

College van burgemeester en wethouders van Rotterdam
Stadsontwikkeling, Projectmanagementbureau
t.a.v. mevrouw P.G. Ottochian
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Per mail verzonden aan: pg.ottochian@rotterdam.nl.

Rotterdam, 20 juli 2022

Uw kenmerk
M225-319

Betreft

Zienswijzen Van Der Eijk Beheer BV aangaande de Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier

Geacht College,

Wij hebben kennisgenomen van uw voornemen tot het vaststellen van de Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier en maken hierbij graag gebruik van de geboden gelegenheid tot inspraak conform de "inspraakverordening Rotterdam" door onze zienswijzen aangaande de Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier kenbaar te maken.

Van Der Eijk Beheer BV is als eigenaar van het kavel aan de Schoterbosstraat 11, 3032CN te Rotterdam direct belanghebbend voor wat betreft de Welstandsparagraaf en de gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier. De kavel van Van Der Eijk Beheer BV is het enige kavel binnen de gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier dat niet in eigendom is van de ontwikkelcombinatie Leyten-Stebru of van de gemeente Rotterdam of Havensteder! Dat is bij partijen ook genoegzaam bekend. Met de projectmanager van de gemeente, verantwoordelijk voor deze Welstandsparagraaf, zijn wij in gesprek over een autonome herontwikkeling van de Schoterbosstraat 11. Al vanaf 2019 zijn wij in gesprek met de gemeente over herontwikkeling van onze locatie.

Het is dan ook heel bijzonder om te moeten constateren dat onze positie en belangen in deze Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier wederom volledig worden genegeerd en niet worden gerespecteerd en dat op ons eigendom plannen worden gepresenteerd door de ontwikkelcombinatie Leyten-Stebru in samenwerking met de gemeente. Onze locatie aan de Schoterbosstraat 11, eigendom van Van Der Eijk beheer BV, wordt in deze Welstandsparagraaf geannexeerd.

Hierdoor wordt een verkeerde voorstelling van zaken gegeven in de Welstandsparagraaf die niet strookt met de werkelijkheid en dat is kwalijk te noemen en feitelijk een herhaling van hetgeen is gebeurd bij de totstandkoming van het door het voormalige college van B&W vastgestelde Masterplan Zomerhofkwartier.

In de inleiding van de Welstandsparagraaf heeft de gemeente Rotterdam het doel van dit beleidsdocument beschreven. Wij citeren:

"Gezien de integrale benadering van de herontwikkeling van ZOHO is het van belang om een goede afstemming tussen de verschillende beleidsstukken (Masterplan, Bestemmingsplan en kavelpaspoorten) te borgen. De voor u liggende Welstandsparagraaf is dan ook een samenvatting en aanscherping van de beeldkwaliteitseisen uit het Masterplan, en dient als toetsingskader om de samenhang tussen stedenbouw, architectuur, (semi)openbare ruimte en de gezamenlijke gestelde ambities voor ZOHO als geheel te borgen."

Gegeven de benoemde samenhang van de beleidsstukken (Masterplan, Bestemmingsplan en kavelpaspoorten) is het van belang onze zienswijzen voor wat betreft het Masterplan Zomerhofkwartier hier ook aan te halen. Die hebben immers ook direct impact op de beeldkwaliteitseisen en het toetsingskader wat met deze Welstandsparagraaf wordt beoogd. Maar meer nog is dit van belang omdat bij het bestuurlijk vaststellen van het Masterplan ZOHO het voormalige college van B&W geen inspraak heeft geboden en de inhoud van het Masterplan ZOHO door uw ambtenaren wel wordt gepresenteerd als voldongen feit!

Tussentijdse wijziging van tenderopdracht en scope

Op bladzijde 8 van het Masterplan Zomerhofkwartier wordt aangegeven dat de ontwikkelcombinatie Leyten-Stebru tussen tenderopdracht en Masterplan de scope heeft gewijzigd!

Tender en Masterplan: een andere scope

Het plangebied van dit Masterplan wordt begrensd door de Vijverhofstraat, Tellingestraat, 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.

Wijziging van de scope en de tenderopdracht (onafhankelijk van de overige particuliere bezittingen binnen het plangebied een plan maken) is een keuze geweest van de ontwikkelcombinatie Leyten-Stebru. Dit is niet gebeurd in overleg met Van Der Eijk Beheer BV (nu nog de enige particuliere eigenaar in het plangebied) en houdt ook helemaal geen rekening met de belangen en positie van Van Der Eijk Beheer BV. Momenteel vinden er ook geen gesprekken plaats met Van Der Eijk Beheer BV met als doelstelling deze integraal onderdeel te laten zijn van de gebiedsontwikkeling. Dat blijkt ook weer uit deze Welstandsparagraaf.

Ook betrof de tender een programma van 67.000 m2 BVO. Het Masterplan heeft nu een programma van maximaal 83.000 m2 BVO. Totaal 16.000 m2 BVO meer verdichting ten opzichte van de tenderopdracht!

Tussen tenderopdracht en Masterplan zijn 2 van de 3 private plots door de ontwikkelcombinatie Leyten-Stebru gekocht. De ontwikkelcombinatie heeft ook steeds geprobeerd onze locatie Schoterbosstraat 11 te kopen en was dus ook helemaal niet gericht op samenwerking. Dit terwijl de tenderopdracht was om onafhankelijk van de overige particuliere bezittingen een plan te maken. Ten opzichte van de tenderopdracht is totaal 16.000 m2 extra verdichting gepland in het Masterplan. Hiervan wordt slechts 2.665 m2 BVO (16m hoog) door de ontwikkelcombinatie Leyten-Stebru eenzijdig toebedeeld aan een autonome ontwikkeling van de locatie Schoterbosstraat 11, eigendom van Van Der Eijk Beheer BV (zie ook pagina 118 van het Masterplan).

Het kan echter natuurlijk niet zo zijn dat een private partij, buiten zijn tenderopdracht om, gaat bepalen wat het kavelpaspoort en beeldkwaliteit zou mogen zijn van een autonome ontwikkeling van een andere private eigenaar zonder participatie van de belanghebbende Van Der Eijk Beheer BV zelf!

Het Masterplan en de uitwerking hiervan in de Welstandsparagraaf zijn niet in samenspraak met Van Der Eijk beheer BV opgesteld. Er is geen sprake geweest van

samenwerking. Ook is het Masterplan niet met Van Der Eijk besproken voordat het werd goedgekeurd door het voormalige college van B&W. Bovendien was de gemeente, voorafgaand aan de goedkeuring die het college van B&W aan het Masterplan heeft gegeven, op de hoogte van het feit dat Van Der Eijk beheer BV de locatie zelf wenst te herontwikkelen. In 2019 en in september 2021 zijn daarvoor separate plannen/ontwikkelvisies gepresenteerd aan de projectmanager van de gemeente. Ook hebben wij voorafgaand aan de goedkeuring van het Masterplan het voormalige college van B&W op de hoogte gebracht dat wij het Masterplan nooit hebben ingezien alvorens het werd goedgekeurd. Wat er dus op pagina 118 van het Masterplan staat, de twee varianten voor wat betreft het herontwikkelen van onze kavel, is niet met medewerking van Van Der Eijk Beheer BV tot stand gekomen!

Verkavelingsprincipe

Ook houden de in het Masterplan en in de Welstandsparagraaf gepresenteerde beelden geen rekening met het eigendom van Van Der Eijk Beheer BV van locatie Schoterbosstraat 11 te Rotterdam.

Bijzonder is dat op pagina 18 van de Welstandsparagraaf wordt aangegeven dat zo veel mogelijk de identiteit wordt behouden en wordt aangesloten op de bestaande context en vervolgens het eigendom van Van Der Eijk beheer BV wordt genegeerd en niet wordt gerespecteerd.

Op pagina 20 van de Welstandsparagraaf wordt het Verkavelingsprincipe gepresenteerd. Op het eigendom van Van Der Eijk beheer BV wordt het verlengde Almondepad als verbinding tussen het nieuwe Zomerhofplein en de Noordsingel gepland en voorgesteld. Voor de duidelijkheid is het rode kader, de positie van het eigendom van Van Der Eijk beheer BV, door ons toegevoegd.

Welstandsparagraaf, pagina 20 verkavelingsprincipe

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

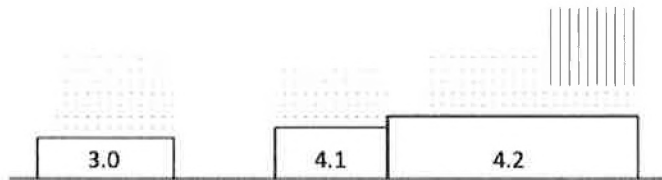


Het verlengde Almondepad vormt de verbinding tussen de Noordsingel en het Zomerhofplein. Ter versteviging van het groen-blauw raamwerk wordt via het Almondepad het landschap naar binnen getrokken en met het vergroenen van de daken

in het hart van ZOHO verder uitgebreid, zo wordt gesteld op pagina 13 van de Welstandsparagraaf. Een niet te realiseren ambitie omdat hier een gebouw staat wat eigendom is van Van Der Eijk beheer BV.

Ook heeft ons eigendom van de Schoterbosstraat 11 te Rotterdam impact op de gepresenteerde nieuwbouw ontwikkeling van kavels 3.0 en 4.1. De bebouwing van kavel 3.0 en 4.1 tegen de bestaande bebouwing op de Schoterbosstraat 11 positioneren maakt het bestaande gebruik van ons gebouw met een entree aan het Almondepad onmogelijk.

De op pagina 19 van de Welstandsparagraaf schematische weergave planopbouw is dus niet te realiseren zonder medewerking van Van Der Eijk beheer BV.



Schematische weergave planopbouw, gezien vanaf Schoterbosstraat

Ook het bestaande gebruik en de bereikbaarheid van ons eigendom aan de Schoterbosstraat 11 te Rotterdam wordt aangetast door de op pagina 17 van de Welstandsparagraaf geformuleerde ambitie om van het volledige gebied voetgangersgebied te maken en dus auto- en fietsvrij.

Feitelijk is door de ontwikkelcombinatie Leyten-Stebru in samenwerking met de projectmanager van de gemeente in het Masterplan een verkeerde voorstelling van zaken gepresenteerd voor wat betreft Schoterbosstraat 11 te Rotterdam, eigendom van Van Der Eijk Beheer BV. In deze Welstandsparagraaf wordt deze verkeerde voorstelling van zaken herhaald en voortgezet. Zo worden niet te realiseren ambities en beelden gepresenteerd.

Kritiek gemeenteraad

Dit nadat, bij de behandeling van het Masterplan in de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (d.d. 9 februari jl.) en in de gemeenteraad (d.d. 24 februari jl.), het voormalige college van B&W veel kritiek heeft gekregen op het proces waarbinnen de gemaakte afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelcombinatie Leyten-Stebru tot stand zijn gekomen, de mogelijkheden die de gemeenteraad nog heeft om bij te sturen en op de participatie omtrent de totstandkoming van het Masterplan. Uw gemeenteraad heeft de volgende twee moties aangenomen:

- De motie "Volgorde op orde"
- <https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/11255278/1/22bb2201>
- De motie "Een stap vooruit, naar gedragen plannen voor ZOHO"
<https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/11242450/4#search=%22masterplan%20ZOHO%20kwartier%22>

Het behoeft geen betoog dat wij de kritiek van de gemeenteraad herkennen en de aanbevelingen die zij doet onderschrijven. Deze Welstandsparagraaf draagt niet bij aan gedragen plannen voor ZOHO.

De tenderopdracht was om los van het private eigendom in het plangebied een Masterplan te maken. Dat de ontwikkelcombinatie Leyten-Stebru kaders formuleert op pagina 118 van het Masterplan voor de herontwikkeling van Schoterbosstraat 11 te Rotterdam zonder participatie van Van Der Eijk Beheer BV is dus volstrekt ridicuul en onrechtmatig. Zeker als de ontwikkelcombinatie Leyten-Stebru zich in de

stedenbouwkundige structuur zichzelf ter plekke een maximale bouwhoogte van 25m-30m toebedeeld. Dat de projectmanager van de gemeente vervolgens aangeeft dat dit de kaders zijn voor de herontwikkeling van Schoterbosstraat 11 omdat het Masterplan bestuurlijk is vastgesteld door het voormalige college van B&W is ook niet vol te houden na bovengenoemde kritiek van de gemeenteraad. Wij verzoeken u om in deze Welstandsparagraaf de positie en belangen van onze locatie Schoterbosstraat 11 te Rotterdam te respecteren en tevens duidelijkheid te scheppen over het kavelpaspoort voor herontwikkeling van de Schoterbosstraat 11 te Rotterdam.

Vaart maken met studentenhuysvesting

Uiteraard is programmering ook belangrijk voor de ontwikkeling van ZOHO tot een leefbare, veerkrachtige inclusieve buurt met een passende beeldkwaliteit. In dit kader is het bijzonder te noemen dat bij de behandeling van het Masterplan ZOHO in de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (d.d. 9 februari jl.) voormalig gemeenteraadslid Chantal Zeegers, nu lid van uw college als wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen, expliciet aan de voormalig verantwoordelijke wethouder Kurvers vraagt of er eventueel nog studentenhuysvesting mogelijk is in het woonprogramma van ZOHO. Zie ook (vanaf tijdstip 5.44.00):

<https://rotterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/879658/Commissie%20Bouwen%2C%20Wonen%20en%20Buitenruimte%20%282018-2022%29%2009-02-2022>

Voormalig wethouder Kurvers antwoordt dat dat binnen de gemaakte afspraken met de ontwikkelcombinatie Leyten-Stebur (de tendercontracten) niet meer mogelijk is zonder het openbreken van de tendercontracten. Al sinds september 2021 doen wij voorstellen aan uw ambtenaren om samen met DUWO, de grootste sociale studentenhuysvester van Nederland, onze locatie aan de Schoterbosstraat te herontwikkelen tot een wooncomplex voor studenten. Studentenhuysvesting is dus wel degelijk nog mogelijk in ZOHO. Van de projectmanager ZOHO van de gemeente krijgen wij echter te horen dat de gemeente niet inzet op studentenhuysvesting op onze locatie. Dit terwijl de gemeenteraad bij de behandeling van het Masterplan Brainpark (d.d. 3 februari jl.) een motie heeft aangenomen waarin ze het college aanspoort vaart te maken van studentenhuysvesting,

<https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/11114848/2/22bb1228>

Wij kunnen de argumentatie en het handelen van uw ambtenaren in dit licht niet volgen. Het lijkt of ze er hun eigen werkelijkheid op na houden.

Wij begrijpen dan ook niet dat een dergelijk programma met studentenhuysvesting wat wij voorstellen op de locatie Schoterbosstraat 11 te Rotterdam niet warmhartig wordt omarmd en wordt gefaciliteerd door de gemeente! Er is een groot tekort aan betaalbare en bereikbare studentenwoningen. Dit tekort verdubbelt ook nog eens de komende jaren. Nu al stoppen studenten met hun studie omdat ze geen woonruimte kunnen vinden of verblijven ze noodgedwongen tijdelijk in hostels.

Wij bieden in samenwerking met de grootste, sociale studentenhuysvester van Nederland, stichting DUWO, een woongebouw en programma met door DUWO ontwikkelde Studettes, zelfstandige studio's van 21 m² GBO met eigen huisnummer en een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens van 442,46 euro per maand (prijsspeil 2022 en conform WWS) waar studenten onder de 23 jaar recht hebben op huurtoeslag. De studio's worden langjarig sociaal verhuurd aan nationale en internationale studenten door een verhuurder met een sociaal maatschappelijke doelstelling. Zo houden we Rotterdam en het Zomerhokkwartier, in lijn met de doelstellingen van de gemeente en de wensen van uw gemeenteraad, bereikbaar, inclusief, aantrekkelijk en dynamisch en gaan we kansenongelijk tegen. Feitelijk krijgt de gemeente een deel van de oplossing waar uw gemeenteraad in de motie van 3 februari jl. om vraagt op een presenteerblaadje aangeboden!

Van Der Eijk Beheer BV is een lange termijn ontwikkelende belegger in de regio Rotterdam en is ook al ruim 25 jaar eigenaar van de te herontwikkelen locatie Schoterbosstraat 11. Met dit lange termijn perspectief zijn wij ook duidelijk belanghebbende in de ontwikkeling van het ZOHO-kwartier en blijvend betrokken. Wij denken dat de doelgroep studenten in het ZOHO-kwartier een belangrijke meerwaarde kan hebben in het ontwikkelen van een leefbare en veerkrachtige toekomstbestendige wijk. Dit onderzoek geeft hier ook onderleggers voor en bevestigt onze visie:

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

Wij hebben aangegeven dat onze samenwerkingspartner stichting DUWO, vanwege de lange wachtlijsten van woningzoekende studenten, graag zoveel mogelijk Studettes wenst te realiseren en een stevige eerste stap in Rotterdam wil zetten maar uiteraard binnen de mogelijkheden van de locatie. Wij zouden graag eerst in samenwerking met de gemeente verkennen of studentenhuisvesting toch mogelijk en haalbaar is op de locatie, ook vanwege onze intentieovereenkomst met stichting DUWO, alvorens we andere alternatieve maatschappelijke woonprogramma's als middenhuur nader gaan onderzoeken.

Wanneer de gemeente toch, net als wij en onze samenwerkingspartner Stichting DUWO, heel enthousiast wordt van studentenhuisvesting in het Zomerhofkwartier zijn er ook mogelijkheden dit actief te faciliteren conform de wensen van uw gemeenteraad.

Om een soepele samenwerking tussen de plannen van de ontwikkelcombinatie Leyten-Stebru, de gemeente en Van Der Eijk beheer BV te faciliteren zou een oplossing gezocht kunnen worden binnen het Masterplan door de locatie Schoterbosstraat, eigendom van Van Der Eijk Beheer BV te ruilen met een kavel van de ontwikkelcombinatie Leyten-Stebru aan de VijverHofstraat/Hofbogen zijde (bijvoorbeeld 1 van de door de ontwikkelcombinatie Leyten/Stebru verworven private kavels na tenderopdracht). De gemeente zal dan wat meer verdichting toe kunnen staan aan de Vijverhofstraat/Hofbogen zijde waar in het Masterplan Zomerhofkwartier een maximale bouwhoogte van 50m van toepassing is. Van Der Eijk Beheer BV wil hier graag aan meewerken als het een soepele bestemmingsplanprocedure voor alle partijen helpt.

Het Zomerhofkwartier maakt geen onderdeel uit van de door de gemeente aangewezen hoogbouwzones. Uitzonderingen op de hoogbouwvisie zijn echter mogelijk!

"Binnen grote gebiedsontwikkelingen (die geen onderdeel zijn van het hoogbouwbeleid) kan het voorkomen dat er een gebouw is dat vanuit onderscheidend gebruik, plek of programma door de hoogbouwgrens van 70 meter gaat. Mits er voldaan wordt aan de kwaliteitseisen van de straat en het gebouw kan het college van B&W afwijken van de maximumhoogte in deze gebieden", aldus de hoogbouwvisie van de gemeente Rotterdam.

In combinatie met het ruilen van kavels en verplaatsing van studentenhuisvesting naar de rand van het plangebied (Vijverhofstraat) zijn dus ook uitzonderingen van maximale bouwhoogte mogelijk conform de hoogbouwvisie van de gemeente. Dit zou nog meer ruimte voor studentenhuisvesting kunnen scheppen. Met een positionering aan de Vijverhofstraat komen de hoogbouwzones stedenbouwkundig ook steeds dichterbij.

Mogelijk kunnen we in deze richting de samenwerking tussen partijen versoepelen en versnellen. Wij horen graag of dit de gemeente past en gaan graag de dialoog aan om in co-creatie tot een passende ontwikkeling te komen.

Bestemmingsplanprocedure

In het vervolg willen we in overleg met de gemeente en ontwikkelcombinatie Leyten-Stebru uiteraard kijken hoe de autonome ontwikkeling van de locatie Schoterbosstraat 11 het beste past naast de uitwerking van het Masterplan Zomerhofkwartier.

Wij zijn ook zeker bereid om in samenwerking met de ontwikkelcombinatie Leyten-Stebru tot een meest optimale programma invulling, ensemble van gebouwen en beeldkwaliteit te komen van het plandeel Schoterbosstraat met respect voor ons eigendom. Bij samenwerking passen echter geen opgelegde kaders door de ontwikkelcombinatie Leyten-Stebru die door uw ambtenaren worden geaccepteerd als voldongen feit.

Verder worden we als directe belanghebbende graag betrokken in de uitwerking van het Masterplan en de bestemmingsplanprocedure/omgevingsvergunning gepland voor het laatste kwartaal van 2022. Idealiter komen we snel tot een akkoord met de gemeente over de herontwikkeling van onze locatie vastgelegd in een anterieure overeenkomst zodat onze plannen meegenomen kunnen worden in de bestemmingsplanprocedure. Wanneer dat namelijk niet tijdig lukt zullen we vanwege onze belangen mogelijk bezwaar moeten maken tegen de bestemmingswijzigingen in de bestemmingsplanprocedure.

Met het vertrouwen u onze zienswijzen ten aanzien van de Welstandsparagraaf ZOHO als uitwerking en toetsingskader van het Masterplan ZOHO voldoende kenbaar te hebben gemaakt.

Met vriendelijke groet,
Van Der Eijk Beheer BV

Pieter van der Eijk

