

Mondelinge toelichting zienswijze Urban Minds B.V. en Central010 B.V.

Subcommissie Bestemmingsplannen over ontwerpbestemmingsplan Schiekadeblok

Geachte commissieleden,

Mijn naam is Erwin van Berkel, directeur van Urban Minds en Central010. Deze ondernemingen zijn als eigenaar en ontwikkelaar belanghebbende bij het Schiekadeblok. Onze grondpositie betreft de Delftsestraat 11 en 15, gelegen aan de zuidoostzijde van het blok.

Op 27 juli 2022 heeft CMS Advocaten namens ons een zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. Ik kom deze zienswijze vandaag toelichten en zal ook reageren op de zienswijzerapportage, die wij met verbazing hebben gelezen.

Plan van Urban Minds

Urban Minds heeft een volwaardig alternatief ontwikkeld voor het gemeentelijke plan voor het Schiekadeblok. Ten opzichte van de gemeentelijke plannen – waarop het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd – zit het verschil hem in de locatie van de hoge toren. De door Urban Minds voorgestelde positionering is in veel opzichten gunstiger.

Wij zijn in 2019 op eigen kracht begonnen met ontwikkelen. Sindsdien hebben wij ons plannen vervolmaakt tot de huidige versie van juli 2022. Het huidige plan is gebaseerd op de NvU van mei 2020 en wijkt daarmee wezenlijk af van voorgaande plannen. Deze versie hebben wij voorzien van een ruimtelijke onderbouwing van adviesbureau Aveco de Bondt. In onze zienswijze hebben wij de gemeente gevraagd om ons plan te beoordelen en te vergelijken met het gemeentelijke plan. In de zienswijzerapportage lazen wij – tot onze grote verbazing – dat de gemeente ons plan niet bij de besluitvorming wil betrekken.

Grondpositie

Eén van de argumenten die worden gebruikt om het plan van Urban Minds aan de kant te schuiven, is dat Urban Minds niet beschikt over alle benodigde gronden om haar plan te ontwikkelen. Dit geldt echter net zo goed voor het gemeentelijke plan, waar onder meer ook onze locatie voor nodig is. Bovendien vinden wij – en dat is gebruikelijk – dat éérs moet worden gekozen voor de beste stedenbouwkundige invulling (het "wat") en daarna naar de verwerving van de benodigde gronden (het "hoe"). Deze aanpak wordt nu juist ook ondersteund door de raadsbrief van 28 april 2020 (pagina 5) waar in de reactie op de zienswijze naar verwezen wordt.

Over de stedenbouwkundige invulling zeg ik het volgende.

Hoogbouwvisie

Het plan van de gemeente voldoet niet aan de Hoogbouwvisie. In de zienswijzerapportage wordt dit met een creatieve lezing van de Hoogbouwvisie ontkend. In de Hoogbouwvisie is –

kort gezegd – geregeld dat de doorsnee van hoogbouw niet te groot mag zijn (namelijk ter grootte van 50% van de onderbouw). Het plan van Urban Minds voldoet aan deze eis, het plan van de gemeente niet.

Windklimaat, akoestiek en bezonning

Vervolgens is ons plan beter als het gaat om belangrijke ruimtelijke aspecten. Doordat de hoogbouw in ons plan aan de zuidzijde van het Schiekadeblok is voorzien, ontstaat er meer ruimte voor wind en dus minder hinder. Het plan van de gemeente heeft juist open eindjes wat betreft onderzoek naar windhinder. Dit is in strijd met de wet, waaruit volgt dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een plan vast moet staan.

Verder is de hoogbouw in het gemeentelijke plan nabij het spoor en nachthoreca voorzien. Daarom zouden er draconische akoestische maatregelen genomen moeten worden om het plan van de gemeente uitvoerbaar te maken. In ons plan is dat niet nodig. Wij realiseren de hoogbouw verder van het spoor en plaatsen de nachthoreca ondergronds. Dat is voor iedereen beter.

Cultuurhistorie

Dan de cultuurhistorie. Op de locatie waar Urban Minds hoogbouw voorziet, zijn geen beeldbepalende gebouwen gesitueerd. Om het gemeentelijke plan te realiseren zal een deel van het Schiekadeblok moeten worden gesloopt. Dat pand heeft juist wél stedenbouwkundige betekenis en monumentale waarde. Dit volgt uit het eigen beleid van de gemeente.¹

Programmering

Ten slotte is het vanuit ruimtelijk perspectief belangrijk om te melden dat ons plan 124 woningen meer telt, waarvan 39 meer in het middensegment. Bovendien is er meer ruimte voor de paarse doelgroep ca. 6.500m² bvo én niet in de laatste plaats heeft het plan voldoende ruimte voor een veel groter plein wat de levendigheid én bezonning juist ten goede komt!

DRINGENDE OPROEP: laat de plannen vergelijken

Gelet op de voordelen van ons plan ten opzichte van het plan van de gemeente, valt niet in te zien waarom ons plan zonder verdere beoordeling buiten beschouwing wordt gelaten. Daarbij moet ook in aanmerking worden genomen dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid en voordelen van ons plan beoordeeld zijn door het ter zake kundig ruimtelijk adviesbureau Aveco de Bondt. Daarom sluit ik af met een dringende, maar eenvoudige oproep.

Ik vraag uw commissie om het ontwerpbestemmingsplan niet besluitrijp te verklaren en een motie voor te bereiden, waarmee het college wordt opgeroepen om de diverse plannen voor het Schiekadeblok door een onafhankelijk ruimtelijk adviesbureau te laten vergelijken en beoordelen. Op die basis kunt u op een zorgvuldige wijze het beste plan kiezen.

Dank voor uw aandacht.

¹ Nota Schiekadeblok en Rotterdam Central District d.d. 20 februari 2018.