

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Van toepassing verklaren van de coördinatieregeling op het project RISE

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 RISE vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Namens de initiatiefnemer van het project RISE 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 behaald kan worden.

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

Het planinitiatief past in de ambities van het coalitieakkoord.

Met RISE kunnen 1.488 woningen worden gerealiseerd in diverse prijsklassen, van sociale huur tot dure koop. Daarnaast voorziet het plan door een gemixt voorzieningenaanbod in de gewenste verlevendiging van dit deel van de binnenstad, aansluitend op de gewenste herinrichting van het Hofplein. De stedenbouwkundige opzet van RISE maakt het mogelijk om de zuidoost kwadrant van het Hofplein te realiseren conform de andere kwadranten. Deze opzet van RISE maakt het herinrichtingsplan voor het Hofplein compleet.

Toelichting:

Aanleiding

Met het raadsbesluit (21bb12783) van 14 oktober 2021 is de Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van RISE vastgesteld.

RISE is gelegen op de hoek van de Coolsingel met het Hofplein en Pompenburg. Bovenop twee nieuwe plinten die qua hoogte aansluiten op de zogeheten Rotterdamse laag verschijnen een drietal woontorens, waarvan de hoogste maximaal 280 meter zal bedragen en de naam RISE heeft gekregen. Deze woontoren wordt geflankeerd door twee woontorens van 150 meter, Coolsingeltoren en Weenatoren genaamd. De plint bestaat verder uit kantoren en bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, en horeca. Het fietsparkeren wordt zowel bovengronds als ondergronds opgelost terwijl het autoparkeren is voorzien in een tweelaagse ondergrondse parkeergarage.



Het programma uit de Nota van Uitgangspunten is de afgelopen periode verder doorontwikkeld. Het actuele programma van de projectontwikkelaar betreft:

- 1.488 woningen gecategoriseerd conform het 20/30/30/20 beleid.
- 30.000 m² kantoorruimte
- 13.500 m² hotel
- 5.000 m² maatschappelijke voorzieningen
- 3.000 m² commerciële voorzieningen
- Tweelaagse ondergrondse parkeergarage
- Collectieve daktuin op Rotterdamse laag

De huidige situatie ter plekke is als volgt:

- 226 woningen in het sociale huursegment
- 22.000 m² kantoorruimte
- Parkeergarage voor 155 auto's
- Commerciële plint van circa 2.000 m² bvo
- Collectieve binnentuin

Ten aanzien van de sociale huurwoningen is vastgesteld dat er in de ontwikkeling RISE tenminste evenveel woningen en m² sociale huur moeten terugkomen.

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

De initiatiefnemer verzoekt om ten behoeve van het project 'RISE', 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:

- het bestemmingsplan;
- het besluit hogere waarden Wet geluidhinder;
- vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te weten een omgevingsvergunning voor:
 - o het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a);
 - o het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (art. 2.1, lid 1, sub b);
 - o het onderdeel aanleggen of veranderen van een in- of uitrit (art. 2.1 lid 1, sub b);
 - o het kappen van bomen (art. 2.2, lid 1, sub g).
- 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 tijdwinst 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 tijdwinst 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 uw raad in uw 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.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Verzoek tot toepassen coördinatieregeling Wet ruimtelijke ordening d.d. 24 mei 2022



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 juni 2022 ;
(raadsvoorstel nr. 22bo3787);

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 RISE, we weten:

- het bestemmingsplan;
- het besluit hogere waarden Wet geluidhinder;
- vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te weten een omgevingsvergunning voor:
 - o het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a);
 - o het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (art. 2.1, lid 1, sub b);
 - o het onderdeel aanleggen of veranderen van een in- of uitrit (art. 2.1 lid 1, sub b);
 - o het kappen van bomen (art. 2.2, lid 1, sub g).
- 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,

