

Tijdelijke commissie Fysiek
18 mei 2022
Stedenbouwkundig plan Schiekadeblok

Inspreektekst E. van Berkel
Urban Minds

Geachte raadsleden,

Hartelijk dank voor deze gelegenheid tot inspreken. Vorige week stond het stedenbouwkundig plan Schiekadeblok nog op de agenda van de procedurevergadering met advies “voor kennisgeving aannemen”. Terecht merkten diverse oudgedienden op dat daar in de commissie BWB toch echt andere afspraken over zijn gemaakt.

Dit stedenbouwkundig plan is immers **niet** simpelweg een uitwerking van **model 2a** waar de raad in mei 2020 over heeft besloten. Dit is een **nieuw plan**. De 200m hoge toren is verplaatst. Deze staat nu niet meer op, maar achter het Schieblock met ingrijpende planwijzigingen tot gevolg:

- minder woningen (ca. 100)
- een aanzienlijk kleiner binnenhof;
- slecht windklimaat (toren zelfs met windsleuven)
- voldoet niet aan Rotterdamse hoogbouwvisie 2019;
- eigendom van locatie Delftsestraat 11-15 is noodzakelijk;

Bovendien is het nu een tenderplan geworden, terwijl de gemeente niet de beschikking heeft over de benodigde grond. Met als resultaat een onuitvoerbaar plan met **nog jaren stilstand** en een additionele benodigde **voorziening van €10,8 mln** waardoor de totale voorziening stijgt naar €36,7 mln. Dat terwijl het vastgoed is aangekocht voor €52 mln.

Dit plan heeft bovendien zulke grote **tekortkomingen** dat die in de uitwerking de financiën en uitvoerbaarheid nóg verder onder druk zullen zetten, terwijl de ontwikkelaar nog geen betrokkenheid heeft. Ik attendeer u daarbij alvast op een paar evidente punten:

(1) een technisch en financieel onhaalbare constructie; (2) plattegronden waar de brandweer Rotterdam onmogelijk akkoord op kan geven met grote impact op de efficiency (bvo/gbo) van de toren; en (3) gepositioneerd tegen de erfgrans van Delftsestraat 11-15 waardoor eigendom van deze locatie noodzakelijk is. Deze punten zijn het gevolg van een te **beperkt bebouwingsoppervlak** en hebben grote gevolgen voor de (grond)exploitatie.

Graag wil ik u daarom vragen om nog eens kritisch te kijken naar het voorliggende plan. Ter verduidelijking laat ik u de volgende plattegrond zien (bijlage I). Het beschikbare grondoppervlak, waar de 200m hoge toren gesitueerd kan worden, is totaal 2300m². De helft van dat oppervlak is nooit meegenomen in het onderzoek en daar zijn geen goede redenen voor.

Met uitzondering van die extra meters is intussen gebleken dat een hoge toren zonder ernstige tekortkomingen niet inpasbaar is. Wij hebben daarom de projectmanager SKB de vraag voorgelegd of hoogbouw aan de zuidzijde van de luchtsingel ooit is onderzocht en zo nee, waarom dan niet? “Is niet onderzocht want geen model 2a” was haar antwoord. Beste mensen, het plan dat vandaag voor u ligt, is zoals u zelf kunt zien óók geen model 2a.

Waarom dan **geen onderzoek**? Al vanaf de marktconsultatie met de gemeente in 2019 was duidelijk dat de locatie van belang is voor de hoogbouw. Na een initieel positieve beoordeling van deze hoogbouwplannen, waren G&S/LSI niet bereid tot samenwerking. Later hebben we moeten concluderen dat dit het gevolg was van een **niet transparant** en politiek beladen proces.

Daarna dan? ‘Transparantie’ was nu immers verworden tot een van de drie speerpunten van het projectteam. Niks van dat alles. Na een WOB-verzoek werd het ons recent pas duidelijk dat ditmaal, in ieder geval vanaf september 2020, de pijlen waren gericht op de hypotheeknemer van Delftsestraat 11-15. De hypotheeknemer?! Inderdaad u hoort het goed.

Urban Minds heeft het afgelopen jaar meermaals tevergeefs verzocht om haar plannen te mogen toelichten. Op 9 november 2021 heeft Urban Minds een concreet (financieel) voorstel ingediend bij wethouder Kurvers met het verzoek om in gesprek te gaan. Ook dat verzoek is afgewezen. Kennelijk woog de wens om binnen de collegeperiode nog een besluit te nemen zwaarder.

Op basis van gedegen onderzoek kan ik u verzekeren dat hoogbouwplannen waar de locatie Delftsestraat 11-15 wél onderdeel van uitmaakt van **betere (stedenbouwkundige) kwaliteit** zijn met een *levendig* binnenhof, substantieel **meer geld** opleveren en **meer woningen** toevoegen. Daarnaast zijn deze plannen op korte termijn **wél uitvoerbaar**.

In tegenstelling tot het Schieblock is de Delftsestraat 11-15 bovendien niet beeldbepalend. Voor wie zich zorgen maakt over het behoud van een poppodium, zou naar de geluidsrapporten van Peutz moeten kijken. De enige goede oplossing voor een poppodium is een nieuw plekje in het SKB-gebied. Goed voor het gebied, goed voor het poppodium.

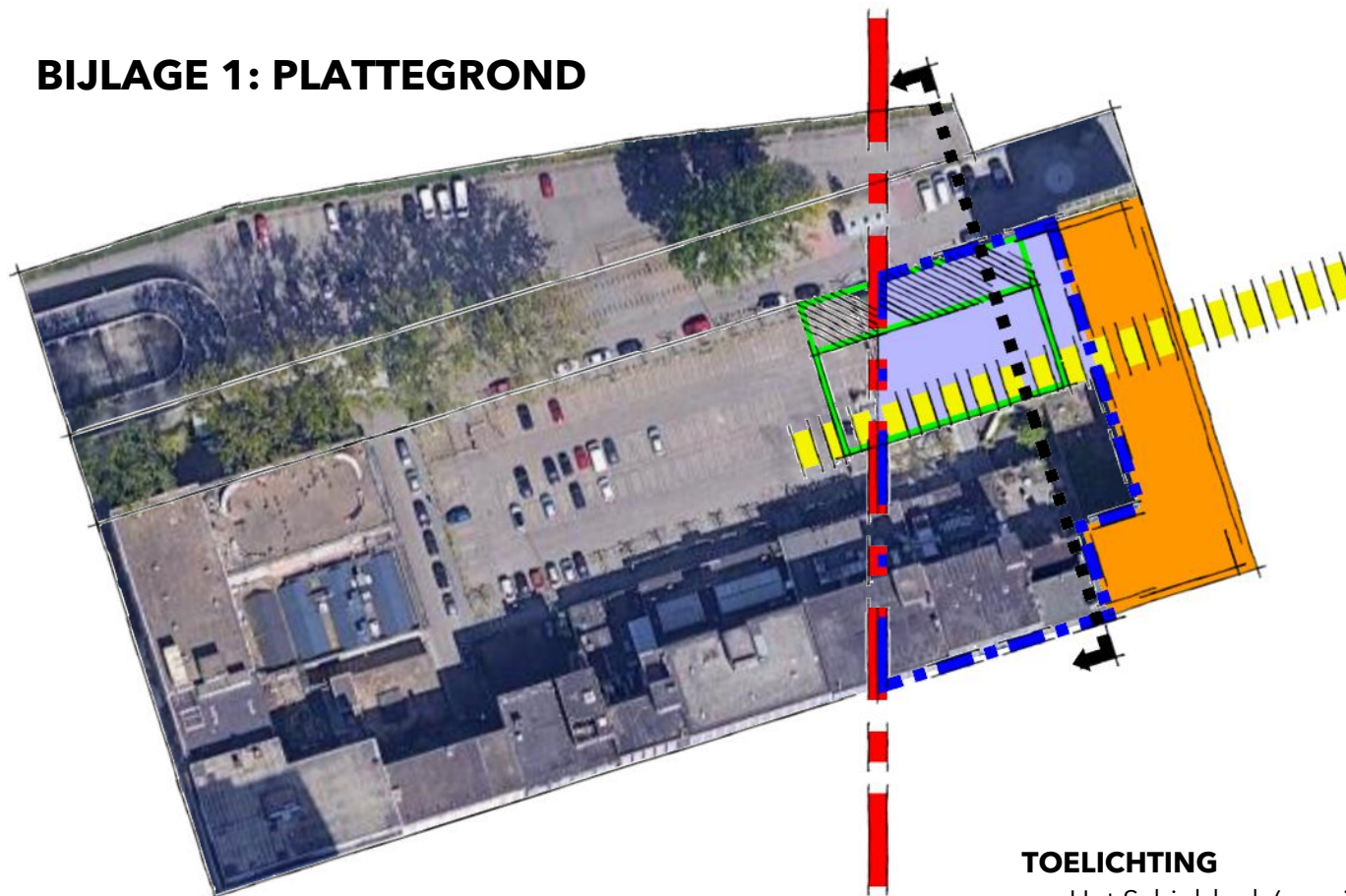
Ten slotte begrijp ik heel goed het enthousiasme van de ambtenaren die een kans tot onderhandse verkoop dachten te krijgen. De locatie is immers van cruciaal belang voor goede hoogbouwplannen. Deze mensen moet ik echter teleurstellen en adviseer daarbij om in het vervolg gewoon plannen met de eigenaar van een locatie te maken en niet met zijn hypotheekhouder.

Ik hoop van harte dat ik u heb aangemoedigd om nu een pas op de plaats te maken en **eerst** het benodigde **onderzoek** te verrichten!

Dank voor uw aandacht.

NB. In relatie tot mijn betoog hierboven verwijs ik u ook nog graag naar publicatie "22bb002621 College brief over aanwijzing bestemmingsplan .. uitvoering Crisis- en herstelwet." Daarin wordt voorgesorteerd om een exploitatieplan later en gefaseerd op te stellen. In het licht van het hiervoor gestelde raad ik u dat ten zeerste af. Problemen met een exploitatie kunnen immers op later moment bijna niet meer hersteld worden. Daarom moet de exploitatie vandaag kloppend zijn en niet beoordeeld worden als het al te laat is.

BIJLAGE 1: PLATTEGROND



LEGENDA

-  HOOGTE LIJN
-  GEBIED ONTWIKKELING HOGE TOREN
-  AANDUIDING DWARSDOORSNEDE
-  LUCHTSINGEL
-  HET SCHIEBLOCK
-  ROTTERDAMSE LAAG IN HOOGBOUWZONE
-  'WINDSLEUF'
-  'ROTTERDAMSE LAAG' VAN HOGE TOREN

DWARS DOORSNEDE



TOELICHTING

- Het Schieblock (oranje) en haar ecosysteem blijft behouden;
- De Luchtsingel (geel) blijft behouden;
- 200 meter hoge toren gepositioneerd aan Noord-zijde van de Luchtsingel
 - o ca. 50% grondoppervlak waar hoogbouw gerealiseerd kan worden is niet 'onderzocht'
- Hoge toren voldoet niet aan Rotterdamse hoogbouwvisie:
 - o Rotterdamse laag ca. 980 m² (LxB = 38x26)
 - ca. 30% oppervlak voorzien t.b.v. 'windsleuven' voor windklimaat Schiestraat
 - Géén setbacks
 - o Hoge toren ca. 870 m² (LxB = 37x23,5)
 - Verhouding tussen hoge toren en Rotterdamse laag voldoet niet aan de richtlijnen, vastgesteld in de hoogbouwvisie 2019
- Kleiner binnenhof