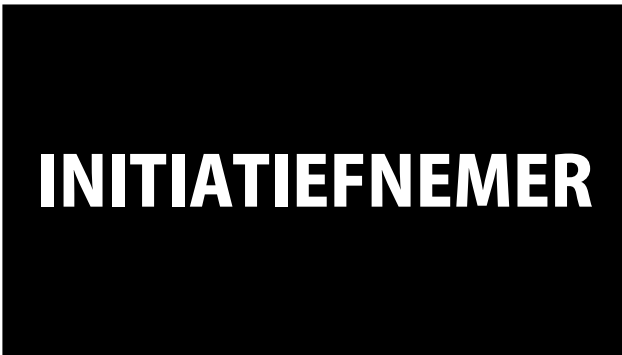




1

Beste commissie, voorzitter en toehoorders, dank dat ik de mogelijkheid krijg het initiatief 'Desiderius' en het doorlopen proces tot heden toe te lichten. Desiderius is een buitengewoon duurzaam project dat voorziet in woningen met buitengewone kwaliteiten. Niet alleen zijn het duurzaam ontworpen woningen die tenminste energieneutraal zijn. Het is ook een project dat duurzaam (CO<sub>2</sub>-arm) gebouwd zou moeten worden. Naast alle technische zaken is het echter vooral een project dat bijzonder is door de opzet met erg grote buitenruimtes, balkons. Balkons waarvan de kleinste ongeveer 50 m<sup>2</sup> is en de grootste iets



2



3

Ik wil graag mijzelf voorstellen aan de hand van een eerder (gerealiseerd) initiatief, de Noordsingel Lofts. Op de hoek van de Noordsingel en de Tollensstraat was dit een invulling van een rotte kies in het beschermde stadsgezicht van de Noordsingel. Een complexe locatie waar een hoog ambitieniveau vereist was. Dit is het ambitieniveau dat we ook voorstaan met 'Desiderius'. Desiderius is een initiatief van meerdere partijen.

# VERDICHTING BIJ OV

4



5

Desiderius is begonnen met een vraag van een grondeigenaar die ipv zelf een huis te bouwen voor hemzelf wat het uitgangspunt was het stuk grond te ontwikkelen met hoogwaardige appartementen, net als de Noordsingel Lofts.

De initiatief startte even na de uitgave van deze verkenning.



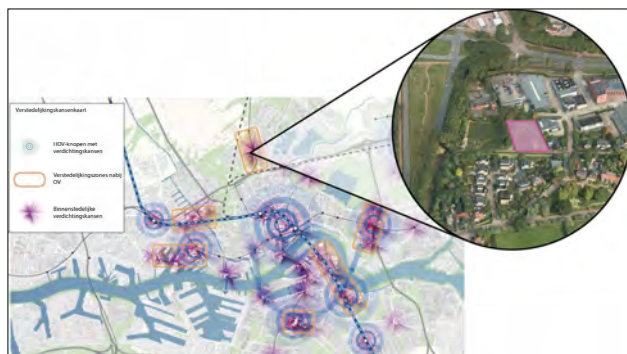
6

Bij de eerste studie bleek de kavel middel in een stedelijk verlichtingsgebied te liggen aan de noordkant van de A20 tussen Hillegersberg-Zuid (Kleiwegkwartier) en Schiebroek-Zuid. Direct naast het metrostation Melanchthon. Hier is het gebied onder de noemen “Beter Benutten” aangegeven.



7

In 2019 heeft de stad dus een aantal gebieden aangewezen waar de aanwezigheid van OV beter ingezet kan worden om kwalitatieve verdichting te realiseren. een aantal van deze gebieden zijn inmiddels in ontwikkeling echter het gebied 'Melanchthon/G.K. van Hogendorpweg' is dat 6 jaar na dato nog niet. Naar ik begrijp vooral vanwege capaciteitstekort, iets waar ik verderop weer op terug zal komen.



8

Hier ziet u het gebied ingezoomd op de Verstedelingskaart. Zoals u ziet ligt het in het centrum van dit gebied, op ca. 200 meter afstand van de OV-knoop Melanchtonweg (metro, bus en tram).



9



10

De woningcrisis waar we ons in verkeren heeft meerdere oplossingen nodig om er voor te zorgen dat jongeren en starters een kans krijg op een eigen woning. De druk is enorm en ook mijn kinderen, die 15 en 20 zijn, zullen de schaarste gaan voelen. Mijn 20-jarige dochter zou best op zichzelf willen wonen maar is kansloos op de huidige markt. Niet alleen zijn woningen schaars maar ook nog eens behoorlijk duur. Eén van de richtingen die bij kan dragen aan het beschikbaar maken van woningen voor hun is het op gang brengen van een (goede) doorstroming. Zogenaamde 'empty nesters' kunnen hun (te grote) woning verkopen maar doen dit veelal niet omdat het huidige aanbod niet aantrekkelijk genoeg is.



11

Daardoor komen woningen in de stadswijken (zoals hier de Bergselaan) te weinig op de markt. Een goed alternatief ontbreekt namelijk in hun eigen omgeving. En wat is nou in onze ogen dat alternatief??

# PLAN

12

Dat alternatief is goed ontworpen appartementen met goede plattegronden, voldoende (slaap)kamers en riante woonkamers. Maar wat in onze ogen nog essentiëler is, woningen met een grote kwalitatieve buitenruimte. Deze mensen verlaten immers meestal een stadswoning met een tuin of dakterras.

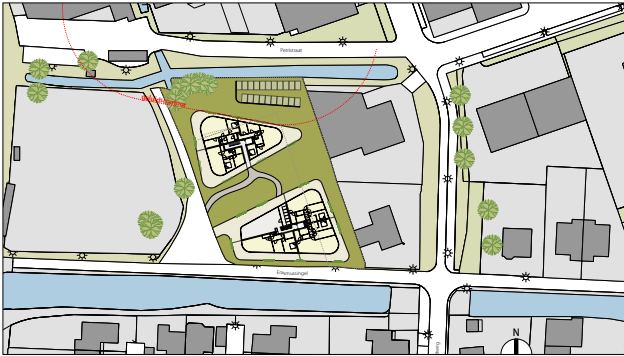


13

Wij zijn van mening dat deze locatie ideaal is om een dergelijk plan te realiseren. Het is een groene, (en bijzonder genoeg) rustige locatie. Met het OV is het centrum met alle voorzieningen op 10 minuten afstand en zelfs Den Haag centrum is maar 25 minuten met diezelfde metro de andere kant op.

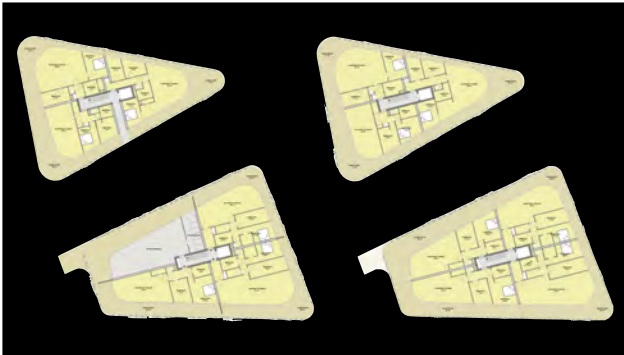


14



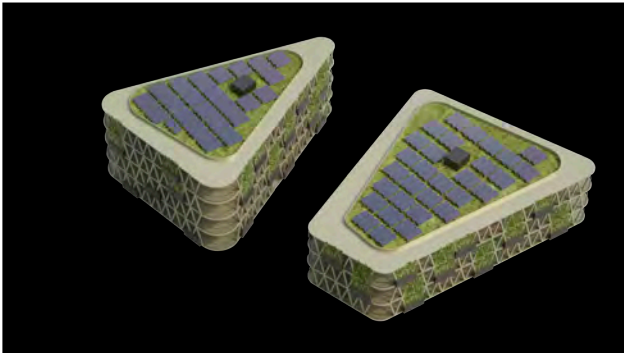
15

De urban villa's van 3 en 4 lagen hoog liggen los in het bestaande landschap. Het omliggende groen wordt publieke ruimte dat onderhouden zal worden door de bewoners zelf.



16

Hier ziet u de woningen met de balkons. Het kleinste balkon 52 m2 en de grootste 84. Belangrijk is dat de woningen allemaal kamers hebben een directe koppeling hebben met die balkons. Hierdoor wordt zeker in de zomer het binnen met het buiten verbonden.



17

De woningen zijn ontworpen in glas en eikenhout. Grote plantenbakken zorgen voor biodiversiteit en (niet onbelangrijk) voor schaduw. Het zijn als het ware 100% glazen, gestapelde, bungalows die voldoen aan de strengste BENG eisen. Zonder toevoeging van zonwering o.i.d.



18

Hier een beeld van hoe die balkons er uit kunnen zien. Een verlenging van de woonruimte binnen.



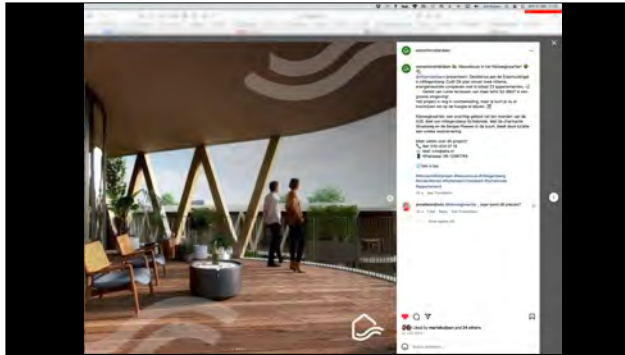
19

Zoals eerder gezegd is de verbinding tussen binnen en buiten optimaal omdat de gevels 100% van glas zijn. De bakken met beplanting zorgen tevens voor privacy.



20

Maar waarom praten we vandaag over dit plan? De oorzaak daarvan is te vinden in een publicatie door de dienst Stadsontwikkeling op 22 juli 2024, 7 dagen voor mijn vakantie.



21

Via het account 'Wonen in Rotterdam' van de Dienst Stadsontwikkeling plaatste deze Instagram post op 22 juli 2024. Een post die tot op de dag van vandaag nog op Instagram staat, getuige de datum rechtsboven. Ik werd hierop gewezen door Gerben van Dijk.



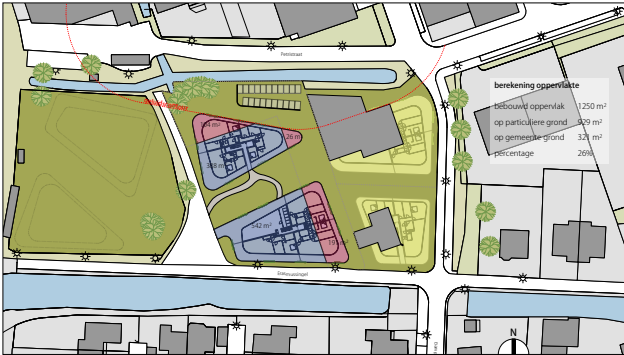
22

Maar wat is er aan de hand? De gemeente wil deze woningen niet. Al sinds 2020/21 worden allerlei redenen aangevoerd dit plan niet te willen. De laatste officiële reden is nu een 50%-regel.



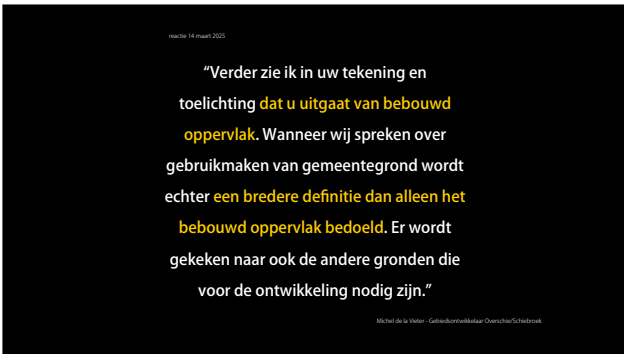
23

Na jarenlang discussiëren en diverse (weerlegbare) redenen om het af te wijzen is het finale verdict dat de gemeente niet kan meewerken omdat het project voor meer dan 50% gemeentegrond gebruikt. Deze afwijzing komt uit de lucht vallen. Maar blijkbaar is er ineens beleid dat dit mogelijk maakt. Schijnbaar is dit een Collegebevoegdheid. Maar klopt de bewering dat het plan voor meer dan 50% gemeentegrond gebruikt wel??



24

In reactie op de mail van de dienst heb ik aangegeven dat het plan voor maar 26% gebruik maakt van gemeente grond (wat ook nog eens een reststuk is). U kunt dat hier zien. Het rode deel van de woningen staat op gemeentegrond.



25

Ik heb dit aan de gebiedsontwikkelaar van Overschie/Schiebroek laten weten en kreeg vervolgens de reactie dat de gemeente 'een bredere definitie dan alleen bebouwd oppervlak' bedoelt. Op mijn vraag hoe het dan bedoelt is heb ik nooit een antwoord gekregen. Maar voor de zekerheid heb ik dan ook maar een andere mogelijkheid bekeken om te zien of die meer dan 50% stand houdt.



26

En in mijn ogen is dat niet het geval Het stukje grond dat benodigd is is onderdeel van dit kavel, een kleine 12 ha. Het stukje grond dat benodigd is is echter maar 1253 m2 groot.



27

Dit is het stuk grond dat eigenaar is van mijn opdrachtgever. Dat is 1440 m<sup>2</sup> groot.



28

Een snelle berekening laat zien dat dus ook dit niet meer dan 50% is, sterker nog het is 'maar' 47%. De totale niet transparante wijze van handelen van de gemeente is hiermee wat mij betreft helder. Burgers, initiatiefnemers en bedrijven kunnen niet nagaan welk beleid er is (het wordt ogenschijnlijk verzonnen) en is niet controleerbaar aangezien het niet gepubliceerd is en de uitgangspunten niet bekend zijn.



29

Hierdoor komt ook een grote groep mensen in de kou staan. Want op een plek waar de dienst vindt dat je er niet goed kan wonen hebben meer dan 500 mensen zich ingeschreven om een kans te maken op de 'groene buitenkans' die Desiderius heet.



30

Dank u voor de aandacht.