wordt het geluid goed geïsoleerd, de herrie op straat zal wellicht niet in het stedenbouwkundig plan passen.

De tweede nachtvergunning betreft de kelder van het Schieblok. Die is 2,30 meter hoog. Dat is voor een club te laag. Het woord 'kelder' moet worden geschrapt. De toepassing moet breder zijn.

Het gebruik is al twintig jaar tijdelijk. Bezwaarden hebben daar hun kans in gezien om te experimenteren. Ondernemers hebben echter wel moeite met investeringen vanwege die blijvende onzekerheid. Gelukkig is er nu zicht op een permanente situatie. De tussentijd duurt nog jaren. Het pleidooi is die periode heel serieus te nemen.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Vlasblom vraagt de ambtelijke ondersteuning naar het verschil tussen gebruik van de kelder of de plint als de ervaren geluidsoverlast vooral betrekking heeft op geluid van buiten.

De vraag over de mogelijkheid om avondhoreca categorie 3 op Roodkapje van toepassing te laten zijn, wordt op aangeven van reclamant ook ambtelijk gesteld.

De heer Verhoef vraagt naar de visie van de gemeente op de tussenperiode, die zoals reclamant verwoordt nog jaren zal duren. Dit om te voorkomen dat waardevolle initiatieven uit het gebied verdwijnen.

Mevrouw Kockelkoren stelt de vraag over de vergelijking met de Minervahaven in Amsterdam ook ambtelijk en wil weten hoe de wens de huren laag te houden gestalte heeft gekregen in de nota van uitgangspunten in het bestemmingsplan.

Mevrouw Vlasblom vraagt of er voor de tussenperiode voor zowel gebouwbeheer als community management een plan is en of daar middelen voor worden uitgetrokken.

Mevrouw Craenen antwoordt dat nu aan de raad wordt voorgesteld één extra locatie voor nachthoreca in de kelder van het Schieblok mogelijk te maken. De meest geschikte plek in overleg met DCMR en Directie Veilig is een kelderlocatie omdat die nu zonder al te veel onderzoek kan worden bestemd. De 103 dB zal er makkelijker worden gedempt dan in de plint. Daar zijn enorme aanpassingen vereist om het geluid binnen te houden. Publiek kan vanuit de kelder van het Schieblok zonder overlast voor de woningen te veroorzaken via de Schiekade vertrekken. De opties zijn niet uitgebreid bestudeerd omdat is voortgeborduurd op de Nota van Uitgangspunten.

Of horeca in de kelder van Roodkapje constructief en brandveilig mogelijk is, valt nu niet in te schatten. Omdat een bestemmingsplan haalbaar en uitvoerbaar



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

moet zijn en dat nu niet is te bepalen, wordt nu geen extra locatie voor nachthoreca toegevoegd.

De heer Verhoef vraagt of dit in de toekomst, als het wel bekend is, wel mogelijk is.

Mevrouw Craenen geeft aan dat een bestemmingsplan op basis van een goed uitgewerkt plan altijd kan worden aangepast.

Mevrouw Zee is niet bekend met de situatie bij Minerva in Amsterdam. De betaalbare huren worden bij de verkoop van gemeentelijke panden meegenomen. In de verkoopprijs wordt het als verplichting meegenomen. Op die manier is sprake van borging.

Mevrouw Lushtaku voegt toe dat het ook in de motie verwoorde uitgangspunt van 1/3 lage huur wordt meegenomen, evenals het creatieve, innovatieve ecosysteem. Dat betekent dat de panden minder waard zijn dan wanneer ze gewoon zonder voorwaarden in de markt worden gezet. Dat wordt meegenomen in de tenderdocumenten.

De heer Van Oorschot geeft over de tijdelijke invulling aan dat met de Vereniging RDC/District East wordt overlegd over de formulering van uitgangspunten. Aanstaaende donderdag 29 september 2022 vindt een gesprek plaats over de invulling van het ecosysteem in de tussentermijn én op de langere termijn. Het staat nog niet op papier, maar met de betrokken ondernemers wordt overlegd. Er is niet per se voor iedere ondernemer die er nu zit in de toekomst plek. Er wordt verkocht, er wordt gesloopt. Met uitvoering van de motie 'een derde lage huur' wordt een deel van het ecosysteem behouden in de nieuwe situatie. Er is nooit gesteld dat iedereen die er nu zit op dezelfde wijze terug kan komen.

De heer Rozema geeft aan dat er ook een horecagebiedsplan voor het centrum is. Hij vraagt of een samenhang kan worden geschetst. In het horecagebiedsplan voor het centrum mag worden uitgebreid tot categorie 2 voor de horeca. Hij verzoekt het ambtelijk apparaat de commissie BWB hier enige duidelijkheid over te verschaffen.

Mevrouw Craenen reageert dat deze horecabestemming is afgestemd met Directie Veiligheid, waarbij de kans op een exploitatievergunning in de toekomst is meegewogen.

De heer Van Oorschot geeft aan dat tweejaarlijkse herziening van het bestemmingsplan de volgende stap is.

Mevrouw Vlasblom begrijpt dat als verder onderzoek in de kelder van Roodkapje uitwijst dat hier geluid dicht en veilig kan worden gewerkt een herziening van het horecabeleid kan leiden tot alsnog een vergunning, die door dit bestemmingsplan niet kan worden tegengehouden.

Mevrouw Zee geeft aan dat als een ondernemer met een concrete aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan komt, met een invulling die de



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

eigenaar/huurder wenst, deze zal worden beoordeeld op ruimtelijke aspecten. Als de bestemming is gewijzigd, is een exploitatievergunning op basis van de nieuwe bestemming nodig. Aan een wijziging van het bestemmingsplan kan het bestemmingsplan zelf niet in de weg staan.

Reclamant 11

Mevrouw Provoost geeft aan dat de Independent School for the City die sinds vier jaar op de Delftsestraat is gehuisvest al sinds de start met de gemeente in gesprek is over mogelijke aankoop van het pand en enkele naastgelegen panden. Het plan komt overeen met het in stand houden en verder intensiveren van het bestaande ecosysteem. Het betreft hier kunstenaars die schrijven over de stad en ontwerpen maken die op de stad betrekking hebben. Eerder was men onderdeel van de coöperatie Delftsestraat. Reclamant is van huis uit architectuurhistoricus en zodoende blij met het behoud van de Delftsestraat. Wederopbouw is een belangrijke periode voor de Rotterdamse identiteit. De nu algemeen erkende waarde is tegenstrijdig met wat in het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan wordt toegestaan en met de cultuurhistorische waarde. De Delftsestraat is een karakteristieke straat. Dat is niet te verenigen met de maximalisatie die het bestemmingsplan toestaat. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat bovenop alle panden in de Delftsestraat twee lagen bebouwing komen. Die is teruggelegd, maar steekt aan de achterzijde (binnenhof) uit. Daarbij is de mogelijkheid de onderbouw vol te bouwen. De vraag is wat er dan overblijft van de cultuurhistorische waarde. Voor die twee lagen is een constructie nodig die dwars door de bestaande panden gaat en met grote kolommen in de kelder komt te staan, precies de kelder waar Roodkapje en andere muziekinitiatieven hun plek hebben en willen behouden. Deze opbouw is tegenstrijdig met het gewenste programma. Het wordt in vierkante meters aantrekkelijker voor een ander soort ontwikkelaar. Dat zou juist op deze plek niet gewenst moeten zijn.

Mevrouw Kockelkoren vraagt over de toevoeging van twee lagen of dat bij een paar panden wel en een paar panden niet zou kunnen. In 11.2 wordt het bezwaar toegekend. De vraag is of dat voldoende zorg wegneemt.

De heer Van Dijk vraagt of reclamant kans ziet de spanning in het bestemmingsplan te benutten voor een even zo spannende optopping. Er zijn verschrikkelijke voorbeelden van optopping, maar ook heel spannende, die echt iets toevoegen.

Mevrouw Provoost ziet in de toekenning van 11.2 een goede manier om de kwaliteitseisen te verhogen. Het bijgevoegde kaartje klopt niet. Aan twee panden is aan de achterzijde een karakteristiek toegevoegd, waarbij het ene fysiek onmogelijk is en het andere bij het pand van Annabel is. Daar is vermoedelijk een vergissing gemaakt. Het neemt al met al de zorgen niet weg. Wat de twee lagen betreft, geldt dat een bestemmingsplan dingen mogelijk maakt. Aangezien er nog een tender komt, is denkbaar dat een ontwikkelaar de maxima gaat benutten. Dan komt er een massief blok op. Gezien de sfeer in Rotterdam en de financiële condities is dit niet ondenkbaar. Over de architectonische kwaliteit van de optopping zijn geen zorgen. Het programma dat reclamanten voor ogen hebben en de betaalbaarheid ervan zijn



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

niet te verenigen met de investeringen die voor zo'n opbouw nodig zijn. Het trekt een heel ander programma aan.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning:

Mevrouw Vlasblom merkt op dat het in de zienswijze gaat over de mogelijkheid van het verbieden van darkstores. Uit literatuur blijkt dat dit veel overlast kan veroorzaken. Gevraagd wordt waarom de overlast van een darkstore als ernstiger wordt beschouwd dan bij avondhoreca.

De heer Rozema vraagt naar het optoppen van de Delftsestraat. De gemeentelijke hoogbouwvisie beschrijft de 'Rotterdamse laag' (15 tot 25 meter). Hij vraagt hoe hoog de opgetopte Delftsestraat zou worden en hoe zich dat tot die Rotterdamse laag verhoudt.

Hij vraagt naar de betekenis van het woord 'overstek'.

Ambtelijk wil men voorkomen dat zich een kroeg in het gebied vestigt, zo blijkt uit de reactie op 11.3. De vraag is of men een kroeg een exploitatievoorziening mag weigeren op basis van voorzienbaarheid en de toekomstige exploitant mag vertellen dat hier niet de door hem gewenste exploitatie komt.

Mevrouw Kockelkoren begrijpt uit het gegrond verklaren van zienswijze 11.2 dat tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren, maar dat het lijkt dat daarmee de plank is misgeslagen. Zij vraagt om een toelichting en de mogelijkheid tot reparatie.

Als het optoppen met twee lagen mogelijk is, moeten Welstand en Monumenten dit toetsen. Als slechts één laag constructief mogelijk is en er worden over de hele linie twee lagen toegevoegd, is dat een achteruitgang van het cultuurhistorisch waardevol aanzicht. De reactie en de praktische constructieve mogelijkheden laten zich slecht rijmen.

Mevrouw Verkoelen vraagt wat dit alles gaat doen met de cultuurhistorische waarden. Al wordt er nog niets concreet voorbereid, het wordt wel mogelijk gemaakt. Met één laag gaat het goed, met twee lagen gaat het door alle panden heen en blijft er niets over.

Als het mogelijk wordt gemaakt en die twee lagen komen er bovenop, is de vraag of het programma daadwerkelijk gaat wijzigen omdat een aantal opties niet meer mogelijk is. Dat is dan wellicht tegenstrijdig met de cultuurhistorische waarden.

De heer Van Dommelen leest dat inzake 11.2 nog een beeldkwaliteitsplan en welstandscriteria volgen. Het beeldkwaliteitsplan is naar verwachting eind 2022 gereed en moet daarna door B&W worden vastgesteld. De raad stelt de welstandscriteria vast. Gevraagd wordt of dit hetzelfde is. Daarnaast wordt gevraagd of ook geldt voor 11.1 en of dit geldt voor de gehele beeldkwaliteit, zowel aan de zijde van de Delftsehof als aan de zijde van de Delftsestraat.

De heer Verhoef vraagt hoe de levendige omgeving en reuring die in het gebied zijn beoogd zich verhouden tot een darkstore, die daarmee in tegenspraak lijkt. In



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

plaats van te wachten op de parapluvoorziening zou nu reeds vastgesteld kunnen worden dat die darkstore daar niet moet komen.

De heer Van Dijk vraagt of de optopping één of twee lagen telt afhankelijk is van de vraag of er constructief moet worden ingegrepen. Het beeld van kolommen dwars door gebouwen heen stemt niet vrolijk. Twee lagen toestaan alleen als het niet leidt tot enorme constructieve wijzigingen zou een optie zijn.

Mevrouw Zee geeft aan dat de darkstores niet nu al worden gereguleerd, is omdat het voorbereidingsbesluit op dit moment nog geldt. Ook na vaststelling van dit plan kunnen darkstores zich hier niet vestigen. Er is één uniforme regeling voor de stad waarin dat met de paraplueregeling wordt gereguleerd. De optopping mag tot 26,5 meter hoogte komen, dat is maximaal 7,5 meter boven op de bestaande hoogte.

De term 'overstek' is het omgekeerde van 'terugleggen uit de gevel'. Concreet mag men hier, waar de voorzijde aan de Delftsestraat twee meter terug ligt, eenzelfde aantal meters 'uitkragen' aan de achterzijde. Dit heet overstek. Rotterdam brancheert niet. Er wordt vergund op basis van activiteiten. Afhankelijk van de activiteiten die de horeca onderneemt, wordt een vergunning verleend. De bestemming horeca 1 tot en met 4 wordt gereguleerd op openingstijden en hoeveelheid geluidbelasting.

Over de tegemoetkoming aan 11.2 bestaat kennelijk een misverstand. Op de gehele Delftsestraat inclusief achterbouw is de aanduiding 'karakteristiek' komen te liggen. Voor een opbouw op bestaande panden of de achterbouw geldt dat er geen nadelig effect mag zijn voor de cultuurhistorische waarden van het gebouw. Voor een omgevingsvergunning voor de optopping is een positief advies van Welstand nodig.

De heer Verhoef vraagt naar het effect op de cultuurhistorische waarden als het ene pand wel wordt opgetopt en het andere niet.

Mevrouw Lushtaku beschrijft dat als juist heel karakteristiek: de Rotterdamse laag is te herkennen. Met de mogelijkheid voor op- en aanbouwen verwacht men dat iedereen hetzelfde doet en dat de diversiteit die er nu ook is, behouden blijft.

Mevrouw Zee geeft aan dat optopping zonder de constructie aan te tasten ook mogelijk is met bijvoorbeeld een houten constructie. De mogelijkheden zal de initiatiefnemer op dat moment moeten onderzoeken en voorleggen aan de commissie voor Welstand en Monumenten. De optopping is interessant voor de waarde van het pand en de verkoop. Optopping met twee lagen wordt mogelijk gemaakt om dit financieel haalbaar te maken.

Over het beeldkwaliteitsplan en de welstandsrichtlijnen wordt opgemerkt dat er voor het plangebied nu geen actuele welstandsrichtlijnen zijn. Die worden pas



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

opgesteld als het plangebied tot ontwikkeling komt. Dat is in aanvulling op de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan vormt daar nu de input voor. Voorstel is de twee bouwlagen op deze manier te laten staan.

De heer Rozema vraagt of het welstandsbeleid voor dit gebied wel tijdig af is. De vraag wordt gesteld of niet te snel wordt beslist op dit bestemmingsplan als men ongewenste ontwikkelingen op het gebied van welstand wil tegengaan.

De heer Van Oorschot geeft aan dat de gemeente de panden nu zelf in bezit heeft en ze niet op korte termijn verkocht zal hebben. Daar vindt nu een nadere overweging op plaats. Momenteel gelden wel een welstandscriterium en een beeldkwaliteitsplan voor heel Rotterdam Central District. Omdat het plan nu anders is dan tien jaar geleden moet voor dit gebied een update worden gemaakt.

Reclamant 12

Mevrouw Van den Broek, mevrouw Smouter en de heer Van Winsen spreken gezamenlijk in namens bewonersvereniging Provenierswijk.

Mevrouw Smouter geeft aan dat de bewonersvereniging al vaker heeft gereageerd op de plannen voor het Schiekadeblok. Haar bijdrage gaat over participatie, kosten, grondwater en compensatie.

Aandacht wordt gevraagd voor het ontbreken van participatie. Hieronder wordt verstaan deelnemen aan gesprekken door gelijkwaardige partijen. Als de gemeente een bijeenkomst belegt waar bewoners worden geïnformeerd over een plan of wijzigingen is dat meestal informatie van één kant. De mening van de bewoners wordt aangehoord en weggestopt. Werkelijke interesse in de mening van de bewoners zou gevolgen moeten hebben voor de plannen. Ook bij het ontwerpbestemmingsplan is de participatie beperkt gebleven tot de informatiebijeenkomst. Door de coronaregels vond de communicatie hoofdzakelijk via de computer plaats. Daaraan konden niet alle bewoners deelnemen. In de informatiesessies zijn toezeggingen gedaan die nu nog moeten worden uitgevoerd. Het zou logisch zijn als de gemeente meer uitleg zou geven. Dat de Agniesebuurt en Provenierswijk kennelijk niet tot het plangebied behoren en de bezwaren van bewoners zodoende buiten beschouwing blijven, komt onredelijk over.

Kosten: de bewonersvereniging heeft twee mooie groene singels. Als men de Provenierswijk beoordeelt naar de singels heeft men geen compleet beeld van de wijk. In de smallere straten wonen mensen die niet zoveel groen om zich heen hebben. Bij alle plannen worden bewoners in drie straten het meest gedupeerd. Extreme hoogbouw heeft gevolgen voor licht en lucht in de wijk. De bewonersvereniging heeft veel mensen in de afgelopen tijd kunnen helpen met aanvragen voor energietoelagen. Er zijn echter veel meer kostenstijgingen. Hoogbouw maakt het aanbrengen van zonnepanelen zinloos. Dat heeft de bewonersvereniging al jaren geleden vastgesteld. Koude-warmte-installaties die grote bedrijven aan de zuidzijde van het station op temperatuur houden, hebben al veel ruimte in de wijk in beslag genomen. Onder het parkeerterrein van de NS



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

ligt zo'n installatie. Die wordt gebruikt door Central Post. Voor warmtepompen in de wijk is geen plaats meer.

Grondwater: bij het funderen van extreme hoogbouw worden speciale voorzieningen getroffen, zoals het slaan van damwanden en het langdurig bevroren van het grondwater. Het is onjuist dat de fundering van het nieuwe Schiekadeblok geen problemen zal geven voor de Provenierswijk. De grondwaterstromen worden volgens gemeentelijke deskundigen verstoord. Dat heeft gevolgen voor de houten funderingen van de huizen.

Compensatie: de bouw van de Zalmhavenflat heeft aangetoond dat de ontwikkelaars voldoende verdienen om bezwaarmakers af te kopen. Rotterdam heeft in Central District ontwikkelaars met grote bedragen gecompenseerd en gesubsidieerd. De bewonersvereniging vraagt daarom de subcommissie om rekening te houden met de wijkbewoners die de lasten van de extreme hoogbouw gaan ondervinden en daardoor schade lijden.

De heer Van Winsen ziet deze ontwikkeling als onderdeel van één grote ontwikkeling van zestien of zeventien torens van 70 tot 250 meter hoogte, alle in één langgerekte hoogbouwzone van Pompenburg tot de Statentunnel. Een gebied van 40 hectare, op de Zuidas na het grootste binnenstedelijke ontwikkelingsgebied van Nederland. Ontzettend massaal en de bewoners van de aangrenzende Agniesebuurt en Provenierswijk weten van niets. Dit alles nog los van de gebouwen onder de 70 meter die ook in dit gebied gaan verrijzen. Er is niets verteld, laat staan dat is geparticipeerd. Participatie echter, is een kernbegrip in de komende Omgevingswet. Er is voorlichting geweest, een inloopavond voor Treehouse, zonder cijfers over de milieueffecten en een Zoomvergadering over het Schiekadeblok. Van medezeggenschap is niets te bespeuren geweest. Dat zou al verbijsterend zijn als het alleen over het Schiekadeblok ging, maar zeker als het over de hele hoogbouwzone gaat. Over het Central District, een woud van gigantische torens, is nooit overlegd. Doodse stilte, jarenlang. Reclamant denkt dat dit bewust is gedaan, door de zwaar geconcentreerde hoogbouwzone consequent in heel kleine stukjes op te knippen. Voor postzegelplannetjes bestaat geen MER-verplichting. Het Schiekadeblok is uit het Central District gehaald: een duidelijk voorbeeld van salamitactiek. De Europese Commissie heeft dit soort praktijken als onrechtmatig veroordeeld, de Raad van State heeft er ook meerdere uitspraken over gedaan. In plaats van werkelijke overlast in kaart te brengen, zijn rekenmodellen gebruikt. Modellen die niet raken aan de werkelijkheid. Geluidsoverlast van de treinen voor de Provenierswijk, door weerkaatsing van het geluid tegen de hoogbouw, wordt ontkend. Door het gebruik van een harde grens hoeft de overlast voor de Provenierswijk en Agniesebuurt, die grenzen aan het plan, er niet aan te worden toegeschreven. Bezonningsstudies worden per project uitgevoerd, maar niet cumulatief. De studies laten zien dat de wijken zelfs méér zon zouden krijgen door de hoogbouw. Dit zijn geen frisse praktijken die kunnen plaatsvinden omdat geen effecten worden berekend voor het gebied als geheel en geen MER nodig is. Het kan plaatsvinden omdat met een wijde boog om de burgers heen wordt gelaveerd. Dat vreet aan het vertrouwen in de overheid. Gevraagd wordt het plan

Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

on hold te zetten en een MER te organiseren voor de hele strook en de bewoners van Provenierswijk en Agniesebuurt te laten participeren.

Mevrouw Van den Broek merkt dat wat in haar bijlagen over Treehouse staat ook voor het Schiekadeblok geldt. De milieueffecten van Treehouse worden niet meegenomen. Dat blijkt uit bijlage B5 met alle geplande torens. Het is heel verwonderlijk dat de Provenierswijk niet wordt meegenomen, zeker qua geluid en wind. De sportstrook wordt veel verder naar voren gebouwd dan Central Post. Heel het gebied rondom Centraal Station en Schiekade wordt een kathedraal waarin het geluid weerkaatst. *[Reclamant laat een geluidsopname horen van een passerende trein, gemeten op 70 dB.]* Contact met de MER-commissie heeft uitgewezen dat deze grootstedelijke ontwikkelingen in samenhang gezien moeten worden. Daar bestaat jurisprudentie over. Volgens bijlagen die reclamant meestuurde, hebben B&W in zowel 2011 als 2012 een project-MER en een studie in samenhang beloofd. Aan die beloftes wordt niet voldaan. De lucht die volgens RIVM in de Provenierswijk al slecht is, wordt nog slechter. Heel veel informatie klopt niet. De Rotterdamse Rekenkamer heeft inzake de Woonvisie naar voren gebracht dat die op foutieve gegevens is gebaseerd. De bezonningsstudie wijst uit dat men letterlijk een halfjaar in de schaduw komt te zitten. Meedoen met de energietransitie zit er voor de hele wijk dus niet in. Twee perrons op CS worden met 90 meter verlengd richting Central Post. Dit leidt tot extra overlast en een extra wateropgave. Dit alles is niet meegenomen in de onderzoeken van het Schiekadeblok en Treehouse. Er lopen inmiddels vijf beroepszaken van reclamant. Er gaan meer treinen rijden, die harder gaan rijden. Dat is allemaal niet meegenomen. Reclamant hoopt dat het bestemmingsplan wordt afgekeurd en dat er een nieuwe structuurvisie komt met een goede plan-MER en dat de omgeving serieus wordt genomen.

De heer Van Dijk vraagt naar de niet-nagekomen toezeggingen. Hij vraagt om een overzicht daarvan. Hij vraagt of reclamanten contact hebben met de wijkraad.

De heer Akhatab vraagt of de bewoners met de gemeente in gesprek zijn gegaan over de kennelijk ontbrekende participatie.

De heer Van Dommelen hoort de kritiek, maar weet ook dat heel veel mensen een huis in Rotterdam willen hebben. Daar moet de raad rekening mee houden. Gevraagd wordt of reclamanten zélf kijken naar wat wél mogelijk is.

Mevrouw Vlasblom stelt vast dat het niet de eerste keer is dat de participatie bij deze gemeente niet goed loopt. Gevraagd wordt wat men verwacht op het vlak van compensatie.

Mevrouw Verkoelen vraagt in hoeverre er binnen de wijken is georganiseerd dat de mening van bewoners over het voetlicht komt.

Mevrouw Smouter geeft aan dat de contacten in de wijken en met de wijkraden goed zijn. Sinds de wijken zijn samengevoegd, is over dit onderwerp nog niet met de wijkraad gesproken. Het gesprek met de wijkraad gaat wel geregeld



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

plaatsvinden. De bewonersvereniging Provenierswijk is sinds 1995 actief. Men vertegenwoordigt de wijk. In 2004 is men begonnen de raad uit te leggen dat het met de hoogbouw een kwestie van opletten was. Tot de coronatijd is alles gevolgd. Mevrouw Van den Broek heeft haar kennis over bezonning steeds met deskundigen kunnen bespreken. Er is veel gesproken met de gemeente, maar altijd in een situatie dat de bewoners het niet voor het zeggen hadden. Men werd altijd beschouwd als buiten het plangebied vallend. De grens van Central District ligt bij de laatste treinrails.

Van de huizen in Treehouse en Schiekadeblok is misschien 10% bestemd voor de middeninkomens. Geen student, geen gezin in Rotterdam kan die prijzen betalen. Met in totaal 140 huizen maakt Rotterdam het verschil niet. Daar wordt veel voor opgeofferd. De wijkbewoners weten wellicht beter wat men nodig heeft dan de gemeente zich bewust is.

De heer Van Winsen is verbaasd over de vraag of men heeft nagedacht over wat wél mogelijk is. Er spreekt de suggestie uit dat vanwege de woningnood de procedures opzij gezet kunnen worden. Dat kan het geval niet zijn. Er moet een MER komen voor het hele gebied. Dat komt ook als directief uit Brussel. Het ligt voor de hand omdat het gebied als één eenheid zal gaan werken. Nadenken over andere modellen moeten vooral degenen doen die zeggenschap hebben.

Mevrouw Van den Broek geeft aan dat men in de tijd van wethouders Hulman en Pastors ten minste aan tafel zat. Bewoners spraken met architecten aan tafel en konden meedenken. Dat is nu totaal niet het geval. De wijkraad wordt nu misbruikt als een communicatieafdeling van Stadsontwikkeling. De wijkbewoners worden er niet meer bij gehaald. Dat het Schiekadeblok in coronatijd aan de orde was, leverde de gemeente profijt op. Er zijn heel veel crises die nu niet worden benoemd en onderzocht in het Schiekadeblok. Reclamant wil dat dit wordt meegenomen. De woningen die nu worden gebouwd, zijn voor rijke bewoners.

Mevrouw Smouter merkt inzake compensatie op dat de architect van het verbouwde Centraal Station eens vertelde dat voor elke toren in Central District een schadevergoeding van € 1 miljoen zou moeten worden gevraagd. Zij wil compensatie voor de veelal arme mensen in de wijk die de nadelen ondervinden van de hoogbouw waar alleen maar rijke mensen in kunnen wonen.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning

De heer Verhoef vraagt waarom geen plan-MER is uitgevoerd. Gemeld wordt dat er weinig impact wordt verwacht. Gezien het aantal reclamanten en hun inspraak zijn er toch veel vragen en issues. Met een plan-MER was veel voorkomen. Reclamanten zeggen heel duidelijk dat er geen goede participatie is geweest. De gemeente geeft aan dat dit volledig goed is verlopen. Daar zit veel licht tussen. Meninge kunnen verschillen, maar dit zijn uitersten.

Mevrouw Verkoelen vraagt wat er is gedaan aan de betrokkenheid van de wijken. Uit de bijdrage spreekt dat alles in plannetjes is opgedeeld, maar onduidelijk is wat het cumulatieve beeld is. Zij kan zich als inwoner van de stad voorstellen dat daar aandacht voor bestaat. Hoe wordt omgegaan met de bodemgesteldheid, de

Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

waterhuishouding. Zeker omdat er meerdere plannetjes zijn die samen een heel stevig plan vormen, is dat de vraag.

De heer Rozema stelt zienswijze 12.2 aan de orde. Dit plan is een lokaal project met nationale betekenis onder de Crisis- en herstelwet. Artikel 2.19 uit die wet bepaalt dat een structuurvisie financiële onderbouwing van de grondexploitatie moet omvatten, voornemens inzake verwerving van gronden en andere zaken die in 2011 nog niet helder waren. De vraag is of reclamanten met zienswijze 12.2 niet een punt hebben, dat die structuurvisie uit 2011 een update heeft.

Mevrouw Kockelkoren vraagt naar aanleiding van een bijlage met alle torens en hun hoogtes, zo te zien afkomstig uit een presentatie uit december 2021, in hoeverre dit overzichtelijke kaartje is gedeeld met bewoners. Zij snapt dat bewoners zich onvoldoende op de hoogte gehouden voelen en alleen over puzzelstukjes worden geïnformeerd. Gevraagd wordt in hoeverre dit soort informatie breder wordt gedeeld.

De heer Wempe vraagt of het terecht is dat bewoners stellen dat alle bestemmingsplannen samen misschien wel heel andere uitkomsten geven dan afzonderlijk en dus een groter effect hebben op zo'n wijk.

De heer Akhatab vraagt waarom omliggende wijken niet worden meegenomen.

De heer Van Dommelen vraagt wat de Provenierswijkregel is, die vele malen in de antwoorden wordt genoemd.

De heer Van Dijk leest in de reactie dat geen sprake is van salamitactiek. Hij vraagt hoe hij dan moet duiden dat er straks andere plannen komen en er telkens weer per plan wordt gekeken naar de gevolgen. Dit kan wel degelijk optellen. De observatie van reclamanten dat zij niet kunnen meedoen aan de energietransitie is een interessante. Er is geen ruimte voor WKO-systemen omdat de systemen op noord werken voor zuid. Er valt te veel schaduw over de wijk voor zonnepanelen. Gevraagd wordt of genoegdoening mogelijk is. Ook wordt de cumulatie van geluid, waarvoor de kathedraal-beeldspraak werd gebruikt, aan de orde gesteld. De zorg van de bewoners van weerkaatsing via een kantorenwand klinkt reëel.

Ambtelijke beantwoording:

Mevrouw Craenen geeft aan dat geen sprake is van bewust opknippen van plannen. Toen werd begonnen met het bestemmingsplan Rotterdam Central District was dat met het Schiekadeblok het enige dat op stapel stond. De visie voor Pompenburg moest toen nog worden uitgewerkt. Gekozen is toen voor MER-beoordelingen per bestemmingsplan. DCMR heeft de m.e.r.-beoordeling opgesteld, hierin staat dat er geen belangrijke nadelige effecten waren en een MER niet noodzakelijk is. Het college heeft dat MER-beoordelingsbesluit genomen. In de afgelopen jaren zijn vele andere plannen in de omgeving ontstaan. Altijd is gekeken naar de milieueffecten in samenhang en cumulatie. Voor RCD, Schiekadeblok, Pompenburg, RISE, Lumière en ASR zijn alle verkeersontwikkelingen in één groot verkeersmodel voor RCD XL geplakt. Op basis daarvan is het geluid berekend dat op de nieuwe woningen valt. Voor



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

luchtkwaliteit valt een deel van het gebied binnen NSL, een ander deel wordt berekend met concrete getallen met het RCD-XL-verkeersmodel. Zo zijn ook de externe veiligheid en het groepsrisico beoordeeld. Of een MER gemaakt had moeten worden? Men zit in een rijdende trein. Dit kan in totaal als één groot stadsproject worden gezien, maar ook als losse projecten. Qua financiën of fasering of organisatorisch hebben ze niets met elkaar van doen. Er zitten andere ontwikkelaars op. Dat zijn redenen uit jurisprudentie waarom verschillende ontwikkelingen niet in samenhang gezien hoeven te worden. Bij de bestemmingsplannen heeft de gemeente de milieueffecten heel goed in samenhang in beeld proberen te brengen en getoetst aan de wettelijke kaders. Dat gaat vaak met behulp van verplichte rekenmodellen. Dat kan nog weleens andere uitkomsten opleveren dan men in werkelijkheid hoort omdat de werkelijkheid enigszins kan afwijken van een rekenmodel. De gemeente houdt zich dan aan de wettelijke rekenregels. Bij Lumière en RISE is inmiddels een ander besluit genomen door deze drie ontwikkelingen wel in samenhang te bezien en van een gezamenlijke MER te voorzien. Als autonome ontwikkeling worden Schiekadeblok, RCD en Pompenburg in deze MER meegenomen. De milieueffecten van deze bestemmingsplannen zijn opgeteld bij de ontwikkelingen waarvoor deze MER is opgesteld. Het ingewikkelde is dat voor RCD en Schiekadeblok de 'Provenierswijkregel' geldt voor bezonning, terwijl de andere projecten aan het nieuwe bezonningskader worden getoetst. In dit gebied zijn dus verschillende kaders waaraan wordt getoetst. De Provenierswijkregel luidt dat één uur extra schaduw mag komen op de Provenierswijk door de plannen in het hele RCD inclusief Schiekadeblok. Die regel is getoetst en wordt niet overtreden.

Mevrouw Verkoelen vraagt welk effect nieuwe ontwikkelingen als RISE hierop voor effect gaan hebben. Zij vraagt of de Provenierswijkregel dan nog steeds geldt.

De heer Van Oorschot geeft aan dat er bepalingen zijn voor Central District, dat een duidelijke begrenzing heeft, inclusief het Schiekadeblok, op de Provenierswijk. Voor alle andere plannen geldt het Afwegingskader Bezonning. De cumulatie van alle torens in Central District wordt in dat bezonningsonderzoek meegenomen.

De kwestie wel of geen MER opgesteld had moeten worden, is nog onderwerp van beroep voor bestemmingsplan Rotterdam Central District. De Raad van State heeft zich nog niet uitgesproken over diverse beroepschriften. De gemeente gaat ervan uit dat het standhoudt. Er wordt al anderhalf jaar gewacht op de zitting van dit bestemmingsplan.

De heer Verhoef vraagt of een voor de gemeente negatieve uitspraak betekent dat alsnog een plan-MER voor het Schiekadeblok komt.

De heer Van Oorschot kan die vraag nu niet beantwoorden. Dat zal het college moeten bepalen wanneer dit zich zou voordoen.

Mevrouw Craenen merkt op over milieu en geluid dat uit onderzoek blijkt dat er reflectie is, maar zo weinig dat het niet te horen zou moeten zijn. Dat blijkt uit de rekenmodellen. Alle overlast van het Centraal Station op dit moment is er al. Dat



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

valt buiten het plangebied. Het geluid vanaf het spoor dat tegen de gevel van de kantoorstrook of de torens valt en reflecteert richting de Provenierswijk, is in beeld gebracht. Die bijdrage is volgens berekeningen lager dan 1dB en dus niet door het menselijk oor waarneembaar.

Mevrouw Lushtaku merkt over participatie op dat de participatie in deze eindfase meer informierend is, terwijl vroeger sprake was van interactie. Voor het bestemmingsplan is nu geen sprake van participatie, maar van informeren via inloopbijeenkomsten, waar de Provenierswijk huis-aan-huis over is ingelicht. Dat leidde tot een paar bezoekers en een paar telefonische reacties. Op dit moment geldt voor dit gebied helemaal geen bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan kan er worden gestuurd op ontwikkelingen en worden de mogelijkheden beperkt.

De heer Van Oorschot geeft aan dat op uitnodigingen van wijkraden die al langer bestaan, zoals die van de Provenierswijk, altijd wordt ingegaan. Komende week gebeurt dat weer in de Agniesebuurt. In de afgelopen twee jaar beperkte de corona-pandemie ook de gemeente op dit gebied, behalve digitaal. Er is daarnaast veel publiciteit. Beweren dat mensen nooit kunnen weten wat er gebeurt, is stug, al is dat geen onderdeel van formele participatie.

Mevrouw Craenen merkt inzake de herziene structuurvisie op dat die is bekeken in relatie tot de vraag over de MER. Gemeend werd dat de uitgangspunten uit de structuurvisie van 2011 en de milieuonderzoeken niet tot actualisatie nopen. Dat die onderzoeken door aangepaste wetgeving zijn achterhaald, is logisch. Stikstof was in 2011 nog geen onderwerp. In het bestemmingsplan zijn de onderzoeken specifiek voor het Schiekadeblok geactualiseerd. Het programma is niet groter dan in de structuurvisie is aangegeven, de conclusie van de visie blijft daarmee overeind dat ondanks negatieve effecten het duurzamer is om in een hoogstedelijk gebied te ontwikkelen dan op een buitenstedelijke locatie.

De heer Van Oorschot geeft inzake WKO's en zonnepanelen aan dat inderdaad één WKO-installatie aanwezig is aan de noordzijde van het spoor die gebouwen aan de zuidkant bedient. Dat betekent niet dat in de rest van de Provenierswijk geen WKO-installatie kan worden aangelegd. Een WKO-installatie is een zware installatie die niet voor een individuele woning wordt aangelegd. Er is geen voornemen in de wijk een WKO-installatie voor Central District of een ander project in de buurt te realiseren. Daar zijn aparte procedures voor waarbij de provincie toetst en wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. De indruk moet worden weggenomen dat heel de wijk in het voorjaar en de zomer onder één grote wolk van schaduw terechtkomt. Vanwege de ligging achter het

Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

emplacement is er met name in de zomer nauwelijks schaduw over de Provenierswijk. In de wintermaanden heeft men al weinig aan zonnepanelen. De schaduw van een toren verloopt telkens in een vrij korte tijd over een woning.

De heer Rozema haalt uit de Crisis- en herstellwet dat de huidige structuurvisie niet in overeenstemming is met de bepalingen die zijn opgesomd. Dan hebben reclamanten gelijk in zienswijze 12.2.

Mevrouw Zee neemt dit mee.

De heer Van Oorschot geeft aan dat het door mevrouw Kockelkoren aangehaalde overzichtskaartje van de torens, met hoogtes, sinds kort wordt gebruikt bij presentaties aan omwonenden.

De voorzitter schorst de vergadering.

Schorsing

De voorzitter heropent de vergadering.

Reclamant 13:

De heer Yagoub spreekt in namens Poppodium Annabel, een zaal van 1200 bezoekers. Hij is de enige horecagelegenheid die niet van de gemeente huurt. Hij heeft rigoureus verbouwd en geïnvesteerd, met name om de bewoners aan de Delftsestraat te ontzien. Het is geen tijdelijke horecalocatie, Annabel wordt genoemd als belangrijke locatie voor de infrastructuur van de stad in de Popvisie. Het is zeker geen club. Drie jaar na opening besloot de eigenaar het pand te verkopen aan een ontwikkelaar. De ontwikkelaar wil een toren bouwen, dit staat niet in de bestemmingsplannen. De huidige pandeigenaar heeft een ander belang terwijl Annabel graag op de huidige plek wil blijven. Er wordt gesproken over een doos in een doos om geluidsoverlast tegen te gaan. Dit is ondoenlijk want de entree is niet zomaar te verplaatsen. In de huidige sfeerplaatjes is geen rekening gehouden met vluchtwegen. Wel met een uitgang zodat omwonenden er minder last van hebben. De popzaal is geluiddicht, alles kan, maar wie gaat dat straks betalen? De terrasexploitatie is een heel belangrijk element van de zaal en de enige reden dat Annabel ongesubsidieerd kan programmeren. Het businessmodel wijzigt als het terras verdwijnt. Om te voorkomen dat er een toren wordt gebouwd en Annabel kan blijven, moeten alle stakeholders meewerken. Poppodium Annabel heeft afspraken met de gemeente gemaakt over het verplaatsen van de entree en bij woningbouw in de nabije omgeving moet Annabel voldoen aan de wettelijke geluidsnorm. Als hiervoor het gebouw moet worden geïsoleerd zitten hier hoge kosten aan. Hij steunt het poppodium maar ook alle medewerkers en de talenten die er optreden. Hij hoopt dat deze mensen straks niet dakloos zijn als in het gebied wordt gebouwd.

De heer Van Dommelen leest in de reactie van de gemeente op de exploitatie van het terras dat er een wijziging moet plaatsvinden. Komt die tegemoet aan het bezwaar van spreker?



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

Mevrouw Vlasblom begrijpt dat bij aanvang Annabel aan een aantal geluidsregels moest voldoen. Welke concessies of investeringen zijn bij Annabel gedaan om ervoor te zorgen dat het geluid goed is geregeld? Ze las in de zienswijze dat er geen juiste meting is geweest voor de situatie. Waarom komt de gemeente met de extra doos-in-doostructuur? Op basis waarvan?

De heer Rozema vraagt hoe de huurovereenkomst van de reclamant en de eigenaar eruitziet. Vermoedt de reclamant dat de eigenaar bij aannemen van het bestemmingsplan aanpassingen wil plegen aan de opstal om het poppodium toekomstbestendig te maken? Wil de eigenaar het poppodium verplaatsen onder het maaiveld, het hof? Wil de reclamant dan meeverhuizen?

Mevrouw Vlasblom vraagt of er een tijdpad en een financieel kader is als Annabel verbouwd moet worden.

De heer Yagoub heeft de wijzigingen voor het terras meegekregen. Er is nog veel onduidelijk omdat de grond van de gemeente wordt gehuurd. Uit de sfeerplaatsjes blijkt dat het terras op een verhoging komt, maar met de nodige vluchtroutes wordt de capaciteit van het terras beperkt. Nu bezoeken honderden mensen op vrijdagmiddag het terras, dat is voor de exploitatie belangrijk. Als er straks maar vijftig bezoekers op het verhoogde terras zijn toegestaan, is dit financieel een tegenvaller. Het lijkt hem een verkapte weigering om Annabel nog te laten voortbestaan. Bij de aanvang van Annabel is nauw samengewerkt met de gemeente. Van dertien kleine zalen is één grote zaal gemaakt en de entree is gewijzigd om het geluiddicht te maken. Deze verbouwing was € 3,5 miljoen en moest zonder subsidie of gemeenschapsgeld worden betaald. Poppodium kan, met wat aanpassingen, in het nieuwe gebiedsplan meegaan. In 2018 hoorde hij dat een ontwikkelaar daar een toren wil bouwen en dat Annabel moet vertrekken. Dat is geen fijn nieuws. Er is geen akoestische meting verricht. In opdracht van de gemeente heeft onderzoeksbureau Peutz een uitgebreid rapport gemaakt, maar er zal echt op locatie moeten worden gemeten. Hij vermoedt dat Annabel ook akoestisch geschikt gemaakt kan worden zonder doos-in-doo, maar door het dak te vervangen. Er wordt kritisch gekeken naar het dak, maar eerst moet er een gedegen onderzoek worden uitgevoerd. Voor wat betreft de huurovereenkomsten loopt er een geschil met de huisbaas over de coronahuur. Hij heeft er niet veel vertrouwen in dit onderling met de huidige pandeigenaar te kunnen oplossen. Deze heeft maar één belang, het bouwen van de toren. Het poppodium is gemaakt om op die plek twintig jaar mee te gaan. Het straalt authenticiteit uit. Dat is belangrijk voor alle doelgroepen en leeftijden. Hij gelooft niet in verhuizen naar de overkant en een doos bouwen. Hij werkt niet mee aan een verhuizing. Aanpassingen aan het pand, de huidige pandeigenaar heeft sinds 2018 weinig onderhoud gepleegd. Er zitten scheuren in het dak en er is regelmatig lekkage. Annabel wordt nu behandeld als een tijdelijke locatie, dat is niet goed voor het complex. Hij wil graag meewerken om ervoor te zorgen dat Annabel in het toekomstplaatje meegaat. Dan kan alleen als er een integraal plan is met het Schiekadeblok, de toren en Annabel. De gebruiksmelding van de entree wordt door de Veiligheidsregio getoetst en de vluchtwegen moeten een bepaalde afstand hebben. Het is een complexe situatie. Hij wil niet dat dit bij de uitvoering misgaat. De laatste vraag gaat over de verbouwing van Annabel. Als het om een doos-in-doo gaat moet het poppodium zes maanden tot een jaar



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

dicht. Als het om een nieuw dak gaat, hoeft het poppodium niet te worden gesloten. Over de duur en de kosten kan hij pas antwoord geven als het integraal plan met het Schieblok en Annabel, in- en uitgang en het binnenterrein af is. Hij wil dat het bestaansrecht van poppodium Annabel in het bestemmingsplan gewaarborgd wordt in de fase van de verbouwing en de periode daarna. Hij complimenteert de gemeente met het huidige plan. Het is bijna onmogelijk om alle belangen te bedienen.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Vlasblom is de akoestische meting niet duidelijk. Als er niet bij het poppodium is gemeten, op basis waarvan worden dan de regels gesteld?

De heer Van Dommelen vraagt een toelichting over het terras.

De heer Rozema heeft een vraag over zienswijze 13.2 over het mogelijk maken van een exploitatie van een poppodium in een gebied met allerlei ontwikkelingen eromheen, de doos-in-dooconstructie. Welke status heeft de huurder in de gesprekken die de gemeente aangaat en hoe wordt de huurder betrokken? Wordt er gedacht aan maatwerk om de doos-in-dooconstructie gestand te doen?

De heer Verhoef vraagt of de ondernemer zelf ter plaatse een akoestisch onderzoek kan uitvoeren. Als daar een ander resultaat uitkomt, hoe hard is dan de voorwaarde voor de doos-in-dooconstructie? Waarom wordt er niet gelijk reëel gemeten?

Mevrouw Zee geeft wat meer inzicht in de akoestische berekeningen en over de doos-in-dooconstructie. Voor akoestische berekeningen worden uitgangspunten gehanteerd. De informatie over de constructie en de isolerende werking van poppodium Annabel is opgevraagd. Er zijn aannames gedaan voor het muziekgeluid binnen in de grote zaal en het cafégedeelte, net als het geluid van de ontluchting op het dak. Aan de andere kant worden er woningen gerealiseerd op korte afstand. Er is een maximale norm van welk muziekgeluidniveau op de woningen mag invallen. Welk geluid mag er nog uit het gebouw komen om aan de waarde op de woningen te voldoen? Dus niet alleen Annabel, maar ook avondhoreca die onder in de Schiebloktoren mogelijk is. Als geluid van dezelfde waarde op de gevel komt is het een verdubbeling van het waarneembare geluid. Welke geluidsemissie mag er dan zijn vanuit Annabel? De doos-in-dooconstructie is niet een voorgeschreven constructie. Voor deze locatie wordt voorgeschreven dat de geluidsemissie op de gevel van de dichtstbijzijnde woning, de woning in de Schiebloktoren op 24 meter hoogte, aan de zuidzijde, de geluidsbelasting, niet hoger mag zijn dan 36 dB. Dit betreft een waarde in de nacht. Onderzoeksbureau Peutz oppert de doos-in-dooconstructie om de geluidsemissie dusdanig te beperken dat er maximaal 36 dB is. Zelfonderzoek om isolatie te bepalen kan. Het uiteindelijke totaalpakket aan maatregelen wordt geborgd in maatwerkvoorschriften. In het bestemmingsplan wordt een terras van 450 m² mogelijk gemaakt met een bezetting van maximaal 300 personen. Bij de



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

aanvraag van de exploitatievergunning wordt de daadwerkelijke omvang van het terras bepaalt. Dat is in lijn met het recht om de gronden te gebruiken.

De heer Van Oorschot merkt op dat de gemeente met de huurder en de pandeigenaar in gesprek gaat als er een concreet ontwerp en plan voor het binnengebied met de Schiebloktoren ligt. Dan is bekend of de trap er wel of niet komt en op welke manier de toegang wordt aangepast. Welke maatregelen moeten er worden genomen en wie draait daar financieel voor op zijn dan belangrijke onderwerpen.

Mevrouw Zee voegt toe dat wel degelijk is gekeken naar de realiteit. Er is ook een onderzoek uitgevoerd naar het gehele omgevingsgeluid. Het is een vrij geluidbelaste locatie. Als muziekgeluid als herkenbaar wordt ervaren binnen in een woning dan komt er een muziekgeluidstoeslag van 10 dB op de modelberekening. Dit is in dit gebied niet het geval vanwege het omgevingsgeluid.

De heer Van Dommelen vraagt wat er gebeurt als het bestemmingsplan wordt vastgesteld en het overleg tot niets leidt. Wat betekent het voor de exploitatie van Annabel?

De heer Rozema vraagt zich af wat er gebeurt als de gemeente overeenstemming heeft met de eigenaar, maar de huurder kan zich er niet in vinden. Hoe gaat de gemeente daarmee om?

De heer Verhoef vraagt of de doos-in-dooconstructie de enige oplossing is. Zijn er nog alternatieven?

De heer Van Dommelen leest dat de huidige vergunning van 220 m² wordt vergroot naar 450 m². Hij vraagt toelichting op het feit dat de capaciteit kan worden beperkt door de verhoging en de vluchtroutes.

De heer Van Oorschot legt uit dat als er geen overeenstemming is met de huurder of de eigenaar zij nadeelcompensatie kunnen vragen of een planschadeclaim kunnen indienen bij de gemeente. De gemeente probeert juist uit deze situatie te blijven door in gesprek te blijven en tot een oplossing te komen. De trap op het binnenterrein is geen verplichting in het stedenbouwkundig plan. Mocht blijken dat de terrascapaciteit van 300 personen op een andere manier wel kan worden gerealiseerd is de gemeente bereid het plan aan te passen. Dit is nog maar een eerste verbeelding. In de huidige situatie is er geen begrenzing van de capaciteit.

Mevrouw Zee vertelt dat naast de box-in-boxconstructie niet alle alternatieven zijn afgewogen. Door de doos in de doos wordt er lucht gecreëerd die isoleert. Het gaat niet alleen om de gevel aan het plein, maar ook de emissie via het dak. De doos-in-dooconstructie is daar een geschikte oplossing voor, maar zeer

Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

ingrijpend. Nadere studie zal uitsluitsel geven. Deze uitwerking is niet vastgelegd in het bestemmingsplan, er is alleen een resultaatverplichting opgenomen.

Reclamant 14

De heer Van Berkel is directeur van Urban Minds en CENTRAL010 en als eigenaar en ontwikkelaar belanghebbende bij het Schiekadeblok. De grondpositie betreft Delftsestraat 11 en 15, aan de zuidoostzijde van het blok. Hij wil de zienswijze toelichting en reageren op de zienswijzenrapportage, die hij met verbazing heeft gelezen. Urban Minds heeft een volwaardig alternatief ontwikkeld voor het gemeentelijk plan voor het Schiekadeblok. Ten opzichte van het gemeentelijk plan, waarop het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd, zit het verschil in de locatie van de hoge toren. De door Urban Minds voorgestelde positionering is in veel opzichten gunstiger. Sinds 2019 is Urban Minds op eigen kracht begonnen met ontwikkelen en de plannen vervolmaakt tot de huidige versie van juli 2022. Dit is gebaseerd op de nota van uitgangspunten van mei 2020 en wijkt daarmee af van de voorgaande plannen. Deze versie is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing van adviesbureau Aveco de Bondt. De gemeente is gevraagd het plan te beoordelen en te vergelijken met het gemeentelijk plan. In de zienswijze wordt aangegeven dat de gemeente dit plan niet bij de besluitvorming wil betrekken. Een van de argumenten om het plan van Urban Minds niet te betrekken is dat Urban Minds niet beschikt over alle benodigde gronden om haar plan te ontwikkelen. Dit geldt echter ook voor het gemeentelijk plan, waar onder meer de locatie van Urban Minds voor nodig is. Eerst moet worden gekozen voor de beste stedenbouwkundige invulling en daarna wordt gegaan naar de verwerving voor de benodigde gronden. Deze aanpak wordt nu ondersteund door de raadsbrief van 28 april 2022, pagina 5, hoogbouwvisie: het plan van de gemeente voldoet niet aan de hoogbouwvisie. In de zienswijze wordt dit met een creatieve lezing van de hoogbouwvisie ontkend. In de hoogbouwvisie is geregeld dat de doorsneehoogbouw 50% van de onderbouw mag zijn. Het plan van Urban Minds voldoet hieraan, het plan van de gemeente niet. De ruimtelijke aspecten in het plan van Urban Minds zijn beter. Doordat de hoogbouw in dit plan aan de zuidzijde van het Schiekadeblok is voorzien ontstaat er meer ruimte voor wind en minder windhinder. Het plan van de gemeente heeft open eindjes voor wat betreft onderzoek naar windhinder. Dit is in strijd met de wet waaruit volgt dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan vast moet staan. De hoogbouw in het gemeentelijk plan is nabij het spoor en de nachthoreca voorzien. Daarom moeten er draconische, akoestische maatregelen worden genomen om het plan van de gemeente uitvoerbaar te maken. Dat is in het plan van Urban Minds niet nodig want hierin wordt de hoogbouw verder van het spoor gerealiseerd en wordt de nachthoreca ondergronds geplaatst. Op de locatie waar Urban Minds hoogbouw voorziet zijn geen beeldbepalende gebouwen gesitueerd. Om het gemeentelijk plan te realiseren moet een deel van het Schiekadeblok worden gesloopt. Dat pand heeft stedenbouwkundige betekenis en monumentale waarde, aldus de cultuurhistorische verkenning. Het plan van Urban Minds heeft 124 woningen meer, waarvan 39 meer in het middensegment. Bovendien is er meer ruimte voor de paarse doelgroep. Het plan heeft ruimte voor een groter plein, dat de levendigheid en bezonning ten goede komt. Gelet op de voordelen van zijn plan ten opzichte van de plannen van de gemeente valt niet te zien waarom het plan van Urban Minds zonder verdere beoordeling buiten beschouwing wordt gelaten.



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

Hij vraagt de commissie het bestemmingsplan niet besluitrijp te verklaren en een motie voor te bereiden waarmee het college wordt opgeroepen om de diverse plannen voor het Schiekadeblok door een onafhankelijk ruimtelijk adviesbureau te laten vergelijken en beoordelen.

De heer Akhatab vraagt waarom het oude en nieuwe plan niet te vergelijken zijn met elkaar en wat de twee grootste verschillen zijn.

Mevrouw Vlasblom vraagt voor wie de plaatsing van de toren op deze locatie voordelen heeft en wat zijn die voordelen?

De heer Van Dijk vraagt specifiek op het punt bezonning in te gaan en waarom de locatie van de reclamant noodzakelijk is.

De heer Rozema informeert wat de reclamant van plan is met zijn eigendom in dit gebied als het bestemmingsplan wordt aangenomen. In de zomer stond het eigendom te koop, is de eigenaar van plan de panden te verkopen?

De heer Van Berkel antwoordt dat hij een aantal plannen heeft ingediend. Het eerste plan was tijdens de marktconsultatie begin 2019. Het tweede plan is gepresenteerd net voor de nota van uitgangspunten bekend werd en incorporeerde een heel aantal van de opmerkingen van de gemeente. Een van de dingen was de bezonning op het plein. De lagere toren is verplaatst naar de noordzijde. Er ligt nu een plan voor een toren voor 50% op gemeentegrond en voor 50% op grond van Central010. Dit betreft een rankere toren ten opzichte van eerder ontwikkelde plannen. Alles wat er gezegd is over voldoen aan de Provenierswijkregel, de bezonningsregels, wind en hoogbouwvisie op het gebied van de ruimtelijke ordening raakt niet aan het plan dat Urban Minds heeft ingediend. Daar zitten grote verschillen tussen. Na de nota van uitgangspunten heeft Urban Minds een nieuw plan ontwikkeld op basis van deze nota en is daarom wezenlijk anders en dit tweede plan is recent bij de zienswijze ingediend. Urban Minds heeft diverse malen gevraagd het plan te mogen presenteren. Het huidige bezonningsplan zit bij de zienswijze, het plan bestaat uit een hoge en een lage toren, dat geheel voor het Schiekadeblok staat en het niet afsluit. De gemeente oordeelde dat dit plan een uitstekende bezonning gaf op het plein. Hij herkent niet dat de bezonning niet goed is. Bovendien is er in het huidige plan meer plein en dus ook meer ruimte voor de zon in de middag, bij de terrassen, in tegenstelling tot het gemeentelijk plan.

Op de vraag van de heer Van Dijk waarom de locatie van Urban Minds nodig is voor de gemeentelijke plannen antwoordt hij dat de toren uit het stedenbouwkundig plan pal tegen het gebouw van Central010 is gebouwd. Technisch wordt het heel lastig om zo een zwaar en groot gebouw te bouwen zonder eigendom van die locatie te hebben. Naar zijn idee is sloop- nieuwbouw noodzakelijk om de doos-in-doosconstructie mogelijk te maken. Het voordeel van zijn plan is een betere ruimtelijke ordening. 124 woningen meer, waarvan 39 woningen in het middensegment meer. Er is een veel groter plein. Het is een veel betere positie als het gaat om wind. Geen van de gemeentevarianten voldoet aan de eisen van wind. Het stedenbouwkundig plan is niet onderzocht in de windtunnel. Het moet uit de uitwerking blijken of een goede oplossing denkbaar is voor wind. In zijn plan is er veel meer ruimte voor de wind. Dit is door een



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

expert onderzocht, toegevoegd aan de zienswijze. Het is economisch een veel realistischer plan. BBN, een kostenadviesbureau, heeft een vergelijkingsonderzoek gedaan. Er zit circa € 800,00 per vierkante meter verschil in. Dat komt neer op € 25 miljoen verschil in kosten tussen de stedenbouwkundige variant van het ontwerpbestemmingsplan en de toren van Urban Minds.

Mevrouw Vlasblom vraagt nogmaals voor wie de voordelen voelbaar zijn.

De heer Van Berkel denkt dat de schaduwwerking beter uitpakt voor de Provenierswijk. Wind is ook een belangrijk thema voor bewoners, ook dat is beter. Hij vindt het beter voor een poppodium. Hij benadrukt nooit een fatsoenlijk gesprek te hebben gevoerd met Poppodium Annabel over de uitwerking. Hij herkent niet dat er sprake is van een slechte relatie. Er zijn betalingsproblemen, daar moet over worden gesproken. Er is nooit tegen het poppodium actie ondernomen, er zijn geen slechte plannen tegen. Hij wil in gesprek en wil de toren op een andere plek. De gesprekken zijn terzijde geschoven omdat Annabel in gesprek was met de gemeente.

De panden hebben nooit te koop gestaan. Formeel wel, maar dat had te maken met een dispuut met DOKVAST. Hij wil in gesprek om te laten zien dat er geen financieringsproblemen zijn. Na een kort geding is DOKVAST uitgekocht. Hij wil niet vooruitlopen op de vraag of hij wil meewerken aan de plannen van de gemeente. Hij vraagt nadrukkelijk het plan van Urban Minds te laten onderzoeken door een onafhankelijk bureau. Het is echt een beter plan.

Vragen aan ambtelijke ondersteuning

De heer Van Dijk vraagt hoe ambtelijk naar deze bijdrage van de inspreker wordt gekeken. Er zit een aantal varianten voor de Schiebloktoren in het plan. Kan dit een vierde variant zijn?

De heer Akhatab is benieuwd waarom de gemeente de plannen van Urban Minds niet wil meewegen. Waarom is de gemeente niet ingegaan op de verzoeken om het plan aan de gemeente te presenteren?

De heer Verhoef begrijpt dat het laatste plan is aangepast aan de nota van uitgangspunten. Waarom is dat dan niet meegenomen? Was dat te laat? Of botste het zo erg met de gemeentelijke plannen?

De heer Rozema vraagt dat dat 124 woningen meer in het plan zijn gebaseerd op een getal uit het stedenbouwkundige model, of een eerder stuk waar het gemeentelijke woningaantal van 576 werd genoemd. Hij meent dat dit getal is opgehoogd naar 650 in het ontwerpbestemmingsplan.

De heer Van Dommelen leest bij 14.5 'zoveel mogelijk behouden van het Schiekadeblok'. Wat houdt dit precies in?

De heer Verhoef vertelt dat in het Schiekadeblok een aantal objecten is aangemerkt als beeldbepalend object. Hij ziet in de gemeentelijke plannen dat een beeldbepalend object helemaal wordt gesloopt om een variant van de Schiebloktoren te kunnen realiseren. Een ander beeldbepalend object wordt



Hoorzitting Bestemmingsplannen Hoek van Holland Voorduin en Schiekadeblok

aangetast. Hoeveel waarde heeft het als de beeldbepalende objecten toch worden gesloopt?

De heer Van Oorschot heeft in verschillende fasen met reclamant gesproken. Uiteindelijk is een plan beoordeeld, kort voordat de nota van uitgangspunten aan de raad door het college is gepresenteerd. Die beoordeling is met de raad gedeeld. Op basis van dat document en die beoordeling is er een besluit genomen over nota van uitgangspunten. De nota van uitgangspunten was de basis voor het Stedenbouwkundig- en uiteindelijk dit bestemmingsplan. Er is een consequente weg gevolgd in de opdracht die de ambtelijke ondersteuning vanuit de gemeenteraad en college krijgt. Dat mensen anders willen of andere plannen indienen is ook een mogelijkheid. Maar er zijn niet telkens nieuwe plannen beoordeeld. De nota van uitgangspunten is vertaald in een plan dat planologische ruimte biedt om bij het Schieblok, aan de Schiestraat een toren te bouwen die ruimte genoeg biedt voor een flink aantal woningen, behoud van een poppodium, horecamogelijkheid, behoud van wederopbouwlanden. In het verleden is al toegegeven dat één beeldbepalend pand, het Perronpand, gesloopt zou kunnen worden. Het is geen verplichting om het Perronpand te slopen, als woningen gecombineerd kunnen worden met in de onderbouw behoud van het Perronpand is dat ook mogelijk. Vanwege het aantal woningen is gemeend de afweging te maken het Perronpand te kunnen slopen en ruimte te bieden voor een lage woontoren. De plannen zijn uitgebreid in de windtunnel geweest, dat staat ook in de stukken bij het bestemmingsplan. De drie posities van de hoge toren zijn in de windtunnel getest en worden te zijner tijd verder uitgewerkt. Het aantal woningen in het totale bestemmingsplan is 650, waarvan ongeveer 450 in de Schiebloktoren, naast of half op het pand Schieblok. Bewust is gekozen voor meerdere posities van de Schiebloktoren om te kijken of het mogelijk is, in een tender, het pand niet of beperkt aan te tasten en dan weer terug te bouwen in de originele staat. Er is geen bewijs dat voor het nu toegezonden plan van Urban Minds niets aan het Schieblok of het Vrijmetselaarspand hoeft te gebeuren.

Waarom niet is ingegaan op verzoeken tot presentatie? Er zijn in het verleden gesprekken geweest over alternatieve plannen, maar besloten om na vaststelling van de nota van uitgangspunten de tijd te besteden aan het bestemmingsplan en onderzoeken die erbij horen en niet meer aan alternatieve plannen die niet door de gemeenteraad zijn meegenomen in de beraadslagingen. De ambtelijke capaciteit is beperkt.

5. Advisering zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Schiekadeblok

De voorzitter heeft veel gehoord en informatie gedeeld. Hij stelt voor om nu niet alle zienswijzen door te lopen en dit door te schuiven naar de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte en daar nog eens rustig met elkaar de zaken door te spreken op 5 oktober a.s. De commissie gaat ermee akkoord.

6. Sluiting hoorzitting

De voorzitter sluit de hoorzitting.

