URBAN MINDS

Amstelveenseweg 500 • Amsterdam, 1081 KL
Telefoon: 020-261 73 99 • E-mail: info@urbanminds.nl

Gemeente Rotterdam
t.a.v. commissie BWB

Per email: dd.wind@griffie.rotterdam.nl; l.vandersar@griffie.rotterdam.nl

Amsterdam, 1 september 2022

Onderwerp: collegebrief update Schiekadeblok – 22bb005436

Geachte leden,

Naar aanleiding van de collegebrief van 23 augustus getiteld 'Update gebiedsontwikkeling Schiekadeblok' stuur ik u deze brief met als bijlage de door ons ingediende zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Schiekadeblok. Wij zijn als eigenaar (CENTRAL010, Delftsestraat 11 A-F en 15 A en B) en ontwikkelaar (Urban Minds) belanghebbende bij het Schiekadeblok en hebben onze zienswijze vanuit die hoedanigheid ingediend.

In de collegebrief wordt een aantal uitspraken gedaan die Urban Minds en Central010 betreffen, waar wij graag op willen reageren met verwijzing naar onze bijgevoegde zienswijze:

(1) "De gemeente is reeds voorafgaand aan deze aankoop duidelijk dat zij geen ontwikkelruimte voor hoogbouw op deze plek ziet;"

Reactie: deze uitspraak is in de totale context van de voorgenomen gebiedsontwikkeling niet juist, aangezien op grond van het ambitiedocument van 27 november 2018 juist wel hoogbouw op onze locatiemogelijk is.

(2) "Het plan van Urban Minds is al meerdere malen om inhoudelijke redenen afgewezen en ook niet opgenomen in de NvU en ook niet in het ontwerpbestemmingsplan;"

URBAN MINDS

Reactie: het laatste plan dat de gemeente van UM heeft 'beoordeeld' is van april 2020. De gemeente was toen nog in gesprek met G&S Vastgoed. Het betreft een plan van UN Studio waar ook het AD toen over heeft bericht (link AD) met een dubbele toren. Dit is een totaal ander plan dan is ingediend bij onze zienswijze en waarvan - zoals u zult zien - de ruimtelijke en financiële aanvaardbaarheid is beoordeeld door adviesbureaus Aveco de Bondt en BBN. Urban Minds heeft haar plan sinds april 2020 op diverse onderdelen aangepast. Dit (meest actuele) plan sluit juist beter aan op de Nota van Uitgangspunten dan het Stedenbouwkundig plan van de gemeente, dat als onderlegger voor het ontwerpbestemmingsplan is gebruikt.

Adviesbureau Aveco de Bondt (onderdeel van Volker Wessels) concludeert als volgt:

"Zoals uit de ruimtelijke onderbouwing is gebleken sluit het ontwikkelplan van Urban Minds aan bij de door gemeente vastgestelde beleidskaders zoals "Hoogbouwvisie 2019" en "Nota van Uitgangspunten". Dit in tegenstelling tot het gemeentelijk stedenbouwkundig plan dat op verschillende punten afwijkt en niet kan voldoen aan de beleidsmatig vastgestelde kaders.

Wanneer naar de verschillende milieuaspecten gekeken wordt, geldt ook dat op de meest relevante aspecten, zoals akoestiek, milieuzonering, windhinder en cultuurhistorie het ontwikkelplan van Urban Minds beter scoort dan het gemeentelijk plan. Wat opvalt is dat voor het gemeentelijk plan met name door de krappe situering ten opzichte van de omliggende gebouwen en het plein, veel maatregelen en compromissen nodig zijn om enigszins te kunnen voldoen aan wet- en regelgeving."

Daarnaast heeft BBN onderzoek gedaan naar de financiële haalbaarheid van de plannen van zowel de gemeente als Urban Minds. De geschatte bouwkosten voor de door de gemeente beoogde woontoren liggen volgens BBN tussen de EUR 730,- en EUR 800,- (ex BTW) per vierkante meter GO hoger dan in het plan van Urban Minds. Dit heeft tot gevolg dat de totale bouwkosteninvestering voor de door de gemeente beoogde woontoren (ten opzichte van het plan van Urban Minds) circa EUR 23.000.000 tot EUR 25.000.000 (ex BTW) hoger uitkomt.

(3) "Het vastgoed van Central010 speelt een rol in de renovatie en transformatie van de bestaande gebouwen in de Delftsestraat en in de ambitie om het poppodium te behouden."

URBAN MINDS

Reactie: het Poppodium wordt ook in de plannen van Urban Minds behouden, maar verplaatst naar een meer geschikte locatie. Geluidsadviesbureau Peutz heeft de variant van het ontwerpbestemmingsplan met het poppodium op de huidige locatie vanwege de te nemen zeer drastische akoestische maatregelen juist afgeraden en geadviseerd om het poppodium te verplaatsen. Zie daarvoor de correspondentie bij het geluidsonderzoek van Peutz aan de gemeente opgenomen in de bijlage bij onze zienswijze. Verder verwijs ik voor het overige ook graag naar hetgeen daarover is opgenomen in onze zienswijze onder hoofdstuk 2.7 (Akoestiek) en hoofdstuk 3 (Aanwijzing moderniseringsgebied WRO).

(4) "Kosten voor de gemeente wanneer een aantal van 230 woningen in middelduur wordt gerealiseerd."

Reactie: in het plan van Urban Minds kunnen in de hoge woontoren 500 appartementen gerealiseerd worden. Dat zijn er 124 meer dan in het gemeentelijk plan. Daarmee komt het aantal woningen in middelduur uit op 210 woningen in plaats van 171 in het plan van de gemeente.

Graag verzoek ik u kennis te nemen van bijgevoegde zienswijze, zodat u tot zorgvuldige verdere besluitvorming kunt overgaan. Ik ben graag bereid tot nadere toelichting indien gewenst.

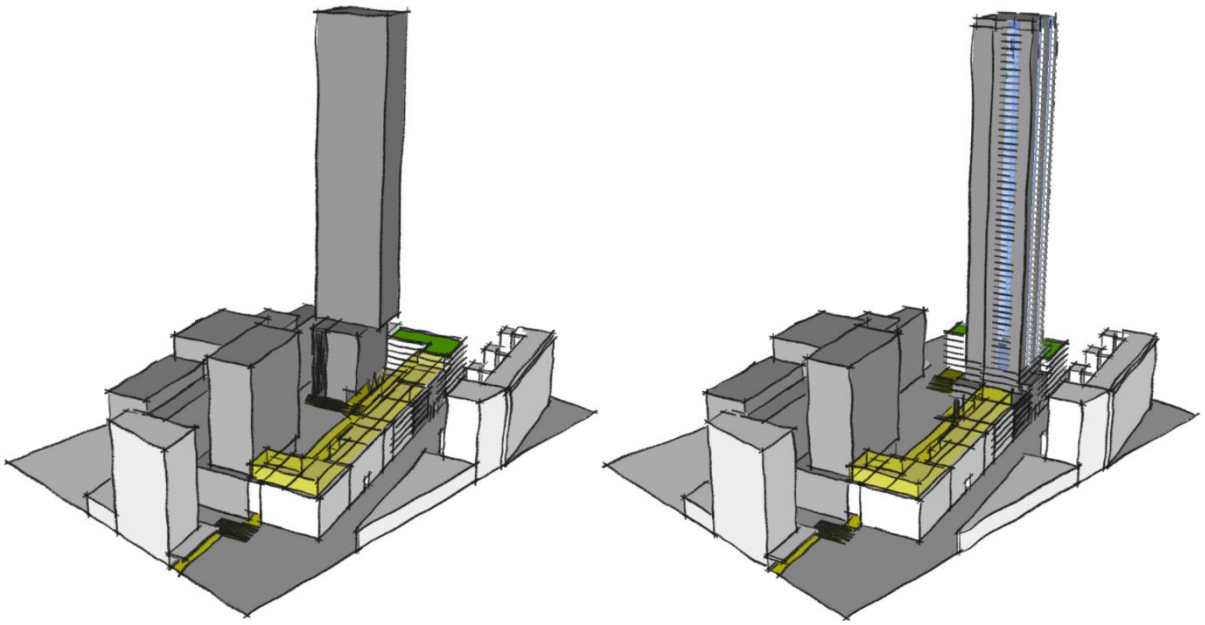
Met vriendelijke groet,

Erwin van Berkel
Namens: Urban Minds B.V. en CENTRAL010 B.V

Bijlage:
- Impressie ontwikkeling Schiekadeblok
- zienswijze Urban Minds ontwerpbestemmingsplan Schiekadeblok

URBAN MINDS

Bijlage I



Figuur 1: Impressie ontwikkeling Schiekadeblok stedenbouwkundigplan (l) en Urban Minds (r).