



Aan de gemeenteraad

Ons kenmerk: M2311-4238 - 23bo009136

Onderwerp: Afspraken Schiekadeblok met LSI
en vaststellingsovereenkomst

Datum: B&W 5 december 2023

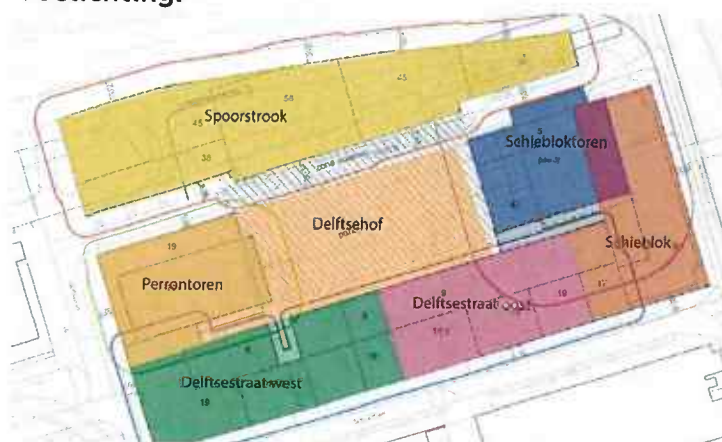
Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Op 14 februari 2023 bent u geïnformeerd over de gebiedsontwikkeling Schiekadeblok middels een raadsinformatiebrief (23bb001081) en geheime raadsinformatiebrief (23bb001075). Daarbij is u gemeld dat de gemeente met LSI in gesprek is over de herontwikkeling van de spoorstrook. Op 27 juni 2023 (23bb004585) en op 7 september 2023 (23bb005661) bent u geïnformeerd over de constructieve voortgang van deze gesprekken. De gesprekken zijn inmiddels afgerond en hebben geleid tot afspraken tussen LSI en de gemeente, vastgelegd in een beslisdocument en een Vaststellingsovereenkomst (VSO) 2023.

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

- Ambitiedocument Schiekadeblok (college 2018);
- Nota van uitgangspunten Schiekadeblok (gemeenteraad 2020);
- Stedenbouwkundig plan Schiekadeblok (college 2022);
- Bestemmingsplan Schiekadeblok (gemeenteraad 2022).

Toelichting:



Overzicht Schiekadeblok



De gebiedsontwikkeling Schiekadeblok omvat de realisatie van een integraal plan met intensieve nieuwbouw van kantoren, woningen en horeca en tegelijkertijd het behoud van het unieke rauwe, levendige karakter met wederopbouwpannen en een creatief-innovatief ecosysteem van ondernemingen en horeca. De Delftsehof zal een openbare groene ontmoetingsruimte worden in het hart van deze ontwikkeling. Belangrijk voor deze gebiedsontwikkeling is de bebouwing van de zogenaamde spoorstrook (gelegen tussen de Schiestraat en de spoorlijn). Deze locatie biedt nationaal een unieke kans om nieuwe luxe kantoren te bouwen vlak bij het Centraal Station. Bebouwing van de spoorstrook zorgt ervoor dat de nieuw te bouwen woningen en de Delftsehof worden afgeschermd van het treinverkeer. De nieuwe functies in de publieke plint zullen zorgen voor extra levendigheid aan de hof.

De gemeente en LSI (Schiestraat Ontwikkeling BV) zijn sinds het najaar van 2022 met elkaar in gesprek geweest. Er is verkend of het belang van LSI en het gemeentelijk belang kon samengaan bij de gebiedsontwikkeling van het Schiekadeblok. De gesprekken zijn constructief verlopen. Ze hebben geleid tot een genormaliseerde relatie met als belangrijk resultaat dat de gemeente en LSI tot definitieve afspraken zijn gekomen over de ontwikkeling van de spoorstrook, als onderdeel van de integrale gebiedsontwikkeling. Het kader hiervoor zijn de door u vastgestelde Nota van Uitgangspunten en het eveneens door u vastgestelde bestemmingsplan Schiekadeblok. LSI is weer volledig eigenaar van de spoorstrook en werkt sinds een aantal maanden samen met ontwikkelend aannemer De Vries en Verburg (DVV) en architectenbureau MVRDV aan bouwplannen voor de spoorstrook. DVV is een gerenommeerd ontwikkelend aannemer met ervaring in luxe kantoren met duurzaamheidsambitie BREEAM excellent. MVRDV is een Rotterdams architectenbureau met internationale allure. In Rotterdam heeft MVRDV onder andere de Markthal en het Depot ontworpen. Naar aanleiding van de afspraken over de ontwikkeling van de spoorstrook zijn diverse beroepschrijft ingetrokken. En vooruitlopend heeft LSI in de zomer de huurovereenkomst voor het parkeerterrein opgezegd.

De gesprekken hebben geleid tot nieuwe afspraken en ook tot de conclusie dat een einde kan worden gemaakt aan de Vaststellingsovereenkomst (VSO) uit 2015. Hiervoor in de plaats wordt een VSO 2023 Spoorstrook overeengekomen. Over de oude afspraken van 2015 zal over en weer finale kwijting worden verleend. Formeel gezien worden de afspraken gemaakt met de eigenaar van de spoorstrook, Schiestraat Ontwikkeling BV (SOBV, hierna te noemen als LSI). LSI Project Investment (LSI PI) tekent mee voor de artikelen die zien op onder andere de vaststellingsovereenkomst en op juridische procedure(s). Omdat het beslisdocument nieuwe en herziene afspraken uit de VSO uit 2015 behelst die met LSI zijn gemaakt, wordt gemakshalve alles LSI genoemd.

Fasering

Per 1 januari 2024 zal AD Persgroep het parkeerterrein in het middengebiet verlaten, vanwege de huuropzegging door LSI. Daarmee is een belangrijke belemmering in de ontwikkeling van het gebied weggenomen. In samenwerking met de ondernemersvereniging en belanghebbenden in het gebied wordt voor dit terrein een tijdelijke inrichting en programmering voor het jaar 2024 opgesteld. We streven ernaar de marktselectie voor de verkoop van de gemeentelijke panden Delftsestraat-West (22bb006734) in februari 2024 te hebben afgerond. Levering vindt niet eerder plaats dan 2025.



De renovatie en uitbreiding van de panden in Delftsestraat-West zal als eerste fase van het Schiekadeblok worden ontwikkeld. De voorkeur voor het vervolg is dat de westelijke kant van de nieuwe kantoren op de spoorstrook (naast het gebouw Central Post) en de ondergrondse parkeergarage, onder de Delftsehof, daarna worden gerealiseerd. Daarna volgen de andere planonderdelen (waaronder de woontorens). Een en ander is wel afhankelijk van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Schiekadeblok. Tegen dit bestemmingsplan zijn enkele beroepen ingesteld bij de Raad van State.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De overeenkomst met LSI bevat onder andere financiële afspraken. Dat zijn afspraken over kostenverhaal (de bijdrage van LSI aan de plankosten en de inrichtingskosten voor de gehele gebiedsontwikkeling). En er is een akkoord over de grondprijs voor de gronduitgifte van de strook gemeentegrond die nodig is voor de bouw van de kantoren. Tot slot zijn er afspraken over de geplande parkeergarage. De ondergrondse parkeergarage zal parkeerplaatsen bevatten voor zowel de kantoorontwikkeling als de woningbouwontwikkeling. De ingang van de garage komt onder de spoorstrook en de garage zelf onder de toekomstige Delftsehof. LSI zal bijdragen aan het deficit van deze parkeergarage.

Begin 2024 zal een grondexploitatie voor het gehele Schiekadeblok ter besluitvorming worden gebracht.

Uitleg over de voorziening

Het plan Schiekadeblok wordt sterk beïnvloed door de boekwaarde van gronden in de voorraden van de gemeente op deze locatie. De boekwaarde is het gevolg van de erfpachtmaatregel uit 2009 en bijhorende vaststellingsovereenkomst (2015) op deze locatie. Deze boekwaarde is € 58,2 mln. Bij het jaarverslag van 2022 is een voorziening getroffen van € 45,7 mln. Deze is er omdat de opbrengstwaarde door directe verkoop of door de realisatie van het plan lager is dan de boekwaarde. De opbrengstwaarde van het plan wordt jaarlijks ingeschat op basis van een meest realistisch scenario. Deze methode is gekozen omdat er nog geen sprake is van een grondexploitatie met de status "in uitvoering".

De afspraken met LSI hebben een positief effect op de opbrengstwaarde van het plan, omdat er afspraken zijn over kostenverhaal.

Tegelijkertijd wordt de opbrengstwaarde van het plan sterk beïnvloed door autonome ontwikkelingen, wat ertoe zal leiden dat de benodigde voorziening (bij de jaarrekening 2023) naar boven toe zal moeten worden bijgesteld. Het gaat om autonome ontwikkelingen waar ook andere bouwplannen in de stad mee te maken hebben, zoals stijging van bouwkosten. Het streven is om in het eerste kwartaal 2024 een grondexploitatie aan de gemeenteraad voor te leggen ten behoeve van de integrale gebiedsontwikkeling.



De overeenkomst die nu is afgesloten met LSI over de spoorstrook staat het maken van (desgewenst scherpe) keuzes in deze grondexploitatie niet in de weg.



De secretaris,
V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,



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