



**Gemeente
Rotterdam**

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Van: A.A.H. Jans
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2403-4657 - 24bo005366

Onderwerp: Projectambitiedocument (light)
'Het Stroomhuis' (Baan 159-163)

Datum: B&W 11 juni 2024

Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Op 11 juni 2024 heeft ons college van B en W het projectambitiedocument (light) voor 'Het Stroomhuis' vastgesteld conform het ruimtelijk besluitvormingsmodel. Dit omvat de herontwikkeling van het Stedin-gebouw (Baan 159) en van het oude schoolgebouw (Baan 163). Hierover willen we uw raad informeren.

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

N.v.t.

Toelichting:

Op 6 november 2023 werden ons college schriftelijke vragen gesteld over dit project (23bb007467) en in de beantwoording lieten we uw raad weten te werken aan een projectambitiedocument, conform het nieuwe gemeentelijke besluitvormingsmodel. Inmiddels is het ambitiedocument gereed. In deze brief geven we hierop een toelichting.

In het projectambitiedocument zijn vier ambities geformuleerd:

Ambitie 1: Behoud en activeren van de bestaande kwaliteiten

Ambitie 2: Gemengde functies met de focus op ontmoeten

Ambitie 3: Toevoegen van m2 onderwijs

Ambitie 4: Realiseren van een prettige verblijfsruimte

Het plan omvat:

- Behoud Stedin-gebouw (Baan 159) en sloop oude schoolgebouw (Baan 163), beide panden zijn particulier bezit;
- Circa 100 woningen in diverse woninggroottes (minimaal 20% middensegment);
- Circa 750 m² schooluitbreiding;
- Circa 750m² ruimte voor betaalbare ateliers en creatieve bedrijfsruimte (gezamenlijk een creatieve broedplaats; nadere afspraken over huurniveaus en de instandhoudingstermijn moeten nog worden gemaakt);
- Circa 600 m² horeca in de plint;
- Parkeerkelder voor auto's en fietsen.



Behoud Stedin-gebouw (Baan 159) en sloop oude schoolgebouw (Baan 163)

In cultuurhistorisch opzicht hebben beide gebouwen geen beschermde status. Wel zijn beide vooroorlogs en geldt volgens de Vuistregels Bouwen in de Binnenstad het uitgangspunt 'behoud tenzij echt niet anders kan'.

Om een kwalitatief haalbaar plan te realiseren is het, na afweging op projectniveau, nodig gebleken om één van de panden te slopen, omdat alleen op die manier voldoende volume kan worden toegevoegd om de programmatische eisen in te passen. Deze inpasbaarheid zal in het vergunningstraject door de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed worden getoetst.

Het voormalig Stedin-gebouw is kwalitatief het meest hoogwaardig van beide panden en zorgt voor de beste randvoorwaarden voor inpasbaarheid in het nieuwe volume. Het oude schoolgebouw maakt het realiseren van een aantal programmatische ambities (uitbreiding naastgelegen openbare basisschool 't Landje, inpassing parkeerkelder) erg ingewikkeld. De bouwkundige staat is gebrekkig en de fundering is niet bestand tegen grote ingrepen in de directe omgeving. De constructieve indeling van het pand maakt dat de klaslokalen te klein zouden zijn, of juist te groot als je ze samenvoegt. Daarom wordt in het ambitiedocument voorgesteld om het voormalig Stedin-gebouw te behouden, maar de oude school te slopen. Wél wordt nu nog door de projectontwikkelaar Leyten onderzocht of de bestaande gevel behouden kan blijven. Hierbij willen we wel vast de kanttekening plaatsen dat dit erg ingewikkeld zal zijn, omdat de verdiepingvloeren van de oude school en van Stedin niet op elkaar aansluiten in de gevelhoogte, terwijl straks alles op één niveau moet komen te liggen.

Naast de panden zijn ook de plek en de omgeving zorgvuldig geanalyseerd om de huidige kwaliteiten te benoemen en de kansen om de plek optimaal te activeren. De cultuurhistorische betekenis van de wijk ligt vooral in de historische gelaagdheid, de bijzondere ensembles en de aanwezigheid van waardevolle objecten uit de wederopbouwperiode. Het behoud van de ruimtelijke structuur en de huidige 'korrelgrootte' is in het gebied van waarde. Daarom is in het ambitiedocument opgenomen dat de ontwikkeling goed ingepast moet zijn in de omgeving, vanzelfsprekend met respect voor deze cultuurhistorische waarden.

Goede groei van de stad

Het project draagt bij aan de goede groei van de stad door het realiseren van hoognodige nieuwe onderwijsruimte. In de jaarlijkse leerlingenprognoses zien we voor het centrum een toename van het aantal kinderen in de basisschoolleeftijd (4-12 jaar, de zogenaamde basisgeneratie) op de lange termijn. De ambitie is om die kinderen de mogelijkheid te geven om in de buurt waar ze wonen naar de basisschool te gaan. Daarom is het belangrijk om het aantal m² bvo lesruimte in het Centrum te vergroten. Dit project levert hier een belangrijke bijdrage aan met het toevoegen van 750 m² onderwijsruimte voor naastgelegen openbare basisschool 't Landje.

Verder draagt het bij aan de goede groei van de stad doordat de voormalige Stedin-energiecentrale wordt herontwikkeld tot een broedplaats voor creatieve en culturele initiatieven. Op dit moment worden de ruimtes in dit gebouw al tijdelijk verhuurd aan kunstenaars en we vinden het belangrijk om hen ook straks een plek te kunnen bieden. Het moet een mooie plek worden voor de buurt en stad met behoud van dit karakter. Tot slot levert het een bijdrage aan de goede groei van de stad door de realisatie van circa 100 woningen in diverse woninggroottes, waarvan minimaal 20 % middensegment.

Door het grote aandeel maatschappelijk en betaalbaar programma is de ontwikkeling moeilijk financieel haalbaar. In de uitwerking wordt onderzocht of het aandeel middensegment nog kan worden verhoogd tot 30%.



Op basis van de taxatie en de residuele berekening van de bijbetaling voor 'meer en anders bouwen' zal blijken hoeveel financiële ruimte daarvoor is.

Op basis van de laatste planning kan dit project in 2026 in uitvoering worden genomen. Het college zet via de Woonvisie in om vanaf 2026, minimaal 65% op stedelijke schaal in het betaalbare segment te realiseren. Het project is opgenomen in de stedelijke bouwprogrammering. Daarmee is dit project onderdeel van de bouwproductie op de MLT tussen 2026 en 2029. Op basis van de huidige planvoorraad is in de stedelijke programmering in deze periode 23% sociaal en 37% middencategorie.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De ontwikkeling is in strijd met de regels uit het omgevingsplan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken kan afgeweken worden van het omgevingsplan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA). Omdat het gaat om minder dan 120 woningen, is er geen bindend advies van uw raad nodig.

Het betreft een particuliere ontwikkeling en de financiële risico's liggen daardoor ook bij de ontwikkelaar m.u.v. van de onderwijshuisvesting.

De uitbreiding van de onderwijshuisvesting voldoet tenminste aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving, BENG en het Rotterdamse ambitiedocument Frisse Scholen Klasse B uit 2021. Alle overige ambities kunnen worden gerealiseerd voor zover passend binnen het normbedrag. Dekking voor de ruimte in het gebouw komt vanuit het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP 2020-2023) en zal via het jaarlijkse huisvestingsprogramma (HVP) beschikbaar gesteld worden conform de in de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Rotterdam (VVHOR 2021) opgenomen normbedragen, geïndexeerd naar het jaar van beschikbaar stellen. Binnen de gemeentelijke begroting is er vanuit de Rotterdamse Investerings Motor (RIM) dekking en daarmee investeringskrediet beschikbaar voor de realisatie van de in het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs voorgestelde projecten. Via de Voortschrijdende Indicatieve Meerjarige Investeringsplanning (VIMIP) wordt de totale investeringsopgave financieel gemonitord en geactualiseerd.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlagen:

1. Projectambitiedocument (light) 'Het Stroomhuis'