

Aan:

de gemeenteraad

Onderwerp:

Van toepassing verklaren van de coördinatieregeling op het project Lumière

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

Het raadsvoorstel tot toepassing van de coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening op het project Lumière vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Namens de initiatiefnemers van de herontwikkeling van de locatie van de voormalige Lumière-bioscoop aan de Kruiskade/Lijnbaan is verzocht om toepassing van de in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde coördinatieregeling. De reden voor het toepassen van de coördinatieregeling ligt in de totale tijdwinst die voor het doorlopen van de procedures gehaald kan worden.

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

Het planinitiatief past in de ambities van het coalitieakkoord.

Met Lumière kunnen 416 huurwoningen worden gerealiseerd in de middenhuur en vrije sector. Daarnaast voorziet het plan door een gemixt voorzieningenaanbod in de gewenste verlevendiging van dit deel van de binnenstad.

Toelichting:

Aanleiding

Met het collegebesluit van 15 december 2020 is de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor de ontwikkeling van Lumière vastgesteld. Dit besluit van het College is op 15 december 2020 middels een raadsbrief (BS20/01641,20bb018281) kenbaar gemaakt aan de gemeenteraad.

De Lumière locatie ligt op een uitstekend bereikbare plek in het stadscentrum van Rotterdam, op het snijvlak van de Lijnbaan (winkelgebied), het Schouwburgplein (cultuur) en het Rotterdam Central District (kantoren). Op 300 m loopafstand liggen het Centraal Station, het winkelgebied en Lijnbaan-ensemble, de uitgaansgelegenheden op de Kruiskade en belangrijke publieke functies zoals de Schouwburg, De Doelen en het Stadhuis.



De Lumière locatie maakt onderdeel uit van het bouwblok tussen Karel Doormanstraat, Lijnbaan, Kruiskade en Weena-Zuid. Het bouwblok sluit aan de zuidkant aan op het Lijnbaan-ensemble en aan de noordkant maakt het onderdeel uit van de samengestelde bouwblokken rondom Weena en het Rotterdam Central District (RCD). In het midden van het bouwblok ligt een openbare expeditiestraat die onderdeel uitmaakt van het Lijnbaan-ensemble en toegang geeft naar een aantal nutsvoorzieningen (o.a. stadsverwarming en hoogspanning). De aansluitende Lijnbaanhoven en het Cityhouse aan de Kruiskade zijn rijksmonumenten. De nieuwe ontwikkeling Lumière moet daarom zorgvuldig worden ingepast.

Gezien de complexiteit van deze opgave en het grote aantal stakeholders in de omgeving is het niet uitgesloten dat er gedurende de te doorlopen RO-procedures bezwaren zullen worden ingediend. Door het toepassen van de coördinatieregeling kan tijdswinst gehaald worden bij het doorlopen van deze procedures.

Beoogde toekomstige situatie;

In de NvU zijn de uitgangspunten geformuleerd voor de herontwikkeling van de kavel. Op de Lumière-locatie wordt één toren van circa 200 meter en wordt ook op het binnenhof een bouwprogramma gerealiseerd.

In het Lijnbaankwartier is maar een beperkt aantal woningen aanwezig. Dit aantal wordt met de ontwikkeling van Lumière uitgebreid. Door de ruimte voor maatschappelijke, commerciële en dagelijkse voorzieningen in de plinten zorgt de ontwikkeling daarnaast voor levendigheid in de openbare ruimte. Ook kunnen deze collectieve voorzieningen ontmoetingen tussen bewoners faciliteren. De groene daken van de bebouwing in het binnenhof zorgen voor een rustige, natuurlijke verblijfsplek.

In de NvU wordt qua programma uitgegaan van een mix van wonen, kantoren, hotel, retail, bedrijfsruimte en maatschappelijke voorzieningen (conform het rekenmodel maatschappelijke voorzieningen). Het programma uit de NvU is de afgelopen periode verder doorontwikkeld door de initiatiefnemer.

Het programma uit de Nota van Uitgangspunten is de afgelopen periode verder doorontwikkeld.

Het actuele programma van de projectontwikkelaar betreft:

- 416 huurwoningen (= 32243 m² wonen)
 - 5288 m² kantoorruimte
 - 10386 m² hotel
 - 1093 m² maatschappelijke voorzieningen
 - 841 m² bedrijfsruimte
 - 2483 m² commerciële voorzieningen
 - 3122 m² overig
 - 1087 gemeenschappelijk m²
 - ondergronds fietsparkeergarage
 - Collectieve daktuin op bebouwing binnenhof
- Totaal; 59005 m²

In Lumière worden alleen huurwoningen gerealiseerd omdat het volledige



vastgoedobject in portefeuille blijft bij Manhave/VORM. Ten opzichte van het programma in de NvU heeft de ontwikkelaar het voornemen het percentage middenhuur van 30 naar circa 40% op te hogen. Dit is op dit moment in nader onderzoek.

Bij de verdere planuitwerking kunnen nog wijzigingen optreden in het programma. De gemeente zal wijzigingen toetsen aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de NvU. Mocht de ontwikkelaar wijzigingen voorstellen die afwijken van de NvU dan zal uw raad daar bij de vaststelling van het bestemmingsplan over worden geïnformeerd, zodat uw raad dit kan meewegen in haar besluitvorming.

De ontwikkeling past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Lijnbaankwartier-Coolsingel'. Voor deze ontwikkeling wordt daarom op dit moment gewerkt aan het opstellen van een (project)bestemmingsplan.

De initiatiefnemers (VORM Ontwikkeling B.V. en Manhave Lumière B.V.) verzoeken om ten behoeve van het project 'Lumière', de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van in ieder geval de volgende besluiten:

- Bestemmingsplan Lumière
- Besluit hogere waarden Wet geluidhinder
- Vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te weten:
 - omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen,
 - omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
 - omgevingsvergunning voor het aanleggen of veranderen van een in- of uitrit.
- Specifieke aanvullende vergunningen die nodig blijken gedurende de uitvoeringsfase van het project, denk hierbij onder andere aan een omgevingsvergunning voor het plaatsen van reclame, het opslaan van roerende zaken en/of het brandveilig gebruik.

Coördinatieregeling en voordelen

De coördinatieregeling kan worden toegepast als er meerdere procedures en besluiten nodig zijn ter verwezenlijking van een ruimtelijk project. Om dit bouwproject uit te voeren, is een aantal verschillende besluiten nodig voordat tot uitvoering kan worden overgegaan. Er is in ieder geval een bestemmingsplan nodig, een besluit hogere waarden Wet geluidhinder en een omgevingsvergunning.

Met het toepassen van de coördinatieregeling kan flinke tijdwinst worden behaald. Alle onder de coördinatieregeling vallende besluiten dienen gelijktijdig gedurende zes weken ter inzage te worden gelegd. Gedurende deze zes weken kunnen belanghebbenden zienswijzen op deze conceptbesluiten naar voren brengen. Vervolgens worden de definitieve besluiten genomen. Deze worden ook gelijktijdig bekend gemaakt.



Om de ruimtelijke procedures, en de termijnen waarop zienswijzen kunnen worden ingediend, te stroomlijnen is namens de initiatiefnemer verzocht de coördinatieregeling toe te passen.

De reden voor het toepassen van de coördinatieregeling ligt in de totale tijdswinst die voor het doorlopen van de procedures gehaald kan worden. Alle onder de coördinatieregeling vallende besluiten dienen gelijktijdig gedurende zes weken ter inzage te worden gelegd. Gedurende deze zes weken kunnen belanghebbenden zienswijzen op deze ontwerpbesluiten die dan ter inzage liggen naar voren brengen. Vervolgens worden de definitieve besluiten genomen.

Deze definitieve besluiten worden ook gelijktijdig bekend gemaakt. Tegen deze besluiten kan gedurende zes weken rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Raad van State. De afhandeling van beroepen tegen de besluiten gebeurt vervolgens in één keer; in één uitspraak. De termijn voor de afhandeling door de Raad van State hiervoor is 6 maanden in plaats van één jaar. Dit verkort de totale proceduretijd en omdat geen sprake is van een voorafgaand beroep op de rechtbank kan dit tot ca. twee jaar tijdswinst betekenen.

Voordeel van de coördinatieregeling voor omwonenden is onder meer duidelijkheid. Alle benodigde besluiten voor het project worden tegelijk genomen zodat omwonenden tegen de juiste besluiten eventueel zienswijzen kunnen indienen. Wanneer na zienswijzen, beroep wordt ingediend, volgt directe behandeling bij de Raad van State. Men hoeft zich dan slechts op één rechterlijke procedure te richten.

Coördinatieverordening Rotterdam 2017

Een gecoördineerde voorbereiding op grond van de Coördinatieverordening Rotterdam 2017 is niet mogelijk omdat het project niet valt binnen de door de gemeenteraad in haar vergadering van 23 juni 2011 aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. Dit omdat meer dan 120 woningen worden gerealiseerd.

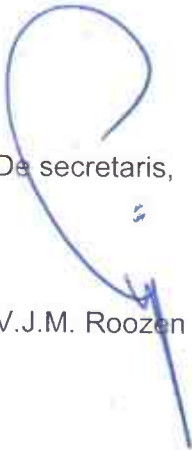
In verband daarmee is een afzonderlijk besluit van de gemeenteraad noodzakelijk (art. 5 onder d van de Coördinatieverordening Rotterdam 2017).

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Geen. Tegen dit besluit is geen bezwaar en beroep mogelijk. Dit besluit ziet enkel op de wijze van het te zijner tijd in procedure brengen van de voor deze ontwikkeling benodigde besluiten.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.





De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,



A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Verzoek om toepassing van de coördinatieregeling d.d. 16 mei 2022



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 juni 2022;
(raadsvoorstel nr. 22bo3936);

gelet op het bepaalde in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

de coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de besluiten die genomen dienen te worden ten behoeve van de realisatie van het project Lumière. Dit betreft in elk geval de volgende besluiten:

- Bestemmingsplan Lumière
- Besluit hogere waarden Wet geluidhinder
- Vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te weten:
 - omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen,
 - omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden,
 - omgevingsvergunning voor het aanleggen of veranderen van een in- of uitrit.
- Specifieke aanvullende vergunningen die nodig blijken gedurende de uitvoeringsfase van het project, denk hierbij onder andere aan een omgevingsvergunning voor het plaatsen van reclame, het opslaan van roerende zaken en/of het brandveilig gebruik.

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

De griffier,

De voorzitter,

