



Aan: Commissie Bouwen, Wonen en
Buitenruimte

**Betreft: Coördinatieregeling en actualisatie
grex Rotta Nova**

(overlegvergadering 31 maart 2021;
agendapunt 3)

Bezoekadres: Stadhuis

Coolsingel 40 Rotterdam

Postadres: Postbus 70012

3000 KP Rotterdam

Kenmerk: 21bb4055

Datum: 25 maart 2021

1. Doel van de bespreking

Het raadsvoorstel Coördinatieregeling en actualisatie grondexploitatie Rotta Nova is ter advisering geagendeerd.

2. Voorgeschiedenis

Op [13 september 2017](#) is de Nota van Uitgangspunten Rotta Nova besproken in de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte. Het college heeft de NvU in november 2017 vastgesteld ([17bb9327](#)).

3. Te bespreken stukken

Raadsvoorstel van 16 maart 2021 over Coördinatieregeling en actualisatie grondexploitatie Rotta Nova (21bb2392)

4. Aandachtspunten

Aanpassing grondexploitatie

De raad wordt gevraagd in te stemmen met de volgende aanpassing van de grondexploitatie:

- Aantal woningen verlagen van 450 naar 259
- Commercieel programma aanpassen van 3.012 m2 bvo detailhandel naar 2.935 m2 bvo detailhandel en horeca
- 96 parkeerplaatsen op eigen terrein
- 454 m2 fietsparkeerplekken in de plint voor bezoekers

Redenen voor aanpassing grondexploitatie

Woonprogramma

Het oorspronkelijke woonprogramma ging uit van middelgrote en grote woningen gericht op de midden- en hogere inkomens (zie de brieven van wethouder Schneider [15bb9474](#) en [16bb5723](#)). Het woonprogramma is ook op deze manier opgenomen in de NvU uit 2017.

In de [Gebiedsatlas](#) wordt aangegeven dat in de Stadsdriehoek een groei van het sociaal en middensegment gewenst is. In het raadsvoorstel staat dat woontorens zich slecht lenen voor sociale woningen omdat corporaties alleen willen deelnemen wanneer sprake is van een flink deel sociale woningen die voorzien zijn van een eigen ingang. Voor sociale woningen worden in het centrum ingezet op de projecten Pompenburg en Schiekadeblok.

Het aandeel middenhuur bedraagt 7%. Reden hiervoor is dat het bij dit langlopende ëproject niet mogelijk was afspraken te maken met de ontwikkelaar over het langjarig borgen van huurniveaus voor de middencategorie.

Invulling van de plint

Voorgesteld wordt de geplande horeca en detailhandel in m2 te verminderen en aan te vullen met het huisvesten van ondernemingen uit de creatieve (maak)industrie en commerciële bedrijfshuisvesting.

Coördinatieregeling

In november 2017 bent u geïnformeerd over het collegebesluit om de coördinatieregeling toe te passen op het bestemmingsplan en de bijbehorende vergunningen voor het project Rotta Nova ([17bb9327](#)). Gebleken is dat er nog een ontheffing van de Milieudienst Haaglanden noodzakelijk is en daarvoor wordt de raad gevraagd een nieuw coördinatiebesluit te nemen. Gevraagd kan worden wat de reden is dat de raad nu om een besluit wordt gevraagd en in 2017 niet.

5. Overige relevante informatie

<https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/rottanova/>

6. Financiële consequenties

De aanpassing van het programma heeft een positief effect van ca € 2 mln NCW op het saldo van de grondexploitatie Laurenskwartier. Indien geen (of niet volledig) gebruik wordt gemaakt van creatieve (maak) industrie en commerciële/zakelijke bedrijfshuisvesting in de plint, dan leidt dit tot een extra positief effect van ca €3.3 mln NCW.

7. Verdere procedure

Raadsbehandeling is voorzien op 8 april 2021. U kunt aangeven of u het wilt doorgeleiden als hamerstuk (A) of als kort bespreekpunt (B).