

Aan : Commissie Bouwen, Wonen en
Buitenruimte

Van: M.R.D. Binda / L. van der Sar
Telefoon: 06 39 11 61 27
E-mail: l.vandersar@griffie.rotterdam.nl

Datum : 1 december 2021

Betreft : Overlegvergadering 8 december
2021

Onderwerp:

Wijziging grondexploitatie en bestemmingsplan Urkersingel

Doel van de bespreking:

De wijziging grondexploitatie Urkersingel en het bestemmingsplan Urkersingel staan ter advisering geagendeerd. Voorafgaand aan de politieke bespreking wordt een hoorzitting gehouden voor het horen van reclamanten 2 en 3 die een soortgelijke zienswijze hebben ingediend. U gevraagd te adviseren over de ingediende zienswijzen.

Voorgeschiedenis:

De herontwikkeling van de Urkersingel is onderdeel van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ) en zou voorzien in de behoefte aan verbetering van de woningvoorraad en aanpak van sociale problematiek. De herontwikkeling moet leiden tot een woningvoorraad voor huisvesting van gezinnen en structurele verbetering van de woon- en leefomgeving.

De huidige voorraad bestaat uit 162 woningen en twee bedrijfspanden. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet door sloop van de huidige voorraad in een realisatie van maximaal 123 woningen (waarvan 47 duurdere eengezinswoningen en 76 appartementen in het middeldure huursegment). Het vigerende bestemmingsplan "Carnisse" uit 2015 staat de beoogde ontwikkeling niet toe, zodat een herziening daarvan noodzakelijk is. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Te bespreken stukken:

- Raadsvoorstel over Akkoord op herziening van de sinds 2019 actieve NPRZ Grondexploitatie Urkersingel (Charlois) (21bb13386 met bijlage 21bb13388)
- Raadsvoorstel over vaststelling bestemmingsplan Urkersingel ([21bb13254](#))
- met bijlagen:
- Ingekomen zienswijzen en namenlijst reclamanten;

Blad: 2/3
Datum: 1 december 2021

- Ontwerpbestemmingsplan ([21bb13258](#));
- Advies gebiedscommissie Charlois ([21bb13268](#)).

Mogelijke aandachtspunten:

Wijziging grex Urkersingel

Bij het openen van de grondexploitatie Urkersingel in 2019 werd uitgegaan van een nieuwbouwprogramma van 62 grondgebonden woningen. In navolging van de motie Kockelkoren e.a. Slim bouwen ([19bb25332](#)) is het woningbouwprogramma uitgebreid tot 47 eengezinswoningen, 32 appartementen in de middeldure koop en 44 appartementen in de middeldure huur.

De herziening van de grex leidt tot een wijziging van het NCW-saldo van € -3.2 mln naar € -15 mln (zie pag. 4 van het raadsvoorstel).

In het raadsvoorstel wordt u gevraagd de motie Kockelkoren e.a. Slim Bouwen af te doen; deze motie is echter al afgedaan in de procedurevergadering van 16 september 2020.

Bestemmingsplan Urkersingel

Advies gebiedscommissie Charlois

De gebiedscommissie Charlois heeft positief advies uitgebracht met een voorbehoud, zij heeft eerder geadviseerd om net zoveel woningen te bouwen als er worden gesloopt en vraagt om het maximum aantal woningen toch flexibel te houden. Ook vraagt zij aandacht voor vergroening, de inbedding van verkeersafwikkeling en de informatievoorziening en begeleiding van huidige bewoners (die mogelijk niet terug kunnen keren).

M.e.r.-beoordeling

De DCMR heeft aangegeven dat er in dit bestemmingsplan geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject of andere m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit.

Geluid

Voor dit project wordt om een besluit hogere waarden Wet geluidhinder gevraagd. Vanwege het gezoneerde industrieterrein "Waal-/Eemhaven" wordt de voorkeursgrenswaarde voor geluidsbelasting overschreden ten aanzien van de beoogde appartementen op de vierde tot en met de achtste bouwlaag. Het concept ontwerpbesluit heeft gelijktijdig ter inzage gelegen en is niet bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan.



Blad: 3/3
Datum: 1 december 2021

Financiële consequenties:

Om de herontwikkeling te kunnen realiseren is in 2017 een samenwerkingsovereenkomst (SOK) met Woonbron aangegaan om de betreffende gronden te verwerven. Getracht wordt deze door minnelijke verwerving in eigendom te krijgen. Mocht dit niet haalbaar blijken, dan worden de gronden door onteigening verworven.

De kosten ten behoeve van minnelijke verwerving en eventuele onteigening zijn onderdeel van de lopende grondexploitatie die gelijktijdig met dit bestemmingsplan zal worden herzien. Daarin zijn de (financiële) consequenties van het Addendum 2021 op de SOK 2017 met Woonbron volledig verwerkt, waarmee de projectkosten zijn gedekt en de uitvoering van het plan is geborgd.

Verdere procedure:

Raadsbehandeling is voorzien op 16 december 2021.

De wijziging van de grondexploitatie wordt eerst ter besluitvorming voorgelegd en daarna het bestemmingsplan.

U kunt aangeven of u het onderwerp wilt agenderen als hamerstuk (A) of als kort bespreekstuk (B).