



Van: Stef Poolman
Telefoon: 06 22 79 32 52

Ons kenmerk: M2309-2962 - 23bo009027
Bijlage(n): 1

Onderwerp: Opening Grex Robbenoordplein

Datum: B&W 5 december 2023

Aan de gemeenteraad

ontvangen 13 december 2023

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Vaststellen grondexploitatie (Grex) Robbenoordplein. Het voorstel bevat de sloop van 7 woningen + detailhandel, en nieuwbouw van 4 woningen met horeca/voorzieningen (137 m² bvo) in de plint en aanpak van de buitenruimte totaal 394 m² bvo. De netto contante waarde is € 3.989.256 negatief, prijspeil 1-1-2024. De einddatum van de grex is 2030.
2. Besluiten een voorziening te treffen voor de Grex Robbenoordplein via een onttrekking uit de bestemmingsreserve NPRZ ter grootte van € 3.989.256.
3. Vaststellen dat investeringen in de grondexploitatie een causaal verband hebben met de ontwikkeling.

Het aantal woningen is deze grondexploitatie kleiner dan 50 stuks (mandaat van B&W om de grondexploitatie te openen maar uw raad wordt om een besluit gevraagd omdat de financiële bijdrage groter is dan 1 miljoen).

In de vergadering van 21 december 2023 ligt aan uw raad het besluit voor tot het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeente op de panden.

Waarom dit voorstel?/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. Eén daarvan betreft de locatie Robbenoordplein zoals ook is vastgelegd in het Toekomstperspectief Carnisse (22bb06564). In november 2022 is de

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

- Toelichting:**

Figuur 1; projectscope en huidige situatie

Doel van de ingreep is het afronden van deze laatste hoek. Door de bebouwing die het plein insteekt te slopen en de hoek zorgvuldig af te ronden met nieuwbouw ontstaat een volwaardige en goed afgebakende pleinruimte. De levendigheid, sociale controle en programmering van deze nieuwe openbare ruimte wordt gestimuleerd door in de plint van de nieuwbouw een horecavoorziening op te nemen en daar boven woningen toe te voegen.



De zichtrelatie tussen Lepelaarsingel en Wolphaertsbocht wordt versterkt door het transformatorhuis dat midden op het Robbenoordplein staat in de nieuwbouw te integreren. Daarnaast wordt het plein heringericht; zo komt meer ruimte voor groen en verblijf. De ingreep verbetert dus zowel de werking van het plein en de pleinranden zelf, als de samenhang in openbare ruimte op wijkniveau.

De ingreep vereist echter de sloop van 4 panden (7 woningen en een detailhandel). De problematiek van deze panden is niet enkel stedenbouwkundig; ze zijn qua fundering en bouwkundig in slechte staat en bevatten deels woningen met een ongewenst kleine omvang (50m²). Herstel is niet goed mogelijk en duur.

Voor de herontwikkeling wordt ingezet op nieuwe, duurzame woningen in combinatie met een horecavoorziening die moeten bijdragen aan de woningdifferentiatie op wijkniveau. Door de bescheiden omvang wordt ingezet op een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) ontwikkeling. Voordelen van deze ontwikkelstrategie is dat het de sociale cohesie versterkt door betrokkenheid en eigenaarschap. Bovendien leidt het vaak tot hoge ruimtelijke kwaliteit en diversiteit, doordat het ontwerp specifiek op maat van de toekomstige bewoners wordt toegespitst. Naar verwachting leidt dit tot 4 nieuwe woningen in koopsegment (3 middensegment, 1 hoger segment).

U heeft de motie 'Voor een (winkel)straat om trots op te zijn!' (22bb007402) ingediend welke op 20 juni 2023 door B&W is afgedaan. Inhoudelijk valt het project Robbenoordplein buiten de scope van de deze motie met de desbetreffende maatregelen voor de Wolphaertsbocht. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het Robbenoordplein heeft wel een positieve invloed op het functioneren van de Wolphaertsbocht.

Het project sluit daarmee goed aan op de doelstellingen van de Rotterdamse omgevingsvisie. Hiermee stuurt de gemeente op goede groei, door samen met bewoners stad te maken en te ontwikkelen vanuit eigen identiteit en bestaande kwaliteiten. In de omgevingsvisie wordt gewerkt vanuit 5 perspectieven; (compacte stad, inclusieve stad, duurzame stad, gezonde stad en productieve stad) en vanuit 5 hoofdkeuzes. Het project Robbenoordplein past onder de hoofdkeuze 'vitale wijken', meer specifiek de stedelijke vernieuwing van de focuswijken. Daarin gaat Rotterdam integraal aan de slag met een brede kwaliteitsopgave om de woonwijken toekomstbestendig te maken, zo ook in Carnisse.

Project in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)

De gemeente werkt aan dit project binnen het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) en het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027. Hoofdambitie 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).

Ruimtelijk Toekomstperspectief Carnisse



De reden dat we specifiek kijken naar deze locatie is ook vastgelegd in het eind 2022 door het College van B&W vastgestelde Ruimtelijk Toekomstperspectief Carnisse 2035 (22bb008169). In het Toekomstperspectief is de locatie aangewezen als een schakelplek in de hoofdopzet van de wijk. Met de herontwikkeling wordt de schakelplek ruimtelijk bevestigd en ontstaat de mogelijkheid de bestaande potentie om te zetten in een kwaliteit voor de wijk.

In lijn met het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027 kijken we altijd naar de woonopgave met oog voor andere opgaven in de fysieke ruimte (klimaat, bodem, riolering etc.), hebben we nadrukkelijk oog voor de sociale impact van ingrepen en eventuele herhuisvesting en kijken we slim naar de brede instrumentenkoffer (dus ook toewijzingsbeleid, huurprijsbeleid en verkoopbeleid) om de inwoners van Zuid zo goed mogelijk te bedienen.

Horeca

Het vigerend Horecagebiedsplan Carnisse staat geen uitbreiding van horeca toe.

In de huidige situatie bevindt zich geen horeca op de locatie.

Zowel Wijkraad als bewoners staan positief tegenover horeca op deze locatie maar hebben zorgen over het risico op bijkomende overlast. Er wordt daarom gedacht aan daghoreca. Directie Veilig (afd Horeca) en SO, zijn in gesprek met de Wijkraad hoe we dit zo veel als mogelijk kunnen voorkomen, maar dit is niet te garanderen.

Begin 2024 wordt ontwerp Omgevingsplan voorgelegd aan Wijkraad waarop zij advies kunnen geven. In 2024 wordt ook het nieuwe Horecagebiedsplan opgesteld in overleg met Wijkraad. Door goede communicatie met de wijkraad kan dit risico verminderd worden.

Toepassing Leidraad Stedelijke Vernieuwing en onderbouwing voorgestelde aanpak

Het project is getoetst aan de 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.

Op de aspecten bouwkundige staat (bouwkundig slecht, onderhoudsstaat slecht, fundering slecht, energielabel (G) en stedenbouwkundige knelpunten heeft sloop-nieuwbouw de voorkeur. Op de aspecten beschikbare middelen, situatie eigenaar/bewoner, eigendom en beheer, woningtypen en op riolering/warmtenet is de uitkomst neutraal. Op de aspecten cultuurhistorische waarde (zie hieronder cultuurhistorie) en milieu-impact heeft renovatie de voorkeur.

De bouwkundige staat en de stedenbouwkundige aspecten, zoals hierboven beschreven, leiden tot de keuze van sloop-nieuwbouw.

Duurzaamheid

Bij nieuwbouw wordt het aspect duurzaamheid incl. klimaat vastgelegd in de op te stellen Nota van Uitgangspunten. Ook de sloop zal op duurzame wijze plaatsvinden conform beleid van de gemeente op dat moment (is nog in ontwikkeling).

Cultuurhistorie

De CHV Carnisse zegt hierover: *'De Lepelaarsingel en Wolphaertsbocht raken elkaar bij het Robbenoordplein. Dit plein oogt momenteel als een achterkant in plaats van een schakel tussen twee hoofdstructuren (door de rommelige en armoedige inrichting van de openbare ruimte en de verschillende oriëntaties van de gebouwen).'*



Bijzonder aan het de panden die moeten wijken voor nieuwbouw is dat ze zowel beeldbepalend als structuur verstorend zijn. De panden aan de Noordzijde van de Katendrechtse Lagedijk vormen onderdeel van de vroegste bebouwing van Carnisse. Bij de latere uitvoering van het plan Witteveen uit 1938 is het Robbenoordplein geïntroduceerd. Drie hoeken van het plein zijn cf. ontwerp gerealiseerd, de vierde hoek (deze ontwikkeling) is nooit afgebouwd.

Bij de nieuwbouw sluiten we aan op de planvorming uit 1938 waarbij de vierde hoek van het plein wordt gerealiseerd aansluitend bij de andere drie hoeken van het plein.

Verwerving en huurders

Twee van de vier panden zijn al verworven. Alle huurders-bewoners zijn door voormalig eigenaren aan andere woning geholpen. Er is enkel nog 1 ondernemer-huurder waarmee gemeente nu afspraken moet maken uit uithuizing.

In de nog aan te kopen woningen wonen geen huurders, deze staan leeg.

Aangekochte woningen zullen indien mogelijk tijdelijk worden verhuurd.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het totale financiële resultaat is € 3.989.256 negatief NWC (prijsspeil 2024). Dit wordt gedekt vanuit NPRZ-middelen. De grondexploitatie Robbenoordplein is hiermee financieel haalbaar.

Juridische aspecten:

- Het opstellen en vaststellen van een nieuw omgevingsplan.
- Indien niet alle panden in der minne kunnen worden verworven, het overgaan tot onteigening van desbetreffende panden.
- De uitgifte van de plot, conform de voorwaarden voor de uitgifte van gemeentelijke grond.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

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

Bijlage: Toelichting grondexploitatie Robbenoordplein



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 december 2023

gelet op art 108 en art 147 van de Gemeentewet:

besluit:

1. De grondexploitatie (GreX) Robbenoordplein met een tekort van € 3.989.256 vast te stellen.
2. Een voorziening te treffen voor de GreX Robbenoordplein via een onttrekking uit de bestemmingsreserve NPRZ ter grootte van €3.989.256
3. Vast te stellen dat de investeringen in de grondexploitatie een causaal verband hebben met de ontwikkeling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,