Gemeente Rotterdam

Onderwerp:
Wob Deelbesluit 1

Postadres:
Postbus 6575
3002 AR Rotterdam
Internet: rotterdam.nl

Inlichtingen:
E-mail: @rotterdam.nl

Ons kenmerk: 489472-2020

Datum: 28 januari 2021

PER EMAIL

Rotterdam

Geachte

Wob-verzoek
Op 28-10-2020 ontvingen wij van u het volgende verzoek om informatie:

Aanleiding
Collegebesluit 1: Instrument Ruimte voor Marktinitiatieven
In de vergadering van het College van Burgemeester en Wethouders van 21 december 2018 is de collegebrief (met bijlagen) "Bouwmaatregelen Woningbouw Rotterdam 2018 - 2021 en het Woningbouwakkoord 2018 – 2021" vastgesteld (nummer 18bb10674). In de bij dit besluit behorende bijlage, de nota "Bouwmaatregelen woningbouw Rotterdam 2018-2021. Samen naar de 18.000", is de volgende passage opgenomen (pagina 7):

> *Ruimte voor marktinitiatieven*
>
> *De gemeente staat open voor unsolicited proposals (ongevraagde voorstellen voor gebiedsontwikkeling) van marktpartijen of Stadsmakers voor de bouw van woningen. Voorwaarde is wel dat zij volledig bijdragen aan de ambities in het collegeprogramma 'Nieuwe Energie voor Rotterdam'. Bij ieder nieuw initiatief moeten we prioriteiten stellen. Dat komt doordat unsolicited proposals onderling en met het reguliere woningbouwprogramma concurreren om de schaarse capaciteit bij de gemeente en in de bouwsector. Heeft een unsolicited proposal prioriteit gekregen, omdat het voldoende bijdraagt aan gemeentelijke ambities? Dan maken wij afspraken over te behalen mijlpalen. Worden de afgesproken mijlpalen niet gehaald, dan beëindigt de gemeente haar medewerking. Ze past haar prioriteiten dan aan en zet de beschikbare capaciteit op andere projecten in.*

Collegebesluit 2: Unsolicited proposal Parkhaven
Op 16 april 2019 heeft het College van Burgemeester en Wethouders een vervolgbesluit genomen inzake de verkenning van de woningbouwontwikkeling aan de Parkhaven in relatie tot wijziging van het beleid betreffende unsolicited proposals (kenmerk 19bb14319). Het college heeft op 18 april 2019 hierover een brief aan de gemeenteraad gestuurd (kenmerk BS19/00186 - 19bb014319).
Collegebesluit 3: Grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw.
Op 16 april 2019 heeft het College van Burgemeester en Wethouders eveneens een besluit genomen inzake het onderwerp "Grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw" (kenmerk 19bb13130).

De Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte heeft in haar vergadering van 8 mei 2019 besloten dit onderwerp bedoeld bij collegebesluit 2, nader te betrekken bij de bespreking van het onderwerp "Grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw".
Betrokken partijen
Naar ons inzicht zijn in ieder geval de volgende partijen betrokken geweest bij de bovengenoemde besluitvorming van de collegebesluiten 1 en 2. Ten behoeve van de leesbaarheid wordt in het WOB-verzoek met nummers verwezen naar deze partijen. Wat ons betreft limiteert dit WOB-verzoek zich niet tot enkel de door ons genoemde partijen.

1. *Gemeente Rotterdam*
   - *1.1. bestuurlijk*
   - *1.2. ambtelijk*
2. *Projectontwikkelaar Parkhaven Partners, met de in deze combinatie betrokken bedrijven:*
   - *2.1. Heijmans Vastgoed*
   - *2.2. ERA Contour*
   - *2.3. J.P. van Eesteren*
   - *2.4. Vesteda Woonbron*
3. *Opdrachtnemers van de in 2 en 2.1 t/m 2.4 bedoelde partijen,*
   - *3.1. waaronder ten tijde van de quick scan onderzoeken uit 2018 naar de Parkhaven-bouwplannen, Waterpas Civiel Adviesbureau B.V.*

WOB-verzoek
Op basis van de Wet Openbaarheid van Bestuur doen wij u hierbij een WOB-verzoek toekomen.
Naar aanleiding van besluitvorming inzake de hierboven genoemd collegebesluiten #1, #2 en #3 ontvangen wij graag alle documenten die in bezit zijn van uw organisatie en die betrekking hebben op de contacten en afstemming die:

A. *De gemeente Rotterdam (bestuurlijk dan wel ambtelijk) heeft gebruikt om te komen tot de genoemde besluitvorming inzake het instrument 'ruimte voor marktinitiatieven' die heeft geleid tot het besluit van uw college dd. 21 december 2018.*
B. *Hierbij willen wij ook specifiek documentatie terugzien van de afstemming van de gemeente Rotterdam (bestuurlijk dan wel ambtelijk) met de deelnemers van de projectontwikkelaar Parkhaven Partners (te weten: partijen 2.1 t/m 2.4) dan wel partij 3 en 3.1 (en vice versa).*

Daarnaast ontvangen wij graag alle documenten die in bezit zijn van uw organisatie en die betrekking hebben op de contacten en afstemming van:

C. *De gemeente Rotterdam (bestuurlijk dan wel ambtelijk) met de deelnemers van de projectontwikkelaar Parkhaven Partners (te weten: partijen 2.1 t/m 2.4) dan wel partij 3 en 3.1 (en vice versa) in relatie tot de besluitvorming die heeft geleid tot het besluit van het collegebesluit #2 en #3.*
D. *De gemeente Rotterdam (bestuurlijk dan wel ambtelijk) met de deelnemers van de projectontwikkelaar Parkhaven Partners (te weten: partijen 2.1 t/m 2.4) dan wel partij 3 en 3.1 (en vice versa) in relatie tot invulling en uitvoering van de vorm unsolicited proposal Parkhaven na afloop van de besluitvorming in het college dd. 16 april 2019.*

Inzake de in dit WOB-verzoek verzochte documenten verstaan wij onder meer:

- *De informatie verstrekt door of namens de hierboven genoemde partijen 2, 2.1 t/ 2.2 en 3 en 3.1 aan de gemeente Rotterdam (bestuurlijk dan wel ambtelijk);*
- *De informatie verstrekt door of namens de gemeente Rotterdam (bestuurlijk dan wel ambtelijk aan de hierboven genoemde partijen 2, 2.1 t/ 2.2 en 3 en 3.1 aan);*
- *De inzake de voorbereiding, totstandkoming en besluitvorming van de in dit WOB-verzoek genoemde besluitvorming de door of voor de genoemde partijen 1.1, 1.2, 2, 2.1 t/m 2.4, 3 en 3.1 opgestelde (concept) adviezen/rapporten/studies/onderzoeksresultaten, briefwisselingen, email correspondentie, correspondentie per whatsapp of sms, informatie-uitwisseling via MS Teams, Skype of soortgelijke communicatietools, ed.;*
- *Agenda's, verslagen en de documenten (in breedste zin van het woord) die ten behoeve van deze overleggen vooraf, tijdens of nadien zijn ontvangen van de genoemde partijen 1.1, 1.2, 2, 2.1 t/m 2.4, 3 en 3.1.*

Voor de volledigheid: aan 'documenten' dient in dit verzoek een ruime betekenis te worden toegekend. Hieronder vallen niet alleen schriftelijke stukken, maar bijvoorbeeld ook CD's, DVD's, fotomateriaal, e-mailberichten, sms'jes, WhatsApp-berichten en digitale informatie. Tevens gaat het ons om de documenten met genoemde partijen met betrekking tot genoemde onderwerp daterend vanaf de allereerste contacten tot en met de afhandeling van dit WOB-verzoek.

Uw verzoek wordt aangemerkt als een verzoek in de zin van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob).

Verdaging
Op 20 november 2020 is per mail de ontvangst van uw verzoek bevestigd en is de beslistermijn verdaagd.

Gesprek 5 januari 2021
Op 5 januari 2021 heeft u een gesprek gehad met enkele medewerkers van de gemeente Rotterdam, naar aanleiding van uw verzoek. Hierin zijn de volgende afspraken gemaakt:

1) Het Wob verzoek richt zich op documentatie tot aan de vaststelling van het toetsingskader Parkhaven (30 januari 2020). Hierin wordt prioriteit gegeven aan sleuteldocumenten, concrete resultaten/overeenkomsten en documenten benut voor besluitvorming.
2) Er is al eerder een Wob besluit genomen door de gemeente Rotterdam over een vergelijkbare vraag rond project Parkhaven. Dit besluit en de bijbehorende documenten zullen worden gedeeld met de heer Koolhaas. Mogelijk beantwoordt dit al (deels) het Wob verzoek.

Eerder genomen besluit
Zoals hierboven aangegeven heeft de gemeente Rotterdam in 2019 een besluit genomen inzake een Wob verzoek met betrekking tot project Parkhaven. Een deel van de door u verzochte informatie is met besluit 125375-2019 voor eenieder (deels) openbaar gemaakt. Dit besluit en bijbehorende documenten kunt u inzien via de volgende link:

https://www.bis.rotterdam.nl/modules/1/WOB%20verzoeken/641755

Deelbesluiten
In het gesprek met u is afgesproken dat de prioriteit in beantwoording van uw verzoek ligt op sleuteldocumenten, concrete resultaten/overeenkomsten en documenten benut voor besluitvorming. Om uw verzoek zo goed mogelijk te beantwoorden zal de gemeente Rotterdam werken in deelbesluiten.
Dit besluit is deelbesluit 1.

Inventarisatie en beoordeling
Op basis van uw verzoek (en eventueel nadere precisering) hebben wij geïnventariseerd of, en zo ja welke, documenten beschikbaar zijn binnen de reikwijdte van uw verzoek.
Tijdens het zoeken naar documenten zijn de navolgende acties verricht:

- Onderzoek databanken
- Onderzoek P-schijf betrokken vakafdelingen
- Onderzoek bestuurlijk informatiesysteem

De geïnventariseerde documenten hebben wij opgenomen in een inventarisatielijst. Deze treft u als bijlage aan bij dit besluit. Per document is in de inventarisatielijst aangegeven hoe wij deze hebben beoordeeld en in hoeverre het document al dan niet (gedeeltelijk) openbaar kan worden gemaakt.

MOTIVERING WEIGERINGSGRONDEN

Artikel 55 Gemeentewet
Ten aanzien van documenten die zien op collegevergaderingen (agendaposten) is op grond van artikel 55 Gemeentewet geheimhouding opgelegd. De bepalingen met betrekking tot het opleggen van geheimhouding zijn aan te merken als een bijzondere geheimhoudingsregeling, waarvoor de Wob als algemene regeling wijkt.

Bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk zijn medegedeeld (art 10 lid 1 sub c Wob)

Artikel 10, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wob bepaalt dat het verstrekken van informatie achterwege blijft voor zover dit bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld. Uit de gevraagde gegevens kunnen wetenswaardigheden worden gelezen of afgeleid met betrekking tot de technische bedrijfsvoering, het productieproces, of de afzet van de producten, of de kring van afnemers en leveranciers, dan wel de financiële huishouding van het bedrijf betreffen, welke informatie vertrouwelijk aan de gemeente is medegedeeld. De betreffende gegevens zijn aan het bestuursorgaan verstrekt in contacten welke door de betrokken bedrijven/instellingen redelijkerwijs als vertrouwelijk mochten worden beschouwd. Het betreft voorts informatie waarvan openbaarmaking de belangen van de betreffende partij negatief zou beïnvloeden.

Onevenredige benadeling en bevoordeling (artikel 10, tweede lid, onder g, Wob)

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g, van de Wob wordt geen informatie verstrekt voor zover het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel derden.

Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (art. 10, tweede lid, onder e Wob)

Op grond van artikel 10, tweede lid, onder e Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd. In de geïnventariseerde documenten staan persoonsgegevens, zoals namen, emailadressen en telefoongegevens. Wij zijn van mening dat ten aanzien van deze gegevens het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd, zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid. In casu is hierbij mede van belang dat het niet gaat om het opgeven van een naam aan een individuele burger die met een ambtenaar in contact treedt, maar om openbaarmaking in de zin van de Wob. Wij betrekken daarbij ook dat het niet openbaar maken van de persoonlijke gegevens niets afdoet aan de mate waarin informatie openbaar wordt gemaakt over de bestuurlijke aangelegenheid.
Voor zover het de persoonsgegevens van ambtenaren betreft is hierbij het volgende van belang. Weliswaar kan, waar het gaat om beroepshalve functioneren van ambtenaren, slechts in beperkte mate een beroep worden gedaan op het belang van eerbiediging van hun persoonlijke levenssfeer, maar dit ligt anders indien het betreft het openbaar maken van namen en telefoonnummers van ambtenaren. Dit zijn immers persoonsgegevens en het belang van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer kan zich tegen het openbaar maken daarvan verzetten. Daarbij is van belang dat het hier niet gaat om het opgeven van een naam en telefoonnummer aan een individuele burger die met een ambtenaar in contact treedt, maar om openbaarmaking in de zin van de Wob en dus aan een ieder. Bovendien betreft het hier geen ambtenaren die zichzelf uit hoofde van hun functie in de openbaarheid presenteren. Het belang van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer weegt bij deze documenten, gelet op het bovenstaande, zwaarder dan het belang van openbaarheid.

Gelet op het voorgaande zijn in de (deels) openbaar te maken documenten (ex artikel 10 lid 2 sub e wob) alle tot de persoon herleidbare informatie zoals namen (en afkortingen daarvan), persoonlijke identificatienummers zoals opgenomen op identiteitskaarten, functiebenamingen, doorkiesnummers en e-mailadressen van de betrokkenen, zoals ambtenaren en externe adviseurs en burgers, onleesbaar gemaakt.

Persoonlijke beleidsopvattingen in documenten bestemd voor intern beraad (art. 11, eerste lid Wob)

Artikel 11, eerste lid van de Wob bepaalt dat in geval van een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, geen informatie wordt verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen. De onderhavige documenten betreffen interne notities en interne e-mailwisselingen. Deze documenten zijn bij uitstek bestemd voor intern beraad en bevatten persoonlijke beleidsopvattingen. Wij achten het voorts niet in het belang van een goede en democratische bestuursvoering indien de standpunten van ambtenaren zelfstandig worden betrokken in de publieke discussie. Wij zien dan ook geen aanleiding om met toepassing van artikel 11, tweede lid, van de Wob in niet tot personen herleidbare vorm informatie te verstrekken over deze persoonlijke beleidsopvattingen.

Ten aanzien van de documenten 2,9,17 zijn persoonlijke beleidsopvattingen zodanig met de feiten verweven dat na verwijdering van de persoonlijke beleidsopvatting en de overige te weigeren passages op de gronden zoals hiervoor omschreven, een onleesbaar, nietszeggend en onsamenhangend geheel zou resteren, hetgeen zich niet voor openbaarmaking leent. Openbaarmaking wordt om die reden integraal geweigerd.

Beslistermijn
Dit onderzoek heeft te veel tijd in beslag genomen en noodzaakt ons nu buiten de daartoe geldende wettelijke beslistermijn een besluit te nemen op uw aanvraag.

Wij betreuren het dat wij niet eerder op uw aanvraag hebben kunnen besluiten en bieden u daarvoor onze oprechte excuses aan.

BESLUIT

Met inachtneming van het voorgaande

1. tot (gedeeltelijke) openbaarmaking van de (geanonimiseerde) documenten [1,4,6,12,15,16,21] door schriftelijke overlegging bij dit besluit.
2. tot weigering van de openbaarmaking van documenten [2,5,9-11,17,18].

-

Overige informatie
De documenten [3,7,8,13,14,19,20,22,23] zijn reeds openbaar. Voor uw gemak worden afschriften van deze documenten u bij dit besluit toegezonden.

Wij gaan er van uit u hiermee afdoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders,
namens deze

Afdelingshoofd Project Management Bureau
Stadsontwikkeling
Gemeente Rotterdam

Bijlagen: Inventarisatielijst en bijbehorende documenten

Niet eens met deze beslissing?

Dan kunt u, of een andere belanghebbende, een bezwaarschrift indienen. Dit moet binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit. U stuurt het bezwaarschrift naar:

Het college van burgemeester en wethouders
t.a.v. de Algemene Bezwaarschriftencommissie
Postbus 1011, 3000 BA te ROTTERDAM
Faxnummer Algemene Bezwaarschriftencommissie: (010) 267 63 00.

In het bezwaarschrift moet in ieder geval staan:

- **uw naam, adres en handtekening;**
- **uw telefoonnummer zodat contact met u opgenomen kan worden om samen met u te bespreken wat de beste aanpak van uw bezwaarschrift is;**
- **de datum waarop u bezwaar maakt;**
- **een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;**
- **de reden(en) van uw bezwaar.**

U wordt verzocht tevens een kopie van dit besluit mee te zenden.

U kunt uw bezwaarschrift via internet ook digitaal indienen.

Zie: http://www.rotterdam.nl/product:bezwaar_indienen

Hiervoor is een DigiD of een E-herkenning voor bedrijven nodig.

U kunt het bezwaarschrift niet op een andere digitale wijze, bijvoorbeeld per e-mail, indienen.

U kunt, indien u een bezwaarschrift bij het college heeft ingediend, een verzoek om voorlopige voorziening (o.a. schorsing) indienen bij:

Rechtbank Rotterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM te ROTTERDAM.

Voor een dergelijk verzoek is griffierecht verschuldigd.

Verdere informatie kunt u vinden op de website van de rechtbank Rotterdam:

www.rechtspraak/nl/Gerechten/Rotterdam.

Inventarisatielijst
WOB-verzoek: Parkhaven
Zaaknummer: 489472-2020
Cluster: Stadsontwikkeling

nr	Datum	Type document + onderwerp	Beoordeling	Weigeringsgrond	Weigeringsgrond	Weigeringsgrond
1	13-12-2019	Redenatielijn - waarom een potentiele bouwlocatie	openbaar			
2	nvt	Overzicht kwesties	niet openbaar	Art. 11 lid 1 Wob		
3	17-12-2019	19bb024999 beantwoording Schriftelijke vragen PkH	Reeds openbaar			
4	nvt	Eerste reactie RCE	Openbaar			
5	nvt	200121 input PHP	niet openbaar	Art. 10 lid 1 sub c WOB		
6	21-1-2020	200121 Mijlpalen project PkH	Openbaar			
7	13-11-2019	20191113 2e ongevraagd advies gebiedscommissie Delfshaven	Reeds openbaar			
8	17-12-2019	20191217 19bb024208 Raadsvoorstel PkH	Reeds openbaar			
9	nvt	Aanscherping vragen 21 jan 2020	Niet openbaar	Art. 11 lid 1 Wob	Art. 10 lid 2 sub e Wob	
10	nvt	Agendapost B vaststelling toetsingskader PkH 16-12-19	niet openbaar	Gemeentewet 55	Art. 11 lid 1 WOB	
11	nvt	Errata TUP 18-12-19	niet openbaar	Gemeentewet 55	Art. 11 lid 1 WOB	
12	16-1-2020	Memo wethouder TUP PkH	Deels openbaar	Art. 10 lid 2 sub e WOB	Art. 10 lid 2 sub g	Art. 11 lid 1 WOB
13	12-9-2019	Ongevraagd advies gebiedscommissie Centrum inzake PkH dd 12-09-19	Reeds openbaar			
14	9-10-2019	Ongevraagd advies gebiedscommissie Delfshaven inzake PkH dd 09-10-19	Reeds openbaar			
15	25-11-2019	Oplegnotitie wethoudersstaf TUP PkH	Deels openbaar	Art. 11 lid 1 WOB	Art. 10 lid 2 sub e WOB	
16	18-11-2019	Parkhaven NvU notitie MT GOK	Deels openbaar	Art. 11 lid 1 WOB	Art. 10 lid 2 sub e WOB	
17	nvt	Overzicht Q&A's - voorbereiding	Niet openbaar	Art. 11 lid 1 Wob		
18	nvt	Verkenning woningbouwontwikkeling agendapost	Niet openbaar	Gemeentewet 55	Art. 11 lid 1 WOB	
19	2-5-2019	Annotatie_Grondbeleid_en_marktbenadering_projectmatige_woningbouw	Reeds openbaar			
20	27-7-2019	Grondbeleid - Besluit	Reeds openbaar			
21	24-5-2019	Memo update PkH tbv cie 29 mei	Deels openbaar	Art. 10 lid 2 sub e WOB	Art. 11 lid 1 WOB	
22	16-4-2019	Raadvoorstel Grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw.	Reeds openbaar			
23	18-4-2019	Collegebrief Verkenning woningbouw Parkhaven	Reeds openbaar			

Weigeringsgronden

Wetsartikel	Kern
Art. 3 WOB	Buiten scope aanvraag
Art. 10 lid 1 sub c WOB	Bedrijfs- en fabricagegegevens
Art. 10 lid 1 sub d WOB	Bijzondere persoonsgegevens
Art. 10 lid 2 sub b WOB	Economische- of financiele belangen
Art. 10 lid 2 sub c WOB	De opsporing en vervolging van strafbare feiten
Art. 10 lid 2 sub d WOB	Inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen
Art. 10 lid 2 sub e WOB	Eerbieding persoonlijke levenssfeer
Art. 10 lid 2 sub f WOB	Belang geadresseerde om al eerste kennis te nemen
Art. 10 lid 2 sub g WOB	Onevenredige bevoordeling/benadeling
Art. 11 lid 1 WOB	Intern beraad, persoonslijke beleidsopvattingen
Art. 53 Gemeentewet	Geheimhouding
Art. 54 Gemeentewet	Geheimhouding
Art. 55 Gemeentewet	Geheimhouding
Art. 28 Rechtsvordering	Bijzondere regeling
Art. 7:4 Awb	Verzoek/aanvraag ikv artikel 7:4, vierde lid, Awb
Wet politiegegevens	Bijzondere regeling

Parkhaven: waarom een potentiële bouwlocatie?

Redeneerlijn t.b.v. interne briefing wethouder Kurvers
Versie 13 december 2019

De aanleiding: forse woningbouwopgave

Rotterdam staat voor een enorme woningbouwopgave. Steeds meer mensen willen in Rotterdam wonen. Tot 2040 is er een tekort van 50.000 woningen. Als we er als stad niet in slagen om snel veel woningen te bouwen, lopen de wachttijden voor een woning verder op en zullen de huur- en koopprijzen verder stijgen.
Rotterdam kiest, net als de andere grote steden, voor binnenstedelijke verdichting. Zodat we de groene landschappen rond onze stad sparen en de voordelen van de grote stad optimaal benutten. Dat betekent dat we ook de kansen van ingewikkelde locaties moeten onderzoeken: groengebieden, bedrijventerreinen en havenbekkens. Dat gaat niet zonder slag of stoot. Maar de insteek is altijd: goede en slimme groei, waarbij het bouwen van woningen per saldo leidt tot een hogere kwaliteit van gebied en stad.

De woningbouwopgave gaat hand in hand met een vergroeningsopgave. Verdichting kan niet zonder dat we voldoende aantrekkelijke groene openbare ruimte in de directe nabijheid van deze nieuwe woningen realiseren. Daarbij gaat het niet altijd om méér groen, maar vooral ook om een betere kwaliteit en een hogere gebruikswaarde van het groen in de stad.

Marktinitiatief Parkhaven

Het versnellen van de woningbouwrealisatie betekent “alle hens aan dek”. Om die reden heeft het College van B&W de mogelijkheid van een ongevraagd marktinitiatief (‘unsollicited proposal’) in het leven geroepen. Hierbij kunnen marktpartijen zelf een bouwlocatie, op gemeentegrond, aandragen. De Parkhaven is het eerste ongevraagde marktinitiatief dat de gemeente in behandeling neemt. Eind 2018 deed een consortium van marktpartijen[1] een voorstel voor het bouwen van circa 700 woningen op de groenstrook aan weerszijden van de Euromast. Het college besloot daarop dat zij dit een interessante mogelijkheid vindt en medewerking aan een haalbaarheidsonderzoek verleent.

In 2020 wordt dit besluit ook aan de gemeenteraad voorgelegd en stelt, bij een positief besluit, de gemeenteraad het toetsingskader vast aan de hand waarvan zij de beoogde ontwikkeling gaat beoordelen. Het is aan de marktpartijen om in een uitgewerkt Masterplan aan te tonen dat de ontwikkeling haalbaar is en alle gemeentelijke beleidsdoelstellingen goed en integraal samenkomen in het plan. Dat het plan, met andere woorden, een bijdrage levert aan de opgaven waartoe de stad wordt uitgedaagd.

Weerstand: niet bouwen in Het Park en naast icoon

Er is weerstand tegen het bebouwen van de Parkhavenstrook. Vanuit omwonenden maar ook breder in de stad. Er is weerstand omdat er met de ontwikkeling groen verloren gaat. Tegenstanders hebben bovendien de perceptie dat er in Het Park gebouwd gaat worden.
Een andere zorg is de aantasting van de Euromast: rijksmonument, icoon en toeristische attractie van Rotterdam. Die moet haar vrije, zichtbare ligging behouden, vindt men.

Het college begrijpt deze reacties. Toch vindt het college, alles afwegende en onder voorbehoud van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek, dat bebouwing van de Parkhavenstrook kan leiden

[1] Ontwikkelcombinatie ParkHaven Partners: Heijmans Vastgoed, TBI Ondernemingen: ERA Contour en J.P. van Eesteren, Vesteda en Woonbron

tot een betere kwaliteit van deze plek en een grotere betekenis voor de stad. Hieronder leggen we uit waarom.

Aantrekkelijke groene kade: de rivier als parklandschap

- Rotterdam wil haar rivieren ontwikkelen tot stedelijk parklandschap: levendig, aantrekkelijk en natuurlijk. De Nieuwe Maas heeft daarbij de potentie om zich te ontwikkelen tot de grootste, meest karakteristieke en meest centraal gelegen openbare ruimte van Rotterdam. Met overal groene kades, veel ruimte voor voetganger en fietser, fijne plekken om te verblijven dichtbij het water en stedelijke functies die voor levendigheid zorgen.
- De Parkhaven, als rivieroever, beantwoordt nog niet aan dat beeld. De kade functioneert als parkeerplaats en de groenstrook aan weerszijden van de Euromast heeft weinig verblijfskwaliteit.
- De ontwikkeling van de Parkhaven omvat méér dan het toevoegen van woningen. Het realiseren van aantrekkelijke openbare ruimte is integraal onderdeel van het plan. Uitgangspunt is dat het groen dat verdwijnt in het plangebied wordt gecompenseerd. Daarbij wordt het accent verlegd naar de kade, omdat we dichtbij het water meer verblijfskwaliteit kunnen realiseren dan aan de Maastunneltraverse.
- De ontwikkeling biedt een kans om het parkeren van de kade te verwijderen, in de ondergrondse garages van de bebouwing onder te brengen en daarmee ruimte te maken voor de gewenste ontwikkeling van een toegankelijke, groene en levendige kade. Zonder de woningbouwontwikkeling kunnen we deze ambitie niet realiseren.

Een stedelijke parkrand voor Het Park

- Rotterdam koestert haar parken. De Parkhavenstrook is geen onderdeel van het monumentale Park, formeel niet en functioneel niet. De groenstrook ligt ingeklemd tussen de Maastunneltraverse en de straat. Daardoor heeft het weinig tot geen verblijfskwaliteit, zeker in vergelijking tot de kwaliteit van Het Park en de kwaliteit die je aan het water zou kunnen realiseren.
- Succesvolle parken hebben vaak een stedelijke rand. Met de ontwikkeling van de Parkhaven willen we Het Park dan ook versterken. Een bebouwingsrand en woonmilieu aan de westzijde betekent: meer ogen op Het Park, meer betrokkenheid bij Het Park, meer dagelijks gebruik op rustige momenten en een betere stedenbouwkundige definiëring van Het Park.
- We sturen op een passende hoogte en verschijningsvorm van de bebouwing, zodat de groene en rustige beleving van Het Park niet wordt aangetast. Tussen de bebouwing komen verschillende doorzichten naar Het Park. Vanuit het Park blijven vooral de hoge bomen het beeld bepalen, slechts drie gebouwen rijken boven de bomen uit. Dit is in lijn met de bebouwing langs de noord- en oostzijde van Het Park, met de faculteitstoren van het Erasmus MC, de kantoortoren van Vopak en het woongebouw op de hoek Kievitslaan - Westzeedijk als incidentele hoogteaccenten. Daarbij zal de architectuur van de nieuwe gebouwen zo worden gekozen dat deze de allure van de plek onderkent en ondersteunt.
- Onderdeel van de ontwikkeling is daarnaast een betere verbinding over de Maastunneltraverse bij de Euromast: breder, groener en sociaal veiliger. Deze verbinding zal de toegankelijkheid van Het Park vergroten en versterkt de relatie tussen Park en rivier.

Aantrekkelijke, sociaal veilige fiets- en wandelroutes

- De Maastunnel is een belangrijke fietsroute Noord – Zuid. Ook de rivier is een belangrijke fietsroute en daarnaast wandelpromenade.
- Rotterdam investeert in aantrekkelijke langzaamverkeerroutes, zodat zoveel mogelijk mensen kiezen voor actieve mobiliteit. Het benutten van de kwaliteiten van de rivier is daarbij een belangrijke kans.

- De routes aan de Parkhaven, zowel op de kade als in de Maastunneltraverse, zijn nu weinig aantrekkelijk, gaan beperkt een relatie aan met de rivier en zijn vooral ’s avonds sociaal onveilig.
- In de ontwikkeling van de Parkhavenstrook sturen we op een brede kade met veel ruimte voor voetgangers en fietsers en een goede ruimtelijke kwaliteit die bijdraagt aan de beleving van de route. Ook de levendige plint in de bebouwing zal bijdragen aan de beleving. De mix van functies draagt daarnaast bij aan de sociale veiligheid van de route: op alle tijdstippen zijn er ogen op de straat, zowel op de kade als de Maastunneltraverse.

Toekomstbestendig toeristisch-recreatief cluster

- Parkhaven is een belangrijke toeristisch-recreatieve bestemming in de stad: het gebied trekt jaarlijks ruim 700.000 toeristen, vooral gezinnen, groepen en dagtoeristen.
- Voor een toeristische trekker van dat formaat, gelegen in de binnenstad, heeft het gebied een verouderde en laagwaardige uitstraling. De openbare ruimte wordt gedomineerd door geparkeerde auto’s, bestelwagens die laden en lossen en touringcars. De Parkhaven kan meer betekenis hebben als verblijfsgebied, waarbij mensen niet slechts doelgericht één van de attracties bezoeken, maar ook in de openbare ruimte verblijven, een stuk langs de rivier wandelen, Het Park bezoeken of nog een andere recreatieve voorziening in het gebied aandoen.
- De ontwikkeling van de Parkhaven zet in op een verrijking van het toeristisch-recreatieve profiel van dit gebied.
- Door te investeren in een aantrekkelijke kade en een betere verbinding met Het Park te maken, maar ook door een levendige plint te realiseren met ruimte voor nieuwe horeca, leisure en creatieve industrie.
- Op die manier ontstaat een bredere bestemming met een betere toekomstbestendigheid en krijgt de Parkhaven meer betekenis voor de Rotterdammer. Dit draagt, op haar beurt, ook bij aan de werkgelegenheid in de stad.

Versterking stedelijke structuur

- Bebouwing van de Parkhavenstrook draagt eraan bij dat de stedelijke structuur hier versterkt wordt. Een sterke stedelijke structuur is leesbaar, biedt sociaal veilige routes en verbindt gebieden.
- Momenteel is de Parkhaven een wat onduidelijke en slecht verbonden zone tussen de Lloydpier, Coolhaven en het Scheepvaartkwartier: een parkeerterrein, een verzameling van toeristische functies en een groenstrook met een beperkte betekenis.
- Met de ontwikkeling van de Parkhaven willen we beter markeren dat op deze plek de binnenstad begint. De strategische ligging van de Parkhaven – in het centrum, nabij het EMC, bij de oeververbinding, aan de rivier – legitimeert dat op deze plek stedelijk programma wordt toegevoegd.
- We sturen daarbij op zorgvuldige inpassing van de diverse (Rijks)monumenten in het gebied: de Euromast, Het Park en de Maastunnel (tunnelbak en ventilatiegebouw) zijn belangrijke identiteitsdragers van de stad.
- Rond de voet van de Euromast blijft voldoende vrije ruimte behouden (circa 70 meter). De basishoogte van de bebouwing is aangepast aan de hoogte van Het Schip[2]. In de bebouwing zijn maximaal drie hoogteaccenten[3] toegestaan, allen ver onder de hoogte van de Euromast[4].

[2] 25 - 35 meter
[3] Eén van max. 70 meter bij het Drooglever Fortuynplein, en twee van max. 45 meter (een ten zuiden van de Euromast en één ten noorden)
[4] De Euromast is 185 meter hoog, het restaurant bevindt zich op 100 meter

- De bebouwing bevindt zich op minstens 20 meter van de Maastunnelbak en de nieuwe overbrugging wordt zorgvuldig ingepast. Het ventilatiegebouw wordt ruimtelijk ingepast als bijzonder bouwwerk.
- De verbeterde verblijfswaarde en samenhang binnen het gebied zal bijdragen aan de toegankelijkheid en beleefbaarheid van de monumenten.

Een nieuw aantrekkelijk, gewild woonmilieu voor de stad

- In de Parkhaven kan een substantieel aantal woningen worden gerealiseerd (circa 650), in alle prijsklassen (20% sociaal, 30% middensegment, 30% hoger segment en 20% topsegment) én kan tegelijkertijd een flinke impuls aan de groene verblijfswaarde worden gegeven.
- De Parkhaven kan daarmee een gewild woonmilieu toevoegen aan Rotterdam: wonen in de binnenstad, aan Het Park én aan de rivier.

Samenvattend

Het marktinitiatief Parkhaven beantwoordt dermate ruim aan de gemeentelijke ambities dat de gemeente hieraan prioriteit wil geven. De ontwikkeling van Parkhaven kan:

- Zorgen voor realisatie van ca 650 woningen in alle prijsklassen (20% sociaal, 30% middensegment, 30% hoger segment en 20% topsegment).
- Een gewild woonmilieu toevoegen aan de stad: wonen in de binnenstad, aan Het Park én aan de rivier.
- De kade transformeren van parkeerzone naar een aantrekkelijke groene kade, met veel verblijfswaarde en een sterke beleving van de rivier.
- Van de Parkhavenkade een verbindende schakel maken in de ontwikkeling van de rivieroevers tot stedelijk parklandschap.
- Met een nieuwe overbrugging van de Maastunneltraverse de toegankelijkheid van Het Park verbeteren.
- Het bestaande toeristisch-recreatieve cluster verrijken en de monumenten, op een zorgvuldige manier ingepast, beter toegankelijk en beleefbaar maken.

Een aantrekkelijk deel van de stad laten ontstaan: met meer samenhang tussen functies en meer aantrekkingskracht op de Rotterdammer.

Bijlage: Beleidsachtergrond

Tegenstanders van de ontwikkeling geven aan dat onterecht zou worden gerefereerd aan de Gebiedsvisie Hoboken, die geen status zou hebben. Zij verwijzen naar het bestemmingsplan waarin bebouwing niet is opgenomen. Dat klopt. In het bestemmingsplan wordt echter wel gerefereerd aan de gebiedsvisie als deelgemeentelijk beleid (paragraaf 2.4.1).

Hieronder volgen de letterlijke teksten uit het bestemmingsplan Scheepvaartkwartier (onherroepelijk 2014).

Over de status (uit paragraaf 2.4 Beleid deelgemeente)

'Deelgemeentelijk beleid geeft de belangen weer van een specifieke deelgemeente. Deelgemeenten hebben een adviesrol bij het tot stand komen van Rotterdamse gebiedsbestemmingsplannen, zodat zij hun beleidsdoelen ook kunnen realiseren. Gebiedsbestemmingsplannen worden door de Gemeenteraad van Rotterdam vastgesteld. Het beleid van de deelgemeente centrum volgt in grote lijnen het beleid van de gemeente Rotterdam.'

Over de inhoud (uit paragraaf 2.4.1 Visie Hoboken 2030)

'De gebiedsvisie Hoboken 2030 zet in op een internationaal topmilieu met ruimte voor lichaam en geest in 2030. Onderdeel van deze gebiedsvisie is het deelgebied Groot Scheepvaartkwartier. De delen die binnen het bestemmingsplan vallen zijn het Scheepvaartkwartier, het Park en de Parkhavenstrook. (…) Het rijksmonument 'Het Park' wordt in ere gesteld in de Zocherstijl. Ingezet wordt o.a. op het versterken van duidelijke randen van het park. Voor de parkhavenstrook (op dit moment een reststrook ter hoogte van de Euromast tussen de haven en Het Park is de vraag welke bijdrage geboden kan worden aan een internationaal topmilieu met ruimte voor lichaam en geest. Hoewel hier nog geen eenduidig beeld is, concluderen de partijen dat een nieuwe invulling van de Parkhavenstrook noodzakelijk is. In 2030 heeft de Parkhavenstrook een bestemming die verschillende doelgroepen uitnodigt voor een regelmatig bezoek. Hier bevinden zich enkele publieke voorzieningen die een relatie hebben met waterrecreatie en het openbaar vervoer te water.
Het bestemmingsplan Scheepvaartkwartier zet in op het beschermen van het rijksmonument 'het Park' en de waarden van het beschermd stadsgezicht Scheepvaartkwartier. Het bestemmingsplan maakt bebouwing op de Parkhavenstrook niet mogelijk.'

Rotterdam, 17 december 2019. 19bb024999

Onderwerp:
Beantwoording van de schriftelijke vragen van de raadsleden R.C.J de Roon (D66), A. Kockelkoren (GroenLinks) en T.J. Vonk (ChristenUnie-SGP over "Unsolicited proposal Parkhaven".

Portefeuillehouder: S.A. Kurvers

Aan de Gemeenteraad.

Op 1 november 2019 stelden R.C.J de Roon (D66), A. Kockelkoren (GroenLinks) en T.J. Vonk (ChristenUnie-SGP) ons schriftelijke vragen over "Unsolicited proposal Parkhaven". (19bb022932)

Inleidend wordt gesteld:
"Recentelijk heeft de commissie BWB een werkbezoek gebracht aan de Parkhaven. Middels het project Parkhaven kan het gebied, dat nu voornamelijk bestaat uit groen en de Euromast, mogelijk worden omgetoverd naar woningen, rondom de Euromast. Het project ligt flink ter discussie bij omwonenden, vanwege o.a. de ligging rondom het monument, de bouwplannen hoogte, impact op de verkeerssituatie en de zorg om groen.

Op 29 mei 2019 heeft de commissie BWB het voorstel behandeld over 'unsolicited proposals', het voorstel om het voor marktpartijen mogelijk te maken om zelf met een woningbouwinitiatief te komen. Tijdens de daaropvolgende raadsvergadering werd het voorstel aangenomen, samen met het amendement van D66 Rotterdam genaamd 'Een integrale blik op onverwachte initiatieven'.

D66 Rotterdam heeft dit amendement ingediend, omdat het belangrijk is dat alle woningbouwplannen in Rotterdam voldoen aan de kaders, ambities en akkoorden binnen de gemeente en in staat is om binnen de looptijd van de ontwikkeling aan deze kaders, ambities en akkoorden te voldoen. Voor de woningbouwontwikkeling Parkhaven zijn o.a. het coalitieakkoord, de gebiedsvisie Hoboken, Monumentenverordening Rotterdam 2003, Rotterdam gaat voor groen, Erfgoednota en Rivierennota relevant.

Parkhaven is een unsolicited proposal, maar de vraag is wat er eerder kwam: het voorstel voor de unsolicited proposals of het plan voor project Parkhaven. D66, GroenLinks en CU-SGP onderstrepen dat het belangrijk is dat ook het project Parkhaven voldoet aan alle voorwaarden die worden gesteld aan een unsolicited proposal. Voor het project Parkhaven zijn D66, GroenLinks en CU-SGP specifiek geïnteresseerd in voorwaarde D dat dankzij het aangenomen amendement is toegevoegd.

Op dit moment is de projectontwikkelaar van het project Parkhaven bezig met een haalbaarheidsstudie, mede op basis waarvan de nota van uitgangspunten wordt vastgesteld. Gezien het vorenstaande hebben wij de volgende vragen aan het college:"

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:
Is het project Parkhaven al getoetst aan alle voorwaarden die worden gesteld aan een unsolicited proposal?

Antwoord:
De toetsing van het initiatief is momenteel nog niet voor alle voorwaarden mogelijk omdat hiervoor nog niet alle gegevens beschikbaar zijn. Wij lichten u dit hieronder voor de 12 voorwaarden toe. Deze voorwaarden, zoals vastgesteld door uw raad op 27 juni 2019, hebben we voor de volledigheid bijgevoegd als bijlage 1.

In de raadsbrief van 18 april 2019 (19bb014319) is reeds aangegeven dat het UP aan criterium A voldoet: het maakt geen deel uit van een grondexploitatie in uitvoering. Tevens is in deze brief aangegeven dat uit de vervolgprocedure zal blijken of het initiatief aan alle overige criteria voldoen zal. Deze procedure van de haalbaarheidsstudie is nog niet afgerond; deze is pas dan afgerond met de besluitvorming in uw raad over de haalbaarheid van dit initiatief.

We kunnen u wel melden dat het initiatief voldoet aan voorwaarde B: de gemeente is voor deze locatie enkel in gesprek met Parkhaven Partners (initiatiefnemers). Ook aan voorwaarde K wordt voldaan. De gemeente heeft op 4 oktober 2019 per brief een voorreservering afgegeven (AS19/08549). Daarin is opgenomen dat de kosten voor rekening en risico van de initiatiefnemers zijn.

Met betrekking tot de voorwaarden C en D kan gesteld worden dat met het programma van eisen (nu genoemd: toetsingskader UP) hier invulling aan gegeven wordt. In dit toetsingskader UP zijn de eisen en condities vastgelegd, waaronder het gemeentebestuur bereid zal zijn om het initiatief te faciliteren. Deze uitgangspunten hebben betrekking op zaken als bouwvolume, verschijningsvorm van de gebouwen, kwaliteit van de woningen, inpassingen monumenten, inrichting en maatvoering van de buitenruimte en een programma voor wonen en voorzieningen. Ze zijn afgeleid uit geldende beleidsdocumenten en -programma's, zoals bijvoorbeeld Vuistregels Binnenstad, Programma Rivieroevers en Rotterdamse Stijl, en specifiek en actueel gemaakt voor de Parkhavenstrook. Dit toetsingskader UP wordt gelijktijdig met deze beantwoording, ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

Er is nog geen marktconforme taxatie van de grond uitgevoerd of een koopsom bepaald door de gemeente omdat het hiervoor benodigde ontwikkelprogramma, op te stellen door de initiatiefnemers, nog aan verandering onderhevig is. Aan de voorwaarden die betrekking hebben op financiële zaken kan daarom nog niet worden getoetst. De financiële aspecten zullen deel uit maken van de nog op te stellen ontwikkelovereenkomst. Een onderbouwing voor de voorwaarden E, F, G, H, I, J en L kan pas daarna worden gegeven.

Vraag 2:
Zo ja, kan het college ons een schriftelijke terugkoppeling geven aan welke kaders, ambities en akkoorden onder voorwaarde D het project Parkhaven is getoetst en waarom er voor deze kaders, ambities en akkoorden is gekozen?

Antwoord:
Zie het antwoord bij vraag 1.

Vraag 3:
Zo niet, hoe en wanneer wordt het project Parkhaven aan alle voorwaarden getoetst en waarom is dit nog niet gebeurd?

Antwoord:
Zie het antwoord bij vraag 1.

Voorts wordt gesteld:
"Projectontwikkelaars krijgen de kans om binnen de looptijd van de ontwikkeling aan voorwaarde D te voldoen."

Vraag 4:
Hoe worden projectontwikkelaars van een dergelijk project als Parkhaven hierin begeleid?

Antwoord:
De rolverdeling tussen gemeente en de initiatiefnemers is bij dit haalbaarheidsonderzoek op hoofdlijnen de volgende. De initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor de planontwikkeling en de (inhoudelijke) communicatie. Het wel of niet haalbaar zijn wordt bepaald op basis van het door de initiatiefnemers op te stellen masterplan. De gemeente bevraagt de initiatiefnemers over hun onderzoeken en voorstellen, toetst de inhoud hiervan (op basis van een toetsingskader unsolicited proposal) en ze faciliteert de benodigde bestuurlijke besluitvorming (wel/niet haalbaar plan).

Voor deze begeleiding van de initiatiefnemers is in februari 2019 een gemeentelijk projectteam gestart dat bestaat uit diverse disciplines. De taken van dit projectteam zijn bovenal het opstellen van het toetsingskader, toetsen van (onderzoeks-)voorstellen en de inhoudelijke voorbereiding op thematische werkgroepen met de initiatiefnemers. In deze werkgroepen, waar de marktpartij het voortouw in heeft, worden inhoudelijke issues van het plan gepresenteerd, en bevraagt en toetst de gemeente. Ook wordt het participatietraject besproken.

Bewoners en belanghebbenden worden gefaciliteerd door dit projectteam, maar zoals uit de rolverdeling blijkt vervullen ook de initiatiefnemers hierin een rol. De initiatiefnemers hadden een reeds uitgewerkt initiatief. Daarover is en wordt door de initiatiefnemers zelf input gevraagd aan belanghebbenden, omwonenden en geïnteresseerden (participatieniveau: informeren en consulteren).
Naast de nodige individuele gesprekken met direct belanghebbenden (zoals de ondernemers op de locatie, Bewonersorganisatie Scheepvaartkwartier, Verenigde Ondernemers Scheepvaartkwartier, focusgroep Groen Parkhaven), zijn/worden er op drie momenten informatiebijeenkomsten gepland (met oog voor de rolverdeling):

- Bij het wereldkundig maken van het initiatief – door de initiatiefnemers – mei 2019
- Over het concept toetsingskader UP – door de gemeente – september 2019
- Over het masterplan – door de initiatiefnemers – voorzien eerste kwartaal 2020

De gebiedscommissies Centrum en Delfshaven zijn daarbij betrokken.

De gemeente kan bij een UP waarvoor het college besloten heeft een haalbaarheidsstudie te doen en een voorreservering heeft afgegeven, niet ingaan op andere aanbiedingen en initiatieven voor deze locatie. Zoals onder voorwaarde B is gesteld: first come, first served. Bewoners en belanghebbenden kunnen daarom nu voor de locatie Parkhaven geen gebruik maken van het Right to Challenge (waaronder verstaan wordt het begeleiden van initiatieven van inwoners door gemeentelijke experts).

Vraag 5:
Hoe en door wie worden bewoners en belanghebbenden gefaciliteerd in deze fase?
Kunnen ze gebruik maken van hun Right to Challenge?

Antwoord:
Zie antwoord op vraag 4.

Vraag 6:
Mocht het project Parkhaven al aan voorwaarde D zijn getoetst, dienen de projectontwikkelaars de plannen nog aan te passen om aan bepaalde kaders, ambities en akkoorden van de gemeente te voldoen, waar het project op dit moment nog niet aan voldoet? En zo ja, om welke gaat dit?

Antwoord:
De kaders, ambities en akkoorden van de gemeente waaraan het initiatief Parkhaven dient te voldoen vormen de onderlegger voor het toetsingskader UP (in de voorwaarden wordt dit programma van eisen genoemd). Deze zijn ten behoeve van het toetsingskader onderling afgestemd voor deze locatie. Het toetsingskader UP wordt gelijktijdig met deze beantwoording ter vaststelling aan uw raad aangeboden. De toetsing heeft dus nog niet plaats gevonden. Het masterplan dat momenteel wordt opgesteld door de initiatiefnemers zal onder andere beoordeeld worden op dit ruimtelijke en programmatische toetsingskader UP en bepaalt daarmee voor een belangrijk deel het wel of niet haalbaar zijn van deze ontwikkeling voor Parkhaven.

Afstemming van de eisen binnen de gemeentelijke afdelingen en de input vanuit de participatie hebben tot nu toe de volgende consequenties op het ingediende marktinitiatief Parkhaven:

- Een dubbelzijdige ontsluitingsweg met een gescheiden tweerichting fietspad (vergelijkbaar met de huidige situatie) i.p.v. een fietsstraat (een straat voor langzaam verkeer waar de auto getolereerd wordt) zoals de initiatiefnemers hadden voorgesteld;
- Een bredere kade waardoor de verblijfswaarde en routing past bij het Programma Rivieroevers;

Bijlage 1
De voorwaarden voor het faciliteren van een unsolicited proposal door de raad vastgesteld in juni 2019 (met kenmerk 19bb16680)

a. de locatie maakt geen deel uit van een grondexploitatie in uitvoering;
b. de Gemeente is niet reeds in gesprek met een initiatiefnemer die zich eerder bij haar heeft gemeld ('first come, first served');
c. het plan zodanig beantwoordt aan een bestuurlijk vast te stellen programma van eisen dat de gemeente aan het initiatief prioriteit wil geven;
d. het plan voldoet aan de kaders, ambities en akkoorden binnen de gemeente. Indien dit niet het geval is, de initiatiefnemer zo goed als gezien de specifieke omstandigheden van het project redelijkerwijs mogelijk is, in staat is om binnen de looptijd van de ontwikkeling aan de kaders, ambities en akkoorden te voldoen (deze voorwaarde is toegevoegd a.g.v. een amendement)
e. de transactie die de gemeente aangaat niet op enigerlei wijze valt aan te merken, of onderdelen bevat die aan te merken zijn, als overheidsopdracht waarmee de transactie onderhevig wordt aan het aanbestedingsrecht (bijvoorbeeld door cumulatie van eisen van een bouwplicht, een rechtstreeks economisch belang en eisen die verder gaan dan het bouwbesluit);
f. de overeen te komen koopsom, blijkend uit een of meerdere in opdracht van de gemeente uitgevoerde externe taxatie(s), marktconform is (geen ongeoorloofde staatsteun);
g. geen reden tot twijfel kan bestaan aan de integriteit (Bibobtoets) en/of solvabiliteit van de initiatiefnemer;
h. de marktpartij binnen de looptijd van de ontwikkelovereenkomst ('grondreservering) gemotiveerd toelicht in staat te zijn het project terstond na aankoop van de grond te kunnen realiseren (bijvoorbeeld door het overleggen van aan aanneemovereenkomst);
i. de initiatiefnemer heeft naar het oordeel van de gemeente voldoende ervaring met de realisatie van vergelijkbare woningbouwprojecten en wordt in financieel opzicht in staat geacht met het project terstond na koop van grond te kunnen starten met de bouw van de woningen en het bouwproces vervolgens ononderbroken te kunnen voort zetten;
j. de initiatiefnemer stelt het verkrijgen van subsidies van de gemeente of andere overheden niet als voorwaarde voor het aankopen van de voor het initiatief benodigde gronden;
k. de initiatiefnemer bereid is de kosten voor het uitwerken van diens initiatief tot een definitief plan, alsmede het in procedure brengen van dit plan. voor eigen rekening en risico te nemen;
l. de gemeente zich in de ontwikkelovereenkomst het recht voorbehoudt om, zonder opgave van haar moverende redenen, af te zien van het sluiten van een koopovereenkomst en/of de verkoop van de betreffende gemeentegronden via een meervoudige selectieprocedure te laten verlopen.

- Een bredere strook tussen bebouwing en de Maastunnel ten behoeve van goede langzaam verkeer verbindingen;
- Bredere tussenstraten zodat de verbinding tussen water en park beter beleefd kan worden;
- Door bovenstaande 3 aanscherpingen is het potentiele bouwplot verkleind. En het bouwvolume is substantieel teruggebracht: van ca. 85.000 m^2 BVO naar ca. 73.500 m^2 BVO, van 10 naar 9 gebouwen, van ca. 700 naar ca. 650 woningen.
- Een lossere opbouw van het bouwvolume om de beleving van een wand van bebouwing te verminderen, onder andere door meer variatie te eisen in bouwhoogte (waaronder twee hoogteaccenten tot 45 meter), in de opbouw van de gevels, in ruimte tussen de gebouwen en in architectonische uitstraling.

Vraag 7:
Mocht het project Parkhaven nog niet aan voorwaarde D zijn getoetst, kan het college, wanneer dit wel is gebeurd, een terugkoppeling geven aan de raad op welke kaders, ambities en akkoorden de projectontwikkelaars het Project Parkhaven dienen aan te passen?

Antwoord:
Zie antwoord vraag 6.

We hopen dat u er vertrouwen in heeft dat de gemeente een zorgvuldig traject heeft ingezet voor de beoordeling van dit marktinitiatief.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris, De burgemeester,

V.J.M. Roozen A. Aboutaleb

Bijlage 1
De voorwaarden voor het faciliteren van een unsolicited proposal door de raad vastgesteld in juni 2019 (met kenmerk 19bb16680)

a. de locatie maakt geen deel uit van een grondexploitatie in uitvoering;
b. de Gemeente is niet reeds in gesprek met een initiatiefnemer die zich eerder bij haar heeft gemeld ('first come, first served');
c. het plan zodanig beantwoordt aan een bestuurlijk vast te stellen programma van eisen dat de gemeente aan het initiatief prioriteit wil geven;
d. het plan voldoet aan de kaders, ambities en akkoorden binnen de gemeente. Indien dit niet het geval is, de initiatiefnemer zo goed als gezien de specifieke omstandigheden van het project redelijkerwijs mogelijk is, in staat is om binnen de looptijd van de ontwikkeling aan de kaders, ambities en akkoorden te voldoen (deze voorwaarde is toegevoegd a.g.v. een amendement)
e. de transactie die de gemeente aangaat niet op enigerlei wijze valt aan te merken, of onderdelen bevat die aan te merken zijn, als overheidsopdracht waarmee de transactie onderhevig wordt aan het aanbestedingsrecht (bijvoorbeeld door cumulatie van eisen van een bouwplicht, een rechtstreeks economisch belang en eisen die verder gaan dan het bouwbesluit);
f. de overeen te komen koopsom, blijkend uit een of meerdere in opdracht van de gemeente uitgevoerde externe taxatie(s), marktconform is (geen ongeoorloofde staatsteun);
g. geen reden tot twijfel kan bestaan aan de integriteit (Bibobtoets) en/of solvabiliteit van de initiatiefnemer;
h. de marktpartij binnen de looptijd van de ontwikkelovereenkomst ('grondreservering) gemotiveerd toelicht in staat te zijn het project terstond na aankoop van de grond te kunnen realiseren (bijvoorbeeld door het overleggen van aan aanneemovereenkomst);
i. de initiatiefnemer heeft naar het oordeel van de gemeente voldoende ervaring met de realisatie van vergelijkbare woningbouwprojecten en wordt in financieel opzicht in staat geacht met het project terstond na koop van grond te kunnen starten met de bouw van de woningen en het bouwproces vervolgens ononderbroken te kunnen voort zetten;
j. de initiatiefnemer stelt het verkrijgen van subsidies van de gemeente of andere overheden niet als voorwaarde voor het aankopen van de voor het initiatief benodigde gronden;
k. de initiatiefnemer bereid is de kosten voor het uitwerken van diens initiatief tot een definitief plan, alsmede het in procedure brengen van dit plan. voor eigen rekening en risico te nemen;
l. de gemeente zich in de ontwikkelovereenkomst het recht voorbehoudt om, zonder opgave van haar moverende redenen, af te zien van het sluiten van een koopovereenkomst en/of de verkoop van de betreffende gemeentegronden via een meervoudige selectieprocedure te laten verlopen.

EERSTE REACTIE RIJKSDIENST VOOR CULTUREEL ERFGOED

Naar aanleiding van de presentatie vorige week van het 'unsollicited proposal' en het concept toetsingskader hebben RCE en gemeente afgesproken dat RCE een reactie zou geven per mail, voorafgaand aan de presentatie aan de raad op 15 januari.

RCE heeft na de presentatie de locatie bezocht, het document bestudeerd en nog wat andere stukken er even weer bij gepakt. Dit heeft geleid tot onderstaande reactie, waarbij we vanuit een analyse van de cultuurhistorische waarden en essenties van de monumenten meegeven wat van belang is om te handhaven bij nieuwe ontwikkelingen.

Voor deze reactie is onder meer gekeken naar de toelichting op het beschermd gezicht Scheepvaartkwartier, de registeromschrijvingen waarin de cultuurhistorische waarden zijn beschreven en verschillende analyses gemaakt in opdracht van de gemeente Rotterdam, zoals de cultuurhistorische analyse Hoboken door het bureau SteenhuisMeurs uit 2008. Tevens is het Masterplan dat in 2011 is opgesteld voor Het Park in ogenschouw genomen.

Het plangebied bezit cultuurhistorische waarden waar in de ruimtelijke ontwikkelingen rekening mee is te houden. Het betreft een groene parkstrook met daarin de als rijksmonumentaal complex beschermde Maastunnel met ventilatiegebouwen en toegangsgebouwen, de Euromast (rijksmonument) en het plangebied grenst direct aan Het Park (rijksmonument). Tevens grenst het direct aan het beschermd stadsgezicht Scheepvaartkwartier. Bij de rijksmonumenten en het beschermd stadsgezicht gaat het om een nationaal belang.

De parkstrook is in gebruik als ontsluiting van de Euromast, voor recreatieve doeleinden waaronder een midgetgolfpark, voor wandelaars. De monumenten Het Park en de Euromast (en de daaraan verbonden parkstrook) hebben een functie als recreatiegebied voor de gehele stad en voor bezoekers. De belevingswaarde van de rijksmonumenten in dit gebied is essentieel.

Het rijksmonument Het Park is in de 19e eeuw ontworpen door de bekende landschapsarchitecten Zocher. Met het Museumpark is het één van de twee belangrijkste groene ruimtes in de binnenstad. Het Park is bewust zo aangelegd, dat er een groene idylle zou ontstaan zonder zicht op de haven. Karakteristiek voor Het Park is dat een introvert karakter heeft en begrensd is door dijken. Al vóór Het Park werd aangelegd, bestond hier een structuur van groen beplante dijken met daaraan gelegen uitspanningen en buitenplaatsen. Het ontwerp van Het Park is op deze oudere structuur aangepast. Deze duidelijke groene begrenzing van Het Park, waar de dijken onderdeel van uit maken, is van belang voor het behoud van het introverte karakter van het rijksmonument. Het is van belang dat de duidelijke begrenzing ook bij nieuwe ontwikkelingen blijft bestaan.
De wens om Het Park een meer comfortabele verbinding te geven vanaf de Euromast is begrijpelijk. Vervanging van de huidige brug stuit niet op bezwaren. Een overbrugging vanuit Het Park naar de Euromast kan echter niet te breed zijn, anders wordt de essentiële karakteristiek van de duidelijke groene begrenzing verstoord.

Het Maastunnelcomplex is aangelegd in de groenstrook tussen Het Park en de Parkhaven in de periode 1937-1942. Na voltooiing is het deel van de groenstrook dat niet voor de

Maastunnel was gebruikt voor de open tunnelbak als groenstrook ingericht. In het zicht vanuit het groen naar de rivier staan nu de monumentale ventilatiegebouwen naar ontwerp van A. van der Steur.
Het is van belang dat het tracé van het Maastunnelcomplex en de open tunnelbak in het groen goed herkenbaar blijven. Een nieuwe dwarsverbinding vanuit Het Park naar de Euromast moet de ervaring van het rijden in de open tunnelbak en het inrijden van de tunnel niet verstoren.

De Euromast is niet alleen een lokaal, maar een nationaal icoon. Daarom is het door de Minister van OCW beschermd als rijksmonument. Het is één van de selecte groep rijksmonumenten (ca. 180) die als toonbeelden van de Wederopbouwperiode 1940-1965 zijn aangewezen. Aanwijzing gebeurde op verzoek van de eigenaar, de Merwedegroep BV. Het College van B&W heeft de Minister positief geadviseerd inzake het verzoek tot aanwijzing. De Euromast was immers al in 2000 als gemeentelijk monument aangewezen vanwege de uitzonderlijke architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten. De gemeente ziet de Euromast als één van de belangrijkste iconen van de naoorlogse Rotterdamse architectuur. De Raad van Cultuur ziet de Euromast als icoon van de wederopbouw van Rotterdam.

De Euromast is gerealiseerd als bouwwerk in een groenstrook, ter gelegenheid van de internationale tuinbouwtentoonstelling Floriade, een publieksmanifestatie in 1960. Vanwege de betekenis als oriëntatiepunt in het stadsilhouet is de Euromast van belang. Hierbij spelen de volgende aspecten een belangrijke rol : de hoogte, de hoofdvorm en de markante vrije ligging aan de Maasoever en de nog gave relatie met de omgeving waarop de mast vrije uitzichten geeft zoals het 19-eeuwse stadspark en het knooppunt van verkeerswegen.

Opvallend is dat in diverse documenten de Euromast telkens wordt afgebeeld vanuit de lucht in plaats van vanaf het maaiveld. Voor de inwoners én bezoekers van Rotterdam is de beleving vanaf maaiveld echter het belangrijkste. Hierbij gaat het om de beleving voor wandelaars, hardlopers fietsers, bezoekers van de Euromast en automobilisten vanaf het verkeersplein en gebruikers van de Maastunnel. De beleving bestaat uit de totale beleving, het gaat niet alleen om de beleving van de bovenkant van de Euromast of vanuit de Euromast.

In het huidige voorstel wordt de Euromast opgenomen in de bebouwing. Dit doet afbreuk aan de stedenbouwkundige betekenis van de Euromast als icoon in het groen. Door de Euromast op te nemen in bebouwing wordt hij losgemaakt van de groene context op het maaiveld. Omdat hiermee de essentie van de Euromast als uitkijktoren in het groen wordt aangetast is dit een ongewenste ontwikkeling.

De stedenbouwkundige betekenis, de ervaring als iconisch bouwwerk, oprijzend uit het groen is een essentieel onderdeel van de monumentale waarde. De stedenbouwkundige kwaliteit van de Euromast is gerelateerd aan de maat en afmetingen van het groene grondvlak waarin hij is geplaatst.
Voortzetting van de stedenbouwkundige betekenis van Euromast is afhankelijk van de afmetingen van het groen, waarin deze is gesitueerd en de maat en situering van belendende bouwvolumes, De verbinding van de Euromast met Het Park is eveneens onderdeel van de stedenbouwkundige kwaliteit van het monument.

Het is voor de beleving van dit rijksmonument **essentieel** om:

-de vrije ligging van de Euromast te waarborgen
-het kenmerk dat de Euromast oprijst uit het groen te handhaven
-relatie tussen het gebouwhoogte en het grondvlak te analyseren om de betekenis te kunnen handhaven van een gebouw in het groen
-de sokkel en de onderbouw te kunnen blijven zien, de onderbouw die uitkraagt boven het maaiveld
-de beleving vanaf het knooppunt van verkeerswegen goed in ogenschouw te nemen
-het uitzicht vanaf de scheepsbrug over de havens te behouden

Het realiseren van enige bebouwing in de genoemde groenstrook is voorstelbaar. Ruimtestudies en visualisaties op basis van vooraf bepaalde visualisatiepunten moeten uitsluitsel geven over plaats, positie en hoogte van de te realiseren bebouwing rond de Euromast om de stedenbouwkundige betekenis van de Euromast te continueren. Zowel de beleving vanuit de stad, vanaf het kruispunt van de GJ de Jongweg met de Westzeedijk, als vanaf de Nieuwe Maas is daarbij maatgevend.

Mijlpalen project Parkhaven, Rotterdam
Datum: 21 januari 2020

Besluitvorming Toetsingskader, Haalbaarheid/Masterplan

- 22 januari 2020 : Raadcie – behandeling toetsingskader UP;
- 30 januari 2020 : Raad – vaststelling toetsingskader UP;
- 28 mei 2020 : Raad – vaststelling Masterplan / haalbaarheid

Bestemmingsplan

- Juni – oktober 2020 : Uitwerking bestemmingsplan (gemeente/VOF)
- November 2020 – mei 2021 : bestemmingsplanprocedure (gemeente)
- Juni 2021 : vaststelling bestemmingsplan (gemeente)

Omgevingsvergunning(en)

- November 2020–maart 2021: Uitwerking omgevingsvergunning(en) (VOF)
- April 2021 : indieningen omgevingsvergunning(en) (VOF) (toetsting tijdens bestemmingsplan procedure)
- Juli – augustus 2021 : afgifte omgevingsvergunning(en) – na vaststelling bestemmingsplan (gemeente)

Bouw

- Augustus – september 2021 : Bouwrijp maken (gemeente)
- Oktober – December 2021 : Start bouw (VOF)
- Q4 2021 – Q4 2024/Q1 2025 : Bouw (VOF)

Gemeente Rotterdam

Onderwerp: gevraagd advies inzake Nota van Uitgangspunten Parkhaven

Gebied Delfshaven

VERTROUWELIJK

Bezoekadres: Looiershof 1 - 11
3024 CZ ROTTERDAM
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: http://www.rotterdam.nl/delfshaven

Retouradres: Postbus 70012 3000 KP Rotterdam

Van: Gebiedscommissie Delfshaven
Telefoon: 010 - 267 6434
E-mail: gebiedscommissies@rotterdam.nl

College van Burgemeester en Wethouders
T.a.v. Wethouder B. Kurvers
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Uw brief van: 4-11-2019
Uw kenmerk: BS19/01246-19bb022760
Ons kenmerk: BSD-GbKC-3490754
Bijlage(n): -

Datum: 13 november 2019

Geacht college, geachte wethouder Kurvers,

Hierbij sturen wij u het advies inzake het concept van de Nota van Uitgangspunten Parkhaven d.d. 25 oktober 2019 (NvU), dat de Gebiedscommissie Delfshaven in haar besloten vergadering van 12 november 2019 heeft vastgesteld.

Het advies luidt:
De uitgangspunten in de nota worden gepresenteerd alsof het Park geïsoleerd van de stad bestaat. Daarbij wordt de bredere context over het hoofd gezien, zoals:

- De stenige aangrenzende wijken Delfshaven en Centrum en het welzijn van haar bewoners die voor groenbeleving op het Park zijn aangewezen;
- De sterke toename van bevolking in de omliggende wijken waardoor het Park teveel onder druk komt te staan en dus juist uitgebreid zou moeten worden met groen;
- Alle Rotterdammers voor wie het Park en omgeving (inclusief Euromast en Maastunnel) iconen zijn die belangrijke componenten zijn voor de identiteit van hun stad;
- De leefbaarheid en het vestigingsklimaat van de stad waarvoor voldoende en hoogwaardig groen, mobiliteit en het koesteren van monumenten essentiële componenten zijn;
- Kosten en baten op de lange termijn. De vraag is of de financiële voordelen van de ontwikkeling op de Parkhaven op de korte termijn opwegen tegen de mogelijke waardevermindering op de langere termijn als de leefbaarheid, identiteit en daarmee de aantrekkelijkheid van de stad minder worden. Niet uitgesloten is dat de kosten uiteindelijk hoger uitvallen dan de baten.

Bovendien is er duidelijk sprake van doelredeneren: er wordt een probleem gecreëerd om richting bouwen te redeneren. De ‘problematiek’ zou een lelijke kade zijn en daarvoor wordt bebouwing van de groenstrook naast de Euromast als vanzelfsprekende oplossing gepresenteerd. Dat causale verband bestaat niet en daarmee is de aanname waarop de NvU is gebaseerd onjuist. Er is dus überhaupt geen aanleiding om een NvU voor bebouwing van de groenstrook op te stellen. Juist de behoefte aan meer groen biedt kansen voor verbetering van de kade: de bestaande groenstrook met de daarop groeiende bomen benutten als een logische verbinding naar een groene parkachtige kade om het Park te ontlasten van de toenemende druk.

Net als bij de diverse informatiebijeenkomsten wordt in de NvU de Gebiedsvisie Hoboken (2009) prominent naar voren geschoven als argument voor bouwen. Deze gebiedsvisie is echter nooit

door de gemeenteraad vastgesteld en heeft daardoor geen status. Het in 2013 wel door de raad vastgestelde Bestemmingsplan Scheepvaartkwartier zet niet in op bebouwing.

Zo is de NvU een weerspiegeling van het proces zoals tot nu heeft plaatsgevonden; sterk sturend richting de bouw van een hoge muur van flats op de groenstrook naast de Euromast. Hierdoor ontstaat een visuele afsluiting van het Park en komen er ongeveer 2000 nieuwe bewoners die het Park als achtertuin krijgen, in plaats van een noodzakelijke uitbreiding van groen om de bevolkingsgroei op te kunnen vangen. De behoefte van een groot deel van de Rotterdammers wordt genegeerd. Dat is niet uit te leggen, want wat is een stad zonder bewoners?

Ook niet uit te leggen is dat er enerzijds hoogwaardig groen minder toegankelijk wordt door massale bouw, terwijl anderzijds de bouwontwikkelingen stagneren in het naastgelegen Lloydkwartier en de Schiehaven-noord. Daar liggen bouwkavels en stenig terrein met voldoende ruimte voor het beoogde aantal woningen voor de Parkhaven. Deze gang van zaken roept vragen op over de afweging van belangen. Op de korte termijn zou daar gebouwd moeten worden, en aangezien 18.000 woningen niet tegelijkertijd gerealiseerd kunnen worden, kunnen vervolgens Merwe-Vierhavens en andere plekken worden ontwikkeld. Er is voldoende ruimte in Rotterdam en bovendien kan het innovatieve potentieel in de stad beter benut worden. Het aantasten van de groene en monumentale omgeving van het Park is voor de bouwopgave niet nodig.

Gezien bovenstaande adviseert de Gebiedscommissie Delfshaven negatief ten aanzien van de hele Nota van Uitgangspunten, omdat het belang van Rotterdam en haar bewoners over het hoofd wordt gezien, en omdat er geen valide aanleiding is om de nota überhaupt op te stellen.

De Gebiedscommissie verzoekt het college tevens nadrukkelijk meer voortgang te boeken op de bestaande aangewezen bouwlocaties en de kennis van de commissie en bewoners in te zetten voor de optimale invulling ervan, alsmede voor het meedenken over meer bouwlocaties, zodat de gemeentelijke ambities met draagvlak kunnen worden waargemaakt.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Namens de Gebiedscommissie Delfshaven,

J. Viergever,
Wijkmanager.

M.T. Woltering,
Lid Gebiedscommissie Delfshaven.

Rotterdam, 17 december 2019. 19bb024208

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Ruimtelijk en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal[1] Parkhaven.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- De ontwikkeling van de Parkhavenstrook onder de voorwaarden zoals verwoord in het ruimtelijk en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal Parkhaven als wenselijk te beschouwen, mits in een latere fase de haalbaarheid wordt aangetoond.
- Dit toetsingskader vast te stellen en te benutten voor beoordeling van de haalbaarheid van het door initiatiefnemers op te stellen masterplan.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?
Middels een brief van het college bent u op 18 april 2019 op de hoogte gebracht van het voornemen voor het uitvoeren een haalbaarheidsonderzoek naar een unsolicited proposal over woningbouw op de Parkhaven.
Op 13 juni 2019 heeft de raad met een besluit "grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw" de voorwaarden voor het faciliteren van een unsolicited proposal (UP) vastgesteld. Een daarvan is dat het plan moet voldoen aan een vastgesteld programma van eisen (hier: toetsingskader UP); ook is een voorwaarde dat het plan moet voldoen aan kaders, ambities en beleid van de gemeente.
Met het bijgevoegde toetsingskader UP (bijlage 1) wordt invulling gegeven aan deze twee voorwaarden.

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

- Collegeprogramma 'Nieuwe Energie voor Rotterdam' (18bb5320)
- Bouwmaatregelen Woningbouw Rotterdam 2018-2021 (18bb010674)
- Woningbouwakkoord 2018-2021 (18bb010674)
- Gebiedsvisie Hoboken 2030 (09gr377)
- Collegebesluit verkenning woningbouwontwikkeling Parkhaven d.d. 16 april 2019 (19bb14319)
- Raadsbesluit Grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw d.d. 13 juni 2019 (19bb16680).

---

[1] Voorheen Nota van Uitgangspunten

Toelichting:

Inleiding
De ontwikkelcombinatie Parkhaven Partners heeft eind december 2018 op eigen initiatief een voorstel ingediend voor de ontwikkeling van het onbebouwde terrein aan de Parkhaven, aan weerszijden van de Euromast. Op 16 april 2019 heeft het College besloten tot een haalbaarheidsonderzoek van het unsolicited proposal.
Onderdeel van dit haalbaarheidsonderzoek is het vaststellen van een kwalitatief toetsingskader voor het door de initiatiefnemers op te stellen masterplan.

Haalbaarheidsonderzoek
Het college heeft het haalbaarheidsonderzoek voor de parkhavenstrook toegestaan omdat dit initiatief voldoende (kwalitatieve) elementen in zich heeft om als UP opgepakt te kunnen worden.

- Het initiatief is gebaseerd op gedegen voorbereiding door vijf partijen die zich verenigd hebben in een consortium.
- Het consortium omvat partijen met aantoonbare kennis en kunde om verdere planontwikkeling en uitvoering op te kunnen pakken (ontwikkelaar, bouwer, investeerder en een woningcorporatie) wat vertrouwen wekt om deze ontwikkeling voortvarend op te kunnen pakken.
- Het marktinitiatief beantwoordt dermate ruim aan de gemeentelijke ambities dat de gemeente hieraan prioriteit wil geven. De ontwikkeling van Parkhaven kan:
    - zorgen voor realisatie van ca 650 woningen conform de verhouding 20% sociaal, 30% middensegment, 30% hoger segment en 20% topsegment: voor iedere Rotterdammer.
    - een gewild woonmilieu toevoegen aan de stad: wonen in de binnenstad, aan Het Park én aan de rivier.
    - de kade transformeren van parkeerzone naar een aantrekkelijke groene kade, met veel verblijfswaarde en een sterke beleving van de rivier.
    - van de Parkhavenkade een verbindende schakel maken in de ontwikkeling van de rivieroevers tot stedelijk parklandschap.
    - de overbrugging van de Maastunneltraverse als verbinding tussen Het Park en de kade verbeteren: breder, toegankelijker en veiliger.
    - het verrijken van het bestaande recreatief toeristisch cluster (jaarlijks meer dan 750.000 bezoekers) en kleinschalige werkunits toevoegen ter versterking van de werkgelegenheid.
    - een aantrekkelijk deel van de stad laten ontstaan: met meer samenhang tussen functies en meer aantrekkingskracht op de Rotterdammer.

De haalbaarheid van het marktinitiatief wordt bepaald op basis van een masterplan opgesteld door de initiatiefnemer en wordt t.z.t. beoordeeld met:
- het toetsingskader UP – als kwalitatieve toets (inclusief milieutoets)
- de grex – als financiële toets
- een concept ontwikkelovereenkomst – ten behoeve van rol- en risicoverdeling.

De beoordeling van het initiatief op basis van deze toetsen leidt tot een advies aan het bestuur over het wel of niet haalbaar achten van het initiatief van Parkhaven Partners. In dit advies zullen de resultaten van het participatie-traject worden meegenomen. Besluitvorming in uw raad over de haalbaarheid van het marktinitiatief is voorzien in het voorjaar van 2020 aan de hand van het Masterplan en een besluit over het wel of niet openen van een GREX.

Toetsingskader UP
In dit toetsingskader zijn de eisen en condities vastgelegd, waaronder het college bereid is om het initiatief te faciliteren. Deze uitgangspunten hebben betrekking op zaken als bouwvolume, verschijningsvorm van de gebouwen, kwaliteit van de woningen, inpassingen monumenten, inrichting en maatvoering van de buitenruimte en een programma voor wonen en voorzieningen.
De uitgangspunten zijn afgeleid uit geldende beleidsdocumenten en -programma's en zijn specifiek en actueel gemaakt voor de Parkhavenstrook. In bijlage 1 van het toetsingskader UP is een overzicht gegeven van de relevante beleidskaders.

Participatie
Verder is bij de totstandkoming van het toetsingskader input verkregen via participatie. De initiatiefnemer had reeds een uitgewerkt ruimtelijk plan. Omdat er dus al een plan is, is hierover input gevraagd aan belanghebbenden, omwonenden en geïnteresseerden (participatieniveau: informeren en consulteren).

Naast de nodige individuele gesprekken met direct belanghebbenden zoals de ondernemers op de locatie, Bewonersorganisatie Scheepvaartkwartier, Verenigde Ondernemers Scheepvaartkwartier, focusgroep Groen Parkhaven, zijn er twee participatiebijeenkomsten geweest.
- Bij het uitkomen van het initiatief – door de initiatiefnemer – mei 2019 – circa 300 bezoekers op 2 avonden
- Over het concept toetsingskader – door de gemeente – september 2019 – circa 220 bezoekers op 2 avonden

De verslagen worden gepubliceerd op rotterdam.nl/parkhaven.

Over het masterplan zal de initiatiefnemer in het eerste kwartaal van 2020 participatie organiseren.

Op 16 oktober jl. was er een werkbezoek van de raadscommissie BWB naar Parkhaven. Tijdens deze ochtend heeft de initiatiefnemer haar plan gepresenteerd en kregen een aantal belanghebbenden de kans om in gesprek te gaan met de commissieleden. Ook is gezamenlijk de locatie bezocht.

De gebiedscommissies Centrum en Delfshaven zijn betrokken, en ook uitgenodigd voor het werkbezoek van de raadscommissie BWB. Beide gebiedscommissies hebben middels ongevraagde adviezen aangegeven tegen het bebouwen van de Parkhavenstrook te zijn (zie bijlagen). Deze adviezen worden afgewogen bij (finale) besluitvorming over de haalbaarheid, zoals is toegezegd door wethouder BWEG middels wethouderbrieven 5 november jl.

De eisen van de gemeente, die mede op basis van input vanuit de participatie zijn geformuleerd, hebben de volgende consequenties voor het ingediende marktinitiatief Parkhaven:

- een dubbelzijdige ontsluitingsweg met een gescheiden tweerichting fietspad (vergelijkbaar met de huidige situatie) in plaats van een fietsstraat (een straat voor langzaam verkeer waar de auto getolereerd wordt);
- een bredere kade waardoor de verblijfswaarde en routing past bij het programma Rivieroevers, een bredere strook tussen bebouwing en de Maastunnel ten behoeve van goede langzaam verkeer verbindingen, en bredere tussenstraten (van 7 naar gemiddeld 15 m.) zodat de verbinding tussen water en park beter beleeft kan worden. Hierdoor is het potentiele bouwplot op het maaiveld verkleind. Het bouwvolume is substantieel teruggebracht: van ca. 85.000 m^2 BVO naar ca. 73.500 m^2 BVO, van 10 naar 9 gebouwen. Het aantal woningen is daarmee verlaagd van ca. 700 naar ca. 650;
- een lossere opbouw van het bouwvolume om de beleving van een wand van bebouwing te verminderen, onder andere door meer variatie te eisen in bouwhoogte (waaronder twee hoogteaccenten tot 45 meter), in de opbouw van de gevels, in ruimte tussen de gebouwen en in architectonische uitstraling.

Wij vragen uw raad het toetsingskader UP Parkhaven vast te stellen en te benutten als kwalitatief toetsingskader bij het beoordelen van de haalbaarheid van het unsolicited proposal. En de ontwikkeling van de Parkhavenstrook als wenselijk te beschouwen onder de voorwaarden zoals gesteld in het toetsingskader. Bij de vaststelling van het Masterplan en de daarbij behorende grondexploitatie maakt u uw finale afweging.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:
Indien het haalbaarheidsonderzoek leidt tot een gemeentelijke grondexploitatie en daarbij de totale investeringen en baten minimaal neutraal zijn dan zal aan de gemeenteraad worden voorgesteld om een grondexploitatie in uitvoering te nemen. Het stellen van randvoorwaarden aan het woonprogramma (20% sociaal en 30% middelduur en 30% groot genoeg voor gezinnen) heeft een negatief effect op de opbrengstpotentie van deze locatie. Vooralsnog blijft het uitgangspunt echter dat de GREX minimaal sluitend moet zijn.

Aanpassing interne procedure unsolicited proposals
In de collegebrief van 18 april 2019 (19bb14319) is bij de interne procedure voor unsolicited proposals onder punt 6 gemeld: het college stelt het programma van eisen (red. lees: het TUP) vast, mits de haalbaarheid van een financieel sluitende grondexploitatie is aangetoond.

Het College heeft besloten om dit aan te passen op twee punten.

1. Voor het vaststellen van een financieel sluitende grondexploitatie is minimaal een masterplan benodigd. Het TUP biedt onvoldoende houvast voor het aantonen van de financiële haalbaarheid. Er zijn nog te veel onzekerheden, die uitgewerkt moeten worden in het masterplan. Bijvoorbeeld heeft het nu geen nut om een marktconforme

taxatie uit te voeren. Echter dit is essentieel voor het aantonen van de haalbaarheid van een grondexploitatie.
2. De tweede aanpassing betreft: de TUP wordt ter vaststelling aangeboden aan de Raad. Door de TUP vast te laten stellen door de raad in plaats van ter informatie aan te bieden wordt hiervoor een helderder kader gegeven. Er wordt gericht gevraagd naar de mening van de raad over de condities waaronder de locatie te ontwikkelen.
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):

- Ruimtelijk en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal Parkhaven (19bb024912)
- Ongevraagd advies Centrum d.d. 12-09-19 (19bb024914)
- Ongevraagd advies gebiedscommissie Delfshaven d.d. 09-10-19 (19bb024915)
- Ongevraagd advies gebiedscommissie Delfshaven dd 13 november 2019 (19bb022760)

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 december 2019;(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

besluit:

- De ontwikkeling van de Parkhavenstrook onder de voorwaarden zoals verwoord in het ruimtelijke en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal Parkhaven als wenselijk te beschouwen, mits in een latere fase de haalbaarheid wordt aangetoond.
- Dit toetsingskader vast te stellen en te benutten voor beoordeling van de haalbaarheid van het door initiatiefnemers op te stellen masterplan.

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

De griffier, De voorzitter,

Memo
Voor Wethouder Kurvers

16 januari 2020

Ruimtelijk en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal (voorheen nvu) Parkhaven

Tbv. Cie BWB 22 januari 2020

Stadsontwikkeling

Ambt. opdrachtgever:
Steller:
Email steller: @rotterdam.nl
Tel.nr. steller:

Titel Ruimtelijk en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal Parkhaven

Aanleiding
Het college heeft op 17 december 2019 besloten het toetsingskader Parkhaven ter besluitvorming voor te leggen aan de raad (en de vastgestelde procedure voor unsolicited proposals zoals voorgesteld bij het raadsbesluit van 27 juni 2019 daartoe aan te passen). Het is geagendeerd: 22 januari in de cie BWB en 30 januari in de raad.

Gevraagde beslissing aan de raad (en cie BWB)
- De ontwikkeling van de Parkhavenstrook onder de voorwaarden zoals verwoord in het ruimtelijk en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal Parkhaven als wenselijk te beschouwen, mits in een latere fase de haalbaarheid wordt aangetoond.
- Dit toetsingskader vast te stellen en te benutten voor beoordeling van de haalbaarheid van het door initiatiefnemers op te stellen masterplan.

Zie *bijlage 4* voor de bijbehorende stukken (of via RIS).

Tijdlijn (besluiten en participatie)

Eind december 2018	- aanbieding unsolicited proposal door initiatiefnemers
16 april 2019	– collegebesluit tot een haalbaarheidsonderzoek van het voorgestelde plan
18 april 2019	– openbaar middels raadsinformatiebrief; en gelijktijdig (telefonisch) gesprekken met belangrijkste stakeholders en informatiebrief naar de grotere omgeving
Eind mei 2019	– eerste ronde stakeholdergesprekken en informatiebijeenkomsten over het initiatiefplan
29 mei 2019	- cie bwb: besluit grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw, waarbij Parkhaven als pilot voor een unsolicited proposal is genoemd in de toelichting.
27 juni 2019	– raadsbesluit grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw.
27 juni 2019	– ambtelijke presentatie / beantwoording vragen (met initiatiefnemers) in gebiedscommissie centrum
Eind september 2019	– tweede ronde stakeholdergesprekken en informatiebijeenkomsten over het TUP
4 oktober 2019	-
16 oktober 2019	- werkbezoek raadcie BWB (ook gebiedscie's Centrum en Delfshaven waren uitgenodigd, hoewel slechts enkelen aanwezig waren)
31 oktober 2019	– ambtelijke presentatie TUP in gebiedscie Centrum (vertrouwelijke vergadering)
19 november	– debat "Parkhaven wie is de baas" in Arminius
27 november 2019	– aanbieding petitie aan wethouder / college
17 december 2019	- collegebesluit over TUP

Art. 10 lid 2 sub g

Naast de genoemde bijeenkomsten zijn er ook de nodige individuele gesprekken met stakeholders gehouden.

Art. 11 lid 1 WOB

Gemeente Rotterdam

Onderwerp: ongevraagd advies inzake Parkhaven

Gebied Centrum

Bezoekadres: Halvemaanpassage 90
3011 DL ROTTERDAM

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: http://www.rotterdam.nl/centrum

Van: Gebiedscommissie Centrum
Telefoon: 010 - 267 1576
E-mail: gebiedscommissies@rotterdam.nl

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: BSD-GbRC-3447996
Bijlage(n):

Datum: 12 september 2019

Retouradres: Postbus 70012 3000 KP Rotterdam

College van burgemeester en wethouders
T.a.v. wethouder Kurvers
Gemeenteraad
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Geacht College, Geachte heer Kurvers, Geachte raadsleden,

De gebiedscommissie Rotterdam Centrum adviseert u af te zien van het ontwikkelen van plannen voor woningbouw op de Parkhavenstrook.
Het Park wordt zowel vanaf de Parkkade als vanuit Het Park ervaren als een geheel van Kievietslaan tot de schepen in de Parkhaven. Gevoelsmatig grenst Het Park aan twee kanten aan het water en dat geeft het veel meer groene ruimte dan de begrenzing van het rijksmonument aangeeft. Dat wordt nog versterkt doordat de Kievietslaan een weggetje door het groen is met het Park Schoonoord en de groene Parklaan aan de andere kant. Bebouwing op de Parkhavenstrook betekent niet alleen dat meer dan 20% wordt opgeofferd van wat nu als een samenhangend park ervaren wordt, maar ook nog dat het aan de westkant visueel wordt ingesloten door een muur. De gebiedscommissie Rotterdam Centrum wil het hele groene gebied behouden en juist de strook ten westen van de tunneltraverse nog meer integreren in de kern van Het Park. Het centrum moet verdichten met woningbouw en de gebiedscommissie ondersteunt dat op veel andere locaties, ondanks de weerstand die soms bij bewoners bestaat. Het verkleinen en het inbouwen van Het Park is voor de meerderheid van de gebiedscommissie geen optie. Vandaar dat wij u al voor begonnen wordt met de uitwerking van de plannen willen adviseren om er helemaal niet aan te beginnen.
Wij adviseren daarnaast om de Parkhavenstrook beter te integreren met Het Park door een aansluitende inrichting van het groen en verdere overkluizing van de tunneltraverse. Dat kan goed samengaan met de herinrichting van de Drooglever Fortuynplein. De leden van de gebiedscommissie zijn graag bereid om u tijdens een werkbezoek te laten zien waarom het zo belangrijk is om de twee zijden van de tunneltraverse als één samenhangend groen gebied te beschouwen dat van groot belang is voor het vestigingsklimaat van de stad.

Wij zien uit naar uw reactie en worden graag op de hoogte gehouden van de verdere ontwikkelingen in dit dossier.

Met vriendelijke groet,

Wijkmanager	Technisch voorzitter
S. Entrop	N. Berndsen

Gemeente Rotterdam

Onderwerp: ongevraagd advies inzake Parkhaven

Gebied Delfshaven

Bezoekadres: Looiershof 1 - 11
3024 CZ ROTTERDAM

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: http://www.rotterdam.nl/delfshaven

Retouradres: Postbus 70012 3000 KP Rotterdam

Van: Gebiedscommissie Delfshaven
Telefoon: 010 - 267 6434
E-mail: gebiedscommissies@rotterdam.nl

College van Burgemeester en Wethouders
T.a.v. Wethouder B. Kurvers
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Uw brief van: -
Uw kenmerk: -
Ons kenmerk: BSD-GbKC-3469117
Bijlage(n): -

Datum: 9 oktober 2019

Geachte wethouder,

Hierbij sturen wij u het ongevraagd advies inzake Parkhaven, dat de Gebiedscommissie Delfshaven in haar vergadering van 8 oktober 2019 heeft vastgesteld.

Het advies luidt:
In een brief met kenmerk BSD-GbDh-3387949 heeft de gebiedscommissie Delfshaven op 3 juni jl. een aantal vragen gesteld om meer duidelijkheid te krijgen in het proces rond de bouwplannen in de Parkhaven, aangezien de plannen ook inwoners van Delfshaven treffen. Hoewel wij de antwoorden nog niet hebben ontvangen, is er reden om nu over te gaan tot een ongevraagd advies over deze bouwplannen.

De zorgen die wij hebben geuit over de zorgvuldigheid van het proces zijn niet weggenomen. Integendeel, zij groeien door de toenemende onrust onder bewoners over hoe met het groen, erfgoed, welzijn en het langetermijnbelang van Rotterdam en de Rotterdammers wordt omgegaan. In bijeenkomsten op 23 en 24 september jl. werd de Nota van Uitgangspunten Parkhaven gepresenteerd aan bewoners. Naast de onvolledigheid van de uitnodigingen heeft vooral de insteek van de avond bewoners (uit Centrum, Delfshaven en andere delen van de stad) het gevoel gegeven niet serieus te worden genomen. De boodschap was impliciet: er wordt niet onderzocht *of* er gebouwd kan worden op de groenstrook van de Parkhaven, maar *hoe* dat te doen. Bewoners werd gevraagd mee te denken over die invulling en dat is in verkeerde aarde gevallen.

Overeenkomstig de sfeer van de eerste bijeenkomsten van de ontwikkelcombinatie, waarbij de impliciete boodschap ook was dat er sowieso gebouwd gaat worden, werd ook nu geenszins stilgestaan bij de vraag of bouwen op die plek überhaupt wenselijk is. Deze primaire vraag wordt ontweken, valide inhoudelijke argumenten om niet te bouwen op die groenstrook worden stelselmatig genegeerd, en bij selectie en interpretatie van onderzoeken en beleidsstukken wordt zodanig gedraaid dat bouwen op die plek opeens vanzelfsprekend lijkt. Zoals een bewoner opmerkte: "men probeert een vierkant rond te maken".

Daarbij wekt de gemeente niet de indruk hier onafhankelijk in te staan, zoals bijvoorbeeld de projectleider in de media de bezwaren voor het algemeen belang aan het framen is als 'not in my backyard', dat het slechts een kwestie van verminderd uitzicht zou zijn.

Aangezien er in de nabije omgeving van de Parkhaven en ook op andere plekken in Rotterdam voldoende ruimte is om op korte termijn te starten met de bouw van woningen voor die groepen waar de nood het hoogst is, en groen en de betreffende rijksmonumenten zo belangrijk zijn voor de stad nu en later, vindt de gebiedscommissie Delfhaven dat de toch al stenige plekken elders in de stad moeten worden benut voor bouwen en er veel creatiever omgegaan moet worden met de beperkte ruimte. Het Park zou juist een uitbreiding van groen moeten krijgen vanwege de druk die op korte termijn al oploopt door de grote toename aan bewoners in omliggende wijken, die voor bereikbare groene recreatie op het Park zijn aangewezen.

Er wordt gesproken over een noodzakelijke upgrade van het gebied. Voor zover die upgrade van de Parkhaven inderdaad wenselijk is, en gezien het Park de enige significante, hoogwaardige groenvoorziening is voor de omliggende wijken, betekent de toename van de druk op het Park dat die upgrade zich in de vorm van een uitbreiding van het hoogwaardig groen zou moeten manifesteren. Dat biedt ruimte om de inwoners en bezoekers de nodige variatie aan groenbeleving te bieden (zoals ontspannen, natuurbeleving, sporten, spelen, hond uitlaten, barbecueën en horeca).

In het belang van de lange-termijnleefbaarheid en het vestigingsklimaat van de stad, verzoekt de gebiedscommissie de wethouder daarom vriendelijk doch dringend de bezwaren van bewoners serieus te nemen, evenals het voorstel te overwegen om juist het groen uit te breiden en te verbeteren in plaats van te bouwen, zodat er voldoende groen blijft voor bewoners die voor ontspanning op het Park zijn aangewezen.

Wij vertrouwen erop dat u op korte termijn een onderbouwde reactie geeft.

Hartelijke groet,
Namens de gebiedscommissie Delfshaven,

J. Jaliens,
Wijkmanager.

Bart-Joost van Rij,
Technisch voorzitter.

Oplegnotitie
Wethoudersstaf
Kurvers

25 november 2019

Ruimtelijk en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal (voorheen nvu) Parkhaven

Stadsontwikkeling

Ambt. opdrachtgever:
Steller:
Email steller: @rotterdam.nl
Tel.nr. steller:

Titel Ruimtelijk en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal[1] Parkhaven

Aanleiding tot bespreking
Een combinatie van vijf partijen, te weten Era Contour, Heijmans, J.P. van Eesteren, Vesteda en Woonbron, heeft via de procedure voor een unsolicited proposal een voorstel neergelegd bij de gemeente voor woningbouw aan de Parkhaven. Op 16 april 2019 heeft het college besloten tot het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek inzake dit unsolicited proposal. Als onderdeel van dit haalbaarheidsonderzoek dient er een ruimtelijk en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal (tup) vastgesteld te worden. Dit tup zal dienen als kwalitatief toetsingskader bij beoordeling van het masterplan van de initiatiefnemer.

Gevraagde beslissing
- Het ruimtelijk en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal Parkhaven (tup) vast te stellen en te benutten als kwalitatief toetsingskader bij de beoordeling van de haalbaarheid van het unsolicited proposal Parkhaven.
- Het tup inclusief bijgaande agendapost en concept raadsbrief te agenderen in het college ter instemming.
- In te stemmen met een getrapte uitvoering van punt 6 uit de door het college vastgestelde interne procedure voor unsolicited proposals: eerst het vaststellen van de tup door het college en later, op basis van een masterplan opgesteld door initiatiefnemers, het voorleggen ter besluitvorming van een sluitende grondexploitatie aan de raad.

Locatie
De Parkhavenstrook: de zone links en rechts van de Euromast, tussen de Maastunnel en de Parkhaven.

[1] Voorheen Nota van Uitgangspunten. Na bespreking in het MT GOK is dit gewijzigd naar Ruimtelijk en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal.

Tijdlijn
December 2018 - aanbieding unsolicited proposal door initiatiefnemers
16 april 2019 – collegebesluit tot een haalbaarheidsonderzoek van het voorgestelde plan
18 april 2019 – openbaar middels raadsinformatiebrief
mei 2019 – eerste ronde stakeholdergesprekken en informatiebijeenkomsten over het initiatiefplan
13 juni 2019 – raadsbesluit grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw, waarbij Parkhaven als pilot voor een unsolicited proposal is benoemd.
september 2019 – tweede ronde stakeholdergesprekken en informatiebijeenkomsten over het tup

Toelichting
De ontwikkelcombinatie Parkhaven Partners heeft eind december 2018 op eigen initiatief een voorstel uitgewerkt voor woningbouw-ontwikkeling op het onbebouwde terrein aan de Parkhaven, aan weerszijden van de Euromast. Op 16 april 2019 heeft het College besloten om een haalbaarheidsonderzoek toe te staan. Onderdeel van deze haalbaarheidsstudie is het vaststellen van een ruimtelijk en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal als kwalitatief toetsingskader voor het plan.

Ruimtelijk en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal
Hierin zijn de eisen en condities vastgelegd, waaronder de gemeente bereid is om het initiatief te faciliteren. Ze hebben betrekking op zaken als bouwvolume, verschijningsvorm van de gebouwen, kwaliteit van de woningen, inpassingen monumenten, inrichting van de buitenruimte en een programma voor wonen en voorzieningen.
De uitgangspunten zijn afgeleid uit geldende beleidsdocumenten en -programma's en zijn specifiek en actueel gemaakt voor de Parkhavenstrook.
Gebruikelijk is dat de betreffende Gebiedsontwikkelaar een tup vaststelt. In dit geval wordt er echter voor gekozen om gezien de politieke en maatschappelijke gevoeligheid het tup aan te bieden aan de Staf SO, met het advies tot vaststelling in het College van B&W.

Aanscherpingen
Eisen vanuit de gemeente en de input vanuit de participatie rondom het tup in september en oktober hebben geleid tot aanscherpingen in het eerdere concept van het tup. Deze zullen consequenties hebben voor het ingediende marktinitiatief (december 2018). De belangrijkste zijn:
- Een dubbelzijdige ontsluitingsweg met een gescheiden tweerichting fietspad (vergelijkbaar met de huidige situatie) i.p.v. een fietsstraat (een straat voor langzaam verkeer waar de auto getolereerd wordt) zoals de initiatiefnemers hadden voorgesteld;
- Een bredere kade waardoor de verblijfswaarde en routing past bij programma rivieroevers;
- Een bredere strook tussen bebouwing en de Maastunnel ten behoeve van goede langzaam verkeer verbindingen;
- Bredere tussenstraten zodat de verbinding tussen water en park beter beleeft kan worden;
- Door bovenstaande 3 aanscherpingen is het potentiele bouwplot op maaiveld verkleind. Het bouwvolume is substantieel teruggebracht: van ca 85.000 m2 BVO naar ca 73.500 m2 BVO, van 10 naar 9 gebouwen.
- Een lossere opbouw van het bouwvolume om de beleving van een wand van bebouwing te verminderen, onder andere door meer variatie te eisen in bouwhoogte (waaronder twee hoogteaccenten tot 45 meter), in de opbouw van de gevels, in ruimte tussen de gebouwen en in architectonische uitstraling.

De initiatiefnemers zullen moeten bepalen of dat ze hun plan aan het gestelde in het tup willen en kunnen aanpassen.

Art. 11 lid 1
WOB

Nader uit te werken kwesties:
- Er lopen nog onderzoeken van de initiatiefnemer, waardoor er nog geen zekerheid is over de milieutoets voor geluid en lucht (en de eventueel benodigde maatregelen), over de groencompensatie, alsmede over afspraken met de ondernemers over inpassing. Deze krijgen in het masterplan nog uitwerking en zijn voor de gemeente cruciale elementen bij het bepalen van de haalbaarheid.
- De volgende aandachtpunten n.a.v. participatie vragen om uitwerking: het waarom van het bouwen op deze locatie, goede parkeeroplossingen voor bewoners, bezoekers en (bus)toeristen, beperken van wandvorming en inpassing van de rijksmonumenten en de mogelijkheden voor herplanting van de bestaande bomen.
- De financiële haalbaarheid van het plan kan op basis van deze tup nog niet bepaald worden. Daartoe moet onder andere een marktconforme taxatie van de gronden zijn gedaan. De tup biedt daarvoor onvoldoende basis. Er is een overeengekomen en verder uitgewerkt programma en ruimtelijk plan nodig, waarvoor de tup de basis vormt.
- Het is bekend dat de kademuren grootschalig onderhoud (vervanging) behoeven. Momenteel worden hiertoe verschillende oplossingen naast elkaar gezet door Stadsbeheer. Vanuit SO ligt de voorkeur (uitgaande van bebouwing op de parkhavenstrook) bij een oplossing met een fasering die parallel loopt met die van de bouw, en een lange levensduur heeft.

Art. 11 lid 1
WOB

Communicatie/impact
Het vaststellen van het tup zal waarschijnlijk publiciteit genereren en kan tot raadsvragen leiden. De gebiedscommissies Centrum en Delfshaven hebben reeds een ongevraagd, negatief advies over het concept tup gegeven.

Art. 11 lid 1 WOB

Bij de totstandkoming van het tup is input verkregen via participatie (informeren en consulteren). Dit verloopt bij een unsolicited proposal anders dan bij een gemeentelijke planontwikkeling. Er is sprake van een initiatiefnemer die op eigen initiatief een voorstel aan de gemeente heeft voorgelegd. Gelijkoplopend met de inname van dit initiatief heeft de gemeente een kader ontwikkeld voor ‘unsolicited proposals’, waar het initiatief Parkhaven toe gerekend kan worden. Dat er dus gereageerd moest worden op een uitgewerkt ruimtelijk plan (consulteren) i.p.v. vanaf de start van planontwikkeling mee kunnen denken, heeft bij de participanten soms voor verwarring gezorgd. Het helder scheiden van rollen is cruciaal: gemeente stelt kaders en toetst, de initiatiefnemers stellen de plannen op.

Naast de nodige individuele gesprekken met direct belanghebbenden zoals de ondernemers op de locatie, Bewonersorganisatie Scheepvaartkwartier, Verenigde Ondernemers Scheepvaartkwartier, focusgroep Groen Parkhaven, zijn/worden er op drie momenten informatiebijeenkomsten gepland.

- Bij het uitkomen van het initiatief – door de initiatiefnemer – mei 2019 – circa 300 bezoekers op 2 avonden
- Over het concept tup – door de gemeente – september 2019 – circa 220 bezoekers op 2 avonden
- Over het masterplan – door de initiatiefnemer – voorzien Q1 2020.

Op beide avonden wordt door de meerderheid geageerd tegen het bebouwen van de Parkhavenstrook. En in mindere mate op het plan zelf gereageerd. Er zijn ook voorstanders (met name woningzoekenden), maar deze zijn niet georganiseerd en laten zich amper in het openbaar horen.

Vervolg na bespreking

- Agendering in Staven van Wijbenga, Bokhove, Bonte en Kasmi ter kennisname ter voorbereiding op collegebehandeling (2 december)
- Besluitvorming in College (10 december)
- Collegebrief aan raad ter informatie over vaststelling tup (10 december)
- Januari/februari 2020 – derde ronde stakeholdergesprekken en informatieavonden over het masterplan
- Februari 2020 – start bestuurlijke besluitvorming over de haalbaarheid van het unsolicited proposal teneinde in maart een raadsbesluit te kunnen nemen over het Masterplan.

Bijlagen

- Concept Ruimtelijk en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal van 19 november jl.
- Agendapost B ter vaststelling Ruimtelijk en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal Parkhaven
- Concept Raadsinformatiebrief inzake de vaststelling Ruimtelijk en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal Parkhaven
- Ongevraagd advies gebiedscommissie Centrum (BS19/01084) dd 12 september 2019
- Ongevraagd advies gebiedscommissie Delfshaven (BS19/01246) dd 9 oktober 2019

Notitie MT GOK

Gebiedsontwikkeling- en kwaliteit

18 november 2019

Nota van Uitgangspunten Parkhaven

Stadsontwikkeling

Agenderend MT lid:
Ambt. opdrachtgever:
Steller:
Email steller: @rotterdam.nl
Tel.nr. steller:

Art. 10 lid 2 sub e WOB

Titel Nota van Uitgangspunten Parkhaven

Gevraagde beslissing

- De nota van uitgangspunten Parkhaven (nvu) vast te stellen en te benutten als kwalitatief toetsingskader bij de beoordeling van de haalbaarheid van het unsolicited proposal Parkhaven.
- De nvu inclusief bijgaande agendapost en concept raadsbrief voor te leggen aan de Staf Kurvers met het advies te agenderen in het college ter instemming.
- De nvu gelijktijdig aan de toezending aan de Staf Kurvers ter kennisname aan te bieden aan de wethouders Wijbenga, Bonte, Kasmi en Bokhove ter voorbereiding op de besluitvorming in het college.

- In te stemmen met een getrapte uitvoering van punt 6 uit de door het college vastgestelde interne procedure voor unsolicited proposals: eerst het vaststellen van de nvu door het college en later, op basis van een masterplan opgesteld door initiatiefnemers, het voorleggen ter besluitvorming van een sluitende grondexploitatie aan de raad.

Locatie

De Parkhavenstrook: de zone links en rechts van de Euromast, tussen de Maastunnel en de Parkhaven.

Tijdlijn

December 2018 - aanbieding unsolicited proposal door initiatiefnemers
16 april 2019 – collegebesluit tot een haalbaarheidsonderzoek van het voorgestelde plan
18 april 2019 – openbaar middels raadsinformatiebrief
mei 2019 – eerste ronde stakeholdergesprekken en informatiebijeenkomsten over het initiatiefplan
13 juni 2019 – raadsbesluit grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw, waarbij Parkhaven als pilot voor een unsolicited proposal is benoemd.
september 2019 – tweede ronde stakeholdergesprekken en informatiebijeenkomsten over de nvu

Relatie andere clusters/afdelingen:
Met het opstellen van deze nota is de inhoudelijke inbreng vanuit verschillende disciplines binnen SO zoals stedenbouw, wonen, planologie, landschap en mobiliteit en I-bureau op elkaar afgestemd, maar ook is er input geleverd vanuit maatschappelijke ontwikkeling en stadsbeheer.

Toelichting
De ontwikkelcombinatie Parkhaven Partners heeft eind december 2018 op eigen initiatief een voorstel uitgewerkt voor woningbouw-ontwikkeling op het onbebouwde terrein aan de Parkhaven, aan weerszijden van de Euromast. Op 16 april 2018 heeft het College besloten om een haalbaarheidsonderzoek toe te staan. Onderdeel van deze haalbaarheidsstudie is het vaststellen van een Nota van Uitgangspunten als kwalitatief toetsingskader voor het plan.

Nota van Uitgangspunten
Hierin zijn de eisen en condities vastgelegd, waaronder de gemeente bereid is om het initiatief te faciliteren. Ze hebben betrekking op zaken als bouwvolume, verschijningsvorm van de gebouwen, kwaliteit van de woningen, inpassingen monumenten, inrichting van de buitenruimte en een programma voor wonen en voorzieningen.
De uitgangspunten zijn afgeleid uit geldende beleidsdocumenten en -programma's en zijn specifiek en actueel gemaakt voor de Parkhavenstrook.
Gebruikelijk is dat de betreffende Gebiedsontwikkelaar een nvu vaststelt. In dit geval wordt er echter voor gekozen om gezien de politieke en maatschappelijke gevoeligheid de nvu aan te bieden aan de Staf SO, met het advies tot vaststelling in het College van B&W.

Aanscherpingen
Eisen vanuit de gemeente en de input vanuit de participatie rondom de nvu in september en oktober hebben geleid tot aanscherpingen in het eerdere concept van de nvu. Deze zullen consequenties hebben voor het ingediende marktinitiatief (december 2018). De belangrijkste zijn:
- Een dubbelzijdige ontsluitingsweg met een gescheiden tweerichting fietspad (vergelijkbaar met de huidige situatie) i.p.v. een fietsstraat (een straat voor langzaam verkeer waar de auto getolereerd wordt) zoals de initiatiefnemers hadden voorgesteld;
- Een bredere kade waardoor de verblijfswaarde en routing past bij programma rivieroevers;
- Een bredere strook tussen bebouwing en de Maastunnel ten behoeve van goede langzaam verkeer verbindingen;
- Bredere tussenstraten zodat de verbinding tussen water en park beter beleeft kan worden;
- Door bovenstaande 3 aanscherpingen is het potentiele bouwplot op maaiveld verkleind. Het bouwvolume is substantieel teruggebracht: van ca 85.000 m2 BVO naar ca 73.500 m2 BVO, van 10 naar 9 gebouwen.
- Een lossere opbouw van het bouwvolume om de beleving van een wand van bebouwing te verminderen, onder andere door meer variatie te eisen in bouwhoogte (waaronder twee hoogteaccenten tot 45 meter), in de opbouw van de gevels, in ruimte tussen de gebouwen en in architectonische uitstraling.

De initiatiefnemers zullen moeten bepalen of dat ze hun plan aan het gestelde in de nvu willen en kunnen aanpassen.

Art. 11 lid 1
WOB

Nader uit te werken kwesties:
- Er lopen nog onderzoeken van de initiatiefnemer, waardoor er nog geen zekerheid is over de milieutoets voor geluid en lucht (en de eventueel benodigde maatregelen), over de groencompensatie, alsmede over afspraken met de ondernemers over inpassing. Deze krijgen in het masterplan nog uitwerking en zijn voor de gemeente cruciale elementen bij het bepalen van de haalbaarheid.
- De volgende aandachtpunten n.a.v. participatie vragen om uitwerking: het waarom van het bouwen op deze locatie, goede parkeeroplossingen voor bewoners, bezoekers en (bus)toeristen, beperken van wandvorming en inpassing van de rijksmonumenten en de mogelijkheden voor herplant van de bestaande bomen.
- De financiële haalbaarheid van het plan kan op basis van deze nvu nog niet bepaald worden. Daartoe moet onder andere een marktconforme taxatie van de gronden zijn gedaan. De nvu biedt daarvoor onvoldoende basis. Er is een overeengekomen en verder uitgewerkt programma en ruimtelijk plan nodig, waarvoor de nvu de basis vormt. .
- Het is bekend dat de kademuren grootschalig onderhoud behoeven. Momenteel worden hiertoe verschillende oplossingen naast elkaar gezet door Stadsbeheer. Vanuit SO ligt de voorkeur (uitgaande van bebouwing op de parkhavenstrook) bij een oplossing met een fasering die parallel loopt met die van de bouw, en een lange levensduur heeft.

Art. 11 lid 1 WOB

Communicatie/impact
Het vaststellen van de NvU zal waarschijnlijk publiciteit genereren en kan tot raadsvragen leiden. De gebiedscommissies Centrum en Delfshaven hebben reeds een ongevraagd, negatief advies over de concept nvu gegeven. Overigens zonder dat ze daarbij kennis hebben genomen van de inhoud. Ze zijn principieel tegen bebouwing van de strook.

Bij de totstandkoming van de nvu is input verkregen via participatie (informeren en consulteren). Dit verloopt bij een unsolicited proposal anders dan bij een gemeentelijke planontwikkeling. Er is sprake van een initiatiefnemer die op eigen initiatief een voorstel aan de gemeente heeft voorgelegd. Gelijkoplopend met de inname van dit initiatief heeft de gemeente een kader ontwikkeld voor ‘unsolicited proposals’, waar het initiatief Parkhaven toe gerekend kan worden. Dat er dus gereageerd moest worden op een uitgewerkt ruimtelijk plan (consulteren) i.p.v. vanaf de start van planontwikkeling mee kunnen denken, heeft bij de participanten soms voor verwarring gezorgd. Het helder scheiden van rollen is cruciaal: gemeente stelt kaders en toetst, de initiatiefnemers stellen de plannen op.

Naast de nodige individuele gesprekken met direct belanghebbenden zoals de ondernemers op de locatie, Bewonersorganisatie Scheepvaartkwartier, Verenigde Ondernemers Scheepvaartkwartier, focusgroep Groen Parkhaven, zijn/worden er op drie momenten informatiebijeenkomsten gepland.
- Bij het uitkomen van het initiatief – door de initiatiefnemer – mei 2019 – circa 300 bezoekers op 2 avonden
- Over de concept nvu – door de gemeente – september 2019 – circa 220 bezoekers op 2 avonden
- Over het masterplan – door de initiatiefnemer – voorzien Q1 2020.

Op beide avonden wordt door de meerderheid geageerd tegen het bebouwen van de parkhavenstrook. En in mindere mate op het plan zelf gereageerd. Voorstanders zijn er (met name woningzoekenden) maar deze zijn niet georganiseerd en laten zich amper in het openbaar horen.

Vervolg na bespreking
Agendering in Staf SO ter vaststelling (25 november)
Agendering in Steven van Wijbenga, Bokhove, Bonte en Kasmi ter voorbereiding op collegebehandeling (25 november)
Besluitvorming in College (10 december)
Collegebrief aan raad ter informatie over vaststelling NvU (10 december)
Januari/februari 2020 – derde ronde stakeholdergesprekken en informatieavonden over het masterplan
Februari 2020 – start bestuurlijke besluitvorming over de haalbaarheid van het unsolicited proposal teneinde in maart een raadsbesluit te kunnen nemen over het Masterplan.

Bijlagen
- Concept Nota van Uitgangspunten Parkhaven van 25 oktober jl.
- Agendapost B ter vaststelling Nota van Uitgangspunten Parkhaven
- Concept Raadsinformatiebrief inzake de vaststelling Nota van Uitgangspunten Parkhaven
- Ongevraagd advies gebiedscommissie Centrum (BS19/01084) dd 12 september 2019
- Ongevraagd advies gebiedscommissie Delfshaven (BS19/01246) dd 9 oktober 2019

Gemeente Rotterdam
Gemeenteraad

Notitie

Raadscommissie

Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Secretariaat: Griffie

Van: L. van der Sar

E-mail: l.vandersar@griffie.rotterdam.nl

Telefoon: (010) 267 36 30

Bezoekadres: Stadhuis
Coolsingel 40 Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Ons kenmerk: 19bb11640

Datum: 2 mei 2019

Aan: Leden Commissie BWB

Betreft: Grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw
(overlegvergadering 8 mei 2019;
agendapunt 7)

1. Doel van de bespreking

Het raadsvoorstel Grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw is ter advisering geagendeerd.

2. Voorgeschiedenis

In 2013 heeft het college de nota Grondprijsbeleid 2013 vastgesteld. In deze nota staat onder meer dat marktpartijen slechts op de basis van een enkelvoudige procedure mogen worden geselecteerd indien het project kleiner is dan 15 grondgebonden woningen. Vervolgens hebben college en gemeenteraad in 2015 een nieuwe rolverdeling afgesproken. Volgens deze rolverdeling behoren afwijkingen van het grondbeleid, zoals voorliggende casus gronduitgifte Heysekade, aan de gemeenteraad ter besluitvorming te worden voorgelegd. Voor veel situaties werkt deze rolverdeling onnodig belemmerend voor de realisatie van het beoogde tempo van woningbouw. Om deze reden wordt het voorstel ‘Grondbeleid en marktbenadering voor projectmatige woningbouw’ voorgelegd. Het voorstel beoogt het college meer vrijheid van handelen te geven bij de uitvoering van het door de raad nieuw vast te stellen grondbeleid. De verhoudingen tussen college en gemeenteraad worden deels gewijzigd en meer gestoeld op artikel 169 Gemeentewet.

3. Te bespreken stukken

- Grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw (19bb13130)

Daarbij betrekken:

- Collegebrief van 18 april 2019 over gronduitgifte Heijsekade Heijplaat (19bb13205)
- Collegebrief van 18 april 2019 over Verkenning woningbouwontwikkeling Parkhaven (19bb14319)
- Afschrift burgerbrief van 19 april 2019 over bouwvoornemen Park Westzeedijk (19bb15051)

- Burgerbrief van 6 mei 2019 over haalbaarheid plan nieuwbouw Parkhaven (19bb15372)
- Burgerbrief van 6 mei 2019 met reactie op ontwikkeling Parkhaven (19bb15388)

4. Aandachtspunten

Vooruitlopend op de actualisatie van het vigerende grond-(prijs)beleid 2013 later dit jaar, wordt u in het voorliggende raadsvoorstel een aantal wijzigingen in het beleid voorgelegd.
Tegen de achtergrond van de woningbouwopgave en om bij kleinere ontwikkelingen met beperkte financiële impact het proces te versnellen wordt voorgesteld om de kaders op 3 vlakken te wijzigen:

1. Verordening financiën Rotterdam en de brief van het college aan de gemeenteraad (15bb712), waarin de werkwijze in de praktijk met betrekking onder meer kleine nieuwe projecten werd beschreven.
   Voorgesteld wordt in het vervolg de gemeenteraad een besluit te laten nemen over het vaststellen van nieuwe grondexploitaties als sprake is van een bouwprogramma van 120 woningen of meer (was 25), kantoren of bedrijven van 5.000 m2 bvo of meer (was 2.500m2) en/of met een effect op de Netto Contante Waarde van1 mln euro (was 0,5 mln).

2. Marktbenadering voor projectmatige woningbouw bij grondexploitaties.
   Om een hoger bouwtempo te kunnen realisaren is het voorstel om het enkelvoudig selecteren van marktpartijen voor het projectmatig bouwen van woningen te verruimen ten opzichte van het vigerende grondbeleid (zie pag. 4 van het raadsvoorstel)

3. Unsolicited proposals (ongevraagde initiatieven van derden) voor projectmatige woningbouw.
   Voorgesteld wordt dat de gemeente in het vervolg partijen faciliteert die zich ongevraagd melden met een verzoek tot uitgifte van gemeentegronden ten behoeve van voorgenomen ontwikkelingen (unsolicited proposals) op een gemeentelijke locatie onder een aantal voorwaarden die genoemd worden op pag. 5 van het raadsvoorstel.

De voorstellen tot wijziging leiden tot wijziging in de rolverdeling tussen college en raad. In het rapport van de Rekenkamer 'Grond voor exploitatie' (2012) staat een aantal argumenten om de bevoegdheid van het college in te perken. In het voorliggende raadsvoorstel pakt het college een aantal bevoegdheden weer terug. Hoe kijkt u hier tegenaan en kunt u zich vinden in deze nieuwe rolverdeling?

Op pag. 5 van het raadsvoorstel worden twee concrete projecten genoemd, namelijk Heysekade Heijplaat en unsolicited proposal Parkhaven genoemd. De collegebrieven over beide projecten treft u aan bij de 'daarbij te betrekken' stukken.

Heysekade Heijplaat

Het project is onderdeel van de grondexploitatie Nieuwe Dorp Heijplaat en omvat de bouw van 17 circulaire woningen, De beoogde afnemer van de grond is niet via een meervoudige procedure geselecteerd. Er is sprake van een afwijking van het vigerend beleid (nl 15 woningen). Binnen de nieuwe kaders kan dit besluit worden genomen door het College.

Unsolicited proposal Parkhaven
Met het voorleggen van de criteria voor unsolicited proposals in relatie tot de casus Parkhaven wil het college toetsen of de raad de door het college opgestelde voorwaarden deelt.

Verzoek tot inspreken over woningbouw Parkhaven is ontvangen van de heer K. Klooster.

Tevens is een burgerbrief over het onderwerp ontvangen die u bij de stukken aantreft.

5. Financiële consequenties

Anders dan de kosten van de personele inzet voor de planvorming die reeds voorzien zijn in 2019, zijn er vooralsnog geen financiële consequenties. Voor de ontwikkeling Parkhaven wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Indien de ontwikkeling leidt tot een gemeentelijke grondexploitatie en daarbij totale investeringen en baten leiden tot een positief resultaat op netto contante waarde, dan zal aan de gemeenteraad worden voorgesteld om een grondexploitatie in uitvoering te nemen.

6. Overige relevante informatie

- Grondprijsbeleid 2013
- Coalitieakkoord Nieuwe Energie voor Rotterdam
- Bouwmaatregelen Woningbouw Rotterdam 2018-2021 en woningbouwakkoord 2018-2021

7. Verdere procedure

Raadsbehandeling is voorzien op 16 mei 2019. U kunt aangeven of u de behandeling als hamerstuk (A), als kort bespreekpunt (B) of als inhoudelijk debat (C) wilt voeren.

Grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 april 2019 (raadsvoorstel nr. 19bb13130);

gelet op (wettelijke) bepalingen;

besluit:

1. Bij grondexploitaties de volgende werkwijze vast te stellen:
    a. nieuwe grondexploitaties worden door gemeenteraad vastgesteld als sprake is van een bouwprogramma naar aard en/of omvang van 120 woningen (was 25) of meer en/of 5.000 m² bruto vloeroppervlak aan bedrijfsmatig- of maatschappelijk vastgoed (was 2.500 m²) of een effect op de Netto Contante Waarde van € 1.000.000 (was nominaal € 500.000) of meer;
    b. wijzigingen van reeds actieve grondexploitaties worden door de gemeenteraad vastgesteld als sprake is van scopewijzigingen met een omvang van 120 woningen of meer en/of 5.000 m² bruto vloeroppervlak of meer en/of met een effect op de Netto Contante Waarde van € 1.000.000 of meer;
    c. het College stelt nieuwe grondexploitaties dan wel wijzigingen in reeds actieve grondexploitaties vast als sprake is van een wijziging van het bouwprogramma naar aard en/of omvang van 50 tot 120 woningen, mits niet tenminste 1/5 van de raadsleden heeft aangegeven in een dergelijk geval een verklaring van geen bedenkingentraject te willen doorlopen. Alle in dit besluit 1c genoemde voorgenomen besluiten zullen daartoe via de lijst van doorlopende stukken aan de raadsleden worden voorgelegd, waarna de raadsleden 14 dagen de tijd hebben om een beroep te doen op deze uitzondering;
    d. in overige gevallen stelt het college van B&W de grondexploitaties vast.
2. onder het begrip *'grote programmatische wijzigingen in grondexploitaties'*, zoals thans is geformuleerd in de toelichting op artikel 13, eerste lid van de Verordening Financiën Rotterdam 2013, naar aard en/of omvang van 120 woningen te verstaan;
3. het selecteren van marktpartijen aan de hand van een enkelvoudige procedure mogelijk te maken voor de projectmatige bouw van woningen tot maximaal 120 woningen (was 25);
4. in te stemmen met het voorstel van het College om de procedure unsolicited proposals te volgen bij het voornemen van het College om grond uit te geven aan ongevraagde initiatieven van derden voor het projectmatig bouwen van woningen, met dien verstande dat:
    a. aan de voorwaarden voor het faciliteren van unsolicited proposals, zoals verwoord onder punt 3 op pagina 5 van het raadsvoorstel, een nieuw punt c.1 wordt toegevoegd, zijnde de voorwaarde dat het plan voldoet aan de kaders, ambities en akkoorden binnen de gemeente. Indien dit niet het geval is, de

marktpartij zo goed als gezien de specifieke omstandigheden van het project redelijkerwijs mogelijk is, in staat is om binnen de looptijd van de ontwikkeling aan deze kaders, ambities en akkoorden te voldoen.

b. aan de tekst in het raadsvoorstel over de rolverdeling tussen College en Raad wordt, op pagina 6 na de tweede alinea, toegevoegd dat bij unsolicited proposals van meer dan 120 woningen of projecten die wel ingrijpende gevolgen hebben voor de gemeente, de raad vooraf wordt geïnformeerd door middel van een collegebrief met daarbij gevoegd het betreffende plan van de ontwikkelaar(s). Als ten minste 1/5 deel van de raadsleden heeft aangegeven geen verklaring van geen bedenkingen te willen verstrekken, wordt het voorstel geagendeerd in de raadscommissie (volgens gemeentelijke procedure VVGB).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 juni 2019.

De griffier, De voorzitter,

Memo
Voor wethouder
<Kurvers>

<Aan: B. Kurvers

<Van:>

<Datum:> 24 mei 2019

Stadsontwikkeling

Steller:
Email steller: @rotterdam.nl
Tel.nr. steller:

Art. 10 lid 2 sub e WOB

Onderwerp: Update Parkhaven

Toelichting:
Inleiding
In de cie BWB van 8 mei is behandeling van grondbeleid en marktbenadering uitgesteld. Wel zijn er 2 insprekers tegen Plan Parkhaven aan het woord geweest n.a.v. de raadsinformatiebrief, en is besloten tot het houden van 2 informatieavonden.

Informatieavonden
Deze zijn gehouden 21 en 22 mei van 1900 tot 2100u en er is een 3e inloopmogelijkheid geboden op 22 mei van 1600 tot 1900u. Dit omdat het aantal aanmeldingen – ca 100 personen per avond – was overschreden. Geschat is dat er in totaal zo'n 300 geïnteresseerden zijn geweest.
Het doel van de avond was het plan nader toelichten en luisteren naar de reacties. Er is gekozen voor een inloop met zo'n 18 informatiepanelen, de maquette, en ca 20 experts vanuit Parkhaven Partners en de gemeente. De uitgereikte Q en A's zijn bijgevoegd.

Er was een continue dialoog; de persoonlijke benadering leek gewaardeerd te worden. Er is ook gevraagd om een reactieformulier in te vullen. Daar is veel gebruik van gemaakt. Deze reacties worden momenteel geanalyseerd en gethematiseerd.
Parkhaven partners en de gemeente hebben een website geopend voor actuele informatie: parkhaven010.nl. Hierop worden binnen 2 a 3 weken foto's van de panelen gezet en de reacties thematisch weergegeven.

Kernkwestie
De interesse vanuit de bewoners van de Mullerpier lag vooral bij het verlies aan groen.
De interesse vanuit de bewoners van het Scheepvaartkwartier lag vooral bij de ontsluiting van de wijk, alsook de aantasting van Het Park(-gebied).
Vooral de tegenstanders waren aanwezig hoewel er ook de nodige waardering was voor het plan en voor de organisatie van de avond.
Tegenstand tegen het plan varieerde van totaal ongewenst tot 'kan het niet wat minder/luchtiger' (daarbij leek de hoogte minder een punt dan de wand/muur van bebouwing).

Art. 11 lid 1 WOB

Art. 11 lid1
WOB

-

Rotterdam, 16 april 2019. 19bb13130

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Bij grondexploitaties de volgende werkwijze vast te stellen:
   a. nieuwe grondexploitaties worden door gemeenteraad vastgesteld als sprake is van een bouwprogramma naar aard en/of omvang van 120 woningen (was 25) of meer en/of 5.000 m² bruto vloeroppervlak aan bedrijfsmatig- of maatschappelijk vastgoed (was 2.500 m²) of een Netto Contante Waarde van € 1.000.000 (was nominaal € 500.000) of meer;
   b. wijzigingen van reeds actieve grondexploitaties worden door de gemeenteraad vastgesteld als sprake is van scopewijzigingen met een omvang van 120 woningen of meer en/of 5.000 m² bruto vloeroppervlak of meer en/of met een effect op de Netto Contante Waarde van € 1.000.000 of meer;
   c. In overige gevallen stelt het college van B&W de grondexploitaties vast.
2. In lijn met de onder 1 genoemde werkwijze onder het begrip *'grote programmatische wijzigingen in grondexploitaties'*, zoals thans is geformuleerd in de toelichting op artikel 13, eerste lid van de Verordening Financiën Rotterdam 2013, naar aard en/of omvang van 120 woningen te verstaan.
3. Het selecteren van marktpartijen aan de hand van een enkelvoudige procedure mogelijk te maken voor de projectmatige woningbouw voor projecten tot maximaal 120 woningen (was 25).
4. Het college bij ongevraagde initiatieven van derden (unsolicited proposals) te laten besluiten aan de hand van de toelichting op dit voorstel beschreven voorwaarden.
5. In voorkomende gevallen zal het College van B&W een unsolicited proposals aan de Gemeenteraad voorleggen als er gemotiveerd wordt afgeweken van één of meer geformuleerde voorwaarden zoals beschreven bij de toelichting op unsolicited proposals.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?
Voor het bouwen van woningen op gemeentegrond geldt onder meer het huidige grond-(prijs)beleid, dat dateert uit 2013. Momenteel is de actualisatie van dit beleid in voorbereiding. Later dit jaar zullen wij uw Raad het volledige voorstel voor een nieuw grondbeleid voorleggen. Vooruitlopend op de actualisatie van het grondbeleid leggen wij u nu reeds een aantal wijzigingen in dit beleid voor. Tegen de achtergrond van de

woningbouwopgave en om bij kleinere ontwikkelingen met beperkte financiële impact het proces te versnellen wordt voorgesteld om de kaders op 3 vlakken te wijzigen:

1. Verordening financiën Rotterdam en de brief van het College aan de Gemeenteraad (BS14/00154), waarin de werkwijze in de praktijk met betrekking onder meer kleine nieuwe projecten werd beschreven.
2. Marktbenadering voor projectmatige woningbouw bij grondexploitaties.
3. Unsolicited proposals (ongevraagde initiatieven van derden) voor projectmatige woningbouw.

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

Eerder dit jaar heeft ons College uw Raad een pakket aan bouwmaatregelen toegezonden (briefnummer BS18/01133 -18bb010674) dat moet leiden tot het versnellen van de woningbouwproductie.

Toelichting:

1. Verordening financiën Rotterdam i.r.t. vaststelling grondexploitaties

In 2015 hebben het College en de Gemeenteraad nadere afspraken gemaakt over de bevoegdheidsverdeling tussen College en Raad bij grondexploitaties (briefnummer BS14/00154-15BB712). Daarbij is de verantwoordelijkheid voor het vaststellen van de grondexploitatiebegroting, inclusief grondbeleid en het grondprijzenbeleid, met het oog op haar budgetrecht bij de Gemeenteraad gelegd. Vanwege haar budgetrecht besluit de Gemeenteraad tevens over grote programmatische wijzigingen in grondexploitaties. De definitie van dit begrip staat op gespannen voet met de huidige dynamiek op de woningmarkt, de woningbouwopgave en de in de Gemeentewet vastgelegde rolverdeling tussen College en Gemeenteraad. Door het begrip 'grote programmatische wijzigingen' meer op de wettelijke rolverdeling tussen College en Gemeenteraad te enten, kan flexibeler worden ingespeeld op gewijzigde programmatische inzichten die financiële gevolgen kunnen hebben voor gemeentelijke grondexploitaties.

Voorgesteld wordt om in het vervolg de Gemeenteraad vooraf een besluit te laten nemen over het vaststellen van nieuwe grondexploitaties als sprake is van een bouwprogramma naar aard en/of omvang van 120 woningen (was 25) of meer, kantoren of bedrijven van 5.000 m² bruto vloeroppervlak (was 2.500 m²) of meer en/of met een effect op de Netto Contante Waarde van € 1.000.000 (was nominaal € 500.000). De Netto Contante waarde geeft een goed beeld van de winstgevendheid van een project, waarbij zowel de investeringen en desinvestering zijn meegenomen en past bij de wijze waarover wij over grondexploitaties rapporteren aan de gemeenteraad. Zie tabel 1:

Tabel 1. Besluitvorming Gemeenteraad bij nieuwe grondexploitaties

	Huidige criteria besluit gemeenteraad voor openen nieuwe grondexploitatie	Voorstel wijziging:
Woningen	➢ 25	➢ 120
Kantoren/bedrijven		5.000 m² bvo
Financieel	➢ € 500.000 (nominaal)	➢ € 1.000.000 (Netto Contante Waarde)

Bij wijzigingen van reeds geactiveerde grondexploitaties informeert het College uw Raad vooraf als sprake is van programmatische wijzigingen (huur/koop, eengezins- versus meergezinswoningen naar aard en/of omvang van 120 woningen (was 25) of meer en/of kantoren of bedrijven van 5.000 m² bruto vloeroppervlak of meer en/of met een effect op de Netto Contante Waarde met € 1.000.000 of meer. Zie tabel 2:

Tabel 2. Besluitvorming bij scopewijzigingen in actieve grondexploitaties

	Huidige criteria voor besluit gemeenteraad bij scopewijzigingen	Voorstel wijziging:
Woningen	➢ 25	➢ 120
Omzetting koop < > huur	➢ 25	➢ 120
Omzetting egw < > mgw	➢ 25	➢ 120
Kantoren/bedrijven	2.500 m² bvo	5.000 m² bvo
Financieel		€ 1.000.000 (Netto Contante Waarde)

- *Nieuwe kaders in relatie tot de projectenmonitor*

De in tabel 2 voorgestelde wijziging leidt ook tot aanpassing van de criteria waarbij in de Projectenmonitor aan projecten de 'rode' status wordt toegekend. Deze criteria worden aangepast naar 120 woningen en/of 5.000 m² bruto vloeroppervlak kantoren/bedrijven/winkels. Op deze manier ontstaat er consistentie tussen de bestuurlijke besluitvormingskaders uit de Verordening Financiën en de kaders van de Projectenmonitor (raadsrapportage over de grondexploitaties).

Het criterium van 120 woningen wordt voorgesteld omdat deze verruiming beter past bij:

- bij de rolverdeling die in 2011 tussen College en Gemeenteraad is afgesproken voor het toepassen van de zogenaamde 'kruimelgevallen-regeling' voor het afgeven van omgevingsvergunningen. Hierbij wordt ook het getalscriterium van 120 woningen gehanteerd;

- de wettelijke verdeling van rollen tussen College en Raad met betrekking tot het stellen van kaders en de dagelijkse uitvoering;
- de omvang en urgentie van de Rotterdamse woningbouwopgave, zoals geschetst in het document 'Bouwmaatregelen Woningbouw Rotterdam 2018-2021.

2. *Marktbenadering voor de projectmatige woningbouw bij reeds actieve grondexploitaties*

Het vigerende beleid voor het selecteren van marktpartijen voor de verkoop van grond is vastgelegd in de nota Grondprijsbeleid 2013. Hoofdlijn van het beleid voor marktbenadering is dat een procedure voor meervoudige partijselectie wordt gevolgd. Van de hoofdlijn van dit beleid dat marktpartijen via een meervoudige procedure worden geselecteerd kan onder meer worden afgeweken indien sprake is van relatief kleine projecten (tot 25 meergezinswoningen of 15 eengezinswoningen). Ook als een marktpartij op dit moment, ongevraagd, aan de gemeente een voorstel doet voor de bouw van woningen op grond van de gemeente past een rechtstreekse gunning aan deze partij vaak niet binnen het gemeentelijk grondbeleid.

Om een hoger bouwtempo te kunnen faciliteren wordt voorgesteld om het enkelvoudig selecteren van marktpartijen voor het projectmatig bouwen van woningen te verruimen ten opzichte van het vigerende grondbeleid. Wij stellen voor om het hanteren van een enkelvoudige selectieprocedure mogelijk te maken voor:

a. De verkoop van gronden voor de bouw van maximaal 120 woningen.

b. De verkoop van gronden waarvan de ontwikkeling van het nieuw te bouwen bruto vloeroppervlak overwegend (met als indicatie >50% van het bouwvolume) wordt gerealiseerd op het naastgelegen perceel, dat het vol eigendom of in eeuwigdurende erfpacht is van een partij die in staat moet worden geacht het project naar behoren te kunnen realiseren en als het belang van de gemeente erbij is gediend. Ook als zich andere gegadigden aandienen kan verkoop aan de eigenaar van het naastgelegen perceel prevaleren, mits de samenhang met de ontwikkeling op het naastgelegen perceel in hoge mate wenselijk maakt.

De enkelvoudige selectieprocedure kan alleen worden gevolgd, indien geen sprake is van een (aan te besteden) overheidsopdracht of de cumulatie van eisen als een bouwplicht, rechtstreeks economisch belang en eisen die verder gaan dan het publiekrechtelijke kader.

3. *Unsolicited proposals voor projectmatige woningbouw*

- *Voorwaarden voor faciliteren unsolicited proposals*

Uw Raad wordt voorgesteld dat in het vervolg de gemeente partijen faciliteert die zich ongevraagd melden met een verzoek tot uitgifte van gemeentegronden ten behoeve van een voorgenomen ontwikkelingen (unsolicited proposal) op een gemeentelijk locatie, mits wordt voldaan aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

a. de locatie maakt geen deel uit van een grondexploitatie in uitvoering;
b. de Gemeente is niet reeds in gesprek met een initiatiefnemer die zich eerder bij haar heeft gemeld ('first come, first served');
c. het plan zodanig beantwoordt aan een bestuurlijk vast te stellen programma van eisen dat de gemeente aan het initiatief prioriteit wil geven;
d. de transactie die de gemeente aangaat niet op enigerlei wijze valt aan te merken, of onderdelen bevat die aan te merken zijn, als overheidsopdracht waarmee de transactie onderhevig wordt aan het aanbestedingsrecht (bijvoorbeeld door cumulatie van eisen van een bouwplicht, een rechtstreeks economisch belang en eisen die verder gaan dan het bouwbesluit);
e. de overeen te komen koopsom, blijkend uit een of meerdere in opdracht van de gemeente uitgevoerde externe taxatie(s), marktconform is (geen ongeoorloofde staatsteun);
f. geen reden tot twijfel kan bestaan aan de integriteit (Bibobtoets) en/of solvabiliteit van de initiatiefnemer;
g. de marktpartij binnen de looptijd van de ontwikkelovereenkomst ('grondreservering') gemotiveerd toelicht in staat te zijn het project terstond na aankoop van de grond te kunnen realiseren (bijvoorbeeld door het overleggen van aan aanneemovereenkomst);
h. de initiatiefnemer heeft naar het oordeel van de gemeente voldoende ervaring met de realisatie van vergelijkbare woningbouwprojecten en wordt in financieel opzicht in staat geacht met het project terstond na koop van grond te kunnen starten met de bouw van de woningen en het bouwproces vervolgens ononderbroken te kunnen voort zetten;
i. de initiatiefnemer stelt het verkrijgen van subsidies van de gemeente of andere overheden niet als voorwaarde voor het aankopen van de voor het initiatief benodigde gronden;
j. de initiatiefnemer bereid is de kosten voor het uitwerken van diens initiatief tot een definitief plan, alsmede het in procedure brengen van dit plan, voor eigen rekening en risico te nemen;
k. de gemeente zich in de ontwikkelovereenkomst het recht voorbehoudt om, zonder opgave van haar moverende redenen, af te zien van het sluiten van een koop-overeenkomst en/of de verkoop van de betreffende gemeentegronden via een meervoudige selectieprocedure te laten verlopen.

De reden om locaties die onderdeel zijn van een reeds actieve grondexploitatie niet open te stellen voor unsolicited proposals is dat hiervoor reeds marktpartijen zijn

geselecteerd, bewust programmatisch gefaseerd zijn en de gemeente hier een eigen gewenste voorkeur van marktbenadering heeft bepaald.

- *Rolverdeling College en Raad*

Het College is bevoegd besluiten te nemen over het leveren van grond naar aanleiding van een unsolicited proposal. In voorkomende gevallen zal het College van B&W een unsolicited proposal aan de Gemeenteraad voorleggen als er gemotiveerd wordt afgeweken van één of meer geformuleerde criteria.

De Gemeenteraad zal in lijn met de huidige informatieprocessen halfjaarlijks door middel van een 'veegbrief' of als onderdeel van bestaande rapportages (bijv. P&C-cyclus) achteraf worden geïnformeerd over de unsolicited proposals die geen ingrijpende gevolgen hebben voor de gemeente en waarover in de achterliggende maanden met marktpartijen een koop- of ontwikkelovereenkomst is gesloten.

In geval een unsolicited proposal leidt tot een nieuwe grondexploitatie gelden de voorgestelde normen, zoals beschreven in tabel 1.

Concrete projecten

- *Heysekade Heijplaat*

Het project Heysekade is onderdeel is van de grondexploitatie Nieuwe Dorp Heijplaat en voorziet in de bouw van 17 circulaire woningen. De beoogde afnemer van de grond is niet via een meervoudige procedure geselecteerd. Er is sprake is van een afwijking van het vigerende beleid (kader is 15 woningen). Binnen de voorgestelde nieuwe kaders kan dit besluit worden genomen door het College (of door directeur SO voor zover passend binnen mandaat).

- *Unsolicited proposal Parkhaven*

Met de woningbouwontwikkeling Parkhaven is sprake van een voorbeeld van een unsolicited proposal dat, gezien de omvang van het project, afwijkt van het vigerende beleid. Met het voorleggen van de criteria voor unsolicited proposals, in relatie tot de casus Parkhaven, wordt bij uw Gemeenteraad getoetst of de door ons opgestelde voorwaarden voor unsolicited proposals worden gedeeld.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:
Financiële consequenties
Anders dan de kosten van de personele inzet voor de planvorming die reeds voorzien zijn in 2019, zijn er vooralsnog geen financiële consequenties. Voor de ontwikkeling Parkhaven wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Indien de ontwikkeling leidt tot een gemeentelijke grondexploitatie en daarbij totale investeringen en baten leiden tot een positief resultaat op netto contante waarde, dan zal aan de gemeenteraad worden voorgesteld om een grondexploitatie in uitvoering te nemen.

Juridische consequenties

Verhouding college en gemeenteraad met betrekking tot verkoop van grond

Het college is op grond van artikel 160, lid 1,sub e van de Gemeentewet exclusief bevoegd tot het besluiten over private rechtshandelingen [zoals het aangaan van overeenkomsten vaststellen van Algemene Voorwaarden, besluit tot verwerven van gronden dan wel de verkoop daarvan]. Dit neemt niet weg dat op grond van artikel 169 Gemeentewet het college aan de gemeenteraad verantwoording aflegt over de uitvoering van de haar toekomende bevoegdheden.

Naar aanleiding van het Rekenkamerrapport 'Grond voor exploitatie' heeft in 2015 het college aan de gemeenteraad een brief (kenmerk 15BB721) gezonden waarin aanvullende bestuurlijke afspraken werden vastgelegd omtrent de bevoegdheden en rollen van het college en de gemeenteraad. Naast het vaststellen van nieuwe grondexploitaties neemt de gemeenteraad sindsdien tevens besluiten over grote programmatische wijzigingen in de uitvoering van lopende grondexploitaties. De bestuurlijke afspraken die in de bovengenoemde brief zijn beschreven hebben geleid tot een raadsbesluit (15bb5076) tot het wijzigen van artikel 13, lid 1 van de Verordening Financiën Rotterdam.

De voorliggende voorstellen betekenen dat de verhoudingen tussen college en gemeenteraad deels wijzigen en meer stoelen op artikel 169 Gemeentewet.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris, De burgemeester,

V.J.M. Robzen A. Aboutaleb

Bijlage(n):
Ontwerpbesluit

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 april 2019 (raadsvoorstel nr. "Dit vult griffie later in");

gelet op (wettelijke) bepalingen;

besluit:

1. Bij grondexploitaties de volgende werkwijze vast te stellen:
    a. nieuwe grondexploitaties worden door gemeenteraad vastgesteld als sprake is van een bouwprogramma naar aard en/of omvang van 120 woningen (was 25) of meer en/of 5.000 m² bruto vloeroppervlak aan bedrijfsmatig- of maatschappelijk vastgoed (was 2.500 m²) of een effect op de Netto Contante Waarde van € 1.000.000 (was nominaal € 500.000) of meer;
    b. wijzigingen van reeds actieve grondexploitaties worden door de gemeenteraad vastgesteld als sprake is van scopewijzigingen met een omvang van 120 woningen of meer en/of 5.000 m² bruto vloeroppervlak of meer en/of met een effect op de Netto Contante Waarde van € 1.000.000 of meer;
    c. in overige gevallen stelt het college van B&W de grondexploitaties vast;
2. onder het begrip *'grote programmatische wijzigingen in grondexploitaties'*, zoals thans is geformuleerd in de toelichting op artikel 13, eerste lid van de Verordening Financiën Rotterdam 2013, naar aard en/of omvang van 120 woningen te verstaan;
3. het selecteren van marktpartijen aan de hand van een enkelvoudige procedure mogelijk te maken voor de projectmatige bouw van woningen tot maximaal 120 woningen (was 25);
4. in te stemmen met het voorstel van het College om de procedure unsolicited proposals te volgen bij het voornemen van het College om grond uit te geven aan ongevraagde initiatieven van derden voor het projectmatig bouwen van woningen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier, De voorzitter,

Gemeente Rotterdam
College van Burgemeester en Wethouders

Bezoekadres: Stadhuis Coolsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: J. van de Ree
Telefoon: 06-51596518

Portefeuillehouder: drs. S.A. Kurvers MPA
Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: BS19/00186 - 19bb014319
Uw kenmerk:

Betreft: Verkenning Woningbouwontwikkeling Parkhaven

Datum: B&W 16 april 2019

Aan de gemeenteraad

18 APR 2019

Onderwerp:
Verkenning woningbouwontwikkeling Parkhaven

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?
Het collegeprogramma heeft het doel om te starten met de bouw van 18.000 woningen in Rotterdam in deze collegeperiode. Door een ontwikkelcombinatie is een voorstel gedaan om onderzoek te plegen naar de ontwikkeling van de Parkhavenstrook. De combinatie voorziet dat er circa 700 woningen in 2023 kunnen worden gerealiseerd, waarvan al in 2020 met de bouw gestart kan worden. Het voorstel wijkt af van de wijze waarop de gemeente, volgens het Grondbeleid 2013, marktpartijen selecteert. Omdat sinds 2015 de gemeenteraad weer het gemeentelijk grond- en grondprijsbeleid vaststelt, alsmede besluiten neemt over het in exploitatie nemen van gronden, wenst het college uw gemeenteraad en de stakeholders vanaf het begin bij deze verkenning naar een mogelijke woningbouwontwikkeling te betrekken.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/begroting/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:
- collegeprogramma 'Nieuwe Energie voor Rotterdam'
- Bouwmaatregelen Woningbouw Rotterdam 2018-2021
- Woningbouwakkoord van 21 december 2018
- Gebiedsvisie Hoboken 2030

Toelichting:
De ontwikkelcombinatie heeft op eigen initiatief een voorstel uitgewerkt voor woningbouw-ontwikkeling op het onbebouwde terrein aan de Parkhaven, aan weerszijden van de Euromast. De combinatie voorziet dat er circa 700 woningen kunnen worden gerealiseerd, waarmee al in 2020 met de bouw gestart kan worden. Een brede en gevarieerde doelgroep, van gezinnen tot alleenstaanden, van jong tot oud, van Rotterdammer tot nieuwkomer zullen bediend worden met deze ontwikkeling. Het betreft duurzame en natuurinclusieve bebouwing en zal bijdragen aan ruimtelijke verbinding tussen de Veerhaven en de Müller/Lloydpier, een betere verbinding tussen Het Park, de Euromast en zijn omgeving en het water.

BO-B-01-B&W

De herinrichting van de Parkhavenstrook zal de verblijfskwaliteit aan de kade sterk verbeteren. De oorspronkelijke initiatiefnemers hebben binnen de ruime periode dat zij aan dit plan werken, zelf besloten de risico's te verlagen door er twee partners bij te vragen.

Programma

Vooralsnog gaat het programma uit van circa 700 woningen, met woninggroottes die variëren van 50 tot 160 m^2. Dit project biedt de kans om de gewenste verdeling van de woningbouw-opgave te realiseren: 20% sociale woningbouw, 30% voor het middensegment, 30% voor het hogere segment en 20% voor het topsegment. Er kan een maximale indexering en termijn van 15 jaar voor middeldure huur worden afgesproken. Conform het Actieplan Middenhuur zullen de woningen in het middenhuursegment voldoen aan een gemiddeld minimale oppervlakte van 50 m2 en een gemiddelde maximale aanvangshuur van €950,- per maand. Er is tevens een aanbod van een woningcorporatie om in ruil voor de mogelijkheid om nieuwe sociale woningen aan de Parkhaven te realiseren, woningen op Coolhaveneiland in Delfshaven te liberaliseren. Zo kan de ontwikkeling van dit nieuwe gebied bijdragen om een andere wijk in balans te brengen. Parkeren is voorzien in een 2-laags ondergrondse garage ten behoeve van bewoners en als compensatie voor te verwijderen parkeerplaatsen in het openbaar gebied. De kade zal door de gemeente heringericht worden als aantrekkelijk verblijfsgebied. De stedenbouwkundige opzet bestaat uit woongebouwen van 8 tot 10 bouwlagen, met een hoogteaccent aan het Droogleever Fortuynplein. Het voorstel gaat uit van levendige plinten met horeca, cultuur, winkels en buurtvoorzieningen. Tevens ziet de ontwikkelcombinatie de mogelijkheid van een hotel en het behoud van de midgetgolfbaan binnen het plangebied.

Gebiedsvisie Hoboken 2030

In de Gebiedsvisie Hoboken 2030, vastgesteld door het college op 27 januari 2009, is een toekomstperspectief voor de Parkhavenstrook vastgelegd. De volgende uitgangspunten zijn daarin opgenomen:

- De strook is geen onderdeel van Het Park, dus ook niet van het monument.
- De potentie van de locatie wordt momenteel niet benut. Het is een toplocatie voor wonen, werken en recreatieve functies.
- Bij bebouwing zal het Scheepvaartkwartier als inspiratiebron en referentiesfeer moeten gelden.
- Er is geen ruimte voor hoogbouw[1]

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De marktpartij zal voor eigen rekening en risico de verdere verkenning uitvoeren. Er zijn derhalve, behalve personele inzet, op dit moment geen financiële consequenties voor de gemeente Rotterdam. Voor de ontwikkeling Parkhaven wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en vervolgens een grondexploitatie opgesteld. Indien de totale investeringen en baten leiden tot een positief resultaat op nette contante waarde, zal de gemeenteraad worden voorgesteld om een grondexploitatie in uitvoering te nemen.

[1] Conform definitie hoogbouwvisie 2011 (>70m)

ROT-B-02

Om het plan planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging vereist. Het plangebied binnen bestemmingsplan Scheepvaartkwartier bevat de bestemmingen *Groen*, *Recreatie* en *Verkeer – Wegverkeer*. Uw raad zal zich ook in dat kader over het plan kunnen uitspreken.

Unsolicited proposal

Voor het bouwen van woningen op gemeentegrond geldt onder meer het huidige grond(prijs)beleid, dat dateert uit 2013. Met de woningbouwontwikkeling Parkhaven is sprake van een voorbeeld van een initiatief uit de markt (unsolicited proposal) dat, gezien de omvang van het project, afwijkt van het vigerende beleid. Vooruitlopend op een integrale actualisatie van het grondbeleid wordt uw raad, simultaan aan dit voorstel over Parkhaven, al het voorstel 'Grondbeleid en marktbenadering project-matige woningbouw' voorgelegd. Met deze werkwijze betrekken wij uw raad al in een vroeg stadium bij het initiatief voor de Parkhaven en wordt u in de gelegenheid gesteld aan ons college aan te geven of u de voorwaarden deelt die wij stellen aan unsolicited proposals.

De gemeenteraad wordt voorgesteld dat in het vervolg, de gemeente partijen faciliteert die zich ongevraagd melden met een verzoek tot uitgifte van gemeente-gronden ten behoeve van een voorgenomen ontwikkelingen (unsolicited proposal) op een gemeentelijk locatie, mits wordt voldaan aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

a. de locatie maakt geen deel uit van een grondexploitatie in uitvoering;
b. de gemeente is niet reeds in gesprek met een initiatiefnemer die zich eerder bij haar heeft gemeld ('first come, first served');
c. het plan zodanig beantwoordt aan een bestuurlijk vast te stellen programma van eisen dat de gemeente aan het initiatief prioriteit wil geven;
d. de transactie die de gemeente aangaat niet op enigerlei wijze valt aan te merken, of onderdelen bevat die aan te merken zijn, als overheidsopdracht waarmee de transactie onderhevig wordt aan het aanbestedingsrecht (bijvoorbeeld door cumulatie van eisen van een bouwplicht, een rechtstreeks economisch belang en eisen die verder gaan dan het bouwbesluit);
e. de overeen te komen koopsom, blijkend uit een of meerdere in opdracht van de gemeente uitgevoerde externe taxatie(s), marktconform is (geen ongeoorloofde staatsteun);
f. geen reden tot twijfel kan bestaan aan de integriteit (Bibobtoets) en/of solvabiliteit van de initiatiefnemer;
g. de marktpartij binnen de looptijd van de ontwikkelovereenkomst ('grondreservering') gemotiveerd toelicht in staat te zijn het project terstond na aankoop van de grond te kunnen realiseren (bijvoorbeeld door het overleggen van aan aanneemovereenkomst);

ROT-B-02

h. de initiatiefnemer heeft naar het oordeel van de gemeente voldoende ervaring met de realisatie van vergelijkbare woningbouwprojecten en wordt in financieel opzicht in staat geacht met het project terstond na koop van grond te kunnen starten met de bouw van de woningen en het bouwproces vervolgens ononderbroken te kunnen voort zetten[2];
i. de initiatiefnemer stelt het verkrijgen van subsidies van de gemeente of andere overheden niet als voorwaarde voor het aankopen van de voor het initiatief benodigde gronden;
j. de initiatiefnemer bereid is de kosten voor het uitwerken van diens initiatief tot een definitief plan, alsmede het in procedure brengen van dit plan, voor eigen rekening en risico te nemen;
k. de gemeente zich in de ontwikkelovereenkomst het recht voorbehoudt om zonder opgave van haar moverende redenen af te zien van het sluiten van een koopovereenkomst, dan wel de verkoop van de betreffende gemeentegronden via een tenderprocedure te laten verlopen.

De locatie maakt geen deel uit van een grondexploitatie (criterium a). Of het initiatief aan alle overige criteria kan voldoen zal uit de vervolgprocedure moeten blijken. Op dit moment heeft het initiatief al de volgende benodigde (kwalitatieve) elementen om als unsolicited proposal omarmd te kunnen worden, te weten:

- het plan is zorgvuldig tot stand gekomen door gedegen voorbereidingswerkzaamheden door verschillende partijen die zich verenigd hebben in een consortium;
- het proces tot financiering en de daarbij duidelijk go/no-go in verband met de laatste check van de businesscase wekken vertrouwen dat de risico's van dit project in dit stadium voldoende zijn geborgd;
- het plan beantwoordt in ruime mate aan de gemeentelijke ambities dat de gemeente hieraan prioriteit wil geven;
- waaronder de realisatie van circa 700 woningen conform de verhouding 20% sociale woningbouw, 30% voor het middensegment, 30% voor het hogere segment en 20% voor het topsegment conform de doelstelling uit het collegeakkoord.

Aanbestedingsrecht en staatsteun

Als de gemeente bij de verkoop van grond geen meervoudige selectieprocedure wil doorlopen, moet zij voorkomen dat aan de koper zaken worden opgedragen die hadden moeten worden aanbesteed. Hierbij kan worden gedacht aan het (her-) inrichten van de openbare ruimte of de bouw van openbare voorzieningen. Met name bij het opstellen van een programma van eisen voor ongevraagde initiatieven (unsolicited proposals) van derden moet hierop worden gelet.

Het verkopen van grond of gebouwen moet voorts voldoen aan de grondbeginselen van transparantie en gelijke behandeling, waarbij de vergoeding voor de grond op basis van een onafhankelijke taxatie als marktconform kan worden beoordeeld. In de grondreserveringsovereenkomst zal een voorbehoud worden opgenomen, dat het de gemeente mogelijk maakt om naar aanleiding van bezwaren van derden of stakeholders te besluiten de verkoop van de gronden alsnog via een tenderprocedure te laten verlopen.

---

[2] Zie ook: Algemene Voorwaarden voor de verkoop en levering van onroerende zaken 2007.

ROT-B-02

Participatie en communicatie
Onderdeel van de haalbaarheidsstudie zal het participatietraject zijn, waarbij de ontwikkelcombinatie het initiatief zal moeten nemen en de stakeholders in het gebied dient te informeren en bij de planvorming te betrekken. Het aangrenzende Het Park kent vele gebruikers, enkele bewoners en een aantal ondernemers. De gebiedscommissies Centrum en Delfshaven zullen gedurende de planvorming nauw betrokken worden.

Gelijktijdig met uw raad zullen de omwonenden en ondernemers rond de Parkhaven en andere stakeholders geïnformeerd worden over het haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw aan de Parkhaven. In de betreffende brief maken we bekend dat er binnen een aantal weken een informatieavond voor de omgeving wordt georganiseerd. Op deze bijeenkomst kunnen de marktpartijen en de gemeente de plannen nader toelichten en kunnen de betrokken stakeholders reageren.

Verdere procedure
De ontwikkelcombinatie Parkhaven Partners vraagt ons college om prioriteit te geven aan dit project. Wij zijn voornemens onze medewerking aan dit voorstel te geven, aangezien het volledig bijdraagt aan de ambities in het collegeprogramma.

Wij hanteren hiervoor, in afwijking van het vigerende grondbeleid uit 2013, de volgende procedure:

1. ons college gaat onder voorwaarden een (exclusieve) samenwerking aan met met Parkhaven Partners voor de locatie Parkhaven;
2. het college & Parkhaven Partners sluiten een voorreservering voor de levering van grond;
3. gedurende de looptijd van de voorreservering [normaal 3 maanden, maar kan verruimd worden] stelt de gemeente in overleg met de initiatiefnemer een programma van eisen op (en indien nodig een gebiedsvisie), dat kan dienen als kader voor de verdere planontwikkeling en als uitgangspunt voor het opstellen van een grondexploitatie;
4. in het programma van eisen worden ook eisen geformuleerd over de wijze waarop de participatie van belanghebbenden wordt georganiseerd;
5. Parkhaven Partners bepaalt of zij op basis van dit programma van eisen (waaronder financiële randvoorwaarden) het project haalbaar acht en bereid is om voor eigen rekening en risico de verdere planontwikkeling op zich te nemen;
6. Ons college stelt het programma van eisen vast, mits de haalbaarheid van een financieel sluitende grondexploitatie is aangetoond;
7. het college maakt het voornemen om met Parkhaven Partners een ontwikkelovereenkomst te willen sluiten bekend;
8. als op de bekendmaking van het onder punt 7 genoemde voornemen zich geen professionele partijen melden die willen meedingen naar de gunning van de grond kan de ontwikkelovereenkomst met Parkhaven Partners worden gesloten;
9. als op de onder punt 7 genoemde bekendmaking wel belangstellende reacties binnenkomen is, wordt in overleg met Parkhaven Partners besproken of en op welke wijze dit initiatief doorgang kan vinden;

ROT-B-02

10. in de ontwikkelovereenkomst worden de door de marktpartijen en door de gemeente te leveren prestaties geformuleerd en marktconforme grondprijs afgesproken. Aan de te leveren prestaties worden termijnen gekoppeld. Het niet (tijdig) behalen van de prestaties kunnen voor de gemeente aanleiding zijn om, al dan niet zonder verrekening van kosten of het bieden van andere vormen van compensatie, de samenwerking te verbreken en af te zien van het sluiten van een koopovereenkomst. In de ontwikkelovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde opgenomen die voorziet in de situatie dat de Gemeenteraad de grondexploitatie niet wenst vast te stellen;
11. na het vaststellen van de ontwikkelovereenkomst zal de gemeenteraad een besluit worden voorgelegd om een grondexploitatie vast te stellen, alsmede het onderliggende plan voor de ontwikkeling.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

ROT-B-02