

Aan:  
de Gemeenteraad

**Onderwerp:**  
Enkelvoudige selectie marktpartij Staart Dakpark.

---

**Gevraagd besluit:**

In dit geval af te wijken van het gemeentelijk grondbeleid door Diepeveen Rotterdam B.V. via een enkelvoudige partijselectieprocedure de locatie Staart Dakpark te gunnen voor de bouw van meer dan 120 woningen in de vrije sector en middenhuur.

**Waarom nu voorgelegd? Waarom dit voorstel?**

In juni wordt de herziening van het Bestemmingsplan Bospolder-Tussendijken ter vaststelling aan uw raad voorgelegd; dit bestemmingsplan maakt de nieuwbouwontwikkeling op de locatie Staart Dakpark mogelijk. Afgelopen jaren zijn met Diepeveen Rotterdam B.V. (Dudok Groep B.V. en Dura Vermeer Zuid-West B.V.) gesprekken gevoerd over de ontwikkeling van deze locatie. Om tot realisatie te komen is bekrachtiging van dit proces door uw raad nodig.

De Dudok Groep B.V. is medio 2018 eigenaar geworden van het gebouwencomplex ook wel bekend als Diepeveengebouw en de Huidenclub. Het voornoemde gebouwencomplex bevindt zich direct naast de Staart Dakpark. De Dudok Groep was voornemens om het niet monumentale deel van het gebouwencomplex te slopen ten behoeve van een herontwikkeling. Op 27 juni 2018 is dit herontwikkelingsplan in de commissie Welstand en Monumenten gepresenteerd. De commissie stemde niet in met het voornemen tot sloop. De commissie bestempelde het niet-monumentale deel als cultuurhistorisch waardevol vanwege de ontwikkelgeschiedenis van de drie gebouwdelen samen.

De Dudok Groep heeft aangegeven zonder sloop van de niet-monumentale gebouwdelen geen financieel haalbaar plan te kunnen realiseren op het Diepeveencomplex en de Huidenclub en heeft de gemeente gevraagd om de mogelijkheden voor een integrale ontwikkeling met de gemeentelijke Staart-locatie te onderzoeken. Uit gesprekken tussen de gemeente en de Dudok Groep is ook gebleken dat herontwikkeling van het Diepeveencomplex vanwege cultuurhistorie en stedenbouw niet los kon worden gezien van de locatie Staart Dakpark. Afsproken is om in overleg een ruimtelijk en programmatisch kader op te stellen voor een integrale ontwikkeling voor het geheel: de Nota van Uitgangspunten (NvU). Bovendien draagt een integrale ontwikkeling bij aan het mogelijke behoud van een ensemble als geheel. De uitgangspunten zoals opgenomen in de NvU dienden als ruimtelijke kaders in de bouwplan-begeleiding. Conform de NvU konden er op het gemeentelijke deel - de



Staart Dakpark - circa 110 woningen worden gerealiseerd. De NvU is op 1 september 2019 vastgesteld door de ambtelijk opdrachtgever.

Het totaal te realiseren bouwprogramma conform NvU paste binnen het vigerend beleid van de gemeente voor 1:1 gunning. Daarom heeft de gemeente afgelopen jaren samen met Diepeveen Rotterdam B.V. de mogelijkheden voor een integrale ontwikkeling nader onderzocht. Wegens de complexiteit van de ontwikkeling en het ontbreken van ervaring met grote binnenstedelijke herontwikkelingen heeft de gemeente als voorwaarde gesteld dat de Dudok Groep een ontwikkelpartnerschap moest aangaan. Dura Vermeer Bouw Zuid-West B.V. is hiervoor als gelijkwaardig ontwikkelpartner voor de totale ontwikkeling aangetrokken, partijen hebben samen de Diepeveen Rotterdam B.V. opgericht.

Uit het voormeld (financieel) onderzoek, waaronder een taxatie van de marktconforme grondwaarde, is gebleken dat een ontwikkeling van 110 woningen niet tot een sluitende gemeentelijke grondexploitatie leidt. Vervolgens hebben partijen gezamenlijk gezocht naar mogelijkheden om het bouwplan te optimaliseren, met als doel om zo te komen tot een haalbaar plan en start bouw in 2021. Dat heeft voorjaar 2021 geleid tot een gedifferentieerd woningbouwprogramma van 187 woningen waarvan 74 in de categorie middensegment (met circa 70% huurwoningen) wat leidt tot een sluitende grondexploitatie.

Middels het besluit d.d. 27 juni 2019 (nr. 19bb16680) heeft u het selecteren van marktpartijen aan de hand van een enkelvoudige procedure voor de projectmatige bouw van woningen in de vrije sector voor projecten met maximaal 120 woningen mogelijk gemaakt. Het project Staart Dakpark betreft de ontwikkeling van 187 woningen. Uw raad wordt gevraagd om in dit geval in te stemmen met het af wijken van het vigerend beleid om te komen tot een integrale ontwikkeling en start bouw in 2021, onder voorbehoud van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

#### **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.

#### **Financiële en juridische consequenties/aspecten:**

##### **Financiële consequenties**

Bij het enkelvoudig selecteren van Diepeveen Rotterdam B.V. wordt de prijs voor de levering van grond bepaald aan de hand van een in opdracht van de gemeente door een onafhankelijke deskundige opgesteld taxatie, waardoor het risico van ongeoorloofde staatssteun wordt uitgesloten.

##### **Juridische consequenties**

Het verkopen van grond moet voldoen aan de grondbeginselen van transparantie en gelijke behandeling. Het voornemen van de gemeente om met deze marktpartij een ontwikkelovereenkomst te willen sluiten, zal via een aanbestedingsplatform worden



gepubliceerd. Gemeente verschaft middels deze publicatie transparantie en duidelijkheid over het vervolg namelijk het aangaan van een ontwikkelovereenkomst en licht tevens toe dat Diepeveen Rotterdam B.V. als eigenaar van het Diepeveencomplex een bijzondere positie heeft waardoor een andere partij niet als gelijkwaardig kan worden beschouwd.

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):

-



## Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 mei 2021  
(raadsvoorstel nr. "Dit vult griffie later in");

gelet op (wettelijke) bepalingen;

### **besluit:**

om voor de locatie 'Staart Dakpark' af te wijken van het gemeentelijk grondbeleid en deze via een enkelvoudige partijselectieprocedure te gunnen aan Diepeveen Rotterdam B.V. voor de bouw van meer dan 120 woningen in de vrije sector en het middensegment.

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

De griffier,

De voorzitter,

