Rotterdam, 16 maart 2021. 21bb003292

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Coördinatieregeling en actualisatie GREX RottaNova.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1) het ontwikkelprogramma van RottaNova zoals opgenomen in de grondexploitatie in uitvoering Laurenskwartier te wijzigen:
    a. Het aantal woningen aanpassen van 450 naar 259;
    b. Het commercieel programma aanpassen van 3.012 m^2 BVO detailhandel naar 2.935 m^2 BVO detailhandel en horeca;
    c. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein vast te stellen op 96;
    d. Conform het vigerende parkeerbeleid 454 m^2 in de plint toe te wijzen aan fietsparkeerplekken voor bezoekers;
2) de mogelijkheid te bieden om de plint deels (max. twee keer 700 m^2 BVO) te gebruiken voor het huisvesten van de creatieve (maak)industrie en commerciële/ zakelijke bedrijfshuisvesting (als onderdeel van de 2935 m2 BVO in de plint);
3) de coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen op het project RottaNova[1]

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Sinds 2007 wordt er door de gemeente en de Van Herk Groep gesproken over de realisatie van RottaNova (woongebouw naast de Markthal). In de afgelopen jaren is er verder gewerkt aan de ontwikkeling, maar is het vanwege verschillende opvattingen tussen de ontwikkelaar en de gemeente eerder niet tot het tekenen van een overeenkomst gekomen. Inmiddels hebben de gemeente en de Van Herk Groep de koopovereenkomst van RottaNova ondertekend. In deze overeenkomst is een programma opgenomen, dat afwijkt van hetgeen dat eerder in de grondexploitatie is opgenomen. Voor deze wijziging vragen wij toestemming van uw raad.

---

[1] In november 2017 is reeds op grond van de Coördinatieverordening Rotterdam besloten (17bb9327) om het bestemmingsplan en alle bijbehorende vergunningen te coördineren. Inmiddels is gebleken dat er ook een ontheffing van Milieudienst Haaglanden noodzakelijk is. Daarom vragen we om een nieuw coördinatiebesluit te nemen, zodat deze ontheffing mee gecoördineerd kan worden.

Op 17 december 2020 heeft de ontwikkelende partij NEOO namens de Van Herk Groep het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende vergunningen ingediend. Om de bijbehorende procedures overzichtelijk te laten verlopen, vragen we uw raad om de coördinatieregeling hierop van toepassing te laten verklaren.

Alleen binnen het deelplan RottaNova, hetgeen onderdeel uitmaakt van de grondexploitatie in uitvoering Laurenskwartier, vinden wijzigingen plaats. Derhalve is besloten om geen 'Toelichting op de Grondexploitatie' op te stellen, maar de wijziging in de raadsbrief nader toe te lichten.

De herinrichting van de buitenruimte wordt gefinancierd vanuit het Investeringsfonds Rotterdam, project Buitenruimte Laurenskwartier (Binnenrotte, Markthal, Blaak 31) en maakt daarom geen onderdeel uit van grondexploitatie Laurenskwartier.

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

Niet van toepassing**.**

Toelichting:

Het project kent een lange geschiedenis, in 2007 is er een 'Letter of Intent' gesloten tussen de initiatiefnemer, de Van Herk Groep, en de gemeente Rotterdam. In 2009 heeft de Van Herk Groep geconstateerd dat het bouwplan, dat toen in een vergevorderd stadium was, voor hen niet meer financieel haalbaar was. Dit werd onder meer bepaald door de economische crisis en de veranderende marktvraag.

Hierop heeft de Van Herk groep besloten om het plan aan te passen. Dit werd een voorstel met zeer kleine woningen. De gemeente heeft in 2014 aangegeven dat ze geen medewerking aan dit plan kon verlenen, omdat kleine woningen of studentenwoningen; niet het type woningen zijn dat de gemeente voor ogen heeft op deze locatie en niet passend binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van kleine woningen dat in die periode van kracht werd. Dit heeft tot diverse juridische procedures geleid, waarbij de gemeente uiteindelijk in het gelijk is gesteld[2]. Dit is ook de reden dat er minder woningen worden gerealiseerd, in dit plan worden veel grote(re) woningen gerealiseerd.

Eind 2016 zijn de gemeente en de Van Herk Groep weer inhoudelijk met elkaar in gesprek gegaan over het vervolg van RottaNova. Partijen hebben elkaar kunnen vinden door het oude plan uit 2009, dat door de Van Herk Groep destijds als financieel onhaalbaar werd geacht, af te stoffen en als basis te gebruiken. Partijen zijn dus niet blanco opnieuw begonnen. Het plan uit 2009 was al uitgewerkt tot op het niveau van een Voorlopig Ontwerp.

[2] Van Herk Groep heeft overigens de mogelijkheid open gehouden om in hoger beroep te kunnen gaan tegen deze uitspraak.

In 2017 is er een Nota van Uitgangspunten (17bb9327) opgesteld. Deze Nota is de basis voor het uitgewerkte plan. De Nota is op 12 juni 2017 toegestuurd aan uw commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte en de gebiedscommissie Centrum met het verzoek om hier over te adviseren. Vervolgens heeft in de BWB-vergadering op 13 september 2017 een inhoudelijke behandeling plaatsgevonden en heeft het college op 21 november 2017 de Nota vastgesteld.

Woonprogramma
In de Nota uit 2017 is rekening gehouden met wat er in het verleden al is afgesproken, maar is ook expliciet opgenomen op welke punten er een verandering plaats zal moeten vinden.

Het initiatief van de Van Herk Groep ging uit van een programma van (zeer) kleine woningen gebaseerd op 594 units van circa 25m2 GBO, die afhankelijk van de marktvraag samengevoegd kunnen worden tot grote(re) eenheden. In lijn met het collegeprogramma destijds is afgesproken om te waarborgen dat dit deel van het Laurenskwartier zich in de opgaande lijn blijft ontwikkelen er op deze plek een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling past met een woonprogramma van in de eerste plaats middelgrote en grote woningen en gericht op de doelgroepen met midden- en hogere inkomens (15bb9474, 16bb5723).

In de NvU (2017) is daarom expliciet opgenomen dat RottaNova wordt ingevuld met kwalitatief uitstekende woningen om midden- en hoge inkomens en hoger opgeleiden vast te houden en aan te trekken. De Nota schrijft dan ook een gemixt woonprogramma voor, waarin er een differentiatie van woningtypes en woninggroottes (klein, middelgrote en grote woningen (> 135m2)) is.

Woonprogramma RottaNova

	Koop	Huur	**Totaal**
< 40m2	0	0	**0**
41 – 50m2	0	17	**17**
51 – 85m2	44	86	**130**
86 – 125m2	44	37	**81**
> 125m2	25	6	**31**
Totaal	**113**	**146**	**259**

Segmentering RottaNova

	Koop	Huur	**Totaal**
Midden	0	17	**17**
Hoger	44	86	**130**
Top	69	43	**112**
Totaal	**113**	**146**	**259**

De gebiedsatlas geeft aan dat in de Stadsdriehoek groei van het sociaal en middensegment gewenst is. Dat was ten tijde van het opstellen van de Nota van Uitgangspunten nog niet aan de orde. Ten aanzien van sociaal programma is

bovendien de kanttekening dat woontorens zich daar moeizaam voor lenen. Corporaties willen over het algemeen alleen instappen als er sprake is van een substantiële hoeveelheid woningen en deze voorzien zijn van een eigen ingang. Voor sociale woningbouw wordt in het centrum ingezet op de projecten Pompenburg en Schiekadeblok.

Het aandeel middenhuur is beperkt, circa 7%. Ten tijde van het opstellen van de Nota van Uitgangspunten was het huidige beleid ten aanzien van het langjarig borgen van huurniveaus voor de middencategorie nog niet van kracht. Bij dit langlopende project was het helaas niet meer mogelijk om met de Van Herk Groep ook daar nadere afspraken over vast te leggen.

Invulling van de plint
In gevraagd besluit 1b wordt een minimale afname (77 m2) van de omvang van de plint voorgelegd. Deze afname komt doordat de ‘footprint’ van het gebouw kleiner is geworden in het definitieve ontwerp van het gebouw. Hoewel het een kleine wijziging betreft, wordt dit nu wel aan uw raad voorgelegd, omdat het onderdeel is van alle wijzigingen in het ontwikkelprogramma zoals opgenomen in de grondexploitatie.

Vanaf het begin van het project (2007) is er een commerciële plint beoogd met horeca en detailhandel. Deze plintinvulling is in de Nota van Uitgangspunten in 2017 nog een keer bevestigd en mogelijk gemaakt in het Horeca Gebiedsplan. De afgelopen jaren is de detailhandel steeds meer onder druk komen te staan en door de huidige coronacrisis staat ook de horeca onder behoorlijke druk. De Van Herk Groep heeft daarom gevraagd hoe de gemeente kijkt naar een (gedeeltelijk) andere invulling van de plint. Het is ook in het belang van de gemeente dat de plint niet (deels) leeg staat bij oplevering van het gebouw. Eveneens komt het tegemoet aan de wens van ondernemers en bewoners in dit gebied om hier niet nog meer horeca toe te voegen.

Het voorstel is dan ook om de reeds geplande horeca en detailhandel in m2 te verminderen en aan te vullen met het huisvesten van ondernemingen uit de creatieve (maak)industrie, zoals SKAR of zoals in bedrijfsverzamelgebouw De Kroon (Delfshaven) en commerciële bedrijfshuisvesting. Met name partijen in de creatieve industrie hebben moeite om ruimtes van voldoende omvang te vinden. In de plint van RottaNova is er de mogelijkheid om meerdere partijen te vestigen, zo ontstaat er een cluster.

Een huisartsenpost (of vergelijkbare functie) is niet wenselijk, omdat dit een dichte plint vereist en op deze plek een aantrekkelijke, open plint is beoogd, die zorgt voor levendigheid.

De functies ‘creatieve maakindustrie’ en ‘commerciële bedrijfshuisvesting’ hebben een negatief effect op de grondopbrengsten. Daarom is afgesproken dat maximaal 1400 m2 BVO van de plint gebruikt mag worden voor deze andere functies.

Op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is, zal de gemeente haar grond leveren aan de Van Herk Groep. Dan moet de Van Herk Groep de definitieve

invulling van de plint bepaald hebben. Op dat moment wordt de invulling nogmaals getoetst door de gemeente of deze voldoet aan de gestelde kaders.

Bij een toekomstige wijziging naar horeca/retail of een andere functie kan er sprake zijn van ‘meer en anders bouwen’ en vindt er conform het grondbeleid van de gemeente Rotterdam eventueel een verrekening plaats.

GREX
Project RottaNova maakt onderdeel uit van de grondexploitatie in uitvoering Laurenskwartier. In de grondexploitatie is een ontwikkelprogramma opgenomen gebaseerd op een woonprogramma uit de periode 2010-2013. Zie voor een toelichting onder het kopje ‘Financiële consequenties’.

Planning
Na vaststelling van de gewijzigde grondexploitatie, zal het college worden verzocht om akkoord te gaan met de terinzagelegging van het – reeds door de ontwikkelaar ingediende – bestemmingsplan en de bijbehorende vergunningen. Het bestemmingsplan en bijbehorende vergunningen zouden dan aan het eind van dit jaar door uw raad behandeld kunnen worden.

Dit besluit wordt niet gelijktijdig voorgelegd, omdat reeds getoetst is dat het bestemmingsplan past in deze gewijzigde GREX en opvolgende besluitvorming daarom geen extra risico’s met zich meebrengt. Daarnaast is in de koopovereenkomst opgenomen dat als de gemeenteraad niet instemt met de wijziging van de GREX of het projectbestemmingsplan niet wordt vastgesteld, de overeenkomst ontbonden wordt.

De voorbereidingen starten op z’n vroegst na de bouwvak van 2022. Dit is inclusief zorgvuldig - en daarmee tijdrovend - archeologisch onderzoek.
De vroegst mogelijke eerste paal voor het project is daarmee Q4 2023. In deze planning wordt rekening gehouden met een bezwaarprocedure bij de Raad van State.

Participatie
In oktober 2020 zou er een informatiebijeenkomst georganiseerd worden over het Voorlopig Ontwerp, de bestemmingsplanprocedure en de bouwplaats. Door de aangescherpte Covid-19-maatregelen heeft deze bijeenkomst niet plaats kunnen vinden. In november zijn er informatieve video’s geplaatst op www.rotterdam.nl/rottanova, waarin deze thema’s uitgebreid worden toegelicht. De genodigden van de informatiebijeenkomst zijn geïnformeerd over deze video’s. In reactie op de video’s is een (klein) aantal vragen gesteld. Deze zijn beantwoord en als ‘vraag en antwoord’ (Q&A) op de website geplaatst.

Op het moment dat het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, zullen bewoners en ondernemers (inclusief marktkooplieden Centrummarkt) hierover per brief geïnformeerd worden, inclusief een toelichting over hoe zij – indien gewenst – hun zienswijze kunnen indienen.

Coördinatieregeling
In november 2017 is op grond van de Coördinatieverordening Rotterdam besloten (17bb9327) om het bestemmingsplan en alle bijbehorende vergunningen te coördineren. Inmiddels is gebleken dat er ook een ontheffing van Milieudienst Haaglanden noodzakelijk is. Die was destijds niet voorzien, dus maakte toen geen deel uit van het besluit om de coördinatieregeling toe te passen. Daarom vragen we uw raad om een nieuw coördinatiebesluit, zodat deze ontheffing mee gecoördineerd kan worden.

Coördinatieregeling en voordelen
De coördinatieregeling kan worden toegepast als er meerdere procedures en besluiten nodig zijn ter verwezenlijking van een ruimtelijk project. De wettelijke grondslag voor de coördinatieregeling is vastgelegd in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet.

Er is een aantal verschillende besluiten nodig voordat het project tot uitvoering kan worden gebracht. Er is in ieder geval een nieuw (project)bestemmingsplan, een omgevingsvergunning voor bouwen en een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Om de ruimtelijke procedures, en de termijnen waarop zienswijzen kunnen worden ingediend te stroomlijnen, heeft 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 concept besluiten naar voren brengen. Vervolgens worden de definitieve besluiten genomen.

Deze 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 er 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.

Te coördineren besluiten
Om dit project uit te voeren, zijn een aantal verschillende besluiten nodig voordat tot uitvoering kan worden overgegaan. Het gaat om de volgende besluiten:

- Bestemmingsplan vaststellen
- Omgevingsvergunning bouwen
- Sloopvergunning
- Inritvergunning
- Watervergunning
- Vergunning onttrekken grondwater
- Vergunning Spoorwegwet
- Verkeersbesluit
- Ontheffing Wet natuurbescherming
- Hogere waarden Wet geluidhinder

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De aanpassing van het ontwikkelprogramma heeft een positief effect van circa € 2.0 mln. NCW op het saldo van de grondexploitatie Laurenskwartier.

Indien er geen (of niet volledig) gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om creatieve (maak)industrie en commerciële/zakelijke bedrijfshuisvesting in de plint te huisvesten, dan zorgt dit voor een extra positief effect van circa 3.3 mln. NCW op bovengenoemd positief effect.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

[redacted]

De burgemeester,

[redacted]

Bijlage(n):
-

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 maart 2021;
(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

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

besluit:

a. Het ontwikkelprogramma van RottaNova voor de grondexploitatie in uitvoering Laurenskwartier te wijzigen conform het voorstel, inclusief de mogelijkheid de plint deels te gebruiken voor het huisvesten van de creatieve (maak)industrie en commerciële/zakelijke bedrijfshuisvesting. De aanpassing van het ontwikkelprogramma heeft een positief effect van circa € 2 mln. NCW op het saldo van de grondexploitatie Laurenskwartier. Indien er niet maximaal gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om (max. twee keer 700 m^2 BVO) te gebruiken voor het huisvesten van de creatieve (maak)industrie en commerciële/zakelijke bedrijfshuisvesting, dan zorgt dit voor een extra positief effect van circa € 3.3 mln. NCW op bovengenoemd positieve effect.

b. 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 RottaNova

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

De griffier, De voorzitter,