



**Gemeente
Rotterdam**

Bezoekadres: Stadhuis Coolsingel 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: BS21/01744 - 21bb016464
Uw kenmerk:

Aan de Gemeenteraad

Datum: B&W 18 januari 2022

Betreft: Gebiedsontwikkeling Schiekadeblok

Onderwerp:

Stedenbouwkundig plan Schiekadeblok

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Wij willen de raad graag informeren over het stedenbouwkundig plan voor het Schiekadeblok (21bb016534). Dit is een uitwerking van de door de raad op 28 mei 2020 vastgestelde Nota van Uitgangspunten (NvU 20bb4803) met het stedenbouwkundig model 2A (20bb4804). Het stedenbouwkundig plan hebben wij op 18 januari 2022 vastgesteld. Ook willen wij de raad informeren over de actualisatie van de benodigde voorzieningen.

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

- Collegeprogramma (ambities woningbouw) 2018-2022
- Motie ruimte voor creatieve ondernemers in het Schiekadeblok (20bb006777)
- Motie samen vormgeven aan de tussentijd (20bb006785)

Toelichting:

Het stedenbouwkundig plan

Het project bevat de nieuwbouw van kantoorgebouwen, twee woontorens met een levendige plint, de renovatie en vernieuwing van bestaande panden aan Delftsestraat en het Schieblok en de aanleg van een nieuwe openbare ruimte. Het plan zal gaan leiden tot een levendige mix van wonen, werken, hotel, cultuur, horeca en ondernemen. Het bijzondere aan deze gebiedsontwikkeling zit hem in de contrasten in schaal en maat en tussen oud en nieuw. Een belangrijke identiteit is de combinatie van nieuwe kantoren en woningen met het rauwe karakter en programma van de wederopbouwpannen aan de Delftsestraat. De toekomstige Delftsehof vormt de verbindende openbare ruimte.

Het in mei 2020 door de raad vastgestelde stedenbouwkundig model 2A omvatte een nieuwbouwvolume van circa 48.500 m² kantoren (grotendeels op de spoorstrook) en

68.500 m² wonen in twee torens van maximaal 200 meter en maximaal 82 meter en 4.000 m² detailhandel, horeca en cultureel/maatschappelijk programma. Naast de nieuwbouw ging het om renovatie en vernieuwing van bestaande panden aan Delftsestraat en het Schieblock en de aanleg van een nieuwe openbare ruimte. De uitwerking van model 2A betreft een verdiepingsslag op basis van onder andere windhinder- en bezonningsonderzoek en fysieke mogelijkheden. Optimalisatie heeft plaatsgevonden met de positie van de hoge woontoren (op basis van wind- en bezonningsonderzoek en relatie met het Schieblock), de logistieke routing, de parkeergarage en de stedenbouwkundige inpassing van het omvangrijke kantoorprogramma (op basis van bezonningsonderzoek, de "wokkel" en de trafo). Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het bestemmingsplan, dat recent in het wettelijk vooroverleg is geweest.

Het stedenbouwkundig plan bevat de volgende onderdelen. Waar van toepassing wordt het verschil met het stedenbouwkundig model 2A benoemd.

- De twee torens zijn net als in model 2A respectievelijk (maximaal) 200 meter en 75 meter. De vloeren van de woontorens zijn minder groot, doordat met het inpassen van de torens rekening is gehouden met het voorkomen van (gevaarlijke) windhinder, het voldoen aan de bezonningsnormen voor de Provenierswijk en het bieden van woonkwaliteit door voldoende afstand tot het kantoorprogramma op de spoorstrook. De hoge toren is in dit stedenbouwkundig plan losgekoppeld van het Schieblock, dat hierdoor grotendeels kan worden behouden. Ook wordt het hiermee eenvoudiger de hoge toren te bouwen. Het plan bevat 576 woningen, wat vergeleken met het berekende aantal behorend bij model 2A 100 minder is. Dit komt doordat de footprint van de gebouwen zijn afgenomen en een verfijningsslag heeft plaatsgevonden (balkons zijn nu meegerekend) wat vanwege de hoogte van de hoge toren doortelt in het totale woonprogramma. Het programma is een mix van 75 sociale huurwoningen (13%, vast aantal, grootte 55 m² gbo/77 m² bvo), 171 middeldure huur- en koopwoningen (30%, grootte 61 m² gbo/85 m² bvo) en 330 duur en top (57%). Er zijn tussen 6 en 12 woningen per verdieping.

- Er is een topkwaliteit kantoorprogramma (37.000 m² bvo) met ook grote vloeren op de spoorstrook ingepast, waarbij door verspringing in hoogte en diepte van de gevel (onder andere ook rekening houdend met bezonning van de Provenierswijk) vier gebouwen zijn te onderscheiden. De royale plint bevat commerciële ruimtes. Het kantoorprogramma onder de woontorens biedt nog eens ruimte aan ruim 3.200 m² bvo kantoren. In de bestaande panden aan de Delftsestraat en het Schieblock richt de kantorenmix zich op een creatieve doelgroep, waarbij rekening is gehouden met de motie nr. 20bb6777 om 1/3 van de huur laag te houden. Voor de bestaande gebouwen wordt bij de verkoop transformatie verplicht, waarbij de panden worden gerenoveerd (met behoud van de rauwheid), twee voorkanten krijgen en de mogelijkheid tot optoppen met 2 verdiepingen wordt geboden.

- Ingezet is op het maximaal handhaven en transformeren van bestaande panden (dus ook het Schieblock) en er wordt ontwikkelingsruimte geboden voor het behoud van het ecosysteem van de creatieven en innovators. Bestaande bouw en nieuwbouw vormen samen één groot blok met in de plint ruimte voor dag en avondhoreca met

terrassen rondom een centraal hof. Onder het hof en onder de spoorstrook bevindt zich een parkeergarage. De hof wordt een nieuwe ontmoetingsplaats in de stad in een groene setting met bomen. Daarom en ook om voldoende ruimte te bieden voor kabels en leidingen in de Schiestraat is de ondergrondse parkeergarage voorzien van 1,5 meter gronddekking.

- Binnen het plan wordt het eerste deel van de nieuwe Luchtsingel aangelegd (een van de zes uitgangspunten in de NvU) en komt met een 35 meter brede loungetrap mooi aan de hof te staan. De Schiestraat en Delftsestraat krijgen betekenis als stadsstraat.

- Doordat als gevolg van het project Hofplein er een rijbaan op het laaggelegen deel van de Schiekade vervalst, is het mogelijk om ter hoogte van het Schieblock de hoger gelegen openbare ruimte te verbreden. Vanwege het hoogteverschil is hier een nieuwe constructie nodig. De verbreding maakt een scheiding van de ontsluiting voor bevoorradingsverkeer voor het Schiekadeblok en de drukke stedelijke fietsverbinding over de Schiekade mogelijk.

We vinden het belangrijk dat het gebied samen met belanghebbenden vormgegeven wordt. Daarom investeren wij in relaties en richten wij ons op de kwaliteit van de integrale gebiedsontwikkeling. Voor het gemeentelijk vastgoed aan de Delftsestraat west hebben zich initiatiefnemers gemeld met plannen. De andere eigenaren aan de Delftsestraat willen we graag betrekken bij de ontwikkeling van het bestaand vastgoed. Met de ondernemersvereniging District East is het projectteam in gesprek om de link te kunnen leggen tussen belangrijke ondernemers voor het gebied en de planontwikkeling.

Benodigde voorziening

Met de uitwerking van de Nota van Uitgangspunten, model 2A zijn ook de berekeningen gemaakt en geactualiseerd voor de op te stellen grondexploitatie. De berekeningen laten een positieve residuele grondwaarde zien. Echter, het plan wordt sterk beïnvloed door de boekwaarde van gronden in de voorraden van de gemeente op deze locatie. Er is met het jaarverslag van 2020 een voorziening getroffen van € 25,9 mln. Deze is voor het risico dat de opbrengstcapaciteit lager is dan de boekwaarde in het plan. De boekwaarde is het gevolg van de erfpachtmaatregel uit 2009 en bijhorende vaststellingsovereenkomst (2015) op deze locatie.

De actuele opbrengstcapaciteit van het plan laat zien, dat de voorziening niet voldoende is en deze zal met het jaarverslag van 2021 worden verhoogd naar € 36,7 mln. Redenen voor het benodigde verhogen van de voorziening zijn onder andere de aanzienlijke stijging van de bouwkosten, de uitwerking van de ondergrondse parkeergarage, de rankere woontorens vanwege wind- en bezonning en het opnemen van de huurlimitering bij de bestaande panden Delftsestraat en Schieblock (ter uitvoering van motie nr. 20bb6777..) Een verdere verdichting is niet gewenst omdat dit afbreuk doet aan de nagestreefde woon-, werk- en verblijfskwaliteit in het gebied.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

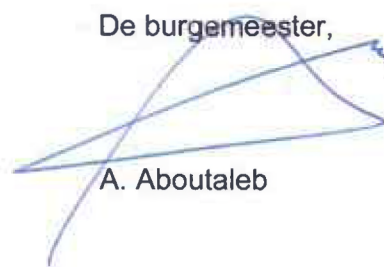
Verhoging van de voorziening in het kader van de jaarrekening 2021 van € 25,9 mln naar € 36,7 mln.



De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,



De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):1. Stedenbouwkundig plan Schiekadeblok