

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Startbesluit Carnisse Eiland. In uitvoering nemen van de grondexploitatie.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

Een startbesluit te nemen voor de gebiedsontwikkeling Carnisse Eiland en de grondexploitatie Carnisse Eiland (bijlage 1) vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Carnisse Eiland, gelegen tussen de wijk Carnisse en het Zuiderpark, bestaat momenteel uit verschillende voorzieningen. De aansluiting met de wijk is niet optimaal. Er liggen kansen voor een integrale gebiedsontwikkeling, waardoor Carnisse Eiland een aantrekkelijke, diverse buurt wordt. Een buurt die goed verbonden is met Carnisse en het Zuiderpark, een aantrekkelijk aanbod van voorzieningen kent en voorziet in de huisvesting van ongeveer 500 huishoudens. Daarmee draagt deze gebiedsontwikkeling bij aan verschillende gemeentelijke doelstellingen: de bouw van nieuwe woningen, het doorbreken van de barrière tussen Carnisse en het Zuiderpark, het creëren van een aantrekkelijk voorzieningenaanbod en het meer in balans brengen van de woningvoorraad van Rotterdam Zuid en Carnisse.

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

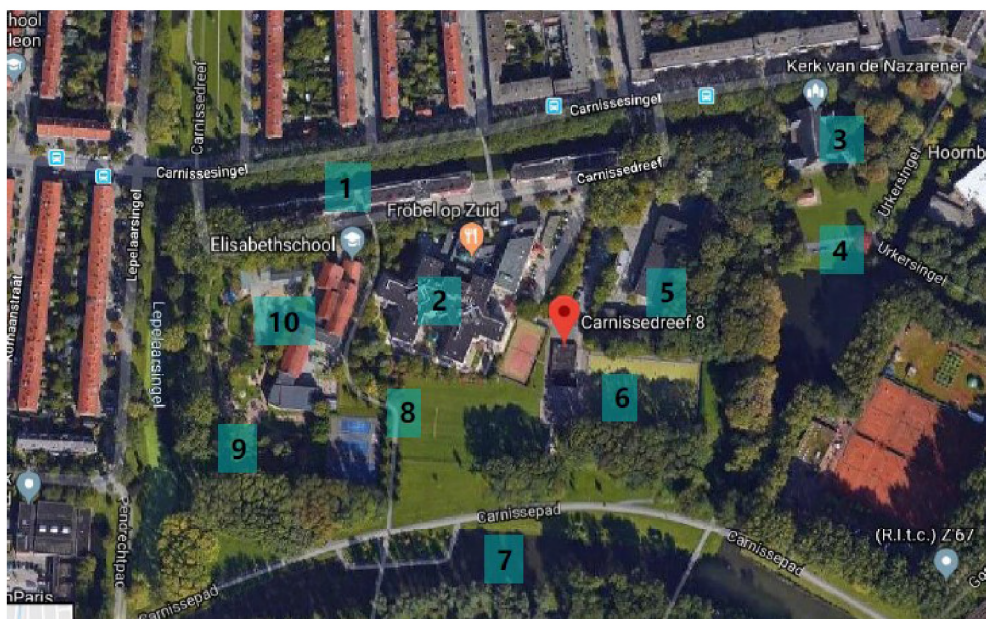
- Woonvisie 2030
- Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022

Toelichting

Carnisse Eiland ligt ingeklemd tussen de stadswijk Carnisse en het Zuiderpark. Aan de noordzijde van het eiland, direct langs de Carnissesingel, staan drie



woningcomplexen van Woonbron (1). Daarachter bestaat het eiland uit losse complexen met verschillende functies zoals de Elisabethschool (10), basisschool de Kameleon (5), een gymzaal en zorginstelling van Stichting Humanitas (2). Het complex van Humanitas heeft met zijn omvang veruit de grootste impact op het eiland. Direct naast Carnisse Eiland ligt als een solitair gebouw in het groen de Nazarenerkerk (3) als beeldbepalend gebouw langs de Carnissesingel. Diverse voorzieningen op dit eiland liggen aan of in het groen. Het eiland biedt momenteel onderkomen aan speeltuinvereniging Charlois (9), buurttuin De Groene Oase (8), korfbal- en tennisvereniging RSV Sperwers (6) en achter de kerk van de Nazarener een hertenkamp (4).



Toekomstig gebied

Het nieuwe Carnisse Eiland moet een stadsbuurt worden waar groen, recreëren, spelen en ontmoeten centraal staan. Een stukje stad omgeven door water en groen. Een buurtje waarbij het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht is en voorrang wordt gegeven aan de voetganger en fietser. Een nieuwe woonbuurt met een goede mix van verschillende kwaliteitswoningen en goede voorzieningen in een aantrekkelijke buurt die schoon, veilig en mooi is. Er verrijzen meer woningen dan er nu staan. Er komen koop-, (sociale)huur- en zorgwoningen in alle prijsklassen, zowel in hoogbouw als grondgebonden, waarmee Carnisse Eiland bijdraagt aan het oplossen van het woningnood en de doorstroming op de woningmarkt. Bestaande voorzieningen en scholen krijgen een impuls in of in de buurt van het ontwikkelgebied. Door vol in te zetten op goede verbindingen met de wijk Carnisse en het maken van (nieuwe) bruggen en doorzichten kunnen alle bewoners van Carnisse profiteren van de vernieuwde buurt Carnisse Eiland en de kwaliteit van het Zuiderpark.



Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor Carnisse Eiland bestaat hoofdzakelijk uit twee onderdelen die in sterke samenhang met elkaar zijn ontworpen: het structuurontwerp en de ruimtelijke opzet.

Structuurontwerp openbare ruimte

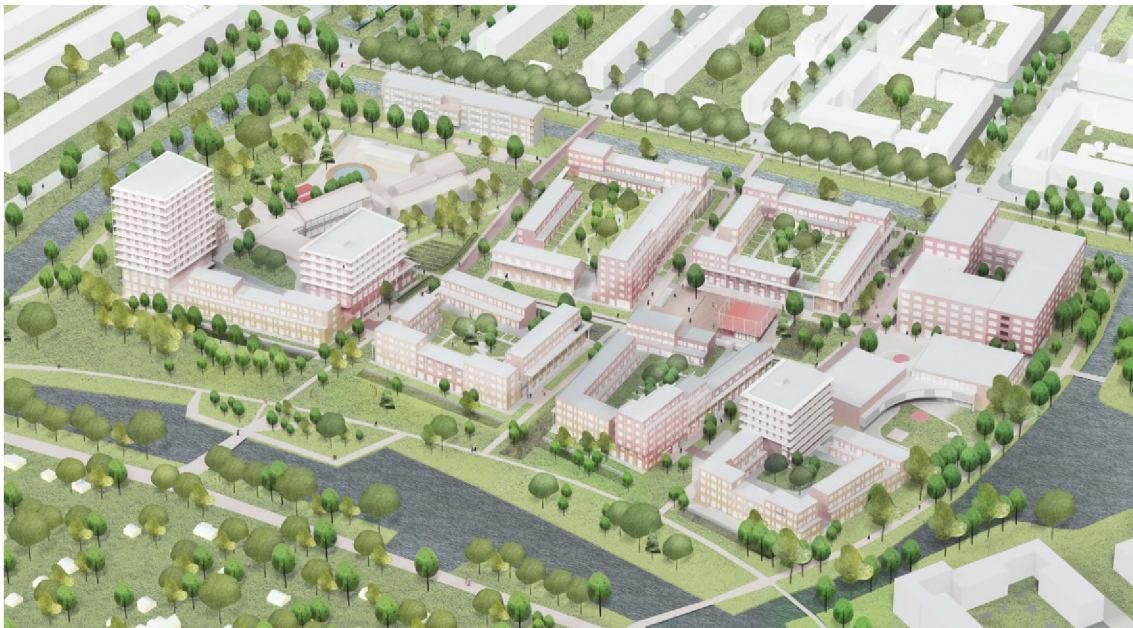
Het structuurontwerp betreft een plan op hoofdlijnen voor het gebied binnen het omliggende water van Carnisse Eiland en tussen de kavels met bebouwing. Dit gebied zal in beheer komen of blijven van de gemeente.

Ruimtelijke opzet voor zeven nieuwbouwkavels en het paviljoen

De ruimtelijke opzet betreft een reeks uitgangspunten die de essentie van de bebouwing beschrijven. Deze kavels zullen door verschillende marktpartijen worden ontwikkeld. Als basis voor de verdere uitwerking gelden de spelregels uit de toolbox en de individuele kavelpaspoorten.

Het stedenbouwkundig plan voor Carnisse Eiland is in grote mate gebaseerd op een indicatieve verkaveling. De indicatieve verkaveling is opgesteld om tot de juiste kwalitatieve samenstelling van het programma te komen en om de financiële haalbaarheid van het plan te toetsen. De rooilijnen van de kavels zijn afgestemd op de mogelijkheid om voldoende parkeerplekken in te passen.

Het indicatieve visuele eindbeeld is hieronder weergegeven:



In de nieuwe situatie worden voorzieningen geherhuisvest en komen er per saldo 271 woningen op Carnisse Eiland bij na sloop van 72 sociale huurwoningen (Woonbron) en 144 zorgeenheden (Humanitas).



Het voorziene nieuwe woonprogramma bestaat uit 502 woningen waarvan:

- 39% in het sociale segment (zorgwoningen en woningen Woonbron)
- 33% in het middensegment
- 25% in het hoger segment
- 3% in het topsegment

In de indicatieve verkaveling zijn dit 167 eengezinswoningen, 29 maisonnettes, 146 appartementen en 160 zorgeenheden.

Zowel in de openbare ruimte als de bebouwing zelf wordt ruimte gemaakt voor buitengewone woonkwaliteit: groen, buiten leven, spelen en ontmoeten staan centraal. Het stimuleren van gebruik, het actief opzoeken van de buitenruimte, wordt zoveel mogelijk gefaciliteerd. Met specifieke plekken voor reuring, natuurlijke speelobjecten en een groot autoluw gebied wordt gezorgd voor prettige, bruikbare en toegankelijke openbare ruimte.

In samenhang met de overwegend groene buitenruimte staan roodbruine gebouwen met afwisselende hoogtes. Alle woningen worden op maaiveldniveau voorzien van een overgangszone, bij voorkeur allemaal voorzien van luifel, waardoor ontmoeting wordt gestimuleerd en een herkenbaar beeld van wonen op Carnisse Eiland ontstaat.

Verbinding met Carnisse

Aan de noordzijde worden twee nieuwe bruggen voorgesteld, in het verlengde van de Carnisselaan en de Klaverstraat. Deze verbindingen zijn logisch en voegen zich als vanzelfsprekend naar het bestaande netwerk voor autoverkeer. Vanuit deze twee nieuwe bruggen wordt Carnisse Eiland ontsloten voor auto's, beide bruggen werken in twee richtingen.

Carnisse Eiland ligt op dit moment al goed ingebed in het netwerk voor langzaam verkeer. Op elke hoek verbindt een brug het eiland met zijn omgeving zodat er geen afgelegen hoeken ontstaat, maar juist paden met doorgaande routing. Door in het plan de bestaande en nieuwe bruggen door te trekken als straten in het plan, wordt Carnisse Eiland op een natuurlijke en logische wijze verbonden met zijn omgeving. De langzaam verkeeroute in het verlengde van de Madeliefstraat vormt een nieuwe autoluwe as in het gebied. Het centrale plein op Carnisse Eiland ligt aan deze autoluwe as en vormt ook het sluitstuk van de oostelijke verbinding richting Hart van Zuid.

Aan de zuidzijde wordt een nieuwe stedelijke rand gecreëerd waarbij de gevellijn een voorzetting is van de nieuwbouwwontwikkeling aan de oostzijde 'In het Zuiderpark'. De bebouwing volgt de flauwe kromming van het Carnissepad waardoor de bebouwing als doorgaande stadse rand aan het park komt te staan. In de zuidwestelijke punt van het plangebied komt een hoogteaccent strategisch in het zicht zonder daarbij doorzichten van de westelijke Roerdomplaan en de noordelijke Lepelaarsingel te blokkeren.



Communicatie en Consultatie

Na al enige jaren in gesprek te zijn met georganiseerde stakeholders in het gebied over de mogelijke vernieuwing van Carnisse Eiland en de consequenties daarvan op hun organisatie is afgelopen tijd een uitgebreide consultatie geweest met de bewoners van Carnisse Eiland, waar de plannen direct van invloed zijn op hun woonsituatie en voor de bewoners en bedrijven/organisaties in de gehele wijk Carnisse.

Eerst zijn de bewoners en het personeel uit het plangebied per brief en door middel van persoonlijke gesprekken geïnformeerd door Woonbron, Humanitas en Pameijer in afstemming met de gemeente Rotterdam. Daarnaast is er voor deze bewoners een informatieavond georganiseerd.

Daarna is gestart met de wijk brede communicatie, bestaande uit:

- Een centrale webpagina rotterdam.nl/carnisseeiland met alle informatie en de agenda voor alle participatieactiviteiten.
- Een centrale projectmailbox waar mensen reacties kunnen achterlaten en vragen kunnen stellen: carnisseilandSO@rotterdam.nl
- Een huis-aan-huis brief verspreid in heel Carnisse, met verwijzing naar de website, het participatieprogramma, de Gemeentepeiler en de enquête.
- Er zijn flyers verspreid in Carnisse bij ontmoetingsplekken en meegegeven aan sleutelfiguren uit de wijk.
- Berichten over het participatieprogramma zijn online via social media gedeeld.
- De app Gemeentepeiler en een online enquête zijn ingezet.
- Er zijn drie korte 'explainer' video's gemaakt die eenvoudig het plan toelichten (staan op de website)
- Er zijn verschillende presentaties gegeven aan georganiseerde partijen uit het gebied.
- Er was een digitale informatieavond via livestream vanuit de gemeentelijke studio
- Een week lang waren er fysieke inloophmomenten met informatiepanelen en persoonlijke toelichting en een informatieve wandeling in het gebied.

Opbrengst consultatie

Alle reacties zijn geïnventariseerd. Er zijn 77 vragen gesteld naar aanleiding van de inloophmomenten. Er zijn 28 vragen binnengekomen via de algemene mailbox voor Carnisse Eiland en 28 reacties van de digitale informatieavond. De Gemeente peiler staat op 43 deelnemers en de online enquête op 5 reacties.

Er is een deel positieve reacties ontvangen met complimenten voor het plan.

Bewoners zien het belang van de ontwikkeling voor de wijk en willen op de hoogte worden gehouden van de verdere uitwerking van het plan. Daarnaast zijn bewoners en omwonenden enthousiast over de mogelijkheid tot co-creatie bij die uitwerking en willen in een volgende fase graag meedenken.

Er zijn ook aandachtspunten meegegeven en zorgen geuit. De voornaamste zorgen zijn:

- Dat er groen wordt opgeofferd door te bouwen in het Zuiderpark. Het groen wordt gewaardeerd en speelt voor veel bewoners een centrale rol in de wijk. Het plan geeft het gevoel alsof er veel groen verdwijnt;



- De hoogte en positie van het appartementengebouw in het zuidwesten (aan de Lepelaarsingel) van het plan. Een gebouw van 14 lagen past volgens bewoners niet in het dorpse karakter van deze wijk en het zou het uitzicht richting het Zuiderpark belemmeren.

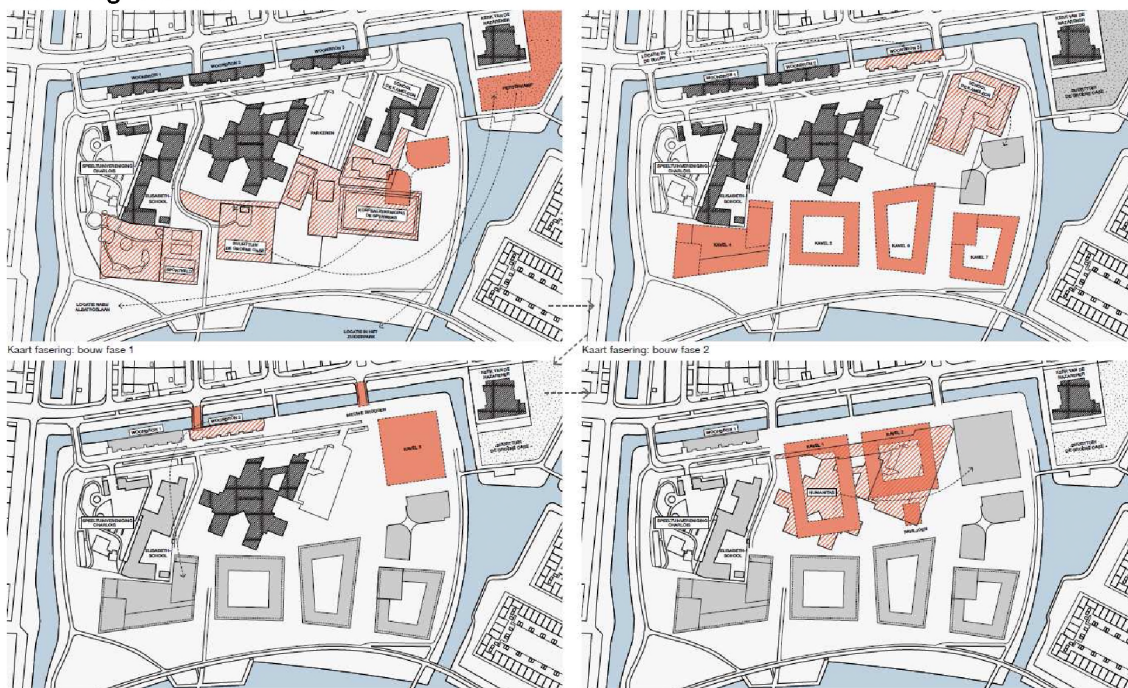
Als reactie op de voornaamste zorgen wordt voorgesteld om de komende tijd een toekomstvisie voor de noordrand van het Zuiderpark te maken. Deze toekomstvisie dient een antwoord te geven op de relatie tussen bebouwing, groen en voorzieningen in de noordrand van het Zuiderpark. De bebouwingsgrens van Carnisse Eiland zou in die visie als gegeven moeten worden meegenomen.

Na heroverweging stelt het college voor om de hoogte en positie van het appartementengebouw aan de Lepelaarsingel te handhaven. Een hoogte accent op die plek voegt kwaliteit en variatie toe aan Carnisse en voorziet in de vraag naar middeldure huurappartementen. De positie van het appartementengebouw is geen belemmering voor het uitzicht naar het Zuiderpark.

Voorzieningen en herhuisvesting

Op Carnisse Eiland zijn op dit moment diverse voor de buurt belangrijke voorzieningen gesitueerd. Het uitgangspunt is dat deze voorzieningen of op het eiland blijven, of nieuwbouw krijgen op het eiland of in een uiterste geval verplaatst worden naar een locatie in de buurt van Carnisse Eiland. Bovendien geldt dat voor de gebouwen die vervangen worden door nieuwbouw er eerst gebouwd wordt voordat het oude gebouw gesloopt wordt. Daarmee hoeven bewoners en personeel maar één keer te verhuizen. Om de voorzieningen volgens bovenstaand uitgangspunt te kunnen verplaatsen wordt een uitgekende fasering voorgesteld.

Fasering Carnisse Eiland



Woonbron

Twee van de drie woonblokken van Woonbron, 72 appartementen, worden gesloopt. In één blok wonen mensen in een reguliere sociale huurwoning en in het andere blok wonen cliënten van Pameijer. Pameijer huurt van Woonbron.

Voor alle bewoners wordt herhuisvesting op of in de directe nabijheid van het Carnisse Eiland of elders in de nabije omgeving gerealiseerd. Er kunnen in ieder geval 38 sociale huurwoningen binnen het plangebied geacommodeerd worden. Bij het Apostolisch genootschap aan de Aalscholverstraat is ruimte voor 33 sociale huurwoningen.

Woonbron zal met de gemeente Rotterdam een sociaal plan maken om bewoners te begeleiden naar nieuwe huisvesting en op hun nieuwe woonplek te zorgen voor warme overdracht voor wat betreft mogelijke zorg/begeleiding ingeval dat nodig is. Aangezien de verhuizing over ongeveer vier jaar plaats zal vinden is er tijd om dat in een zorgvuldig proces samen met bewoners vorm te geven.

Humanitas

Het zorgcomplex van het Humanitas-pand is niet toekomstbestendig. Vooruitlopend op de sloop van dit gebouw wordt op het Carnisse Eiland nieuwe woningbouw gerealiseerd waar de bewoners zullen worden geherhuisvest.

De basisscholen en de gymzalen

Aan de Elisabethschool verandert in principe niets. De school blijft en de inpandige gymzaal blijft eveneens. Voor De Kameleon wordt nieuwbouw op het Carnisse Eiland gerealiseerd. Daarbij worden de twee locaties van De Kameleon samengevoegd. De gymzaal bij De Kameleon wordt eveneens vernieuwd. Dit wordt een gymzaal die overdag door de scholen, en na 16.00 uur en in het weekeinde door het Sportbedrijf kan worden verhuurd aan verenigingen. Naar verwachting zal de start bouw in het begin van 2023 zijn.

Speeltuin

Het huidige areaal van de speeltuinvereniging vermindert met maximaal 50% (aan zuidoostzijde van de speeltuin). Bij de herinrichting van Carnisse Eiland wordt dit speeltuinareaal mogelijk gedeeltelijk gecompenseerd in noordwestelijke richting.

De wijktuin (Groene Oase)

In goed overleg met het bestuur van de buurttuin de Groene Oase wordt de buurttuin verplaatst naar de hertenkamp achter de Kerk van de Nazarener.

Hertenkamp

Voor de herten in de hertenkamp wordt een oplossing in het Zuiderpark gezocht.

RSV Sperwers

Korfbalvereniging Sperwers verhuist naar een beschikbare locatie bij de Albatroslaan. Aan de Albatroslaan, gelegen in de wijk Oud-Charlois, bevindt zich het terrein van een voormalige handbalvereniging. Er kunnen ook een aantal nieuwe voorzieningen gerealiseerd worden. De verhuizing van RSV Sperwers zal in twee stappen



plaatsvinden omdat de bouw van de nieuwbouw van de Kameleon gepland is in het begin van 2023.

Stap 1 betreft de verhuizing van korfbalvereniging Sperwers naar de Albatroslocatie naar de bestaande en geüpdatete gebouwen en nieuwe sportvelden. Stap 2 betreft de mogelijke definitieve situatie met eventueel nieuwbouw. De tweede stap betreft een sportvereniging 2.0 en wordt nader uitgewerkt, mogelijk in combinatie met een uitbreiding voor zorgaanbieder ASVZ, de herinrichting van de buitenruimte en een beperkte uitbreiding van de woonwagenlocatie.

Samenwerking met marktpartijen

Het college van B&W is van plan om een samenwerking aan te gaan met Dura Vermeer, Heijmans en ERA Contour voor de herontwikkeling van Carnisse Eiland.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Een saldo neutrale grondexploitatie is op deze locatie niet mogelijk gebleken vanwege de aanwezige voorzieningen die aangekocht en/of verplaatst dienen te worden om ontwikkeling van het gebied mogelijk te maken. De totale kosten van deze grondexploitatie zijn € 34,7 mln. (nominaal). Daar staan € 27,7 mln. (nominaal) aan opbrengsten tegenover, waarvan € 11,7 mln. vanuit de woningbouwimpuls. Er resteert een negatieve netto contante waarde (NCW) van € -6,6 mln. euro.

Voor het afdekken van dit tekort en voor kosten die verband hebben met de verplaatsing van een aantal voorzieningen is er binnen de bestemmingsreserve NPRZ een totaalbedrag beschikbaar van € 8,3 mln.

Exploitatiegebied en programma

Het exploitatiegebied bestaat uit een deel uitgeefbare grond en een deel openbaar gebied dat wordt ingericht als buitenruimte. Het ruimtegebruik is als volgt:

Ruimtegebruik	Totaal M2	Totaal %
Uitgeefbaar	25.464	48 %
Verharding	7.125	14 %
Groen	17.853	34 %
Water	2.281	4 %
Totaal	52.723	100 %

Risico's

Het is noodzakelijk een bedrag voor onverwachte investeringen op te nemen in de grondexploitatie als onzekerheidsreserve. Om de omvang van deze onverwachte investeringen te bepalen is een risicoanalyse uitgevoerd conform de standaard systematiek voor de grondexploitaties.

Deze analyse geeft aan hoe groot de onzekerheidsreserve moet zijn en ook de mate van invloed van de verschillende risicofactoren op het totale saldo.



De belangrijkste risico's die bij deze grondexploitatie in beschouwing zijn genomen en tevens zijn doorgerekend betreffen:

- De diverse verplaatsingen van de maatschappelijke voorzieningen in het gebied naar locaties binnen en buiten het plangebied. Hierbij spelen diverse (onderlinge) afhankelijkheden en er zijn diverse stakeholders.
- Vertraging in de uitvoering van het plan aan de kant van de marktpartijen.
- Onvoldoende afstemming met de verschillende belanghebbenden.

Onlangs heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan t.a.v. het door een gemeente uitgeven van grond (1-op-1, dus zonder tender/aanbesteding). Kort samengevat heeft de Hoge Raad geoordeeld dat een overheid die een onroerende zaak wil verkopen op grond van het gelijkheidsbeginsel gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Dat houdt in dat de overheid de koper moet selecteren in een selectieprocedure aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Als op grond van die criteria echter slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop, is het afdoende dat het voornemen tot verkoop en de motivatie waarom er slechts één serieuze gegadigde is tijdig wordt bekend gemaakt. De Hoge Raad heeft de zaak ter verdere behandeling doorverwezen naar het Hof 's-Hertogenbosch; daar zal deze uitspraak zich verder moeten uitkristalliseren. Er wordt momenteel in beeld gebracht wat de gevolgen van deze uitspraak zijn, zowel voor de korte termijn (hoe nu te handelen in concrete dossiers) als de lange termijn voor wat betreft het beleid. Dat kan mogelijk betekenen dat er nog een procedure moet worden doorlopen voordat een uitgifte kan worden geëffectueerd. Dit is de ontwikkelende partij(en) bekend.

Conclusie GREX

Deze gebiedsontwikkeling is financieel-economisch haalbaar met een aanvullende bijdrage uit de NPRZ-bestemmingsreserve en de woningbouwimpuls. De grondexploitatie kan daarmee budgettair neutraal starten.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

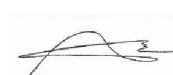
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



V.J.M. Roozen

De burgemeester,



A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Toelichting grondexploitatie Carnisse Eiland (21bb15121)



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 december 2021;(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

overwegende dat er kansen liggen voor een integrale gebiedsontwikkeling van Carnisse Eiland, waardoor Carnisse Eiland een aantrekkelijke, diverse buurt kan worden. Een buurt die goed verbonden is met Carnisse en het Zuiderpark, een aantrekkelijk aanbod van voorzieningen kent en voorziet in de huisvesting van ongeveer 500 huishoudens. Daarmee bijdraagt aan verschillende gemeentelijke doelstellingen, zoals de bouw van nieuwe woningen, het doorbreken van de barrière tussen Carnisse en het Zuiderpark, het creëren van een aantrekkelijk voorzieningenaanbod en het meer in balans brengen van de woningvoorraad van Rotterdam Zuid en Carnisse.

besluit:

de grondexploitatie 'Carnisse Eiland' te openen en de status 'uitvoering' toe te kennen en vast te stellen dat de investeringen in de grondexploitatie een causaal verband houden met de ontwikkeling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,

