



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. De grondexploitatie Schuttersveld te openen en de status 'uitvoering' toe te kennen. De grondexploitatie, met een einde looptijd 31-12-2028, kent een netto contante waarde (NCW) van € -2,5 miljoen negatief, prijspeil 1-1-2024. De ontwikkeling omvat 100 woningen, een sporthal van 3.871 m², 2.400m² gezondheidscentrum, 200 m² GBO commerciële/maatschappelijke ruimte en 400m² horeca;
2. Te besluiten om het tekort van € -2.501.832 (NCW) te dekken met een onttrekking uit het Doorbouwfonds Rotterdam.
3. Te besluiten dat er sprake is van een causaal verband tussen de investeringen in de grondexploitatie en de ontwikkeling.
4. Te besluiten dat het onder besluitpunt 1 genoemde programma uitgevoerd kan worden binnen de bandbreedte van de Nota van Uitgangspunten, zodat er geen scopewijziging nodig is.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Voor u ligt een voorstel voor de integrale aanpak van het complex Schuttersveld. Een plek in hartje Crooswijk, die in meerdere opzichten bijdraagt aan een mooier Rotterdam. De herontwikkeling van deze locatie speelt in op veel wensen vanuit het coalitieakkoord. De nieuwe sporthal met drie zaaldelen, een vierde gymzaal en nevenruimtes biedt volop ruimte aan sportverenigingen en stimuleert het sporten in de wijk. De locatie is aangewezen in het Langer Thuis akkoord en zal ruimte gaan bieden aan een woonzorgconcept, waar senioren hun plek kunnen vinden. Er komen woningen voor starters, sociale stijgers en middeninkomens wat bijdraagt aan een gevarieerd woningaanbod in Crooswijk. Het programma maakt ruim 70% betaalbare woningen mogelijk. Het geplande gezondheidscentrum brengt de zorg dichtbij in de wijk. De combinatie van en de synergie tussen functies zorgt voor een gebouw waar Crooswijkers en andere Rotterdammers elkaar kunnen ontmoeten, waar levendigheid is en waar naast wonen ruimte wordt geboden voor maatschappelijke en culturele voorzieningen voor de wijk. En niet onbelangrijk; de ontwikkeling biedt een oplossing voor een ruimteprobleem in een bestaande, compacte stadswijk als Crooswijk en draagt zo bij aan goede groei van de stad. Denk aan het dubbelgebruik van ruimtes en efficiëntere parkeeroplossingen die



bij afzonderlijke ontwikkelingen van de functies niet mogelijk zouden zijn. Zo kan een relatief compact complex worden georganiseerd, waarbij zoveel mogelijk groen behouden blijft voor de wijk. De sportvelden en het park maken geen onderdeel uit van dit project, echter er wordt wel ingezet op verbindingen met deze elementen.

Voor het complex Schuttersveld (sporthal en voormalig zwembad in Crooswijk) wordt momenteel een Europese aanbesteding doorlopen. Het huidige complex wordt gesloopt en op deze locatie zal een nieuw multifunctioneel complex ontwikkeld worden dat ruimte biedt aan 3871 m² sport, 100 woningen, 2400 m² gezondheidscentrum voor de wijk en enkele aanvullende ruimtes voor horeca (400m²), maatschappelijke/culturele en bedrijvigheidsfuncties (200m² GBO) ten behoeve van de levendigheid.

De aanbesteding loopt sinds eind 2022. In de eerste fase van de aanbesteding zijn drie ontwikkelaars geselecteerd, die in staat zijn deze opgave te ontwikkelen. Met hen is in de tweede fase een drietal dialogen doorlopen, gericht op het scherper krijgen van de voorwaarden voor een goede ontwikkeling. Deze fase is in de zomer van 2023 afgerond. Voor we de laatste fase (de inschrijvingsfase) kunnen starten, is de Nota van Uitgangspunten vastgesteld door het college en dient uw raad de grondexploitatie te hebben vastgesteld.

NB: Recent is de motie Volgorde op Orde aangenomen en afgedaan met het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen Rotterdam (22bb2201). Volgens het nieuwe besluitvormingsmodel betreft dit een complexe projectontwikkeling waarvoor een projectambitiedocument opgesteld dient te worden. Dit project dateert echter van vóór de invoering van het nieuwe besluitvormingsmodel. Op 11 april 2022 heeft het DO MO-SO het Ambitiedocument Schuttersveld vastgesteld, waarbij de (tijdelijke) commissies Fysiek en Sociaal per wethoudersbrief zijn geïnformeerd over het Ambitiedocument. Conform de overgangsregeling wordt de Nota van Uitgangspunten ter informatie aan de Raad toegezonden.

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

Coalitieakkoord Eén stad (2022-2026) (bouwen voor ouderen, mensen met een kleine beurs en met een middeninkomen, doorstroming op gang helpen; stimuleren gezonde mobiliteit, inzet fietsparkeren; zorg en welzijn in de wijk brengen; behoud en opknappen sportvoorzieningen).

Toelichting:

Het programma* voor Schuttersveld ziet er als volgt uit:

Programma	Aantal	Oppervlakte		
Sociale huurwoningen	30		Per woning	30%
Middeldure huur/koopwoningen	40		Per woning	40%
Hoger segment koopwoningen	30		Per woning	30%
Sportcentrum	1	3.871 m ² BVO	In totaal	
Gezondheidscentrum	1	2.400 m ² BVO	In totaal	
Commercieel/maatschappelijk	1	200 m ² GBO	In totaal	
Horeca	1	400 m ² BVO	In totaal	

**voor het aantal woningen is in de grondexploitatie uitgegaan van een gemiddeld aantal woningen. Tijdens de dialoofase met ontwikkelaars zijn meerdere planvarianten gepresenteerd, waarin het aantal woning soms*



lager en soms hoger ligt. Het programma wordt pas tijdens de uitwerking van het SO definitief. In de Nota van Uitgangspunten wordt hier ruimte aan gegeven, door een bandbreedte voor woningen te hanteren.

De dialoogsessies hebben inzicht geboden in de plan- en optimalisatiemogelijkheden die de markt ziet op locatie Schuttersveld, gegeven de kaders zoals opgenomen in het ambitiedocument. Dit heeft geresulteerd in de voorliggende:

- a. Nota van Uitgangspunten (NvU) Schuttersveld, die de basis vormt voor de inschrijvingsfase;
- b. De grondexploitatie (grex) Schuttersveld, waarin een aantal financiële besluiten wordt gevraagd, om de ontwikkeling van het plan haalbaar te maken.

Hieronder volgt een beknopte toelichting op bovenstaande.

Ad a) Nota van Uitgangspunten Schuttersveld

Om kaders mee te geven aan de ontwikkeling en de kwaliteit te waarborgen is een Nota van Uitgangspunten opgesteld. De ambities zoals gesteld in het in mei 2022 aan de tijdelijk raadscommissies Sociaal en Fysiek toegezonden Ambitiedocument Schuttersveld ([22bb003456/22bb003433](#)) staan nog steeds overeind. Deze ambitie voor Schuttersveld is uitgediept tijdens de dialoofase en besproken met bewoners. Deze dialoog heeft ertoe geleid dat een aantal maten is verruimd (ontwikkelplot, maximale hoogteaccent, opbouw massa) om zo meer flexibiliteit te bieden voor de invulling van het plan. Dit is vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten, die het college heeft vastgesteld (zie bijlage). In eerdere planvorming is rekening gehouden met ca. 200 m2 GBO-ruimte ten behoeve van maatschappelijke en/of culturele functies. De helft hiervan wordt gedekt door het sportbedrijf die een huurovereenkomst sluit met de exploitant (Excelsior) ten behoeve van de vestiging van een jongerenhub. Voor het overige deel is geen gemeentelijke dekking gevonden. Daarmee kan dit deel niet formeel uitgevraagd worden aan partijen. Echter, vanwege de wenselijkheid van deze functies wordt in het NvU gevraagd om door slim ontwerp van het complex en uitvraag bij partijen hier in de planvorming toch rekening mee te houden.

De NvU is op woensdag 23 augustus 2023 aan de commissie welstand en monumenten gepresenteerd en besproken. De inhoudelijke lijn wordt door de commissie ondersteund. Er is naar aanleiding van de bespreking in de commissie nog een slag gemaakt op de Nota van Uitgangspunten om de integraliteit van het plan te benadrukken en voldoende flexibiliteit te bieden aan de ontwikkelende partijen voor de uitwerking van het plan.

Ad b) Grondexploitatie Schuttersveld

Voor de uitgebreide inhoud en toelichting wordt verwezen naar de bijlage Toelichting grondexploitatie Schuttersveld en de paragraaf financiële consequenties.

Participatie

Er zijn sinds 2020 diverse momenten van informatie en participatie geweest met de wijk over de voortgang en plannen voor de herontwikkeling van Schuttersveld. De algemene reacties van bewoners op de herontwikkeling van het complex zijn positief. Men ziet hier graag een nieuwe levendige plek ontstaan voor de wijk met woningen, zorgfuncties en aanvullende functies ten behoeve van de levendigheid. In de gesprekken is ook een aantal aandachtspunten naar voren gekomen. Denk aan de wens tot een levendig gebouw met een maatschappelijke functie voor de wijk, aandacht voor voldoende fiets- en autoparkeren, aandacht voor de afstand tot het naastgelegen wooncomplex en de wens om het park te behouden en hier goede aansluiting op te organiseren.



De Nota van Uitgangspunten is op 26 en 27 juni 2023 gepresenteerd en besproken met jeugd en omwonenden. De reacties waren over het algemeen positief; men ziet graag een levendige plek voor de wijk ontstaan. Meer ruimte tussen bestaande koopwoningen en het nieuwe complex is zeer wenselijk, evenals ondersteunende functies voor de wijk en functies die de wijk levendiger maken (bijvoorbeeld bibliotheek, studieplekken, horeca). Vergroening van het gebouw is een plus; men vraagt wel om behoud van voldoende parkeerplaatsen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Zie Toelichting Grondexploitatie Schuttersveld. Het totale tekort van de grondexploitatie bedraagt - € 3 mln negatief. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- De huidige hoge bouwkosten
- De grondwaarde (o.a. onrendabele top parkeren, veranderde wet- en regelgeving en de veranderde marktomstandigheden drukken de waarde).
- De mogelijkheid dat de parkeergarage ondergronds wordt gerealiseerd (in de Nota van Uitgangspunten wordt uitgegaan van bebouwd/bovengronds parkeren, maar er is wel een risicoreservering opgenomen voor eventuele saneringskosten mocht de winnende ontwikkelaar vanwege de kwaliteit en/of haalbaarheid van het plan toch kiezen voor een ondergrondse parkeergarage).

Het programma maakt ruim 70% betaalbare woningen mogelijk.

Om het tekort te dekken heeft ons college besloten om vanuit het IHP Sport een bijdrage beschikbaar te stellen van € 581.250,- (nominaal) voor het realiseren van parkeerplaatsen voor de sportvoorziening. Dit is reeds opgenomen en verdisconteerd in de grondexploitatie. Voor het restant tekort wordt voorgesteld een bedrag van € -2.501.832 (NCW) te onttrekken uit het Doorbouwfonds Rotterdam. Het Doorbouwfonds, gekoppeld aan de Doorbouw Maatregelen 2023-2026, bevat € 15 mln. voor het afdekken van tekorten van nieuwe grondexploitaties ter ondersteuning van een stabiele bouwstroom van jaarlijks 3.500 woningen met voldoende betaalbaar programma. Schuttersveld komt in aanmerking voor deze bijdrage, omdat het project in sterke mate bijdraagt aan het realiseren van betaalbare woningen en een woonzorgconcept conform het Langer Thuis Akkoord. Bovendien draagt de ontwikkeling bij aan goede groei van de stad (naast woningen ook bieden van sport- en gezondheidsvoorzieningen, maatschappelijke ruimtes en goede parkeeroplossingen. Kortom: meervoudig en intensief ruimtegebruik). Na deze onttrekking resteert er in het subonderdeel 'Doorbouwen; programmering naar (meer) betaalbaar wonen binnen nieuwe grondexploitaties' in het Doorbouwfonds een saldo van € 12,5 mln.

Omgevingsplan

Anders dan de reguliere procedure, wordt de grondexploitatie geopend voordat het omgevingsplan wordt vastgesteld. Dat is een bewuste keuze, omdat de aanbesteding die we hier doorlopen is gekoppeld aan de haalbaarheid van het plan. Zonder zicht op een haalbare ontwikkeling, kan de laatste fase van de aanbesteding (de inschrijvingsfase=selectie ontwikkelaar) niet plaatsvinden. Het risico dat we hiermee lopen is dat de ontwikkeling niet tot een vastgesteld omgevingsplan leidt met als gevolg dat er veel plankosten in de voorbereidende fase zijn gemaakt en beleidsdoelen niet worden gehaald. Dit risico hebben we ondervangen. Tegelijkertijd met ons besluit tot het



aan u voorleggen van het openen van de grondexploitatie hebben wij het besluit genomen om de NvU vast te stellen. Ook heeft er meerdere malen informatie-uitwisseling en participatie met omwonenden plaatsgevonden, waardoor er een goed beeld is van de wensen en opmerkingen van omgeving en stakeholders. Tenslotte worden er geen werkzaamheden uitgevoerd die in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Pas na vaststelling van de grondexploitatie door uw gemeenteraad, kan de laatste fase van de aanbesteding (de inschrijvingsfase) plaatsvinden. Ook de door ons college vastgestelde Nota van Uitgangspunten is samen met de selectiecriteria nodig als basis voor deze inschrijving.

Vervolg

Medio 2024 verwachten wij het gunningsbesluit te nemen (gemandateerd aan directie Stadsontwikkeling) en de omgevingsplanprocedure te starten. Wij verwachten eind 2025 bij u terug te komen voor vaststelling van het omgevingsplan. Beoogde start bouw is eind 2026.

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(n):

1. Nota van Uitgangspunten Schuttersveld
2. Toelichting Grondexploitatie



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 november 2023

gelet op artikel 108 en artikel 147 van de Gemeentewet;

overwegende dat er voor Crooswijk een integrale opgave ligt voor het toevoegen van een nieuw multifunctioneel complex dat ruimte biedt aan sport (opdracht vanuit IHP sport), woningen (aangewezen als locatie in het Langer Thuis Akkoord), een gezondheidscentrum voor de wijk en enkele aanvullende ruimtes voor horeca, maatschappelijke/culturele en bedrijvigheidsfuncties ten behoeve van de levendigheid voor de wijk.

besluit:

1. De grondexploitatie Schuttersveld te openen en de status 'uitvoering' toe te kennen. De grondexploitatie, met een einde looptijd 31-12-2028, kent een netto contante waarde (NCW) van € -2,5 miljoen negatief, prijspeil 1-1-2024. De ontwikkeling omvat 100 woningen, een sporthal van 3.871 m², 2.400m² gezondheidscentrum, 200 m² GBO commerciële/maatschappelijke ruimte en 400m² horeca;
2. Te besluiten om het tekort van € -2.501.832 (NCW) te dekken met een onttrekking uit het Doorbouwfonds Rotterdam.
3. Te besluiten dat er sprake is van een causaal verband tussen de investeringen in de grondexploitatie en de ontwikkeling.
4. Te besluiten dat het onder besluitpunt 2 genoemde programma uitgevoerd kan worden binnen de bandbreedte van de Nota van Uitgangspunten, zodat er geen scopewijziging nodig is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,