

Rotterdam, 26 januari 2021.

21bb001736

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Parkhaven - haalbaarheid unsolicited proposal en vaststellen Masterplan.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- 1) Het masterplan Parkhaven en de bijlagen (bijlage 21bb000699 en 21bb000701) vast te stellen als document voor de verdere ontwikkeling van de Parkhavenstrook en daarmee deze ontwikkeling als haalbaar te beschouwen met inachtneming van de uitgevoerde kwalitatieve en financiële toets en de geschetste aandachtspunten.
- 2) Te bepalen dat uiterlijk bij de vaststelling van het bestemmingsplan een sluitende grondexploitatie wordt geopend.
- 3) De inpassing van de rijksmonumenten als positief te beoordelen op basis van het Cultuurhistorisch onderzoek Parkhaven Rotterdam van Steenhuis Meurs (bijlage bij het Masterplan met kenmerk 21bb000703 en 21bb000705).
- 4) In de ontwikkelovereenkomst in afwijking van voorwaarde L gesteld aan een Unsolicited Proposal in het raadsbesluit van 27 juni 2019 (19bb16680) de volgende passage op te nemen: 'De gemeente behoudt zich het recht voor om indien er wordt afgezien van het sluiten van een Koopovereenkomst met Contractant, de Onroerende Zaak te verkopen via een meervoudige selectieprocedure'.

Waarom dit voorstel? / Waarom nu voorgelegd?

Op 18 april 2019 heeft het college uw raad geïnformeerd over het voornemen om een haalbaarheidsstudie uit te voeren naar een unsolicited proposal voor woningbouw op de Parkhaven (kenmerk 19bb14319). Op 30 januari 2020 heeft u besloten (kenmerk 19bb024208) dat het wenselijk is deze locatie te ontwikkelen binnen randvoorwaarden zoals gesteld in het ruimtelijk en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal Parkhaven (kenmerk 20bb2100).

Nu wordt het eindresultaat van de haalbaarheidsstudie aan u voorgelegd in de vorm van een Masterplan, opgesteld door de initiatiefnemers Parkhaven Partners (EraContour, JP van Eesteren en Heijmans), en een oordeel van het College over de haalbaarheid van het initiatief.

Tevens wordt u een voorstel gedaan van het afdoen van moties, die op 30 januari 2020 zijn ingediend.

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
- Raadsbrief verkenning woningbouwontwikkeling Parkhaven d.d. 18 april 2019 (19bb14319)
- Raadsbesluit Grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw d.d. 13 juni 2019 (19bb16680).
- Raadsbesluit ruimtelijk en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal Parkhaven d.d. 30 januari 2020 (19bb024208)
- Ruimtelijk en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal Parkhaven (met aanpassing aan de amendementen van 30 januari 2020) (20bb2100)

Toelichting:

Achtereenvolgens wordt in deze toelichting ingegaan op:

1. het Masterplan met de participatie-momenten en adviezen
2. oordeel over de haalbaarheid van dit Masterplan
3. vervolgstappen (bij een positief besluit door uw gemeenteraad)
4. beantwoording van moties ingediend bij raadsbehandeling van het Toetsingskader op 30 januari 2020

1. Masterplan

Het Masterplan (met de bijbehorende bijlagen) is opgesteld door de initiatiefnemers en bijgevoegd als respectievelijk bijlage met kenmerk 21bb000699 en 21bb000701. De volgende bouwstenen vormen de essentie van het plan. Deze dragen bij aan de ambities die Rotterdam heeft. De Parkhavenstrook wordt:

- Voor alle Rotterdammers: een evenwichtig woningbouwprogramma en recreatief toeristische verrijking door mix van voorzieningen voor de stad;
- Verankerd in de stad: een nieuwe betekenis aan deze plek, met eigen identiteit maar sterk verbonden met het bestaande stedelijk weefsel;
- Ontworpen als de groene verbinding tussen het Park en de heringerichte groene kade: de ambitie van de stad om de rivieroever te ontwikkelen tot een karakteristieke verbonden en centrale openbare ruimte;
- Ontwikkeld tot een tijdloos ensemble met de Euromast (en andere rijksmonumenten) als blikvangers: de nieuwe stedelijke bouwblokken zullen eigentijds zijn en tegelijkertijd tijdloos in hun uitstraling;
- Ontwikkeld tot een veerkrachtige en duurzame locatie: voor actief leven in de stad.

Met dit Masterplan worden er dus tal van doelen die uw raad stelt voor Rotterdam behaald. Bijna alle voorwaarden uit het Toetsingskader hebben een plek gekregen in het Masterplan. Het ontwerp heeft een aantal aanpassingen ondergaan door participatie en/of onderzoeksresultaten. De belangrijkste zijn (in willekeurige volgorde):



- Het aantal gebouwen is verkleind van 10 naar 8. Het aantal woningen is daarmee verlaagd van ca. 700 naar ca. 630;
- Een bredere ruimte rond de Euromast van ca 105m (i.p.v. 70m) en een betere inpassing van zichtlijnen op de trommel van de Euromast vanuit de zijde van de Parksluizen en de Maastunneltraverse.
- Het bouwvolume is hierdoor teruggebracht: van ca. 85.000 m² BVO naar ca. 76.600 m² BVO;
- Een dubbelzijdige ontsluitingsweg met een gescheiden tweerichting fietspad om het Scheepsvaartkwartier vanuit twee zijden te ontsluiten (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 Rivieroever (van 29 naar 35 meter),
- een bredere strook tussen bebouwing en de Maastunnel ten behoeve van goede langzaam verkeer verbindingen (minimaal 20 meter vanaf de traverse), en bredere tussenstraten (van 7 naar gemiddeld 15 m.) zodat de verbinding tussen water en park beter beleefd kan worden;
- Een lossere opbouw van het bouwvolume zodat er meer groen zichtbaar is, door onder andere meer variatie te eisen in bouwhoogte, in de opbouw van de gevels, in ruimte tussen de gebouwen en in architectonische uitstraling.
- De overbrugging wordt ranker en lichter dan in het Toetsingskader is aangegeven om het karakter van de Maastunneltraverse en de beleving van de tunnelmonden zo min mogelijk te beïnvloeden. Hierdoor kunnen ook meer bestaande volwassen bomen worden gehandhaafd ter hoogte van de aanlanding van de brug.
- De parkeergarage is van twee naar een laag gebracht;
- De werkfunctie (kleinschalige kantoren of praktijkruimten) is niet enkel meer in de plint gesitueerd, maar ook op de hogere verdiepingen (mede om in te spelen op de milieuregelgeving).

Mobiliteit en Bestemmingsplan

Het verkeersonderzoek (Goudappel Coffeng, december 2020) is uitgegaan van de toekomstige situatie 2030 met toevoeging van het programma Parkhaven en inclusief autonome groei. In de vervolgfase, het opstellen van een projectbestemmingsplan, is op een aantal punten nog nadere uitwerking en onderzoek nodig. Ten eerste moet er goed rekening worden gehouden met de voorkeursvariant van de HOV-verbinding door de Maastunnel. Een tweede aspect is de gewenste inrichting van de Parkhaven als 30-km straat, dit is mede van belang gelet op uw motie 'Veilige straten' (20bb17962). Tot slot dient voorkomen te worden dat door de ontwikkeling van het woningbouwproject de druk op het parkeren rondom Het Park (zoals de Baden Powelllaan) kan toenemen. We onderzoeken of, en zo ja welke, maatregelen nodig zijn dit te ondervangen.

Inrichtingsplan Buitenruimte

Het inrichtingsplan buitenruimte wordt door de gemeente opgesteld op basis van dit Masterplan. Dit betekent dat het gestelde hierover in het Masterplan past in het Toetsingskader, maar geldt als ambitie voor de concrete uitwerking. Uitwerking in de volgende fase kan leiden tot aanscherpingen van het Masterplan. Bijvoorbeeld de voorstellen voor afvalophaal voor bedrijven zijn nog niet in lijn met gemeentelijk beleid.



Participatie

Tijdens het opstellen van het Masterplan zijn er begin maart 2020 twee informatieavonden gehouden. Op de website van initiatiefnemers is een verslag te vinden van deze bijeenkomsten. In de periode mei /juni 2020 zijn de ondernemers die op/aan de Parkhaven een bedrijf voeren, opnieuw benaderd door de initiatiefnemers. In een bijlage (met kenmerk 21bb000701) bij het Masterplan is een samenvatting opgenomen van deze gesprekken. Hun houding is gematigd positief. Voor de Chinese supermarkt en het hotel is dit negatiever: het parkeren voor bezoekers is voor de exploitanten een belangrijk issue. Ze wensen de parkeermogelijkheid 'voor de deur' en met het gemeentelijk (i.p.v. een commercieel) tarief te behouden. In januari 2021 vinden vervolgesprekken plaats.

Ook met andere stakeholders zijn er na vaststelling van het Toetsingskader gesprekken gevoerd. Met stakeholders die tegen het bebouwen van de Parkhavenstrook zijn, heeft dit niet tot toenadering geleid, aangezien de projectontwikkelaars alleen aan hun bezwaren tegemoet zouden kunnen komen door af te zien van het bouwinitiatief.

Na behandeling van het Masterplan in het College en voor behandeling in de Commissie BWB is een digitale informatiebijeenkomst georganiseerd om belanghebbenden en geïnteresseerden te informeren. Ook de gebiedscommissies Delfshaven en Centrum zijn uitgenodigd.

Er wordt een presentatie gehouden in de gebiedscommissie Centrum op 28 januari 2021. Hiervoor is ook de gebiedscommissie Delfshaven uitgenodigd.

Adviezen gebiedscommissies

Zoals toegezegd door de wethouder BWEG per brief (d.d. 5 november 2019) zijn de (negatieve) adviezen van de gebiedscommissies Delfshaven en Centrum (bijlagen met kenmerk 19bb024915, 19bb025406 en 19bb024914) meegewogen bij finale besluitvorming.

Op 13 januari 2021 heeft de gebiedscommissie Delfshaven opnieuw een ongevraagd negatief advies (zie bijlage 21bb000690) gegeven, onder andere naar aanleiding van het concept advies van de RCE. De kern van hun brief is dat zij de Parkhavenstrook willen ontwikkelen als hoogwaardige groene recreatiestrook (zonder bouwplannen) en dat zij het participatieproces niet passend hebben gevonden.

Ook de gebiedscommissie Centrum heeft opnieuw een ongevraagd negatief advies uitgebracht (januari 2021, bijlage 21bb000741). De kern hiervan is dat ook zij verzoeken af te zien van de bouwplannen en juist meer groen te gaan realiseren op de kade. Aanleiding voor deze reactie ligt ook bij het concept advies van de RCE. In de hierboven genoemde wethoudersbrief is een reactie opgenomen.

Op 30 januari 2020 heeft de raad aangegeven de ontwikkeling van Parkhaven wenselijk te achten binnen het gestelde van het Toetsingskader. Daarmee is het belangrijkste kritiekpunt van beide gebiedscommissies, het onwenselijk achten de Parkhavenstrook te bebouwen, niet meer actueel. Bij de beoordeling van de haalbaarheid, de afweging van belangen, is het Masterplan positief beoordeeld door het College.

Met bijgevoegde wethoudersbrieven zijn de gebiedscommissies daarover geïnformeerd. (bijlage met kenmerk 21bb000743 en 21bb000744)



Advies Rijksdienst Cultureel Erfgoed

Naar aanleiding van het amendement van 30 januari 2020 (20bb1441) is een cultuurhistorisch onderzoek door de initiatiefnemer uitgevoerd. Het onderzoek heeft plaatsgevonden door het gerenommeerde bureau Steenhuis Meurs (bijlage 21bb000703 en 21bb000705). De gemeente en de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) zijn beide bij dit onderzoek betrokken.

Het advies van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed van 8 januari 2021 (zie bijlage 21bb000706) is om af te zien van bebouwing van de Parkhavenstrook. Dit is in lijn met het concept advies dat uw raad (op eigen verzoek) in december is toegestuurd (kenmerk 20bb17418). Het advies is logischerwijs enkel vanuit het cultuurhistorische belang ingegeven. De RCE stelt dat zij de ruimte voor ontwikkeling die vanuit het cultuurhistorisch onderzoek wordt gegeven niet onderschrijft. Hun advies richt zich met name op de Euromast. Er wordt verwezen naar de markante vrije ligging aan de Maasoever en de nog gave relatie met de omgeving waarop de mast vrij uitzicht geeft.

Het standpunt van de gemeente is dat met dit Masterplan recht gedaan wordt aan de cultuurhistorische waarden zoals die in het cultuurhistorisch onderzoek van Steenhuis Meurs zijn gedefinieerd, met name: de positionering van de nieuwbouw is afgestemd op de zichtlijnen op de Euromast, de ruimte rond de Euromast heeft een voldoende breedte (tot 105 m), en de ranke overbrugging zorgt voor de gewenste beleving van de Maastunneltraverse en tunnelmonden.

Deze cultuurhistorische waarden zijn daarbij ook afgewogen ten opzichte van andere ambities die gelden voor deze stad (bijv. meer woningen, groene verblijfsplekken, routes voor wandelen en fietsen).

Naar de mening van het college blijft door de positionering van de voorgestelde bebouwing de relatie met de Maas behouden. Het uitzicht vanaf de Euromast wordt met de beoogde nieuwbouw niet belemmerd. Verder geeft de RCE aan dat de uitkijktoren geldt als icoon voor zowel de stad Rotterdam als Nederland en is de Euromast ook vanwege de betekenis als oriëntatiepunt in het stadsilhouet van belang. Ons college is van mening dat de initiatiefnemers hebben aangetoond dat de nieuwbouw geen effect gaat hebben op het stadsilhouet, waardoor de icoonwaarde onverminderd van kracht blijft.

Het cultuurhistorisch rapport is in een late fase gemaakt en het was wenselijk dat de inzichten uit het rapport al aan het begin van de planvorming beschikbaar waren geweest. De planopstellers hebben echter het plan wezenlijk en naar de mening van uw ons college afdoende gewijzigd naar aanleiding van het rapport.

Vanuit het onderzoek is een 'enveloppe' / bebouwingscontour geformuleerd met uitgangspunten, die aangeeft op welke wijze bebouwing mogelijk is. Het behoud van de cultuurhistorische waarden, waaronder de vrije ligging en de groene omgeving, zijn hierin leidend.

Gelet op de zorgvuldige opzet en de goede onderbouwing van het cultuurhistorisch onderzoek stelt ons college voor om het ruimtelijk kader van het onderzoek te volgen bij de beoordeling van het plan en daarmee het advies van de RCE niet te volgen.

2. Haalbaarheid

Zoals uw raad is aangegeven bij de besluitvorming van het Toetsingskader in januari 2020 is de haalbaarheid van het marktinitiatief bepaald op basis van een Masterplan dat is opgesteld door de initiatiefnemer. Dit Masterplan is door de gemeente beoordeeld aan de hand van:



- A. het Toetsingskader – als kwalitatieve toets (inclusief milieutoets);
- B. een concept - grondexploitatie – als financiële toets;
- C. een concept ontwikkelovereenkomst (ovk) – ten behoeve van rol- en taakverdeling.

Samenvattend luidt het advies dat de ontwikkeling van Parkhaven op basis van het ingediende Masterplan onder de volgende voorwaarden c.q. omstandigheden als haalbaar kan worden geacht.

- A. Het Masterplan voldoet grotendeels aan de voorwaarden van het Toetsingskader. Er zijn de nodige aanpassingen gedaan (zie de opsomming onder kopje 'Masterplan') om het plan passend te laten zijn bij de ambities van de gemeente. Op enkele onderdelen is afgeweken van het Toetsingskader en daartoe worden wijzigingen voorgesteld. Daarnaast waren er enkele voorwaarden waarvoor een nadere uitwerking gevraagd werd. Deze uitwerkingen zijn hieronder opgesomd onder 'ad A Consequenties Toetsingskader'. Ze worden voor goedkeuring aan uw raad voorgelegd, aangezien uw raad dit Toetsingskader heeft vastgesteld.
- B. Het grondbod van de initiatiefnemers valt te kwalificeren als marktconform en leidt tot een minimaal sluitende grex. Dit betekent dat het Masterplan als financieel haalbaar gezien wordt.
- C. De taakverdeling in de volgende fase is op hoofdlijnen: dat de initiatiefnemers verantwoordelijk zijn voor de realisatie van de woningen en de ondergrondse parkeergarage. De gemeente wordt verantwoordelijk voor het bouwrijp en woonrijp maken van de openbare ruimte.

Ad A. Consequenties Toetsingskader

Om het Masterplan te realiseren worden enkele aanpassingen van het Toetsingskader voorgesteld. Het zijn (in willekeurige volgorde):

- Op basis van het cultuurhistorisch onderzoek (Steenhuis Meurs) is de positie en uitwerking van de overbrugging heroverwogen. Er wordt natuurlijk een comfortabele verbinding gerealiseerd voor voetgangers, mindervaliden en fietsers. Maar om de Maastunneltraverse en de Maastunnelmonden goed beleefbaar te houden wordt nu een ranke verbinding voorgesteld, zonder beplanting en met een breedte van minimaal 12 meter (i.p.v. minimaal 20 meter). Hierdoor kunnen meer bestaande volwassen bomen ter hoogte van de aanlandingen van de brug gehandhaafd blijven.
- Rotterdam wil graag meer gezinnen in het centrum behouden. Daarom zal minimaal 30% van het aantal woningen op Parkhaven geschikt zijn voor gezinnen (van 4 personen). Bij de ontwikkeling van het masterplan is gezocht naar een verdeling die geschikt is om het gewenste aantal gezinswoningen, de ligging en oriëntatie ervan te kunnen optimaliseren binnen de verschillende gebouwen. In afwijking van het Toetsingskader waarin gesteld is dat deze gezinswoningen minimaal 85 m² groot moeten zijn (nota Bouwstenen voor een kindvriendelijk Rotterdam) wordt nu de grootte nader genuanceerd. Voor eenderde van deze 30% kan een iets kleinere maat worden gerealiseerd, tussen 78 m² en 85 m² mits in de vervolgfase uit het ontwerp zal blijken dat deze woningen geschikt zijn voor gezinnen (van 4 personen). De meerderheid van de gezinswoningen (tweederde van deze 30%) blijft 85 m² of groter.
- In het Toetsingskader is gesteld dat alle woningen een meerzijdige oriëntatie zullen krijgen (dat wil zeggen ramen in meer dan 1 gevel). Bij de uitwerking van het



Masterplan is gebleken dat ongeacht het ontwerp er een beperkt aantal woningen blijft met een eenzijdige oriëntatie. Door de toepassing van erkers is vanuit deze woningen een breder, meerzijdig zicht goed mogelijk. Deze oplossing zal worden toegestaan voor maximaal 6% van het totaal aantal woningen.

- Om de gewenste vergroting van de ruimte rond Euromast en het aantal te realiseren woningen (bouwwolume) optimaal af te stemmen is er voor gekozen om in het noordelijk deel drie (i.p.v. vier) gebouwen te realiseren, waarmee ook een tussenstraat vervalst. Deze aanpassing past binnen het stedenbouwkundig concept zoals beschreven in het Toetsingskader.
- Dit geldt ook voor de ruimte tussen de nieuwbouw en het ventilatiegebouw. Hoewel deze ruimte wat smaller wordt (van 60 naar 55 meter) laat het plan zien dat er hier een stevige groene verbinding tussen kade en het Park wordt gerealiseerd en de midget golfbaan terugkomt.

Daarnaast is er bij enkele voorwaarden een nadere uitwerkingen gemaakt van het gestelde in het Toetsingskader:

- Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit van dit plan te realiseren is ingezet op volledig ondergronds parkeren. De benodigde parkeercapaciteit kan ondergronds gerealiseerd worden in een 1-laags parkeergarage mits deze uit kan steken buiten de rooilijn van de gebouwen. In het Toetsingskader is aangegeven dat dit mogelijk is mits er een logische zonering kan worden gevonden. In het Masterplan zijn twee varianten opgenomen waarmee dat mogelijk is. Op basis van een meer uitgewerkt ontwerp wordt de zonering vastgesteld.
Nadere (proces-) afspraken over toekomstige beheer van de buitenruimte (door de gemeente) worden vastgesteld. Voor de uitstekende delen van de parkeergarage kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een opstalrecht.
- Bij Parkhaven is voor de eerste keer de Referentiewaarde maatschappelijke voorzieningen toegepast. In het Toetsingskader is aangegeven dat deze Referentiewaarde in overleg tussen gemeente en initiatiefnemers tot een definitief programma uitgewerkt moest worden. Door de gemeente is geconstateerd dat deze locatie geschikt is voor de volgende maatschappelijke voorzieningen: gezondheidscentrum (bij voorkeur niet op begane grond), begeleid wonen (niet op begane grond) en culturele voorzieningen. In de vervolgfase wordt nog gezien of dat voorzieningen voor senioren interessant zijn. Voor de andere in de Referentiewaarde genoemde functies zag de gemeente hier geen noodzaak of mogelijkheid. Overeengekomen is dat het maatschappelijk programma dan minimaal 2050 m² bedraagt (i.p.v. 3717 m² die in de Referentiewaarde berekend was). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de behoefte aan maatschappelijke vierkante meters in het gebied.
- In het Toetsingskader is opgenomen dat de initiatiefnemer een toewijzingsbeleid formuleert voor koop- en huurwoningen waarmee er voorrang gegeven kan worden aan gezinnen, omdat de gemeente deze graag in het centrumgebied behoudt. De initiatiefnemers zullen hier gehoor aan geven. De gemeente kan dit echter niet implementeren (omdat het niet strookt met de Huisvestingswet). Feitelijk geldt hier hetzelfde als bij voor motie over voorrang voor urgente beroepsgroepen (zie bijlage met kenmerk 21bb000707 voor beantwoording).



Op basis van het Masterplan, het grondbod van de initiatiefnemers en deskundigenramingen is de financiële haalbaarheid van het project berekend. Het grondbod van de initiatiefnemers valt te kwalificeren als marktconform., en leidt tot een minimaal sluitende grex.

Er is een bandbreedte voor de grondopbrengst bepaald waarbinnen een marktconform bod kan worden bepaald. Bij het opstellen van deze opbrengstenraming is gebruik gemaakt van een eerder voor het plan opgestelde externe taxatie.

Initiatiefnemers en de gemeente zien beide mogelijkheden om hun exploitatie te optimaliseren. In de periode tot het vaststellen van het bestemmingsplan worden optimalisatiekansen verkend, zoals:

- het verder uitwerken van de geprognosticeerde kosten voor het bouwrijp maken, dit kan tot een verbetering van het financieel resultaat leiden;
- het afstemmen van de activiteiten voor bouw- en/of woonrijp maken van de Parkhaven met het herstel van de kademuur aldaar. Door de bouwactiviteiten slim te koppelen wordt niet enkel een financiële win-win situatie voorzien, ook zal hierdoor de overlast voor omwonenden worden beperkt;
- het inzetten van innovatieve parkeerfaciliteiten tijdens de bouwfase (de ontwikkelcombinatie voorziet hoge parkeerkosten voor de bouwvakkers gedurende de bouw).

3. Vervolgstappen

Na een positief raadsbesluit over de haalbaarheid worden de volgende stappen voorzien:

- Het tekenen van een ontwikkelovereenkomst (indien er geen bezwaar komt op de publicatie van het voornemen).
- Uiterlijk bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt uw raad verzocht de grondexploitatie Parkhaven te openen.
- Er zal worden gestart met het opstellen van het projectbestemmingsplan. De planning is om deze bestuurlijk vast te stellen in Q1 2022.
- Ook wordt gestart met de voorbereiding van het bouwrijp maken. Met het daadwerkelijk starten van het bouwrijp maken, zoals het rooien van bomen, wordt pas gestart nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, er een onherroepelijke omgevingsvergunning voor bouwrijp maken is en een omgevingsvergunning voor de woningbouw (o.b.v. een voorlopig ontwerp bouwplan) is ingediend.
- Na het toekennen van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor woningbouw wordt overgegaan tot het (gefaseerd) leveren van de grond, om vervolgens de beoogde (deel)plannen te kunnen realiseren. Start bouw is momenteel voorzien in Q4 2023.

4. Moties

Op 30 januari 2020 heeft uw raad het Toetsingskader vastgesteld.

Gelet op het aantal moties dat daarbij is aangenomen, wordt voor de beantwoording hier korthedshalve verwezen naar bijlage met kenmerk 21bb000707.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Financiële aspecten

Zie hierboven onder 'Toelichting; ad B'.

Na vaststelling van het Masterplan (en ondertekening van een ontwikkelovereenkomst) kan dit Unsolicited Proposal als afgerond worden beschouwd. Het vervolgtraject om tot deze ontwikkeling te komen zal dan ook plaatsvinden binnen de reguliere planologische- en financiële kaders.

Voorwaarden aan UP Parkhaven

In de raadsbrief verkenning woningbouwontwikkeling Parkhaven d.d. 18 april 2019 (19bb14319) zijn voorwaarden gesteld aan het Unsolicited Proposal Parkhaven. Voor zover deze nog niet in deze haalbaarheidsfase konden worden uitgewerkt, worden deze overgenomen in de ontwikkelovereenkomst, zoals bijvoorbeeld een Bibob-toets.

De initiatiefnemer acht voorwaarde L uit het raadsbesluit van 13 juni 2019 (19bb16680) in het vervolgstadium niet meer proportioneel. Deze voorwaarde luidt: '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'. Voorgesteld wordt aan uw raad om vanuit oogpunt van uit redelijkheid en billijkheid deze voorwaarde aan te passen naar: 'De gemeente behoudt zich het recht voor om indien er door de initiatiefnemer wordt afgezien van het sluiten van een Koopovereenkomst met Contractant, de Onroerende Zaak te verkopen via een meervoudige selectieprocedure' en dit in de ontwikkelovereenkomst op te nemen.

Aanpassingen in UP proces Parkhaven

Het college wenst uw raad te informeren over de aanpassing van de procedure die specifiek geldt voor het unsolicited proposal Parkhaven, zoals u is geschetst in raadsbrief verkenning woningbouwontwikkeling Parkhaven d.d. 18 april 2019 (19bb14319). Het college zal de grex niet tegelijk met de vaststelling van het Masterplan openen, maar pas nadat er een ontwikkelovereenkomst is ondertekend (en uiterlijk bij vaststelling van het projectbestemmingsplan). Dit betekent de volgende aanpassing van punt 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' wordt dan: "*na het vaststellen van het plan voor de ontwikkeling (Masterplan) kan een ontwikkelovereenkomst worden aangegaan met de initiatiefnemers en een grondexploitatie worden geopend door de gemeenteraad*".

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.



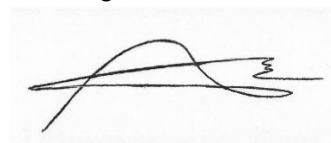
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



V.J.M. Roozen

De burgemeester,



A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- Afdoeningsvoorstel moties Masterplan Parkhaven (met kenmerk 21bb000707)
- Masterplan Parkhaven (met kenmerk 21bb000699)
- Bijlagenboek Masterplan Parkhaven (met kenmerk 21bb000701)
- Bijlage 14.2a Cultuurhistorisch onderzoek behorend bij Masterplan Parkhaven (met kenmerk 21bb000703)
- Bijlage 14.2b Transformatiekader behorend bij Masterplan Parkhaven (met kenmerk 21bb000705)
- Advies Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed op Masterplan Parkhaven (met kenmerk 21bb000706)
- Adviezen gebiedscommissie Delfshaven (met kenmerk 19bb024915, 19bb025406, 21bb000690) en gebiedscommissie Centrum (met kenmerk 19bb024914 en 21bb000741)
- Wethoudersbrieven aan gebiedscommissie Centrum (met kenmerk 21bb000743 en gebiedscommissie Delfshaven (met kenmerk 21bb000744)



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 januari 2021;
(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

gelet op artikel 108 en artikel 147 van de Gemeentewet;

overwegende dat

- de raad op 27 juni 2019 een besluit heeft genomen over het Grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw;
- de raad op 30 januari 2020 het ruimtelijke en programmatisch toetsingskader unsolicited proposal Parkhaven heeft vastgesteld;
- de Ontwikkelcombinatie ParkHaven Partners het Masterplan Parkhaven heeft opgesteld;
- de raad kennis heeft genomen van de adviezen van de gebiedscommissie Centrum, de gebiedscommissie Delfshaven en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;

besluit:

1. Het masterplan Parkhaven en de bijlagen (bijlage 21bb000699 en 21bb000701) vast te stellen als document voor de verdere ontwikkeling van de Parkhavenstrook en daarmee deze ontwikkeling als haalbaar te beschouwen met inachtneming van de uitgevoerde kwalitatieve en financiële toets en de geschetste aandachtspunten.
2. Te bepalen dat uiterlijk bij de vaststelling van het bestemmingsplan een sluitende grondexploitatie wordt geopend.
3. De inpassing van de rijksmonumenten als positief te beoordelen op basis van het Cultuurhistorisch onderzoek Parkhaven Rotterdam van Steenhuis Meurs (bijlage bij het Masterplan met kenmerk 21bb000703 en 21bb000705).
4. In de ontwikkelovereenkomst in afwijking van voorwaarde L gesteld aan een Unsolicited Proposal in het raadsbesluit van 27 juni 2019 (19bb16680) de volgende passage op te nemen: 'De gemeente behoudt zich het recht voor om indien er wordt afgezien van het sluiten van een Koopovereenkomst met Contractant, de Onroerende Zaak te verkopen via een meervoudige selectieprocedure'.

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

De griffier,

De voorzitter,

