



Van: Ymke Elfring
Telefoon: 14 010

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: M2211-6080 - 22bo007306
Bijlage(n): 1

Onderwerp: Herziening grondexploitatie
Parkstad

Datum: B&W 20 december 2022

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd vast te stellen :

- Herziening grondexploitatie (grex) Parkstad;
- Causaal verband tussen de investeringen in de grondexploitatie en de ontwikkeling van het gebied

De volgende deelbesluiten maken deel uit van de herziening grondexploitatie Parkstad:

- a. Activatie van plot Z en inrichting van de openbare ruimte;
- b. Activatie van plot B1 en inrichting van de openbare ruimte;
- c. Verwerving, sloop en parkinrichting van de Beyersstraat 9 (zgn. Tentgebouw);
- d. Bijdrage aan project Roseknoop;

Om vertragingen in de uitvoering van grondexploitatie Parkstad te voorkomen ligt de vraag voor om, indien geen overeenstemming bestaat over alle onderdelen die deel uitmaken van de herziening, apart te beslissen over de afzonderlijke onderdelen zoals hierboven benoemd als deelbesluiten a, b, c en d.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Voor u ligt de herziening grondexploitatie Parkstad. De grondexploitatie kent een lange geschiedenis. De grex opende in 1992 en loopt nog door tot minimaal 2027. Een gebied waar vroeger havenactiviteiten domineerden, is getransformeerd naar een fijne woonomgeving. Tussen 1992 en nu is de grondexploitatie meerdere malen herzien. Belangrijk was de 'afboeking' van programma in 2013 als gevolg van de financiële crisis. Verschillende ambities zijn toen (tijdelijk) uit de grondexploitatie gehaald, waaronder de plot B1 en Z (zie kaartje verderop). Met de voorliggende herziening worden deze plots weer aan de grondexploitatie toegevoegd.

Waarom voorgelegd aan de gemeenteraad?



De voorgestelde wijzigingen leiden tot een aanpassing van het vastgestelde programma met een afwijking groter dan 5.000 m² en financiële afwijking groter dan € 1 mln. NCW. Op basis van de financiële verordening is hiervoor een raadsbesluit nodig.

Waarom nu voorgelegd?

De reden dat de herziening wordt voorgelegd is omdat er meerdere ontwikkelingen plaatsvinden in dit gebied, waarmee we invulling te kunnen geven aan verschillende doelstellingen in het coalitieakkoord, zie ook 'Relatie met Coalitieakkoord'. De concrete ontwikkeling zijn het onderwijsproject 'Onderwijslocatie Laan op Zuid' (als gevolg van vraag naar ruimte voor scholen) op plot Z en het aanstaande vertrek van het Sportbedrijf als huurder uit het huidige Afrikaanderbad (B1). Het Sportbedrijf zal langdurig gaan huren in het Huis op Zuid (in aanbouw), wat ook deel uitmaakt van grondexploitatie Parkstad. Door deze situatie ontstaat straks ruimte op de plek van het huidige zwembad. Naast plot Z en B1, die samen de aanleiding vormen voor het herzien van de grondexploitatie, worden in de herziening ook 'Bijdrage aan project Roseknoop' en 'Verwerving Beyersstraat 9' meegenomen.

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

De ontwikkeling van Parkstad is gebaseerd op:

- Woonvisie Rotterdam 2030;
- Omgevingsvisie Rotterdam (1e partiële herziening 2022-08-25);
- Stedenbouwkundig plan Parkstad/Afrikaanderwijk (2009);
- Bestemmingsplan Parkstad (NL.IMRO.0599.BP1008Parkstad-oh02) is onherroepelijk per 2011-12-07;
- Bestemmingplan Afrikaanderwijk (1e herziening) is onherroepelijk per 2021-09-09;
- Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022;
- Nationaal Programma Rotterdam Zuid, Uitvoeringsplan 2015-2018

De specifieke herziening draagt op de volgende wijze bij aan 'Coalitieakkoord 2022 – 2026:

- Plot B1
 - Jaarlijks 3.500 tot 4.000 nieuwe woningen bouwen
 - Wijk aan Zet: door het introduceren van een andere participatieaanpak
 - We bouwen voor sociale stijgers, jongeren of ouderen. De keuze wordt gemaakt op basis van de woonwensen van huidige bewoners in de Afrikaanderwijk.
 - Betaalbaarheid: we willen de markt uitdagen om in te schrijven op plot B1 met een plan hoe zij (blijvend) woningen betaalbaar aan denken te kunnen bieden en ook betaalbaar kunnen houden.
- Plot Z
 - Vernieuwen van onderwijslocaties: met de uitgifte van plot Z geven we ruimte aan Hugo de Groot College en de Hogeschool Rotterdam om een fantastische onderwijslocatie op Zuid neer te zetten.
 - Wijk aan Zet: bewoners zijn in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming voor de buirenruimte (nog voor start Programma van Eisen) in de vorm van een Meedenksessie. Doel is om echt met bewoners en scholen samen de buitenruimte vorm te geven. De aanpak is door bewoners positief ontvangen.
- Beyersstraat 9



- Vergroening van versteende stadswijken: door Beyersstraat 9 te verwerven en om te zetten naar extra meters park. Waarmee we ook bijdragen aan de waterbergingsopgave in dit laaggelegen deel van de Afrikaanderwijk en extra ruimte bieden voor wijkbewoners en de naastgelegen OBS Nelson Mandela om het park gelijktijdig te gebruiken.

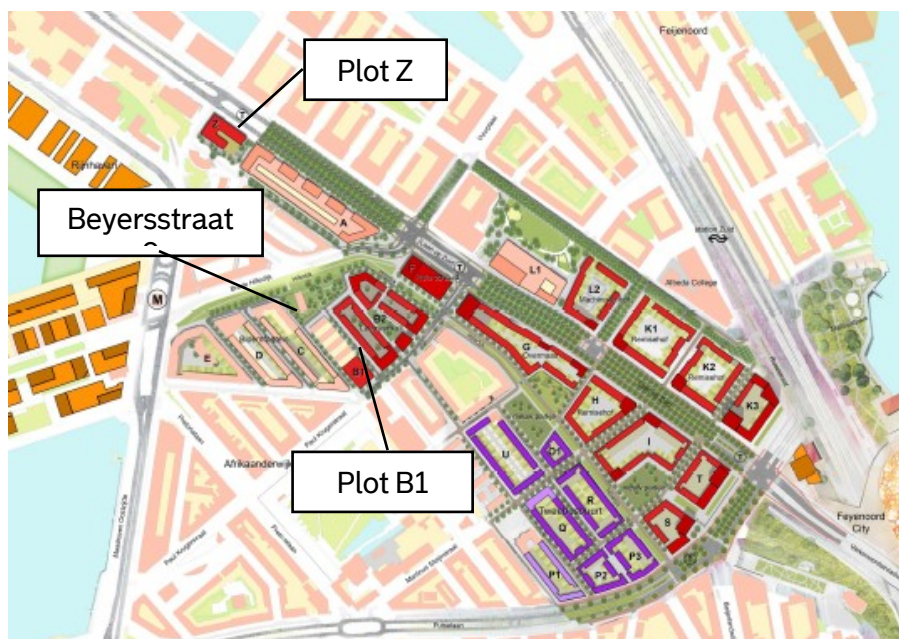
Roseknoop

- Draagt bij aan verschillende ambities ten aanzien van bereikbaarheid en leefbaarheid echter wordt hier niet uitgebreid in meegenomen, omdat dit is toegelicht in eerdere besluitvorming over het gehele project Roseknoop

Toelichting:

Over Parkstad

Parkstad is een grootschalige en zeer succesvolle gebiedsontwikkeling, gelegen aan weerszijden van de Laan op Zuid. Waar vroeger havengerelateerde activiteiten domineerden, verrijst nu een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied. Waar bij de eerste ontwikkelingen specifiek de focus lag op het huisvesten van gezinnen in woningen van hoge kwaliteit (Machinistenhof, Het Remisehof en Overmaas), is de scope van Parkstad in de loop der jaren verbreed. In de projecten De Kuil en Huis op Zuid (net in aanbouw) vindt men onder andere meer betaalbaar aanbod voor starters op de woningmarkt. Waar de al opgeleverde locaties de toon zetten aan de Laan op Zuid, zullen vooral de laatste ontwikkelingen in Parkstad de ontbrekende schakel gaan vormen tussen de Kop van Zuid en de Afrikaanderwijk.



Afbeelding 1: grondexploitatie Parkstad (muv paarse blokken en I, T, S en K3)

Toelichting op afbeelding 1: relatie Parkstad met omgeving

Op de afbeelding zijn verschillende ontwikkelingen langs de Laan op Zuid zichtbaar. De rode blokken staan bekend als 'Parkstad', maar zitten niet allemaal (meer) in de voorgelegde grondexploitatie. De paarse blokken betreft de Tweebosbuurt. Tezamen leveren Parkstad en Tweebosbuurt een belangrijke bijdrage aan de ontwikkeling van de Afrikaanderwijk. Naast de inzet in de Afrikaanderwijk door middel van beide



grondexploitaties, werkt de gemeente Rotterdam ook aan andere delen van de Afrikaanderwijk. Investerings in de bestaande stadswijk zijn onmisbaar. Alleen zo kunnen we er als stad voor zorgen dat de nieuwe delen van de wijk één geheel gaan vormen met de rest van de wijk.

Voorgestelde wijzigingen

Wij stellen voor het volgende programma toe te voegen met een afwijking > 5.000 m² BVO en/of >120 woningen.

- a. Plot Z (onderwijslocatie Laan op Zuid) toevoeging van ca. 22.700 m² BVO aan maatschappelijke voorzieningen.
- b. Plot B1 (huidige locatie Afrikaanderbad) toevoeging van ca. 74 woningen en ca. 1.200 m² BVO plintvoorzieningen.

Wij stellen voor de volgende kosten en opbrengsten toe te voegen aan de grondexploitatiebegroting met een afwijking >€ 1 miljoen van de netto contante waarde.

- a. Activatie van plot Z en inrichting van de openbare ruimte met toename van ca. € 2,3 mln. NCW;
- b. Activatie van plot B1 en inrichting van de openbare ruimte met toename van ca. € 0,1 mln. NCW;
- c. Verwerving, sloop en parkinrichting van de Beyersstraat 9 (zgn. Tentgebouw) met een afname van ca. - € 0,9 mln. NCW;
- d. De bijdrage aan project De Roseknoop met een afname van ca. - € 1,0 mln. NCW;

Beknpte toelichting op voorgestelde wijzigingen

Hieronder volgt een korte toelichting op de verschillende onderdelen die in de herziening zijn opgenomen. Een uitgebreide toelichting is terug te lezen in 'Bijlage 1: toelichting grondexploitatie Parkstad'.

Plot Z: Onderwijslocatie Laan op Zuid

Plot Z betreft de ontwikkeling 'Onderwijslocatie Laan op Zuid'. Dit is een ontwikkeling van Hogeschool Rotterdam en het Hugo de Groot College. Over de ontwikkeling van het gebouw heeft aparte besluitvorming plaatsgevonden. Hoewel ook de opbrengsten als gevolg van de verkoop (deels intern, deels aan Hogeschool Rotterdam) in de herziening worden meegenomen, gaat de herziening van de grondexploitatie specifiek in op de in te richten openbare ruimte. Om het scholencomplex goed te laten landen in de omgeving, moet een groot deel van de omliggende openbare ruimte worden aangepast. De inrichting zal in nauwe samenwerking met de omgeving worden opgepakt. Er is al twee keer op een avond met buurtbewoners over de buitenruimte rondom de scholen gesproken, waaronder in oktober een meedenksessie die erg positief is ontvangen.

Plot B1: Afrikaanderbad maakt plek voor woningbouw

Plot B1 is het huidige Afrikaanderbad. Als straks het zwembad als onderdeel van project Huis op Zuid (in aanbouw) wordt opgeleverd, ontstaat hier ruimte voor een nieuwe ontwikkeling. Het voorstel is om bij deze ontwikkeling een nader te bepalen programma vorm te geven op basis van woonwensen van wijkbewoners en in te zetten op betaalbaarheid.

Beyersstraat 9: Tentgebouw worden extra meters groen



Locatie Beyersstraat 9, ook bekend als 'het tentgebouw', ligt binnen het 'complex' Parkstad. Het is een object dat leeg staat en lastig te verhuren blijkt. De gemeente Rotterdam was daarom voornemens het gebouw te verkopen. Gebiedsontwikkeling wil deze locatie graag omzetten naar extra vierkante meters buitenruimte waar ook ruimte is voor water(berging). In de al stenige Afrikaanderwijk, die ook nog eens verdicht, ervaren oude en nieuwe bewoners een gebrek aan groen. Het is heet in de zomer, er is weinig speelruimte en groen is van lage kwaliteit en teveel versnipperd. De omzetting geeft zo een antwoord op meerdere stedelijke ambities.

Bijdrage grex Parkstad aan project Roseknoop

Op Rotterdam Zuid ligt een flinke mobiliteitsopgave, onder andere door de toename van het aantal woningen in dit deel van Rotterdam. Onderdeel van het antwoord op deze opgave is project Roseknoop. Project Roseknoop heeft relatie met en effect op grex Parkstad. Binnen de mogelijkheden die het Besluit Begroting en Verantwoording (verslaggevingsregels) biedt, wordt een bijdrage aan de financiering van het project Roseknoop opgenomen. De begroting van project Roseknoop is inmiddels vastgesteld (22bb007301). Het voorliggende voorstel effectueert de in de begroting voorgestelde bijdrage vanuit grondexploitatie Parkstad.

Risico's

De risicoparaagraaf is tevens geactualiseerd en een nieuwe onzekerheidsreserve is in de begroting opgenomen. De herziening leidt tot een verhoging van de risicoreserve met ca. € 0,2 mln. Aandachtspunten vormen de resterende werkzaamheden van het bouw- en woonrijp maken, afstemming projecten in de omgeving die van invloed zijn op de bereikbaarheid en personeel.

Causaliteit

Het Besluit Begroting en Verantwoording stelt dat bestedingen in de openbare ruimte dienen te worden afgewogen op de verhouding van het algemeen nut versus het nut voor de grondexploitatie.

Onderdeel van de grondexploitatiebegroting Parkstad zijn toekomstige investeringen in de buitenruimte. De investeringen omvatten de aanleg van de openbare ruimte die direct grenst aan de ontwikkellocaties.

Van alle betreffende investeringen kan gesteld worden dat deze een directe relatie hebben met de ontwikkelingen en vloeien deze direct hieruit voort:

- Plot Z: Om de ca. 3.800 studenten vanuit de omliggende OV-knooppunten te begeleiden dienen wandelpaden, fietspaden en verblijfsvoorzieningen aangepast en gerealiseerd te worden. Ook ontbreekt het met wegvallen van de huidige tijdelijke invulling als sport- en speelvoorziening aan een nieuwe plek wanneer plot Z met bebouwing ingericht wordt. In samenspraak met de buurt zal dan ook een nieuwe sport- en speelvoorziening gerealiseerd worden voor de buurt.
- Plot B1: De toevoeging en invulling van het programma voor de plot B1 leidt niet tot extra investeringen in de grondexploitatie.
- Verwerving Beyerstraat 9 en inrichting als park: Afgelopen jaren heeft veel verdichting plaatsgevonden met onder meer de realisatie van de blokken S en T en



verdichting binnen de overige bouwblokken. Dit vraagt tevens om meer groen binnen het plangebied.

- Bijdrage Roseknoop: De causaliteit tussen project Roseknoop en grondexploitatie Parkstad is aangetoond, specifiek daar waar de gebiedsontwikkeling Parkstad en het project Roseknoop aan elkaar grenzen en het profijt dat de gebiedsontwikkeling heeft van een verbetering van de (OV) bereikbaarheid.

Met Stadsbeheer is een bijdrage overeengekomen als gevolg van gedeeltelijke vervanging van riolering en bestrating binnen het plangebied.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De laatst vastgestelde grondexploitatiebegroting, als onderdeel van het jaarverslag 2021, kende een positief resultaat van ca. € 10,2 miljoen netto contante waarde (NCW). De voorgestelde wijzigingen leiden tot een gewijzigd positief resultaat van ca. € 9,0 miljoen NCW.

Begroting	Herziene grondexploitatie	Huidige grondexploitatie
Totale kosten	€ 156,3 miljoen	€ 145,2 miljoen
Totale opbrengsten	€ 151,9 miljoen	€ 142,4 miljoen
Resultaatsneming	- € 13,4 miljoen	-€ 13,0 miljoen
Saldo NCW	€ 9,0 miljoen	€ 10,2 miljoen

Tabel 1: Grondexploitatiebegroting op NCW per 1-1-2023

De vier deelbesluiten van de herziening leiden per saldo tot een toename van ca. € 0,5 mln. NCW. De overige wijzigingen van ca. -€ 1,7 mln. NCW zijn een gevolg van herziene parameters in het kader van actualisatie van het jaarverslag 2022.

Juridische consequenties zijn de uitgifte van plot Z en uitgifte van B1. De werkwijze hiervoor moet nog nader worden onderzocht. Er zijn geen bijzonderheden te vermelden in relatie tot deze uitgiftes.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Bijlage 1: Toelichting grondexploitatie Parkstad



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 december 2022;
(raadsvoorstel kenmerk 22b07306).

Gelet op

Artikel 108 en artikel 47 van de Gemeentewet

Overwegende dat:

- De raad op 29 november 2018 de laatste herziening van de grondexploitatie Parkstad heeft vastgesteld;
- De grondexploitatie jaarlijks is geactualiseerd bij de jaarrekeningcontrole;
- In de grondexploitatie een aantal wijzigingen is doorgevoerd dat volgens het vigerend grondbeleid door de raad vastgesteld dient te worden.

Besluit:

- 1) Tot vaststelling van het toevoegen van de volgende onderdelen aan de grondexploitatie Parkstad:
 - a) Activatie van plot Z en inrichting van de openbare ruimte;
 - b) Activatie van plot B1 en inrichting van de openbare ruimte;
 - c) Verwerving, sloop en parkinrichting van de Beyersstraat 9 (zgn. Tentgebouw);
- 2) Tot vaststelling van de bijdrage aan project Roseknoop;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,