

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

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?

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?

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?

Maatschappelijk vastgoedbeleid

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

Kosten en eerdere interesse marktpartijen (de beantwoording van deze vragen kan vertrouwelijk plaatsvinden)

8. Wat is de laatst bekende vraagprijs van HIG voor het ING pand?
9. In de commissiebehandeling van 28 november jl. werd aangegeven dat de vraagprijs van HIG door de gemeente als redelijk wordt gezien. Waarop is dit gebaseerd? Welke kosten zijn er in de vraagprijs verdisconteerd?
10. Welke geïnteresseerde marktpartijen hebben een bod uitgebracht op het ING pand?
11. Wat was het 'gat' tussen het bod en de (toenmalige) vraagprijs?
12. Is er geprobeerd om eerdere geïnteresseerden samen te brengen en zodoende synergievoordelen te behalen?
13. Wat is de reden dat HIG op dit moment niet meer bereid is om mee te werken aan verkoop en transformatie?

Varianten en ambities

14. Welke ruimtelijke argumenten zijn er om te onderbouwen dat eenmalig toestaan van 70 m in het centrum een uniek geval is?
15. 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?

16. Variant 2 (50m) is 33m diep en variant 3 (70m) is 26,5m diep blijkens 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?
17. Behoort een voet van 5 verdiepingen met een slanke toren van 50 meter t.o.v. maaiveld nog tot de mogelijkheden bij de ontwikkelaar?
18. Bij de ambities lezen we 'geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving'. Wat is de definitie van onaanvaardbaar?
19. Wat zijn de milieueffecten van sloop en nieuwbouw qua stikstofbelasting, CO₂ uitstoot en vrijkomen van fijnstof. Is dit onderzocht?
20. 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?
21. Er zijn NEN-normen voor toelaatbare windhinder rond hoge gebouwen. Zijn deze ook hier van toepassing?