



**Gemeente  
Rotterdam**

**Bezoekadres:** Stadhuis Coolsingel 40  
3011 AD Rotterdam  
**Postadres:** Postbus 70012  
3000 KP Rotterdam

**Website:** [www.rotterdam.nl](http://www.rotterdam.nl)  
**E-mail:** [bbo@rotterdam.nl](mailto:bbo@rotterdam.nl)  
**Inlichtingen:** T. Heijkoop  
**Telefoon:** 06-14644135

**Portefeuillehouder:** S.A. Kurvers  
**Ons kenmerk:** BS22/00128 - 22bb001410  
**Uw kenmerk:** -

**Datum:** B&W 8 maart 2022

**Betreft:** grondexploitatie Insulindestraat 240-248  
geopend.

Aan de Gemeenteraad

**Onderwerp:** openen grondexploitatie Insulindestraat 240-248

**Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?**

Middels deze brief informeren wij u dat op 8 maart 2022 het college van B&W heeft besloten tot het openen van de grondexploitatie Insulindestraat 240-248. Dit besluit is conform het raadsbesluit Grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw d.d. 27 juni 2019 (19bb16680). De grondexploitatie Insulindestraat 240-248 kent een netto contante waarde van €213.434, prijspeil 1 januari 2022.

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

- Coalitieakkoord Nieuwe Energie voor Rotterdam;
- Woonvisie Rotterdam.
- Grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw (19bb16680)

**Toelichting:**

Op het perceel Insulindestraat 240-248 bevindt zich een gemeentelijk pand. De gemeente is voornemens om dit pand te slopen en de grond bouwrijp uit te geven via een marktvraag. Doelstelling is om maximaal 28 woningen en een opgang naar het Hofbogenpark te realiseren. Om de grond uit te geven en kosten te dekken wordt een grondexploitatie gevoerd. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan is aan uw raad ter vaststelling aangeboden (22bb000814).

De ontwikkeling draagt bij aan de vraag naar meer woningen in Rotterdam. Het betreffen in dit geval huurwoningen waarvan minimaal 12 woningen behoren tot de categorie Middenhuur, conform het actieplan Middenhuur. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de doelstelling uit de Woonvisie en de doelgroepenverordening woningbouw Rotterdam 2021 om voldoende differentiatie binnen de wijk te realiseren. De overige woningen zijn huurwoningen in de vrije

sector. Er worden bewust geen woningen in middenkoopsegment uitgevraagd, omdat het – met oog op beheer van de opgang naar de Hofbogen – gewenst is om de eigendomssituatie eenvoudig en overzichtelijk te houden. De verplichting tot het realiseren van (minimaal) 12 woningen in de categorie Middenhuur wordt onderdeel van de marktbenadering en vastgelegd in de ontwikkel- en koopovereenkomst. Deze woningen worden conform Actieplan Middenhuur minimaal vijftien jaar in stand gehouden.

De gemeente wenst hier een publiek toegankelijke opgang tussen het Hofbogenpark en Insulindestraat te realiseren, door het uitragen van een sociaal veilig en prettig ontworpen trap. Deze opgang naar het Hofbogenpark is onderdeel van de marktbenadering. De opgang wordt gerealiseerd op uit te geven grond waar een recht van overpad voor het publiek op wordt gevestigd. Het realiseren van de opgang is zodoende geen activiteit in het kader van woonrijp maken.

*Causaal verband investeringen openbare ruimte.*

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) stelt dat bestedingen in de openbare ruimte een directe causale relatie moeten hebben met de ontwikkeling van de grondexploitatie.

Op dit moment is het niet mogelijk vanaf de Insulindestraat met de auto het perceel te bereiken. Dat is wel noodzakelijk als gevolg van het geldende parkeerbeleid (parkeren op eigen terrein). Daarom dient de openbare ruimte voor het perceel heringericht te worden. De werkzaamheden omvatten voornamelijk het aanhelen van de direct aangrenzende buitenruimte op het nieuwe gebouw, herschikken van parkeervakken, realiseren van in/uitritconstructie. Deze werkzaamheden zouden niet worden uitgevoerd zonder deze voorgenomen ontwikkeling. Daarom houden de investeringen (t.b.v. woonrijp maken) verband met de voorgenomen ontwikkeling.

**Financiële en juridische consequenties/aspecten:**

Het college heeft ingestemd met het openen van de grondexploitatie door de gemeente Rotterdam ten behoeve van project Insulindestraat 240-248. Het saldo van begrote kosten en begrote opbrengsten geeft een voorcalculatorisch positief saldo van € 213.434 NCW prijspeil 1-1-2022. In 2021 zijn binnen de gemeente, ten behoeve van dit plan, reeds voorbereidende kosten gemaakt. Deze kosten worden overgeboekt naar de grondexploitatie indien deze wordt geopend. De voorbereidende kosten zijn reeds begroot en maken onderdeel uit van het totale plansaldo. Daarnaast heeft het college vastgesteld dat de voorgenomen investeringen in de openbare ruimte causaal verband houden met de grondexploitatie.

De bevoegdheid van het openen van grondexploitaties van deze omvang ligt bij het college. Het bijbehorende bestemmingsplan (22bb000814) is ter vaststelling aan uw raad verzonden. Uit de ingediende zienswijzen komen geen wijzigingsvoorstellen voort. Door de grondexploitatie eerder te openen, kunnen enkele voorbereidende

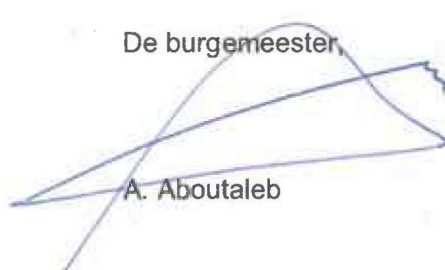
onderzoeken al gestart worden. Onomkeerbare fysieke ingrepen worden niet voorzien tot het bestemmingsplan vastgesteld is.



De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,



De burgemeester,

A. Aboutaleb

**Bijlage(n):**

- Toelichting grondexploitatie Insulindestraat 240-248