



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Carnisse is één van de wijken waar veel inzet wordt gepleegd vanuit het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). De inzet van alle professionele partners in het NPRZ is gericht op het vergroten van de kansen van de Zuiderlingen. Binnen het NPRZ wordt daartoe samen met bewoners invulling geven aan de drie hoofdpijlers: school, werk en wonen en wordt aanvullend ingezet op veiligheid en cultuur. Hoofddambitie van de pijler wonen is ervoor te zorgen dat de inwoners van Zuid op korte termijn al het verschil merken in de kwaliteit van wonen.

Binnen Carnisse wordt daartoe onder meer gestudeerd op een aantal ontwikkellocaties voor stedelijke vernieuwing. Voor de ontwikkellocatie Goereesestraat-Pleinweg is de verkenningsfase nu afgerond en heeft het college via een zogeheten startbesluit besloten om, met in achtneming van de resultaten uit de participatie tot nu toe, de aanpak gericht op vervangende nieuwbouw op deze locatie verder uit te werken, toewerkend naar een projectbesluit.

Graag informeren we uw raad actief over de aanpak van de ontwikkellocatie Goereesestraat-Pleinweg, zoals dit eerder is gebeurd bij de sloop-nieuwbouw locaties Texelsestraat Noord en Robbenoordplein in Carnisse (d.d. 29-11-2022, 22bo006846)

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

- Coalitieakkoord Eén Stad
- Nationaal Programma Rotterdam Zuid

Toelichting:

De gemeente werkt aan het project Goereesestraat-Pleinweg binnen het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) en het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027. Hoofddambitie van de pijler wonen van het NPRZ is ervoor te zorgen dat de inwoners van Zuid op korte termijn al het verschil merken in de kwaliteit van wonen. We zetten daartoe verspreid over het NPRZ-gebied in op projecten gericht op:



- Een verdergaande differentiatie van de woningvoorraad (m.n. toevoegen grotere woningen);
- Het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad (incl. verduurzaming);
- Het creëren van aantrekkelijke, leefbare en inclusieve woonmilieus (met name versterken buitenruimte, mobiliteit/parkeren en winkelstraten).

De reden dat we specifiek kijken naar deze locatie is ook vastgelegd in het eind 2022 door het college van B&W vastgestelde Toekomstperspectief Carnisse 2035(22bo006564), dat in samenspraak met bewoners is opgesteld. Daarin wordt de locatie Goereesestraat-Pleinweg expliciet beschreven en wel als volgt:

- Heeft een belangrijke rol in de omvorming van de losse opzet van Zuidplein tot een fijnmazig stedelijk weefsel van Hart op Zuid.
- Biedt kansen voor betere voorzieningenstructuur, betere publieke ruimte en aanvullend woningaanbod (meer specifiek meer middelgrote en grote appartementen).

Bij de programmering van de locatie Goereesestraat-Pleinweg is ook nadrukkelijk rekening gehouden met toekomstige (woningbouw)ontwikkelingen in Hart van Zuid. De locatie vervult een schakelfunctie tussen de wijk Carnisse en het centrum van Zuid. Ambitie is om ruimtelijk passend, en programmatisch aanvullend te zijn op zowel bestaand Carnisse (NPRZ) als Hart van Zuid. Bovenstaand programma voldoet hieraan.

De locatie bevindt zich binnen Carnisse op het scharnierpunt met Hart van Zuid en de Tarwewijk. Carnisse kan hier meeliften op de olievlekwerking die het vernieuwde HvZ heeft op de omgeving. De locatie ligt bovendien aan het Kruispunt Mijnsherenlaan, Goereesestraat, Zuidplein en de Pleinweg, een markante en strategische plek op meerdere schalen: als het kruispunt van grootstedelijke assen maakt het een oriëntatiepunt voor doorgaand verkeer op de Pleinweg, en de locatie vormt de beëindiging van de Mijnsherenlaan. Daarnaast vormt locatie vormt een verdeler van het verkeer richting het Hart van Zuid via het Zuidplein en het verkeer richting het Zuiderpark en Carnisse via de Goereesestraat

In de huidige situatie wordt deze potentie onvoldoende benut.

Vernieuwen betekent hier een mogelijkheid tot zowel verdichten als verbeteren van het stadsweefsel. Deze locatie biedt kansen om de entree van Carnisse (Goereesestaat) en Hart van Zuid (Zuidplein) beter zichtbaar te maken en (woon)programma toe te voegen. In de haalbaarheidsstudie is uitgegaan van een kop van veertien bouwlagen aan de Pleinweg. Hierdoor ontstaat een robuust stootblok op de kop van de Mijnsherenlaan en een duidelijk momentum op de Pleinweg. Een deel van het bestaand ensemble aan het Zuidplein kan worden gehandhaafd en ingepast. Aanvullend wordt de drielaagse strook vervangen door een 5-lagen hoog volume, waardoor een gebalanceerd ensemble ontstaat dat aansluit op de omgeving.

Op deze locatie doen we dit door de huidige woningen en bedrijfseenheden te vervangen door nieuwe grotere appartementen in het midden- en hoger segment huur en koop (resp. 35-45% middenhuur; 35-45% middenkoop en max 20% hoger segment). Ook vindt er een verdichting plaats doordat de huidige 17 woningen/adressen en 9 bedrijfseenheden gesloopt en vervangen worden door ca. 136 woningen aangevuld met commerciële voorzieningen in de plint. Daarnaast is het uitgangspunt het parkeren op het binnenterrein op te lossen met een gebouwde voorziening met daarbovenop een daktuin.



Het oorlogsmonument zal een waardige plek krijgen in één van de omliggende openbare ruimten.

Vanwege de bijdrage die het project kan geven aan het versterken van de stedenbouwkundige context en de mogelijkheid die hier is om te verdichten en in ogenschouw nemende de uitkomsten van de participatie tot nu toe, heeft sloop-nieuwbouw op deze locatie de voorkeur.

Het project is voor de volledigheid ook nog getoetst aan de onlangs door ons college vastgestelde Leidraad Stedelijke Vernieuwing. De Leidraad is opgesteld om op een heldere, transparante en eenduidige wijze en in participatie met bewoners en eigenaren te komen tot een antwoord op vraag welke aanpak voor welk gebied/voorraad het best geschikt is.

Uit de toets van de Leidraad komt een gevarieerd beeld. Op de aspecten bouwkundige staat en milieu-impact scoort renovatie beter. Op de aspecten fundering, beschikbare middelen, situatie eigenaar/bewoner, cultuurhistorische waarde, eigendom en beheer, en op riolering/warmtenet is de uitkomst neutraal. Op de aspecten context en buitenruimte heeft sloop-nieuwbouw de voorkeur. Bij context gaat het om (stedenbouwkundige) aspecten zoals hierboven genoemd.

Door de verdichtingspotentie kan een programmatische intensivering worden bereikt van 800% t.a.v. het huidige woningaantal. Daarnaast leidt sloop-nieuwbouw tot een aanzienlijke verbetering van de stedenbouwkundige inpassing. Om deze redenen wordt er ingezet op sloop-nieuwbouw op deze locatie.

Participatieproces

Ons college hecht conform de afspraken in het Coalitieakkoord Eén Stad, het Uitvoeringsplan NPRZ 2023 -2027 en het werken volgens Stadsvernieuwing 2.0 veel waarde aan een vroegtijdig en structureel contact met bewoners en eigenaren. Gedurende de periode begin 2022 – begin 2023 hebben we daartoe al in de verkenningsfase achtereenvolgens de volgende stappen gezet:

- Het individueel thuis spreken van de bewoners (huurders) door de bewonersconsulenten: hoe wonen ze hier, hoe zien ze hun woontoeekomst, welke aandachtspunten hebben zij.
- Het in gesprek gaan met een belangrijke eigenaar, die een van de twee blokken in eigendom heeft.
- Het verspreiden van een bewonersbrief met daarin de uitkomsten van de individuele gesprekken (de "rode draden") en een toelichting dat we aan plannen voor de beide blokken werken. Met daarbij de uitnodiging om hierover mee te denken en deze inbreng mee te nemen t.b.v. het voorstel aan college van B&W. In deze brief zijn ook de acties van de gemeente m.b.t. enkele overlast-situaties die sommige bewoners ervaren (o.a. ongewenst parkeren op het plantsoen achter de blokken benoemd).
- Het in gesprek gaan met de verschillende ondernemers in de plint en de overige eigenaren.
- Het organiseren van een bijeenkomst over de eerste ideeën van de gemeente over de nieuwbouw en de hulp die de gemeente kan bieden bij herhuisvesting van bewoners.
- Het informeren van bewoners en ondernemers in de omgeving van beide blokken over de ambitie om hier meer en betere woningen te realiseren. Dit is gebeurd door middel van een nieuwsbrief die huis-aan-huis in de omgeving is verspreid. Bewoners is gevraagd te reageren op deze ambitie (en de eerste ideeën over de nieuwbouw) via een korte vragenlijst op Mijn Rotterdam.



Uit de participatie tot nu toe komt naar voren, dat er bij de zittende bewoners begrip is voor de ambitie van de gemeente om hier nieuwe woningen te realiseren. Er is "draagvlak", wat natuurlijk niet wil zeggen dat bewoners het leuk vinden dat zij straks uit hun huis moeten. Tegelijkertijd zien veel bewoners voor zichzelf kansen. Zij wonen nu aan een drukke weg tegen het Zuidplein aan, ervaren daar overlast op straat, missen groen in hun directe omgeving en zijn niet altijd even tevreden over de (onderhoud)staat van hun woning. Voor hen biedt de sloop van hun woning kansen om op een andere, betere plek - zo nodig met hulp van de gemeente - een betere woning te vinden. Iets wat in de overspannen woningmarkt van de afgelopen jaren door bewoners zelf nauwelijks te realiseren was.

De diverse eigenaren van het vastgoed aan de Goereesestraat staan neutraal/niet afwijzend tegenover de plannen. Met de eigenaar van het vastgoed aan de Pleinweg zijn we in overleg of hij een actieve rol wil en kan spelen in de ontwikkeling.

Na het door ons genomen startbesluit wordt de participatie met eigenaren, gebruikers en huurders verder opgepakt. Dit met de boodschap dat het college van B&W heeft besloten om, met in achtneming van de resultaten uit de participatie tot nu toe, de aanpak gericht op vervangende nieuwbouw op deze locatie verder uit te werken, toewerkend naar een projectbesluit.

Maatschappelijke Ondersteuning

Cluster MO is betrokken bij het plan en bereidt zich zodanig op de uitvoering voor dat:

- De begeleiding van bestaande 'klanten' zoveel mogelijk rekening houdt met vragen, zorgen en emoties over de sloop en de herhuisvesting (zgn. huisvestingsstress). Denk aan bewoners die begeleiding krijgen van wijkteam en werkcoaches (W&I), maar ook om bewoners die worden begeleid op basis van een Wmo- of Jeugdhulparrangement.
- (Hulp)vragen die aan de oppervlakte komen doordat uitvoering ons dichterbij bewoners brengt, vroegtijdig worden opgepakt en aan zo 'licht' mogelijke ondersteuning worden verbonden.

Ten behoeve van bovenstaande worden (ad 1) begeleiders van huidige 'klanten' en (ad 2) (gemeentelijke) loketten en sleutelpartijen in het gebied tijdig én voortdurend geïnformeerd over de ontwikkelingen in het fysieke spoor en handelingsperspectief geboden bij gerelateerde kwesties.

Herhuisvesting huurders

Het betreft hier particuliere verhuur. Het kader Herhuisvesting is hier van toepassing:

- Kwetsbare huurders (met een sociaal of hoger inkomen) die aantoonbaar niet zelf in vervangende huisvesting kunnen voorzien vallen onder het Vangnet "kwetsbare huurders". Dit betekent dat zij direct bemiddeld worden via Rotterdamse corporaties en een verhuisvergoeding krijgen.
- Zelfredzame huurders (met een sociaal of hoger inkomen), die gedurende het proces aantoonbaar niet zelf in vervangende huisvesting hebben kunnen voorzien worden aan einde van traject ook bemiddeld via de Rotterdamse corporaties en/of (in geval van huurders met een midden- of hoger inkomen) via een particuliere verhuurder en krijgen een verhuisvergoeding.
- Zelfredzame huurders die zelf slagen in het vinden van vervangende huisvesting krijgen 2 x de jaarhuur (schadeloosstelling) en een verhuiskostenvergoeding



- Huurders met een tijdelijk huurcontract dat afloopt voordat de woning leeg opgeleverd moet worden bieden we niets aan. Indien ze eerder uit de woning moeten i.v.m. sloop dan de einddatum van het tijdelijk contract dan beiden we aan hen wel een verhuisvergoeding aan.

Monument De treurende vrouw

Op de locatie bevindt zich het oorlogsmonument "De treurende vrouw" (1958) van Cor van Kralingen. Stadsontwikkeling onderzoekt samen met de Commissie Herdenking 4 mei Rotterdam Linker Maasoever, CBK Rotterdam programma Beeldende Kunst en Openbare Ruimte (BKOR) en de Commissie van advies inzake straatnamen en gedenktekens een bevredigende oplossing voor een nieuwe geschikte inpassing. De herplaatsing van het monument geschiedt conform de geldende randvoorwaarden en beleidsregels (beleidsregels gedenktekens in de openbare ruimte 2018), waarbij respect voor het monument en de betekenis ervan voorop staan.

Onderdeel van het projectbesluit (opening grondexploitatie) door de Raad zal zijn het vastleggen van de gekozen oplossing voor het monument in combinatie met de nieuwbouw.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De financiële en juridische consequenties worden verder uitgewerkt en gekoppeld aan het projectbesluit voor de uitvoeringsfase (opening grondexploitatie).

Bij besluit tot sloop-nieuwbouw is het noodzakelijk om als gemeente alle objecten in eigendom te hebben. Gelet op ervaringen in andere projecten kan gedurende het project de inzet van het onteigeningsinstrument noodzakelijk blijken. In een voorkomend geval wordt dit ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd

Ten behoeve van het nieuwbouwplan zal ook een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld dat op een later moment aan u wordt voorgelegd ter vaststelling.

Totdat de grondexploitatie in uitvoering is genomen, worden minnelijke verwervingen gedaan via het NPRZ-project "Strategisch verwerven" en zijn daarmee gedekt. De herontwikkeling is op hoofdlijnen doorgerekend en kent een negatief financieel resultaat van -12 mln. euro (met de bandbreedte -11 tot -12,5 mln. euro). Dit tekort kan worden gedekt uit de NPRZ-middelen.

Het college verwacht dat met ontwikkeling van deze locaties langs de lijn van Stadsvernieuwing 2.0 ingezet wordt op een verbetering van Carnisse.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb