

Annotatie Projectambitiedocument Excelsior

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier)
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 26bb000404
Datum: 15 januari 2025
Betreft: Projectambitiedocument Excelsior
BWB-Vergadering: 21 januari 2025

Doel van de bespreking

Voor ligt het raadsvoorstel om het projectambitiedocument Excelsior vast te stellen. Het doel van de bespreking is om te adviseren over de verdere besluitvorming rondom dit projectambitiedocument. U bespreekt het voorstel met wethouder Zeegers.

Kernpunten

- Het projectambitiedocument Excelsior schetst de gezamenlijke ambities van gemeente en Excelsior voor de toekomst van het stadion Woudestein en de omliggende omgeving.
- De voorliggende ontwikkeling ziet op de ontwikkeling van een multifunctioneel stadion en de toevoeging van ca. 600 woningen, waarvan 25% in het sociale segment (studenten/jongeren) en 40% in het middensegment. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwambities voor de Oostflank van 13.800 woningen (tot 2030, de opgave tot 2040 is 30.000 woningen). Het programma bestaat verder uit ca. 16.000 m2 stadion met faciliteiten, ca. 10.000 m2 maatschappelijk/commercieel, de integratie van een kinderdagverblijf en de accommodatie van sportclub Excelsior.
- Samenhangende aanpassingen van de buitenruimte omvatten onder meer het verplaatsen/vervangen van twee voetbalvelden van Excelsior, veranderingen in de buitenruimte rond het stadion en ontsluiting van een ondergrondse parkeergarage.
- Tevens wordt voorgesteld om de opbrengsten uit gronduitgifte en/of ontheffingsvergoedingen en/of resultaten van een erfpachtconversie in te zetten voor de dekking van de aanleg van de openbare ruimte, maatschappelijke voorzieningen en infrastructuur in het plangebied van Excelsior (zie Financiële consequenties).

Fase besluitvormingsmodel ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Rotterdam

Het gebiedsambitiedocument bevindt zich in de beginfase van het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen. Vaststelling van het projectambitiedocument is een raadsbevoegdheid en raakt aan de kaderstellende rol van de raad.



Verkenning	Verdieping	Voorbereiding en Uitvoering
Projectambitiedocument	Masterplan, Nota van Uitgangspunten	Grondexploitatie, omgevingsplan

Aandachtspunten

- Excelsior heeft in 2017 de ambitie uitgesproken om de stadioncapaciteit te vergroten van 4.400 naar ca. 7.500 toeschouwers. Volgens het college biedt dit kansen voor het toevoegen van woningen en voorzieningen, kan deze ontwikkeling de entree van de stad qua uitstraling verbeteren en kan dit een verbinding en ruimtelijke relatie creëren tussen Kralingen-Oost, Trompenburg Tuinen & Arboretum en de EUR.
- Met het plan wordt beoogd een integrale gebiedsontwikkeling op gang te brengen, waarin woningbouw, sport maatschappelijke functies en mobiliteit samenkomen. Het college heeft daarbij gekozen voor een projectambitiedocument, in plaats van een gebiedsambitiedocument, omdat voor de andere ontwikkelingen in het gebied de planvorming reeds in een verder stadium is.
- In het Raadsvoorstel worden de uitkomsten van de participatie toegelicht. Punten van zorg die worden genoemd zijn de groene verbinding en mobiliteitsaspecten.

- Het college geeft aan dat onder meer de mobiliteitsaspecten en het woningbouwprogramma verder worden uitgewerkt in een Nota van Uitgangspunten. Een NvU is een collegebevoegdheid en vergt geen besluitvorming van de raad.
- Op 7 januari 2026 heeft een [inspreekmoment](#) plaatsgevonden over het projectambitiedocument Excelsior. Naar aanleiding van het inspreekmoment heeft de directie van Trompenburg de commissie een aanvullende presentatie aangeboden over de ruimtelijke aspecten van de voorliggende plannen rond het Excelsior Stadion, vanuit perspectief Trompenburg. Dit is onderdeel van het programma van het bezoek aan De Esch op [16 januari](#). Na het inspreekmoment is nog een schriftelijke bijdrage ontvangen van Excelsior; deze is als [burgerbrief](#) toegevoegd.

Financiële consequenties

- In het projectambitiedocument [\[25bb008508\]](#) schrijft het college op blz.46 dat er sprake moet zijn van een financieel haalbare ontwikkeling met inbegrip van de daaraan verbonden ambities en de door de ontwikkeling veroorzaakte financiële consequenties voor de gemeente, zowel qua investering als beheer. Op blz.47 staat dat de totale ontwikkeling (vastgoedontwikkeling, integratie (deel) bestaande voorzieningen, ontsluiting en openbaar gebied) financieel niet haalbaar lijkt zonder een aanvullende bijdrage/subsidie, het benutten van aanwezige kansen en/of optimalisaties. Dit blijkt uit een toets op de business case.
- De totale financiële opgave wordt ingeschat tussen €9 mln en €14 mln. De ontwikkeling van Excelsior en de buitenruimte maken geen onderdeel uit van de robuuste kern van de Uitvoeringsstrategie Omgevingsvisie, wat betekent dat hiervoor nog geen middelen zijn bestemd. In de vervolgfase wordt worden subsidiemogelijkheden verkend en wordt bezien of de gemeente wil bijdragen. In de begroting (paragraaf [Investerings](#)) is reeds een investering gedaan voor sportvelden van BVO Excelsior.
- In het nu voorliggende Raadsvoorstel wordt voorgesteld de opbrengsten uit gronduitgifte en/of ontheffingsvergoedingen en/of resultaten van een erfpachtconversie in te zetten voor de dekking van de aanleg van de openbare ruimte, maatschappelijke voorzieningen en infrastructuur in het plangebied van Excelsior, en dit in de Rotterdamse Investeringsmotor (RIM) te labelen aan Excelsior. Onduidelijk is hoeveel dit bijdraagt aan de totale financiële opgave en hoe groot de opgave is die daarna nog resteert. Ook is onduidelijk of daarmee reeds een voorschot wordt genomen op de dekking van de financiële opgave en in hoeverre de gemeente zich daarmee reeds committeert aan dekkingskeuzes die in een volgende fase moeten worden gemaakt om het gehele plan financieel haalbaar te maken.

Te bespreken stukken

- Raadsvoorstel Projectambitiedocument Nieuw Excelsior Stadion [\[25bb008506\]](#)
- Bijlage 1 - Ambitiedocument Excelsior [\[25bb008508\]](#)
- Bijlage 2 - Quick Scan Milieu uitgebreid [\[25bb008510\]](#)

Daarbij betrekken

- Afdoeningsvoorstel toezegging wethouder Zeegers over reactie burgerbrief projectambitiedocument Excelsior [\[25bb009668\]](#) met bijlage [\[25bb009669\]](#)
- Brief van Bewonersvereniging Kralingen-Oost (BKO) over zienswijze met betrekking tot het ambitiedocument van Excelsior [\[25bb008438\]](#)
- Brief Excelsior over projectambitiedocument [\[26bb000274\]](#) met bijlage [\[26bb000275\]](#)

Overige relevante informatie

- [Inspreekbijdragen](#) 7 januari 2026
- Collegebrief stedenbouwkundige verkenning Excelsior [\[20bb005345\]](#)

Verdere procedure

Na bespreking dient BWB te adviseren over de verdere besluitvorming. Indien u het voorstel behandelrijp acht voor de raad, is raadsbehandeling in principe voorzien in de raad van 29 januari; dit kan als hamerstuk, 2- minutendebat of regulier debat.