

Aan : Commissie BWB
Datum : 12 juni 2023
Betreft : Masterplan en grex Merwehaven
Vergadering : Commissievergadering 14 juni 2023

Doel van de bespreking

Het voorstel tot vaststelling masterplan en openen grondexploitatie Merwehaven staat ter advisering op de agenda.

Voorgeschiedenis

Het masterplan Merwehaven geeft verdere invulling aan de transformatie van Merwehaven van havengebied naar een woon-werkomgeving en is onderdeel ontwerpbestemmingsplan Merwe Vierhavens (M4H) ([23bb03365](#)).

Op 9 september 2022 heeft u een werkbezoek gebracht aan het Merwe Vierhaven gebied en bent u geïnformeerd over de toekomstige ontwikkelingen. De sheets van de presentatie van het werkbezoek is bij de stukken geplaatst.

Het masterplan

Het masterplan is een uitwerking voor het deelgebied Merwehaven en ontwikkeling wordt beoogd in drie fasen.

Fase 1: Marconistrip, Kortevaarpier en Middenvaarpier (plangebied grondexploitatie). Het plan is om circa 2.500 woningen te realiseren. Naast woningen biedt het plan ruimte aan maatschappelijke voorzieningen en bedrijfsruimten en wordt ook inrichting van de openbare ruimte en infrastructuur uit de grondexploitatie gefinancierd. In het raadsvoorstel wordt voornamelijk deze fase nader toegelicht.

Fase 2: Tweede Merwegat (activering havenbekken, nog niet opgenomen in grondexploitatie).

Fase 3: Gustoweg en omgeving derde Merwegat (na 2032 vanwege erfpachtconstructie, na teruglevering gronden door Havenbedrijf aan gemeente).

Het woningbouwprogramma omvat ca 2500 woningen met de volgende segmentering: 20% sociaal, 40% midden, 25% hoog en 15% topsegment.

Er wordt ingezet op ruimte-efficiëntie en duurzame vormen van mobiliteit.



Blad: 2/4
Datum: 12 juni 2023

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt gestreefd naar een nieuw soort stedelijk groen (beetje rauw, veel extensief beheer en een buitendijks boomsortiment).

Te bespreken stukken:

Raadsvoorstel over Vaststellen Raadsvoorstel over vaststellen masterplan en grondexploitatie Merwehaven (23bb003362) met bijlagen:
Oplegnotitie toelichting Grondexploitatie Merwehaven (23bb003363);
Toelichting op Grondexploitatie Merwehaven (23bb003364);
Masterplan Merwehaven (23bb003355)

Daarbij betrekken:

Collegebrief terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan plus MER 'Merwe Vierhavens' en terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan geluidzone Havens Noord Oost-Frankenland' (23bb003365 met bijlagen 23bb003356, 23bb003357, 23bb003359, 23bb003361 en 23bb003360)

Wethoudersbrief Zeegers over Toelichting Herziening Grondexploitatie Katendrecht (*volgt maandag*)

Sheets presentatie werkbezoek Merwe Vierhavens d.d. 9 september 2022

Mogelijke aandachtspunten

Masterplan Merwehaven en Ontwerpbestemmingsplan Merwe Vierhavens

De raad wordt gevraagd het masterplan Merwehaven vast te stellen terwijl het ontwerpbestemmingsplan voor het **hele** gebied Merwe Vierhavens al in procedure is gebracht met de terinzagelegging van 25 mei tot en met 6 juli 2023. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan begin 2024 ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Indien de raad het masterplan en/of de grondexploitatie wenst te wijzigen moet dit doorwerking vinden in zowel bestemmingsplan en grondexploitatie.

Oplegnotitie grondexploitatie

Als bijlage 1 is bij het raadsvoorstel een oplegnotitie gevoegd over de grondexploitatie. Deze oplegnotitie komt voort uit de afspraken die de werkgroep 'leesbare grex' heeft gemaakt met SO.

De werkgroep heeft in overleg met SO niet alleen een oplegnotitie ontwikkeld voor nieuwe grondexploitaties maar ook voor herziene grondexploitaties, waarbij de werkgroep als voorbeeld de herziene grondexploitatie Katendrecht heeft genomen.



Blad: 3/4
Datum: 12 juni 2023

Voor de vergadering ontvangt u in een wethoudersbrief met de oplegnotitie voor de herziening van de grondexploitatie Katendrecht. De heer Van Dommelen zal aan het begin van de bespreking een korte toelichting op beide oplegnotities geven waarbij u kunt aangeven of deze informatie u beter inzicht geeft in de grondexploitaties; dit conform de gemaakte afspraak in de laatste procedurevergadering.

Voor fase 2 en fase 3 wordt de raad te zijner tijd een voorstel gedaan voor het openen van een grondexploitatie.

Financiële consequenties:

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij een besluit tot vaststelling te besluiten over de vaststelling van een exploitatieplan tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente zodat kostenverhaal moet plaatsvinden via een gemeentelijke grondexploitatie.

Het college stelt voor om de grondexploitatie (grex) ([23bb003364](#)) voor het plangebied uit Fase 1 vast te stellen en de status 'uitvoering' toe te kennen. Op basis van de toelichting grondexploitatie is het saldo van de grondexploitatie negatief met € - 11 mln. NCW. Hierdoor heeft de grondexploitatie meer kosten dan opbrengsten.

Het grote aandeel betaalbare woningen, de noodzakelijke geluidswerende maatregelen aan de woningen, het behoud van een aantal waardevolle loodsen in het gebied en de investeringen in de buitenruimte zorgen voor hoge kosten in de grondexploitatie. Dit resulteert in een negatief resultaat van € 22 mln. Voor de ontwikkeling is vanuit de Woningbouwimpuls 4^{de} tranche een subsidie van € 11 mln. ontvangen, die als geprognoseerde kosten in de grondexploitatie is verwerkt. Hierdoor heeft de grondexploitatie een negatief NCW-resultaat van € 11 mln.

Vanuit de Woningbouwimpuls-subsidie is de eis dat de bouw van woningen wordt gestart in 2025. Er is een risico dat indien de bestemmingsplanprocedure wordt vertraagd, start bouw 2025 niet kan worden gerealiseerd.

Voorgesteld wordt om 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.



Blad: 4/4
Datum: 12 juni 2023

Overige informatie:

- [Ontwerpbestemmingsplan Merwe Vierhavens](#)
- [Ruimtelijk Raamwerk M4H](#)
- [Website M4H Rotterdam](#)

Verdere procedure:

Raadsbehandeling is voorzien op 6 juli 2023. U kunt aangeven of u de behandeling als hamerstuk, als kort bespreekpunt of als inhoudelijk debat wilt voeren.

Mocht de commissie meer tijd willen nemen voor de behandeling, dan kan de raadsbehandeling eventueel ook op een later moment plaatsvinden.