



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Het masterplan Merwehaven vast te stellen.
2. De grondexploitatie Merwehaven te openen en de status 'in uitvoering' toe te kennen met een Netto Contante Waarde van € - 11 mio.
3. Vaststellen dat de Netto Contante Waarde € - 11 mio door gemeentelijke cofinanciering is gedekt.
4. Vaststellen dat er sprake is van een causaal verband tussen de investeringen in de grondexploitatie en de ontwikkeling van het gebied.
5. Voor de grondexploitatie Merwehaven gebruik te maken van de mogelijkheid aangegeven in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) om af te wijken van de maximale looptijd van 10 jaar en akkoord te gaan met de doorlooptijd van de grondexploitatie tot en met 2034.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

De afgelopen periode is gewerkt aan een masterplan voor het project Merwehaven, gelegen in het Merwevierhavensgebied (M4H). Merwehaven is het eerste gebied in M4H dat in ontwikkeling zal gaan. Voor heel M4H is in 2019 een Ruimtelijk Raamwerk vastgesteld. Het masterplan Merwehaven is een verdere uitwerking hiervan, specifiek voor het deelgebied Merwehaven. Dit masterplan vormt het kader voor transformatie van de Merwehaven naar een gemengde stadswijk. Met het openen van de grondexploitatie Merwehaven wordt de fysieke uitvoering van de gebiedsontwikkeling financieel mogelijk gemaakt.

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

- Ruimtelijk Raamwerk M4H (2019)
- Coalitieakkoord Een Stad (2022-2026)
- Omgevingsvisie Rotterdam: Veranderstad



Toelichting:

Algemeen

Huidige situatie

De Merwehaven is nu nog deels in gebruik als havengebied. Met het vertrek van de havenfuncties uit de stad, naar onder andere de Tweede Maasvlakte, ontstaat er ruimte om de Merwehaven te herontwikkelen. Dit biedt kansen om het gebied te transformeren van havengebied naar een innovatieve woon-werk omgeving, met een mix van werken, wonen, cultuur, horeca en onderwijs. Deze veelzijdige transformatie levert een grote bijdrage aan de groeiopgave van de stad Rotterdam.

De transformatie van M4H naar een gebied waar je kunt wonen, wordt met de herontwikkeling van Merwehaven in gang gezet met een wijk die voldoende omvang heeft om de transformatie te markeren en die de bestaande stad verder doorzet. Deze ontwikkeling lokt andere ontwikkelingen uit om hier verder op voort te borduren en geeft mede de ommezwaai naar dit vernieuwende gebied van M4H inclusief innovatief havenmilieu. In die zin vormen het project Merwehaven en de publieke investeringen die binnen het project worden gedaan een vliegwiel voor toekomstige ontwikkelingen in M4H en daarbuiten.

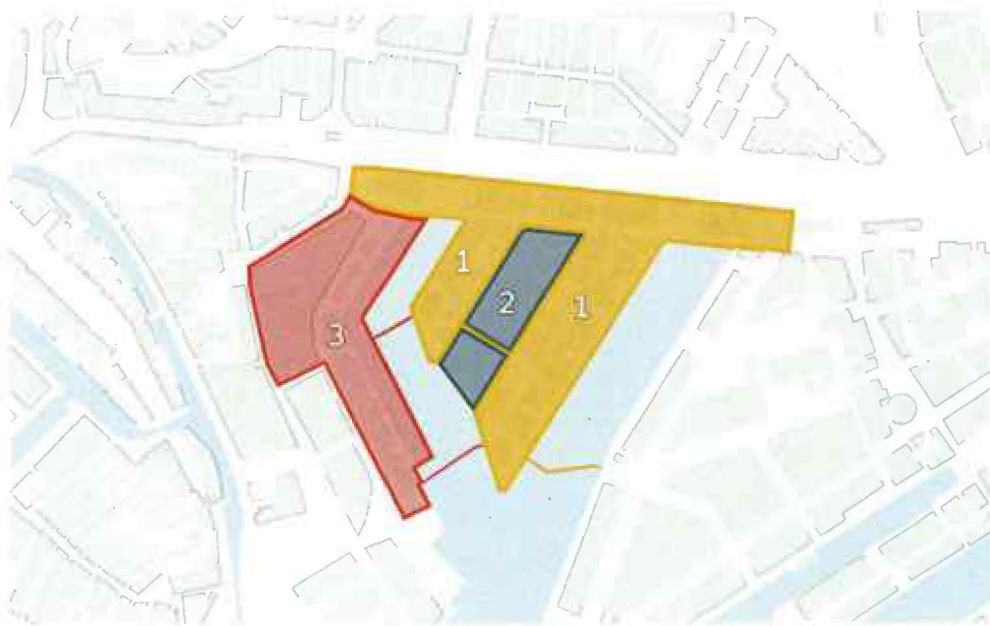
Om sturing te geven aan deze ontwikkeling is een masterplan opgesteld. Dit masterplan zet de koers uit voor de transformatie van Merwehaven tot een nieuwe gemengde stadswijk. De Merwehaven ligt aan de noordoever van de Nieuwe Maas tussen Marconiplein en Schiedam (zie figuur 1) en wordt in diverse fasen ontwikkeld:

- Fase 1 betreft het plangebied van de grondexploitatie en is verdeeld in drie gebieden: De Marconistrip, Korteveerpier en Middenvaarpier (zie figuur 2).
- Fase 2 betreft de activering van het Tweede Merwegat. De ambitie is om het huidige havenbekken te ontwikkelen naar een wijkpark met diverse voorzieningen en een aanvullend programma van wonen en werken. Dit is niet opgenomen in de grondexploitatie Merwehaven. Deze fase vraagt nog nadere uitwerking en financiële dekking. Mogelijk kunnen hiervoor gelden worden aangevraagd bij het Rijk (bijvoorbeeld via gebiedsbudget NOVI).
- Fase 3 betreft de Gustoweg en omgevingen het derde Merwegat. Dit gebied kan pas vanaf 2032 worden ontwikkeld, zodra het erfpachtcontract van een deel van de betreffende grond met de erfpachter vanuit rechtswege is beëindigd. Vervolgens worden de gronden van het Havenbedrijf conform afspraak worden terug geleverd aan de gemeente Rotterdam. Dit gebied valt eveneens buiten de grondexploitatie Merwehaven.

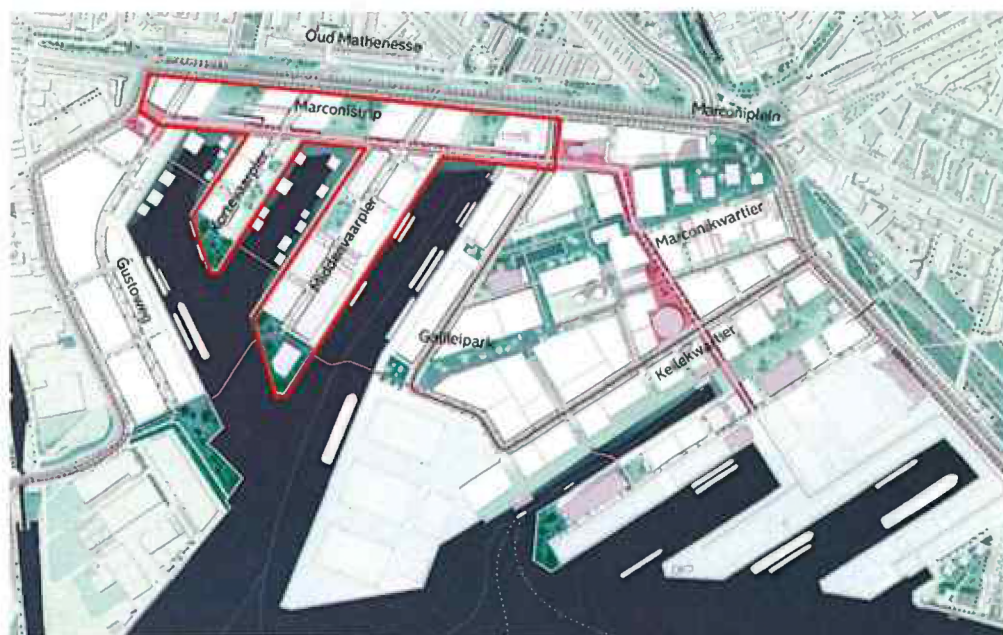
Het masterplan Merwehaven biedt kaders en is een uitwerking voor het gehele gebied Merwehaven (zie fase 1, 2 en 3 in figuur 1). De grondexploitatie Merwehaven beperkt zich uitsluitend tot de ontwikkeling van fase 1 (de Marconistrip, Korteveerpier en Middenvaarpier, zie figuur 2). Deze fase betreft de transformatie van dit gebied naar een gemengd gebied met ca. 2.500 woningen en ruimte voor werken en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast wordt ook de inrichting van de openbare ruimte en infrastructuur vanuit de grondexploitatie gefinancierd.



Figuur 1: Plangebied Masterplan Merwehaven



Figuur 2: Plangebied Grondexploitatie Merwehaven (zie rode arcering)



Complexiteit van de ontwikkeling

De omvorming van havengebied naar stadswijk betreft een complexe ontwikkeling met de nodige uitdagingen, waaronder de aansluiting van het gebied op de stad, de transformatie en inrichting van de buitenruimte, geluidsbelasting in het plangebied en de aanwezigheid van (cultuurhistorisch beeldbepalende) oude fruitloodsen.

Het gebied moet goed aangesloten worden op de stad. Zo dient de bestaande ontsluiting voor havenverkeer getransformeerd te worden naar één gebiedsontsluiting die aantrekkelijk is voor woon-/werkverkeer, en één ontsluiting voor zwaar verkeer. Daarnaast zijn diverse aantakkingen nodig op bestaand wegennet.



In het project is bovendien een brug noodzakelijk voor langzaam verkeer, die bij calamiteiten gebruikt kan worden door hulpdiensten. Daarnaast is een langzaam verkeer brug nodig richting het Galileipark voor een snelle verbinding naar de overige gebieden in M4H en een aansluiting van en naar een andere delen van Rotterdam. Op termijn kan er eveneens een brugverbinding worden gerealiseerd naar de Gustoweg e.o. zodat er een nieuwe, snelle, regionale fietsroute kan ontstaan tussen Rotterdam en Schiedam. Verder zal het gebied met behulp van enkele langzaam verkeersverbindingen worden verbonden met de naastgelegen wijken Oud-Mathenesse en het Witte Dorp. Op deze manier kunnen deze wijken en de nieuwe stadswijk Merwehaven profiteren van elkaars voorzieningen. Bij de transformatie hoort ook een gehele herinrichting van de openbare ruimte. Het gebied is nu nog ingericht als industriegebied en moet worden heringericht naar een aantrekkelijk woongebied met een klimaat-adaptieve inrichting. Daarbij moet ook rekening worden gehouden dat het een buitendijks gebied is. Het gebied dient gedeeltelijk opgehoogd te worden en er dienen aanvullende maatregelen worden genomen, zodat hier op een verantwoorde manier een nieuwe stadswijk wordt gerealiseerd.

Een andere bijzonderheid is dat de Merwehaven geluidbelast gebied is. Geluid is de afgelopen jaren meer prominent in beeld bij planvorming, omdat ook het geluid van schepen meegenomen dient te worden. Dat maakt het noodzakelijk om geluidsmaatregelen te treffen aan woningen die in het gebied worden gerealiseerd. Voorwaarde is dat iedere woning ook een geluidsluwe zijde heeft. Hier is bij het ontwerp van de bouwblokken rekening mee gehouden.

Tot slot kenmerkt het gebied zich door de aanwezigheid van oude fruitloodsen. Het overgrote deel van deze loodsen op de Middenvaarpier en de Marconistrip zijn als cultuurhistorisch beeldbepalend waardevol aangemerkt. Waar mogelijk zullen (onderdelen van) deze loodsen met een cultuurhistorische waarde behouden blijven en onderdeel uitmaken van de gebiedsontwikkeling

Causaliteit Grondexploitatie

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) 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 zijn de toekomstige investeringen in de buitenruimte langs de Marconistrip en op de Middenvaarpier en Korte vaarpier. Van alle betreffende investeringen kan gesteld worden dat deze uitgevoerd worden ten dienste van de grondexploitatie Merwehaven. Deze investeringen zouden dus niet plaatsvinden als er geen grondexploitatie zou zijn. Naast de bovengenoemde investeringen zijn er ook infrastructurele ontsluitingen die niet volledig toe te rekenen zijn aan de grondexploitatie. Dit zijn de brugverbinding Middenvaarpier – Galileipark en de twee aantakkingen vanuit de Merwehaven op de Schiedamseweg. Voor de brugverbinding Middenvaarpier – Galileipark zijn 25% van de kosten opgenomen in de grondexploitatie Merwehaven. Voor de aantakkingen vanuit het plangebied Merwehaven op de Schiedamseweg is dit 75%. De kosten die niet direct kunnen worden toegerekend zullen uiteindelijk worden gedekt van uit beschikbaar komende middelen voor toekomstige ontwikkelingen of vanuit reguliere gemeentelijke investeringsmiddelen. Zodra de planvorming en uitvoering van deze bovenplanse voorzieningen zich aandienen (wanneer de ontwikkelingen voor een groot deel zijn gerealiseerd en de bovenplanse voorzieningen essentieel zijn), zal de gemeenteraad over de uiteindelijke dekking hiervan om een besluit worden gevraagd. Vanwege de relatie met de aangevraagde Woningbouwimpuls (WBI) middelen is het van cruciaal belang dat het gedeelte dat betrekking heeft op voorliggende grondexploitatie in de ramingen zijn verwerkt conform de subsidieaanvraag en de bewijslast die moet worden geleverd aan het rijk.



Specifieke kenmerken Masterplan nader toegelicht:

Cultuurhistorie

Merwehaven is begin 20e eeuw opgezet als een stukgoedhaven. Kenmerkend hiervoor zijn de lange kades, de lange overslagloodsen, de kranen en de sporen. Bijzonder is dat veel van deze elementen in dit gebied behouden zijn gebleven. Voor heel M4H is een cultuurhistorische verkenning opgesteld die in 2018 is vastgesteld. Voor het deelgebied Merwehaven zijn een aantal gebouwen en loodsen als 'beeldbepalend' aangemerkt, Aanvullend op de cultuurhistorische verkenning is nader cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd, waarin een nadere gelaagdheid is aangebracht in monumentale waarde van de loodsen. Daarnaast is bouwtechnisch en financieel onderzoek gedaan om de transformeerbaarheid van de loodsen te onderzoeken. Deze onderzoeken hebben inzicht gegeven in de bouwtechnische staat van de gebouwen en de geschiktheid om te transformeren. Op basis van de resultaten van dit onderzoek is besloten om daar waar technisch en financieel mogelijk zoveel mogelijk (onderdelen van) de gebouwen met hoge cultuurhistorische waarde en een klein deel van de gebouwen met een middelhoge monumentwaarde te behouden. De afwegingscriteria hierbij zijn de transformatiekosten en bouwtechnische staat in combinatie met de strategische ligging in het gebied.

Programma: Wonen, werken en voorzieningen

Het nieuw te realiseren programma zal voor ca. 85% uit wonen bestaan. In de Merwehaven worden ca. 2500 nieuwe woningen voorzien, de segmentering is als volgt:

- 60% betaalbaar, waarvan 20% sociaal, 40% middensegment
- 25% duursegment
- 15% topsegment.

De collegedoelstelling zet bij woningbouwprojecten in op de realisatie van ten minste 60% betaalbare woningen te realiseren en op termijn zelfs in te zetten op 65%. De nadruk ligt op appartementen voor starters, kleine huishoudens en ouderen, maar ook gezinswoningen krijgen een plek in de Merwehaven.

Tien procent (30.000m²) van het te realiseren programma bestaat uit werklocaties, passend bij woningbouw. Hierbij wordt ingezet op innovatieve (maak)bedrijven. Daarnaast is in deze transformatie ruimte (15.000m²) voor maatschappelijke voorzieningen, bijvoorbeeld een basisschool met gymzalen en een gezondheidscentrum. Voor de voorzieningen geldt dat deze passend zijn bij de behoeftes van de doelgroepen van deze ontwikkeling en tegelijkertijd zo goed mogelijk aansluiten met de bestaande voorzieningen in de omliggende gebieden. De genoemde voorzieningen hebben ook een functie voor de omliggende wijken. Voor het voorzieningenprogramma is een quickscan uitgevoerd, om zo goed mogelijk de aansluiting te maken met de bestaande voorzieningen en ontwikkelingen in omliggende gebieden. Er is een indicatief programma opgesteld op basis van de referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen. De eerste uitkomsten zijn getoetst door de diverse afdelingen binnen Maatschappelijke Ontwikkeling die beleidsverantwoordelijk zijn voor deze voorzieningen. Vertegenwoordigers uit de omliggende wijken zijn betrokken geweest bij de analyses van de opgaven voor dit gebied. Tot slot is er ruimte gereserveerd voor mobiliteitshubs, dit zijn centraal gebouwde parkeervoorzieningen voor het gehele gebied (zie ook *Mobiliteit*). Hierin is ook ruimte gereserveerd voor aanvullende voorzieningen die van toegevoegde waarde kunnen zijn voor de wijk, bijvoorbeeld een pakketdienst of kinderopvang. De invulling wordt nog nader bepaald



Mobiliteit

Conform de Mobiliteitsstrategie M4H, wordt ingezet op ruimte-efficiënte en duurzame vormen van mobiliteit. Hiermee komt de toedeling in de ruimte meer in balans. Dit is nodig om de gebiedsontwikkeling van heel M4H mogelijk te maken. De druk op de ruimte in de stad is groot. Door deze strategie toe te passen en ook te richten op andere mobiliteitsvormen is de bereikbaarheid van het gebied geborgd en loopt het verkeer niet vast. Het aanpassen van de wegenstructuur om zodoende meer verkeer te kunnen verwerken, is niet wenselijk gezien de grote gevolgen van meer verkeer voor de luchtkwaliteit, het geluid en de fysieke impact van het verkeer op de omliggende wijken als Schiemond, Bospolder-Tussendijken en Oud Mathenesse Witte Dorp (OMWD). Nu al (zonder aanpassingen) zijn er verzoeken vanuit de Wijkraad OMWD die er voor pleiten om de huidige impact van de Tjalklaan op de omgeving en het functioneren van de wijk te verkleinen. Tot slot zijn vanuit Rijkswaterstaat naar aanleiding van het Vooroverleg in het kader van het Voorontwerp-bestemmingsplan vragen gesteld over de toename van het wegverkeer op de ring/A20 die er voor pleiten om de toename van het verkeer op de toe- en afritten te beperken. Deze pleit eveneens voor andere vervoersvormen. Het uitgangspunt is dat de auto's van bewoners en bezoekers worden geparkeerd in de mobiliteitshubs die worden gerealiseerd. Dit zijn gebouwde parkeervoorzieningen, waar ook deelmobiliteit beschikbaar is. Conform het Rotterdamse parkeerbeleid (Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022) worden bij nieuwbouwprojecten geen parkeervergunningen voor straatparkeren afgegeven.

In het gebied worden in ieder geval drie mobiliteitshubs voorzien. Om deze te kunnen bereiken worden de Havenallee en de buitenkades goed bereikbaar voor autoverkeer, het resterende deel van Merwehaven wordt ingericht als verblijfsgebied, de auto is hier te gast. Alle woningen blijven per auto bereikbaar maar alleen voor incidenteel gebruik. Fietsers en voetgangers krijgen deruimte. Met het ontwerp worden bewoners en bezoekers gestimuleerd en uitgenodigd om te kiezen voor andere wijzen van vervoer dan de auto. Hierdoor is er meer ruimte voor kwaliteit in de buitenruimte om te verblijven.

Het plangebied wordt ook beter aangesloten op de omgeving. De Havenallee en Schiedamseweg vormen in oost-west richting de hoofdroutes. Het gebied zal met behulp van langzaam-verkeersroutes verbonden worden met de naastgelegen wijken Oud-Mathenesse en het Witte Dorp.

Openbare Ruimte

Ongeveer 60% van de ruimte in het plangebied is openbaar gebied. Dat is relatief veel. Dit wordt mede ingegeven door de brede kaderand van circa 20 meter breed vanaf het water door het hele plan die vrijgehouden dient te worden gezien de caissonconstructie van de kades en daarnaast de benodigde ruimtereservering voor een eventuele toekomstige dijkophoging in de toekomst aan de zijde van de Schiedamseweg. Dit zijn uitgangspunten die in overleg met het Hoogheemraadschap Delfland zijn bepaald. De openbare ruimte vormt een fijnmazig netwerk van groene plekken. Binnen het hele plangebied van de Merwehaven streven we naar een nieuw soort stedelijke groen. Dit groen is een tikkeltje rauw, met veel extensief beheer en een boomsortiment dat duidelijk buitendijks is. De buitenkades komen uit op kopparken die zicht geven op het water en die worden geaccentueerd met een iconisch gebouw. Op de pieren aan het centrale waterbekken liggen drie buurtpleinen. De pleinen vormen de focuspunten op de pieren en hebben elk een eigen karakter en identiteit. De ambitie is om op termijn in het centrale waterbekken een wijkpark te realiseren dat ook door de bewoners van de wijken in de omgeving te gebruiken is.



Bruggen

De Kortevearpier en de Middenvaarpier worden met elkaar verbonden door een brug die ook dienstdoet als calamiteiten voorziening. De ambitie is ook om een brugverbinding voor langzaam verkeer tussen de Middenvaarpier en Galileipark te realiseren, om ervoor te zorgen dat de deelgebieden Merwehaven en Keileweg/Nieuw-Mathenesse op een kwalitatief hoogwaardige manier met elkaar worden verbonden. De bruggen naar en van de kop van de Middenvaarpier vormen een belangrijke langzaam-verkeersverbinding met de omgeving.

Duurzaamheid

In het masterplan Merwehaven zijn hoge duurzaamheidsambities opgenomen. De nieuwbouw in de Merwehaven bestaat uit woningen met een zo laag mogelijk energieverbruik. Er zal gebruik worden gemaakt van centrale WKO-systemen, die op piekmomenten wordt ondersteund door het warmtenet. Daarnaast wordt nog onderzocht of voor wat betreft koeling aangesloten kan worden op een thermische energie uit oppervlaktewater vanuit de Nieuwe Maas. Voor de gebiedsontwikkeling wordt de milieu-impact zo klein mogelijk gehouden door circulaire principes toe te passen. Onder andere door bestaande gebouwen zo veel mogelijk te behouden en materialen zo hoogwaardig en lokaal mogelijk her te gebruiken. Voor de nieuwe gebouwen zal zoveel mogelijk gebruikt gemaakt worden van hernieuwbare (bio-based) of hergebruikte materialen. De duurzaamheidsambities worden in de verdere planvorming van dit project nader uitgewerkt. Per ontwikkelplot zal worden onderzocht aan welke ambities kan worden voldaan. Daarnaast worden ontwikkelaars bij de aanbestedingstenders uitgedaagd om gebouwen toekomstbestendig te ontwerpen en te bouwen.

Programma Circulair

Bovenstaande ambities sluiten direct aan bij de doelen vanuit het programma circulaire. We benutten de aanwezige waarde van de stad door materialen en cultuurhistorie zo veel mogelijk te behouden en hoogwaardig her te gebruiken. We sturen op vermindering van het gebruik van primaire grondstoffen en de materiaalvoetafdruk door toepassing bio-based materialen, bevorderen van hergebruik en de gebouwen toekomstbestendig te laten ontwerpen op basis van circulaire principes. Daarnaast draagt de gebiedsontwikkeling bij aan de CO₂ – doelstellingen, waarbij onderzocht wordt of de ontwikkeling Paris proof 2030, dus met een CO₂ van minder dan 49%, kan worden uitgevoerd.

Klimaatadaptatie

Daarnaast worden op het gebied van klimaatbestendigheid een aantal belangrijke maatregelen genomen. Om hittestress tegen te gaan is er ruimte voor koele verblijfsplekken en zal de buitenruimte worden ingericht met veel groen en weinig verharding. Verder wordt voor bomen en beplanting regenwater opgevangen door middel van infiltratiekratten. Deze kratten vangen regenwater op en zorgen dat het water geleidelijk wordt afgevoerd in de ondergrond. Ook is er ruimte voor wadi's voor de opvang van overtollig regenwater.

Waterveiligheid

Het plangebied ligt geheel buitendijks. Het deel aan de Marconistrip en de Kleine pier wordt opgehoogd tot een niveau van ten minste 3.60 m NAP. Voor de Middenvaarpier wordt ingezet op een andere methodiek vanwege de aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle loodsen. Bij piekmomenten zal worden gewerkt met bijvoorbeeld schotten bij entrees of een keermuur op de kade. Dit wordt nader uitgewerkt volgens de geldende richtlijnen en technische eisen.



Ecologie

Ten aanzien van de ecologie zijn voor het gebied een drietal biotopen bepaald met elk specifieke doelsoorten en bijbehorende natuur-inclusieve maatregelen, waaronder een getijde biotoop, bruindaken, nestplekken en andere voorzieningen die de biodiversiteit bevorderen.

Bestemmingsplan M4H

Momenteel wordt gewerkt aan één bestemmingsplan voor het gehele M4H-gebied. Het ontwerpbestemmingsplan zal naar verwachting Q2 2023 ter inzage gaan en wordt onder voorbehoud van bezwaar en beroep naar verwachting begin 2024 ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Dit betekent dat de Grondexploitatie in uitvoering zal gaan, voordat er een definitief bestemmingsplan is. Dit is noodzakelijk, omdat één van de harde eisen uit de Woningbouwimpuls is dat uiterlijk in 2025 wordt gestart met de bouw van de eerste woningen. Wanneer dit niet gehaald wordt, dreigt deze bijdrage mogelijk te vervallen. Door deze keuze kan eerder worden gestart met de voorbereidende werkzaamheden (2024) en eerder gestart worden met de bouw van de eerste woningen (in 2025).

Participatie en afstemming omgeving

Er is veelvuldig geparticipeerd met bedrijven, omwonenden en andere belanghebbenden. Daarnaast is ook met enkele ontwerp bureaus geschakeld en externe adviseurs over de opzet van het masterplan. Op deze manier is input opgehaald en een kwalitatieve slag gedaan in de opbouw van het masterplan. Het plan is meerdere keren gepresenteerd aan de wijkraad Mathenesse en op bijeenkomsten in de wijk. Er zijn daarnaast twee inloopbijeenkomsten georganiseerd. Het concept-masterplan Merwehaven is in de zomer van 2022 gepresenteerd aan de makers en de bewoners van Oud-Mathenesse en het Witte Dorp. Tijdens deze inloopbijeenkomst is overwegend positief gereageerd op het masterplan. Veel aanwezigen hebben laten weten graag op de hoogte te blijven van de verdere ontwikkelingen. Daarnaast waren er een aantal opmerkingen over de mobiliteithubs. Met name de ontsluiting, betaalbaarheid van woningen, doorstroming naar nieuwe woningen en de aansluiting met de omliggende wijken zijn thema's die blijvend met de wijkraad Oud-Mathenesse worden besproken. Maar bovenal ook de verbinding tussen de bestaande wijken, het wederzijds profijt en de aanpak die ook Oud-Mathenesse nodig heeft worden benoemd. Het definitieve masterplan is op 21 maart 2023 gepresenteerd. De uitnodiging is online breed verspreid en daarnaast zijn de bewoners van Oud-Mathenesse Witte Dorp en de makers van M4H gericht uitgenodigd. Ook in Schiedam is de inloopavond kenbaar gemaakt. Tijdens deze bijeenkomst waren ongeveer 300 bezoekers aanwezig, waaronder veel bewoners uit Oud-Mathenesse, Witte Dorp en Schiedam. Het masterplan is positief ontvangen. Op diverse onderwerpen is input opgehaald. Veel bezoekers hebben daarnaast aangegeven op de hoogte te willen blijven over de ontwikkeling van Merwehaven in de toekomst en mee te willen denken in het vervolgproces, bijvoorbeeld over de inrichting van de buitenruimte. Voor het vervolg van het project, waarbij het masterplan verder wordt uitgewerkt en de voorbereidende werkzaamheden worden gestart, zal een participatieplan worden opgesteld.

Met de zittende (creatieve) ondernemers die van grote toegevoegde waarde zijn geweest voor M4H en ook in de toekomst passend zijn binnen het profiel van M4H voor de lange termijn, worden gesprekken gevoerd over hun wensen met betrekking tot ruimte. Er wordt gekeken naar mogelijkheden voor een eventuele verlenging van hun tijdelijke contract. Daarnaast wordt gevraagd hoe zij de toekomst zien en wat dit betekent voor een eventuele (meer permanente) vestiging elders in het gebied. Vanwege het Didam-arrest kan de gemeente deze ondernemers echter geen voorrang geven.



De gemeente zal locaties en gebouwen altijd in de markt moeten zetten om iedereen de kans te geven interesse kenbaar te maken. Daar waar mogelijk worden partijen aan andere eigenaren van (bedrijfsverzamel-) gebouwen gekoppeld. Een andere mogelijkheid is meedoen aan (toekomstige) tenders. Omdat deelgebied Merwehaven het woongebied wordt binnen M4H zullen hier creatieve maakbedrijven landen die passend zijn bij woningbouw. Dit wordt ook als zodanig vastgelegd in het bestemmingsplan.

Vervolg

Na vaststelling van het Masterplan en de Grondexploitatie wordt de planvorming voor de Merwehaven voortgezet. Het masterplan wordt verder uitgewerkt in onder andere een beeldkwaliteitsplan en een welstandsparagraaf. Deze zijn naar verwachting eind 2023 gereed. Per bouwplot zal ook een Nota van Uitgangspunten worden uitgewerkt.

Daarnaast zal na het vaststellen van de Grondexploitatie gestart worden met de voorbereiding van de werkzaamheden voor het bouwrijp maken voor de eerste fase. Deze werkzaamheden bevatten onder andere het saneren van de ondergrond, het verleggen van kabels en leidingen, ophogen van de bouwvelden en het aanleggen van bouwwegen. Deze werkzaamheden zullen in 2024 starten. Zoals hierboven vermeld dient de start bouw van de eerste woningen in 2025 plaats te vinden. Voor de bouw van de eerste woningen wordt ingezet op zowel een ontwikkeling van een plot met woningen in het sociale segment als het starten van een plot met woningen in het middensegment danwel woningen in het duurdere segment. De aantoonbare snelheid om te kunnen ontwikkelen zal hierbij een selectie criterium zijn.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De gemeente is bijna volledig grondeigenaar van het gehele plangebied. Deze gronden zijn verworven van het Havenbedrijf Rotterdam en de Rotterdam Fruit Wharf. Voor een klein deel van het plangebied (ca. 0,6%) loopt het erfpachtcontract van de erfpachter in eind 2025 af. Daarna zal dit stuk grond worden overgedragen aan de gemeente.

Om deze woningbouwontwikkeling mogelijk te maken wordt zoals hierboven beschreven, een nieuw bestemmingsplan gemaakt voor heel M4H. Het ontwerpbestemmingsplan zal naar verwachting Q2 2023 ter inzage gaan en wordt onder voorbehoud van bezwaar en beroep naar verwachting begin 2024 ter vaststelling voorgelegd aan uw raad.

Voor deze ontwikkeling is een grondexploitatie opgesteld. De totale investeringen en baten leiden tot een negatief saldo met een netto contante waarde van € - 11 mio. In dit financiële resultaat is de subsidie van de vierde tranche Woningbouwimpuls opgenomen ter waarde van € 11 miljoen. Het financiële tekort op de grondexploitatie wordt door de bijhorende cofinanciering vanuit de gemeente gedekt. Deels via de Enecomiddelen 2020, deels via de voorjaarsnota 2021 en deels via de begroting 2023. Hierover heeft de gemeenteraad eerder al een besluit genomen, zodoende is de dekking van de cofinanciering opgenomen in de begroting.



Hierdoor is de grondexploitatie financieel dekkend.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- Oplegnotitie toelichting Grondexploitatie Merwehaven
- Toelichting op Grondexploitatie Merwehaven
- Masterplan Merwehaven



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 mei 2023

gelet op

overwegende dat:

besluit:

1. Het masterplan Merwehaven vast te stellen.
2. De grondexploitatie Merwehaven te openen en de status 'in uitvoering' toe te kennen met een Netto Contante Waarde van € - 11 mio.
3. Vaststellen dat de Netto Contante Waarde van € - 11 mio. door gemeentelijke cofinanciering is gedekt.
4. Vaststellen dat er sprake is van een causaal verband tussen de investeringen in de grondexploitatie en de ontwikkeling van het gebied.
5. Voor de grondexploitatie Merwehaven gebruik te maken van de mogelijkheid aangegeven in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) om af te wijken van de maximale looptijd van 10 jaar en akkoord te gaan met de doorlooptijd van de grondexploitatie tot en met 2034.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,