



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief? / Waarom nu voorgelegd?

Woonstad Rotterdam heeft in 2021 besloten tot sloop van 114 woningen en nieuwbouw van ca. 180 woningen op de locatie Lecke vd Stoep (Kralingen west). De gemeente heeft een Nota van Uitgangspunten opgesteld voor dit project, die is afgestemd met Woonstad Rotterdam. Vanuit gemeentelijk beleid (het recent vastgestelde besluitvormingsmodel) is vaststelling van een Project-Ambitiedocument door de raad aan de orde bij projecten > 120 nieuwbouwwoningen. Aangezien het concept van deze Nota van Uitgangspunten al gereed was toen het besluitvormingsmodel door het college werd vastgesteld, volgen we in dit project de overgangsregeling die in de raadsbrief (23bb004690) is opgenomen: *"Omdat een aantal lopende projecten nog geen Project-Ambitiedocument hebben vastgesteld, en het ondoenlijk is om deze met terugwerkende kracht op te stellen, wordt voorgesteld om in die gevallen als overgangsregeling de Nota van Uitgangspunten ter informatie aan de Raad toe te zenden."*

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Bewoners van het bestaande wooncomplex zijn in mei 2021 door Woonstad Rotterdam geïnformeerd over het besluit de bestaande woonblokken te slopen. Voorafgaand aan het besluit was er enige tijd een discussie tussen de bewonerscommissie en Woonstad Rotterdam over de nut en noodzaak van sloop versus renovatie.

Op 21 maart 2021 zijn door G.J. Engberts (PvdA) schriftelijke vragen gesteld over de voorgenomen sloop van het Wooncomplex Lecke vd Stoep (Kralingen west) (21bb3306). Deze vragen zijn in april 2021 beantwoord (brief met kenmerk 21bb4561)

Toelichting:

Het bestaande wooncomplex Lecke vd Stoep (Kralingen west) is gebouwd in 1949 tijdens de wederopbouwperiode. De gebouwen zijn inmiddels meer dan 70 jaar oud. In de jaren tachtig zijn de woningen opgeknapt en is de gevel ingrijpend gerenoveerd met platen. Inmiddels zijn de woningen oud en gedateerd. Een inhaalslag op onderhoud is niet voldoende om dit vastgoed toekomstbestendig te maken en te voldoen aan de woonwensen van de bewoners.



Er zal dan niet voldaan kunnen worden aan een goede toegankelijkheid van gebouw en woningen en de eisen op gebied van duurzaamheid. Daarnaast is het bij renovatie niet mogelijk om extra woningen te realiseren.

Sloop/nieuwbouw is dan ook de beste en enige optie om een groter en toekomstbestendig woonprogramma te realiseren op deze locatie.

Het ensemble van de drie bouwblokken is in de cultuurhistorische verkenning Kralingen (vastgesteld door B&W op 30 mei 2023) als 'beeldbepalend ensemble' omschreven. Het meest westelijke van drie bouwblokken is omschreven als 'beeldbepalend object'. Het middelste en oostelijke bouwblok vormen samen de scope van deze Nota van Uitgangspunten. Het meest westelijke bouwblok valt buiten de scope, maar is wel onderdeel van het genoemde stedenbouwkundig ensemble.

Het huidige complex bevat 114 woningen in het sociaal segment (100%). Het gewenste programma voor dit project bestaat uit ca. 180 woningen, waarvan ca. 130 stuks in het sociale segment. De resterende ca. 50 woningen zullen in de vrije sector gerealiseerd worden. Het streven is om hiervan zoveel mogelijk in het middenhuursegment te realiseren.

Na bekendmaking tot het voornemen tot sloop van de woningen is Woonstad met bewoners persoonlijk in gesprek gegaan. Inmiddels is gestart met uitverhuizen van de bewoners, dit verloopt voorspoedig. Tot het moment van sloop worden woningen ingezet voor 'tijdelijke huur'.

In den Nota van Uitgangspunten wordt verwezen naar de vier thema's van het Rotterdams Duurzaamheidscompas: energietransitie, circulaire economie, klimaatbestendige stad en gezonde leefomgeving. Het nieuwe complex wordt aangesloten op het warmtenet, er worden maatregelen genomen tegen hittestress, droogte en wateroverlast en er komen minimaal twee functies met een duurzaamheidskarakter op het dak (bijvoorbeeld zonnepanelen en een groen dak). Daarnaast is 'circulair slopen' - waarbij sloopmateriaal zo veel mogelijk gescheiden wordt en geschikt gemaakt voor toekomstig hergebruik - onderdeel van de duurzaamheidsmaatregelen, evenals het toepassen van flexibele plattegronden die zijn aan te passen aan toekomstig gebruik, en het stimuleren van langzaam verkeer.

De concept-Nota van Uitgangspunten is door de gemeente gepresenteerd tijdens twee inloopmomenten (3 juli 2023 en 12 juli 2023). Bewoners van het complex en omwonenden zijn hiervoor uitgenodigd per brief en gevraagd om feedback. Van deze gelegenheid is door ca. 12 personen gebruik gemaakt. De concept-Nota van Uitgangspunten is tevens toegelicht aan de Wijkraad Kralingen op 21 augustus 2023. Woonstad Rotterdam zal in een volgende fase van de planontwikkeling omwonenden betrekken bij de planvorming. Woonstad Rotterdam zal bekijken hoe zij toekomstige bewoners kan betrekken bij het ontwerpproces.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal gronduitgifte van een perceel (afhankelijk van het woningsegment maar vermoedelijk in erfpacht) moeten plaatsvinden aan Woonstad Rotterdam. Met de kennis van nu is het waarschijnlijk dat deze ontwikkeling binnen de grenzen van het grex restgebied kan landen. Als tijdens het proces in de uitwerking blijkt dat deze grenzen toch worden overschreden zal het traject worden opgestart om een nieuwe grex te openen.



Er worden meer sociale woningen gerealiseerd vergeleken met het huidige programma, en er zal ook vrije sector (met een zo groot mogelijk deel middenhuur) toegevoegd worden. Dit past niet binnen de kaders van de privaatrechtelijke beperkingen in de erfpacht akte. Er zal een ontheffing moeten worden aangevraagd voor het extra programma, waarin ook de eisen aan middenhuur worden vastgelegd.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.

Bijlage:

Nota van Uitgangspunten Lecke vd Stoep (Kralingen west)