Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Van: T.M. Roos
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Aan de gemeenteraad

Ons kenmerk: M2305-202 – 23bo009125

Onderwerp: Vaststelling Nota van Uitgangspunten Folkert Elsingastraat

Datum: B&W 12 december 2023

Op welke gronden deze brief? / Waarom nu voorgelegd?
Met deze brief willen wij u informeren over de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten Folkert Elsingastraat.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:
- Coalitieakkoord 2022 - 2026
- Omgevingsvisie Rotterdam, De Veranderstad
- Langer thuis akkoord 2020 -2025
- Ongevraagd advies Wijkraad, investering in sportcomplex Folkert Elsingastraat
- Actieplan Middenkoop

Toelichting:
Eind 2018 heeft ontwikkelaar HD het kantoorpand aan de Folkert Elsingastraat 3- 9 aangekocht. De ontwikkelaar heeft hierna een plan ingediend voor een integrale ontwikkeling van de locatie en de aangrenzende panden (skischool Folkert Elsingastraat 11 en een boksschool Folkert Elsingastraat 13). Het is de intentie om de boksschool en de skischool te behouden en te verplaatsen binnen het plangebied. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet de gemeente grond uitgeven en wordt een anterieure overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaar. Om de grond uit te kunnen geven vindt er een verschuiving plaats in de openbare ruimte en het achterliggende sportcomplex. Hiermee worden de m2's sportterrein behouden en krijg het sportcomplex een prominentere plek in de wijk.

Het plan betreft sloop-nieuwbouw t.b.v. woningbouw. In de vier woongebouwen is een woonprogramma gepland van in totaal 269 (tot maximaal 275) koopappartementen, waarvan 148 in het midden-, 114 in het hoog- en 7 in het topsegment. 46% van de woningen in het hoge segment zitten onder de NHG-grens. De appartementen voldoen aan het tweesterrensysteem waarmee de woningen geschikt zijn om levensloopbestending te wonen. 243 woningen krijgen het label seniorenwoning. Hiermee wordt ingezet op zoveel mogelijk wooncarrière mogelijk te maken voor Rotterdammers die in het gebied wonen.

Dit past binnen de doelstelling van de ouderen hub Lage Land/Prinsenland. Het plan is onderdeel van het collegetarget om 10 woon(zorg)complexen te realiseren.

Ten behoeve van de ambities op gebied van duurzaamheid, circulariteit, energietransitie, klimaatadaptatie en natuur inclusief bouwen worden verschillende maatregelen genomen. Er wordt aangesloten op de stadsverwarming, een deel van de ontwikkeling zal in houtbouw worden uitgevoerd en er worden multifunctionele daken gerealiseerd (groen, energieopwekking en waterretentie).

De wijkraad heeft naar aanleiding van het project een ongevraagd advies ingediend met het verzoek te investeren in het sportcomplex. Het is de intentie om in lijn van dit advies het sportterrein van een kwaliteitsimpuls te voorzien, waarin georganiseerde- en ongeorganiseerde sport samengaan en waar zowel diverse sportaanbieders als omwonenden gebruik van kunnen maken. Vanuit het coalitieakkoord 2022-2026 zijn middelen toegevoegd aan de programmabegroting Sport & Recreatie. De gemeente heeft het sportbedrijf de opdracht gegeven om op basis van een participatief traject een onderzoek naar de sportbehoefte uit te voeren en een voorstel tot inrichting en exploitatie uit te werken. Op het sportterrein wordt eveneens de mogelijkheid tot een dubbele gymzaal verkend. Dit betreft een separate opgave en ligt buiten de scope van de woningbouwontwikkeling.

Omdat de vaststellingsprocedure van de Nota van Uitgangspunten gewijzigd is valt de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten gelijk met de planning van het bestemmingsplan. Na besluitvorming van het college van B&W over de vrijgave ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, kan eenieder gedurende een periode van zes weken een zienswijze indienen. In Q2 2024 zal het bestemmingsplan vervolgens worden geagendeerd voor vaststelling en zal u als Raad gevraagd worden te besluiten de grondexploitatie te openen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:
De gemeentelijke plankosten zijn gedekt middels een voorovereenkomst en een af te sluiten anterieure overeenkomst. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient de gemeente grond uit te geven en hiervoor is een koopovereenkomst overeengekomen. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt met de ontwikkelaar om het kostenverhaal te zekeren. Deze anterieure overeenkomst wordt gekoppeld aan de koopovereenkomst voor de benodigde gronduitgifte en de ontheffingsvergoeding voor meer en anders bouwen. De opbrengsten vanuit de gronduitgifte landen in de te openen grondexploitatie.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb