

Rotterdam, 24 april 2024

Per email

Geachte leden van de gemeenteraad Rotterdam,

Hierbij een laatste poging om u op andere gedachten te brengen en op te roepen om uw verantwoordelijkheid als gemeenteraad te nemen in het ruimtelijke ordeningsproces en tegen het herziene bestemmingsplan Zomerhofkwartier en de welstandsparagraaf Zomerhofkwartier te stemmen. Of het bestemmingsplan en de welstandsparagraaf dusdanig te herzien zodat ook onze belangen en die van andere reclamanten worden meegenomen.

Niet door nogmaals onze argumenten als reclamant 24, Van Der Eijk beheer BV, te herhalen. Die staan goed verwoord in onze insprekbijdrage [24bb002239] opgesteld voor de hoorzitting van 9 april jl. en die kunt u eenvoudig nog eens nalezen.

<https://gemeenteraad.rotterdam.nl/Agenda/Document/b743591c-9756-4ec3-bdca-3a6206bd8ecc?documentId=411929e3-a8b3-4257-96ee-170b2bf14e70&agendaltemId=38b282d1-e74f-4853-b412-a133dd9d1936>

Dat het democratische proces van ruimtelijke ordening niet goed is verlopen is met de motie 'Volgorde op orde' en met het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen meer dan duidelijk en een feit. Wat wij wel heel bijzonder vinden is dat het nog steeds voortduurt en er door de gemeenteraad niet wordt ingegrepen of wordt gecorrigeerd. Dit ruim twee jaar nadat de foutieve procesgang, die de gemeente een onbetrouwbare partner maakt, is vastgesteld (februari 2022). Als raad neemt u uw verantwoordelijkheid niet en stuurt niet bij. Dit terwijl in vergelijkbare trajecten wel gecorrigeerd wordt conform het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen (vaststellen masterplan en stedenbouwkundigplan door de raad!).

Zie hieronder voor wat betreft gebiedsontwikkeling De Kaai.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

De afgelopen periode hebben de gemeente, VORM en Amvest samengewerkt aan het masterplan, inclusief plankaart voor De Kaai. De Kaai betreft de herontwikkeling van het voormalig Unilever-terrein aan de Nassaukade in de wijk Feijenoord. Deze transformatie biedt kansen om de oude margarinefabriek, die voorheen niet toegankelijk was voor Rotterdammers, te veranderen naar een toegankelijk gebied met ruimte voor nieuwe woningen, bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen. Het industriële karakter van het gebied blijft behouden en het nieuwe openbare karakter van het gebied, biedt kansen om De Kaai als trekpleister te ontwikkelen voor heel Rotterdam.

Het college heeft op 17 januari 2023 het ambitiedocument voor De Kaai vastgesteld. Hierover is uw raad op 20 januari 2023 geïnformeerd (23bb000365). Dit besluit is genomen voordat het nieuwe besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen was vastgesteld. Na vaststelling is het ambitiedocument verder uitgewerkt in een masterplan, inclusief een plankaart die als stedenbouwkundig plan dient. In de tussentijd is het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen vastgesteld. Om hieraan zoveel mogelijk te voldoen, bieden wij dit masterplan met een plankaart als stedenbouwkundig plan vast ter vaststelling aan uw raad. Met dit voorstel leggen we zowel de stap 'Masterplan' als de stap 'Stedenbouwkundig plan' uit het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen ter vaststelling aan uw raad voor.

Het masterplan De Kaai is een verdere uitwerking van het ambitiedocument. Hierin zijn de ambities, randvoorwaarden en planregels voor verder ontwerpuitwerking van de gebouwen, de openbare ruimte en het landschap opgenomen. Het masterplan bevat ook een stedenbouwkundig plan dat als onderlegger dient voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

Een herstelbesluit was dan ook op zijn plaats geweest zeker ook omdat de fouten in de procesgang van het Zomerhofkwartier aanleiding waren voor het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen. Een belangrijke oorzaak voor de bezwaren van reclamanten is gelegen in het feit dat een door de raad goedgekeurd stedenbouwkundigplan ontbreekt als kader voor de ontwikkeling van het Zomerhofkwartier. De willekeur in hoe wordt omgegaan met ruimtelijke initiatieven en visies van belanghebbenden in het gebied is hier exemplarisch voor.

Ook uit het afdoeningsvoorstel van wethouder Zeegers [24bb002619] naar aanleiding van de behandeling in de commissie BWB blijkt weer duidelijk dat het college en het ambtelijk projectteam lak hebben aan uw positie en van mening zijn dat zij alleen zeggenschap hebben over de ruimtelijke ontwikkelingen in onze stad en dat uw positie als hoogste orgaan in de lokale democratie volledig wordt genegeerd.

Voor wat betreft de afdoening van toezegging [24bb002562] wat de afweging is om wel/niet een 'witte vlek' in een ontwerpbestemmingsplan op te nemen en waarom dat voor onze plot niet is gedaan wordt ook weer de zaak compleet verdraaid. Wij hebben een ontwikkelambitie gepresenteerd in september 2021. Toen was het ruimtelijk planproces vastgelegd in de Rotterdamse vuistregels. Dat hebben we ook in onze ontwikkelambitie opgenomen. Kijkend naar het Besluitvormingsproces Ruimtelijke Ontwikkeling betreft het projectontwikkeling op eigen grond. Dat proces had eind 2021 gewoon kunnen starten los van de gebiedsontwikkeling.

Nu wordt ons verweten dat er nog geen sprake is van een lopende of aanstaande ruimtelijke procedure waardoor er niet voor gekozen is om dit als witte vlek buiten het bestemmingsplan Zomerhofkwartier te houden. Een omkering van de feiten daar de vertraging door de gemeente zelf wordt veroorzaakt.

Dat komt doordat in het masterplan de focus en opdracht van de tender is gewijzigd door Leyten/Stebru en dit klakkeloos is overgenomen door de gemeente. Vanaf dat moment is de gemeente het proces van gebiedsontwikkeling en ontwikkeling van onze private plot gaan mengen. Procedures waarvan men nu zegt dat deze elkaar bijten. Nou dat hebben we geweten want daardoor komen we er in een samenwerking met de gemeente en/of Leyten/Stebru nooit uit.

We hebben inderdaad ervaren dat het initiatief bij de markt ligt vanwege capaciteitsproblemen bij de gemeente en er alle ruimte wordt geboden door het college om de belangen van overige belanghebbenden in het gebied, zoals die van Van Der Eijk Beheer BV, te schaden en dat is onacceptabel.

Heb je het goed gedaan als gemeente wanneer er ruim 20 bezwaren zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier en wanneer er zeker 3 reclamanten, waaronder wij, een procedure starten bij de Raad van State wanneer dit niet wordt gecorrigeerd? Een procedure die in de huidige praktijk zeker 2,5 jaar vertraging geeft. En met een heel grote kans dat de gemeente op haar vingers wordt getikt en dat plannen voor de ontwikkeling van het Zomerhofkwartier van tafel gaan of moeten worden aangepast. Dit terwijl er grote behoefte is aan nieuwe woningen. Dit los van de maatschappelijke schade die hierdoor ontstaat.

Wij hebben steeds aangegeven dat wij willen samenwerken om tot een integraal en beter bestemmingsplan te komen en niet de weg van een Raad van State procedure op te willen. Wij hebben in de ruim 30 jaar dat we actief zijn in de woningmarkt nog nooit ergens bezwaar tegengemaakt. Maar wanneer het herziene voorstel bestemmingsplan en welstandsparagraaf Zomerhofkwartier wordt gevolgd dan zien wij geen andere mogelijkheid dan het starten van een dergelijke procedure om onze belangen te beschermen en ons recht te halen. En dat is niet bedoeld als dreigement maar helaas bittere noodzaak.

Wij hebben er naar onze mening alles aan gedaan om tot samenwerking en overeenstemming te komen maar worden niet gehoord en al sinds september 2021 aan het lijntje gehouden door het college en het gemeentelijk projectteam. Dit terwijl we in het hart van het nieuwe Zomerhofkwartier positie hebben en sinds 2018 bij de gemeente hebben aangegeven zelf onze plot te willen ontwikkelen.

We stellen een maatschappelijk programma voor van circa 150 studenten studio's van 21m2 GBO onder de kwaliteitskortingsgrens met een maatschappelijke functie in de plint van het gebouw zodat het bijdraagt aan de buurt. We willen emissieloos bouwen in hout en CO2 langjarig opslaan in het gebouw om zo een gezondere leefomgeving te creëren. We hebben dezelfde architect gecontracteerd als gebiedsontwikkelaar Leyten/Stebru zodat we qua beeldkwaliteit goed kunnen aansluiten op de plannen van de gebiedsontwikkeling. We bieden aan om onze ontwikkelplot te verschuiven richting kavel 4 zodat er een verbinding komt tussen het nieuwe Zomerhofplein en de Noordsingel en het wensbeeld van de gemeente gerealiseerd kan worden. Maar niks is voldoende om daadwerkelijk aan de herontwikkeling van onze kavel, Schoterbosstraat 11, samen met de gemeente invulling te gaan geven.

Er is ons wel na ruim 2 jaar in juli 2023, met een aanvulling voor wat betreft de financiële vergoeding in september 2023, uiteindelijk een concept anterieure voorovereenkomst voor herontwikkeling van onze plot aangeboden maar wanneer je dan in de considerans (de overwegingen en duiding hoe partijen zijn gekomen tot het sluiten van de voorovereenkomst) wijzigen probeert aan te brengen om het juiste kader te scheppen dan is dat niet de bedoeling. Het is eigenlijk de bedoeling dat je tekent bij het kruisje om in ieder geval geregeld te krijgen dat de gemeentelijke kosten gedekt zijn.

Maar wij tekenen geen anterieure voorovereenkomst waar wederom wordt gesteld dat voor de herontwikkeling van onze plot het Masterplan Zomerhofkwartier leidend is. Dat is tegen de afspraak die voorafgaand aan de tender met ons en met de winnaar van de tender zijn gemaakt en die duidelijk in de nota van uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling staan: het ontwikkelen van het gebied zonder de private plots!

Wij accepteren niet dat zonder onze inbreng en zonder een door de raad vastgesteld stedenbouwkundigplan door een private partij wordt bepaald dat wij maar 16 m hoog mogen bouwen en zij zelf aanpalend 23 m en 34 m hoog en in het plangebied 54 m hoog. Het college en het ambtelijk projectteam staat dat klakkeloos toe en u als gemeenteraad ook wanneer u instemt met het herziene ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier. Daardoor is er enerzijds sprake van onbetrouwbaarheid (tijdens het spel de regels veranderen) en anderzijds van willekeur.

Het heeft bovendien geen zin om een haalbaarheidsonderzoek te doen om tot een nota van uitgangspunten te komen en vervolgens een anterieure overeenkomst als ons ontwikkelvoorstel van september 2021 nooit gerealiseerd kan worden binnen het masterplan!

Wij stellen immers studentenwoningen voor van 21 m2 GBO en binnen het masterplan mogen woningen niet kleiner zijn dan 50 m2 GBO. Dan past een woonprogramma met studentenwoningen nooit.

Studenten mogen blijkbaar wel in de Esch in flexwoningen wonen naast de Joodse begraafplaats maar niet in het Zomerhofkwartier. Dit terwijl wethouder Zeegers zelf als sinds februari 2022 om studentenwoningen in het Zomerhofkwartier vraagt en eenvoudig ons ontwikkelvoorstel had kunnen omarmen.

Daarnaast is er een maximaal aantal woningen en een maximaal aantal m2 BVO vastgelegd in het masterplan. Onze herontwikkeling zou dan niet leiden tot extra verdichting en ten koste moeten gaan van het programma van gebiedsontwikkelaar Leyten/Stebru. Daar gaan we nooit uitkomen met elkaar en dat is ook steeds gebleken.

We hebben geprobeerd de considerans in de anterieure voorovereenkomst te wijzigen met deze steekhoudende argumenten maar werden wederom niet gehoord met een laatste e-mailwisseling van 19 januari jl. met het ambtelijk projectteam (eventueel beschikbaar).

In het voorliggende herziene raadsvoorstel bestemmingsplan Zomerhofkwartier staat ook ten aanzien van toekomstige herontwikkeling van onze plot dat het totaal aantal m2 niet zal toenemen terwijl we nu conserverend bestemd worden. Dat rijmt totaal niet met elkaar. De herontwikkeling van onze plot zal tot een groter volume leiden en tot extra verdichting. Anders zou er in het nu ter besluitvorming voorliggende herziene bestemmingsplan Zomerhofkwartier een reservering moeten worden gemaakt hoeveel wij van het totale aantal m2 BVO in dit bestemmingsplan Zomerhofkwartier zouden mogen ontwikkelen en hoeveel woningen dat dan zouden mogen zijn en dat gebeurt ook niet.

Wat steeds de bottleneck is is dat een door de raad vastgesteld stedenbouwkundigplan Zomerhofkwartier ontbreekt en dat het Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen niet wordt gevolgd. Particuliere initiatieven worden door het college en het ambtelijk projectteam afgewimpeld omdat ze niet zouden passen in het stedenbouwkundige assemble. Het college en het ambtelijk projectteam gaan daar helemaal niet over. Zeker niet omdat op het gebied van stedenbouw er voor het Zomerhofkwartier geen door de gemeenteraad geaccordeerde kaders zijn vastgesteld. De gebiedsontwikkelaar Leyten/Stebru krijgt wel alle ruimte om af te wijken van het masterplan in hoogten en volume. Alle participatieprincipes zoals opgenomen in de Omgevingswet worden geschonden evenals de gelijkheidsprincipes. Dit als resultante van dat het initiatief aan de markt wordt overgelaten. De lokale democratie doet zijn werk niet als de gemeenteraad instemt met dit herziene bestemmingsplan Zomerhofkwartier.

En ook de woonconsument is niet gebaat bij een vertraging van minimaal 2,5 jaar in geval van een Raad van State procedure. Daarnaast zal vertraging tot forse schade leiden bij de gemeente onder meer voortvloeiend uit de contracten tussen Leyten/Stebru en de gemeente. Wij zullen een WOB-verzoek doen om deze contracten te kunnen inzien.

Wij roepen u dan ook op om er zorg voor te dragen dat ook onze belangen worden gehoord in de ontwikkeling van het Zomerhofkwartier.

Wij zouden bijvoorbeeld in samenwerking met de gemeenteraad en een stedenbouwkundige voor eind 2024 tot een integraal stedenbouwkundigplan kunnen komen wat ook recht doet aan de belangen van partijen die anders naar de Raad van State moeten om hun recht te halen. Er is echt een beter integraal plan mogelijk met veel meer kwaliteit dan het plan dat er nu ligt! Daar zouden wij liever in investeren dan in een procedure bij de Raad van State want daar heeft echt helemaal niemand baat bij.

Het is onbegrijpelijk dat het college en het ambtelijk projectteam liever vasthouden aan hun tunnelvisie dan in gesprek te gaan met de overige belanghebbenden in het gebied.

Misschien zou u als gemeenteraad daarop moeten corrigeren om grote maatschappelijke schade te voorkomen.

Wij vertrouwen erop dat u uw verantwoordelijkheid neemt.

Wanneer u nog vragen heeft of een toelichting wenst neemt u dan contact op met

Met hartelijke groet,
Namens Van Der Eijk Beheer BV