



Gemeente Rotterdam
College van Burgemeester en Wethouders

Dr. R.E. (Ronald) Schneider

Wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Integratie

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

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: dimbsd@rotterdam.nl
Fax: (010) 2673560
Inlichtingen: A. de Muyck
Telefoon: 0622428244

Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: 16/0045203 –
BS16/00507 / 1955077
Aantal bijlagen:

Betreft: verzoek om advies over
randvoorwaarden Nieuw Kralingen

Datum: 26 mei 2016

Gebiedscommissie Kralingen-Crooswijk

Geachte leden van de gebiedscommissie Kralingen-Crooswijk,

Onderwerp:

Transformatie bedrijventerrein Boezembocht naar woningbouw (Nieuw Kralingen) en verzoek om advies omtrent randvoorwaarden

Op welke gronden deze brief?

Op 24 mei jl. heeft het college besloten mee te willen werken aan een transformatie van een deel van bedrijventerrein Boezembocht naar woningbouw. Als gevolg van dit besluit zullen Heijmans en ERA Contour, in goed overleg met de gemeente, de transformatiemogelijkheden nader onderzoeken. Deze marktpartijen gaan binnen de kaders van de door het college nog vast te stellen programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden een gebiedsvisie uitwerken. Deze visie wordt gebaseerd op de haalbaarheidsstudie die zij afgelopen periode hebben uitgevoerd. Middels hetzelfde besluit heeft het college de startnotitie "Bestemmingsplan Veilingterrein – Boezembocht" vastgesteld, waar enkele leden van uw gebiedscommissie in de voorfase bij betrokken zijn geweest. Het bestemmingsplan wordt opgesteld in het kader van het Meerjarenprogramma actualisering bestemmingsplannen, en anticipeert, waar mogelijk, op de beoogde gebiedsontwikkeling.

De planontwikkeling sluit naadloos aan bij de doelstelling uit het collegewerkprogramma, om in te zetten op een groei (van 10%) van kansrijke gezinnen in de wijken rondom het centrum, en bij het coalitieakkoord. In dit akkoord geeft het college aan een sterke stad te willen maken waar meer sterke schouders wonen, die willen investeren in de stad en waarbij het college gaat zorgen voor meer geschikte (gezins)woningen voor de hogere inkomens. De planontwikkeling sluit eveneens aan bij de recent door het college vastgestelde Woonvisie en wordt expliciet benoemd in het Gebiedsplan Kralingen-Crooswijk (2014).

Met het voorliggende schrijven vraag ik u kennis te nemen van het besluit, de achtergronden van dit besluit en te adviseren over de programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden waarbinnen deze gebiedsontwikkeling verder vorm zou moeten krijgen. Het college heeft namelijk een uniek woonmilieu voor ogen, wat tot uitdrukking komt in ambitieuze concept-randvoorwaarden.

Zo mogelijk zou het college graag nog voor het zomerreces, op basis van uw advies en het advies van de raad, over de randvoorwaarden besluiten

Toelichting:

In de Stadsvisie Rotterdam, die de gemeenteraad in 2007 heeft vastgesteld, is het gebied bestaande uit de bedrijventerreinen Veilingterrein en Boezembocht en de uitvoeringslocatie van Stadsbeheer opgenomen als ontwikkellocatie voor woningbouw. In deze visie is met



betrekking tot het plangebied opgenomen dat deze kan worden getransformeerd naar een rustig stedelijk woonmilieu, waarbij een grote rol is weggelegd voor het benutten van de kracht van het Kralingse Bos. Ook in het door uw commissie vastgestelde gebiedsplan Kralingen-Crooswijk is met ontwikkeling van het gebied naar woningbouw rekening gehouden. Heijmans en ERA Contour hebben de afgelopen jaren een studie gedaan naar de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling op deze locatie. Daarbij hebben ze NS-Stations als grondeigenaar van een groot deel van het plangebied betrokken bij de planontwikkeling. Het ontwikkelingsgebied betreft het braakliggende grondgebied van NS-Stations, de gemeentelijke uitvoeringslocatie van Stadsbeheer, enkele omliggende (gemeentelijke) terreinen en de omliggende infrastructuur. Het Veilingterrein, de metaalverwerkingsbedrijven en de bedrijfsverzamelgebouwen tussen de Boezembocht, Wisselwachter en de Boezem vallen daarmee buiten de beoogde ontwikkeling.

Mede op basis van de resultaten van de haalbaarheidsstudie heeft het college op 24 mei jongstleden besloten om akkoord te gaan met het sluiten van een intentieovereenkomst met Heijmans / ERA Contour, waarin nadere uitwerkingsafspraken staan over de reeds gedane haalbaarheidsstudie.

Woningbouwprogramma

In de Stadsvisie is aangegeven dat de locatie van Nieuw Kralingen een potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw is. De huidige bevolkingsprognoses en de toenemende populariteit van Rotterdam onderschrijven dat de behoefte aan transformatie naar woningbouw 10 jaar na dato onverminderd actueel is. Deze behoefte sluit naadloos aan bij de in de Woonvisie Rotterdam geformuleerde wens om nieuwe aantrekkelijke stedelijke woonmilieus te realiseren. De marktpartijen zetten vanwege de fantastische ligging aan het Kralingse Bos en gesteund door een marktonderzoek in op een ambitieus programma. Het huidige programma gaat uit van circa 370 woningen met VON-prijzen vanaf € 300.000 en een gemiddelde VON-prijs van circa € 530.000. De komende periode wordt nog aanvullend onderzoek naar de woningbehoefte uitgevoerd. De ruimtelijke studie (zie bijlage 1), die Heijmans en ERA Contour hebben laten uitvoeren als onderdeel van de haalbaarheidsstudie, geeft de ambitie voor de ontwikkeling aan.

In aanvulling op het hierboven omschreven woningbouwprogramma wordt komende periode onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het opnemen van een kleinschalige woonzorgvoorziening voor bijzondere doelgroepen. De situering van deze voorziening in Nieuw Kralingen draagt bij aan een evenwichtige verdeling van woonzorgvoorzieningen over de stad.

Bedrijven

Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk is dat de huidige, zittende bedrijven op het bedrijventerrein Veilingterrein/Boezembocht niet worden belemmerd in de huidige bedrijfsvoering. Gelijktijdig is het vanuit de woningbouwontwikkeling wenselijk dat de huidige bedrijven in de toekomst niet ongelimiteerd kunnen uitbreiden en daarmee een zwaardere milieubelasting vormen richting de woonwijk.

Heijmans en ERA Contour hebben de afgelopen periode op de meest kritieke onderdelen de (milieutechnische) haalbaarheid van de plannen voor Nieuw Kralingen laten onderzoeken. Om de effecten van de aanwezige bedrijven met een zware milieucategorie, waaronder de twee metaalverwerkingsbedrijven, de A20 en het spoor op de woningbouw te minimaliseren zijn Heijmans en ERA Contour voornemens een bufferzone te realiseren. Deze zone bestaat uit nieuwe bedrijven met milieucategorieën die goed samengaan met een woonfunctie en die een uitstraling krijgen, welke passend is bij de nieuwe woonwijk.

In het kader van de voorbereidingen voor het bestemmingsplan wordt nader onderzoek gedaan naar alle relevante milieu-aspecten. Tevens vindt een gedetailleerde inventarisatie plaats van de vergunde milieu- en gebruiksruimte en privaatrechtelijke mogelijkheden van de bestaande bedrijven. Dit onderzoek zal definitief uitsluitsel moeten bieden in hoeverre de



woningbouw goed samengaat met de bedrijven en het geluid van de nieuwe Bosdreef, de spoorbaan en de A20.

In het plangebied staat momenteel een betoncentrale. Deze centrale, op grondgebied van NS Stations, is vanwege faillissement van de toenmalige huurder, enige tijd buiten gebruik geweest. Inmiddels is deze tijdelijk in bedrijf met de bedoeling de aanwezige voorraad op het terrein op te maken. Daarna wordt de betoncentrale ontmanteld en zal NS Stations de grond aan Heijmans en ERA Contour leveren.

De bedrijven op het bedrijventerrein weten al langere tijd dat de mogelijkheden van woningbouw onderzocht worden. Zij zijn daar in eerdere jaren over geïnformeerd via een informatiebijeenkomst en brief. Om de bedrijven van het collegebesluit op de hoogte te stellen ontvangen zij deze week een brief met daarin een uitnodiging voor een inloopbijeenkomst op 1 juni. De bedrijven kunnen daar terecht met hun eventuele vragen. Deze brief wordt u separaat ter kennisname toegestuurd.

Andere functies

Andere organisaties (dan bedrijven) binnen het plangebied ontvangen eveneens de hierboven genoemde uitnodiging voor de inloopbijeenkomst,

Binnen het plangebied is een vestiging van het Wellantcollege gesitueerd. Hoewel het vooralsnog niet duidelijk is of het Wellantcollege ook op termijn gebruik blijft maken van deze locatie, is het goed mogelijk de school in te passen in de plannen voor Nieuw Kralingen. Hetzelfde geldt voor de daar aanwezige watersportvereniging en het stoomtreinmuseum. Zoals ook blijkt uit de ruimtelijke ontwikkelingsvisie is het aannemelijk dat de planontwikkeling wel gevolgen heeft voor de huisvesting van de momenteel aanwezige korfbalvereniging in het plangebied. Er wordt nog bekeken welke alternatieven er zijn voor deze vereniging. Ook wordt komende periode nader bekeken wat de gevolgen zijn voor de in het gebied aanwezige gezelligheidsvereniging.

Er is geen ander programma voorzien in het plangebied dan het hierboven genoemde programma voor woningen en bedrijven. Om de locatie voldoende aantrekkelijk te laten zijn voor de beoogde doelgroepen (veelal gezinnen met hoge inkomens) is het wel noodzakelijk dat er voldoende en passende capaciteit is op basisscholen in de nabijheid. Daarom zal dit komende periode nader onderzocht worden om mee te nemen bij de besluitvorming omtrent de concept-gebiedsvisie.

Omlaggen Bosdreef

Om de kracht van de ligging van het Kralingse Bos maximaal te benutten is een verlegging van de Bosdreef naar de noordzijde van het plangebied noodzakelijk. Verkeersonderzoek (zie bijlage 2) heeft inzicht gegeven in de verschuiving van de verkeersstromen als gevolg van de verlegging. Door de verlegging van de Bosdreef naar de noordzijde van het plangebied ontstaat een nieuwe noordelijke ontsluitingsroute in het verlengde van de Gordelweg. Deze route bedient een groot deel van het bestaande verkeer op de Bosdreef tussen enerzijds het oosten (o.a. Alexanderpolder) en anderzijds het centrum en de gebieden Noord en Crooswijk. Het verkeersonderzoek geeft aan dat verkeer van en naar Kralingen meer over de Boszoom zal gaan rijden omdat deze route een sneller alternatief vormt. Verkeer van en naar het centrum dat nu gebruik maakt van de Bosdreef, Boezemweg en Boezemstraat gaat meer via zuidelijke routes, zoals de Maasboulevard rijden. Dit komt doordat de reistijd op de route naar het centrum via de Boezemweg en Boezemstraat iets toeneemt, waardoor de Maasboulevard een aantrekkelijker route wordt. Hierdoor ontstaat een gunstig effect dat de Boezemroute langs Crooswijk wordt ontlast. De verkeersstromen verdelen zich vrij gelijkmatig over de verschillende wegen, waardoor er geen sprake is van substantiële toenames op het bestaande wegennet.

De verlegde Bosdreef dient een volwaardige stedelijke ontsluitingsweg te zijn, waarbij uitstraling, vrije fietsvoorzieningen en voldoende wegcapaciteit uitgangspunten zijn. Het verkeersonderzoek toont aan dat op de verlegde Bosdreef volstaan kan worden met een



profiel van 2 x 1 rijbanen. Als onderdeel van de gebiedsvisie zal de verlegde Bosdreef en de relatie met het omliggende wegennet nader uitgewerkt worden.

Verplaatsing uitvoeringslocatie

Onderdeel van het plangebied is de uitvoeringslocatie van Stadsbeheer. Op deze locatie zijn momenteel opslagfaciliteiten, een kwekerij, een bomendepot en bijbehorend kantoor gesitueerd. De ontwikkeling van Nieuw Kralingen is alleen mogelijk als de uitvoeringslocatie van Stadsbeheer verplaatst kan worden naar een andere locatie. Afgelopen jaar zijn de mogelijkheden van verplaatsing onderzocht. Aan de Melanchtonweg en de Soesterbergstraat/Wilgenplas zijn geschikte en beschikbare locaties gevonden. De marktpartijen hebben aangegeven de gemeentegronden naar verwachting pas vanaf 2024/2025 nodig te hebben. Volgens de huidige inzichten kan Stadsbeheer dan ook tot 2024 op de huidige locatie blijven. Rekening houdend met de noodzakelijke voorbereidingswerkzaamheden op de nieuwe locatie (o.a. grondverbetering) moeten de eerste werkzaamheden op de nieuwe locatie najaar 2018 starten. De komende maanden zal de verplaatsing van de uitvoeringslocatie van Stadsbeheer naar de locaties Melanchtonweg en Soesterbergstraat/Wilgenplas nader uitgewerkt worden.

Fasering

Een goede fasering is essentieel bij een ontwikkeling van deze omvang. Voor Nieuw Kralingen wordt gedacht aan een ontwikkeling van circa 30 woningen per jaar, waarmee de totale looptijd inclusief voorbereidingen buiten en aanleg openbaar gebied op ongeveer 15 jaar neerkomt. Hoewel afhankelijk van RO-procedures zou de marktpartij graag in 2018 starten met de woningbouwontwikkeling. Voortijdig kunnen Heijmans en ERA Contour al wel de bufferzone met bedrijven ontwikkelen.

Intentieovereenkomst, randvoorwaarden en gebiedsvisie

Het college heeft besloten om een intentieovereenkomst met Heijmans en ERA Contour aan te gaan, waarin de voorwaarden zijn aangegeven waaronder beide partijen de planvorming voor de woningbouw verder onderzoeken en uitwerken en waaronder partijen bereid zijn om eind 2016/begin 2017 een vervolgovereenkomst aan te gaan. Een van de bijlagen bij de intentieovereenkomst is het randvoorwaardendocument met de programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden, waarover het college graag uw advies wil vernemen. Gezien de uniciteit van de locatie en gelet op het geschetste woningbouwprogramma zijn in het randvoorwaardendocument (bijlage 3) hoge kwaliteitseisen voorgesteld. Na advisering door de raad en uw gebiedscommissie Kralingen-Crooswijk wil het college zo mogelijk nog voor het zomerreces besluiten omtrent vaststelling van dit randvoorwaardendocument. Het randvoorwaardendocument zal vervolgens als uitgangspunt worden genomen voor de op te stellen gebiedsvisie. In de intentieovereenkomst is de voorwaarde opgenomen dat de overeenkomst wordt beëindigd als het randvoorwaardendocument niet door het college wordt vastgesteld. Indien het college besluit het randvoorwaardendocument vast te stellen, zal de samenwerking worden voortgezet. In dat geval verwacht het college u in het najaar van 2016 te kunnen informeren over de voortgang en de concept-gebiedsvisie voor Nieuw Kralingen dan aan u voor te kunnen leggen voor advies.

Bestemmingsplan Veilingterrein - Boezembocht

Het op te stellen bestemmingsplan "Veilingterrein - Boezembocht" zal woningbouw mogelijk maken met als uitgangspunt dat de bestaande bedrijfsvoeringen van reeds aanwezige bedrijven (milieutechnisch) niet belemmerd worden. Mocht de samenwerking tussen gemeente en Heijmans en ERA Contour in de loop van dit jaar onverhoopt worden beëindigd, dan zal het bestemmingsplan in zijn geheel als conserverend plan worden opgesteld. Momenteel geldt in het gehele gebied een voorbereidingsbesluit, dat tot 1 juli 2016 geldig is. Een nieuw voorbereidingsbesluit is momenteel in procedure.



Met vriendelijke groet,

Drs. R.E. (Ronald) Schneider
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Integratie

Bijlage(n):

1. Ruimtelijke studie Nieuw Kralingen (West8, december 2015)
2. Verkeerskundig onderzoek d.d. mei 2016 door Royal Haskoning DHV
3. Programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden planontwikkeling Nieuw Kralingen (concept-randvoorwaardendocument) (versie mei 2016)