

Rotterdam, 19 december 2017.

17bb10861

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Start tenderprocedure Delftseplein (RCD).

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. in te stemmen met de start van de selectieprocedure voor de bebouwing van de gemeentelijke ontwikkellocatie Delftseplein;
2. Het maximale ontwikkelvolume te verlagen van 45.000 m² bvo naar 41.000 m² bvo met een gemengd programma en de grondexploitatie RCD Ontwikkellocaties hierop aan te passen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Voor Rotterdam Central District is de tender voor de gemeentelijke ontwikkellocatie voorbereid. Op 6 december 2017 heeft wethouder SO&I de stand van zaken besproken met de raadscommissie BWB en toegezegd met een raadsvoorstel te komen.

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

Toezegging 17bb10556 waarbij wethouder SO&I heeft toegezegd om met een voorstel te komen voor de tender Delftseplein.



Toelichting:

Op 11 oktober 2016 heeft wethouder SO&I u het concept toegezonden van de geactualiseerde gebiedsvisie voor RCD, Rotterdam Central District_Next Step. Op 14 december 2016 heeft de commissie Bouwen Wonen Buitenruimte deze visie besproken en om een ontwikkelstrategie en uitvoeringsprogramma voor RCD gevraagd. De concept ontwikkelstrategie RCD is u door wethouder SO&I per brief van 9 oktober 2017 toegezonden. Met deze brief bent u ook geïnformeerd over de voorbereidingen van de tenderprocedure voor 2 gemeentelijke ontwikkellocaties in RCD: Delftseplein en Conradstraat. In de vergadering van de commissie Bouwen Wonen Buitenruimte op 6 december 2017 heeft wethouder SO&I toegezegd met een raadsvoorstel te komen voor de tender die uitgeschreven wordt voor de uitgifte van de ontwikkellocatie Delftseplein.

In mei en juni 2017 heeft er een marktconsultatie plaatsgevonden voor de gemeentelijke ontwikkellocaties Delftseplein en Conradstraat. De gesprekken met geconsulteerde ontwikkelaars, ontwikkelende bouwers en vastgoed-consultants hebben opgeleverd dat er voldoende belangstelling is vanuit de markt voor deze locaties, maar dat het aan te bevelen is nu slechts een ervan aan te bieden. Daarnaast was er brede instemming voor het realiseren van een gemengd programma te realiseren op deze locaties, dus niet alleen kantoren. Omdat de inschatting is dat bebouwing van de locatie Delftseplein technisch minder ingewikkeld is dan de Conradstraat en er een verbinding kan worden gelegd met de rest van RCD, krijgt deze voorrang. In de tweede helft van 2017 heeft nader civiel-technisch onderzoek plaatsgevonden voor het Delftseplein en is gesproken met NS en Prorail. Er zijn geen technische onoverkomelijke zaken geconstateerd, maar er moeten nog wel zaken nader uitgewerkt worden.

Vanwege de Rotterdamse marktsituatie, waarbij er sprake is van beperkte afzet is van kantoren, wordt voor locatie Delftseplein een maximum van 15.000 m² bvo voorgesteld. Er wordt wel een mogelijkheid open gehouden om hierboven te stijgen als er elders in Rotterdam minimaal evenveel volume aan de markt onttrokken wordt. Een nadere analyse op de inpassing van het ontwikkelvolume op het Delftseplein, heeft geleid tot een bijstelling van het maximaal inpasbare volume van oorspronkelijk 45.000 m² bvo naar 41.000 m² bvo. Daardoor kunnen vier monumentale, vooroorlogse, bomen worden ingepast in de nieuwe situatie.

De tender verloopt in twee ronden. In de eerste (selectie-)ronde wordt uitsluitend een visie gevraagd op de ontwikkellocatie van waaruit vervolgens circa drie marktpartijen/consortia worden geselecteerd. De geselecteerde partijen werken vervolgens in de tweede ronde in dialoog met de gemeente aan een concreet plan, op het uitwerkingsniveau van een schetsontwerp. De uiteindelijke keuze voor het beste plan wordt gemaakt op basis van een integrale afweging op plankwaliteit en financiën. Het plan met overall de hoogste score wint de tender, werkt het plan verder uit en



koopt de grond van de gemeente. De niet-winnende deelnemers aan deze 2^e ronde ontvangen een deelnamevergoeding. De doorlooptijd van de tender bedraagt ongeveer 8 maanden.

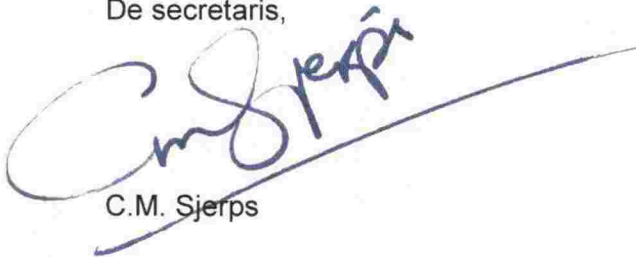
Voor deze tenderprocedure is een ambitiedocument gemaakt waarin de ambities en randvoorwaarden voor deze locatie zijn beschreven. Dit document is ter kennisname toegevoegd.

Door het verkleinen van het totale ontwikkelvolume en wijziging naar een gemengd programma is de totale grondopbrengst ook lager geworden. Dit heeft een nadelig effect van € 3,6 miljoen NCW in het saldo van de bovengenoemde grondexploitatie.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

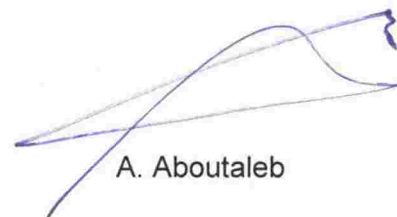
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



C.M. Sjerps

De burgemeester,



A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Ambitiedocument gemeentelijke ontwikkellocatie Delftseplein



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 december 2017
(raadsvoorstel nr. "Dit vult griffie later in");

gelet op bepalingen;

besluit:

1. In te stemmen met de start van de selectieprocedure voor de bebouwing van de gemeentelijke ontwikkellocatie Delftseplein.
2. Het maximale ontwikkelvolume te verlagen van 45.000 m² bvo naar 41.000 m² bvo met een gemengd programma en de grondexploitatie RCD Ontwikkellocaties hierop aan te passen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De voorzitter,

De griffier,

