

**Locatieonderzoek Kanaalweg
Variantendeel
1 december 2020**





COLOFON

Dit variantendeel is opgesteld in opdracht van cluster Maatschappelijke Ontwikkeling in samenwerking met de clusters Stadsontwikkeling en Dienstverlening. Dit document is ontwikkeld door het Projectteam Kanaalweg, met inbreng van:

- MO/sport en recreatie
- MO/cultuur en toerisme,
- SO/planologie
- SO/vastgoed
- SO/mobiliteit
- DBO/communicatie
- SO/PMB

Voor het opvragen van dit document of voor nadere informatie, kan u contact op nemen met de projectmanager MH.deGaaij@Rotterdam.nl

Aan de inhoud is veel zorg besteed. Toch kan het zijn dat er onjuistheden voorkomen, waarvoor onze excuses.

INHOUDSOPGAVE

Het separate Analysedeel bevat hoofdstukken 1 t/m 5.

	Pag.
6. Aanleiding, opgave en 4 scenario's	3
6.1 Aanleiding en opgave	3
6.2 De 4 scenario's	4
7. De 3 varianten	6
7.1 Van scenario's naar varianten	6
7.2 Parkeersituatie en verkeersontsluiting	9
8. Alternatieve locaties	11
8.1 Inleiding	11
8.2 Voetbal alternatieven t.b.v. variant 1	12
8.3 Manege verplaatsing t.b.v. var 1 en 3	15
9. Financiële haalbaarheid, robuustheid en beoordeling	16
9.1 Financiële haalbaarheid	16
9.2 Robuustheid i.r.t. verkenning Van Nelleknoop	18
9.3 economische gevolgen	19
9.4 Synthese van 3 varianten	21
10. Contractvorming en vervolgstrategie	22
10.1 Huidige contractafspraken	22
10.2 Toekomstige huurcontractafspraken	23
10.3 Vervolgstrategie	25



6 Aanleiding, opgave en de 4 scenario's

6.1 Aanleiding en opgave

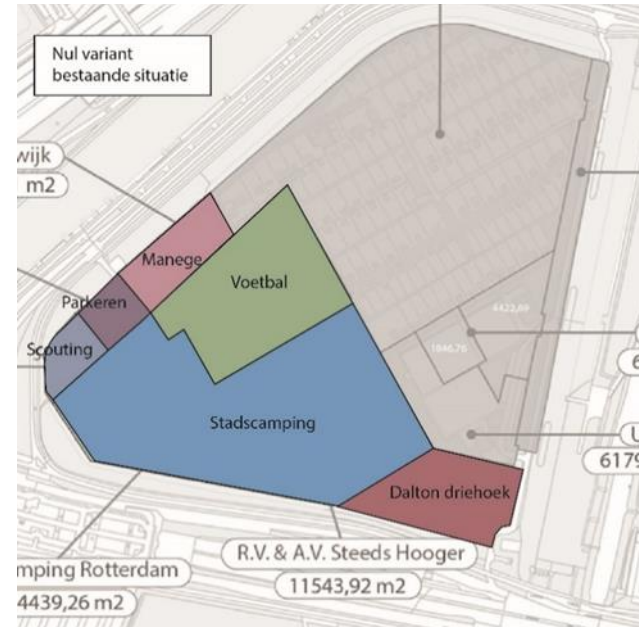
De Aanleiding

De Stadscamping, voetbalvereniging Steeds Hooger, manege Schanswijk en scouting Brownseagroep '66 huren ieder een terrein aan de Kanaalweg. Alle vier hebben ze behoefte aan beperkte of grote uitbreiding. Stadscamping en manege hebben behoefte aan lange termijncontracten om te kunnen investeren. Gelijktijdig wordt de Verkenning Van Nelle Knoop in het kader van de verstedelijking uitgevoerd, gericht op de periode na 2030/2035.

De opgave

De opgave is onderzoek te doen naar de uitbreidings- en vernieuwingsmogelijkheden van de vier functies aan de Kanaalweg - stadscamping, voetbal, scouting en manege - en deze te beoordelen op wenselijkheid en haalbaarheid. De vier functies groeien uit hun jas en hebben de wens om te investeren. Bestuurlijk is de geografische scope bepaald dat het onderzoek zich alleen richt op het terrein van de 4 gebruikers en het tijdelijke opslagterrein dat op de kaart is aangeduid met Dalton Driehoek.

Daarnaast is er sprake van wateroverlast op de camping en het scoutingterrein, beheer- en veiligheidsproblemen op het parkeerterrein en ervaart de stadscamping licht- en geluidsoverlast van de voetbal. Vervolgens is het wenselijk om de toegankelijkheid en het recreatief medegebruik van dit gebied te vergroten, intensiever ruimtegebruik te stimuleren en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, zodat bewoners de voorzieningen intensiever en meer gespreid over de week gebruiken.



Eerst zijn 4 scenario's uitgewerkt, die de uitersten in beeld brengen en waaruit inzichten zijn opgedaan. De inzichten vormden input voor het samenstellen van 3 varianten die we het college voorleggen. De 3 varianten worden ook voorzien van alternatieve locaties voor de functies die moeten worden uitgeplaatst. Het collegebesluit is op hoofdlijnen, dat wordt daarna verder uitgewerkt in de vorm van een herindelingsplan en een uitplaatsingsplan.



6.2 De 4 scenario's

- A. Nul-plus-scenario: minimale veranderingen, alle functies blijven op de huidige plek, er vinden kleine verbeteringen plaats, gebaseerd op het college-uitgangspunt dat er geen investeringsbudget voor dit project beschikbaar is. De kleine verbeteringen betreffen de maatregelen tegen wateroverlast en verbeteren parkeervoorzieningen. Daarnaast blijven de contracten ongewijzigd.
- B. Scenario Gebruikerswensen: Het realiseren van alle wensen van de gebruikers binnen het bestaande plangebied, waarbij uitplaatsing van 1 van de 4 functies nodig is. Dit draagt bij aan individuele tevredenheid van de gebruikers; zij zijn aanvankelijk minder gericht op het mixen van hun eigen functies met andere functies.
- C. Scenario Combineren & intensiveren: het realiseren van een gebied waarbij functies zo veel mogelijk gecombineerd worden, maximale mix en zo intensief mogelijk grondgebruik; functies die niet te mixen zijn, worden mogelijk verplaatst.
- D. Scenario Uitplaatsen: hierbij wordt voor alle vier de functies een alternatieve locatie gezocht. De beschikbaar gekomen ruimte wordt dan gebruikt voor verstedelijking.

De studie Van Nelle Knoop vormt een randvoorwaarde voor de 3 varianten voor de Kanaalweg. Omdat er op korte termijn geen keuze wordt gemaakt voor scenario's van de Van Nelle Knoop, is het belangrijk dat de varianten van de Kanaalweg zoveel mogelijk aansluiten bij de scenario's van de Van Nelle Knoop. Dit betekent dat van elke variant van de Kanaalweg wordt aangegeven welke gevolgen dit heeft voor de mogelijke ontwikkelingen na 2035.



Inzichten op basis van de 4 scenario's - Kwalitatieve inschatting en wenselijkheid	Stedelijk Gebruikers
A. Scenario nul-plus Dit scenario is zowel vanuit stedelijk als vanuit gebruikersbelang geen wenselijke optie. Financieel is het een afweging om dekking te vinden voor de maatregelen tegen wateroverlast en een betere parkeervoorziening (dit geldt ook voor scenario's 2 en 3). Bij scenario 4 zijn deze maatregelen niet aan de orde.	
B. Scenario gebruikerswensen Dit scenario betekent dat minstens één van de functies moet verplaatsen, maar biedt wel veel ruimte en zekerheid voor de functies die kunnen blijven zitten. Dit scenario is voor de gebruikers ook aantrekkelijker, doordat de contracten een (middellange) termijn kunnen hebben. Dit scenario scoort vanuit stedelijk belang matig op intensiteit en het openbaar maken van particuliere buitenruimte.	
C. Scenario combineren en intensiveren Dit scenario is vanuit stedelijk belang wenselijk door functiemix en intensief gebruik en het behouden van de voorzieningenstructuur. Ook is de inzet om afgesloten particuliere buitenruimte openbaar te maken. Vanuit gebruikersperspectief is dit een kans om in te spelen op de verstedelijking. Op langere termijn biedt dit scenario meer zekerheid, maar niet alle ruimtelijke gebruikerswensen kunnen worden ingewilligd.	
D. Scenario Functies uitplaatsen of opheffen Dit scenario biedt vanuit stedelijk belang de meeste flexibiliteit voor toekomstige invulling en daarmee ruimte voor een hogere intensiteit en robuustheid. Nadeel is dat de bestaande sterke voorzieningenstructuur in het gebied aangetast wordt. Daarnaast is het uitplaatsen van de 4 functies of opheffing financieel voor gemeente en gebruikers waarschijnlijk een lastige opgave.	

H. 7 De 3 varianten

7.1 Van scenario's naar varianten

Uit de inzichtentabel blijkt dat scenario B, Gebruikerswensen en scenario C, Combineren & Intensiveren het meest de stedelijke en gebruikersbelangen dienen. Daarom zijn 3 varianten ontwikkeld op basis van deze scenario's.

Variant 1: Toeristisch recreatieve variant

Het gebruik van de camping intensiveren en meer openbaar maken, waarbij gebruikers van camping, scouting en manege meer van elkaars voorzieningen gebruik kunnen maken. Camping, manege en scouting kunnen groeien en elkaar versterken.

Voetbal uitplaatsen naar een groter en flexibeler sportcluster Blijddorp. Stadscamping krijgt tot 2035 een contract als erfpacht en daarna optie tot 5-jaarlijkse verlenging met nadere afspraken.

Manege krijgt een contract Kanaalweg en een contract voor weideveld Noorderbocht met een horizon tot 2035 en voor het weideveld Noorderbocht daarna jaarlijkse verlenging.

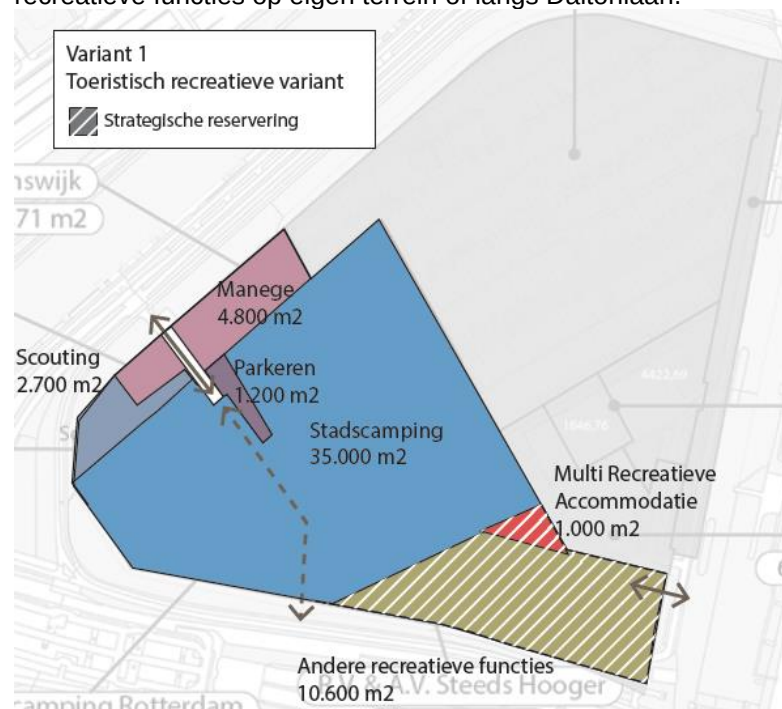
Scouting krijgt een contract met een horizon tot 2035 en daarna optie tot 5-jaarlijkse verlenging met nadere afspraken. Voor camping en scouting gaan de nadere afspraken over de contractduur na 2035 en de manier waarop:

- de gemeente het financieel haalbaar kan krijgen voor de camping en scouting (t.a.v. financiering)
- de gemeente aan de camping en scouting de juiste incentives geeft (dat de beheerder voldoende investeert in onderhoud)
- de gemeente binnen haar regels en beleid blijft zodat de contracten uitlegbaar blijven.

Aanpak wateroverlast voor camping, scouting en andere recreatieve functies.

Aanpak grondverbetering voor scouting (verwijderen puin en glas).

Parkeren manege en scouting op centraal gelegen p-terrein met laad/losvoorziening voor de manege; parkeren camping en andere recreatieve functies op eigen terrein of langs Daltonlaan.



Optie is de aanleg van een ruiterspad en joggingroute in zuidwestelijke groenrand van het projectgebied.

Optie is diagonale wandelroute tussen Daltonlaan <> Kanaalweg die vanwege veiligheid tijdens de nacht afsluitbaar is door de camping.



Later toe te voegen:

Multi Recreatieve Accommodatie met kantine, douches, kleedkamers, kampwinkel t.b.v. bezoekers camping, scouting evt. tennisbanen en andere recreatieve functies.

Andere recreatieve of sportfuncties

Impact op omgeving

De stadscamping levert een forse economische impact, omdat toeristen hun bestedingen doen in de (binnen)stad van Rotterdam. Manege, scouting en andere recreatieve functies hebben vooral een sociaal-maatschappelijke impact op de omliggende buurten en wijken. De voetbal wordt uitgeplaatst en heeft een vergelijkbare sociaal maatschappelijke impact.

Samenhang met Van Nelle Knoop

Het campinggedeelte van variant 1 geeft na 2035 toekomstwaarde in 2 scenario's (toeristisch-recreatief) van de VNK. Schuifruimte voor sportvelden van elders (10.600 m²) kan op korte termijn beschikbaar komen als de Dalton driehoek bouwrijp is gemaakt en er geen andere recreatieve functies worden ingepast.

Variant 2: Multi sport-variant

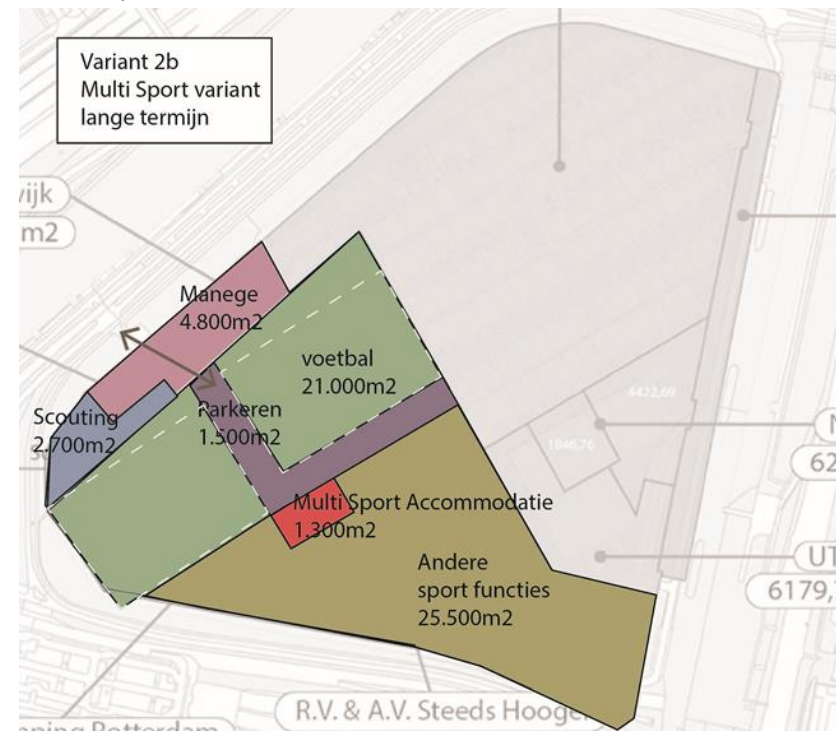
Deze variant combineert bestaande sporten (voetbal, paardrijden en bij de burens: tennis) en biedt kans om nu kleine en na 2035 grotere sportvoorzieningen aan te bieden. Voetbal, manege en scouting kunnen groeien.

Camping uitplaatsen naar een locatie langs de ring van Rotterdam, met erfpachtcontracttermijn tot 2035 en daarna optie tot 5-jaarlijkse verlenging met nadere afspraken (zie variant 1).

Voetbal krijgt 2^e veld tot 2035, evt. met uitbreiding eigen accommodatie of gebruik makend van de Multi Sport Accommodatie.

Manege breidt beperkt uit en krijgt een contract tot 2035, ook krijgt zij tot 2035 een contract voor weideveld Noorderbocht.

Scouting breidt met 50% uit en krijgt tot 2035 contractverlenging en daarna optie tot 5-jaarlijkse verlenging met nadere afspraken (zie variant 1).



Aanpak wateroverlast voor scouting en andere sportfuncties.

Aanpak grondverbetering voor scouting (puin en glas verwijderen)



Parkeren manege en scouting op centraal parkeerterrein met laad/losvoorziening voor manege; parkeren voetbal op eigen terrein; parkeren andere sportfuncties op eigen terrein of langs Daltonlaan. Optie is de aanleg van een ruiterpad en joggingroute in de zuidwestelijke groenrand van het projectgebied.

Later toe te voegen:

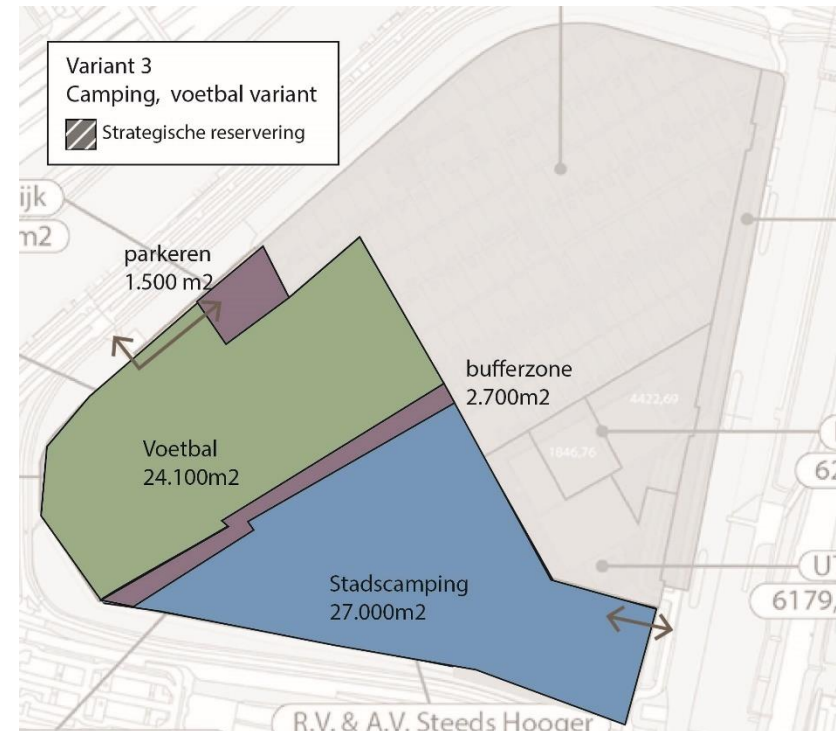
Andere sportverenigingen, zoals voetbal, hockey of tennis.

Multi Sport Accommodatie met kantine, kleedkamers, douches e.d. voor voetbal, scouting en andere sportfuncties, evt. beheerd door Sportbedrijf.

Impact op omgeving

Voetbal, manege, scouting en andere sport functies hebben vooral een sociale, maatschappelijke impact op de omliggende buurten. De stadscamping wordt in een alternatieve locatie verder van het stadscentrum uitgeplaatst en heeft een minder grote economische impact op de stad Rotterdam.

Samenhang met Van Nelle Knoop Variant 2 geeft na 2035 toekomstwaarde voor 4 scenario's VNK waarbij schuifruimte voor sportvoorzieningen mogelijk is op 25.500 m2 andere sportfuncties.



Variant 3: Camping-voetbal-variant

Deze variant combineert bestaande voetbal en stadscamping. Camping en voetbal kunnen groeien, gescheiden door een bufferzone, met eigen entrees.



Manege uitplaatsen naar de Noorderbocht en een externe locatie.

Scouting uitplaatsen naar een externe locatie.

Camping verschuift naar de Dalton-driehoek en krijgt tot 2035 een erfpachtcontract en daarna optie tot 5-jaarlijkse verlenging met nadere afspraken (zie variant 1)

Voetbal krijgt 1 nieuw kunstgrasveld met parkeerplaatsen ter plaatse van manege en een contract met een horizon tot 2035.

Bufferzone bestaat uit een groene taludstrook met licht/geluidschermen tegen licht- en geluidoverlast en als ballenvanger.

Aanpak wateroverlast voor de camping.

Impact op omgeving

De stadscamping heeft een forse economische impact, omdat veel toeristen hun bestedingen doen in de (binnen)stad van Rotterdam. Voetbal heeft een sociale, maatschappelijke impact op de omliggende buurten en wijken. Manege en scouting liggen bij uitplaatsing nog steeds gunstig ten opzichte van hun verzorgingsgebied; de sociaal maatschappelijke impact blijft ongeveer gelijk. Uitplaatsing van de manege naar de Noorderbocht is gunstig vanuit verstedelijking en milieuzonering en ten behoeve van sociale veiligheid aldaar.

Samenhang met Van Nelle Knoop

Het campinggedeelte van variant 3 geeft na 2035 toekomstwaarde voor 2 scenario's VNK, waarbij geen schuifruimte in de Kanaalweg beschikbaar is voor sportvelden van elders. Variant 3 is echter vanuit de omgevingsvisie minder wenselijk door vrij extensief en geen gemixt gebruik.

7.2 Parkeersituatie en verkeersontsluiting

Parkeersituatie

In de bestaande situatie is er parkeren op eigen terrein (camping en voetbal) en een openbaar parkeerterrein.

In totaal is de parkeercapaciteit 124 pp. De inpassing van de parkeerplaatsen is onderdeel van de vervolgfase.

In de varianten 2 en 3 komt de toekomstige parkeereis overeen met de huidige behoefte. De eis voor variant 1 ligt aanzienlijk lager. In de toekomstige situatie ontstaat geen hogere parkeereis ten opzichte van de bestaande situatie, omdat in iedere variant minstens een bestaande functie komt te vervallen.

Toelichting parkeervoorziening

De berekende parkeereis komt voort uit een theoretische berekening. Door het ontbreken van goede parkeernormen moet een zekere voorzichtigheid in acht worden genomen. Bij een eventueel hogere parkeervraag mag immers geen overlast voor de omgeving ontstaan. Door het combineren van parkeervoorzieningen voor meerdere functies is er optimale flexibiliteit in het gebruik.

Parkeerbehoefte bestaande situatie

De huidige parkeerbehoefte is theoretisch berekend op basis van Beleidsregeling parkeernormen Rotterdam. Volgens deze regeling is de Kanaalweg in zone C gelegen. De regeling vermeldt niet voor alle functies een norm. Daarom zijn ook de landelijke kengetallen van het CROW geraadpleegd:



- Scouting: 1,0 parkeerplaats per 100m² bvo (beleidsregeling: wijkgebouw)
- Manege: 0,3 parkeerplaats per box (CROW)
- Voetbalvereniging: 13 parkeerplaatsen per veld (beleidsregeling: sportveld)
- Camping: 1,1 parkeerplaats per standplaats (CROW)

Bestaande situatie				
<i>Functie</i>	<i>Norm</i>	<i>per</i>	<i>Omvang</i>	<i>Parkeereis</i>
Scouting	n.v.t.		1.800	5
Manege	0.3	box	80	24
Voetbal	13	sportveld	1	46
Camping*	0.1	standplaats	230	23
Totaal				98

Deze normen sluiten niet aan op de praktijkervaring op deze locatie:

- Bij de scouting is de parkeerbehoefte beperkt. De leden komen niet of nauwelijks met de auto naar het scoutinggebouw. In deze notitie wordt daarom voor de scouting geen norm gehanteerd, maar een reservering van 5 parkeerplaatsen of een inpassing van een kiss-and-ride voorziening voor het brengen en halen van de kinderen.
- Voor de stadscamping geldt dat iedere kampeerder bij de eigen standplaats parkeert. Alleen bezoekers leggen een druk op openbare parkeerplaatsen. Daarom wordt er bij het bepalen van de parkeereis de betreffende norm als volgt gesplitst: 1.0 parkeerplaats op eigen terrein en 0.1 parkeerplaats elders.
- Hoewel de norm 13 parkeerplaatsen per sportveld voorschrijft, lijkt de werkelijke behoefte aanzienlijk groter. Voor een berekening van de bestaande parkeerbehoefte wordt daarom het bestaande aantal parkeerplaatsen (46) gehanteerd. Voor uitbreiding van de sportvelden geldt de norm van 13 parkeerplaatsen per veld.

De omvang van de bestaande parkeerbehoefte is daarmee als volgt: Op een normale weekenddag lijkt er in de bestaande situatie dus een restcapaciteit te zijn van $124 - 98 = 26$ parkeerplaatsen. Het betreft een gemiddelde, dus er zullen rustigere en drukker dagen voorkomen.

Parkeereis toekomstige situatie

Voor de toekomstige situatie zijn drie varianten in beeld. De volgende tabel geeft de parkeereis per variant weer:

Huidige sit.	Variant 1		Variant 2		Variant 3	
	Omvang	P-eis	Omvang	P-eis	Omvang	P-eis
Stadscamping 230 standpl. op 30.000m ²	ca. 35.000 m ²	28	0	0	ca. 207 standplaatsen op 27.000 m ²	21
Voetbal 1 veld	0	0	2 velden	59	2 velden	59
Scouting	5 pp gereserveerd	5	5	5	0	0
Manege 80 boxen	80 boxen	24	80 boxen	24	0	0
Andere sportfuncties	1 veld	13	1 veld	13	0	0
Totaal		70		101		80

Omdat parkeerplaatsen voor de manege en scouting niet op eigen terrein worden gerealiseerd, is een vrijstelling op de parkeereis noodzakelijk. Omdat er in het gebied voldoende parkeerplaatsen beschikbaar blijven, en omwonenden hier geen hinder van ondervinden, is die vrijstelling kansrijk.

De vier 'parkeervergunningen' voor de manege worden opgeheven, omdat er geen gereserveerde parkeerplaatsen worden aangeboden en gehandhaafd. Alle bezoekers van de functies



(behalve de camping) kunnen gebruik maken van de parkeerplaatsen. De gebruiks- en onderhoudskosten van de parkeervoorziening worden verwerkt in de grondhuurcontracten. Overwogen kan worden of het parkeerterrein wordt voorzien van een slagboom en dat de gebruikers zelf het beheer organiseren, zodat overlast door vreemd parkeerders wordt voorkomen.

Verkeersontsluiting

In variant 1 blijft de verkeersontsluiting voor alle functies aan de Kanaalweg. Voor de overige recreatieve functies kan een tweede entree aan de Daltonlaan worden toegevoegd. In variant 2 blijft 1 entree aan de Kanaalweg beschikbaar. In variant 3 blijft de voetbal bereikbaar vanaf de Kanaalweg en de camping krijgt een nieuwe entree vanaf de Daltonlaan. Daarmee ligt de camping binnen de Milieuzone en zal dan verboden worden voor de zwaar milieubelastende voertuigen.

Fiets- en voetgangersroute: In de varianten 1 en 2 kan er een diagonale fiets- en voetgangersroute komen, Daltonlaan<-> Kanaalweg.

Wandel- en joggingroute: In alle varianten kan aan de west en zuidzijde van het projectgebied een wandel- of joggingroute worden opgenomen.

Ruiterpad: In de varianten 1 en 2 kan voor het warmlopen van de paarden uit de manege een ruiterpad worden aangelegd.

H 8 Alternatieve locaties

8.1 Inleiding

Bij de beschrijving van de 3 varianten is het een voorwaarde dat een uitplaatsingslocatie voor de stadscamping, voetbal, scouting en manege beschikbaar is. Het vinden van alternatieve locaties voor de 4 functies van de Kanaalweg is niet makkelijk. De stad is behoorlijk 'vol' aan het raken. Locaties die op het oog 'restgroen' zijn, hebben vaak toch al een andere claim, worden gekoesterd vanwege hun groene of open karakter en/of zijn niet geschikt vanwege hun bereikbaarheid.

Deze locaties beantwoorden niet 100% aan de zoekvraag, maar zijn zeker de moeite waard om te onderzoeken. Daarbij is het vinden van een alternatieve locatie geen doel op zich, maar moet altijd worden afgewogen vanuit de belangen van het project Kanaalweg én de stedelijke belangen. Het vraagt namelijk een zorgvuldige ruimtelijke afweging t.a.v. de juiste functies op de juiste plek.

Voor de 2 voetbal alternatieven heeft de gemeente geen duidelijke voorkeur en is een nadere verkenning vereist.

Vanwege de openbaarheid van dit Variantendeel is de vertrouwelijke informatie over de alternatieve locaties niet in deze publieksversie opgenomen. Alleen van de door het college van B&W gekozen variant 1 zijn de uitplaatsingslocaties beschreven.

Voetbal

- Locatie noordelijk deel volkstuinvereniging *Streven naar verbetering* met 2 kunstgrasvelden.
- Locatie Rotterdam United nu 2 kunstgras en 1 natuurgras (om te zetten naar kunstgras).

Manege

- Noorderbocht weidegrond en evt. combinatie met opstallen



8.2 Voetbalalternatieven t.b.v. Variant 1

Als criteria zijn gehanteerd:

- ✓ Ruimtebehoefte 21.500 m² (2 velden en clubgebouw) met wens voor een 3^e veld op termijn
- ✓ Verzorgingsgebied: Noord en Delfshaven
- ✓ Locatie bij voorkeur een uitbreiding van een bestaand sportcomplex met andere voetbalvereniging of andere sporten.

Er zijn 2 locaties in overweging:

- Locatie A; Volkstuinvereniging Streven Naar Verbetering; aanleg 2 kunstgrasvelden en accommodatie.
- Locatie B; Uitbreiding van Rotterdam United, nu 2 kunstgrasvelden en 1 natuurgrasveld.



LEGENDA

A: Volkstuinvereniging Streven naar Verbetering

B. Rotterdam United



Locatie noordzijde Volkstuinver. Streven naar Verbetering

Kenmerken: versterking van sportcluster Blijddorp. De locatie is gesitueerd naast het Roel Langerakpark, Hockeyclub Delfshaven en Neptunus Honkbal en Softbal. Aanleg van/transformeren tot kunstgrasvelden en bouw van een accommodatie van ca. 600 m², aanleg van aanrijroute en een parkeerterrein.

Locatie A: volkstuinvereniging Streven naar Verbetering.



Kaart: rood omlijnde vlak is indicatief locatie A voor voetbalvereniging Steeds Hooger.

Voordelen:

- Multisport door combinatie van voetbal, hockey, honkbal en softbal is passend binnen sportbeleid.
- Ligging voetbalvelden in noordelijk deel van het volkstuinencomplex past in de bundeling van sportclusters in het geval van de Van Nelle Knoop.
- De locatie is passend bij het verzorgingsgebied en ligt op 1km van de huidige accommodatie.

Nadelen:

- Omzetten van het noordelijk deel van het volkstuinencomplex in voetbalvelden vergt goede ruimtelijke afstemming vanwege geluid, lichtoverlast door de voetbal
- Inpassing van veilige toegangsroutes en parkeerterrein vereist nadere uitwerking.
- Na 2035 bij komst van een station is eventueel een aanpassing van het sportcluster nodig.
- Locatie is bij komst mogelijk station oostelijk van de Schie redelijk geschikt voor verstedelijking; toevoegen van voetbalvelden beperkt potentiële verstedelijking.



Locatie B: omgeving Rotterdam United



Kaart, locatie B oranje vlak + terrein Rotterdam United voor een combinatie met voetbalvereniging Steeds Hooger

Voordelen:

- De opstallen van Rotterdam United zijn in een slechte staat en de club is niet in staat hier zelf in te investeren. De koppeling van Steeds Hooger aan Rotterdam United inclusief uitbreiding van de veldcapaciteit maakt een investering in een clubgebouw op deze locatie interessanter.;
- De locatie is ca. 1,5 km van de huidige accommodatie gelegen op de grens van Noord en Delfshaven, de twee gebieden waaruit het merendeel van de leden van de voetbal afkomstig is.

Nadelen:

- De omgeving van Rotterdam United bestaat uit diverse private opstallen, openbare wegen, groen en de pluktuin.
- Nader onderzoeken hoe op deze locatie – eventueel met herinrichting van het bestaande complex – extra veldcapaciteit te organiseren is. Omzetting van het nog resterende natuurgrasveld naar een kunstgrasveld kan hier ook een bijdrage aan leveren.



8.3 Manege verplaatsing t.b.v. Variant 1 of 3

Manege heeft een kleiner ruimtebeslag dan de camping of de voetbal. Het zoekgebied is het verzorgingsgebied Noord, Overschie, Delfshaven.

Als criteria zijn gehanteerd:

- ✓ Ruimtebehoefte manege 5.400 m² bebouwing en 6.000 m² weidegrond in nabije omgeving.
- ✓ Verzorgingsgebied manege: Noord, Overschie en Delfshaven en omgeving.
- ✓ Toegevoegde maatschappelijke waarde voor leden/omwonenden.
- ✓ Milieuzonering mestput, rekening houden met geurcontour.
- ✓ Rekening houden met bij voorkeur rustige omgeving i.v.m. schrikreacties paarden; veiligheid mens en dier.

Vrijwillige verplaatsing voor manege naar locatie Noorderbocht t.b.v. bouw van de manege met beperkte weidegrond. Deze locatie combineren met een externe locatie als aanvullende weidegrond voor de manege.

Locatie Noorderbocht voor manege: opstallen en weidegrond



Huidige weidegrond van de manege 13.640 m² herindelen tot:

- Bebouwing manege opstallen circa 4.800 m².
- Weidegrond circa 8.760 m²
- Parkeervoorziening (49 pp) evt. combineren met CBR.

Voordelen

- Voor manege toekomstbestendige verbeteringen in dierenwelzijn, goede faciliteiten voor een grotere groep ruiters, uitrijmogelijkheden richting Laag Zestienhoven.
- Nabijheid verzorgingsgebied van de manege.
- Wellicht ook nieuwe leden door de groei van woongebied Zestienhoven.
- Met nieuwbouw investeren in locatie voor langere termijn.
- Manege krijgt meer groene omgeving.



- Goede auto/fietsbereikbaarheid.
- Mestput met inpassing geurcontour is gunstiger dan Kanaalweg.
- Vergroot de sociale veiligheid van de omgeving Noorderbocht, CBR en voetbalvereniging Blijdorp.

Nadelen:

- Manege licht dicht langs de A20 en ondervindt daarvan mogelijk meer hinder.

H 9 Financiële haalbaarheid, robuustheid en beoordeling

Voor de voetbal is een nadere verkenning vereist in het kader van de verstedelijking en in relatie tot het verwerven van het noordelijke deel van het volkstuintencomplex of de omgeving van Rotterdam United.

In dit hoofdstuk worden de 3 varianten beoordeeld op basis van de selectiecriteria, zoals omschreven in hoofdstuk 5 van het Analysedeel. Het betreft criteria vanuit het belang van de 4 gebruikers en criteria vanuit stedelijk belang. De beoordeling van de criteria wordt weergegeven in de vorm van een tabel.

9.1 Financiële haalbaarheid

De financiële beoordeling is gebaseerd op een raming van de indicatieve kosten en opbrengsten. Deze berekeningen zijn gebaseerd op gemeentelijke kengetallen. Ook zijn enkele indicatieve kosten van de 4 gebruikers gebruikt, voor zover zij zelf de kostendrager zijn. Het doel van de raming is om de 3 varianten te kunnen vergelijken t.b.v. besluitvorming door B&W. De ramingen zijn vertrouwelijk van aard, gezien de gemeentelijke onderhandelingspositie in de vervolgfase. De

samenvatting van de financiële haalbaarheid is opgenomen in de Beoordelingstabel verderop.

In de reactieronde met de 4 gebruikers is aan hen gevraagd of zij de varianten Kanaalweg en de uitplaatsingslocaties financieel haalbaar achten. Er zijn immers voor hen ook hogere kosten (eenmalige inrichtingskosten en hogere huur/erfpacht) aan verbonden.

Uitgangspunten bij raming kosten en opbrengsten

- De indicatieve raming heeft een passend detailniveau voor deze haalbaarheids-/variantenfase.
- De raming is gebaseerd op kengetallen en bedragen, waarbij de voorbereiding, toezicht- en uitvoeringskosten (circa 22%), algemene kosten projectteam, risico-opslag en post onvoorzien (15%) zijn opgenomen.
- In de financiële tabel worden de investeringen door gemeente en gebruikers getoond en de gemeentelijke opbrengsten in de vorm van indicatieve huurprijzen of erfpacht.
- De indicatieve huurprijzen zijn gebaseerd op de huidige kostendekkende huur, verhoogd met een factor 2,5, die gebaseerd is op actuele huur van vergelijkbare groene voorzieningen.
- In de vervolgfase wordt voor de gekozen variant een Herindelingsplan Kanaalweg en een Uitplaatsingsplan voetbal gemaakt; dan worden de investeringsbedragen concreter en kan voor de functies die een plaats krijgen in de nieuwe opzet van de Kanaalweg de (nieuwe) kostendekkende huur en de erfpacht worden bepaald.



- Met name voor de camping kan de kwaliteitsverbetering ook leiden tot hogere inkomsten; voor de andere 3 gebruikers worden beperkte extra inkomsten verwacht.
- Daarna kan het draagvlak bij de gebruikers worden bepaald; in hoeverre de huurverhoging of de erfpacht ook betaalbaar is.
- Voor het gedeelte dat niet betaalbaar is voor de gebruikers, zal samen met de gemeentelijke investeringen financiële dekking gezocht worden en ter besluitvorming aan B&W worden voorgelegd. Het is nu nog te vroeg om een reële indicatie af te geven van het gemeentelijke 'tekort' en de mogelijke dekkingsbronnen.

Financiële consequenties	Variant 1 Toer. Recreatieve variant	Variant 2 Multisport variant	Variant 3 Camping- voetbal variant
Gemeente	€ 5,9 mio kosten 1.0 mio erfpacht opbrengst + € 47.600/jaar huur	€ 4,2 mio kosten € 1,0 mio erfpacht opbrengst € 47.600/jaar huur	€ 3,3 mio kosten € 0,8 mio erfpacht opbrengst € 32.800/jaar huur

Gemeentelijke kostendekking

Voor alle varianten geldt dat de financiële dekking voor de gemeentelijke kosten gevonden moeten worden door gemeentelijke clusters Maatschappelijke Ontwikkeling en Stadsontwikkeling, die een belang hebben bij deze herindeling en uitplaatsing. De financiële besluitvorming over de herindeling en de uitplaatsing zal in de vervolgfase worden uitgewerkt (zie ook paragraaf 10.3 Vervolgstrategie).

Variant 1: Toeristisch recreatieve variant

De gemeentelijke investering is hoog en hoger dan de varianten 2 en 3. Dit is in combinatie met een eenmalige erfpachtopbrengst van de camping. De jaarlijkse huuropbrengst van de andere 3 gebruikers is beperkt. De investering is met name vanwege de eventuele uitkoop van bestaande volkstuinen of private opstallen, de aanleg van kunstgrasvelden en de bouw van een sportaccommodatie en verbeteringen aan de Kanaalweg.

De investering voor de V, M en S is beperkt. De herindeling leidt voor de manege tot een hogere kostprijsdekkende huur voor de manegegrond aan de Kanaalweg en de weidegrond Noorderbocht en een kleine huurverhoging voor de scouting. De voetbal krijgt een hogere huur omdat het nieuwe clubhuis door de gemeente wordt gefinancierd en verhuurd aan de voetbal. Scouting heeft gesteld dat zij op termijn een nieuw clubgebouw nodig hebben.

Variant 2: Multi sport variant

De gemeentelijke investering is hoog, maar iets lager dan variant 1, met name vanwege de aanleg van 1 extra kunstgrasveld en uitbreiding van de accommodatie voor de voetbal. De indicatieve



investering van de manege, voetbal en scouting is beperkt. De campingeigenaar oordeelt dat de hoge kosten voor de grondaankoop in erfpacht, bouwrijp maken en terreininrichting van deze locatie, op deze grote afstand van het centrum, onmogelijk maken. De herindeling/verplaatsing leidt voor de manege tot een hogere kostprijsdekkende huur aan de Kanaalweg en de weidegrond Noorderbocht en een kleine huurverhoging voor de scouting. Daarnaast moet de voetbal zelf een grote investering doen voor de uitbreiding van de accommodatie. De huurbijdragen voor de gebruikers aan de gemeente is beperkt en hetzelfde als bij variant 1.

Variant 3; Camping-voetbal variant

De gemeentelijke investering is hoog, maar lager dan varianten 1 en 2, met name vanwege de grondaankoop voor de uitplaatsingslocatie van scouting en de aanleg van 1 kunstgrasveld, de uitbreiding van de sportaccommodatie en de nieuwe verkeersentree aan de Daltonlaan. De indicatieve investering door de camping is hoog, de indicatieve benodigde investering door de manege is hoog voor de inrichting van een nieuwe locatie aan de Noorderbocht en de aankoop van extra weidegrond elders. Voor de scouting is de investering voor een nieuw clubhuis ook groot. Daarnaast moet de voetbal zelf een grote investering doen voor de uitbreiding van de accommodatie. De huurbijdrage voor de gebruikers is redelijk en enigszins lager dan bij de varianten 1 en 2. De investering voor de 4 gebruikers is groot.

9.2 Robuustheid in relatie tot verkenning Van Nelle Knoop

De robuustheid in relatie tot studie Van Nelle Knoop betreft de mate waarin de variant past in de verstedelijking van de stad.

In de verkenning Van Nelle Knoop is een aantal scenario's ontwikkeld waarbij het projectgebied Kanaalweg transformeert naar een sportcluster. De belangrijkste reden daarvoor is dat er veel sportvelden vlakbij de potentiële locaties voor een nieuw station liggen.

De toeristisch-recreatieve variant (1) is vanuit het oogpunt van verstedelijking wat betreft het projectgebied Kanaalweg redelijk gewenst. Uitplaatsing van de voetbal naar het noordelijk deel van het Volkstuinencomplex betekent een verrijking van het sportcluster Blijdorp en is passend binnen het sportbeleid en levert mogelijk een beperking op voor 4 scenario's Van Nelleknoop.

Daarnaast speelt een rol dat de voetbal, manege en scouting een 'lokale' functie hebben met een achterban uit de wijken eromheen. Uitplaatsing van de voetbal blijft binnen het bestaande verzorgingsgebied. Anderzijds is inkrimping van het volkstuinencomplex *Streven Naar Verbetering* een maatschappelijk gevoelige ontwikkeling die ook bij de verstedelijking na 2035, aan de orde kan komen.

De camping heeft meer een regionale of nationale functie. Vanuit stedelijk perspectief is de locatie van de camping niet direct gebonden aan Noord, maar wel aan de nabijheid van de binnenstad. Uitplaatsing van de camping naar een externe locatie leidt tot fors langere reistijden en het is dan niet meer specifiek een stadscamping. Het behoud van de stadscamping aan de Kanaalweg draagt meer bij aan de toeristisch-economische impuls voor de binnenstad dan uitplaatsing naar een externe locatie buiten de ring van Rotterdam.



De Multisport-variant (2) met een sportcluster is vanuit het oogpunt van verstedelijking in veel van de scenario's van de VNK toekomstbestendig en daarom meer passend dan varianten 1 en 3. In deze variant krijgen 3 gebruikers een horizon tot 2035 en ontstaat er geen belemmering voor de scenario's van de Van Nelleknoop, die immers pas na 2035 gerealiseerd kunnen worden. Als uitplaatsing van de camping financieel haalbaar zou zijn en minder waarde wordt gehecht aan de toeristisch-economisch impuls voor de binnenstad, is dit een robuuste variant, mede vanwege de schuifruimte voor andere sportfuncties binnen het projectgebied Kanaalweg.

De camping-voetbal Variant (3) past minder bij de verstedelijking van het projectgebied Kanaalweg, door het extensieve gebruik en de noodzakelijke buffer tussen beide functies. De gewenste groei van 20% van de camping wordt door ruimtegebrek een krimp van 20%. Daarnaast biedt de Kanaalweg in die variant geen schuifruimte voor andere sport- of recreatieve functies op langere termijn. De uitplaatsing van de manege is wel passend vooruitlopend op de verstedelijking en milieuzonering na 2035. De robuustheid van variant 3 is redelijk voor de verstedelijking van het projectgebied Kanaalweg.

9.3 Economische gevolgen

Directe effecten van de coronamaatregelen zijn voor de bezoekersaantallen van manege, voetbal en scouting mogelijk positief, immers het aantal leden is sinds deze zomer weer verder gegroeid. De lokale economie heeft volgens een globale schatting voorgaande jaren door aanwezigheid van de camping een omzet van € 2,4 tot € 3,6 miljoen per jaar gehad. Voor de camping is de vraag

wat de blijvende effecten zijn van de coronamaatregelen. Dit jaar is het aantal overnachtingen veel lager dan normaal, omdat veel mensen niet mochten komen (vanuit het buitenland), alle festivals niet doorgingen, en de stad ook verder een stuk minder te bieden had (musea, horeca en theaters een tijd lang dicht). Deze uitzonderlijke situatie nemen we niet mee in de overwegingen, aangezien branche-deskundigen aangeven dat we ervan uit mogen gaan dat deze situatie uiterlijk in 2022 voorbij is. Het is goed voorstelbaar dat vanaf die tijd het aantal overnachtingen juist extra gaat stijgen:

- vanwege de economische crisis, waardoor mensen sterker op hun budget moeten letten en er mogelijk meer mensen gaan kamperen die vroeger een hotel namen.
- omdat de verkoop van campers dit jaar enorm is gegroeid in Nederland en andere delen van Europa.

Door het bieden van een lange termijn perspectief kan de camping weer investeren waardoor de kans groot is dat het aantal overnachtingen zal stijgen. Voorwaarde is dat de regelmatig voorkomende situaties met wateroverlast worden weggenomen. In variant 1 kan de camping met 5.000 m² uitbreiden, volgens de wens van de campingbeheerder.

In varianten 1 en 3 stelt de gemeente kwaliteitseisen aan het aanbod in de uitwerkingsfase. Daardoor kan het aantal overnachtingen stijgen en de betekenis voor de stad groeien. Daarbij zal de gemeente bij de contractvorming kwaliteitseisen stellen aan de camping.



Criterium	Variant 1 Toer. Recreatieve variant	Variant 2 Multisport variant	Variant 3 Camping-voetbal variant
<u>Gebruikersbelangen:</u>			
a. Kwaliteit huidige locatie	+ C, M en S groeien naar wens	+ V, M en S groeien naar wens	-V, C blijven evt. conflicteren M en S groeien naar wens
b. Kwaliteit alternatieve locatie	+ V op noordzijde volkstuintencomplex <i>Streven naar Verbetering/ Rdam United</i>	0 C op externe locatie	++ M naar Noorderbocht en S M weidegrond naar externe locatie
c. Zekerheid i.v.m. investeringen	0, vanwege mogelijk hoge kosten omgeving Rotterdam United / noordzijde volkstuinten tbv V Onzekerheid over grondverhuur overige recreatieve of sportfuncties	--, C onzekerheid omdat C ondernemer externe locaties als onhaalbaar ziet. Onzekerheid over grondverhuur overige sportfuncties	- C, V, S en M onzekerheid over investeringen
d. Financiële haalbaarheid ➤ Gemeente ➤ Gebruikers	- relatief hoge investering met name aanleg 2 velden en accommodatie en uitkoopkosten - relatief lage investering V, M en S-investeringen zijn redelijk C investering redelijk	- relatief hoge invest. met name voor camping en nw voetbalveld -- relatief hoge invest. C-investering is groot, V, M en S-investeringen zijn redelijk	0 relatief middelhoge invest. met name voor voetbalveld + buffer en uitplaatsing M +S. -- relatief zeer hoge investering investering C, M en S zijn groot
<u>Stedelijke belangen:</u>			
e. Robuustheid ivm VNK	+ C levert na 2035 geen beperking op voor scenario's VNK, V kan na 2035 voortbestaan of worden uitgeplaatst	+ V, M, S leveren na 2035 geen beperking voor scenario's VNK	+ C en V levert na 2035 mogelijk een beperking voor scenario's VNK
f. Hoogwaardig & inclusief	+ C, M, S worden beperkt hoogwaardiger S wordt meer inclusief, door meer open uitwisseling met C	++ V en andere sportfuncties worden op termijn evt. hoogwaardiger V, S worden meer inclusief door meer open uitwisseling	+ C, V en S hoogwaardiger C, V niet-inclusief immers geen uitwisseling door buffer
g. Functiemix met meerwaarde	+ C, M en S mixen beperkt en hebben rustige sfeer	- V mixt niet met S of M; V kan mixen met toekomstige sportfuncties	- -C, V mixen niet, immers drukke versus rustige sfeer
h. Sterke voorzieningenstructuur	++ C, M, S blijven sterke vz V versterkt bestaande sportcluster Blijdorp	++ V, M, S blijven sterke vz en intensiever ruimtegebruik	+ C, V blijven sterke vz M, S versterken toek loc.

VERKLARING: C = camping V = Voetbal M = Manege S = Scouting BEOORDELING: ++ = zeer goed + = goed 0 = redelijk - = matig -- = slecht



H 9.4 Synthese van de 3 varianten

Er zijn 3 varianten onderzocht. De Kanaalweg biedt niet genoeg ruimte om de uitbreidingswensen van alle vier gebruikers te accommoderen. Daarom is in elke variant steeds de uitplaatsing van een andere gebruiker onderzocht.

De consequenties per variant zijn als volgt.

In variant 1 wordt geïnvesteerd in het sportcluster Blijdorp in het Roel Langerakpark: er ontstaat daar dan een volwaardig sportcluster voor Centrum, Delfshaven en Noord in de nabijheid van de dichtbebouwde stadswijken. Dit sportcluster Blijdorp maakt ook onderdeel uit van een scenario in de lange termijn gebiedsontwikkeling Van Nelleknoop, ook na 2035 bij de komst van een station. Bij andere scenario's Van Nelleknoop waarbij de sport verplaatst wordt naar de directe omgeving, zal dit financieel ten laste van de verstedelijking komen. De investeringen voor o.a. Steeds Hooger zijn naar verwachting dan ook voor minimaal vijftien jaar en mogelijk permanent.

Bij variant 2 blijkt uitplaatsing van de stadscamping niet realistisch, vanwege de grote reisafstand naar en van het stadscentrum voor de toeristische doelgroepen. Verder concurreren de uitplaatsingslocaties met andere, nabije campings. Financieel vereist een nieuwe camping relatief hoge investeringen van de gemeente en de campingondernemer. Behoud van een stadscamping is vanuit toeristisch beleid wenselijk.

Bij variant 3 zijn uitplaatsing van manege en scouting kostbaar, echter daardoor wordt de manege vervroegd uitgeplaatst als na 2035 schuifruimte voor sport nodig is.

Op basis van de consequenties voor deze 3 varianten heeft het college van B&W besloten voor variant 1.

Voordelen en kansen variant 1

- Alle vier de gebruikers kunnen investeren/groeien op de bestaande of de nieuwe locatie.
- De uitplaatsing van de voetbal naar het volkstuinencomplex of naar Rotterdam United vormt een versterking van het bestaande sport-cluster van honkbalclub Neptunus en hockeyclub Delfshaven.
- Behoud van de camping op deze plek betekent voortzetting van een verblijfsaccommodatie met jaarlijks 30.000 bezoekers en een economische spin-off van € 2,6 á € 3,4 miljoen per jaar (globale inschatting, zie Onderzoeksrapport in bijlage f).
- Het functioneren van het gebied verbetert, omdat de 3 rustige functies beter met elkaar combineren.

Nadelen en risico's variant 1

- Het ingrijpen in het volkstuinencomplex SNV of het samenvoegen met de voetbalvereniging Rotterdam United heeft uiteraard grote consequenties voor de gebruikers. Tijdens het nader onderzoek wordt duidelijk hoe het gebied van Rotterdam United of het noordelijk deel van dit volkstuinencomplex kan worden omgevormd, hetgeen relatief veel tijd kan vergen.



- Op basis van het nader onderzoek wordt medio 2021 een besluit over optie 1 of 2 genomen, waarbij bekend is dat dit besluit onafhankelijk is van de Rotterdamse volkstuinen aanpak.
- Risico is dat bij keuze voor een OV-station Oost en verstedelijking (een deel van) het Sportcluster Blijdorp¹ na 2035 moeten worden uitgeplaatst naar de Kanaalweg.

Wat betreft de camping bestaat het risico dat de campingondernemer onvoldoende eigen financiële middelen beschikbaar heeft om in combinatie met externe financiering te investeren in de camping.

H 10 Contractvorming en vervolgstrategie

Dit hoofdstuk beschijft de gemeentelijke strategie over het vervolgproces, waarvan de contractvorming met de 4 gebruikers over het grondgebruik een belangrijk onderdeel is.

De besluitvorming over de Kanaalweg wordt afgestemd met de vervolgonderzoeken naar de Van Nelle knoop zodat consequente en integrale besluiten worden genomen.

Tenslotte wordt het advies van de 4 gebruikers en het advies van de Wijkraad Blijdorp in het besluit door het college van B&W betrokken.

10.1 Huidige huurcontractafspraken (bron: Analysedeel)

Huurcontractafspraken Camping

Stadsontwikkeling Vastgoed verhuurt grond rechtstreeks aan de Stadscamping. De opstallen zijn particulier eigendom van de Stadscamping. De huur was aangegaan voor een periode van 9 jaar, ingaande van 1 januari 1999 tot en met 31 december 2008. De overeenkomst wordt stilzwijgend verlengd, met telkens 1 jaar.

Opzegtermijn tegen het einde van een huurperiode, met inachtneming van tenminste 12 maanden. De gemeente heeft bij eventuele opheffing op deze locatie geen herhuisvestingsplicht.

Huurcontractafspraken manege

Stadsontwikkeling Vastgoed heeft een rechtstreekse verhuring op basis van een grondhuurovereenkomst tegen kostendekkende huur. De looptijd is t/m 31 december 2022, daarna een stilzwijgende verlenging van telkens 5 jaar. Opzegtermijn is tegen het einde van een huurperiode, met inachtneming van tenminste 12 maanden. Opstallen zijn eigendom van de manege.

Huurcontractafspraken voetbal

De voetbal huurt haar veld bij het Sportbedrijf Rotterdam tegen het reguliere jaartarief voor een kunstgrasveld in Rotterdam, dat verre van kostendekkend is. Sportbedrijf Rotterdam ontvangt voor het tekort een compensatie van de gemeente. Het onderhoud aan het veld en de buitenruimte wordt gedaan door het Sportbedrijf. De huurovereenkomst voor het sportcomplex wordt van jaar tot jaar verlengd en loopt van september tot en met augustus. De opzegtermijn is tegen het einde van de huurperiode, met inachtneming van tenminste zes maanden.

De opstallen, met uitzondering van de porto-cabines en het kleedkamergebouw zijn in (economisch) eigendom van de voetbal. In geval in het algemeen belang het gebruik van het terrein wordt opgezegd, dient hier een schadeloosstelling voor te worden overeengekomen op basis van een taxatie procedure zoals in de huurovereenkomst voor het complex is beschreven.

¹



Huurcontractafspraken scouting

Stadsontwikkeling Vastgoed heeft een rechtstreekse huurovereenkomst grond (jeugdterrein) met de scouting. De looptijd is tot en met 31 december 2023, daarna een stilzwijgende verlenging van telkens één jaar. De scouting valt onder de zogenaamde compensatieportefeuille met afdeling Sport & Cultuur (S&C). Dit betekent dat S&C-compensatie verleent op de huur. Het verschil (compensatie) betaalt S&C aan Stadsontwikkeling Vastgoed. Opzegging kan tegen het einde van een huurperiode, met inachtneming van tenminste 6 maanden.

10.2 Toekomstige huurcontractafspraken per variant

Contractduur camping

Voor het contact voor de camping zijn 2 overwegingen aan de orde;

- De campingondernemer geeft aan dat externe financiering van zijn uitbreidings- en investeringsplannen alleen mogelijk is bij een contracttermijn van circa 30 jaar (nog liever verwerft hij het terrein in eigendom).
- Behoud van een stadscamping is vanuit het toeristisch beleid wenselijk ("voor elk wat wils"), Uit een verkenning van alternatieve locaties komen 4 locaties naar voren. De campingondernemer geeft aan dat verplaatsing naar geen van deze 4 locaties financieel haalbaar is en bij enkele locaties concurrentie ondervindt van andere campings. Het is de vraag of andere ondernemers op deze locatie wel mogelijkheden zien.
- Uit de planologische studie Van Nelleknoop blijkt dat het vinden van schuifruimte essentieel is om verstedelijking mogelijk te maken. Deze schuifruimte wordt gezocht in

particuliere recreatie, vanuit de gedachte dat sport, verstedelijking, werkgelegenheid en openbare groenstructuur van grotere stedelijk waarde zijn in de Van Nelleknoop en de kans op komst van een nieuw station positief beïnvloeden. Omdat de Kanaalweg minder geschikt is voor woningbouw en al een cluster van sportvoorzieningen huisvest, ligt het voor de hand om hier sportvoorzieningen naartoe te verplaatsen. De stadscamping zal dan plaats moeten maken. Anderzijds is er ook een toeristisch-recreatief scenario (Van Nelle Valley) waarbij op het deelgebied Kanaalweg recreatieve voorzieningen worden voorgesteld, waarbij de stadscamping wellicht goed inpasbaar is.

In de Toeristisch-Recreatieve variant wordt voor de camping een erfpachtcontract termijn tot 2035 voorgesteld. Aanvullend worden afspraken gemaakt voor de periode tussen 2035 en 2050, zodat de camping financiering kan organiseren voor de noodzakelijke lange termijn investeringen. Daardoor kan de kwaliteit van de camping groeien en wordt een combinatie met andere stedelijke recreatieve voorzieningen mogelijk. Afhankelijk van deze nieuwe voorzieningen en de ontwikkeling van de naburige 3 tennisverenigingen, kan wellicht op lange termijn een Multi Recreatieve Accommodatie worden gerealiseerd. Daarnaast kunnen de manege en de scouting op de huidige locatie tot 2035 blijven voortbestaan en hun terrein uitbreiden, mogelijk ter plaatse van het op te heffen openbaar parkeerterrein. Het centraal gelegen parkeerterrein (voorheen voor de voetbal) biedt parkeerruimte aan bezoekers voor manege en scouting. De camping biedt parkeerruimte op eigen terrein.



De uit te plaatsen voetbal wordt ondergebracht in het sportcluster Blijdorp. Daarbij worden 2 opties nader onderzocht; optie 1 is samenvoeging met en uitbreiding van het complex van Rotterdam United en de directe omgeving. Optie 2 is het noordelijk deel van het volkstuintencomplex Streven naar Verbetering. Voor beide opties zal een zorgvuldig proces moeten worden doorlopen waarbij de contractvorming een belangrijk rol speelt.

De manege heeft met de beperkte uitbreiding (voor paddocks) een goede combinatie van voorzieningen met camping en scouting en ruimte voor een aantal verbeteringen en investeringen. Bij projectuitwerking aandacht geven aan laden en lossen door vrachtwagens voor de manege. Voor de weidegrond Noorderbocht en het bestaande perceel Kanaalweg wordt op basis van kostprijs dekkende huur een contract tot 2035 opgesteld. Ook de scouting krijgt een contract met een horizon tot 2035 tegen kostprijs dekkende huur en aanvullende afspraken voor de periode tussen 15 en 30 jaar, zodat zij financiering voor haar eigen nieuwbouw kan organiseren.

10.3 Vervolgstrategie

Op basis van het collegebesluit voor Variant 1 is de opdracht gegeven tot uitwerking in de vorm van:

1. **Herindelingsplan Kanaalweg;**
2. **Uitplaatsingsplan voetbal.**

Bij het **Herindelingsplan Kanaalweg** wordt uitwerking gegeven aan:

- Maatregelen tegen de wateroverlast op het terrein van de camping en de scouting op basis van het geohydrologisch onderzoek Kanaalweg en overleg met het Waterschap Hollandse Delta, Stadsbeheer/watermanagement en de gebruikers.
- Maatregelen ter verbetering van de grond (verwijderen puin en glasscherven) op het scoutingterrein (in geval van 1 of 2);
- Maatregelen en randvoorwaarden die worden geadviseerd in het Nadere Ecologisch onderzoek Kanaalweg, dat november 2020 wordt opgeleverd.
- Maatregelen voor het verwijderen van het bestaande parkeerterrein en de eventuele wettelijk vereiste bodemsanering onder het parkeerterrein.
- Maatregelen voor inrichting van de ontsluiting en centrale parkeervoorziening en bepaling van openbaar of particulier beheer van het parkeerterrein in overleg met de gebruikers.
- Optie: inrichtingsplan voor een diagonale wandelroute ('s nachts afsluitbaar, in geval van var 1), ruiterpad en joggingroute in de groenrand.
- Grondexploitatieplan met uitgifte campinggrond in erfpacht en projectbegroting voor voetbal, manege en scouting, waarbij gemeentelijke besluitvorming over de financiële dekking wordt georganiseerd.
- Definitieve contractvorming met de gebruikers.
- Eventueel noodzakelijke procedure bestemmingsplan wijziging en omgevingsvergunning(en) voor gebruikers.



Bij het **Uitplaatsingsplan voetbal** wordt uitwerking gegeven aan:

- Nadere verkenning locatie Rotterdam United en locatie volkstuincomplex *Streven naar Verbetering (SNV)*
- Herindelingsplan van de 2 opties in nauw overleg met de betrokken stakeholders, inclusief verkeersontsluiting en parkeerterrein voetbal.
- De recent gestarte verkenning naar mogelijkheden tot transitie van Rotterdamse volkstuinen werkt niet belemmerend om snel onderzoek te doen naar de locatie van SNV.
- Projectbegroting waarbij gemeentelijke besluitvorming over de financiële dekking wordt georganiseerd.
- Faseringsplan voor de uitplaatsing van Steeds Hooger.
- Definitieve contractvorming Steeds Hooger, Rotterdam United OF de volkstuinvereniging SNV
- Noodzakelijke procedure bestemmingsplan wijziging en omgevingsvergunning(en) voor gebruikers.