



Van: Deany van Steenvoorn
Telefoon: 0683163531

Ons kenmerk: M2212-127 - 23bo3716
Bijlage(n): 1

Onderwerp: NvU Katshoek & Schoterboshof

Datum: B&W 14 maart 2023

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor: de Nota van Uitgangspunten Katshoek & Schoterboshof ongewijzigd vast te stellen middels bijgevoegd raadsvoorstel met raadsbesluit.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het college van B&W biedt de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie Katshoek-Schoterboshof aan, ter vaststelling.

Het project kent twee samenhangende delen: transformatie van het voormalig kantoorgebouw Katshoek (naar hoofdzakelijk wonen) en herontwikkeling van de achterliggende parkeerlocatie aan het Schoterboshof.

Vaststelling van de Nota door uw raad is voor dit gebied van belang, gelet op de samenhang met omliggende grotere gebiedsontwikkelingen zoals ZOHO en Pompenburg, waartussen dit gebied de ontbrekende schakel vormt.

De Nota is het resultaat van een proces tussen gemeente en twee ontwikkelende partijen, en bevat de stedenbouwkundige en programmatische kaders waarbinnen:

- voor transformatie van het gebouw Katshoek afspraken zijn gemaakt en op korte termijn een vergunning kan worden verleend binnen de bevoegdheid van het college;
- voor de locatie Schoterboshof een vervolgfase van planontwikkeling zal gaan plaatsvinden binnen de kaders van deze Nota, leidend tot een grondexploitatie en bestemmingsplan (resp. wijziging Omgevingsplan) die uw raad ter vaststelling zullen worden aangeboden.

In het participatietraject, inclusief presentatie aan de wijkraad Agniesebuurt/ Provenierswijk, is positief gereageerd op de plannen; er zijn geen bezwaren naar voren gekomen tegen de voorgenomen ontwikkelingen.



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

Coalitieakkoord 2022-2026, Fijn en betaalbaar wonen.
Omgevingsvisie De Veranderstad
Woonvisie
Actieplan Middenhuur (2019)
Nieuw Kwaliteitsbeleid Wonen

Toelichting:

De Nota van Uitgangspunten (NvU) is gericht op toevoeging van 350 à 380 woningen, waarvan 60% in het middensegment, een mix van bedrijvigheid en voorzieningen in de plint van de gebouwen, een basisschool, duurzaamheid, een ondergrondse mobiliteitshub en een levendige, verkeersluwe openbare ruimte in aansluiting op het Zomerhofkwartier en Hofbogen.

Katshoek

In het te transformeren Katshoekgebouw worden 245 woningen gerealiseerd, waarbij het middendeel van het gebouw (tussen plint en optopping) gevuld wordt met woningen in hoofdzakelijk het middensegment. Binnen de gegeven structuur van het gebouw komen enkele tientallen kleinere woningen qua huurstelling onder het middensegment terecht (WWS-punten onder liberalisatiegrens). In de optopping komen woningen in het hogere en topsegment, met aan de zuidzijde een daktuin met klimaatvoorzieningen. Ook komt er daghoreca (320 m²), een flexporuimte (510 m² werk- en expositieruimte voor kunst, cultuur en ambachten) en 1.150 m² verhuurbare maakruimtes. Onder het gebouw bevindt zich een parkeerkelder, die ruim kan voorzien in de genormeerde parkeerbehoefte voor de nieuwe functies; de overcapaciteit kan op termijn ingezet worden voor andere functies binnen de gebiedsontwikkeling, eventueel in een mobiliteitshub (nog in studie). Het fietsparkeren wordt in pandig opgelost, deels in de kelder.

De planontwikkeling voor gebouw Katshoek is op het punt dat een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend. De afwijking van het geldende bestemmingsplan kan via de vergunningsprocedure worden toegestaan, op basis van de Nota van Uitgangspunten, binnen de bevoegdheid van het college.

Schoterboshof

Op de Schoterboshoflocatie is een woongebouw voorzien van 60 meter hoog met een woonprogramma van 105 á 135 woningen. Dit gebouw krijgt een royale hoge plint, waarin maakruimtes en collectieve/buurtgerichte voorzieningen worden opgenomen. Daarnaast komt er naast het woongebouw een basisschool voor ca. 300 leerlingen, die voorziet in de behoefte als gevolg van een groeiend aantal leerlingen in de binnenstad en de directe omgeving in Noord. De basisschool is voorzien van een gymzaal, met tevens een buurtfunctie. Een deel van de pleinruimte wordt voorzien op het dak. Ook wordt de inpassing van een kinderdagverblijf nagestreefd.

Voor het gehele project zal in vervolg op de NvU nader onderzoek plaatsvinden naar het realiseren van een mobiliteitshub, in eerste instantie te gebruiken voor de nieuwe bewoners en gebruikers, maar eventueel ook voor de omliggende buurt. De hub kan ruimte bieden aan deelautovoorzieningen, laadinfrastructuur en ruime fietsenstallingen, ook voor de school. Functie, invulling en haalbaarheid worden de komende periode nader onderzocht.



Qua openbare ruimte sluit het project aan op de opzet van het Zomerhofkwartier en de Hofbogen. De verkeerscirculatie richten we op (uiteindelijk) één in-/uitrit van de mobiliteitshub, via de Almondestraat rechtstreeks naar de Heer Bokelweg. De huidige zuidelijke inrit van de kelder onder Katshoek dient in de finale situatie alleen nog als toegang tot de fietsenstalling.

Vervolg voor Schoterboshof

De ontwikkeling van school, woongebouw en (eventuele) mobiliteitshub worden in de volgende planfase uitgewerkt. Financiële consequenties van de mobiliteitshub voor de gemeente zullen inzichtelijk worden gemaakt en ter besluitvorming voorgelegd aan uw raad, bij vaststelling van de grondexploitatie.

Voor de ontwikkeling van de school is een ontwikkelings- en investeringsbudget beschikbaar vanuit het IHP 2020-2023. In de volgende planfase voor Schoterboshof wordt gezocht naar een haalbare balans tussen enerzijds complexiteit van de locatie en de ambities, en aan de andere kant de begrensde investeringsruimte (voor de gemeente) en dito exploitatiemogelijkheden van het schoolbestuur. Het is een uitdagende opgave om in deze stedelijke setting vorm te geven aan een basisschool.

Financiële uitwerking zal in 2023 plaatsvinden, in samenhang met de op te stellen grondexploitatie. Op basis van de verdere planuitwerking zal in 2023 ook een bestemmingsplan (wijziging omgevingsplan) worden opgesteld voor het gehele projectgebied, ter borging van de programmatische invulling.

Woonprogramma

Met het project Katshoek-Schoterboshof wordt aangesloten bij de gemeentebrede inzet op het middensegment, zowel huur als koop, zoals in het Coalitieakkoord 2022-2026 extra aangezet.

De projectlocatie is gelegen in de Agniesebuurt. Door het verhoudingsgewijs hoge percentage sociale woningen dat reeds in de Agniesebuurt aanwezig is (>75%), is er in het project Katshoek-Schoterboshof geen aanleiding om woningen in het sociale segment toe te voegen. Dit sluit ook aan op de bestuurlijke afspraken die met de corporaties zijn gemaakt (BOK-afspraken). Tegen deze achtergrond is de inzet gericht op een groot aandeel betaalbare woningen in het middensegment: de NvU gaat uit van minimaal 60% middenhuur, met de mogelijkheid om dit te verdelen over huur en koop, in overleg met de gemeente. De initiatiefnemer is er vooralsnog aan gehouden de middensegment woningen te gaan verhuren of er een belegger voor te vinden.

Van de overige 40% gaat het bij de transformatie van het Katshoekgebouw voor een kwart (10%) om kleinere woningen (40 à 50 m²), die qua huurstelling volgens het woonwaarderingssysteem (WWS) niet in de middenhuur zullen vallen. Deze gelden als sociale woningen en worden gereguleerd vanuit landelijk beleid dat de maximale huurprijs bepaalt. De overige 30% (ruim 70 woningen) valt in het hogere en topsegment.

Ook voor Schoterboshof geldt 60% middensegment als uitgangspunt voor verdere ontwikkeling. Bij opstelling van het stedenbouwkundig plan en de gemeentelijke grondexploitatie zal de uitwerking van het programma plaatsvinden.

Stedenbouw

In het overgangsgebied van Centrum naar Noord vormt deze locatie de schakel tussen twee andere grote stadsprojecten: Pompenburg (ca. 1000 woningen en 13.000 m² andere functies) en Zomerhofkwartier (ca. 600 woningen en 16.000 m² niet-wonen).



De verdichting in het Zomerhofkwartier (ZOHO) betekent een transitie naar een centrummilieu met hoogte-accenten. Een nieuw hoogteaccent in het Schoterboshof past in deze transitie en sluit logisch aan bij de ritmiek van ZOHO. In de reeks van Hofplein via Pompenburg (met bouwhoogtes van boven 100 meter, naar 75 meter) naar ZOHO (met bouwhoogtes van 50 naar 30 meter) is daartussen een bouwhoogte van 60 meter op de Schoterboshof een passende toevoeging, die tegelijk een evenwichtige compositie met Katshoek oplevert.

Met toevoeging van een hoogteaccent worden de volgende aspecten mogelijk:

- Een bijdrage aan de urgente woningbouwopgave, met een mix van betaalbare en duurdere woningen;
- Een anoniem en onveilig stukje Rotterdam wordt weer onderdeel van haar omgeving;
- Het realiseren van een basisschool in een omgeving waar de noodzaak hoog is;
- Het toevoegen van een nieuwe tijdslaag aan de stad, zoals ook in ZoHo en Pompenburg, waardoor een consistente ruimtelijke continuïteit ontstaat (in wezen een nieuwe stadsbuurt met eigen karakteristieken).
- De kans om een mobiliteitshub op buurtniveau te maken wordt vergroot.

Op grond van ruimtelijke studies en in afstemming met de commissie Welstand wordt geen bezwaar gezien tegen een hoogteaccent van 60 meter (+/- enkele meters) op deze locatie. Op de informatiebijeenkomst en eerste participatieavond zijn geen bezwaren naar voren gekomen, noch bij de presentatie aan de Wijkraad. Wel is aandacht gevraagd voor windhinder en bezonning. In de NvU wordt een aanzet gegeven tot verdere uitwerking, die met grote zorgvuldigheid zal moeten plaatsvinden, in samenhang met het onderwijsgebouw ernaast.

In de anterieure overeenkomst voor gebouw Katshoek wordt geborgd dat in een latere fase de eigenaar van het Katshoekgebouw bereid is tot aanpassingen aan de kelderlaag. Dit ter aansluiting op één integrale mobiliteitsvoorziening onder Katshoek en Schoterboshof (één in/uitgang en mogelijkheid tot salderen parkeerbalans). Ook zijn afspraken gemaakt over uitvoering van een samenhangend ontwerp van de openbare ruimte.

Duurzaam

In de NvU is een uitgebreide duurzaamheidsparagraaf opgenomen, waarin klimaatadaptatie, gezonde leefomgeving, energieprestatie en duurzame mobiliteit de centrale thema's zijn. Voor de transformatie van Katshoek (circulaire ontwikkeling) is bij de bouwplanontwikkeling specifiek aandacht gegeven aan klimaatadaptatie en energieprestatie. Het gebouw is al aangesloten op het stadswarmtenet. Op initiatief van de eigenaar van het Katshoekgebouw is recent onderzoek gestart naar toevoeging van één of meer WKO-bronpunten. Het onderzoek is gezamenlijk tussen partijen uitgevraagd en richt zich op mogelijkheden voor Katshoek, school en woongebouw. Het kan een extra bijdrage opleveren aan de energieprestatie van het gehele project.

Het bestaande dak wordt op het gedeelte vóór de optopping ingericht als daktuin, met waterberging. Verder zal een deel van het huidige dak worden vergroend. Het opgevangen regenwater wordt gescheiden aangeboden op het rioolstelsel. Stadsbeheer zal een gescheiden afvoer aanbrengen, waarmee het regenwater benut gaat worden voor het groen in het project Hofbogen.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Financiële consequenties

Met de vaststelling van de NvU ontstaan geen nieuwe financiële consequenties. Met de eigenaar van het Katshoekgebouw is een voorovereenkomst getekend met afspraken over het ontwikkelproces en de vergoeding van plankosten. Begin 2023 worden in de Anterieuere Overeenkomst voor de transformatie van het gebouw aanvullende afspraken gemaakt over het verhaal van alle gemeentelijke kosten. Deze overeenkomst wordt gesloten vóór afgifte van de omgevingsvergunning, die vooruitloopt op wijziging van het bestemmingsplan. Voor Schoterboshof wordt een grondexploitatie voorbereid, waarin het toerekenbare deel van de plankosten zal worden ondergebracht. In het slot van de NvU is een paragraaf opgenomen over ontwikkelstrategie en financiën.

Juridische aspecten

Het gebouw Katshoek en de onderliggende percelen zijn in het verleden in eigendom uitgegeven en in particulier bezit. Er rust vanuit de gemeente een privaatrechtelijke beperking op het gebouw, ten aanzien van functie en gebruik. Voor de transformatie zal ontheffing moeten worden aangevraagd door de initiatiefnemer.

De gemeente is eigenaar van het achterliggende perceel aan de Schoterboshof. De op dit perceel aanwezige parkeerdekken zijn middels een erfdienstbaarheid (recht van overbouw) in handen van de eigenaar van gebouw Katshoek. Na beëindiging van het recht van overbouw kan de gemeente zelf de kaders voor de gewenste ontwikkeling bepalen en deze vertalen in de voorwaarden bij grondverkoop. De eigenaar van gebouw Katshoek is bereid afstand te doen van het recht van overbouw jegens een tweede ontwikkelende partij, die zich derhalve beroept op een ontwikkelrecht. De gemeente ziet deze partij daarom als enige serieuze gegadigde voor de ontwikkeling van de Schoterboshof, onder voorbehoud van de uitkomsten van publicatie van het voornemen tot aangaan van de ontwikkelovereenkomst. Deze ontwikkelovereenkomst is in voorbereiding en wordt in het voorjaar van 2023 gesloten.

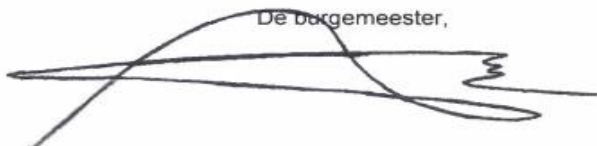
Dit laat onverlet dat de gemeente in de positie is om te bepalen onder welke voorwaarden de grond wordt uitgegeven (met inhouding van de grond onder het schoolgebouw), en dat zij hiertoe nader zal besluiten.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Nota van Uitgangspunten Katshoek & Schoterboshof



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 maart 2023

gelet op de ontwikkelingen in het zuidelijk deel van de Agniesebuurt

overwegende dat het wenselijk is een basis te geven aan het verdere ontwikkelproces voor de Schoterboshof

besluit:

De Nota van Uitgangspunten Katshoek/Schoterboshof vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,