



Stadsontwikkeling

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

Van: B.M.M Pronk
Telefoon: 06 1262 1540
E-mail: bmm.pronk@rotterdam.nl

Datum: 11 oktober 2022

Betreft: Verslag inspraakreacties Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier

Inleiding

Burgemeester en wethouders van Rotterdam hebben bekend gemaakt dat zij voornemens zijn de Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier ter vaststelling voor te stellen aan de gemeenteraad. Op 24 mei 2022 is besloten dat op grond van de "Inspraakverordening Rotterdam" gelegenheid tot inspraak zal worden geboden op het voornemen tot vaststellen van de Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier. De Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier (ZOHO) heeft ter inzage gelegen met ingang van maandag 13 juni 2022 tot en met maandag 25 juli 2022.

Inspraakreacties

Naar aanleiding van de ter inzagelegging is één inspraakreactie ontvangen. Deze inspraakreactie is ingediend door Van der Eijk Beheer BV, eigenaar van een kavel in het Zomerhofkwartier aan de Schoterbosstraat 11 te Rotterdam.

Beantwoording inspraakreactie

De punten uit de inspraakreactie van Van der Eijk Beheer BV gaan niet inhoudelijk in op en bevatten geen inhoudelijke bezwaren tegen specifieke welstandsaspecten of de geformuleerde welstandscriteria, zoals weergegeven in hoofdstuk 8 'Welstandscriteria' van de Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier. De inspraakreactie wordt onderstaand samengevat. Per punt wordt kort de kern van het bezwaar beschreven en van een antwoord voorzien.

1. Masterplan en Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier

Aangegeven wordt dat Van der Eijk Beheer BV, eigenaar is van een kavel in het Zomerhofkwartier aan de Schoterbosstraat 11 te Rotterdam. Aangegeven wordt dat er een verkeerde veronderstelling van de werkelijkheid wordt gegeven in het Masterplan Zomerhofkwartier (ZOHO) en deze ambities worden herhaald en voortgezet in de Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier. De te realiseren ambities houden geen rekening met het gebruik en bereikbaarheid van de kavel van de inspreker. Inspreker geeft aan dat bij vaststelling van het Masterplan ZOHO geen inspraak is geboden over de inhoud van het Masterplan ZOHO. De inspreker maakt zijn bezwaar over het Masterplan ZOHO kenbaar en geeft aan onvoldoende te zijn geraadpleegd over het Masterplan en dat zijn belangen niet goed zijn meegewogen bij de vaststelling van het Masterplan. Inspreker geeft aan dat nu het Masterplan ten grondslag ligt aan de Welstandsparagraaf, deze laatste ook niet correct is.



Beantwoording:

Voor het Zomerhofkwartier is een tender doorlopen, met als winnaar Leyten-Stebru, formeel LS ZOHO C.V., hierna LS genoemd. LS heeft conform de overeenkomsten bij het winnen van de tender haar inzending vertaald naar een Masterplan Zomerhofkwartier. Tijdens dat proces heeft LS, naar eigen zeggen en dat van inspreker, meermalen contact opgenomen met inspreker om zijn plot te verwerven. Partijen hebben daarover geen overeenstemming bereikt. Het masterplan bevat om die reden een paragraaf "Omgang met derden", waarin beschreven is hoe binnen het totaal van de stedenbouwkundige opzet in het masterplan met de locatie Schoterbosstraat 11 wordt omgegaan, indien LS deze plot niet verwerft. Het masterplan is 5 oktober 2021 vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders, waarbij alle belangen zijn gewogen.

Inspreker geeft dat zijn positie en belangen niet goed zijn meegewogen. LS moet echter rekening houden met de huidige positie en de bereikbaarheid van de Schoterbosstraat 11. Volgens het vigerend bestemmingsplan Agniesebuurt kan inspreker geen beroep doen op ontwikkelrechten, in die zin kunnen belangen van inspreker niet geschaad worden. Het Masterplan Zomerhofkwartier geeft zelfs mogelijkheden aan voor herontwikkeling van deze locatie voor inspreker. De gemeente is in gesprek met inspreker over zijn ontwikkelwensen. Hoewel het Masterplan Zomerhofkwartier als ruimtelijke onderlegger dient voor de Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier, doet de welstandsparagraaf geen inhoudelijke uitspraken over het masterplan, maar over de architectonische criteria waaraan de Commissie voor Welstand en Monumenten aanvragen omgevingsvergunning in dit ontwikkelgebied zal toetsen na vaststelling.

2. Wijziging tenderopdracht en scope

Aangegeven wordt dat er een wijziging is van de scope en de tenderopdracht in het Masterplan ZOHO. Het programma in het Masterplan is groter dan de tenderopdracht. De inspreker stelt niet als belanghebbende betrokken te zijn bij de gesprekken om integraal onderdeel te worden van de gebiedsontwikkeling. Verzocht wordt om betrokken te worden bij de uitwerking van het Masterplan Zomerhofkwartier en de bestemmingsplanprocedure.

Antwoord

In het masterplan is geen sprake van een scopewijziging van de tender. De door inspreker aangehaalde programma's zijn niet vergelijkbaar. De inzending van LS omvatte als extra facultatief programmaonderdelen het vernieuwen van de daklozenopvang voor de Nico Adriaans Stichting (NAS), alsmede een voorziening voor begeleid wonen voor de NAS, beide programmaonderdelen die de gemeente graag voor het gebied behoudt en ziet komen. Daarnaast is sprake van een inpandige parkeer"HUB", een grote tribune van het plein naar het daklandschap en een openbare spotvoorziening onder het daklandschap. Tot slot heeft LS de andere particuliere plots dan van inspreker kunnen verwerven.

Inspreker kan geen (ontwikkel)rechten ontlenen aan een tender die door een andere partij is gewonnen. Inspreker wordt betrokken bij de uitwerking van het bestemmingsplan door LS en is uitgenodigd voor een informatie- en participatiebijeenkomst daarover op 11 oktober. Het bestemmingsplan zal de huidige functie en omvang van het bezit van inspreker respecteren. Zowel LS als de gemeente houden inspreker op de hoogte, ieder vanuit de eigen rol.

3. Verkavelingsprincipe

Inspreker geeft aan dat bij de stedenbouwkundige verkaveling geen rekening is gehouden met het bezit van Van der Eijk Beheer B.V. De inspreker stelt dat zijn positie en belangen niet zijn meegewogen bij het Masterplan ZOHO en bij de vast te stellen Welstandsparagraaf



Zomerhofkwartier. Benadrukt wordt dat de ontwikkelaar LS niet het kavelpaspoort en beeldkwaliteit van een onafhankelijke ontwikkeling van een private partij mag bepalen.

Antwoord

Met de vaststelling van het Masterplan Zomerhofkwartier door het college van B&W is het een gemeentelijk beleidsstuk geworden. Indien de plot van inspreker niet verworven is door de winnaar van de tender, geldt de stedenbouwkundige situatie als gepresenteerd bij "Omgang met derden" in het masterplan. Inspreker kan geen (ontwikkel)rechten ontfangen aan een tender die door een andere partij is gewonnen. Hoewel het masterplan als ruimtelijke onderlegger dient voor de Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier, doet de Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier geen uitspraken over de exacte verkaveling, maar over de architectonische criteria waaraan de Commissie voor Welstand en Monumenten aanvragen omgevingsvergunning in dit ontwikkelgebied zal toetsen na vaststelling ervan. De Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier heeft geen consequenties voor bestaand vastgoed zoals het eigendom van inspreker.

4. Kritiek gemeenteraad

Inspreker meldt dat het voormalig college van B&W veel kritiek heeft gekregen van de voormalige gemeenteraad tijdens de bespreking van het Masterplan Zomerhofkwartier in februari 2022 en dat 2 moties zijn aangenomen. Inspreker herkent en onderschrijft de kritiek van de gemeenteraad. Inspreker stelt dat het onrechtmatig is dat het Masterplan Zomerhofkwartier en de Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier uitspraken doen over de locatie Schoterbosstraat 11 zonder participatie door Van der Eijk Beheer BV.

Antwoord

Het door het college van B&W vastgestelde Masterplan Zomerhofkwartier doet als beleidsstuk ook uitspraken over de locatie Schoterbosstraat 11, in het geval deze locatie wel en niet verworven zou worden door LS. Bij de paragraaf "Omgang met derden" is rekening gehouden met de situatie dat inspreker zijn eigen locatie wil herontwikkelen, waarbij de eigen kavelgrenzen worden gerespecteerd. Inspreker kan aan dit beleidsstuk nog geen concrete ontwikkelrechten ontfangen. De Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier doet uitspraken over de architectonische criteria waaraan de Commissie voor Welstand en Monumenten aanvragen omgevingsvergunning in dit ontwikkelgebied zal toetsen na vaststelling. Zowel LS als gemeente zijn in overleg met inspreker.

5. Plannen herontwikkeling op locatie Schoterbosstraat 11 / studentenhuisvesting

Aangegeven wordt dat het perceel van de inspreker gelegen is in de gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier en dat inspreker plannen aan de gemeente Rotterdam bekend heeft gemaakt voor herontwikkeling van deze locatie. De inspreker heeft samen met stichting DUWO voorstellen voorgelegd voor herontwikkeling van de locatie Schoterbosstraat 11 tot een wooncomplex voor studenten. Inspreker benadrukt het tekort aan studentenwoningen en haalt aan dat, hoewel het Zomerhofkwartier geen onderdeel uitmaakt van de door de gemeente aangewezen hoogbouwzones, uitzonderingen kunnen worden gemaakt. Gewezen wordt op de mogelijkheid die de Hoogbouwvisie biedt voor het college van B&W om door de hoogbouwgrens van 70 meter heen te gaan bij onderscheidend gebruik, plek of programma. Verzocht wordt om samenwerking met de gemeente om haalbaarheid van studentenhuisvesting op deze locatie te onderzoeken en in gesprek te gaan over ontwikkelingen op deze locatie, zoals de maximum bouwhoogte.



Beantwoording:

De gemeente is in gesprek met de heer Van der Eijk van Van der Eijk Beheer BV over zijn ideeën voor herontwikkeling. De plannen die inspreker tot nu toe heeft getoond, zijn vanwege de voorgestelde bouwhoogte stedenbouwkundig niet inpasbaar op de locatie van inspreker. Het beleid ten aanzien van studentenhuisvesting wordt momenteel geactualiseerd.

De Gemeente blijft in gesprek met inspreker en staat positief tegenover herontwikkeling van het huidige pand; de ontwikkeling moet echter stedenbouwkundig en programmatisch inpasbaar zijn.

Bij ontwikkelplannen van de inspreker zullen met ingang van het in werking treden van Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier de nieuwe welstandscriteria van kracht zijn.

6. Bestemmingsplanprocedure

Inspreker geeft aan bereid te zijn om in samenwerking met LS tot de meest optimale invulling van de locatie Schoterbosstraat te komen. Bij samenwerking passen echter geen door LS opgelegde kaders, die de gemeente accepteert als een voldongen feit. Inspreker wordt graag betrokken bij de uitwerking van het Masterplan en het bestemmingsplan in het laatste kwartaal van 2022. Idealiter wordt snel een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente, zodat de plannen van inspreker kunnen worden meegenomen in het bestemmingsplan. Wanneer dat niet lukt, zal inspreker vanwege de eigen belangen mogelijk bezwaar maken tegen het bestemmingsplan tijdens de procedure.

Antwoord

De gemeente is en blijft met Van der Eijk Beheer BV in gesprek over zijn ontwikkelwensen. Daarbij wordt het bestuurlijk vastgesteld Masterplan Zomerhofkwartier als uitgangspunt gehanteerd. Inspreker is door LS uitgenodigd voor de informatie- en participatiebijeenkomst op 11 oktober over het bestemmingsplan in wording. Tijdens de terinzagelegging van het bestemmingsplan organiseert de gemeente, naar verwachting begin 2023, de formele informatiebijeenkomst.

Het staat eenieder, dus ook inspreker, vrij een zienswijze in te dienen.

Conclusie en voorstel advies:

De inspraakreactie heeft geen betrekking op de welstandscriteria zoals beschreven in de Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier en leidt, op basis van de bovenstaande beantwoording, niet tot aanpassing van de welstandsparagraaf Zomerhofkwartier.

Het College van Burgemeester en wethouders wordt geadviseerd de gemeenteraad voor te stellen om de Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier definitief vast te stellen.

Hoogachtend,

Mevr. S. Kooijman-Castelijns
Teammanager Bouw- en Woningtoezicht