

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan "Urkersingel"

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Zienswijzen 1.1, 2.1 en 3.1 ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Urkersingel", NL.IMRO.0599.BP2174Urkersingel-on01 gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:



Startfase

Concept- en ontwerpfase

Vaststellingsfase

Beroepsfase

Het ontwerpbestemmingsplan "Urkersingel" heeft 9 juli 2021 tot en met 19 augustus 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie (3) zienswijzen ingekomen

Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

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

Niet van toepassing

Toelichting



Aanleiding

De herontwikkeling van de Urkersingel behoort tot het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid en komt voort uit een behoefte aan verbetering van de woningvoorraad en aanpak van sociale problematiek. De herontwikkeling moet leiden tot een woningvoorraad die meer geschikt is voor de huisvesting van gezinnen en structurele verbetering van de woonomgeving.

Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van Carnisse aan de Urkersingel. Het bevat het gehele blok van de Urkersingel, Bevelandsestraat, Walchersestraat en Carnissensingel; het direct ten oosten daarvan gelegen bouwblok aan de Carnissensingel en het blok aan de westzijde van de Urkersingel.

Planbeschrijving

Het (ontwerp)bestemmingsplan "Urkersingel" voorziet in de mogelijkheid tot realisatie van 123 nieuwbouwwoningen, bestaande uit 47 eengezinswoningen en 76 appartementen. In het plan liggen de bouwhoogtes tussen de 9 en 13 meter. Alleen op de hoek van de Carnissensingel met de Urkersingel is sprake van een maximale bouwhoogte van 25 meter. Tevens is hier een specifieke aanduiding van toepassing voor de realisatie van een parkeergarage. Aansluitend aan de woonblokken zijn tuinen gelegen.

Woningbouwontwikkeling

Het project Urkersingel is onderdeel van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Het is een herontwikkelingsproject van de bestaande woningen op deze locatie. De huidige voorraad bestaat uit 162 woningen en twee bedrijfspanden. Door de sloop van de bestaande woningen en herontwikkeling van het gebied ontstaat de mogelijkheid om een bijdrage te leveren aan de doelstelling uit het Nationaal Programma Rotterdam Zuid om het woon- en leefklimaat voor huidige én nieuwe bewoners te verbeteren. Het voorliggende (ontwerp-)bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van maximaal 123 woningen mogelijk.

Het woningaanbod in Carnisse heeft een eenzijdige samenstelling. Het overgrote deel van de woningen in Carnisse maakt onderdeel uit van de sociale woningvoorraad, waarbij vaak sprake is achterstallig woningonderhoud. De herontwikkeling van dit plangebied leidt ertoe dat de woningvoorraad in deze buurt meer gevarieerd wordt. Het doel is om te zorgen voor een prettig woonklimaat, zodat mensen, met name ook sociale stijgers, in de wijk willen blijven wonen.

Het project voorziet in 123 woningen waarvan 47 duurdere eengezinswoningen en 76 appartementen in het middeldure huursegment (max. €1060 p.m. prijspeil 2021); uitgangspunt is € 900,- zoals vastgelegd in Addendum SOK Woonbron 2021).

Milieu

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



daarom geen vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig, en er hoeft geen beoordelingsbesluit te worden vastgesteld.

Geluid

Voor dit project is een besluit hogere waarden Wet geluidhinder nodig. Het ontwerpbesluit daarvoor heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Op het hogere waardenbesluit zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het definitieve besluit hogere waarden Wet geluidhinder zal namens ons college worden vastgesteld door de directeur Stadsontwikkeling, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

Participatie

Op 13 juli 2021 is een informatiebijeenkomst gehouden over het ontwerpbestemmingsplan. Deze bijeenkomst is bijgewoond door ca. 25 personen. Tijdens deze informatiebijeenkomst kwamen onder andere de volgende onderwerpen aan de orde:

- Wat is de planning en hoe blijf ik op de hoogte;
- Wat wordt er gesloopt;
- Wat voor woningen komen er en voor wie;
- Hoe wordt de projectlocatie ingericht.

Advies gebiedscommissie Charlois

De gebiedscommissie Charlois heeft op 31 augustus 2021 advies uitgebracht over het ontwerpbestemmingsplan "Urkersingel". In dit advies komen de volgende punten aan de orde:

Aantal woningen

De gebiedscommissie Charlois heeft in haar advies enkele punten onderbouwd waarvan zij adviseert dit mee te nemen in het bestemmingsplan. Ten eerste adviseert de gebiedscommissie na het slopen even veel woningen terug te bouwen als zijn gesloopt, mits dit niet ten koste gaat van de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving en/of de inpassing van dit plan in het grotere geheel van de wijk. Daarom zou het wenselijk zijn het maximum aantal woningen flexibel te houden in het bestemmingsplan.

Reactie

In het bestemmingsplan en de Nota van Uitgangspunten is uitgegaan van het maximale aantal woningen dat past binnen de wenselijke massa. Daarbij is gekozen voor een aantal woningen dat passend is binnen de omgeving en voldoende woon- en leefkwaliteit kan bieden. Er worden grotere woningen en meer massa gerealiseerd dan de oorspronkelijke bebouwing.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat het aanvankelijk geplande aantal van 62 nieuwe woningen (SOK 2017) – na de motie "slim bouwen" uit de raad van 19/12/19 – is aangepast tot de nu in dit bestemmingsplan voorgestelde 123 nieuwbouwwoningen.



Groen

Voorts adviseert de commissie om in het plan op te nemen dat de tuinen na verkoop niet mogen worden verhard en dat gezorgd moet worden voor de beeldbepalende bomen nabij het plangebied.

De gebiedscommissie vraagt zich af wat de beplantingsmogelijkheden zijn op de terrassen en of de term 'maaiveld' verduidelijkt kan worden in het bestemmingsplan.

Reactie

Het bestemmingsplan is niet het middel om voorwaarden te stellen aan de diepte van de aardlaag op de daktuinen, dit kan worden uitgewerkt in de Nota van Uitgangspunten en het bouwplan. Het bebouwingsvoorstel in de Nota van Uitgangspunten behelst een parkeervoorziening op het binnenterrein, afgedekt met een dek. In de nadere uitwerking van het bouwplan zal onderzocht worden of het planten van een of meerdere bomen in het binnenterrein haalbaar is.

De bestemming "tuin" kan niet uitsluiten dat een tuin niet verhard wordt.

Ten aanzien van eventuele beeldbepalende bomen in de openbare buitenruimte nabij het plangebied zal bij het nog op te stellen inrichtingsplan zorgvuldig worden onderzocht wat de mogelijkheden zijn.

Het begrip 'maaiveld' is in artikel 1 van de planregels als volgt gedefinieerd. Maaiveld is de bovenkant van het aansluitende, afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

Mobiliteit

Wat betreft mobiliteit vraagt de commissie af hoe mobiliteit en verkeersafwikkeling in het plan is voorzien en hoe de uitritconstructie van de parkeergarage eruit komt te zien.

Reactie

De in-/uitgang van de parkeervoorziening is verder uitgewerkt in de Nota van Uitgangspunten. Deze uitgang is beoogd aan de Walchersestraat en is afgestemd met de afdeling Mobiliteit van Stadsontwikkeling. De verdere uitwerking van de parkeervoorziening, de in-/uitgang en de uitritconstructie vindt plaats bij de architectonische uitwerking van de nieuwbouw en het opstellen van het inrichtingsplan voor de openbare buitenruimte.

Huidige bewoners

Als laatste adviseert de gebiedscommissie de huidige bewoners tijdig mee te nemen bij de planvorming en hen maximaal te ondersteunen bij de verkoop en het zoeken naar een alternatieve woning.

Reactie

Om te beginnen zijn er afspraken met Woonbron dat zij de bewoners begeleiden bij het vinden van nieuwe huisvesting. Maar ook de gemeente zal een dergelijke rol nadrukkelijker dan nu het geval is op zich nemen. Zoals aangegeven in de collegebrief



'Stadsvernieuwing 2.0: samen met de stad' van 13 juli 2021 (21bb9494) zullen wij bij herstructurering onder andere gaan inzetten op het aanbieden van een passende woning in de wijk of omliggende wijken aan iedere bewoner die als gevolg van herstructurering moet verhuizen. Daarbij wordt goed rekening gehouden met de wensen van mensen zelf en wat er past bij hun woonsituatie. Carnisse is daarbij één van de pilotgebieden.

Zienswijzenrapportage

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan "Urkersingel" met bijbehorende bijlagen heeft gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen, te weten van vrijdag 9 juli 2021 tot en met 19 augustus 2021.

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft ook het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage gelegen.

De volgende bijlagen bij het bestemmingsplan hebben ter inzage gelegen:

1. Akoestisch onderzoek
2. Ecologische quickscan
3. Nbw voortoets Natura 2000

Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging zijn drie (3) schriftelijke zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid een mondelinge zienswijze in te dienen.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Adviesbureau ELTEE B.V. namens Exploitiemaatschappij Kwerd B.V.

1.1

Samenvatting van de zienswijze

Reclamant is in het bezit van 6 woningen aan de Urkersingel. Bij verkoop van de woningen komt de continuïteit van de exploitiemaatschappij in gevaar. Hoewel reclamant niet tegen het beleid van de gemeente is, is zij enkel bereid tot minnelijk verkoop over te gaan als de gemeente haar 17 geprojecteerde eengezinswoningen aanbiedt na realisatie als wederbelegging. Reclamant is ook bereid de woningen zelf te realiseren.

Reactie

Het bestemmingsplan Urkersingel ziet niet op de verwervingsprocedure van de bestaande woningen aan en nabij de Urkersingel. Dit is onderdeel van het (vooralsnog minnelijke) privaatrechtelijke traject dat reeds in gang is gezet door woningcorporatie Woonbron en de gemeente Rotterdam.

Voorstel



Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 2

2.1. Noodzaak

Samenvatting van de zienswijze

Reclamant stelt dat het slopen van de woning aan de Urkersingel niet bijdraagt aan het woningtekort van sociale huurwoningen en woningen in het middensegment. Er zou eerst gebouwd moeten worden en daarna pas gesloopt. Zo worden er op Zuid al vele woningen bijgebouwd. Voor reclamant is het niet duidelijk waarom alleen het bestemde blok aan de Urkersingel wordt gesloopt en niet de aangrenzende flats die van hetzelfde type zijn. Dergelijke woningen in een groene omgeving zouden ook toegankelijk moeten blijven voor bewoners van Rotterdam die minder te besteden hebben.

Reactie

Het plan voor de Urkersingel is onderdeel van een brede aanpak van Rotterdam Zuid die is vastgesteld in het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. In dit programma staat de ambitie beschreven om in Rotterdam-Zuid de wijken meer divers te maken qua woningaanbod, voorzieningen, bevolkingssamenstelling en inkomensniveau. Om dit te bereiken zijn veranderingen en investeringen nodig in de woningvoorraad.

In 2016/2017 is gekozen voor de locatie Urkersingel vanwege het beperkte toekomstperspectief van het vastgoed (klein, gestapeld zonder lift, verouderd), maar met een kansrijk ontwikkelperspectief vanwege de ligging nabij het Zuiderpark en aan een singel.

In 2017 heeft de gemeente een Samenwerkingsovereenkomst getekend met Woonbron. Daarin zijn afspraken vastgelegd over de aanpak van het project Urkersingel, inclusief de middelen die Woonbron hiervoor ter beschikking heeft gesteld vanuit de Regeling Vermindering Verhuurdersheffing. In februari 2019 heeft de gemeenteraad de Wet Voorkeursrecht Gemeente om het projectgebied gevestigd. In december 2019 is de gemeenteraad akkoord gegaan met vaststelling van een GREX waarbij ook de financiële bijdrage van de kant van de gemeente is vastgelegd. Inmiddels zijn er ca. 66 woningen aangekocht, en is het project in een vergevorderd stadium van realisatie conform de in 2017 afgesproken planning.

Voorstel

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 3

3.1. Noodzaak

Samenvatting van de zienswijze

Voert dezelfde argumenten aan tegen de voorgenomen sloop als reclamant 2. Voegt daar bovendien aan toe dat de Urkersingel onderdeel is van een historische wandelroute en beter in ere hersteld kan worden door renovatie.



Reactie

Zie voor wat betreft de noodzaak de reactie onder 2.1.

In de wijk Carnisse is een historische wandeling uitgezet. Deze route is geen officiële cultuurhistorische wandelroute, maar een wandeling langs enkele punten waar informatie gevonden kan worden hoe het er vroeger uit heeft gezien. Dit is een initiatief geweest van Opzoomerteam Carnisse. Het project levert geen verstoring op van deze wandelroute en draagt eerder bij aan de verfraaiing van het bebouwde gebied.

Voorstel

Wij stellen u voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve voorgestelde wijziging

A. Geluidszone Waal-/Eemhaven

Aangezien het plangebied volledig valt in de geluidszone industrieterrein Waal- en Eemhaven, wordt voorgesteld in het bestemmingsplan de geluidszone van industrieterrein Waal-/Eemhaven als volgt toe te voegen, onder gelijktijdige vernumming van de overige artikelen:

Artikel 8.1 Geluidzone - industrie 1

Geluidzone vanwege het gezoneerd industrieterrein Waal- en Eemhaven

Ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie 1" zijn geen geluidgevoelige objecten toegestaan, tenzij:

- de hoogst toelaatbare geluidbelasting van de gevel van geluidgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeurswaarde of,
- op grond van de Wet geluidhinder voor die hoogst toelaatbare geluidbelasting hogere waarden kunnen worden vastgesteld of,
- anderszins aan de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

In het verlengde daarvan stellen wij u voor de Verbeelding te wijzigen in die zin dat daarop de aanduiding 'geluidszone – industrie 1' wordt opgenomen.

Het toevoegen van de regel voor de geluidszone zal ervoor zorgen dat ook bij een aanvraag voor afwijken van het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met de geluidszone.

Financiële en juridische consequenties/aspecten

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan te besluiten over de vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

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.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



V.J.M. Roozen

De burgemeester,



V.P.G. Karremans, l.b.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan "Urkersingel"
2. Ingekomen zienswijzen
3. Advies Gebiedscommissie Charlois



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 november 2021
(raadsvoorstel nr. *dit vult de griffie later in*);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Crisis- en
herstelwet;

besluit:

1. Zienswijzen 1.1, 2.1 en 3.1 ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Urkersingel", NL.IMRO.0599.BP2174Urkersingel-on01
gewijzigd vast te stellen conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te
stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,

