



**Gemeente Rotterdam**

**Onderwerp:** gevraagd advies over  
ontwerpbestemmingsplan Urkersingel

Gebied Charlois

**Bezoekadres:** Zuiderparkweg 300  
3085 BW ROTTERDAM

**Postadres:** Postbus 70012  
3000 KP Rotterdam

**Internet:** <http://www.rotterdam.nl/charlois>

**Van:** Gebiedscommissie Charlois

**Telefoon:** 010 - 498 8096

**E-mail:** [gebiedscommissies@rotterdam.nl](mailto:gebiedscommissies@rotterdam.nl)

**Uw brief van:** 1 juli 2021

**Uw kenmerk:** BS21/01011

**Ons kenmerk:** BSD-GbCh-3652565/3908747

**Bijlage(n):**

**Datum:** 31 augustus 2021



Retouradres: Postbus 70012 3000 KP Rotterdam

Aan het College van B&W van Rotterdam

T.a.v. Wethouder S.A. Kurvers

Postbus 70012

3000 KP ROTTERDAM



Geachte wethouder,

U heeft ons op 01-07-2021 gevraagd om advies te geven over ontwerpbestemmingsplan Urkersingel met referentienummer BS21/01011. De Gebiedscommissie Charlois heeft dit advies in haar vergadering van 30-08-2021 vastgesteld.

Wij danken Stadsontwikkeling voor de wijze waarop wij achterliggende jaren zijn geïnformeerd over het Project Urkersingel. Tevens ervaren wij de volledigheid en de heldere opbouw van het voorliggende Ontwerpbestemmingsplan als zeer positief.

Ons advies is:

De gebiedscommissie adviseert onder voorbehoud positief over het Ontwerpbestemmingsplan Urkersingel.

Zoals wij in ons advies d.d. 23 juni jl. over de Nota van Uitgangspunten Project Urkersingel al hebben verwoord zijn wij in het algemeen positief over dit project. Bijvoorbeeld over meer diversiteit in de woningvoorraad van Carnisse, het behoud van de groenstructuur en de singelkarakteristiek, de inpandige parkeeroplossing in het deel van het project tussen Urkersingel en Walchersestraat en de mogelijkheid die dit laatste biedt om in een deel van de Walchersestraat te vergroenen.

Eerder hebben wij gevraagd om meer aandacht voor Carnisse. Het Project Urkersingel zien wij in dat licht als een investering in deze wijk.

Het voorbehoud is gerelateerd aan ons advies van 23 juni jl. In dit advies hebben wij onze voorkeur uitgesproken om in dit project net zoveel woningen te bouwen als er worden 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. Wij hebben dan ook geadviseerd de Nota van Uitgangspunten vanuit dit perspectief opnieuw te bezien.



Wij hebben nog geen reactie op ons advies ontvangen. Wij signaleren dat met vaststelling van voorliggend Ontwerpbestemmingsplan ook het maximumaantal wooneenheden per bouwvak, dus in totaal 123 in plaats van de 164 te slopen woningen, wordt geformaliseerd en dat dit van invloed is op de door ons voorgestane verdichting. Wij adviseren u voor nu, vanuit onze wens, om het maximumaantal wooneenheden flexibel te houden en geen maxima in het Ontwerpbestemmingsplan op te nemen. Graag gaan wij met u het gesprek aan over de door ons gewenste verdichting.

Daarnaast vragen wij u aandacht voor onderstaande aandachtspunten.

### **Groen**

Wij zijn voorstander van vergroening en het daadwerkelijk groen houden van de geplande tuinen in het Project Urkersingel. In het licht van het laatste adviseren wij u om maximaal van de wettelijke mogelijkheden gebruik te maken dat na verkoop of ingebruikneming van de woningen de tuin niet alsnog verhard wordt.

Uit het Ontwerpbestemmingsplan wordt ons overigens niet duidelijk wat de dikte van de grondlaag van de tuinen boven de op de begane grond gelegen parkeergarage is. Wij realiseren ons dat de dikte van deze grondlaag bepalend is voor de mogelijkheden om de tuin in te richten en de beplantingsmogelijkheden. Geeft de dikte daadwerkelijk ruimte voor tuinieren of is het in feite een dakterras?

In Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels worden in artikel 3.2.2. Bebouwingsnormen verwoord. Hierbij wordt onder meer het 'maaiveld' als referentie gebruikt. Wij vragen ons af wat in deze onder 'maaiveld' wordt verstaan. Wij adviseren u dit te verduidelijken, zodat het voor iedereen duidelijk is.

Tevens signaleren wij dat in het plangebied Project Urkersingel een aantal, naar onze mening beeldbepalende bomen staan die naar wij inschatten vanwege het project niet kunnen blijven staan. Wij zien graag dat deze bomen behouden blijven voor herplant elders en adviseren u te onderzoeken of deze bomen toegevoegd kunnen worden aan de Bomenbank.

### **Mobiliteit**

In het Ontwerpbestemmingsplan wordt heel duidelijk beschreven wat ge- en/of bebouwd gaat worden. Het onderwerp 'mobiliteit' komt naar ons gevoel echter minder volledig aan de orde. Wij vragen ons af of dit deel van het plan voldoende uitgekristalliseerd is en het project qua mobiliteit en verkeersafwikkeling goed ingebed is in de omgeving.

Tevens zijn wij benieuwd naar de uitritconstructie van de parkeergarage.

### **Zorg voor huidige bewoners**

Wij vragen nogmaals uw aandacht voor de huidige bewoners van de 164 te slopen woningen. Wij maken ons zorgen over de huidige bewoners die niet terug kunnen komen vanwege de omstandigheid dat er, uitgaande van de Nota van Uitgangspunten en het voorliggende Ontwerpbestemmingsplan Urkersingel, minder woningen terugkeren en ook de duurdere prijsklasse van de nieuwe woningen. Wij adviseren u de bewoners, voor zover dit niet reeds is gebeurd, tijdig en concreet mee te nemen in deze planontwikkeling en hen maximaal te ondersteunen bij het vinden van andere woongelegenheden in de wijk of elders.



Wij vragen u om ons advies over te nemen. Graag ontvangen wij uw reactie binnen 6 weken. Ook worden wij graag op de hoogte gehouden van verdere besluitvorming.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
namens Gebiedscommissie Charlois

M.Q. Hussain  
Technisch voorzitter

M.J. den Hollander  
Wijkmanager