



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

1. Te besluiten tot:
 - a. De toevoeging van de locatie Gilze-Rijenstraat (22.500 m²), en daarmee het vervallen van de locatie milieupark Melanchton midden (ca. 7.500 m²), aan de grondexploitatie Nieuw Kralingen. In totaal wordt er 15.000 m² toegevoegd aan het plangebied. Dit heeft een negatief effect van 0,2 mln. NCW op peildatum 1-1-2023.
 - b. De ophoging van het oorspronkelijke budget voor de aanleg van de Verlegde Bosdreef t.b.v. de realisatie van de hulpdienstenstrook. Dit heeft een financieel effect van 6,1 mln. op peildatum 1-1-2023. Dit bedrag is nominaal, wat betekent dat het niet geïndexeerd wordt.
2. Kennis te nemen van het vervallen van de risicoreservering van de CPI en het vrijvallen van de saneringskosten aan de Melanchtonweg.
3. Kennis te nemen dat de gevraagde beslissingen onder punt 1 en 2 gezamenlijk leiden tot een verbetering van de grondexploitatie met € 0,1 mln. NCW prijspeil 1-1-2023 naar € 14,2 mln. NCW positief per prijspeil 1-1-2023. De einddatum van de grondexploitatie, 2031, wijzigt niet.
4. Besluiten dat er sprake is van een causaal verband tussen de investeringen in de grondexploitatie en de ontwikkeling van Nieuw Kralingen. (Dit besluit komt voort als vereiste uit het Besluit Begroting Verantwoording gemeenten.)

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Voor de woningbouwontwikkeling Nieuw Kralingen is de gemeente Rotterdam een publiek private samenwerking aangegaan met de ontwikkelcombinatie Heijmans en Era Contour (OCNK). Het betreft de ontwikkeling van circa 800 woningen. Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken moet de huidige Bosdreef naar het noorden verlegd worden. Ook dient de gemeentelijke uitvoeringsorganisatie (GUO) verplaatst te worden. Beide onderdelen vallen binnen de grondexploitatie van Nieuw Kralingen (19bb24330).



De financiële consequenties van de samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelcombinatie zijn samen met de grondexploitatie Nieuw Kralingen op 28 november 2019 door de raad vastgesteld.

De herziening van de grondexploitatie wordt voorgelegd voor besluitvorming, omdat de scope van de grondexploitatie wijzigt. Daarnaast wordt er een ophoging gevraagd voor de bijdrage aan de Verlegde Bosdreef i.v.m. de hulpdienstenstrook.

Een korte uiteenzetting van het plan is opgenomen in de samenvatting van de 'Toelichting op de grondexploitatie'.

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

- Vaststelling van de gebiedsvisie Nieuw Kralingen door de raad op 14 juni 2018 (18bb4671);
- Vaststelling van de Samenwerkingsovereenkomst Nieuw Kralingen en van de grondexploitatie Nieuw Kralingen door de raad op 28 november 2019 (19bb24330);
- Vaststelling van het bestemmingsplan Boezembocht – Veilingterrein door de raad op 28 mei 2020 (20bb6597).

Toelichting:

De herziening van de grondexploitatie wordt voorgelegd voor besluitvorming, omdat de scope van de grondexploitatie wijzigt. Dit komt voort uit het feit dat de NAM niet tijdig haar locatie (Melanchtonweg) kan opleveren aan de gemeente, waardoor de locatie Gilze-Rijenstraat t.b.v. verhuizing van de GUO wordt toegevoegd. Hierdoor vervalt de verwerving van de NS-strook, die onderdeel is van het NAM-terrein. Daarnaast wordt er een ophoging gevraagd voor de bijdrage aan de Verlegde Bosdreef i.v.m. de hulpdienstenstrook.

Locatie Gilze-Rijenstraat

De gemeentelijke uitvoeringsorganisatie (GUO), die zich (nu nog) op de projectlocatie van Nieuw Kralingen bevindt, verhuist naar de locaties Fair Oaksbaan, Melanchtonweg en Soesterbergstraat. Onderdeel van de locatie aan de Melanchtonweg is de NAM-locatie. Medio 2022 heeft de NAM aan de gemeente te kennen gegeven dat de locatie aan de Melanchtonweg (noord) niet tijdig beschikbaar komt. Omdat deze locatie op korte termijn niet beschikbaar zou komen is er i.v.m. de voortgang van het project gezocht naar een vervangende locatie. De NAM heeft aan de gemeente voorgesteld om een deel van de GUO die op dit terrein gepland stond, te verplaatsen naar de Gilze-Rijenstraat (ook NAM-terrein). De gemeente is hiermee akkoord gegaan, op voorwaarde dat de meerkosten op de NAM verhaald worden. Gesprekken met de NAM vinden momenteel plaats en zullen worden geformaliseerd in een vaststellingsovereenkomst.

Deze scopewijziging behelst: Het NAM-terrein aan de Melanchtonweg (noord) wordt niet in gebruik genomen door de GUO. Door het (deels) niet verplaatsen van GUO naar Melanchtonweg (noord en midden) vervalt hiermee ook de verwerving van het NS-terrein, welke voor een deel onderdeel zijn van het NAM-terrein. Daarnaast komt ook de gemeentegrond van het milieupark te vervallen door de verplaatsing van het milieupark. De locatie aan de Gilze-Rijenstraat wordt toegevoegd, dit terrein is 22.500 m² groot. In totaal wordt er ca. 15.000 m² toegevoegd aan de grondexploitatie.



Er moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd op de Gilze-Rijenstraat. Dit heeft nu als bestemming bedrijven categorie 3 en moet worden aangepast naar bedrijven categorie 4. Dit is geen uitgebreide procedure, maar wordt meegenomen in de omgevingsvergunning. De grondexploitatie wordt dan ook vooruitlopend op deze wijziging vastgesteld. Er lopen inmiddels gesprekken met stakeholders in het gebied. Voor nu zijn er geen indicaties dat er belemmering zal optreden in het verdere proces.

Bijdrage Verlegde Bosdreef i.v.m. hulpdienstenstrook

Eén van de voorwaarden voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Nieuw Kralingen is het verleggen van de huidige Bosdreef. Het kantoor van de politie bevindt zich in de Boezembocht, de toegang ligt aan de Verlegde Bosdreef. Tijdens de planvorming zijn er meerdere gesprekken gevoerd tussen de gemeente, hulpdiensten (waaronder de politie) en marktpartijen en zijn voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan afspraken gemaakt met de hulpdiensten. De uitkomst hiervan is dat het wegprofiel en het profiel van de Crooswijksebrug is toegenomen, ook moet er een aparte hulpdienstenstrook langs de Boezemlaan komen.

Het definitief ontwerp van de Verlegde Bosdreef is begin dit jaar vastgesteld en het werk is inmiddels aanbesteed. Met de eerste fase van de Verlegde Bosdreef wordt na de zomer van dit jaar gestart. Uit de raming van begin 2022 bleek dat de totale kosten voor de aanleg, mede door de marktomstandigheden en het groter geworden ruimtebeslag door de hulpdiensten, hoger zijn dan oorspronkelijk begroot.

Conform de SOK betaalt de gemeente uit de grondexploitatie voor de verwerving van grond en de aanleg van de Verlegde Bosdreef. Indien het afgesproken bedrag wordt overschreden is OCNK verantwoordelijk voor de meerkosten. Vanwege een groter ruimtebeslag dan voorzien door de hulpdienstenstrook zijn de kosten, die formeel grotendeels voor rekening en risico van OCNK komen, van aanleg gestegen. Er is dus sprake van onvoorziene omstandigheden voor OCNK, die onvermijdelijk en die in het algemeen belang zijn. De hulpdienstenstrook maakt onderdeel uit van de Verlegde Bosdreef. Deze is causaal toerekenbaar aan de grondexploitatie.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Financiële consequenties

Het saldo van de grondexploitatie Nieuw Kralingen bedraagt met de doorvoering van deze herziening € 14,2 mln. positief NCW. Ten opzichte van de laatste actualisatie (NCW € 14,1 - Jaarrekening 2022) is dit een verbetering van € 0,1 mln. Behalve toevoeging van de locatie Gilze-Rijenstraat, het vervallen van de NS-verwerving, vervallen van het milieupark Melanchtonweg en de bijdrage voor de Verlegde Bosdreef ten behoeve van de hulpdienstenstrook, is er sprake van een tweetal autonome wijzigingen:

1. In de grondexploitatie is rekening gehouden met het risico in het kader van mogelijke opbrengstenderving door de onzekerheid van de CPI. Inmiddels is de index middels een collegebrief (23bb003821) voor 2022 en 2023 gemaximeerd op 5%, daarmee is het risico voor de grex komen te vervallen. Het vervallen van het risico leidt tot een positief effect van €4,2 mln. op prijspeil 1-1-2023.



2. Door nader onderzoek is gebleken dat de grond op de locatie Melanchtonweg in betere staat verkeert dan voorzien en goed herbruikbaar is (lagere saneringskosten). Door de uitkomsten van het onderzoek is de raming vernieuwd. Dit levert een positief effect op van €2,3 mln. op prijspeil 1-1-2023.

Het project is nader toegelicht in 'Toelichting herziening grondexploitatie Nieuw Kralingen' in de bijlage.

Juridische consequenties

Gilze-Rijenstraat

Met de NAM is mondeling overeengekomen dat de meerkosten als gevolg van het niet tijdig opleveren van de locatie aan de Melanchtonweg en als gevolg daarvan het uitwijken naar de Gilze-Rijenstraat zullen op de NAM verhaald worden. De gesprekken met de NAM over de hoogte van het te vergoeden bedrag lopen nog.

De afspraken met de NAM worden na afronding van de gesprekken schriftelijk vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst.

Bijdrage Verlegde Bosdreef i.v.m. hulpdienstenstrook

Conform de SOK betaalt de gemeente uit de grondexploitatie voor de verwerving van grond en de aanleg van de Verlegde Bosdreef. Indien het afgesproken bedrag wordt overschreden is OCNK verantwoordelijk voor de meerkosten. Vanwege een groter ruimtebeslag dan voorzien door de hulpdienstenstrook zijn de kosten, die formeel grotendeels voor rekening en risico van OCNK komen, van aanleg gestegen.

Er is dus sprake van onvoorziene omstandigheden voor OCNK, die onvermijdelijk en die in het algemeen belang zijn. De hulpdienstenstrook maakt onderdeel uit van de Verlegde Bosdreef. Deze is causaal toerekenbaar aan de grondexploitatie.

Er is een staatssteuntoets uitgevoerd. OCNK heeft geen voordeel bij de extra investering in de hulpdienstenstrook en is ook niet de beoogd eigenaar van dit stuk infrastructuur. De bijdrage wordt opgenomen in een allonge op de SOK.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Toelichting herziening grondexploitatie Nieuw Kralingen



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 september 2023,

besluit:

1. a. De toevoeging van de locatie Gilze-Rijenstraat (22.500 m²), en daarmee het vervallen van de locatie milieupark Melanchton midden (ca. 7.500 m²), aan de grondexploitatie Nieuw Kralingen. In totaal wordt er 15.000 m² toegevoegd aan het plangebied. Dit heeft een negatief effect van 0,2 mln. NCW op peildatum 1-1-2023.
b. De ophoging van het oorspronkelijke budget voor de aanleg van de Verlegde Bosdreef t.b.v. de realisatie van de hulpdienstenstrook. Dit heeft een financieel effect van 6,1 mln. op peildatum 1-1-2023. Dit bedrag is nominaal, wat betekent dat het niet geïndexeerd wordt.
2. Kennis te nemen van het vervallen van de risicoreservering van de CPI en het vrijvallen van de saneringskosten aan de Melanchtonweg.
3. Kennis te nemen dat de gevraagde beslissingen onder 1 en 2 leiden tot een verbetering van de grondexploitatie met € 0,1 mln. NCW prijspeil 1-1-2023 naar € 14.2 mln. NCW positief per prijspeil 1-1-2023. De einddatum van de grondexploitatie, 2031, wijzigt niet.
4. Vast te stellen dat er sprake is van een causaal verband tussen de investeringen in de grondexploitatie en de ontwikkeling van Nieuw Kralingen. (Dit besluit komt voort als vereiste uit het Besluit Begroting Verantwoording gemeenten.)

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,