



Van: Nirvana Hassankhan
Telefoon: 14 010

Ons kenmerk: M2304-3159 - 23bo5095
Bijlage(n): 2

Onderwerp: Openen grondexploitatie
'Transformatie Voetbalvelden Overschiese
Kleiweg'

Datum: B&W 23 mei 2023

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Te besluiten de grondexploitatie Transformatie Voormalig Voetbalvelden Overschiese Kleiweg te openen en de status 'in uitvoering' toe te kennen met een Netto Contante Waarde van - € 2,6 mln.
2. Vast te stellen dat de Netto Contante Waarde - € 2,6 mln. is gedekt door Bestemmingsreserve Stimulering Bouwproductie.
3. Vast te stellen dat er sprake is van een causaal verband tussen de investeringen in de openbare ruimte en de ontwikkelingen in de grondexploitatie.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het openen van de grondexploitatie is noodzakelijk voor de uitgifte van de grond en daarmee de doorgang van het project Transformatie voormalige voetbalvelden Overschiese Kleiweg. Met een geopende grondexploitatie kan de tenderprocedure, om te komen tot het selecteren van een ontwikkelende marktpartij, worden gestart voor de realisatie van maximaal 99 woningen in het midden- en hoogsegment in een groene setting. Het plangebied omvat enkele percelen ten zuiden van de voormalige velden. Op deze laatstgenoemde percelen heeft uw raad op 2 juli 2020 een voorkeursrecht gevestigd (20bb006613) om voor de beoogde woningbouwontwikkeling de regiepositie van de gemeente te versterken.

Voor de locatie van de voormalige voetbalvelden aan de Overschiese Kleiweg heeft van 17 februari 2023 tot en met 30 maart 2023 het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn 8 zienswijzen binnengekomen. Tegelijk met dit raadsvoorstel inzake de geopende grondexploitatie wordt het bestemmingsplan 'Transformatie Voetbalvelden Overschiese Kleiweg' aan uw raad voorgelegd voor vaststelling (M2304-2473).

In de raadsvergadering van 22 juni 2023 wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast stellen zodat het Voorkeursrecht, gevestigd op enkele particuliere percelen, voor 1 juli 2023 bestendig kan worden.



Met het openen van deze grondexploitatie wordt de fysieke uitvoering van de herontwikkeling mogelijk worden gemaakt. Deze ontwikkeling gaat om de realisatie van maximaal 99 woningen in het midden- en hoogsegment.

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

1. Omgevingsvisie Rotterdam
2. Collegetarget woningbouw

Toelichting:

Aan de Overschiese Kleiweg was tot 2009 een voetbalvereniging AVS Germinal gevestigd. De club fuseerde met een andere vereniging, waardoor het terrein vrijkwam voor herontwikkeling.

Om deze herontwikkeling planologisch mogelijk te maken heeft het (ontwerp)bestemmingsplan ter inzage gelegen en ligt nu simultaan voor ter vaststelling.

Om de financieel-economische consequenties van de herontwikkeling van het terrein van de voormalige Voetbalvelden Overschiese Kleiweg inzichtelijk te maken is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Het bruto plangebied bedraagt 4 hectare en is inclusief percelen van derden. De gemeente is voornemens om in het plangebied maximaal 99 woningen (maximaal 60 appartementen en maximaal 39 grondgebonden woningen, waarvan minimaal 5 tiny houses) op te richten. Volgens de fasering zullen de gronden in 2025 worden uitgegeven. In 2027 zal het openbaar gebied worden ingericht en in 2028 zal het project afgesloten worden.

Risico's

De grootste risico's bij deze grondexploitatie zitten vooral in:

- Bezwaar- en beroepsprocedure bestemmingsplan en omgevingsvergunningen met als gevolg vertraging in de uitgifte;
- De geraamde kosten voor het bouwrijp maken als gevolg van het aantreffen van meer asbest in te slopen panden dan verwacht en/of het aantreffen van meer bodemvervuiling dan bekend.

De gevolgen laten zich voor het merendeel vertalen in geld. Volgens de interne standaarden heeft zich dit vertaald naar een passende onzekerheidsreserve die is opgenomen in de overige kosten.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Om de financieel-economische consequenties van de herontwikkeling van het terrein van de voormalige Voetbalvelden Overschiese Kleiweg inzichtelijk te maken is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Het bruto plangebied bedraagt 4 hectare inclusief percelen van derden. De gemeente is voornemens om in het plangebied maximaal 99 woningen op te richten. Volgens de huidige fasering zullen de gronden in 2025 worden uitgegeven. In 2027 zal het openbaar gebied worden ingericht en het project afgesloten.

De civieltechnische kosten (bouw- en woonrijp maken alsmede sanering) zijn geraamd door het ingenieursbureau (IBR). Middels de plankostenscan van de gemeente Rotterdam is de ambtelijke inzet begroot. Het IBR heeft de kosten van engineering gecalculeerd. Een taxateur heeft de potentiële grondopbrengsten gewaardeerd.



Om de financiële consequenties van de plannen zo volledig mogelijk in beeld te brengen is ook een (kwantitatieve) risicoanalyse gemaakt. Deze risicoanalyse vormt samen met het saldo van de exploitatie de financiële basis van het project. Op grond van 85% zekerheid bedraagt de gecalculeerde onzekerheidsreserve € 0,7 mln. Hiermee bedragen de geraamde investeringen per saldo € 14,5 mln.

Inclusief de onzekerheidsreserve is het saldo van de grondexploitatie op contante waarde € 2,6 mln. negatief.

De raad wordt voorgesteld het tekort te dekken vanuit de Bestemmingsreserve Stimulering Bouwproductie.

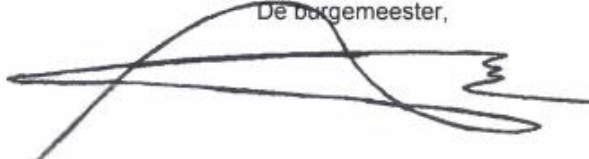
De voorgenomen investeringen in de openbare ruimte houden causaal verband met de grondexploitatie conform het besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

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

Bijlage(n):

- Toelichting grondexploitatie Transformatie Voormalige Voetbalvelden Overschie Kleiweg.
- A4 GREX Overschie Kleiweg



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 mei 2023

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.

besluit:

- tot het openen van de grondexploitatie Transformatie Voormalige Voetbalvelden Overschiese Kleiweg en de status 'uitvoering' toe te kennen. De grondexploitatie, met een einde looptijd 2031, kent een negatieve netto contante waarde (NCW) van €2,6 miljoen (prijspeil 01-01-2023).
- tot het aanwenden van de Bestemmingsreserve Stimulering Bouwproductie ter dekking van het tekort.
- tot het vaststellen van een causaal verband tussen de investeringen in de openbare ruimte en de ontwikkelingen in de grondexploitatie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,