

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Vaststellen Masterplan Brainpark I.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Vaststellen van het Masterplan Brainpark I, dat dient als leidraad voor de integrale herontwikkeling en transformatie van dit gebied.
2. Instemmen met het toevoegen van de opbrengsten uit Brainpark I van bijbetalingen vanuit "meer en of anders bouwen" aan de Rotterdamse Investeringsmotor, gelabeld aan Brainpark I, zodat deze opbrengsten kunnen worden ingezet voor de dekking van de aanleg van de openbare ruimte en infrastructuur in Brainpark I.

Waarom dit voorstel? / Waarom nu voorgelegd?

In onze vergadering van 30 november 2021 hebben wij het concept Masterplan Brainpark I (bijlage 1) besproken. Wij zijn enthousiast en positief over deze ambitieuze gebiedsontwikkeling op deze bijzondere plek tussen de Erasmus Universiteit (EUR) en A16. Een ontwikkeling die kansen biedt om de oostelijke entree van de stad te versterken. Het doel is om het monofunctionele kantorengedebied te ontwikkelen tot een bijzonder en kwalitatief hoogwaardig gemengd woon- en werkmilieu. Het Masterplan beschrijft de uitgangspunten waaraan de planvorming op de locatie moet voldoen. Het is de leidraad voor de integrale herontwikkeling en transformatie van het gebied.

In onze vergadering hebben wij besloten om het Masterplan ter besluitvorming aan u voor te leggen. Het is immers een belangrijke eerste stap in de ontwikkeling van de zone tussen Rotterdam Alexander en Zuidplein. Daarnaast vragen wij u om de bijbetalingen vanuit "meer en of anders bouwen" in te zetten voor de dekking van de aanleg van de openbare ruimte en infrastructuur.

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

De herontwikkeling van Brainpark I geeft vorm aan de verdichting, groei en programmatische versterking van de stad. Het draagt bij aan het vervullen van de wens en de behoefte om een levendige mix van werken, woningen en andere functies toe te voegen op de korte en middellange termijn.



Het Masterplan bevat de volgende belangrijke inhoudelijke keuzes:

- De realisatie van 2.500 tot mogelijk 3.000 woningen, in een verhouding van 30% sociaal, 40% middensegment en 30% hoger segment.
- Behoud van ca. 90.000 m² aan volume voor kantoren en bedrijven (via doorexplotatie, transformatie en sloop-/ nieuwbouw).
- Realisatie van 45.000 m² overig programma (horeca, hotel en commerciële en maatschappelijke voorzieningen).
- Herinrichting van het openbaar gebied, mede door het realiseren van een esplanade tussen EUR en metrostation Kralingse Zoom.
- Het plaatsen van innovatieve (tussen)schermen aan de A16 om te komen tot een geluidsluw woon- en leefgebied.

Toelichting

Brainpark I maakt onderdeel uit van de grotere ontwikkelzone tussen Alexander en Zuidplein, één van de belangrijkste verstedelijkingslocaties van Rotterdam zoals ook vastgelegd in de Ontwerp Omgevingsvisie Rotterdam (juli 2021). Deze zone is tevens als zoekgebied voor grootschalige ontwikkellocaties benoemd in de Woondeal Zuidelijke Randstad en meer recent in de Nationale Omgevingsvisie.

Het doel is dit monofunctionele kantorenterrein de komende jaren te transformeren en verdichten tot een gemengd stedelijk interactiemilieu met een hoogwaardig verblijfsklimaat, waarbij de economische functie behouden blijft en het aantal m² kantoren minimaal gelijk blijft. Het gebied is bij uitstek interessant voor het toevoegen van woningen en voorzieningen, omdat het multimodaal ontsloten is (metro, bus, parkshuttle – met nabijgelegen P+R), op fietsafstand van zowel het centrum, de Maas als het Kralingse Bos is gelegen en direct grenst aan de campus van de Erasmus Universiteit. Op termijn kan de realisatie van een nieuwe oeververbinding, met hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) en een nieuw treinstation bij het??Stadionpark, de bereikbaarheid van Brainpark I vanuit zuidelijke richting sterk verbeteren.

Het beoogde resultaat is een levendig, gemengd gebied met een divers scala aan woningtypologieën, commerciële ruimtes, onderwijs, voorzieningen en nieuwe 'state of the art' kantoren. Het woonprogramma komt niet in de plaats van het werkprogramma, want het werkprogramma blijft in aantal m² gelijk. Maar de invulling van het werkprogramma zal wel veranderen, er komt meer differentiatie in type en schaal.

Gezien de nabijheid van de campus en de goede bereikbaarheid per OV wordt er extra ingezet op studentenwoningen. Om te voorkomen dat alleen vermogende studenten hier een woning gaan bemachtigen bestaat 30% van het woningbouwprogramma uit sociale huurwoningen met de volgende onderverdeling:

- Circa 10% betaalbare studentenwoningen (zelfstandig of onzelfstandig) met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46, prijspeil 2021) voor studenten tot 23 jaar.
- Circa 10% studentenwoningen in het betaalbare segment voor 23 jaar en ouder (<€ 633,25, prijspeil 2021).



- Circa 10% reguliere sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 752,33, prijspeil 2021), voor diverse doelgroepen.

De gewenste verdeling, die mooi aansluit op de criteria van de Woningbouwimpuls, kent naar prijssegmenten een 30/40/30 verhouding en daarmee valt 70% van het aandeel woningen in de categorie betaalbaar.

Vanwege de eigendomsverhoudingen in het gebied en de grote belangstelling van marktpartijen om tot (her)ontwikkeling over te gaan, wordt ervoor gekozen om bij de herontwikkeling van Brainpark I geen actieve grondpolitiek te voeren. De gemeente heeft een faciliterende en kaderstellende rol; er worden door het Masterplan en via de projectbestemmingsplannen kaders gesteld en mogelijkheden geboden voor herontwikkeling. Door mogelijkheden te bieden voor verkleuring van het nu solitaire kantorenmilieu naar een levendig, gemengd woon- en werkgebied, in combinatie met het bieden van mogelijkheden voor verdichting, verleiden we de markt om (posities in te nemen en) tot herontwikkeling over te gaan.

De gemeente neemt de verantwoordelijkheid op zich voor de herinrichting van het openbaar gebied en de ontsluitingen met als doel om te komen tot een gezond en prettig woon-, werk- en leefklimaat. Zij is ook de trekker voor het realiseren van de benodigde geluidswerende maatregelen aan de zijde van de A16. Omdat de geluidswerende tussenschermen op gronden van particulieren worden gerealiseerd zal dit gefaseerd en in samenwerking gebeuren met de desbetreffende eigenaren/ontwikkelaars.

Vervolg

De start bouw van de eerste plannen die nu in voorbereiding zijn (ca. 1.400 woningen) is voorzien in 2023. Het Masterplan geeft het kader aan van de nadere planuitwerking.

Participatie

In de aanloop naar het Masterplan Brainpark I is actief een relatie opgebouwd met een brede groep stakeholders in het gebied. Het gaat hierbij om eigenaren, huurders, projectontwikkelaars, onderwijsinstellingen, bewonersorganisaties en de gebiedscommissie. In meerdere bijeenkomsten in 2019 en begin 2020 is de gezamenlijke ambitie voor het gebied bepaald. Deze ambitie is verder uitgewerkt in het Masterplan. De gebiedscommissie Kralingen-Crooswijk heeft een gevraagd advies uitgebracht. Zij geeft aan dat het plan goed aansluit bij de concept-omgevingsvisie van Rotterdam en het advies dat de commissie hierover heeft afgegeven.

De gebiedscommissie zou het zeer toejuichen als de in het Masterplan geformuleerde ambities kunnen worden gerealiseerd en heeft nog enkele adviezen over het programma. Het gaat hierbij om de doelgroep 'ouderen' uit Kralingen, die mogelijk interesse heeft voor de woningen, het tekort aan kleinschalige podia en de afvoer van afval. Aan deze zaken zal apart aandacht worden besteed bij de uitwerking van het Masterplan.



De commissie ziet enkele onzekerheden die een spaak in het wiel kunnen steken. Het betreft hier het (mogelijke, ongewenst bevonden) tracé van de nieuwe oeververbinding over de Max Euwelaan, de overeenstemming over de bebouwing en de geluidsschermen langs de A16 en het als één geheel inrichten van de groene buitenruimte.

Deze onzekerheden worden onderkent en gemanaged. Indien er aanleiding is om in de toekomst van het Masterplan af te wijken zullen de bewonersorganisaties, de gebiedscommissie of de toekomstige wijkraad weer worden geraadpleegd.

Het advies van de gebiedscommissie Kralingen/Crooswijk treft u bijgaand aan (bijlage 2).

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Financiële consequenties

Voor elke particuliere ontwikkeling sluiten wij met de ontwikkelaar(s) een voorovereenkomst ter dekking van de initiële inzet vanuit de gemeente. Hierna wordt er een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst worden afspraken met de ontwikkelaar(s) gemaakt over onder andere de vergoeding van de gemeentelijke inzet, planschade en het ontwikkelproces.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat de beginselplicht opgenomen voor het vaststellen van een exploitatieplan bij het vaststellen van een bestemmingsplan als er een bouwplan mogelijk wordt gemaakt én het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. Het anderszins verzekeren van het kostenverhaal bij een gemeentelijk plan verloopt via de gronduitgifte, waarin residueel de waardeontwikkeling die ontstaat wordt afgeroomd ten gunste van de gemeente. Bij een particuliere plot-ontwikkeling worden normaal gesproken de gemeentelijke kosten voor noodzakelijke aanpassingen van de buitenruimte en infrastructuur gedekt via (een anterieur) kostenverhaal eventueel gecombineerd met interne gemeentelijke bijdragen. Bij de herontwikkeling van Brainpark I gaat het echter niet om een plot-ontwikkeling, maar om een complexe gebiedstransformatie met veel verschillende eigenaren. Een aantal unieke kenmerken van de herontwikkeling maken het zeer complex en tijdrovend om de kosten (volledig) via een anterieur kostenverhaal te dekken:

- Er is sprake van veel particuliere eigenaren/ontwikkelaars.
- Brainpark wordt op een organische manier ontwikkeld waarbij de gemeente het tempo en de volgorde van de ontwikkelingen niet bepaald. Een deel van de herontwikkelingen kan lang op zich laten wachten. Een volledig anterieur kostenverhaal kan dan ook pas na lange tijd plaatsvinden, terwijl de investeringen wel al moeten plaatsvinden.
- Er is geen eenvoudige 'stok achter de deur' mogelijk in de vorm van één exploitatieplan, omdat er voor elke herontwikkeling door de ontwikkelaar een projectbestemmingsplan wordt opgesteld.
- Het is complex, administratief zeer bewerkelijk en al snel arbitrair om de toerekeningscriteria (profijt, proportionaliteit, toerekenbaarheid) per plot te bepalen op toekomstige, onzekere gebiedsontwikkelingen, met name ten aanzien van de investeringen in de geluidsschermen. Deze PPT-criteria hoeven



niet te worden toegepast als de door de gemeente te maken kosten worden gedekt uit de bijbetalingen.

Er is nog een derde manier om het kostenverhaal anderszins te verzekeren en die kunnen we inzetten bij de herontwikkeling van Brainpark. Er ontstaat vanuit de particuliere herontwikkelingen een opbrengstenstroom voor de gemeente; de ontheffingsvergoeding (bijbetaling) gekoppeld aan de 'meer en/of anders bouwen'-bepaling in de aktes en de erfpachtconversies. Bij bijbetaling vindt een afroming plaats van de waardeontwikkeling via een normatief residuele berekening. Deze incidentele opbrengsten voor de gemeente ontstaan omdat zij de kaders (via masterplan en daarna bestemmingsplan(nen)) heeft gecreëerd voor de gebiedstransformatie. Indien de gemeente de kosten voor de aanleg van de buitenruimte en infrastructuur niet via een anterieur kostenverhaal dekt, dan resulteert een evenredig veel hogere bijbetaling dan wanneer dat wél zou gebeuren.

Het verzekeren van het kostenverhaal via anterieure overeenkomsten voor deze ontwikkeling is vanwege de voornoemde specifieke kenmerken complex en geeft onvoldoende zekerheid dat op korte termijn de kosten volledig gedekt kunnen worden. Het gebied kan echter alleen maar volledig en succesvol transformeren als ook de buitenruimte tijdig wordt aangepast. Wij stellen daarom aan u voor om, vanwege de unieke kenmerken van deze gebiedstransformatie, bij wijze van eenmalige uitzondering, de opbrengsten van de bijbetalingen van de herontwikkeling van Brainpark I in te zetten voor de dekking van de aanleg van de openbare ruimte en infrastructuur in Brainpark I. Het inzetten van bijbetalingen voor dekking van projectkosten kan de begroting onder druk zetten, omdat het resultaat van bijbetalingen sterk afhankelijk is van particuliere verzoeken voor conversies en gewenste contractmutaties. De risico's voor het niet weten te realiseren van de in de begroting opgenomen stelpost voor incidentele baten worden laag ingeschat. Zoals hiervoor geduid betreft het een andere manier van kostenverhaal, gegeven dat de bijbetalingen normatief residueel berekend worden.

We stellen aan u voor om de opbrengsten uit bijbetalingen te storten in de Rotterdamse Investeringsmotor (RIM), specifiek gelabeld voor project Brainpark I. Voor de investeringen in de openbare ruimte worden vervolgens één of meerdere kredietaanvragen aan u voorgelegd. Na aanleg/oplevering van de openbare ruimte worden de investeringskosten geactiveerd en moeten de kapitaalslasten (rente en aflossing) jaarlijks worden gedekt. De in het RIM gestorte bijbetalingen worden vervolgens ingezet ter dekking van deze kapitaalslasten. Er kan voor de dekking van de kapitaalslasten van de investeringen in Brainpark niet meer geld worden onttrokken dan initieel vanuit het project aan bijbetalingen in het RIM is gestort.

Er is medio september 2021 een bijdrage vanuit de Woningbouwimpuls van € 7,0 mln. aangevraagd bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties voor het plaatsen van innovatieve geluidwerende tussenschermen. De gemeente heeft in de begroting voor 2022 € 7,0 mln. beschikbaar gesteld als cofinanciering. Hierdoor kan er (in combinatie met de juiste plaatsing van stedenbouwkundige volumes in de zone



langs de A16) aan de gestelde voorwaarden voldaan worden. Dit zal op termijn leiden tot een geluidsluw woon- en leefgebied, ondanks de directe nabijheid van de A16.

Juridische consequenties

De voorgenomen ontwikkelingen passen wat betreft volume en/of functie niet binnen het huidige bestemmingsplan. Door de particuliere grondeigenaren zal er per ontwikkeling een projectbestemmingsplan worden opgesteld binnen de kaders van het Masterplan. De gemeente is geen eigenaar van de te ontwikkelen locaties, wat betekent dat een wettelijk kostenverhaal dient plaats te vinden. Anterieure overeenkomsten worden opgesteld voor het afdekken van de kosten tot aan de omgevingsvergunning, daarna wordt het kostenverhaal in de voorgestelde constructie verzekerd via de 'meer en /of anders bouwen' bijbetalingen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Rozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Masterplan Brainpark I (21bb010915)
2. Advies gebiedscommissie Kralingen Crooswijk (21bb13164)



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 november 2021;(raadsvoorstel nr. vult Stadhuis in*);

besluit:

1. Tot het vaststellen van het hierbij behorende Masterplan Brainpark I, dat dient als leidraad voor de integrale herontwikkeling en transformatie van dit gebied.
2. In te stemmen met het toevoegen van de opbrengsten uit Brainpark I van bijbetalingen vanuit "meer en of anders bouwen" aan de Rotterdamse Investeringsmotor, gelabeld aan Brainpark I, zodat deze opbrengsten kunnen worden ingezet voor de dekking van de aanleg van de openbare ruimte en infrastructuur in Brainpark I.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,

