

Technische vragen Kerklaan 450 (ING gebouw) van PvdA en CDA

24 januari 2023

Geachte wethouder Faassen, beste Eric,

Naar aanleiding van de collegebrief van 17 januari jl. over de 'mogelijkheden behoud ING pand' en het raadsvoorstel 'Keuze ontwikkelingsrichting Kerklaan 450 (ING locatie)' dat op 31 januari a.s. besproken zal worden in de commissie SOB, beiden gepubliceerd op 20 januari jl., hebben wij, namens de fracties van het CDA en de PvdA, technische vragen opgesteld. We hebben daarin ook de vragen opgenomen die tijdens de commissieconsultatie van 28 november jl. reeds gesteld zijn (door verschillende fracties), maar waarop we de antwoorden niet hebben kunnen teruglezen in de collegebrief. We stellen deze technische vragen vooraf, zodat de discussie in de commissie zich op de politieke keuzes kan toespitsen. Wij willen u dan ook vragen om de technische vragen te beantwoorden voor de commissie SOB van 31 januari a.s. Tevens vragen wij u om de vragen en antwoorden te delen met de gehele commissie SOB.

Met vriendelijke groet,

Wendy Tieman
Fractievoorzitter PvdA Capelle aan den IJssel

en Jolanda den Engelsman
Fractievoorzitter CDA Capelle aan den IJssel

Behoud architectonisch erfgoed

1. Is een wijziging van het erfgoedbeleid reeds ingezet, zodat soortgelijke casussen in de toekomst voorkomen kunnen worden en moderne architectuur ook een monumentenstatus kan krijgen?

Er is nog geen wijziging van het erfgoedbeleid ingezet. Wel is eind 2022 het concept van het onderzoek naar de gebouwde omgeving in Capelle in de periode 1945 – 1990 opgeleverd. In maart zal de raad hierin actief betrokken worden. Daarna zal het erfgoedbeleid nader onder de loep genomen worden.

2. Zijn er voor het ING-pand nog aanknopingsmogelijkheden uit de vele onderzoeken vanuit de Rijksoverheid Post65 (<https://post65.nl/>)?

Het ING pand valt buiten de inventarisatieperiode waar het rijk met 'post 65' op doelt.

Voorkomen van een ontwikkeling conform bestemmingsplan

3. In de collegebrief wordt gerefereerd aan de Nota Grondbeleid (2018) waarin wordt beschreven dat 'sturen van grondgebruik waar dit niet mogelijk is met uitsluitend het bestemmingsplan' een van de doelen is van het gemeentelijk grondbeleid. Tegelijkertijd wordt gesteld dat 'Aankoop van het pand omdat de mogelijkheden uit het bestemmingsplan niet als wenselijk geacht worden, is daarmee per definitie niet in lijn met het gemeentelijk (bestemmingsplan) beleid.' Hoe valt dit met elkaar te rijmen?

Dit lijkt inderdaad wat conflicterend maar het zijn andere issues:

Voor wat betreft 'het sturen van grondgebruik waar dit niet mogelijk is met uitsluitend het bestemmingsplan' uit de 'nota Grondbeleid' geldt het volgende: Een bestemmingsplan stelt de gemeente in staat toelatingen en verboden te regelen van bestemmingen en bouwvolumes op een locatie. Een bestemmingplan stelt nooit een verplichting tot realisatie aan de eigenaar. Wanneer de gemeente van mening is dat een bepaalde ontwikkeling wenselijk is, bijvoorbeeld de realisatie van een weg, of de vestiging van een culturele voorziening op een bepaalde locatie, is dit niet uitsluitend afdwingbaar met een bestemmingsplan omdat een grondeigenaar niet gedwongen kan worden deze ontwikkeling te realiseren. De gemeente kan dan een actief grondbeleid voeren om dergelijke ontwikkeling toch te realiseren. Het sturen van grondgebruik zoals in de nota grondbeleid wordt bedoeld, is dus wat anders dan het voorkomen van een ontwikkeling conform bestemmingsplan.

Met 'het voorkomen van een ontwikkeling conform bestemmingsplan' doelen wij in dit geval op de realisatie van een pand van 30 m hoog over een lengte van 70 meter. Zoals in de collegebrief duidelijk is gemaakt, kan de gemeente slechts een actief grondbeleid voeren als hiermee een gemeentelijke doelstelling op de locatie kan worden gerealiseerd. Omdat het bestemmingsplan zwaarwegend beleid is, die voor zowel de burger als de gemeente bindend is, is het niet te verantwoorden dat actief grondbeleid wordt ingezet om de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt tegen te gaan.

De gemeente kan wel een nieuw bestemmingsplan opstellen, die de bouwmogelijkheden op de kavel sterk beperkt. De vaststelling van een dergelijk bestemmingsplan leidt dan vervolgens naar verwachting wel tot aanzienlijke planschade die de eigenaar van de kavel vergoed moet krijgen van de gemeente omdat de waarde van de grond daarmee sterk daalt.

Huisvesten van een gemeentelijke of maatschappelijke organisatie

4. Waarom valt niet te beargumenteren dat een organisatie in het ING pand gevestigd zou kunnen worden?
 - a. Dit pand heeft vanwege ligging in het centrum, nabij het gemeentehuis en nabij openbaar vervoer toch juist een prima uitgangspositie om een organisatie in te vestigen?
 - b. Door de vestiging van een organisatie in dit pand en daarmee een transformatie wordt toch invulling gegeven aan het duurzaamheidsbeleid van de gemeente?

In de collegebrief staat dat het niet te beargumenteren is waarom **juist dit pand** aangekocht zou moeten worden om een instelling te huisvesten die bijdraagt aan de gemeentelijke doelstellingen. Vastgoed aankopen of bezitten is geen doel op zich, maar een middel om bij te dragen aan de realisering van gemeentelijke doelstellingen. Bij aankoop ten behoeve van permanente vestiging van een organisatie geldt dat een kostendekkende en duurzame exploitatie het uitgangspunt is. Kostendekkende verhuurtarieven lijken in deze casus niet haalbaar.(1)

(1) Zie ook het rapport 'ING-gebouw Capelle aan den IJssel – onderzoek naar transformatie concepten ING-gebouw, van bureau de Ruimte en project X-tra, d.d. november 2020.

5. In de collegebrief is aangegeven dat er op dit moment geen vraag is van een dergelijke instelling. Is er in de nabije toekomst ook geen vraag naar een gemeentelijke of maatschappelijke organisatie die hier gevestigd zou kunnen worden? We sommen hieronder een aantal voorbeelden op, zou het ING pand hierbij een mogelijkheid kunnen zijn?
 - a. Het huidige energieloket moet verdwijnen. In het coalitieakkoord wordt gesproken over een nieuw demonstratiepunt om Capellenaren de mogelijkheden van energietransitie te laten zien. Is hier al een locatie voor, eventueel in combinatie met een plek voor het ECC?
 - c. Is het correct dat het Werkplein in 2025 moet verhuizen? Zo ja, is hier al een nieuwe locatie voor?
 - d. Is het correct dat er in het gemeentehuis (in de nabije toekomst) te weinig ruimte is voor alle werknemers? Wordt er nagedacht over een aanvullende ruimte voor gemeentelijke diensten? Zo ja, is hier al een nieuwe locatie voor?
 - e. Er was via wethouder Wilson nog de vraag uitgezet over een mogelijke locatie voor beschermd wonen, wellicht in combinatie met begeleid wonen en tussenwonen (Collegebrief 8-2-2022)? Of is wellicht Fier nog op zoek naar een locatie (bijvoorbeeld locatie opvang voor mannen)?
 - f. Huis van de Wijk Middelwatering (al dan niet tijdelijk)?
 - g. Opvang statushouders in kader van de spreidingswet?

Bovenstaande casussen zijn grotendeels bekend en soms ook al in voorbereiding richting besluitvorming. Zo wordt bijvoorbeeld de verplaatsing van het werkplein onderzocht samen met strategisch werkplekconcept. Wat betreft de werkplek zien we landelijke beweging als meer thuiswerken, meer samenwerk en overlegplekken. In dit onderzoek nemen we de impact voor de gemeente mee.

Vanuit vastgoed wordt bij soortgelijke casussen eerst bekeken, vanuit een beleidsopdracht, waar binnen huidige portefeuille synergievoordeel via samenwerking te behalen valt. Zoals bij de beantwoording van vraag 4 al aan de orde kwam lijkt een kostendekkende huur hier niet haalbaar.

Maatschappelijk vastgoedbeleid

6. Welke uitzonderingen worden er momenteel gemaakt op het gemeentelijk vastgoedbeleid?

Door historie en jaren heen zijn er uitzonderingen ontstaan. Het vastgoedbeleid richt zich, via optimalisatie van de vastgoedportefeuille, juist erop uitzonderingen te minimaliseren. Jaarlijks wordt in de begroting aangegeven welke panden daarvoor in onderzoek zijn.

7. Klopt het dat we het pand Stadsplein 39 (met onder meer de bibliotheek/ Rabobank/horeca/ sportschool/beauty clinic) nog steeds in ons bezit hebben en dat dit door de gemeente geëxploiteerd wordt? Is dit niet ook in tegenspraak met het gemeentelijk vastgoedbeleid?

Vastgoed wordt behouden als het onderdeel is van een ruimtelijke ontwikkeling of bijdraagt aan realiseren van beleidsdoelstellingen. Als deze criteria niet gelden, maar is wel sprake van een winstgevende exploitatie, wordt uitgegaan van "tijdelijke exploitatie" (procedure behoud of afstoten Vastgoed). In april 2019 heeft een Hold sell analyse (BBV 1094506) plaatsgevonden voor het aanhouden of verkopen van het gemeentelijk vastgoed aan het

Stadsplein (2). Eind 2022 heeft unit Vastgoed nogmaals gekeken naar argumenten om het pand te behouden, met als advies deze panden, onder meer stadsplein 39, in bezit te houden en in 2025 (conform BBV) en nieuwe hold/sell analyse in te plannen. Argumenten voor behoud zijn er zowel vanuit maatschappelijk perspectief (ontmoeting stimuleren door aanbod publieke ontmoetingsfuncties op centrale aanloop route) als bedrijfseconomisch perspectief (rendement, samenhang panden en wachten op voltooiing revitalisering stadsplein).

Bebouwing hoger dan 30m

(2) Stadsplein 39 (Bibliotheek en Brownies en Downies), Stadsplein 31 (Rabobank) en Fluiterslaan 396 (Anytime Fitness).

Varianten en ambities

8. Welke ruimtelijke argumenten zijn er om te onderbouwen dat eenmalig toestaan van 70 m in het centrum een uniek geval is?

In het advies hierover staat het volgende: *‘omdat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening vaak de locatie en de directe omgeving relevant is voor de vraag wat ruimtelijk aanvaardbaar is. Die omgeving is vaak al in bepaalde mate uniek en de beoordeling van de activiteit betreft een individuele zelfstandige toets. Door de individuele omstandigheden van een geval toe te lichten, ontstaat ruimte voor het bieden van maatwerk waardoor minder snel een precedent wordt geschept.’* In dit geval zal onder meer gekeken worden naar het stedenbouwkundig aanzicht en het effect van schaduw, windhinder en inkijk op de directe omgeving. Wanneer op een later tijdstip een visie gemaakt wordt voor het centrum kan op dat moment

9. In het coalitieakkoord lezen we: *“Waar sprake is van sloop en nieuwbouw we in beginsel uit gaan van een gelijkblijvende footprint”*. Hoe verhoudt dit zich met het met de afmetingen van de nieuwbouw?

Deze wens uit het coalitieakkoord is niet verenigbaar met de situatie te plaatse. Het bestemmingsplan laat een beduidend grotere footprint toe dan het bestaande gebouw heeft. De footprint van de 70 m variant is vergelijkbaar met de bestemmingsplanvariant. Wanneer de gemeente alleen medewerking wil verlenen aan een bestemmingsplanwijziging onder de voorwaarde dat de footprint van een nieuw gebouw niet groter wordt dan die van het bestaande gebouw kan dit voor de ontwikkelaar mogelijk niet meer interessant zijn en kan zij eventueel terugvallen op de bestemmingsplanvariant.

10. Variant 2 (50m) is 33m diep en variant 3 (70m) is 26,5m diep volgens de tekst. Als we naar de bijgevoegde afbeeldingen kijken (uit de Stadsatlas) dan lijkt de 50m toren veel langer/dieper te zijn dan de 70m toren. Is dit verschil echt slechts 6,5m? Zijn de afbeeldingen op schaal weergegeven?

Ja, de afbeeldingen zijn op schaal weergegeven, dit is ook na te meten in de Stadsatlas.

11. Behoort een voet van 5 verdiepingen met een slanke toren van 50 meter t.o.v. maaiveld nog tot de mogelijkheden bij de ontwikkelaar?

De door u voorgestelde variant heeft een inhoud van ca. 51.500 m². Dit is beduidend kleiner dan de andere varianten. Dit maakt de bestemmingsplanvariant mogelijk aantrekkelijker.

12. Bij de ambities lezen we ‘geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving’. Wat is de definitie van onaanvaardbaar?

Minimaal de wettelijke vereisten, verder kan dit nader gedefinieerd worden in het kavelpaspoort, dan wel in de ruimtelijke onderbouwing bij de vergunningaanvraag.

13. Wat zijn de milieueffecten van sloop en nieuwbouw qua stikstofbelasting, CO₂ uitstoot en vrijkomen van fijnstof. Is dit onderzocht?

Nee, dit is niet onderzocht, dat wordt pas in de ruimtelijke onderbouwing bij de vergunningaanvraag onderzocht. Overigens geldt in zijn algemeenheid dat verdichting met woningbouw op een binnenstedelijke locatie als deze, in het centrum op een OV-knooppunt, in de gebruiksfase tot minder autogebruik en dus minder uitstoot leidt dan woningbouw op een minder centrale locatie.

14. In de varianten 2 en 3 wordt het bouwvlak verschoven richting de Kerklaan. Wordt hiermee gemeentelijke grond toegevoegd aan de nieuwe kavel? Welk besluitvormingsproces moet hiervoor worden doorlopen?

Het uitgangspunt is dat er een grondruil plaatsvindt, waarbij een pocketpark tussen de groene burcht en het nieuwe gebouw op gemeentegrond gerealiseerd wordt. Er wordt per saldo géén extra gemeentegrond toegevoegd aan de kavel. Een dergelijke afspraak kan in een privaatrechtelijke overeenkomst worden geregeld.

15. Er zijn NEN-normen voor toelaatbare windhinder rond hoge gebouwen. Zijn deze ook hier van toepassing?

Ja, windhinderonderzoek vindt plaats bij bebouwing hoger dan 30m.