BarentsKrans

Griffie Rotterdam
d.t.v. de heer D.D. Wind
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Uitsluitend per e-mail: l.vandersar@griffie.rotterdam.nl; insprekers@griffie.rotterdam.nl; dd.wind@griffie.rotterdam.nl

t	070 - 376 06 06	behandelaar	mr. R.J.G. Bäcker advocaat
f	070 - 361 53 69	onze ref.	134853/20160526/518
e	remco.backer@barentskrans.nl		

18 mei 2022

Betreft: Spreekaantekeningen inspraak Tijdelijke Commissie Fysiek 18 mei 2022

Geachte commissieleden,

Graag zend ik namens cliënten LSI Ontwikkeling B.V. en Weena Bouelvard C.V. (tezamen: **LSI**) de spreekaantekeningen toe ten behoeve van de Tijdelijke Commissie Fysiek van 18 mei 2022 over het agendapunt “Stedenbouwkundig Plan Schiekadeblok”.

Hoogachtend,
BarentsKrans Coöperatief U.A

R.J.G. Bäcker

BarentsKrans is de handelsnaam van BarentsKrans Coöperatief U.A., advocaten en notarissen, statutair gevestigd te Den Haag (KvK Haaglanden nr. 27288882).
Op al onze werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van onze aansprakelijkheid is opgenomen.

SPREEKAANTEKENINGEN LSI
Tijdelijke Commissie Fysiek van 18 mei 2022

Dank voor de mogelijkheid om een korte reactie te kunnen geven op het agendapunt "Stedenbouwkundig Plan Schiekadeblok" en de in dat verband aan de commissie toegezonden brieven van de wethouder van 18 januari 2022 en 19 april 2022.

De ontwikkeling van het zogeheten Schiekadeblok kent inmiddels al een lange voorgeschiedenis. LSI is vanaf omstreeks 2007 betrokken bij de (her)ontwikkeling van dit gebied, gelegen tussen de Delftsestraat, het Delftseplein/Poortstraat, het spoortalud en de Schiekade.

Dit project is na jaren van overleg en moeizame onderhandelingen niet van de grond gekomen, in welk licht de gemeente Rotterdam (**Gemeente**) en LSI c.s. op 31 juli 2015 door middel van het sluiten van een vaststellingsovereenkomst (**de Vaststellingsovereenkomst**) uiteen zijn gegaan. De Vaststellingsovereenkomst is overigens wel onder oneigenlijke druk van de gemeente Rotterdam tot stand gekomen, zoals uitgebreid is toegelicht in het in opdracht van de gemeenteraad van Rotterdam door de Rekenkamer Rotterdam opgestelde rapport "Voor het blok gezet".

In de Vaststellingsovereenkomst is ook een aantal voorwaarden opgenomen over het toekomstige stedenbouwkundige kader dat zal gelden in dit gebied. Uitgangspunt daarin is dat de integrale ontwikkeling en realisatie van het gebied zal plaatsvinden "*conform de stedenbouwkundige voorwaarden zoals neergelegd in het Eindrapport Tafelsessies Stedenbouw 2013 (…) teneinde te waarborgen dat zowel de Gronden als het Parkeerterrein worden ontwikkeld met inachtneming van de stedenbouwkundige voorwaarden uit het Eindrapport Tafelsessies Stedenbouw 2013*."

Het is LSI gebleken dat de brieven van de wethouder (opnieuw) geen juiste en complete weergave bevat van de Vaststellingsovereenkomst. Om deze reden is een kopie van de vaststellingsovereenkomst als **Bijlage 1** aan deze aantekeningen gehecht.

Uit de vaststellingsovereenkomst vloeit voort dat de gemeente Rotterdam dient zorg te dragen dat de gronden in het Schiekadeblok worden ontwikkeld conform het Eindrapport Tafelsessies Stedenbouw 2013 (**Eindrapport Tafelsessies**) (**Bijlage 2**).

Deze afspraken betekenen dat de gemeente Rotterdam zich juridisch heeft verplicht om <u>geen</u> stedenbouwkundig beleid vast te stellen dat strijdig is met de uitgangspunten van het Eindrapport Tafelsessies.

De beoogde stedenbouwkundige structuur van het gebied zoals opgenomen in het Eindrapport Tafelsessies gaat uit van een integrale ontwikkeling van het Schiekadeblok en de Parkeerstrook als onderdeel daarvan en voorziet in de realisatie van circa 150.000 vierkante meter bvo gemengde functies in twee blokken, per blok verdeeld in vijf faseerbare delen.

Deze structuur brengt mee dat de bestaande bebouwing in het Schiekadeblok moet worden gesloopt en dat de huidige Schiestraat komt vervallen. De uitgangspunten van het Stedenbouwkundig Plan Schiekadeblok staan haaks op deze structuur en dat is voor LSI niet acceptabel.

Om de verschillen tussen het Stedenbouwkundig Plan Schiekadeblok en het Eindrapport Tafelsessies voor uw commissie inzichtelijk te maken is als **Bijlage 3** aangehecht een verschiltekening. Hieruit blijkt dat de verschillen groot zijn.

De gemeente Rotterdam heeft ondanks de in de Vaststellingsovereenkomst vastgelegde afspraken geen contact met LSI opgenomen om de wens om af te wijken van het Eindrapport Tafelsessies te bespreken. Dit neemt LSI de gemeente Rotterdam zeer kwalijk. Waarom zouden gemaakte afspraken uit de Vaststellingsovereenkomst voor de gemeente Rotterdam niet hoeven te gelden?

In de brief van de wethouder van 18 januari 2022 wordt slechts gesteld dat “een verdere verdichting niet is gewenst omdat dit afbreuk doet aan de nagestreefde woon-, werk- en verblijfskwaliteit in het gebied”. Dit vormt naar het oordeel van LSI geen legitieme reden voor de gemeente Rotterdam om gemaakte afspraken eenzijdig naast zich neer te leggen.

Ten slotte wil LSI uw commissie erop wijzen dat de brief van de wethouder van 18 januari 2022 over de verlaagde opbrengstcapaciteit van het plan uw commissie opnieuw onvolledige informatie verstrekt. In de brief wordt nagelaten te vermelden dat de keuze van het college om met stedenbouwkundig plan af te wijken van de gemaakte afspraken over het Eindrapport Tafelsessies een veel grotere financiele impact heeft voor de gemeente Rotterdam. Door (i) het bouwvolume te verlagen en de bebouwing aan de Delftsestraat te behouden, (ii) te kiezen voor een bouwtechnisch zeer complexe ondergrondse parkeergarage, (iii) de huurniveaus van 1/3 (!) van het totale metrage kantoorruimte meter verplicht te laten verlagen en (iii) ranke, kostbare woontorens in het Stedenbouwkundig Plan op te nemen, daalt de opbrengstpotentie met vele tientallen miljoenen miljoen in vergelijking met de opbrengstpotentie van de ontwikkeling overeenkomstig het Eindrapport Tafelsessies.

LSI vindt het onbegrijpelijk dat het college uw commissie niet alleen onjuist informeert over de contractuele verplichtingen die voor de gemeente Rotterdam voortvloeien uit de Vaststellingsovereen-komst ten aanzien van het Eindrapport Tafelsessies, maar dat bovendien een sterk vertekend beeld aan uw commissie wordt geschetst van de financiële consequenties daarvan voor de gemeente Rotterdam.

Ten slotte wil LSI nog opmerken dat zij vandaag van de griffier van uw commissie niets mag zeggen over het vonnis van de rechtbank Rotterdam van 8 april 2022. Om die reden zal ik volstaan met de opmerking dat de weergave in de brief van de wethouder van 19 april 2022 niet correct is en dat een beroepsprocedure bij het Gerechtshof Den Haag aanhangig is. In die procedure zal inzicht worden geboden in de afspraken tussen LSI en J.P. van Eesteren/Remise010, waaruit blijkt dat deze partijen een groot belang hebben bij nakoming door de gemeente Rotterdam van haar verplichtingen uit de Vaststellingsovereenkomst.

Het voorgaande maakt duidelijk dat de wethouder uw commissie op meerdere punten onjuist heeft geïnformeerd en een onjuist beeld schetst van de financiële consequenties van de keuze die het college meent te moeten maken. Keuzes die bovendien leiden tot schending van gemaakte afspraken. LSI roept uw commissie op om het college tot de orde te roepen en te voorkomen dat op korte termijn onomkeerbare gevolgen ontstaan door uitvoering van het Stedenbouwkundig Plan Schiekadeblok.