Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling
Wethouder C.M. Zeegers (Klimaat, Bouwen en Wonen)

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Van: A.J.S.M. Lushtaku-Smedts
Telefoon: 06 20199612
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2208-251 - D2208-13077 - 22bo4926
Onderwerp: Update gebiedsontwikkeling Schiekadeblok

Datum: 23 augustus 2022

Aan de gemeenteraad

Onderwerp:
Afhandeling toezegging 22bb003756 m.b.t. gebiedsontwikkeling Schiekadeblok

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?
Op 25 mei 2022 is bij de bespreking van het stedenbouwkundig plan Schiekadeblok toegezegd in een geheime brief een update te geven van de juridische procedures en financiële belangen van de gemeente en andere partijen in het Schiekadeblok. Ook zal worden ingegaan op de kosten voor de gemeente wanneer het oorspronkelijke aantal van 230 woningen[1] in middenduur wordt gerealiseerd. Met deze brief wordt u op de hoogte gebracht van de belangrijkste zaken en ontwikkelingen met betrekking tot de gebiedsontwikkeling Schiekadeblok.

Deze brief betreft de openbare variant van de geheime brief (D2208-13076) welke aan de raad is verstrekt. In verband met lopende gerechtelijke procedures en lopende onderhandelingen is informatie uit deze brief gedeeltelijk onleesbaar gemaakt.

Aangezien het belang van het openbaar maken van een deel van deze informatie thans niet opweegt tegen het financieel belang en de onderhandelingspositie van de gemeente, verstrekken wij u (een deel van) deze informatie (de geel gearceerde passages) met inachtneming van artikel 25, tweede lid Gemeentewet en artikel 5.1, tweede lid, onder b en i, van de Wet open overheid, onder oplegging van geheimhouding. Overeenkomstig artikel 25 van de Gemeentewet verzoeken wij u deze geheimhouding in uw eerstvolgende vergadering te bekrachtigen. Wij stellen voor na één jaar een herbeoordeling te doen van de geheimhoudingstermijn.

[1] 230 middeldure woningen (model 2a) was een indicatief uitgangspunt bij de NvU. Model 2a heeft een totaal van 676 woningen. De NvU stelt minimaal 30% middelduur als randvoorwaarde.

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

- Collegeprogramma (ambities woningbouw) 2018-2022
- Toezegging 22bb003756

Toelichting:
In de vorige raadsperiode is op verschillende momenten informatie verstrekt aan uw raad over de voortgang van de ontwikkeling van het Schiekadeblok. Een deel van deze informatie is gedeeld in geheime brieven. De volgende (deels geheime) brieven geven inzicht in benodigde basisinformatie:

- [Openbaar] 19bb18291 Wethoudersbrief o.a. over verkoop Delftsestraat (2 juli 2019);
- [Openbaar] 20bb000407 Raadsvoorstel investeringskrediet a € 22,7 mln. Schiekadeblok irt Wet voorkeursrecht: (gemeenteraad 20 februari 2020);
- [Geheim] 20bb004802 Raadsinformatiebrief NvU grondposities Schiekadeblok (12 mei 2020);
- [Geheim] 21bb004187 Raadsinformatiebrief [redacted] (13 april 2021);
- [Openbaar] 20bo003050 Wethoudersbrief Kort geding LSI Schiekadeblok (19 april 2022);
- [Openbaar] 21bb016464 Raadsinformatiebrief stedenbouwkundig plan en benodigde voorziening (18 januari 2022).

Deze brief is een update, aanvullend op de eerder toegezonden raadsinformatiebrieven. De tijdlijn is vanaf begin 2020.

De ambitie van de gemeente is onverminderd om het Schiekadeblok te ontwikkelen tot een intensief bebouwd, gemengd stedelijk gebied met behoud van het creatieve, innovatieve en rauwe karakter. Onderdeel van de ambitie is renovatie en transformatie van de panden Delftsestraat en het Schieblock. We zoeken samenwerking met partners en stakeholders die deze ambities omarmen. Centraal uitgangspunt voor alle stappen in de gebiedsontwikkeling is de door de raad op 28 mei 2020 vastgestelde Nota van Uitgangspunten en het daarmee samenhangende stedenbouwkundig model 2A. Dit vindt u ook terug in het ontwerpbestemmingsplan dat 17 juni 2022 tot en met donderdag 28 juli 2022 ter inzage heeft gelegen en naar verwachting op 20 oktober 2022 ter vaststelling aan u wordt aangeboden. (https://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het project kent een speelveld met relaties die onder druk staan. Remise010/JP van Eesteren (dochter van TBI) is eigenaar van de spoorstrook en van het pand aan de Schiestraat 12-14 waar de hoogbouw moet komen. LSI is contractpartner van JP van Eesteren over de spoorstrook en is huurder van het gemeentelijke parkeerterrein waar de ondergrondse parkeergarage en groene binnenhof moeten komen. Urban Minds is eigenaar van het pand waar het poppodium Annabel is gevestigd. LSI heeft zes Woo-verzoeken ingediend (dit wordt later in deze brief toegelicht) en onlangs is een Woo-verzoek van Urban Minds afgerond (idem). Andere stakeholders zijn onder andere Groot in Vastgoed als eigenaar van Delftsestraat 17-19, District East (ondernemersvereniging) en de Verenging RCD, diverse horecaexploitanten, creatieve ondernemers, Dakakker en ProRail.

Afb. 1 – Grondposities Schiekadeblok

1/2 - Spoorstrook – Remise010/JP van Eesteren;
3 - Schiestraat 12-14 – JP van Eesteren;
4 - Delftsestraat 17-19 – Groot in Vastgoed;
5/6 - Delftsestraat 11-15 – Urban Minds;
Geel - Binnen parkeerterrein, Gemeente Rotterdam.

1. Tijdlijn eerder genomen besluiten en acties voor ontwikkeling van het Schiekadeblok

Algemeen

- 20 februari 2020: raad bekrachtigt vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op particuliere gronden en opstallen in het Schiekadeblok. De raad stelt tevens een investeringskrediet van maximaal € 22,7 miljoen beschikbaar voor eventuele aankoop van gronden en opstallen;
- 28 mei 2020: raad besluit tot vaststelling van de Nota van Uitgangspunten (20bb004803) als kader voor de herontwikkeling van het Schiekadeblok en geeft de voorkeur aan scenario 2a (herontwikkeling met spoorstrook met vooral kantoren aan de spoorstrook en een cultuurhal);
- 18 juni 2020: raad neemt voorbereidingsbesluit voor het Schiekadeblok (een voorbereidingsbesluit biedt 1 jaar bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan);
- 8 juli 2021: raad neemt voorbereidingsbesluit voor het Schiekadeblok;
- 18 januari 2022: het college stelt het stedenbouwkundig plan Schiekadeblok vast; https://rotterdam.notubiz.nl/document/11041565/2/;
- 25 mei 2022: bespreking stedenbouwkundig plan Schiekadeblok in tijdelijke raadscommissie Fysiek;

- 7 juni 2022: college geeft ontwerpbestemmingsplan Schiekadeblok vrij voor zienswijzeprocedure.

Spoorstrook/LSI/Remise010

- Februari 2009: Overeenkomst tussen LSI en gemeente, verwerving diverse gronden in het Schiekadeblok (zonder spoorstrook) voor € 52 mln. Gronden worden vervolgens in erfpacht uitgegeven aan LSI;
- Vanaf 2012: LSI heeft een achterstand in canonbetalingen. De gemeente en LSI proberen er samen uit te komen maar zonder succes;
- Juli 2015: Een vaststellingsovereenkomst (hierna de VSO) beëindigt de erfpachtrelatie tussen gemeente en LSI en LSI moet de spoorstrook van de hand doen;
- [redacted];
- [redacted];
- 15 juli 2021: LSI dient een zestal Woo-verzoeken in met betrekking tot gebiedsontwikkeling Schiekadeblok en andere ontwikkelingen waar LSI een rol in had.
- [redacted];
- [redacted];
- [redacted];
- 2 februari 2022: Remise010 dient een concept plan in voor welstandstoets, opgesteld door architectenbureau [redacted];

- [redacted];
- Op 25 februari 2022: aanvraag kort geding door LSI. LSI vordert dat de gemeente de ontwikkeling van de planologische kaders (stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan) voor het Schiekadeblok staakt en als uitgangspunt voor integrale ontwikkelingen het eindrapport Tafelsessies (20bb005624) hanteert (met een bovengrondse parkeervoorziening op de spoorstrook, plot van Remise010);
- [redacted];
- [redacted];
- 8 april 2022: Rechtbank wijst vordering kort geding LSI af omdat het belang van LSI onvoldoende is;
- [redacted];
- [redacted];
- 17 mei 2022: hoger beroep LSI tegen uitspraak kort geding;
- [redacted]
- [redacted]

Voor de komende maand staat op de rol

- 5 september 2022: mondelinge behandeling bij de rechtbank hoger beroep LSI tegen uitspraak kort geding;
- [redacted];
- [redacted]

Parkeerterrein/LSI

Het 'binnen parkeerterrein' is eigendom van de gemeente met een verhuring aan LSI die het terrein 1 op 1 doorverhuurt aan De Persgroep/AD (DPG/AD). Het huurcontract loopt tot eind 2026 met een eenzijdige verlengingsmogelijkheid voor de onderhuurder

tot eind 2031. De gemeente is nog niet in gesprek gegaan over een vroegtijdige beëindiging van deze huurovereenkomst.

Urban Minds B.V., ontwikkelaar, en Central010, eigenaar van de panden Delftsestraat 11-15 en gelieerd aan Urban Minds

- Begin 2018: Central010 koopt Delftsestraat 11-15 aan. In de aanloop naar deze aankoop heeft Urban Minds contact met gemeente Rotterdam over de ontwikkeling van deze locatie. De gemeente is reeds voorafgaand aan deze aankoop duidelijk dat zij geen ontwikkelruimte voor hoogbouw op deze plek ziet;
- Begin 2019 – heden: Zoals bekend, wil Urban Minds een plan ontwikkelen met een hoge woontoren, deels gebruikmakend van zijn perceel aan de Delftsestraat. Dit is al meerdere malen om inhoudelijke redenen afgewezen en ook niet opgenomen in de Nota van Uitgangspunten en ook niet in het ontwerpbestemmingsplan;
- 8 september 2021: Urban Minds dient Woo-verzoek Schiekadeblok in vanaf 1 juni 2020 (iedere vorm van correspondentie of afstemming met derde partijen);
- 19 april 2022: Woo-verzoek Urban Minds: uitspraak rechtbank dat gemeente in gebreke is gesteld vanwege het niet tijdig afdoen van het verzoek. Vanwege de hoeveelheid te screenen documenten, de beperkte ambtelijke capaciteit en de proceduretijd lukte dit niet. Er is een maximale dwangsom verschuldigd van € 15.000 en daarbovenop dienen aan de eisers proceskosten en betaalde griffierechten vergoed te worden;
- 7 juni 2022: Vanwege een geplande executieveiling door de hypotheeknemer en een mogelijkheid om onderhands te bieden, doet gemeente een bod op Delftsestraat 11-15. Dat bod wordt geaccepteerd en de koopovereenkomst is getekend;
- 4 juli 2022: De gemeente verneemt dat Urban Minds de schuld heeft afgelost. De executieverkoop is daarmee van de baan en het vastgoed blijft bij huidige eigenaar;
- 21 juli 2022: genomen Woo-besluit op het Wob-verzoek d.d. 8 september, daarbij zijn 221 documenten (deels) openbaar gemaakt.

Verkoop gemeentelijke panden Delftsestraat-west

- 28 mei 2020: Bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten is uw raad geïnformeerd over het starten van voorbereidingen voor de verkoop van de panden Delftsestraat-west aan lokale initiatieven. Verkoop zou pas plaatsvinden als de grondexploitatie naar uitvoering is gebracht en/of het bestemmingsplan is vastgesteld;
- 26 november 2021: uitspraak Didam-arrest door de Hoge Raad. In het Didam-arrest is bepaald dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar aankoop van de onroerende zaak, indien en voor zover redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Dit is een uitvloeisel van de vereisten uit hoofde van het gelijkheidsbeginsel;
- 3 maart 2022: als reactie op het Didam-arrest heeft de gemeente de onderhandse verkoop gepubliceerd in het gemeenteblad (nr. 94911). Als reactie op deze publicatie hebben zich drie geïnteresseerde partijen gemeld, te weten [redacted]

[redacted] Partijen kunnen zich niet verenigen met het voornemen tot een onderhandse verkoop;
- 7 april 2022: de gemeente bericht de initiële gegadigden en de nieuwe geïnteresseerden dat zij de verkoop tot nader order opschort en zich eerst intern beraadt over de vervolgstappen. Het projectteam onderzoekt tot op heden welke ontwikkelstrategie zij het beste kan inzetten ten einde de panden aan de Delftsestraat-West te ontwikkelen;
- [redacted]

2. Update financiële belangen gemeente en andere belanghebbenden:
   - Het gemeentelijk belang is dat de gebiedsontwikkeling wordt gerealiseerd en dat de boekwaarde op het project en kosten van de ambitie zoveel mogelijk worden gedragen door de opbrengstpotentie van het project, waardoor het gebruik van de getroffen voorziening wordt geminimaliseerd. (Zie raadsinformatiebrief van april 2021 over verwervingsgesprekken (21bb004187) en mei 2022 over boekwaarde en de voorziening (21bb016464).

Het belang van de andere belanghebbenden wordt door de gemeente als volgt ingeschat:
- [redacted]
- [redacted];
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Het college zal de gemeenteraad naar verwachting in december betrekken bij de vraag of de gekozen ontwikkelstrategie nog steeds het beste past om het doel van de realisatie van de integrale gebiedsontwikkeling te verwezenlijken. [redacted]

Financieel belang Central010 B.V. (gelieerd aan Urban Minds B.V.)
Central010 is eigenaar van Delftsestraat 11-15 en heeft deze plot destijds verworven met het idee om zelf een woontoren te realiseren. Urban Minds heeft via zijn advocaat een zienswijze op het bestemmingsplan ingediend en verzoekt o.a. om zijn plan als uitgangspunt te nemen voor een nieuw bestemmingsplan.
Het vastgoed van Central010 speelt een rol in de renovatie en transformatie van de bestaande gebouwen in de Delftsestraat en in de ambitie om het poppodium te behouden. In het stedenbouwkundig plan is de brede trap (toegang Luchtsingel) tot het pand van Urban Minds getekend, dat is de ideale situatie vanuit de beleving en het gebruik. Verwerving van het pand is niet noodzakelijk om het stedenbouwkundig plan te kunnen realiseren. Wel wil de gemeente samenwerken met de eigenaar van het vastgoed. De gemeente heeft de ambitie om het poppodium te behouden in combinatie met de realisatie van de nieuwe “Schieblocktoren”, die achter het Schieblock gepland is [redacted]

3. Doorkijk naar ontwikkelstrategie

De ontwikkelstrategie is sterk bepalend bij het komen tot de daadwerkelijke realisatie van de gebiedsontwikkeling Schiekadeblok. Van de gronden, waar de gemeente nu niet de regie op heeft, zijn essentieel voor de ontwikkeling: de spoorstrook, Schiestraat 12/14 en het verhuurde "binnen-parkeerterrein" ten zuiden van de Schiestraat. [redacted]

4. Update over verkoop Delftsestraat

De verkoop van de panden aan de Delftsestraat is sinds april 2022 opgeschort en het college beraadt zich over een nieuwe aanpak, die past bij:

- Renovatie en transformatie van deze panden als eerste fase Schiekadeblok;
- Behoud van het innovatieve-creatieve ecosysteem en zoveel mogelijk plek bieden aan huidige ondernemers;
- 1/3 lage huur.

Dit in lijn met de moties die zijn aangenomen bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten.

5. Update juridische procedures

De volgende juridische procedures lopen nu:

1. Hoger beroep door LSI tegen uitspraak kort geding
   LSI had een kort geding aangespannen tegen de gemeente teneinde te voorkomen

dat het bestemmingsplan ter inzage zou gaan. Dit kort geding is afgewezen, omdat LSI niet voldoende heeft aangetoond belanghebbende te zijn in deze en op voorhand niet duidelijk is dat de gemeente in strijd handelt met gemaakte afspraken.
[redacted]

2. [redacted]

3. Woo-verzoeken van LSI: LSI heeft via zijn advocaat BarentsKrans (hierna verzoekers) op 22 juni 2021 een zestal Wob verzoeken ingediend, inmiddels vallen deze verzoeken onder de Wet open overheid (Woo). De verzoeken hebben betrekking op communicatie van gemeente Rotterdam over LSI of gelieerde ondernemingen in een periode van c.a. 15 jaar. De advocaat motiveert het belang van zijn verzoek als volgt:

   [redacted]

   Inmiddels zijn er c.a. 3000 documenten geïnventariseerd die binnen deze twee Woo-verzoeken vallen. Het gaat om omvangrijke Woo-verzoeken waarover afspraken worden / zijn gemaakt in het kader van de afhandeling.

6. <u>Kosten voor de gemeente wanneer een aantal van 230 woningen in middelduur wordt gerealiseerd.</u>
   In de NvU, model 2A is uitgegaan van een ***indicatief*** programma met 10% sociale huurwoningen, met een minimum van 75 en 30 % middelduur. Het aantal middelduur kwam toen uit op 230.
   Het stedenbouwkundig plan bevat 576 woningen, wat vergeleken met het berekende aantal behorend bij model 2A 100 minder is. Het minimumaantal sociale huur is

aangehouden van 75 sociale huurwoningen (= 13%). Het aantal middelduur is gehouden op 30% en daarmee uitgekomen op 171.
De vraag uit de commissie om door te rekenen wat een verhoging van middelduur tot 230 betekent is hieronder beantwoord. Daarbij zijn twee varianten opgesteld.

Variant 1
De realisatie van 230 middeldure woningen zal ten koste gaan van 32 van de woningen in het topsegment. Het totaal aantal woningen zal echter toenemen met 27 stuks, omdat middeldure woningen gemiddeld aanzienlijk kleiner zijn dan woningen in het topsegment. De opbrengstcapaciteit van het plan zal door de ambitie van deze toename van het aantal middeldure woningen verlagen [redacted] Voor dit financiële effect zou dekking moeten worden aangewezen.

	Stedenbouwkundig plan		[redacted]
Sociale huurwoningen - 55 m2 gbo/77 m2 bvo	75	*13%*	
Middenduur woningen - 61 m2 gbo/85 m2 bvo	171	*30%*	
Duur- en topsegment woningen	330	*57%*	
Totaal	**576**		

Tabel - Variant 1

Variant 2
De realisatie van 230 middeldure woningen zal ten koste gaan van 49 woningen in het dure segment. Het totaal aantal woningen zal echter toenemen met 10 stuks, omdat middeldure woningen gemiddeld kleiner zijn dan dure woningen.
De opbrengstcapaciteit van het plan zal door de ambitie van deze toename van het aantal middeldure woningen verlagen [redacted] Voor dit financiële effect zou dan dekking moeten worden aangewezen.

	Stedenbouwkundig plan		[redacted]
Sociale huurwoningen - 55 m2 gbo/77 m2 bvo	75	*13%*	
Middenduur woningen - 61 m2 gbo/85 m2 bvo	171	*30%*	
Duur- en topsegment woningen	330	*57%*	
Totaal	**576**		

Tabel – Variant 2

Uitgangspunt bij beide varianten is een integrale gebiedsontwikkeling (incl. ontwikkeling van de spoorstrook) waarbij sprake is van één complex. Dit houdt in dat we uitgaan van één gemiddelde grondprijs voor het gehele complex. Voor de middeldure woningen wordt de residueel normatieve grondwaarde gehanteerd, met als een minimum grondprijs de

grondprijs voor sociale woningen. Dit is in overeenstemming met het gemeentelijk grondbeleid.

[redacted]

7. Toezegging
In deze brief is ingegaan op hetgeen de toezegging (22bb003756) van ons vraagt. Gelet op het voorgaande stellen wij voor om de toezegging 'Stedenbouwkundig plan Schiekadeblok' (22bb003756) als afgedaan te beschouwen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:
Zie toelichting.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris, De burgemeester,

V.J.M. Roozen R.A.C.J. Simons, l.b.