



**Gemeente
Rotterdam**

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

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

Portefeuillehouder: S.A. Kurvers
Cluster: SO
Ons kenmerk: BS22/00172 - 22bb001700
Uw kenmerk:

Datum: B&W 8 maart 2022

Betreft: Gebiedsontwikkeling Schiekadeblok

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Aanwijzing bestemmingsplan 'Schiekadeblok' door ministerie van BZK als bestemmingsplan met verbrede reikwijdte onder de Crisis- en herstelwet en art. 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Op dinsdag 8 maart j.l. heeft het college van B&W ingestemd met het aanmelden van project Schiekadeblok voor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte onder de Crisis- en herstelwet en art. 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Deze aanmelding is verstuurd aan het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

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

- Collegeprogramma (ambities woningbouw) 2018-2022
- Ambitiedocument Schiekadeblok, november 2018
- Nota van Uitgangspunten Schiekadeblok, mei 2020

Toelichting:

In aanloop naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet is in de Crisis- en herstelwet de mogelijkheid opgenomen voor gemeenten om te experimenteren met het zogenoemde 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Gemeenten die zich hebben aangemeld voor dit experiment kunnen op basis van artikel 7c Chw (tijdelijk) op onderdelen afwijken van wet- en regelgeving waardoor alvast kan worden geanticipeerd op de mogelijkheden die de Omgevingswet zal gaan bieden. Graag wil gemeente Rotterdam gebruik maken van de mogelijkheden die in een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte worden geboden. Specifiek gaat het hier om:

- de mogelijkheid om een exploitatieplan later en gefaseerd op te stellen

- een plantermijn van 20 jaar i.p.v. de huidige wettelijke 10 jaar.

Exploitatieplan later en gefaseerd opstellen

Volgens artikel 6.12 lid 1 Wro moet een exploitatieplan zijn vastgesteld op het moment dat een bestemmingsplan is vastgesteld. Artikel 7c lid 10 Chw maakt het mogelijk om een exploitatieplan vast te stellen nadat een bestemmingsplan is vastgesteld. Dit gebeurt dan op het moment dat er een omgevingsvergunning wordt verstrekt. Alleen voor het gedeelte waar een omgevingsvergunning wordt aangevraagd dient dan een exploitatieplan opgesteld te worden.

We hebben hier te maken met een integrale gebiedsontwikkeling. Er worden kaders geschetst in het bestemmingsplan maar tegelijkertijd wordt er binnen deze kaders zo veel mogelijk ruimte geboden aan de markt. De gemeente heeft een groot deel van de gronden in het gebied in haar bezit. Maar ongeveer één derde (nog) niet. De gronden waarover de gemeente wel beschikking heeft zullen te zijner tijd worden verkocht voor de ontwikkeling van nieuwbouw of opnieuw worden ingericht als openbare ruimte. De gebiedsontwikkeling zal gefaseerd tot ontwikkeling komen. Deze aspecten maken dat het op voorhand niet bekend is op welke wijze en wie het gebied gaat ontwikkelen. Bij gebrek aan deze informatie is het vrijwel onmogelijk om nu een gedetailleerd exploitatieplan op te stellen. Veel logischer is het om voor dit bestemmingsplan een globaal kostenverhaal op te stellen en middels bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst tot afspraken te komen met partijen. Een bijkomend voordeel is dat een proceduretijd wordt gewonnen en dat de kosten die met een (gedetailleerd) exploitatieplan zijn gemoeid worden uitgesteld.

Planperiode van 20 jaar

De wettelijk vastgestelde plantermijn van 10 jaar vormt voor het bestemmingsplan Schiekadeblok een belemmering. Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kent echter een looptijd van 20 jaar.

De gebiedsontwikkeling Schiekadeblok betreft een zeer complex plan met veel stakeholders en zwaarwegende belangen. Zo is voor de integrale ontwikkeling van het plan de Spoorstrook (gronden direct langs het spoor) benodigd welke in eigendom is van een derde partij. Dit gedeelte van de ontwikkeling heeft een afhankelijkheid met de bouw van twee woontorens. De op de Spoorzone voorziene kantoren dragen bij aan de beperking van de geluidsbelasting zodat de geluidbelasting daalt tot onder de maximaal toegestane geluidbelasting op een deel van de geplande woningen. De kantoren die kwalificeren als niet-geluidgevoelige functies vormen een geluidsbarrière wat maakt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat valt te bereiken in het Schiekadeblok. Ook bevat het plan een ondergrondse parkeergarage met één entree op de Spoorstrook en wordt gesitueerd onder het toekomstige groene plein.

Ervaring met bouwen naast het spoor leert ons dat uitwerking van benodigde engineering en komen tot afspraken met ProRail een zorgvuldig proces vereist en dat onder andere rekening moet worden gehouden met treinvrije periodes. Dit vertaalt zich in relatief lange doorlooptijden. Op dit moment kent de planning m.b.t. het verwerven en realiseren van de spoorstrook de nodige onzekerheden.

Het Schiekadeblok zal gefaseerd worden ontwikkeld. De fasering bestaat voor nu uit:

- Herontwikkeling van het bestaande vastgoed Delftsestraat West
- Herontwikkeling van het bestaande vastgoed Schieblock
- Bouw van de ondergrondse parkeergarage
- Bebouwing van de Spoorstrook (incl. entree parkeergarage)
- Bouw van de Schieblocktoren
- Bouw van de Perrontoren

De gebiedsontwikkeling is complex en er kan niet aannemelijk gemaakt worden dat het plan binnen 10 jaar gerealiseerd kan worden.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Om het kostenverhaal (zie Exploitatieplan later en gefaseerd opstellen onder 'toelichting') ook daadwerkelijk te kunnen effectueren, wordt hiervoor te zijner tijd in de (bouw)regels van het op te stellen bestemmingsplan een bepaling opgenomen.

Bijlagen:

1. Afschrift collegebrief aan ministerie BZK m.b.t. aanmelding project Schiekadeblok voor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (met kenmerk 22bb001701).
2. Aanmeldformulier project Schiekadeblok voor bestemmingsplan met verbrede reikwijdte onder de Crisis- en herstelwet art. 7c (met kenmerk 22bb001702).

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb