Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Van: Monique den Hollander
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Aan de gemeenteraad

Ons kenmerk: M2304-31 D2304-96089 - 23bo005340
Bijlage(n): 2

Onderwerp: GREX in uitvoering Slinge 303

Datum: B&W 30 mei 2023

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?
Conform het besluit grondbeleid en projectmatige benadering van de woningmarkt (19bb13130) en het aangenomen amendement d.d. 13-06-2019 stelt het college nieuwe grondexploitaties dan wel wijzigingen in reeds actieve grondexploitaties vast als sprake is van een wijziging van het bouwprogramma naar aard en/of omvang van 50 tot 120 woningen, mits niet ten minste 1/5 van de raadsleden heeft aangegeven in een dergelijk geval een verklaring van geen bedenkingentraject te willen doorlopen. De raad wordt middels deze brief op de hoogte gesteld van het collegebesluit conform de afgesproken procedure in het amendement, waarbij de gemeenteraad 14 dagen de mogelijkheid heeft een beroep te doen op deze uitzondering.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:
De nieuwbouw ontwikkeling heeft een relatie met:

- Woonvisie Rotterdam 2030
- Omgevingsvisie Rotterdam (1e partiële herziening 25-08-2022)
- Ontwerp bestemmingsplan Slinge 303 (Gemeenteblad 2022, 497098)
- Raadsbesluit grondbeleid en marktbenadering projectmatige benadering van de woningbouw (13-06-2019, 92216680)
- Amendement Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) procedure
- Regionaal woningbouwprogramma Regio Rotterdam 2022 (DOS-202-0001473, PZH-2023-824466831)
- Nationaal Programma Rotterdam Zuid
- Collegebesluit 'Initiatief School op Zuid van Stichting De Verre Bergen', d.d. 12-03-2019 (19bb12977)
- Collegebrief 'medewerking aan project School op Zuid van Stichting De Verre Bergen, d.d. 01-10-2019 (19bb20135)

Het project draagt bij aan de doelen om:

- Jaarlijks 3.500-4.000 nieuw woningen te realiseren
- Bouwen voor sociale stijgers, jongeren of ouderen

- Betaalbaarheid wonen
- Vernieuwend onderwijs
- Vergroening

Toelichting:
Wijkgebouw de Larenkamp aan de Slinge 303 is eind 2017 gesloopt. Na de sloop is het terrein met gras ingezaaid. Stichting De Verre Bergen (SDVB) wil graag op deze locatie een basisschool (particulier onderwijs) realiseren. Op verzoek van de gemeente worden koopappartementen toegevoegd aan het schoolprogramma. Om die reden is Heijmans aangetrokken door SDVB om het woningprogramma te realiseren. Er worden minimaal 50 woningen gebouwd in het middendure koopsegment. Om aan de parkeereis te voldoen zal een nieuw, uit te geven parkeerterrein worden gerealiseerd aan de achterkant van de nieuwbouw door Heijmans met 36 parkeerplaatsen. Het gebied tussen de al bestaande Larenkampflat tot aan de Slinge, Hietkamp en Larenkamp zal vernieuwd worden ingericht waarbij extra vergroening wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt het parkeerterrein geherstructureerd als onderdeel van de GREX.

Het beoogde bouwprogramma bestaat uit:
- 52 appartementen, met een oppervlak van gemiddeld 70 m2 gbo (95 m2 bvo)
- Ca 4.000 m2 basisschool met ondersteunende functies

Voor de nieuwbouw dient de geldende bestemming te worden gewijzigd. Een ontwerpbestemmingsplan is eind 2022 gepubliceerd. De informatieavond met betrekking hiertoe was op 23 november 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend tijdens de ter inzageperiode.

De risico's die zich in het project voordoen zijn de huidige prijsstijgingen, die negatieve invloed kunnen hebben op de kosten van het woonrijp maken, en de doorlooptijd van het project (langer dan 4 jaren).

<u>Causaliteit</u>
Het Besluit Begroting en Verantwoording stelt dat bestedingen in de openbare ruimte dienen te worden afgewogen op de verhouding van het algemeen nut versus het nut voor de grondexploitatie. Onderdeel van de grondexploitatie Slinge 303 zijn toekomstige investeringen in de buitenruimte. De investeringen omvatten de aanleg van de openbare ruimte die direct grenst aan de ontwikkellocatie.

Van alle betreffende investeringen kan gesteld worden dat deze een directe relatie hebben met de gebiedsontwikkeling.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:
De grondexploitatie heeft momenteel een budgettair neutraal saldo op netto contante waardebasis met prijspeil 1-1-2023. Dit berekende saldo is gebaseerd op het uitgangspunt dat afronding van de onderhandeling over de uitgifte nog plaats moet vinden. De start van de bouw in december 2023 is nodig om in september 2025 de school in gebruik te nemen. Hierdoor kan SDVB volgens planning de tijdelijke locatie voor september 2025 verlaten. Ondanks dat wordt nu tegelijkertijd een bestemmingsplan als ook een grondexploitatie aangeboden zodat de beoogde planning kan worden gerealiseerd. De sinds medio 2019 gerealiseerde kosten (in verband met het haalbaarheidsonderzoek) ter grootte van € 460.200 (per 20 maart 2023), zijn in de kostenbegroting meegenomen, met andere woorden deze IVA-kosten worden als onderdeel van de grondexploitatie geactiveerd.

Begroting	Bedrag NCW
Totale kosten	€ 1,57 miljoen
Totale opbrengsten	€ 1,57 miljoen
Saldo NCW	**€ 0 miljoen**

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Poozen

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.

Bijlagen
M2301-31 D2305-48656 Toelichting grex Slinge 303
M2304-31 D2305-47746 Oplegnotitie korte toelichting GREX