



Aan de gemeenteraad

Datum: B&W 18 februari 2025

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Het projectambitiedocument Sportlaan West vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

In het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen is bepaald dat ambitiedocumenten voor een (complexe) projectontwikkeling door de raad worden vastgesteld. In het verlengde daarvan bieden wij u het projectambitiedocument voor Sportlaan West aan.

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

Herziene Gebiedsvisie Stadionpark (2024)

Locatie



Het gebied is onderdeel van gebiedsontwikkeling Stadionpark. Het gebied wordt omsloten door het trainingscomplex 1908 van BVO Feyenoord, Sportdorp, de Buitendijk en de Sportlaan.



Toelichting:

Op 20 juni 2024 heeft uw raad de Herziene Gebiedsvisie Stadionpark vastgesteld (24bb002522). Voorliggend projectambitiedocument is een verdere uitwerking van de plannen op locatie Sportlaan West.

In 2020 hebben verschillende partijen initiatieven ingediend bij de gemeente Rotterdam. Omdat een overkoepelende visie die de initiatieven met elkaar zou kunnen verbinden ontbrak, heeft Studio for New Realities in 2022 een verkenning gedaan voor de Sportcampus. Van daaruit ontstond de behoefte aan een ambitiedocument dat de integrerende aanpak zou borgen. Het ambitiedocument heeft betrekking op het initiatief van De Vries en Verburg & Burgland Real Estate (DVV/BRE) voor Sportlaan 75-77 en de volledige Sportlaan driehoek. Op basis van een programmatische en stedenbouwkundige verkenning zijn ambities voor de herontwikkeling van de locatie geformuleerd.

De verwerving door DVV en BRE van percelen binnen de Sportlaan West locatie maakt een integrale, samenhangende ontwikkeling mogelijk. Dit kan ook kansen bieden voor een geïntegreerde aanpak voor Sportlaan West en Oost in de toekomst.

Project Sportlaan West betreft woningbouw met bijbehorende maatschappelijke voorzieningen. Het project is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Stadionpark in Rotterdam Zuid. Sportlaan West ligt tussen gebieden met verschillende identiteiten. Samenhang in dit gebied ontbreekt. De opgave is om een schakel met een eigen identiteit te ontwikkelen, verrijkt met een herkenbaar dijklint-milieu. Het gebied maakt onderdeel uit van het Rondje Stadionpark, een recreatieve route van ruim 5 km dat langs de mooiste plekken van Stadionpark loopt.

De initiatiefnemers DVV/BRE hebben inmiddels overeenstemming bereikt over het verwerven van alle particuliere percelen in het gebied. Een klein gedeelte van de (aangrenzende) percelen is in eigendom van de gemeente. In het vervolgstadium zal worden uitgezocht of gronduitgifte noodzakelijk is voor het slagen van de ontwikkelplannen van DVV/BRE. De uitgifte zal dan plaatsvinden volgens regels die voortvloeien uit het Didam-arrest.

Projectambitiedocument Sportlaan West

De gemeente heeft in samenwerking met DVV/BRE en Studio for New Realities het projectambitiedocument opgesteld. De beoogde ontwikkeling is gericht op vijf ambities:

- Logica en samenhang: Een verbindingsstuk met een eigen identiteit
- Wonen+: Wonen in een groene omgeving, met passende maatschappelijke gebiedsvoorzieningen
- Passende bebouwing: Optimaal ingebed in de omgeving, met een gezicht naar vier kanten
- Wonen in het groen: Optimaal aansluiten op groene omgeving, voldoende geborgenheid en hoogwaardige groene openbare routes
- Duurzaam plan: Toekomst bestendige ontwikkeling voor een duurzame leefomgeving voor mens en natuur, met speciaal aandacht voor klimaatadaptatie



Binnen Sportlaan West richten we ons, in lijn met de Woonvisie (2024), waarin wordt gestreefd naar wijken voor iedereen, op midden- en hogere segmentwoningen om sociale stijgers en starters uit IJsselmonde en omgeving de mogelijkheid te bieden wooncarrière te maken. Er worden circa 120-180 woningen in het midden- en het hoge segment gerealiseerd. Er worden geen sociale woningen gerealiseerd, wel betaalbare woningen in het middensegment (40%). Groot IJsselmonde heeft een divers woningaanbod waarbinnen het aandeel sociale woningbouw met 55% boven het stedelijk gemiddelde van 50% ligt. Bovendien hebben de naastgelegen buurten Sportdorp en Kreekhuzen een hoge concentratie (70-75%) sociale woningbouw. Verder is in het nabijgelegen Sportlaan Oost al een sociaal woningbouwprogramma gepland, inclusief een woonvoorziening van jongeren.

De panden Sportlaan 97 en 101 hebben een dubbelbestemming 'cultuurhistorie'. Dit is een belangrijk aandachtspunt in de vervolgfase. Er zal gezocht worden naar een zorgvuldige inpassing van deze panden in samenhang met de Buitendijk en met respect voor de geschiedenis mits technisch en financieel haalbaar.

Er komt geen bedrijfsruimte terug in het uiteindelijke plan voor Sportlaan West, omdat de functie bedrijvigheid daar minder passend is. Het huidige bedrijf (SBW) heeft reeds aangegeven de Sportlaan te willen verlaten. SBW verhuist op termijn naar een nieuwe locatie. Elders binnen Stadionpark wordt wel bedrijvigheid gerealiseerd bijvoorbeeld op de locatie Zuiddiepje waar op korte termijn een tender wordt uitgeschreven voor 1.565 m² BVO-bedrijfsruimte. Verder wordt ook gewerkt aan de komst van Alstom op De Laagjes met een grotere locatie met meer werkgelegenheid dan de huidige situatie.

Compensatie van de te vervallen bedrijfsruimte aan de Sportlaan zal worden gecompenseerd door de uitbreiding van het nabijgelegen "de Laagjes". Door de eerste fase van Alstom zal het oppervlak reeds zijn gecompenseerd. De aanvraag van de omgevingsvergunning voor deze eerste fase wordt in februari 2025 verwacht waarmee deze compensatie vrijwel zeker gesteld is. Hiermee wordt dus een positieve bijdrage geleverd aan het collegetarget.

Op 21 november 2023 is project Sportlaan West besproken in de Wijkraad Groot- en Oud-IJsselmonde. De wijkraad gaf als aandachtspunten mee dat parkeren en de ontsluiting goed moeten worden opgelost zodat er geen overlast ontstaat en dat het woningaanbod een aanvulling moet zijn op het bestaande aanbod: geen villabuurt en geen sociaal programma. Deze punten zijn verwerkt in het ambitiedocument. Het plan voldoet aan de parkeereis, en de toename van verkeer is passend in de huidige omgeving en verkeersdruk.

Participatie

Het doel is om een effectieve participatiestrategie neer te zetten die past bij de omgeving van Sportlaan West. Stakeholders worden duidelijk, vroegtijdig en regelmatig geïnformeerd en worden gevraagd om mee te denken. Door het toepassen van omgevingsmanagement doorloopt het projectteam iedere stap van het project zorgvuldig en is er aandacht voor een gelijkwaardige, transparante en betrouwbare samenwerking met oog voor relatie. De omgevingsmanager van Stadionpark is aangehaakt bij dit project. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de participatie.



De initiatiefnemer heeft positieve gesprekken gehad met BVO Feyenoord, de buurman aan de zuidzijde van het projectgebied. Het project Sportlaan-West is op 21 november 2023 besproken in de Wijkraad Groot- en Oud-IJsselmonde. De wijkraad wordt geïnformeerd over het verloop van het besluitvormingsproces. Op 10 december 2024 was in het Albada Collega een bewonersbijeenkomst met verschillende partijen die bezig zijn in en rond Sportdorp. De Vries en Verburg & Burgland Real Estate waren aanwezig om de plannen van Sportlaan West te presenteren en vragen van bewoners te beantwoorden. De opkomst was hoog (kleine 100 Sportdorpers).

Na vaststelling van het ambitiedocument door uw raad wordt de planvorming vervolgd met het opstellen van een Nota van Uitgangspunten en vervolgens een bouwplan. De voorlopige planning voorziet een mogelijke start bouw in de eerste helft van 2027.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het gaat om een project van derden. Gezien vanuit de vier rollen van de gemeente uit het gemeentelijk grondbeleid zal de gemeente dit initiatief 'faciliteren zonder grond' (= 'meewerken'). Er is een voorovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer/ontwikkelaar waarin afspraken zijn gemaakt over o.a. het kostenverhaal. Uitgangspunt is dat alle door de gemeente gemaakte kosten op de initiatiefnemer worden verhaald. Dit project brengt hierdoor geen financieel risico met zich mee.

De locatie ligt in het omgevingsplan IJsselmonde Noord. De ontwikkeling past niet in de huidige bestemming (o.a. groen en bedrijven). Gezien de bestemming en toegestane hoogte hier zal er een planologische procedure gevolgd moeten worden. Er kan gekozen worden voor ofwel een omgevingsplanprocedure of een buitenplanse omgevingsactiviteit. In de volgende fase zal worden gezien welke procedure het meest geschikt is voor dit project.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



G.J.D. Wigmans

De burgemeester,



C.J. Schouten

Bijlage(n):

1. Projectambitiedocument Sportlaan West



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 februari 2025

gelet op:

- Art. 108 jo. 147 Gemeentewet;
- Het Besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Rotterdam (2024);
- De Herziene Gebiedsvisie Stadionpark (2024);

overwegende dat:

- De gebiedsontwikkeling van belang is voor Rotterdam en voor Rotterdam Zuid in het bijzonder;
- De gebiedsontwikkeling aansluit bij de Woonvisie 2024;
- Duidelijkheid moet worden geboden over de gebiedsontwikkeling richting omgeving (bewoners, ondernemers en initiatiefnemers);

besluit:

Het projectambitiedocument Sportlaan West vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,