

Inspreekbijdrage reclamant 24

Van Der Eijk Beheer BV
eigenaar Schoterbosstraat 11, ZOHO Rotterdam
inspreker Gert Jan Phiferons

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier

9 april 2024

Leeswijzer: alleen de blauw gekleurde teksten worden ingesproken de overige pagina's zijn onderbouwing



Onze positie in het Zomerhofkwartier
Schoterbosstraat 11 Rotterdam.

Reeds ruim 25 jaar eigendom van
Van Der Eijk Beheer BV, reclamant 24.

Bezwaar tegen conserverende
bestemming zoals voorgesteld in het
voor besluitvorming voorliggende
Ontwerpbestemmingsplan
Zomerhofkwartier.

Al sinds 2019 in overleg met de
gemeente over herontwikkeling kavel
naar bestemming wonen.

Afbeelding: toegestane hoogtes ontwerpbestemmingsplan, aangepast

Brief aan Korrekt bouw (01-10-2018)



Gemeente Rotterdam

Verslag

Stadsontwikkeling
Projectmanagementbureau

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam
Internet: rotterdam.nl

Van: Michel de la Vieter
E-mail: ma.delaviet@rotterdam.nl

Betreft : Gesprek Ontwikkeling Zomerhofkwartier
Datum : 1 oktober 2018
Aanwezig : Pieter van der Eijk, Korrekt Bouw BV
Marjé Faber, Havensteder
Michel de la Vieter, gemeente Rotterdam

Voorafgaand aan dit gesprek hebben partijen elkaar reeds eerder (rond november 2017) verkennende gesproken. Destijds is afgesproken contact op te nemen als er nieuwe ontwikkelingen zijn. Dat is nu het geval. Marjé Faber en Michel de la Vieter leggen uit dat er binnenkort zal worden gestart met de gebiedsontwikkeling van het Zomerhofkwartier (kortweg ZOHO). Het gaat hierbij grotendeels om het gebied tussen Schoterboshof, Vijverhofstraat, Teilingenstraat en Almondestraat. In uitzondering hierop zal ook een deel van de woningen aan de noordoost-zijde van de Almondestraat in deze ontwikkeling worden meegenomen. Dit jaar nog zal vastgoed van Havensteder en de gemeente in het ZOHO middels een tender aan de markt worden aangeboden. Dit houdt in dat vastgoed wordt aangeboden met diverse randvoorwaarden en ambities. De biedingen worden niet alleen op prijs, maar ook op kwaliteit beoordeeld. Marktpartijen kunnen plannen maken voor dit vastgoed, maar zullen naar verwachting ook breder kijken naar de omgeving. Ten opzichte van de huidige situatie zal vooral woonprogramma worden toegevoegd.

Naar verwachting zal rond de zomer van 2019 een contract worden getekend met de winnaar van de tender. Hierna zal een bestemmingsplan moeten worden opgesteld om ander programma/volume te mogen bouwen dan nu is toegestaan. Daarna zal de bouw beginnen. Gewenst programma dat nu al binnen het bestemmingsplan past kan hier een uitzondering op vormen.

Dhr. Van der Eijk is eigenaar van Korrekt Bouw BV. Als zodanig heeft hij een bedrijfspand (Schoterbosstraat 11) in eigendom. Voor zijn aannemersbedrijf is hij bezig met nieuwbouw in Nesseland. Dit wordt bijna opgeleverd. Hij houdt het pand aan de Schoterbosstraat voorlopig aan voor opslag.

Marjé Faber en Michel de la Vieter leggen uit dat zij wellicht door marktpartijen zullen worden benaderd om hun vastgoed te verkopen of andere afspraken te maken. Mede daarom is het belangrijk om goed geïnformeerd te zijn. Zij vragen in hoeverre Dhr. Van der Eijk eventueel

Blad: 22



zou willen verkopen of meedoen met de gebiedsontwikkeling. Hij wil liever niet verkopen, maar meedoen in de ontwikkeling. Hij is zelf ontwikkelaar voor projecten met een 'bescheiden omvang'. Hij heeft zelfs al eens plannen laten maken door een architect. Partijen spreken af dat hij deze aan Havensteder en/of de gemeente zal toeluren. Dit puur ter informatie zodat Havensteder en gemeente zich een idee kunnen vormen van de ambities.

Partijen spreken af elkaar op de hoogte te houden van ontwikkelingen. Dhr. Van der Eijk zal contact opnemen met Havensteder en/of gemeente voordat zij tot eventuele verkoop zullen overgaan. Havensteder en gemeente zullen hen informeren over stappen in het tenderproces die voor hen relevant kunnen zijn.

Het conceptverslag zal worden gemaild naar pieter@korrektbouw.nl. Na eventuele voorgestelde wijzigingen en/of aanvullingen en een akkoord op het verslag zal dit als vertrouwelijk stuk met deelnemers aan de tender worden gedeeld.

Voorafgaand (2018) aan de tender procedure hebben wij, Korrekt bouw = Van Der Eijk Beheer BV, reeds duidelijk gemaakt de locatie Schoterbosstraat 11 niet te willen verkopen maar zelf te willen ontwikkelen.

Deze intentie is middels deze brief door de gemeente bevestigd.

ZOHO ontwikkeling zonder particuliere kavels

Het kavel Schoterbosstraat 11 valt buiten het bereik van de scope en uitgangspunten van de ZOHO tenderopgave. Er is gekozen om de ZOHO tender te starten zonder inhoudelijke inbreng of bijdrage van particuliere kaveleigenaren

Aangezien er gekozen is om de ZOHO tender uit te schrijven zonder inhoudelijke inbreng van de particuliere kaveleigenaren, en aangezien het kavel Schoterbosstraat 11 niet onderdeel uitmaakt van de percelen waarop de tender is uitgeschreven, hebben we de tender-eisen niet als randvoorwaardelijk geschouwd voor de locatie Schoterbosstraat 11.



Quickscan zoHOOG

Schoterbosstraat 11, Rotterdam
d.d. 24-07-2019



Gelaagdheid in
bouwhoogtes
is geen consistent
stedenbouwkundig
beleid in Rotterdam

De ZOHO-citizens en omgevingsparticipatie

Als Gemeente en Havensteder zijn wij zeer positief over de actieve betrokkenheid en de rol die de ZOHO-citizens hebben gespeeld en willen blijven spelen in de verdere ontwikkeling van het Zomerhokkwartier. In de voorbereiding van dit tenderproces, waaronder ook bij het opstellen van de tendervoorwaarden, hebben wij ons laten adviseren door de ZOHO-citizens. Tevens zijn de "ZOHO-principes", een inspiratiedocument dat door de ZOHO-citizens is opgesteld in 2017 (en toegevoegd is aan de digitale dataroom), bij het schrijven van de Nota van Uitgangspunten, indien passend¹, verwerkt. De afspraken over de rol en betrokkenheid van de ZOHO-citizens hebben wij vastgelegd in een samenwerkingsverklaring, welke ter kennisgeving is opgenomen in de digitale dataroom. De winnende marktpartij zal worden gevraagd de met ZOHO-citizens beoogde samenwerking tijdens en na het ontwikkelproces ook vast te leggen in met de gemeente Rotterdam en/of Havensteder te maken afspraken, zodanig dat alle rechtsverhoudingen sluitend zijn en onnodige risico's of hindernissen worden weggenomen. Het aangaan van deze overeenkomst kan een voorwaarde zijn voor definitieve gunning.

Participatie en omgevingsmanagement reikt wat ons betreft verder dan de ZOHO-citizens alleen. Wij verwachten dat u ons met uw voorstel ook zal weten te enthousiasmeren over de manier waarop u de bewoners en stakeholders uit de bredere omgeving zult betrekken in uw planproces.

Particulier bezit

Binnen het plangebied bevinden zich enkele plots (percelen/gebouwen) die in eigendom zijn van particulieren. Vanaf de gemeente Rotterdam en Havensteder zijn oriënterende gesprekken met de eigenaren gevoerd, maar zijn geen concrete afspraken gemaakt met deze particulieren. In de digitale dataroom treft u een verslag van de laatste gesprekken, waarin de intenties en wensen van de particuliere eigenaren (voor zover bekend) zijn verwoord. Bij het opstellen van uw voorstel in ronde I van deze tender, hoeft u nog geen uitsluitend te geven hoe u ruimtelijk danwel financieel met deze particuliere plots wilt omgaan. Wel dient uw planvisie en procesvoorstel van een zekere mate van flexibiliteit te getuigen, dat er op verschillende manieren met de particuliere plots kan worden omgegaan. Bij de uitwerking van uw planvisie tot een schetsontwerp in ronde II van de tender, vragen wij u in ieder geval om de ruimtelijke en functionele relaties tussen uw planinvulling en de betreffende plots in beeld te brengen. Tijdens de dialooggesprekken die onderdeel uitmaken van ronde II van deze tenderprocedure bespreken wij graag met u of de particuliere plots volgens u een belemmering vormen in de totstandkoming van een sterk integraal concept en maken wij graag afspraken met u over de wijze waarop het vervolgproces en de communicatie met de particuliere eigenaren verder kan worden ingericht. Wij vragen u om uw bieding te baseren op herontwikkeling van de locatie zonder dat u garanties krijgt over de beschikbaarheid van de particuliere plots.

¹ De "ZOHO-principes" hebben geen formele status in deze tender uitvraag. In geval van discrepanties, prevaleren de kaders en wensen van de Nota van Uitgangspunten boven de uitgangspunten van de ZOHO-principes.

Stedenbouwkundige visie in tender op verloop bouwhoogtes (Heer Bokelweg richting Teilingerstraat)

Gemengd en aantrekkelijk woon- en werkgebied



Zie ook d.d. 3 juni 2021 voorafgaand aan het masterplan:

<https://www.youtube.com/watch?app=desktop&v=8S5kFPz2ns0>

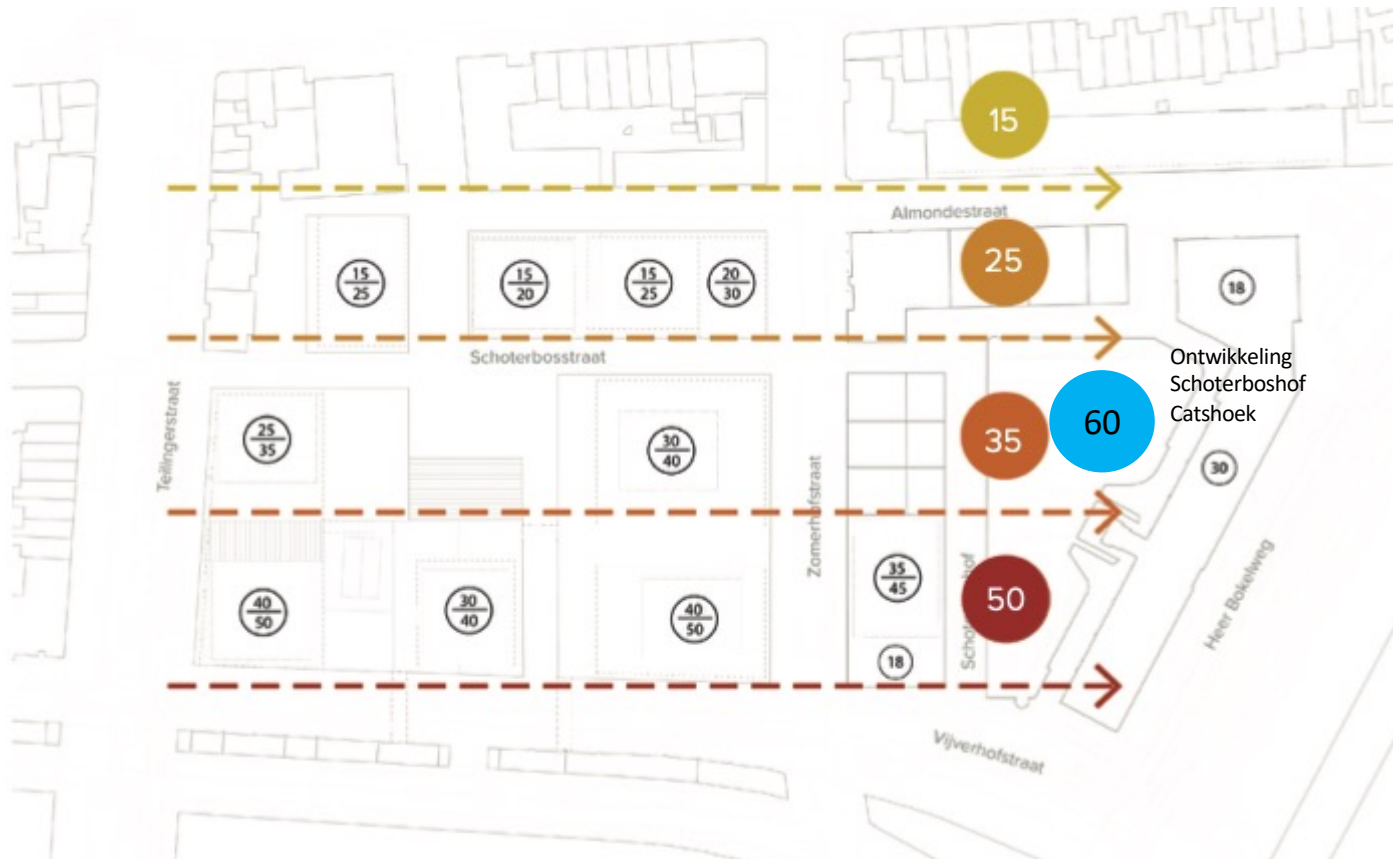
met onder andere stedenbouwkundige Stadsontwikkeling Rotterdam



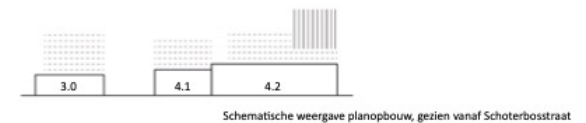
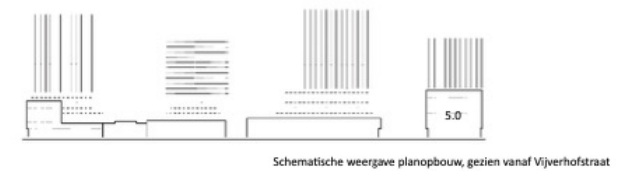
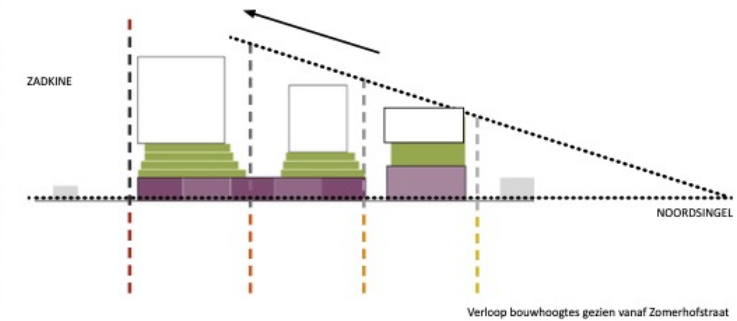
AIR Rotterdam

634 abonnees

Stedenbouwkundige visie in Masterplan op verloop bouwhoogtes (Hofbogen richting Noordsingel)



Geen idee waarop deze 'draai' in verloop bouwhoogtes is gebaseerd



Voorstel voor studentenhuisvesting



Ontwikkeling locatie Schoterbosstraat 11 ZOHO kwartier Rotterdam

Van Der Eijk Beheer BV
september 2021

Studenten hebben meerwaarde voor de stad..

Studenten geven steden een boost! 

1 op de 5 studenten wil
meer doen voor de buurt:

- 1 Betekenisvoller voor kwetsbare buurtbewoners
- 2 Duurzaamheid en groen in de buurt
- 3 Meer ontmoeting



Actief als vrijwilliger:



Bijdrage student per jaar
aan regionale
economie
€ 27.600



Wat leveren studenten
op voor de wijk:



goed voor de
buurteconomie



levendigheid diversiteit



<https://www.kences.nl/nieuws/studenten-geven-steden-een-maatschappelijke-en-economische-boost/>

..en kunnen ook het ZOHO kwartier verrijken!

Aan de gemeente wordt in september 2021 de ontwikkelvisie/-ambitie voorgelegd om onze plot te herontwikkelen tot een woontoren van 50m hoog voor studenten. Dit in samenwerking met DUWO, de grootste sociale studentenhuisvester van Nederland. Er wordt een woonprogramma voorgesteld van circa 150 zelfstandige eenheden, type studettes van circa 21 m2 GBO. Woningen hebben een netto huurprijs van maximaal € 442,46 (prijspeil 2021 en conform WWS) zodat huurders onder de 23 jaar en zonder kinderen in aanmerking komen voor huurtoeslag. De woningen worden langjarig verhuurd in het sociale segment.

Intentieovereenkomst DUWO/Van Der Eijk (1)

In aanmerking nemende dat:

1. Van Der Eijk eigenaar is van de grond met opstallen aan de Schoterbosstraat 11, 3032 CN te Rotterdam (hierna "de locatie") zoals op bijgevoegde situatietekening is aangegeven (Bijlage 1, Plankaart);
2. De locatie ligt in de gebiedsontwikkeling ZOHO kwartier waarvoor een concept Masterplan is gemaakt (zie ook https://rekeninzoho.nl/app/uploads/2020/09/Zoho-download_v7.pdf). Herontwikkeling van de locatie maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling ZOHO kwartier en het concept Masterplan. De realisatie van de gebiedsontwikkeling ZOHO kwartier is door de gemeente Rotterdam gegund aan de ontwikkelcombinatie Leyten/Siebru. Van Der Eijk tracht de autonome ontwikkeling van de locatie in te passen in het bestemmingsplan en de planning van de gebiedsontwikkeling ZOHO kwartier;
3. Van Der Eijk heeft daartoe het idee opgevat om studenten-/jongerenhuisvesting te realiseren op de locatie en wenst daartoe op exclusieve basis samen te werken met DUWO;
4. DUWO is een van de grootste huisvesters voor studenten in Nederland, die meer dan 33.000 woningen exploiteert in steden als Amsterdam, Delft, Leiden en Den Haag. DUWO wenst haar activiteiten uit te breiden naar Rotterdam. Enerzijds vanwege de dynamiek van Rotterdam als kennis- en studentenstad en anderzijds vanwege de toenemende samenwerking die men ziet tussen onderwijsinstellingen in Rotterdam en Delft. DUWO vindt de locatie in het ZOHO kwartier vanwege de centrale ligging in Rotterdam en de nabijheid van onderwijsinstellingen en openbaar vervoer interessant. Bij DUWO staan op dit moment tienduizenden studenten op de wachtlijst. Ook in Rotterdam is een groot tekort aan betaalbare studenten-/jongerenhuisvesting. Met de realisatie van betaalbare studenten-/jongerenwoningen in het ZOHO kwartier spelen partijen in op dat tekort en de behoefte aan een meer inclusief en bereikbaar Rotterdam voor (internationale) studenten en jongeren;
5. partijen in dit kader nadere afspraken wensen te maken om in samenwerking de haalbaarheid van studenten-/jongerenhuisvesting op de locatie in het ZOHO kwartier te onderzoeken;
6. partijen daartoe deze intentieovereenkomst willen sluiten;
7. herontwikkeling van de locatie in de fase van het haalbaarheidsonderzoek in samenspraak en overleg met de gemeente Rotterdam zal worden ingevuld;
8. er vooralsnog sprake is van een concept-overeenkomst;

Trouw

Het tekort aan studentenhuizen zal de komende jaren verdubbelen. Sommige universiteiten waarschuwen eerstejaars uit het buitenland nu al: zoek een studie elders.

Hanne Obbink 26 augustus 2021, 06:19

De kamernood onder studenten is al groot en zal alleen maar groeien. Dat zegt Kences, het kenniscentrum op dit gebied dat jaarlijks de Landelijke Monitor Studentenhuysvesting uitbrengt. Afgelopen najaar was er volgens deze monitor een tekort aan woonruimte voor 22.000 studenten. Nu houdt Kences-directeur Jolan de Bie rekening met een tekort van minstens 50.000 in het studiejaar 2024-2025.

<https://www.trouw.nl/economie/zoek-een-studie-elders-kamernood-voor-studenten-zal-de-komende-jaren-verdubbelen~b1e8abd5/>

Tender en Masterplan: een andere scope

Het plangebied van dit Masterplan wordt begrensd door de Vijverhofstraat, Teilingerstraat, Almondestraat en Zomerhofstraat. Dit zijn , dezelfde contouren zoals uitgevraagd bij de tender. Het verschil in scope zit in de het bestaande vastgoed binnen het plangebied. De tender had betrekking op het vastgoed in bezit van Havensteder en de gemeente. Er moest onafhankelijk van de overige particuliere bezittingen binnen het plangebied een plan gemaakt worden. Voor het Masterplan zijn de particuliere eigendommen wel meegenomen in de planvorming. Nog één perceel is niet in eigendom van de ontwikkelcombinatie. Hierover vinden momenteel gesprekken plaats met de eigenaar met als doelstelling deze integraal onderdeel te laten zijn van de gebiedsontwikkeling.

Andere scope in Masterplan (oktober 2021) dan in tender zonder overleg met of participatie van Van Der Eijk Beheer BV. Ontwikkelcombinatie Leyten/Stebru heeft geprobeerd Schoterbosstraat 11, de kavel van Van Der Eijk beheer BV, te verwerven. Dat is niet gelukt en is ook wat anders dan een doelstelling om de ontwikkeling van Van Der Eijk Beheer BV integraal onderdeel te laten zijn van de gebiedsontwikkeling zoals hierboven geformuleerd in het Masterplan. Bij de totstandkoming van het Masterplan is Van Der Eijk Beheer BV helemaal niet betrokken. Ook vele andere belanghebbenden niet. In de visuals en verkavelingen in het Masterplan wordt volledig voorbij gegaan aan de positie, het eigendom en de belangen van Van Der Eijk Beheer BV. Blijkbaar had men verwacht de kavel te kunnen kopen.

Omgang eigendom derden

In het Masterplangebied ligt één perceel dat nog in eigendom is van een derde partij. Dit perceel (met gebouw) is gelegen aan de Anthoniestraat 11 en staat ook wel bekend als de Korrekt Bouw locatie. Het is onze intentie, om tot een samenwerking te komen met de eigenaar van dit pand en deze kavel integraal mee te nemen in de ontwikkeling, binnen de gestelde ruimtelijke kaders van het Masterplan. Dit Masterplan is hierop gebaseerd.

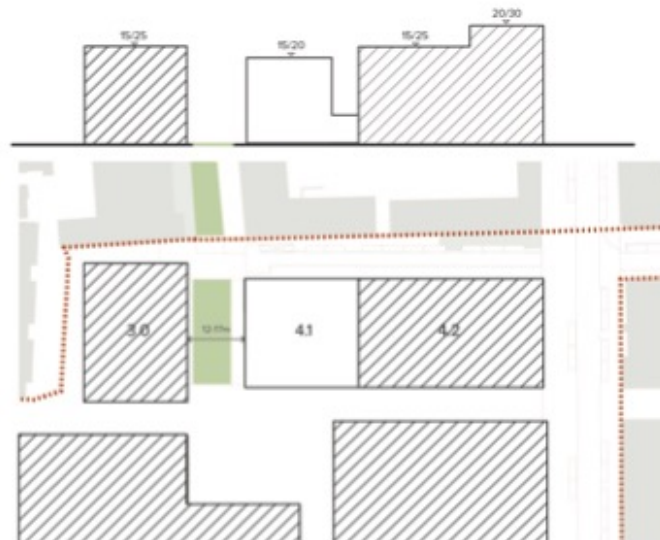
Er zijn verschillende varianten van samenwerking met de eigenaar van Korrekt Bouw mogelijk, zoals uitkoop of het laten ontwikkelen en/of bouwen van dit perceel door de eigenaar zelf. Hierover worden op basis van dit Masterplan definitieve afspraken gemaakt. Het uitgangspunt is hierbij, dat de opgestelde kaders (beeldkwaliteitsplan en bouwenveloppen) onverminderd op de betreffende kavel van toepassing zijn, ook wanneer het niet mocht lukken om tot een directe overeenstemming te komen. Het perceel van de Korrekt Bouw locatie zou dan mogelijk los worden ontwikkeld, binnen de geldende kaders van het Masterplan. De eigenaar dient in dat geval zelf verdere afstemming en aanvullende afspraken met de gemeente Rotterdam te maken. Voor kavel 4.1 zou dat tot gevolg hebben dat deze beperkt wordt in omvang, conform onderstaande afbeelding.

Als geen overeenstemming wordt bereikt met Korrektbouw zullen we met de gemeente in overleg treden over de gevolgen hiervan, bijvoorbeeld voor het bestemmingsplan.

Planontwikkeling zonder deelname
Korrekt bouw (= Van Der Eijk Beheer BV)

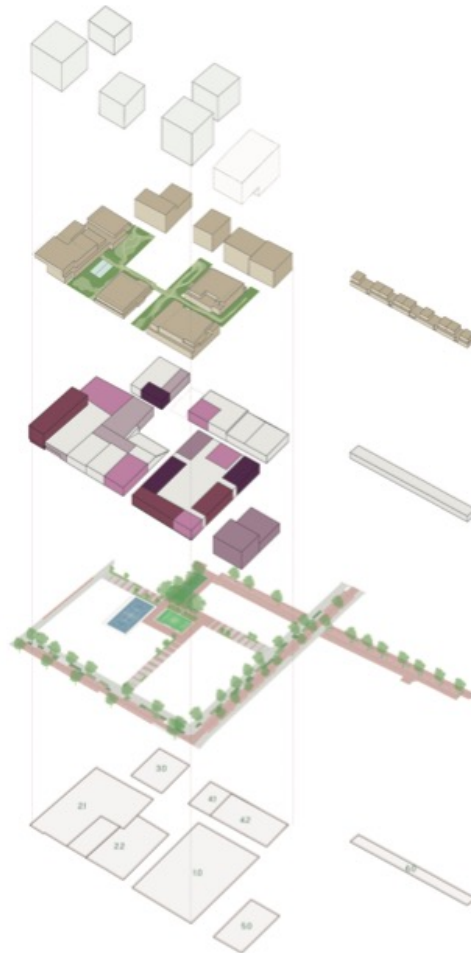


Planontwikkeling met deelname
Korrekt bouw (= Van Der Eijk Beheer BV)



In het Masterplan wordt door ontwikkelcombinatie Leyten/Stebru wel deze pagina opgenomen waarin wordt geëist dat de opgestelde kaders (beeldkwaliteitsplan en bouwenveloppen) onverminderd op de kavel van Van Der Eijk Beheer BV van toepassing zijn. De gemeente neemt dit klakkeloos over. Dit is zeer beperkend, in tegenspraak met de gemaakte afspraken en onacceptabel dat een private partij de bouwenveloppe bepaald en eisen stelt aan de beeldkwaliteit van een autonome ontwikkeling. Ook heeft er geen participatie met van Van Der Eijk Beheer BV plaatsgevonden bij het bepalen c.q. opstellen van deze kaders!! Hoezo samenwerking? Strategie van O.C. Leyten/Stebru is gericht geweest op uitkopen van Van Der Eijk Beheer BV.

Visuals, maquette en verkavelingen Masterplan



<https://www.stebru.nl/nieuws/startschot-voor-zoho-rotterdams-nieuwste-hotspot/>



24.1 Initiatief herontwikkeling Schoterbosstraat 11

24.2 Relatie met het Masterplan

- De kernvraag is hier wie bepaalt voor een gebiedsontwikkeling en voor projectontwikkeling op private grond de stedenbouwkundige, ruimtelijke en programmatische kaders? Een private partij, het college, het ambtelijk projectteam of de gemeenteraad? Voor ons is het helder dat dit de gemeenteraad moet zijn;
- Het college en het ambtelijk projectteam houden echter al sinds oktober 2021 halsstarrig vast aan het feit dat door vaststelling van het Masterplan door het voormalige college dit een beleidsvoornemen is. En dat hierdoor de stedenbouwkundige, ruimtelijke en programmatische kaders voor herontwikkeling van onze plot vastliggen.

Die staan toe dat private partijen de focus van de tender wijzigen en de bouwveloppe en de beeldkwaliteit bepalen voor de herontwikkeling van ons eigendom. Volstrekt ridicuul;

- De tenderopdracht en afspraken waren duidelijk. Los van de private plotten het Zomerhofkwartier ontwikkelen. En een autonome ontwikkeling van het private plot door Van Der Eijk Beheer BV;
- Het college en het ambtelijk projectteam zijn, doordat ze gedurende het spel de spelregels veranderen, onbetrouwbaar. Bovendien gaat de raad over het vaststellen van een Masterplan;

24.1 Initiatief herontwikkeling Schoterbosstraat 11 (vervolg)

24.2 Relatie met het Masterplan (vervolg)

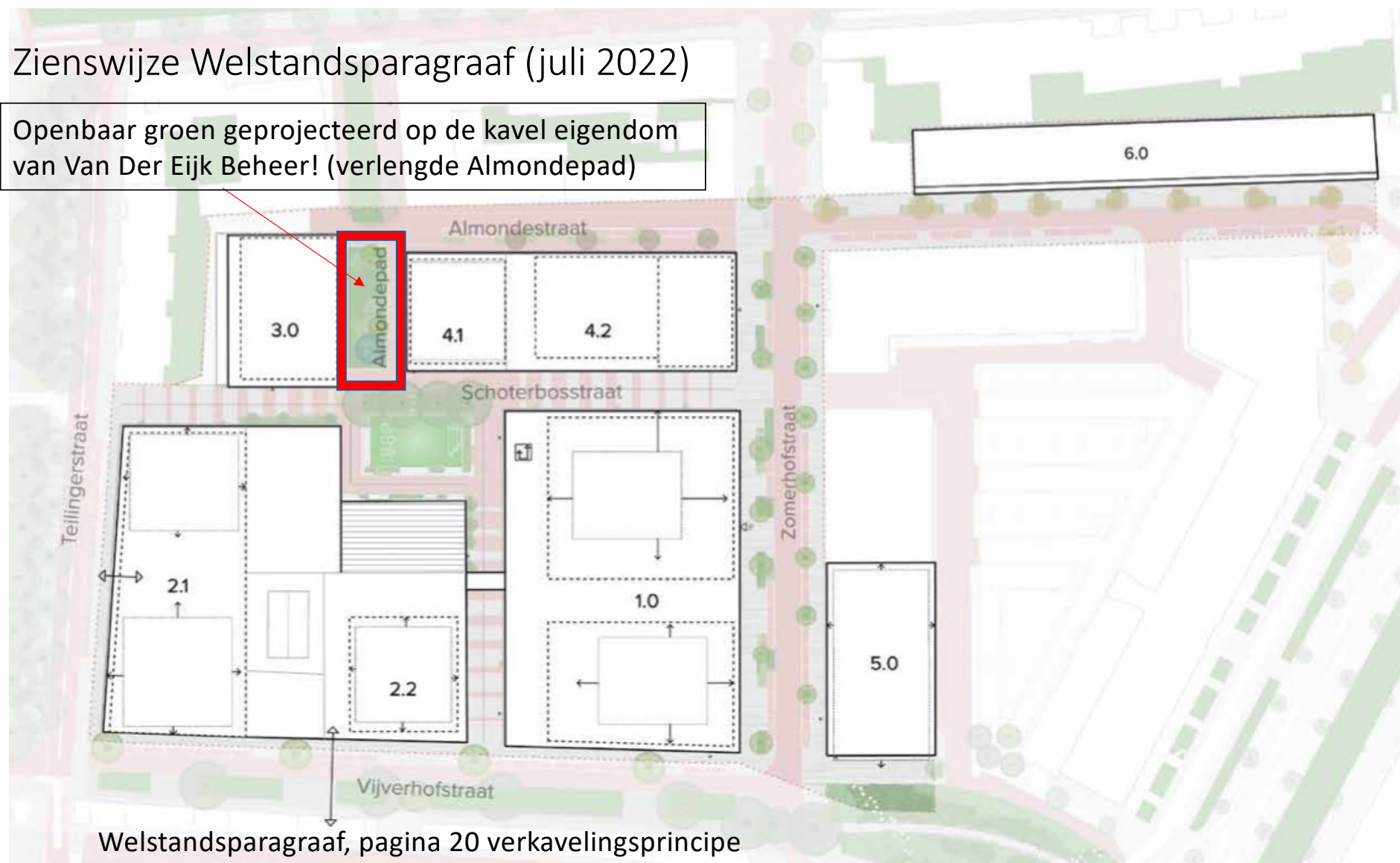
- Het herontwikkelingsproces van onze kavel heeft door de tunnelvisie van college en ambtelijk projectteam aanzienlijke vertraging opgelopen resulterend in een conserverende bestemming nu. Volstrekt onaanvaardbaar daar de gemeente al sinds 2018 op de hoogte is van onze intentie om zelf te ontwikkelen waarbij een bestemmingswijziging naar wonen gewenst is;
- Er wordt steeds aangegeven dat onze plannen ruimtelijk en programmatisch niet inpasbaar zijn. Dit echter zonder een door de raad vastgesteld Stedenbouwkundig plan of Nota van Uitgangspunten.

Er ligt ook helemaal geen stedenbouwkundige visie onder de beperking van 16m tot 25m hoog op onze locatie. Ontwikkelcombinatie Leyten/Stebru realiseert zelf tussen de 23m en 33m hoog aan de Noordsingelzijde;

- Wij maken dan ook bezwaar tegen de conserverende bestemming van onze kavel in het Ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier zoals nu wordt voorgesteld.

Zienswijze Welstandsparagraaf (juli 2022)

Openbaar groen geprojecteerd op de kavel eigendom van Van Der Eijk Beheer! (verlengde Almondepad)



Welstandsparagraaf, pagina 20 verkavelingsprincipe

24.3 Welstandsparagraaf

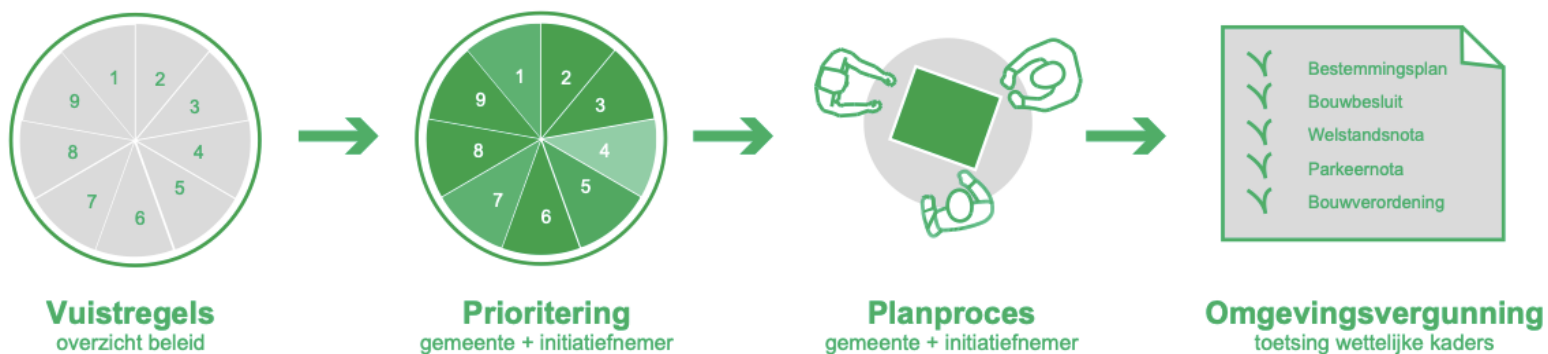
- Zowel in het Masterplan alsook in de Welstandsparagraaf worden in visuals, maquette en verkavelingen de positie, het eigendom en de belangen van Van Der Eijk beheer BV volkomen genegeerd;
- Respectloos en onrechtmatig. Zeker als je in gesprek bent met de gemeente over herontwikkeling van je eigen private plot;
- Het creëert bovendien een totaal verkeerd beeld naar alle belanghouders in het participatieproces en naar de gemeenteraad. Herontwikkeling van onze kavel zal immers leiden tot een nieuw gebouw op die plek en verdere verdichting van het Zomerhofkwartier.

Ruimtelijk beleid en procesgang gemeente (opgenomen in onze ontwikkelvisie 2021)

Duurzame toekomstwaarde

Rotterdamse stadswijken hebben een levendig karakter en een rijke cultuurhistorie. Stadswijken moeten kunnen meebewegen met hoe geleefd en gewoond wordt in de stad, nu en in de toekomst. Rotterdam richt zich op duurzame toekomstwaarde voor de stadswijken: economisch, sociaal en cultureel. Bouwprojecten dienen daarom toekomstbestendig te zijn (robuust en resiliënt) en toekomstwaarde voor de wijk te creëren.

De Rotterdamse Vuistregels zijn een overzicht van het ruimtelijke beleid van de gemeente. Hiermee creëren we toekomstwaarde voor onze stad. In ieder bouwproject bepalen gemeente en initiatiefnemer gezamenlijk de prioritering en haalbaarheid van de verschillende vuistregels op de specifieke locatie.



Ook de gemeenteraad voelt zich buitenspel gezet (februari 2022)



GroenLinks

GEMEENTERAAD

Vergadering van

24 FEB. 2022

AANGENOMEN

Motie: Volgorde op orde

De gemeenteraad van Rotterdam, in vergadering bijeen op 24 februari 2022 ter bespreking het Masterplan Zomerhofkwartier

Constateernde dat:

- De besluitvorming over gebiedsontwikkelingen in de stad bij de raad ligt;
- Het college bij de totstandkoming van het Masterplan Zomerhofkwartier al grotendeels onomkeerbare kaders heeft gesteld aangaande de ontwikkeling in dit gebied;
- Dit vaker het geval is geweest bij verschillende gebiedsontwikkelingen in de stad.

Overwegende dat:

- De raad nu vaak onvoldoende in positie is om te kunnen bijsturen op processen en mogelijke uitkomsten bij gebiedsontwikkelingen in de stad;
- De huidige werkwijze van het college de lokale democratie beperkt aangezien de raad in veel gevallen niet meer in de positie is om bij te sturen op basis van bijvoorbeeld insprekersbijdragen;
- Het college een betrouwbare partner moet zijn richting marktpartijen en daarom ook expliciet aan marktpartijen moet uitleggen dat de definitieve beslissingsbevoegdheid bij de raad ligt en er voorafgaand daaraan geen onomkeerbare besluiten gemaakt kunnen worden.

Verzoekt het college:

- Bij het ontbreken van een vigerend kader bij opening van een gezamenlijke tender tussen gemeente en marktpartijen, de mee te geven kaders aan de tender voor te leggen aan de raad, alvorens de tender op de markt verschijnt;
- Over de uitvoering hiervan te rapporteren aan de raad.

En gaat over tot de orde van de dag.

Chantal Zeegers
D66 Rotterdam

Robin de Roon
D66 Rotterdam

Co Engberts
PvdA Rotterdam

Arnd Kockelkoren
GroenLinks

Tegen: pvv.

ChristenUnie SGP Rotterdam

GROENLINKS

D66
rotterdam

DE ROTTERDAMSE BV

CDA ROTTERDAM

GEMEENTERAAD

Vergadering van

24 FEB. 2022

AANGENOMEN

MOTIE EEN STAP VOORUIT; NAAR GEDRAGEN PLANNEN VOOR ZOHO

De gemeenteraad van Rotterdam bijeen op 24 februari 2022 ter bespreking van het masterplan Zomerhofkwartier.

Constateernde dat:

- De herontwikkeling van Zoho via een tender is gestart en in samenspraak met de zittende ondernemers geleid heeft tot de Zoho principes;
- Er enige tijd is gaan zitten tussen de voorlopige gunning en het vaststellen van het masterplan;
- Omwonenden niet betrokken geweest zijn bij de totstandkoming van het masterplan;
- ZOHO Citizens via ZOHO-principes vooraf input hebben geleverd en ook hebben mee-beoordeeld;
- Commissie en raad viermaal geïnformeerd zijn door het college over ZOHO sinds de start tender in 2018 zonder dat dit heeft geleid tot een inhoudelijke bespreking;
- Tijdens de commissie naar voren kwam dat bij zowel ondernemers als omwonenden desondanks zorgen leven over cruciale punten in het masterplan, zoals de bouwhoogte aan de Teijlingstraat, locatie van de NAS, bezonning en parkeren;
- De ontwikkelaar die verantwoordelijk is voor de participatie middels een brief de raad heeft geïnformeerd over het afgelopen proces en daarin aangeeft dat er te veel tijd voorbij is gegaan voordat de ZOHO beraad operationeel wordt.

Overwegende dat:

- Het winnen van een tender voor een gebied nooit kan betekenen dat wijkraad en/of raad geen rol meer hebben in het proces;
- Duidelijk moet zijn welke afspraken er tussen gemeente en ontwikkelaar gemaakt zijn, hoe dit nageleefd wordt in de toekomst en welke rol bewoners en ondernemers hierin hebben;
- De winnaar van de tender zelf verantwoordelijk is voor het organiseren van voldoende draagvlak en de gemeente daarop streng behoort toe te zien;
- De raad toeziet op goede ruimtelijke ordening en participatie en het draagvlak weegt tegenover het algemeen belang van de transformatie van dit gebied.

Verzoekt het college:

- De raad op hoofdlijnen inzicht te geven in gemaakte afspraken in de gunning;
- Stevig toe te zien op het verloop van het verdere participatieproces op weg naar een nieuw bestemmingsplan en, waar nodig, de ontwikkelaar aan te spreken op zijn verantwoordelijkheid;
- De ontwikkelaar aan te spreken op het snel operationeel worden van het ZOHO-beraad en erop toe te zien dat de belanghebbende partijen daarin vertegenwoordigd zijn;
- Hierover voor de zomer te rapporteren aan de raad.

En gaat over tot de orde van de dag.

Tjalling Vonk
ChristenUnie-SGP

Astrid Kockelkoren
GroenLinks

Christine Zandberg
CDA

Chantal Zeegers
D66

Hannognes Faber
VVD

In de behandeling van het Masterplan ZOHO in de commissie BWB van februari 2022 vraagt, toen nog raadslid, mevrouw Zeegers aan voormalig wethouder Kurvers of er nog studentenhuisvesting gerealiseerd kan worden in het Zomerhofkwartier.

Een goed voorbeeld dat de raad daadwerkelijk buitenspel stond want studentenhuisvesting in ZOHO hadden wij in september 2021 al voorgesteld aan de gemeente. De raad komt bij behandeling van het Masterplan met totaal 3 moties.

Aanpak woningtekort studenten (2023): mooie woorden geen daden



Welkom Nieuws Sport Rotterdam Marathon Bureau Rijnmond

Honderden nieuwe studentenwoningen in Rotterdam, maar gemeente wil ook minder buitenlandse studenten

Jan-Roelof Visscher

10 februari 2023, 18:07 • 6 minuten leestijd



<https://www.rijnmond.nl/nieuws/1614821/honderden-nieuwe-studentenwoningen-in-rotterdam-maar-gemeente-wil-ook-minder-buitenlandse-studenten>

Meer studentenwoningen bouwen

De gemeente Rotterdam heeft afgesproken snel te gaan bouwen. De komende vier jaar komen er 1600 woningen bij. Nu al is duidelijk dat het niet genoeg is. Tot 2030 zouden er zesduizend studentenwoningen bij moeten. Bouwwethouder Chantal Zeegers: "We kijken bij ieder bestemmingsplan of we toch nog wat extra studentenwoningen erbij kunnen doen. We zoeken locaties bij het openbaar vervoer en onderwijsinstellingen. Dan kijken we niet alleen naar de universiteit en de hogeschool, maar ook naar mbo-scholen. We zien dat ook mbo-studenten moeilijk een kamer kunnen vinden"

Waarom wordt er dan bij het Ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier, niet naar de mogelijkheid van extra studentenwoningen gekeken terwijl ze door ons op een presenteerblaadje worden aangeboden? En er diverse onderwijsinstellingen zoals de Horeca vakschool, het Grafisch Lyceum en het Zadkine College in de buurt liggen. Evenals hoogwaardig openbaar vervoer.

Gemeente Rotterdam

Legenda

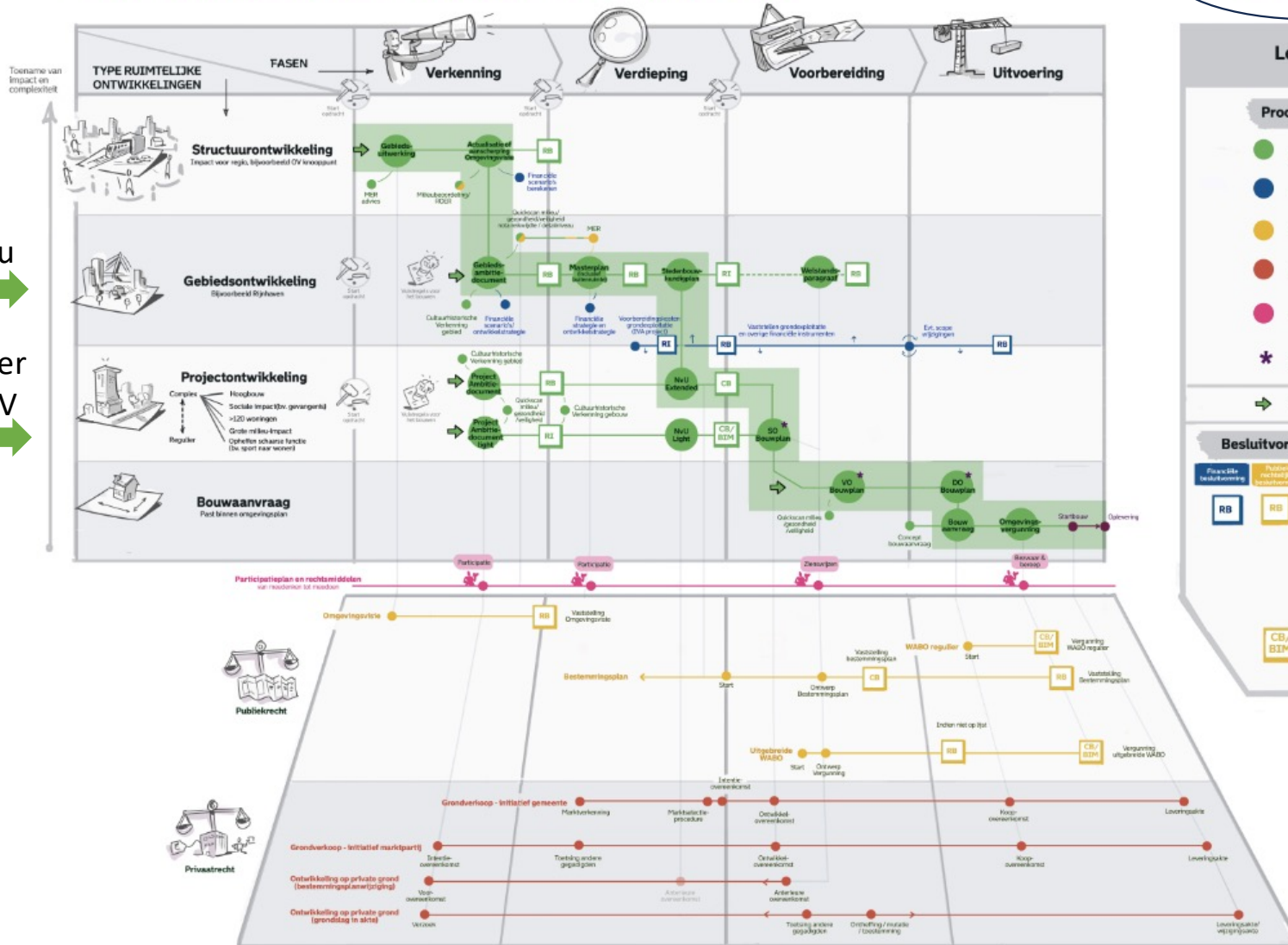
- Ruimtelijke producten
- Financiële producten
- Producten publiek recht
- Producten privaaf recht
- Participatieplan
- Externe producten binnenkomendplan

➔ Mogelijke start ruimtelijke ontwikkeling

The diagram illustrates the hierarchy of decision-making bodies in a company, categorized by the type of decision-making process:

- Financiële besluitvorming (Financial decision-making):**
 - RB (Raad bestuurvormend)
 - CB/BIM (Besluit in Mandaat)
- Technische, commerciële besluitvorming (Technical, commercial decision-making):**
 - RB (Raad bestuurvormend)
 - CB/BIM (Besluit in Mandaat)
- Strategische besluitvorming (Strategic decision-making):**
 - RB (Raad bestuurvormend)
 - RI (Raad informierend)
 - CB (College besluit)
 - CB/BIM (Besluit in Mandaat)

Proces Van Der
Eijk Beheer BV



24.4 Gemeentelijke procedures

- Ons verzoek in februari 2023 om de Coördinatieregeling ook van toepassing te verklaren voor onze herontwikkelingslocatie om zo tot een integrale bestemmingsplanwijziging te komen wordt afgewezen met als argument dat de planontwikkeling van onze locatie nog niet zo ver is. Dat is bijzonder te noemen zeker omdat de gemeente de vertraging zelf veroorzaakt;
- In februari 2022 vraagt mevrouw Zeegers al om studentenhuisvesting in ZOHO. En in februari 2023 presenteert wethouder Zeegers de 'Aanpak woningtekort studenten'. Dat in tijden van een doorbouwakkoord wij geen medewerking van de gemeente krijgen om betaalbare studentenwoningen te realiseren vinden wij onbegrijpelijk. Zo wordt het woningtekort alleen maar groter en zijn starters op de woningmarkt kansloos;
- In juli 2023 hebben wij vervolgens een anterieure voorovereenkomst ontvangen van de gemeente. Ook daarin wordt het Masterplan Zomerhofkwartier als kader voor de herontwikkeling van onze kavel opgevoerd. Daaruit blijkt dat nooit serieus naar onze ontwikkelvisie van 2021 is gekeken. Wanneer we het Masterplan aanhouden dan mogen de woningen niet kleiner zijn dan 50 m2 GBO. De studentenwoningen zijn 21 m2 GBO. Bovendien staat het Masterplan maximaal 600 woningen toe. Zonder extra verdichting gaan wij daar met de ontwikkelcombinatie Leyten/Stebru nooit uitkomen en dat is ook steeds zo gebleken;

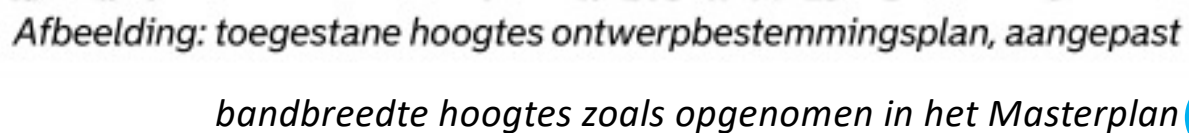
24.4 Gemeentelijke procedures (vervolg 1)

- Hoe volgens het college en het cluster Stadsontwikkeling Rotterdam het besluitvormingsproces rond de gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier en de projectontwikkeling op private grond had moeten lopen blijkt uit de afdoening van de motie 'Volgorde op orde' [23bb004690] door het college van juni 2023;
- Duidelijk blijkt dat door het ambtelijk projectteam en het college maar wat wordt aangemodderd resulterend in een Ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier wat er nu ligt;
- Dat was al door de gemeenteraad geconstateerd in februari 2022 met de motie 'Volgorde op orde' maar duurt nog steeds voort. Wat ook blijkt uit de behandeling van de ingediende zienswijzen door het college zoals opgenomen in het raadsvoorstel van 19 maart jl.;
- Het feit dat het college als argument opvoert dat het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen nog niet bestond en dat het college volgens de systematiek van de Gemeentewet bevoegd was het Masterplan vast te stellen geeft aan hoe serieus zij daadwerkelijk uw motie 'Volgorde op orde' nemen en uw positie en rol als hoogste orgaan in de lokale democratie respecteren. Het zou het college meer sieren wanneer ze gemaakte fouten die het vertrouwen hebben geschaad en rechtsongelijkheid hebben gecreëerd, zouden herstellen.

24.4 Gemeentelijke procedures (vervolg 2)

- Bovendien is het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen niet fonkelnieuw. Er bestond al ruimtelijk beleid en een planproces genaamd 'Vuistregels Stadswijken' waarnaar wij ook hebben verwezen in onze ontwikkelvisie van september 2021;
- Verder is het opmerkelijk dat het college voor andere processen zoals bijvoorbeeld voor de Kaai wel het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke ontwikkelingen nu als leidraad neemt maar met dit raadsvoorstel van 19 maart jl. geen herstelbesluit voorlegt voor de procesgang rondom ZOHO. Dit terwijl juist de motie 'Volgorde op orde' tot het opnieuw formuleren van het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen heeft geleid. Zie ook:

<https://gemeenteraad.rotterdam.nl/Agenda/Document/b6529588-b2d9-4bd3-9f60-e84e7787f2a3?documentId=3e5eba59-239f-4e69-b071-44614addcdf8&agendatItemId=b0fcddb8-5d9a-40f0-b251-33d756520601>



Bijzonder hoe de ontwikkelcombinatie Leyten/Stebru met bouwhoogtes speelt in de periode tussen Masterplan en Ontwerpbestemmingsplan zonder ruimtelijk kader in de vorm van een door de raad vastgesteld Stedenbouwkundigplan. In beantwoording van de zienswijzen doet het college voorkomen als of door participatie hoogtes zijn verlaagd aan de Teilingerstraat en dat deze zijn gecompenseerd aan de Zomerhofstraat. Het saldo is na aanpassing 7m hoger (+15 en -8) dan de maximale hoogte Masterplan met een minimale verlaging van bouwhoogte aan de Teilingerstraat. Alle ruimte voor invulling door ontwikkelcombinatie Leyten/Stebru maar wij worden beperkt. Willekeur!

In de collegebrief van 20 augustus 2023 aan de gemeenteraad bij het ter inzage leggen van het Ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier wordt over de ontwikkeling van onze kavel aan de Schoterbosstraat 11 het volgende geschreven:

De kavel aan de Schoterbosstraat 11 houdt de bestemming 'Bedrijf'. Hier is conform het huidige gebruik een aannemersbedrijf met werkplaats met maximaal milieucategorie 2 toegestaan. De eigenaar van dit pand heeft de gemeente kenbaar gemaakt zelf nieuwbouw te willen ontwikkelen. Het gesprek over omvang en programma is echter nog niet afgerond, daarom is dit pand conserverend bestemd.

De kavel met de bestemming Gemengd direct ten noorden van de Schoterbosstraat 11 kent een vlak met een bouwaanduiding [sba-6], waarvoor geldt dat dit vlak niet bebouwd mag worden. Burgemeester en wethouders kunnen een afwijking toestaan onder voorwaarde dat (o.a.) de minimale afstand tussen de gevels van gebouwen op maaiveldniveau ten minste 6,40 meter bedraagt. Dit is gedaan om de optie open te houden dat hier in samenhang met de mogelijke plannen van de eigenaar van de Schoterbosstraat 11 een goed stedenbouwkundig eindbeeld kan ontstaan. Het totaal toegestane aantal m2 in dit ontwerpbestemmingsplan blijft daarbij gelijk.

Dat zou betekenen dat de herontwikkeling van Schoterbosstraat 11 binnen het programma en m2 BVO van het huidige Ontwerpbestemmingsplan gerealiseerd zou moeten worden terwijl de bestemming van onze plot niet wijzigt volgens het Ontwerpbestemmingsplan. Dat rijmt totaal niet met elkaar. Er wordt ook geen reservering gemaakt in dit Ontwerpbestemmingsplan voor het aantal woningen en m2 BVO wat voor toekomstige herontwikkeling van de Schoterbosstraat dan beschikbaar zou zijn.

Het maximaal aantal woningen zoals nu opgenomen in het Ontwerpbestemmingsplan bedraagt 600 woningen en de minimale grote 50m2 GO per woning. Met deze uitgangspunten zouden we feitelijk geen haalbaarheidsstudie meer hoeven te doen want studentenwoningen zoals wij die reeds sinds september 2021 (!) voorstellen zijn circa 21m2 GO. Verder stellen we 150 studentenwoningen voor. Die zouden dan ten koste moeten gaan van het woningprogramma van ontwikkelcombinatie Leyten/Stebru. Daar kom je nooit uit. Extra verdichting is noodzakelijk en conform oorspronkelijke uitgangspunten van een autonome ontwikkeling van Schoterbosstraat 11.

24.5 Participatie, bouwhoogte en programma

- Duidelijk mag inmiddels zijn dat het Masterplan niet met onze inbreng tot stand is gekomen;
- Dat het Masterplan, door het college en het ambtelijk projectteam, als stedenbouwkundig, ruimtelijk en programmatisch kader wordt gehanteerd voor de autonome herontwikkeling van ons plot aan de Schoterbosstraat 11 schendt alle participatieregels zoals opgenomen in de Omgevingswet;
- Ook kan participatie niet worden geborgd als belangrijke RO-producten als een door de raad goedgekeurd Stedenbouwkundigplan en goedgekeurde Welstandsparagraaf ontbreken. Hoe kan het bijvoorbeeld dat in dit Ontwerpbestemmingsplan de maximale bouwhoogte zoals geformuleerd in de tenderopdracht afwijkt (was 50m, nu 54m) en de maximale verdichting toeneemt ten opzichte van de tenderopdracht (was 67.000 m² BVO, nu 73.800 m² BVO) zonder dat de raad zich hierover heeft uitgesproken?;
- Bijzonder ook dat ontwikkelcombinatie Leyten/Stebru alle ruimte krijgt om hun kavels na vaststelling Masterplan verder te optimaliseren en die ruimte ons niet wordt geboden. Daar blijkt willekeur uit!;

24.5 Participatie, bouwhoogte en programma (vervolg)

- Bij een juiste procesgang hadden we reeds in september 2021 of februari 2022 het Projectambitiedocument kunnen vaststellen en kunnen beginnen met het opstellen van een Nota van Uitgangspunten voor herontwikkeling van de Schoterbosstraat 11;
- Door het proces, in tegenstelling tot de gemaakte afspraken, samen te voegen met het gebiedsontwikkelingsproces van ontwikkelcombinatie Leyten/Stebru is het nodeloos ingewikkeld geworden en zijn wij behoorlijk benadeeld en aan het lijntje gehouden;
- Misschien hadden we een doorpak-akkoord moeten sluiten met de gemeente. Het college en het ambtelijk projectteam is al in februari 2022 door de raad op de vingers getikt door de aangenomen moties. Nu wordt twee jaar later het argument opgevoerd dat het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen nog niet was vastgesteld. Duidelijk een zwakgebod en te idioot voor woorden in tijden van een gigantisch woningtekort.

24.6 Verkeer, parkeren en bedrijfsbelang

- Als wij als enige plot in het gebied conserverend bestemd worden zullen wij onze bedrijfsbelangen moeten bewaken. Het pand is nu verhuurd aan een aannemer die onderhoud verricht aan woningen in de buurt en veel verkeersbewegingen kent. Deze zijn niet meegenomen in het verkeersmodel van het verkeersonderzoek;
- De beoogde wijkfunctie van het nieuwe Zomerhofplein, het dakpark met veel voetgangers, wonen in de nabijheid van onze bedrijfslocatie zal tot onveilige situaties en overlast over en weer leiden;
- En dit wordt dan het uitzicht vanaf de nieuwe tribune en het terras aan het nieuwe Zomerhofplein:



24.7 Resumerend

- Wij verzoeken de leden van de gemeenteraad om het ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier niet goed te keuren. Primair vanwege het niet volgen van het huidige Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen wat rechtsongelijkheid met zich heeft meegebracht. Waar moeten wij als direct belanghebbende anders legitimatie en rechtszekerheid aan ontlelen wanneer de gemeente haar eigen procesgang en besluitvorming niet volgt?
Bovendien als u niet corrigeert dan accepteert u feitelijk dat u als gemeenteraad volledig buitenspel staat
Wij doen dan ook een beroep op u dat u als hoogste orgaan in de lokale democratie uw rol pakt en verantwoordelijkheid neemt;
- Secundair omdat een conserverende bestemming stuit op bezwaren in zake bereikbaarheid en toegankelijkheid maar ook de herontwikkeling van onze locatie nog verder zal vertragen;
- Verder verzoeken wij u zich als raad uit te spreken of de herontwikkeling van onze kavel Schoterbosstraat 11 tot extra verdichting van het Zomerhofkwartier zal leiden.

24.8 Ontwerp Omgevingsvergunning

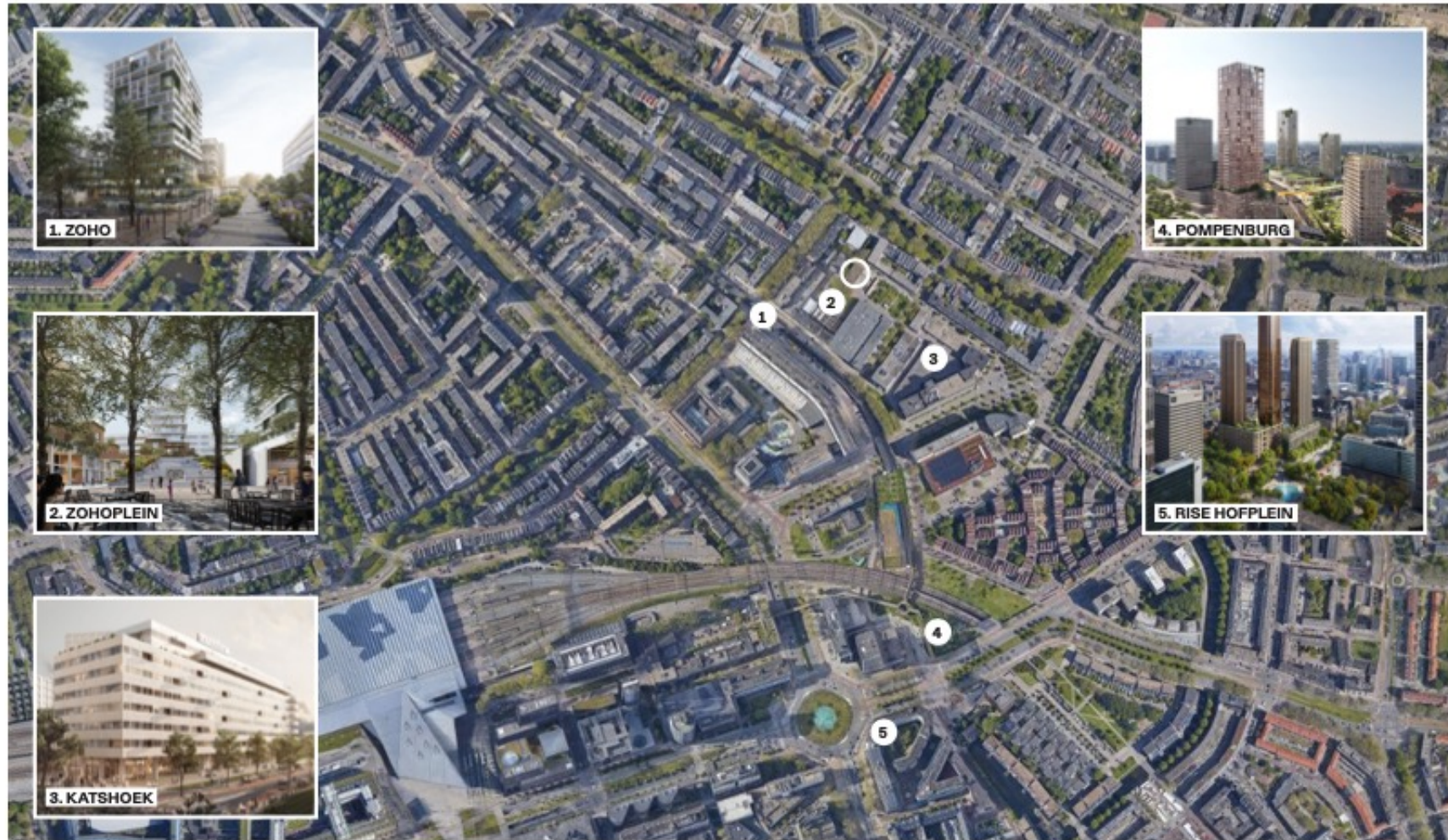
- In het kader van de Coördinatieregeling Zomerhofkwartier richt onze zienswijze zich ook op de te coördineren Omgevingsvergunningen. Hoe kunnen bouwplannen worden getoetst als er geen door de raad vastgesteld Stedenbouwkundigplan is, geen gewijzigde Nota van Uitgangspunten en geen door de raad vastgestelde Welstandsparagraaf? Ook een gevalletje volgorde niet op orde.
- Als u als raad deze foutieve procesgang niet corrigeert geeft u de regie over de ruimtelijke ontwikkelingen in het Zomerhofkwartier volledig uithanden.

Bijlage

Extra verdichting als kans voor een beter integraal plan

LOCATIE & PLANNEN

PLANNEN OMGEVING



PROGRAMMA & AMBITIES

- Woonprogramma, hoofddoelgroep studenten
- Intentieovereenkomst DUWO/Korrekt Bouw & Ontwikkeling
- Voorzieningen in de plint + in pandige fietsberging

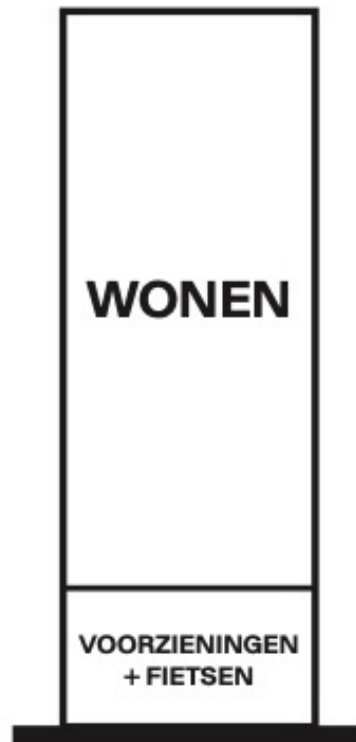
WONEN

VOORZIENINGEN + FIETSEN



PROGRAMMA & AMBITIES

- Hoog duurzaamheid ambities - houtbouw
- Prefabricatie





RUIMTELIJKE VERKENNING



FOOTPRINT