



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

Het vaststellen van de 1-op-1 gunning aan Stichting Feijenoord XL voortkomend uit de Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Feijenoord XL voor de ontwikkeling van het plot Parkstad blok T.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met de ontwikkeling van blok T wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de gemeentelijke bouwopgave en de verdere ontwikkeling van Rotterdam Zuid. Met Stichting Feijenoord XL is een samenwerkingsovereenkomst gesloten en is het voornemen uitgesproken om blok T te mogen ontwikkelen. Gezien het aantal te realiseren woningen wordt hiervoor een besluit van de gemeenteraad gevraagd.

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

Raadsbesluit 29 november 2018 tot transformatie van de Tweebosbuurt

Raadsbesluit herziening grondexploitatie Tweebosbuurt (21bb010424)

Collegeprogramma 2022-2026

NPRZ-programma

Toelichting

De gemeente Rotterdam en Stichting Feijenoord XL hebben op 26 oktober 2021 een samenwerkingsovereenkomst gesloten in het kader van het Initiatief Feijenoord XL. Hierbij heeft de gemeente aan de Stichting ontwikkelrechten verleend. Hieraan wordt voor een omvangrijk deel invulling gegeven door de locatie van blok T voor te stellen.



Met de organisatie van Feijenoord XL zal over het resterende deel van de ontwikkelrechten worden gesproken. Partijen zijn in overleg getreden over een voorreservering waarin de voorwaarden waaronder gronduitgifte zal plaatsvinden zijn vastgelegd.

Conform het door de Raad van de gemeente Rotterdam vastgestelde gemeentelijk grondbeleid en marktbenadering projectmatige woningbouw (19bb16680) is bepaald dat het selecteren van marktpartijen aan de hand van een enkelvoudige procedure mogelijk is voor de projectmatige bouw van woningen tot maximaal 120 woningen middels een bevoegdheid van het college.

Het programma voor blok T betreft de realisatie van maximaal 200 woningen. Dat is boven de bevoegdheid van het college en daarvoor wordt aan uw raad een besluit gevraagd.

Blok T

Blok T bevindt zich in de ontwikkeling van Parkstad en is onderdeel van de grondexploitatie Tweebosbuurt.

Deze nieuwe stedelijke ontwikkeling in Rotterdam Zuid vormt de verbindende schakel tussen de Kop van Zuid, Feijenoord en de Afrikaanderwijk. Parkstad wordt stevig verbonden met het omringende stedelijk weefsel door een zorgvuldig ontworpen structuur van straten en parkjes. Het is de ambitie van Rotterdam om hier een woongebied te realiseren met een hoog kwaliteitsniveau; in architectuur, buitenruimte en programma. De opgave is om op deze locatie een robuust stadsblok te realiseren met een hoogwaardige uitstraling dat goed aansluit bij de omliggende gebouwen.

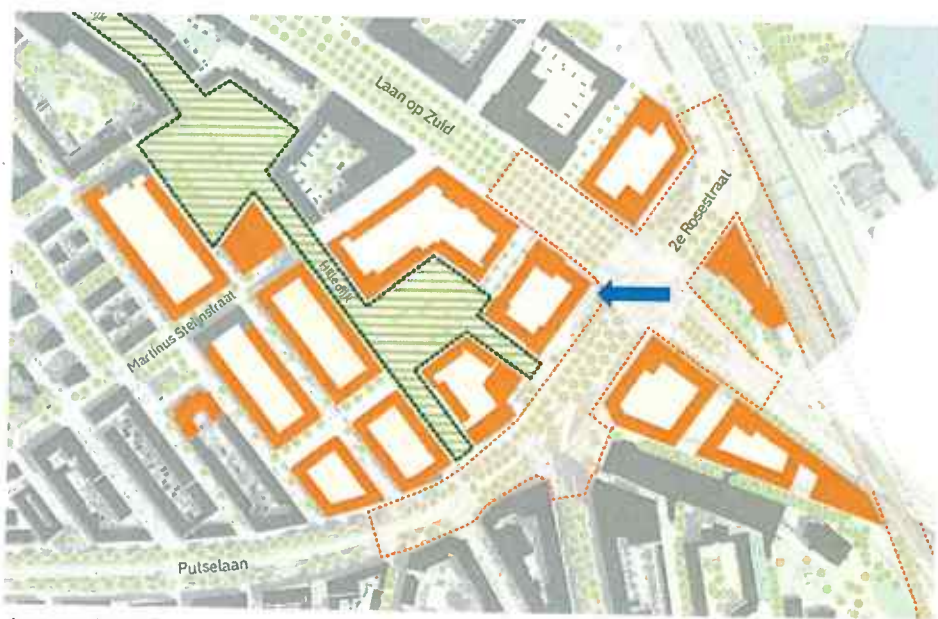
Het programma voor deze locatie bedraagt maximaal 200 woningen, aangevuld met een levendige plint aan de Laan op Zuid en de 2e Rosestraat. Het woonprogramma dient te bestaan uit ten minste 30% middenhuur en 30% middensegment koop.

Binnen het gesloten bouwblok ligt een aantrekkelijke, weelderige binnentuin op een parkeergarage die binnen de grenzen van het bouwblok aan de parkeernormen voldoet.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is belangrijk voor de leefbaarheid in Rotterdam en het realiseren van toekomstbestendige ontwikkelingen. Uitgangspunt van dit project is dan ook om het duurzaamheidsbeleid van de stad zoveel mogelijk in te zetten om een bijzonder aantrekkelijk woongebouw te realiseren. Daartoe wordt ingezet op de volgende duurzaamheidsambities: klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen, circulariteit, duurzame energie en mobiliteit.

Over de ontwikkeling van Parkstad blok T is een informatieavond gehouden voor direct omwonenden bij de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan blok T. Uw raad heeft, om de ontwikkeling van dit plan mogelijk te maken, op 8 september 2022 het bestemmingsplan Blok T vastgesteld. Hierop is geen beroep ingesteld en daarmee is dit bestemmingsplan onherroepelijk.



Locatie blok T

Motivatie gunning aan Feijenoord XL voor de ontwikkeling

In mei 2017 heeft de gemeenteraad de motie "Verbind Feijenoord City aan Rotterdam-Zuid" aangenomen. Hiermee droeg zij het college op om in samenwerking met NS en ProRail onderzoek te doen naar (gedeeltelijke) verplaatsing van het rangeerterrein tussen het Varkenoordseviaduct en station Lombardijen. Met als doel het bouwen van goede verbindingen over de resterende sporen en de vrijkomende grond gereed te maken voor stedelijke ontwikkeling. Stichting Feijenoord XL is een marktcoalitie van diverse partijen (ontwikkelaars, bouwers, woningcorporaties en adviseurs) die bij de gemeente aandacht heeft gevraagd voor de potentie van een overkluizing van het spoor rondom het nieuwe station Stadionpark. Met het haalbaarheidsonderzoek van de Stichting Feijenoord XL is aan de inhoud van de motie van 2017 voldaan. Halverwege 2021 is de samenwerking tussen de gemeente en Feijenoord XL nader contractueel vastgelegd met het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst. Voortvloeiend uit de samenwerkingsovereenkomst die partijen zijn overeengekomen is de Gemeente contractueel verplicht aan Stichting Feijenoord XL, onder voorwaarden, ontwikkelrechten te verlenen. Het ontwikkelrecht betreft het aanspraak maken op de verkrijging van gronden waarop, met inachtneming van bepaalde voorwaarden, voorschriften en (andere) kaders, opstallen kunnen worden ontwikkeld en gerealiseerd. De gemeente zal thans uitvoering geven aan haar verplichtingen op grond van de ontwikkelovereenkomst door perceel Blok T te verkopen aan Feijenoord XL (200 woningen).

Didam-arrest

In het kader van het Didam-arrest is het voornemen van genoemde 1-op-1 gunning officieel gepubliceerd. Hierop zijn geen reacties ontvangen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

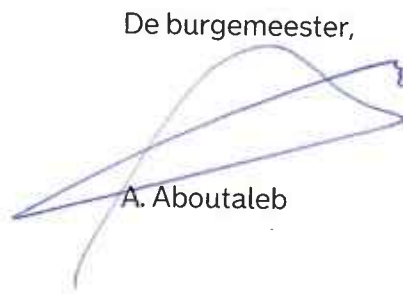
De ontwikkeling van Parkstad blok T is opgenomen in de grondexploitatie Tweebosbuurt. Er bestaan door de onherroepelijkheid van het bestemmingsplan en het feit dat geen reacties op de Didam-publicatie zijn gekomen vanuit juridisch perspectief geen redenen niet over te gaan tot deze uitgifte.



Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.


De secretaris,
V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 april 2023.

besluit:

Het vaststellen van de 1-op-1 gunning aan Stichting Feijenoord XL voortkomend uit de Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Feijenoord XL voor de ontwikkeling van het plot Parkstad blok T.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,