

Publicatie Voornemen

Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR: 2021:1778).

Objectinformatie

Adres: Schiestraat, ongenummerd.

Percelen: Rotterdam, sectie S, nummer 4462 (gedeeltelijk)

Grootte: ca. 464 m².

Hierna te noemen: "Perceel Koop".

Adres: Schiestraat, ongenummerd.

Percelen: Rotterdam, sectie S, nummer 4462 (gedeeltelijk)

Grootte: ca. 250 m².

Hierna te noemen: "Perceel Erfdienstbaarheid".

Hierna het Perceel Koop en Perceel Erfdienstbaarheid gezamenlijk te noemen: de Schiestraat Strook.

Adres: Schiestraat, ongenummerd.

Percelen: Rotterdam, sectie S, nummers 3812, 4345, 4347, 4396 en 4462 (allen gedeeltelijk)

Grootte: ca. 2286 m².

Hierna te noemen: "Ondergrondse Parkeergarage".

Voornemen tot aangaan koopovereenkomst en overeenkomst vestiging erfdienstbaarheid Schiestraat Strook plus samenwerkingsovereenkomst Ondergrondse Parkeergarage gevolgd door een opstalovereenkomst en overeenkomst vestiging erfdienstbaarheid

De gemeente Rotterdam (hierna: de "Gemeente") is voornemens om een koopovereenkomst tevens houdende een overeenkomst tot vestiging erfdienstbaarheid te sluiten met Schiestraat Ontwikkeling B.V. (eigenaar Spoorstrook, hierna: "SOBV") ten behoeve van de koop en de vestiging van de erfdienstbaarheid voor de in de aanhef genoemde grond. Tevens is de Gemeente voornemens om een samenwerkingsovereenkomst ten behoeve van de realisatie van een ondergrondse parkeergarage gedeeltelijk aan/onder het Delftsehof gevolgd door een opstalovereenkomst tevens houdende een overeenkomst tot vestiging erfdienstbaarheid te sluiten met SOBV.

SOBV is enige serieuze gegadigde

Gebiedsontwikkeling

Voor het Schiekadeblok is een integrale gebiedsontwikkeling voorzien met een mix van woningen, kantoren, horeca, parkeren en (her)inrichting van de openbare ruimte. Uitwerking is gegeven aan een stedenbouwkundig plan op basis waarvan op 20 oktober 2022 het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad. SOBV is eigenaar van gronden (ca. 3.527 m²) gelegen langs het spoor en aan de Schiestraat en wenst daarop een grootschalig kantoorgebouw te realiseren (inmiddels bouwplan Blue Zone Offices).

Bestaande wederopbouwplanden langs de Schiekade (Schieblock) en Delftsestraat blijven gehandhaafd en worden deels herontwikkeld. De ruimte ten zuiden van de Schiestraat wordt, na voltooiing van onder andere twee woontorens (Perrontoren en Schieblocktoren) als een groen binnenhof ingericht: het Delftsehof met daaronder een parkeergarage.

Criterium

De Gemeente wenst de in de aanhef genoemde gronden te verkopen (Perceel Koop) aan c.q. daarop een erfdienstbaarheid (Perceel Erfdienstbaarheid) te vestigen ten gunste van een partij die daarop de gewenste ontwikkeling kan realiseren. Vanwege de aangrenzende eigendomspositie van SOBV, is zij de enige serieuze gegadigde voor deze transacties.

Het Perceel Koop is een smalle strook grond direct grenzend aan de percelen van SOBV en grenst aan de andere zijden aan het openbaar gebied. Dit perceel is nodig om te kunnen voldoen aan de in het bestemmingsplan voorgeschreven rooilijn. Het is niet zelfstandig te ontwikkelen, alleen als onderdeel van de grootschalige kantorenontwikkeling van SOBV. Om deze redenen is SOBV de enige serieuze gegadigde voor het Perceel Koop.

Het Perceel Erfdienstbaarheid is een smalle strook grond direct grenzend aan het Perceel Koop. Op dit perceel wordt ten gunste van het Perceel Koop en de percelen van SOBV een erfdienstbaarheid van overbouw gevestigd ten behoeve van een overkraging. De erfdienstbaarheid van overbouw kan alleen gevestigd worden ten gunste van een perceel met daarop een (te realiseren) gebouw. Aangezien SOBV

de enige partij is die een bouwwerk kan laten realiseren op het perceel direct grenzend aan het Perceel Erfdienstbaarheid, is zij de enige serieuze gegadigde voor vestiging van de erfdienstbaarheid.

Kantoorbebouwing Spoorstrook en ondergrondse parkeergarage

Om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de kantoorbebouwing langs het spoor wil SOBV een parkeergarage realiseren. De grond waarop de ingangen van de Ondergrondse Parkeergarage (zowel voor voertuigen als voor voetgangers) en een aantal voorzieningen behorend tot de Ondergrondse Parkeergarage zijn gelegen, is in eigendom van SOBV. Een ander deel van de Ondergrondse Parkeergarage wordt gerealiseerd onder het Openbaar Gebied, welke direct grenst aan het perceel van SOBV. De Gemeente is voornemens hiervoor een opstalrecht ten gunste van SOBV te vestigen. Dit opstalrecht wordt gevestigd op een perceel grond gelegen direct naast het perceel van SOBV.

Er mag redelijkerwijs worden aangenomen dat SOBV de enige serieuze gegadigde is voor de vestiging van het opstalrecht, omdat de Gemeente vanwege zettingsrisico's een minimale afstand eist tussen de Ondergrondse Parkeergarage en omliggende gebouwen. SOBV kan als enige de Ondergrondse Parkeergarage als geheel met de eigen kantoorontwikkeling tezamen realiseren, waardoor daar geen afstand tussen de te realiseren kantoorontwikkeling en de Ondergrondse Parkeergarage nodig is (vanwege gelijke zetting).

Gelet op het voorgaande is de Gemeente van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de voornoemde overeenkomsten, namelijk SOBV.

Vervaltermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dan dient u dit uiterlijk 5 augustus 2025, kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan didamuitgifteSO@rotterdam.nl, onder vermelding van "Reactie op voornemen tot aangaan overeenkomst Schiestraat Strook en Ondergrondse Parkeergarage". Bij gebreke van een tijdig en gemotiveerd bericht vervalt het recht tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De Gemeente en SOBV zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de koopovereenkomst zou worden opgekomen.