

~~_____~~, 8-4-2021

Directeur Stadsontwikkeling BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Betreeft: Ontwikkeling Gonselhofkwartier, Aanswijze 13 - SBRE.
Stichting Behoud Rotterdams Erfgoed.

Geachte heer.

Inmiddels heb ik kennisgenomen van de gemeentelijke reactie op onze (SBRE) aanswijzing nr. 13. Wat ik lees is een fragmentaire verdraaiing van feiten. In de door de gemeente beknopte weergave van onze aanswijzing, heeft men de toezegging van de twee eerder genoemde (top) gemeenteraadsleden, onze partners bij de verkoop complex De Teil, weggelaten! Dat is niet alleen de zaak bederven, maar ook onbehoorlijk bestuur! In onze aanswijzing 13 staat nl. dat ons (ondergetekende en mr. F.W. Oldenburg (adv. notaris)) is toegezegd en verzekerd dat de bouwhoogte van het nieuwe ontwerpplan van BWO, niet hoger zou worden dan de bestaande hoogten op dat moment van de geboeven aan de Teilingerstraat. De reactie (op aanswijzing 13) van de gemeente is de twee ambtenaren gesproken en dat er alleen gesproken is over de hoogte aan de zijde van de Teilingerstraat! En dat is precies wat wij vermelden in onze aanswijzing 13: de toezegging dat de bouwhoogten aan de Teilingerstraat in het nieuwe plan BWO onveranderd blijven. En blijkbaar hebben voornoemde topambtenaren deze toezegging ook niet ontkend! Anders had dit in de reactie getoond! Dat was ons overigens in oktober 2020 met de gemeente raadsleden, ook het enige punt (onderwerp) wat betreft toekomstige ontwikkelingen BWO.

Wij voegen ons als bestuur SBRE nu belasterd door dezelfde gemeente Rotterdam met de verdraaiing van woorden en dus de waarheid.

De hele procedure moet infante reeksting naar de
 Rotterdamse Gemeenteraad te beoordeel. Het huidige SBHO-
 ontwerpplan/ontwikkelingsplan Romslofkwartier, zoals oorspronkelijk
 de Gemeenteraad het onder ogen heeft gekregen en vervolgens akkoord
 is gegeven, is totaal anders ingevuld en ^{zijn} ~~aan~~ andere normen
 vastgelegd dan waarmee nu dit ontwerp wordt vastgesteld!
 Ik ben benieuwd naar uw reactie!

Naam: het bestuur SBRE,

Fredrik H. van Beek, voorzitter



Inspreker namens Stichting Behoud Erfgoed Rotterdam (SBRE)

Ir. Boudewijn Mannot, architect in ruste, oud- partner en 12 jaar bestuursvoorzitter bij Groosman partners architecten en verantwoordelijk voor landelijk ruim 400 projecten met in totaal ca 15.000 woningen. Zie o.a. de herstructurering van Oleanderbuurt in Rotterdam Bloemhof alsmede vergelijkbare projecten in Utrecht Amsterdam en Den Haag.

Overwegingen bij de aanvaarding van de opdracht van SBRE:

1. Waardering voor de kwaliteit van het gekozen tenderontwerp
2. Positieve ervaring met Havensteder, het toenmalige PWS in de grootschalige Crooswijkse stadsvernieuwing
3. Toezegging aan SBRE door de gemeente inzake de handhaving van de huidige bouwhoogte en het unieke verblijfsklimaat in de Teilingerstraat.
4. De aanwezigheid van het veelgeroemde glazen gebouw in de Teilingerstraat
5. Tekening met het N-Z profiel uit de NVU met oplopende hoogte suggestie richting centrum

Korte samenvatting van de geaccepteerde opdracht:

Onderzoek en geef een suggestie weer waarin het profiel van de Teilingerstraat behouden blijft met handhaving van het aantal woningen teneinde eventuele claims van inzenders op de tender te voorkomen.

Werkwijze in het ZOHO beraad

Analyse van het proces leidt tot de eerste conclusie dat ontwerp proces zal leiden tot een conflict tussen de systeem wereld van de overheid versus de leefwereld van de burger. Mijn taak is niet anders dan die in mijn voormalige beroepspraktijk: tracht de twee werelden te verbinden doormiddel van een alternatief waarin de burger gehoord wordt en een ellenlange beroepsprocedure in het belang van de woningzoekenden kan worden voorkomen.

Al snel bleek de zoektocht naar een compromis ernstig verstoord te worden door een wijziging van het tenderontwerp: de opgave werd met een aanzienlijk aantal woningen verhoogd.

Het moge duidelijk zijn dat dit, zelfs voor iemand met mijn expertise, een extra handicap heeft betekend. Desalniettemin heb ik in het ZOHO beraad een alternatieve verkaveling ingebracht met handhaving van het profiel van de Teilingerstraat en hoogte-compensatie in zuidelijke richting. Ten gevolge van de tussentijdse ophoging van het aantal woningen zat er een aantal knelpunten in het alternatief, met name de positie van 'Boules' leverde een probleem op, omdat fasering, verplaatsing en/of opname in de nieuw te bouwen plint geen optie zou zijn.

De alternatieve verkaveling kwam met commentaar terug in een extra ZOHO beraad, waar al snel bleek dat de toren des aanstoots gehandhaafd diende te worden.

Weliswaar een bouwlaag minder, maar even goed nog 47m hoog. Het voelde een beetje als trekken aan een dood paard maar ik had de opdracht aanvaard en was toch van plan om de opmerkingen te bestuderen.

Het 2e telmodel, een uitgewerkt alternatief op basis van de nota van uitgangspunten van de tender

Uitgangspunt is weer het handhaven van de huidige hoogte in de Teilingerstraat. Het huidige beeldbepalende glazen gebouw wordt om technische reden gesloopt. Het straatprofiel wordt gerespecteerd en er wordt een zorgvuldig vormgegeven replica van de monumentale vliesgevel in het nieuwe bouwblok geïntegreerd.

Het middendeel van het blok heeft zes woningen per laag met zuidoriëntatie, met op de kop een dwarsoriëntatie. De westelijke kop is verzaagd en gedeeltelijk verhoogd als inleiding tot de schaalsprong richting zuiden.

Met deze ingrepen is tevens de handhaving van Boules veiliggesteld.

Een aangepaste telling levert voor dit compromis het aantal woningen op dat aansluit op het genoemde aantal van 550 woningen uit het tenderresultaat.

Hoewel ik nu voldaan heb aan mijn opdracht blijf ik uiteraard beschikbaar om mijn expertise te delen teneinde onnodige vertraging te voorkomen.

De uitlatingen van de ontwikkelaar richting Hugo de Jonge lijken hetzelfde te beogen, hoewel het ook gelezen kan worden als dat de burger niet te veel van haar recht gebruik moet maken.

In dat geval zijn het krokodillentranen omdat de sleutel voor een snelle procedure nu ligt bij de stedenbouwkundige c.q. ontwikkelaar om systeemwereld en belevingswereld via mijn compromis nader tot elkaar te brengen.

Aan de gemeenteraad de vraag, maak gebruik van uw recht om te besluiten dat er een heroverweging moet komen van de locatie van de hoogbouw en beslis dat er het na het tekenen van tendercontracten niet meer kan en mag vanaf worden afgeweken. Laten we dit niet voorleggen aan Raad van State maar in Rotterdam, in goed overleg, oplossen.

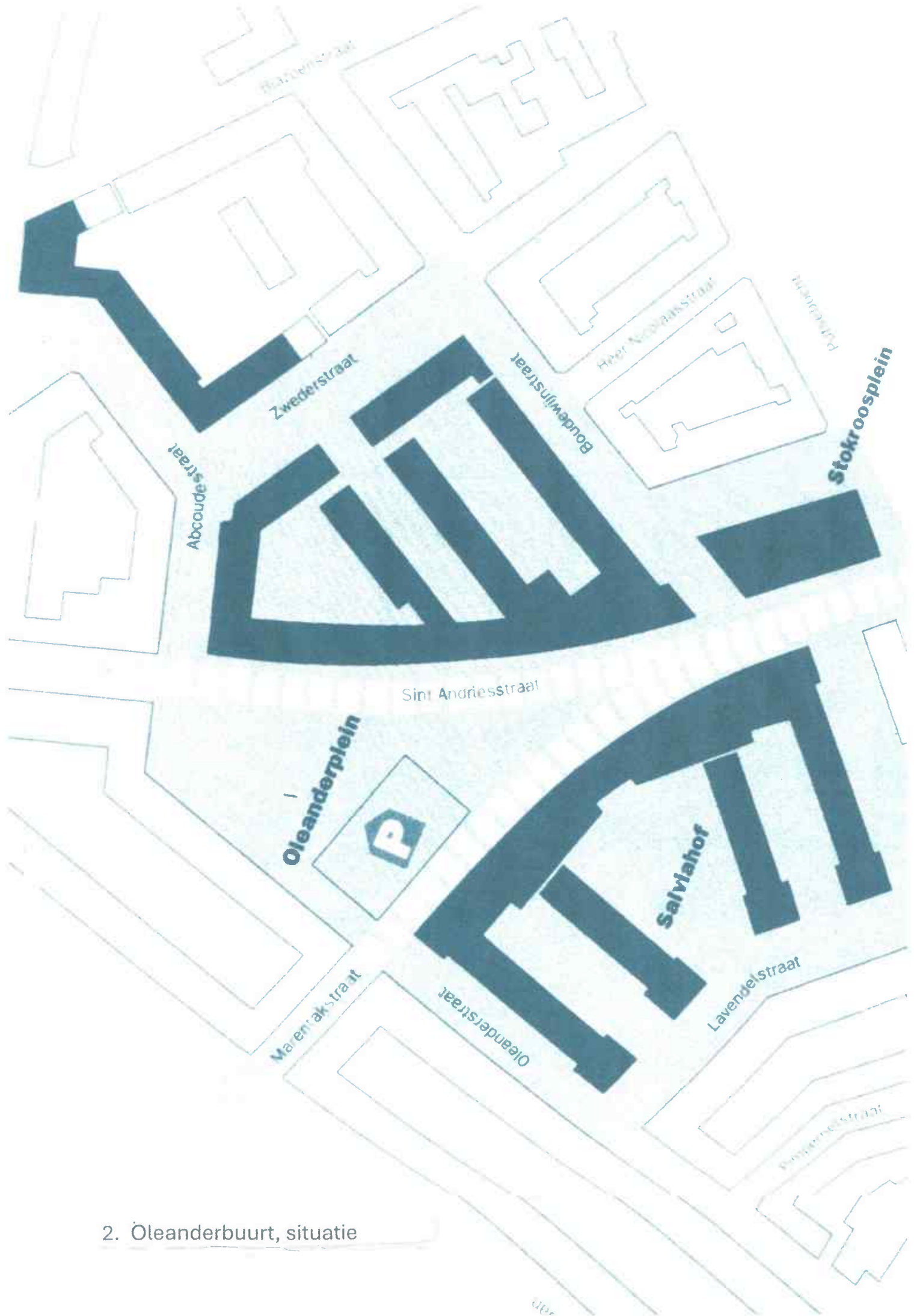
Boudewijn Mannot,

ZOHO Hoorzitting. 9- 4-24. Illustraties bij de inbreng van SBRE door Boudewijn Mannot

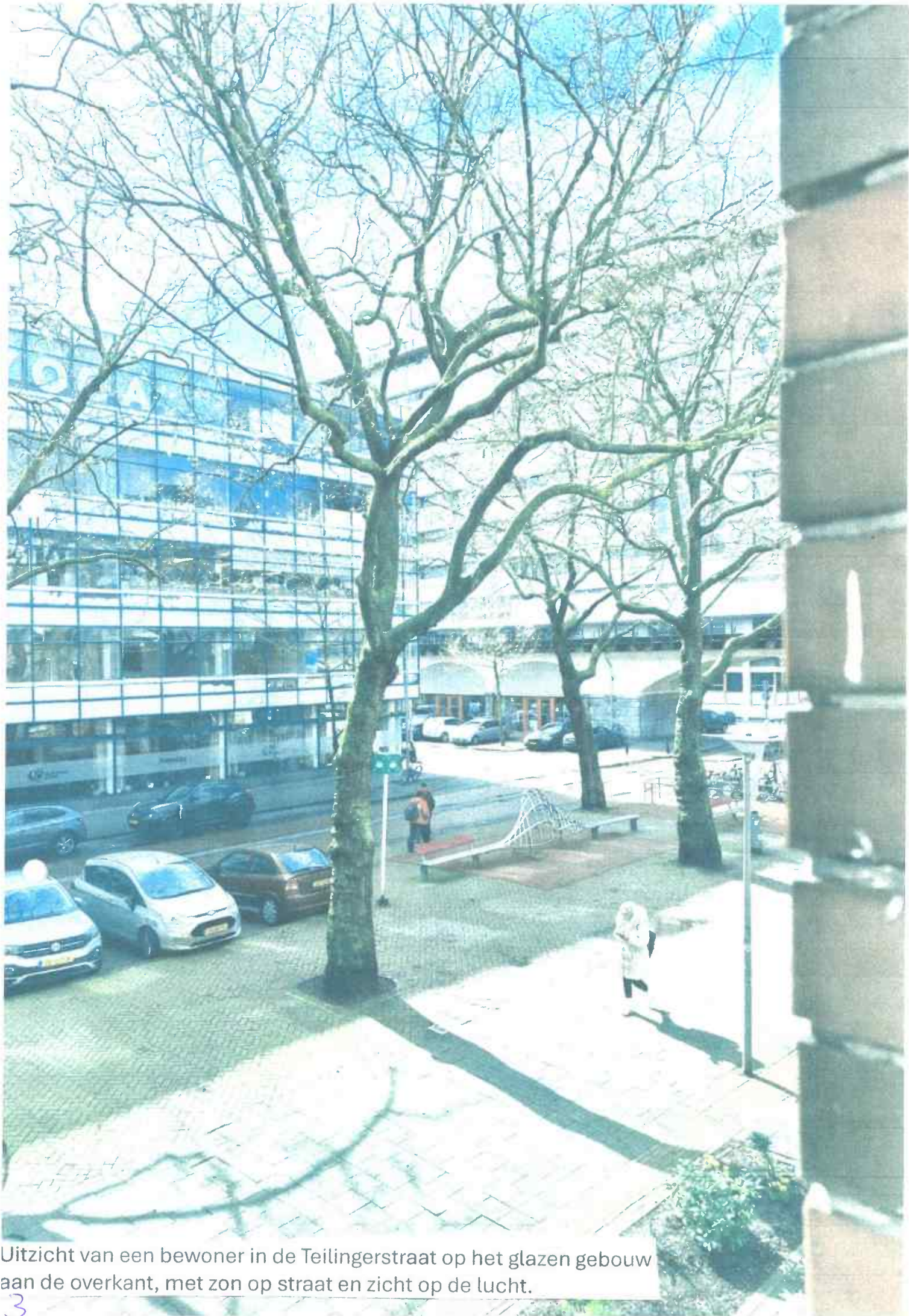
1. Oleanderbuurt, Bloemhof foto
2. Oleanderbuurt, situatie
3. Uitzicht van een bewoner in de Teilingerstraat op het glazen gebouw aan de overkant, met zon op straat en zicht op de lucht.
4. Dwarsprofiel vanuit de Teilingerstraat richting stad uit de nota van uitgangspunten.
5. Kavel overzicht 1 tot 6.
6. Gevelschets van de replica van het “Glazengebouw”, aan de Teilingerstraat met behoud van de glas- vlies-gevel.
7. Plattegrond van het blok In de Teilingerstraat met 61 woningen
8. Tel model (1 een) 600 woningen plan van de projectontwikkelaar.
9. Dwarsprofiel (1 een) 600 woningen plan van de projectontwikkelaar.
- 10 Tell model (2 twee) volgens uitgangspunten van de tender 550 woningen.
- 11 Dwarsprofiel, (2 twee) volgens de uitgangspunten van de tender. 550 woningen.
- 12 Woning aantallen per kavel, vergelijking tender versus projectontwikkelaar. Eventuele extra woningen: ophogen hoek Zomerhofstraat of extra blokje gestippeld.
- 13 Hugo de Jonge op bezoek bij de projectontwikkelaar van ZOHO, Kritiek op de inspraak van de omwonenden.
- 14 Systeemwereld versus leefwereld. Het hedendaagse dilemma, mediation is noodzakelijk



1. Oleanderbuurt, Bloemhof foto



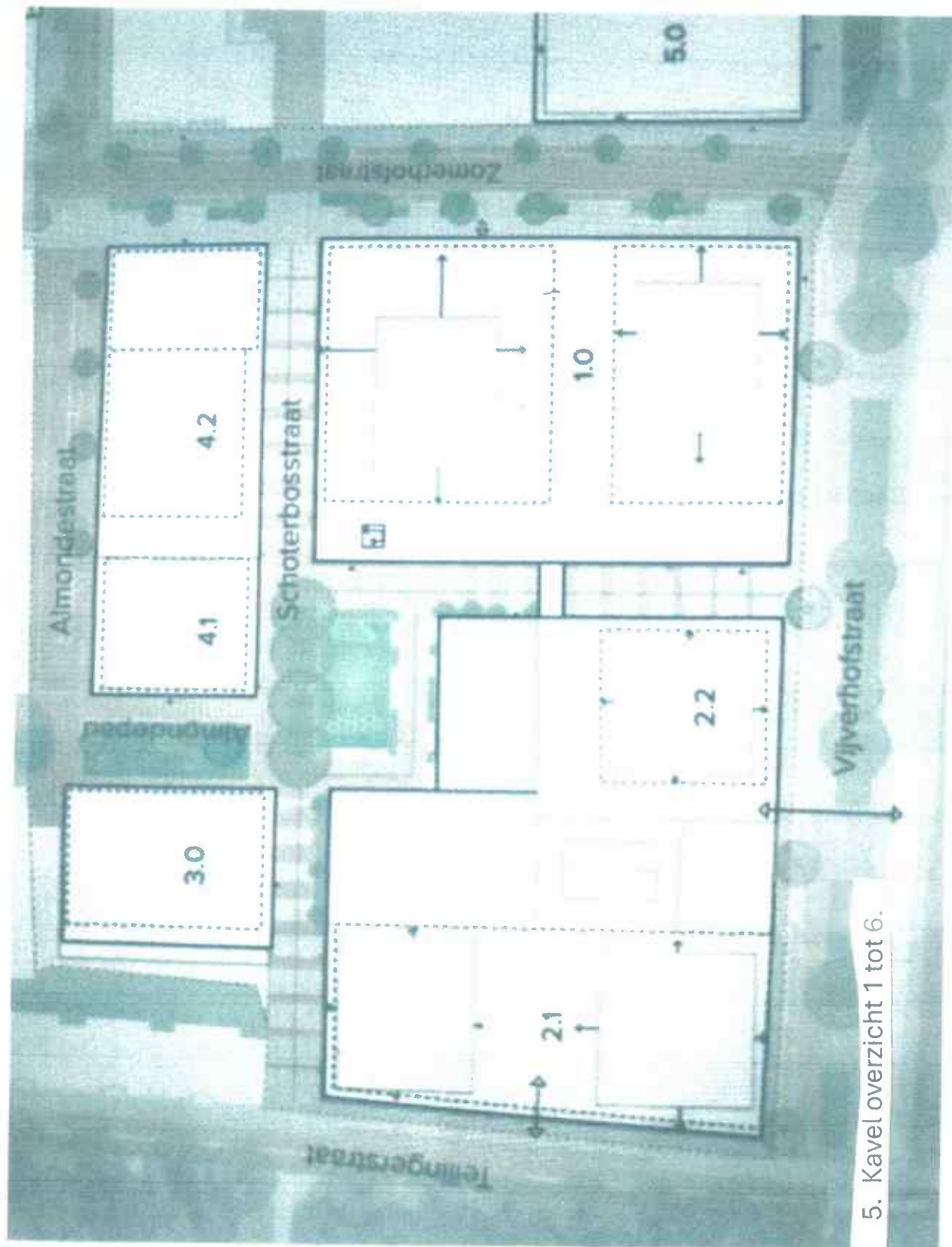
2. Oleanderbuurt, situatie



Uitzicht van een bewoner in de Teilingerstraat op het glazen gebouw aan de overkant, met zon op straat en zicht op de lucht.

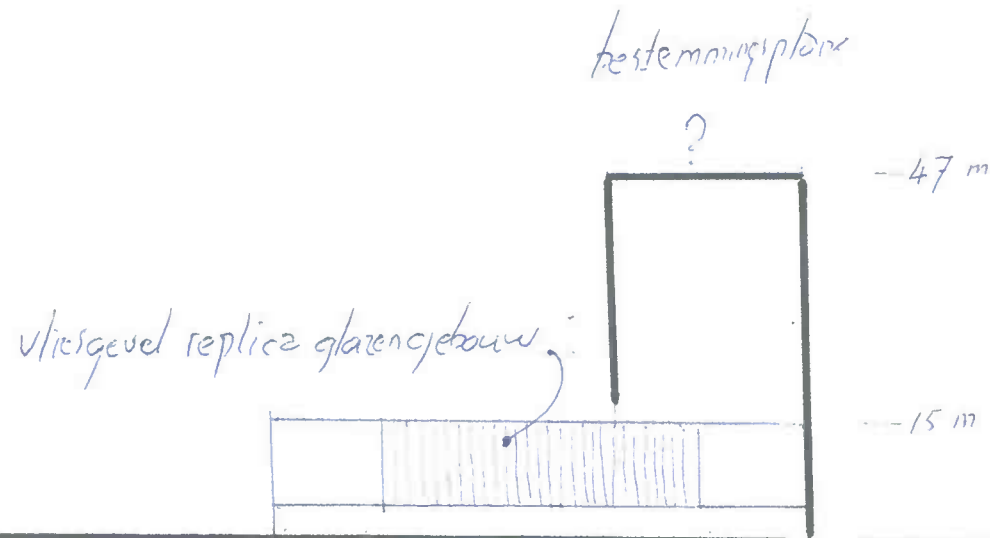
Pagina 27 “nota van uitgangspunten, voor de tender.

Handhaven van de huidige hoogte in de Teilingerstraat, oplopend richting Heer Bokelweg.



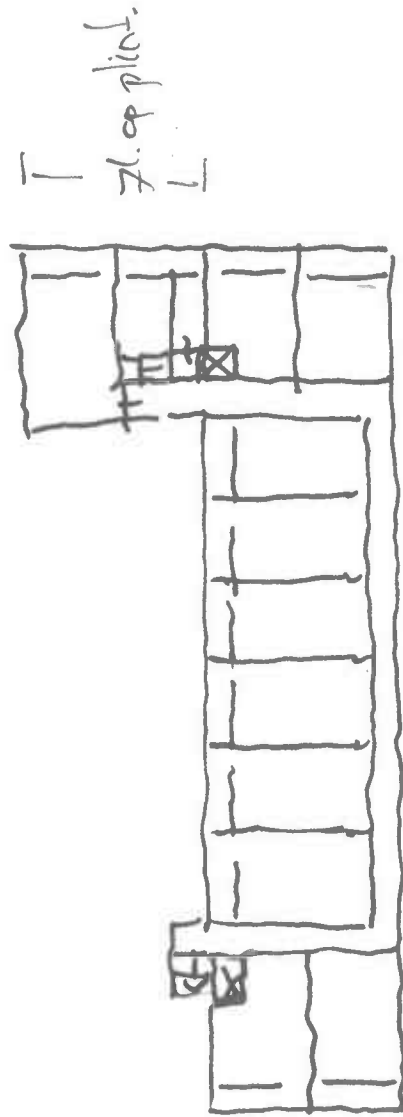
5. Kavel overzicht 1 tot 6.

6. Gevelschets van de replica van het "Glazengebouw", aan de Teilingerstraat met behoud van de glas- vlies-gevel.



1:1000

herontwikkeling in bestaand profiel Voorstel 41 appartementen op plint in teilingerstraat.



↔ vlietpolder replica →

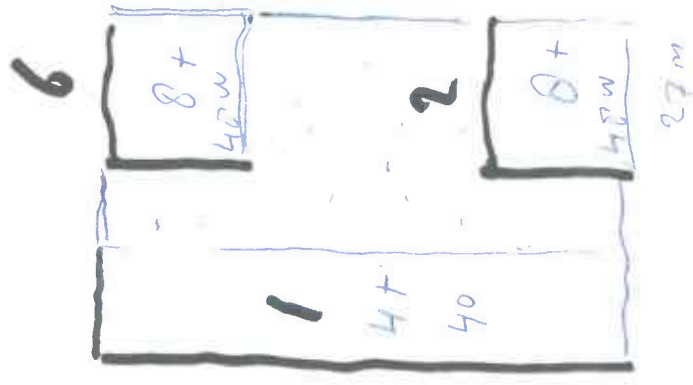
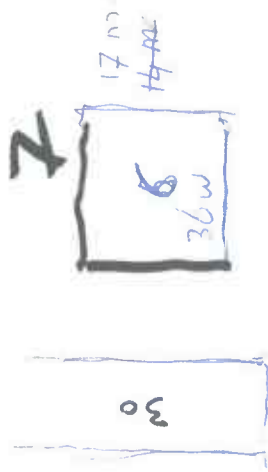
Blok Teilingersloot 41. + polder

telmodel no **2**. 61. woningen.

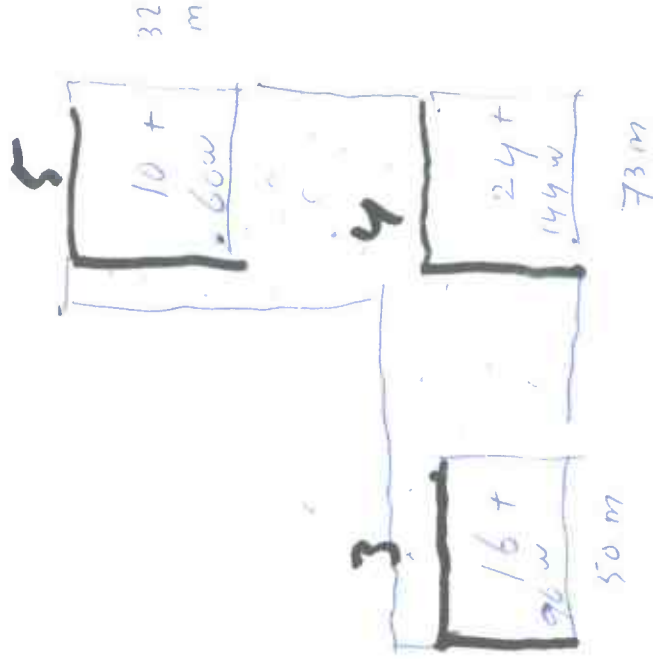
7. Plattegrond van het blok In de Teilingersloot met 61 woningen

8. Telmodel (1 en) 600 woningen plan van de project ontwikkelaar.

5 + 30



40
48
96
144
60
48
48
36
520
31 eq.
558 won.



fel-Model 1:603 + 30 won.

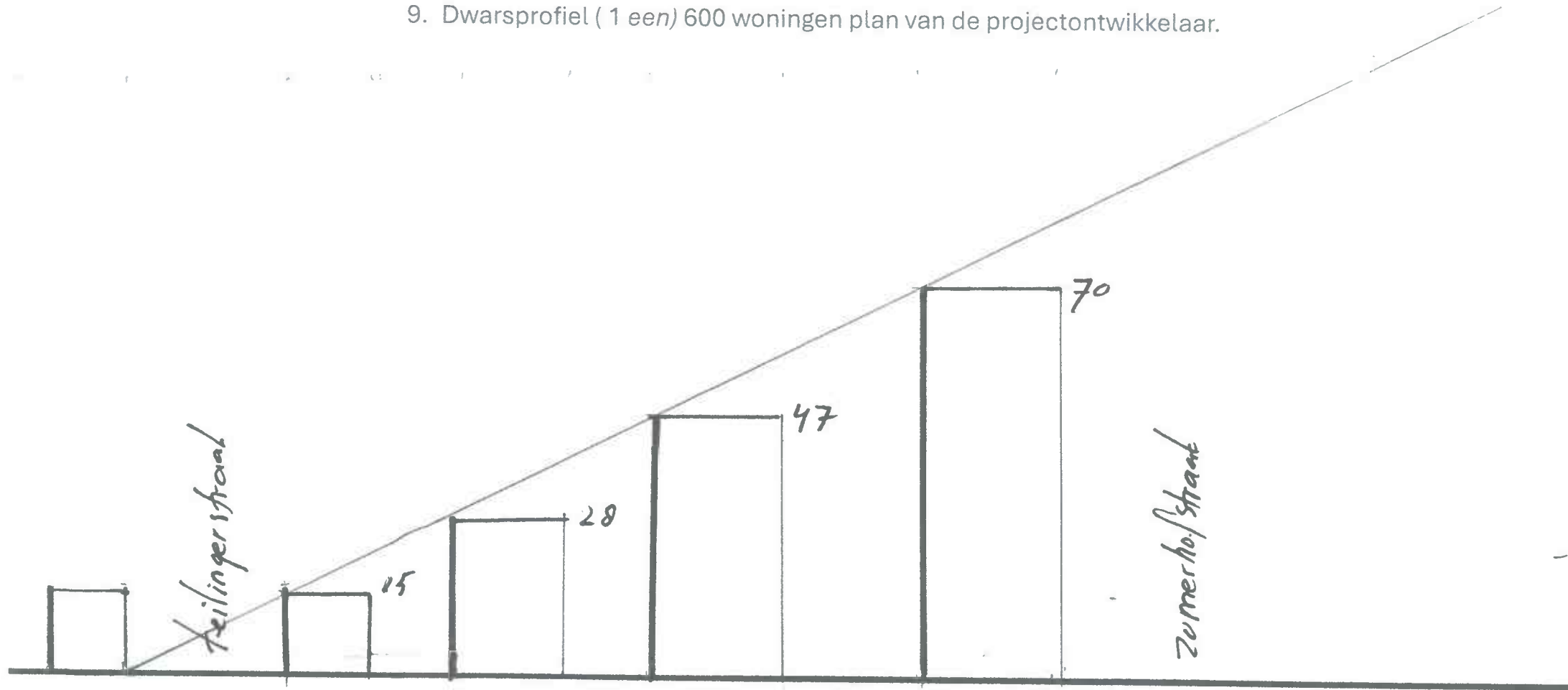
1:1000

552 mg won.
31 afn. de sl.
582 km.

blok 1/m 8 528
9 31 +
553 won

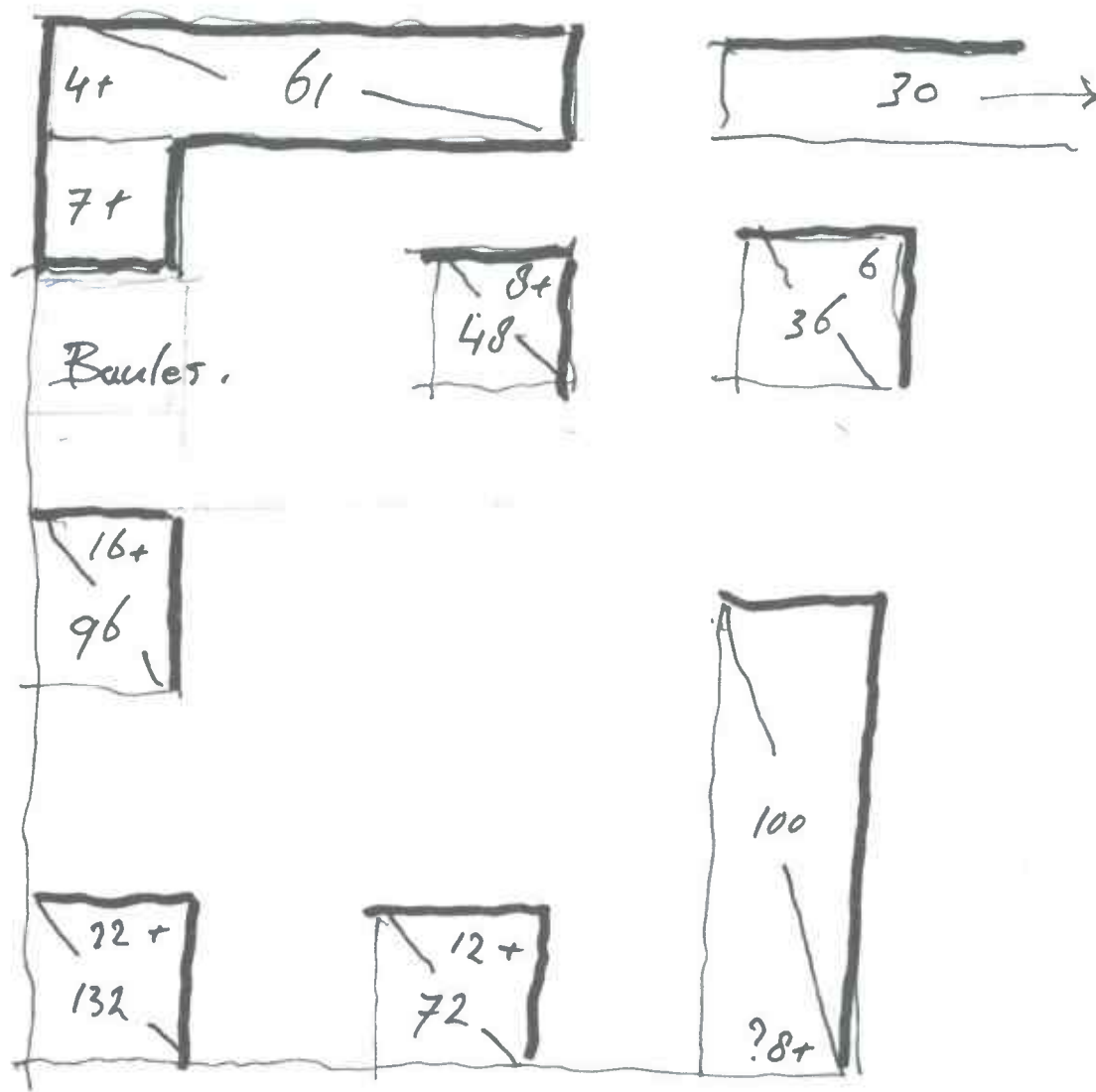
5

9. Dwarsprofiel (1 een) 600 woningen plan van de projectontwikkelaar.



dwarsprofiel no 1. vijfverhofstraat.

10 Tell model (2 twee) volgens uitgangspunten van de tender 550 woningen.

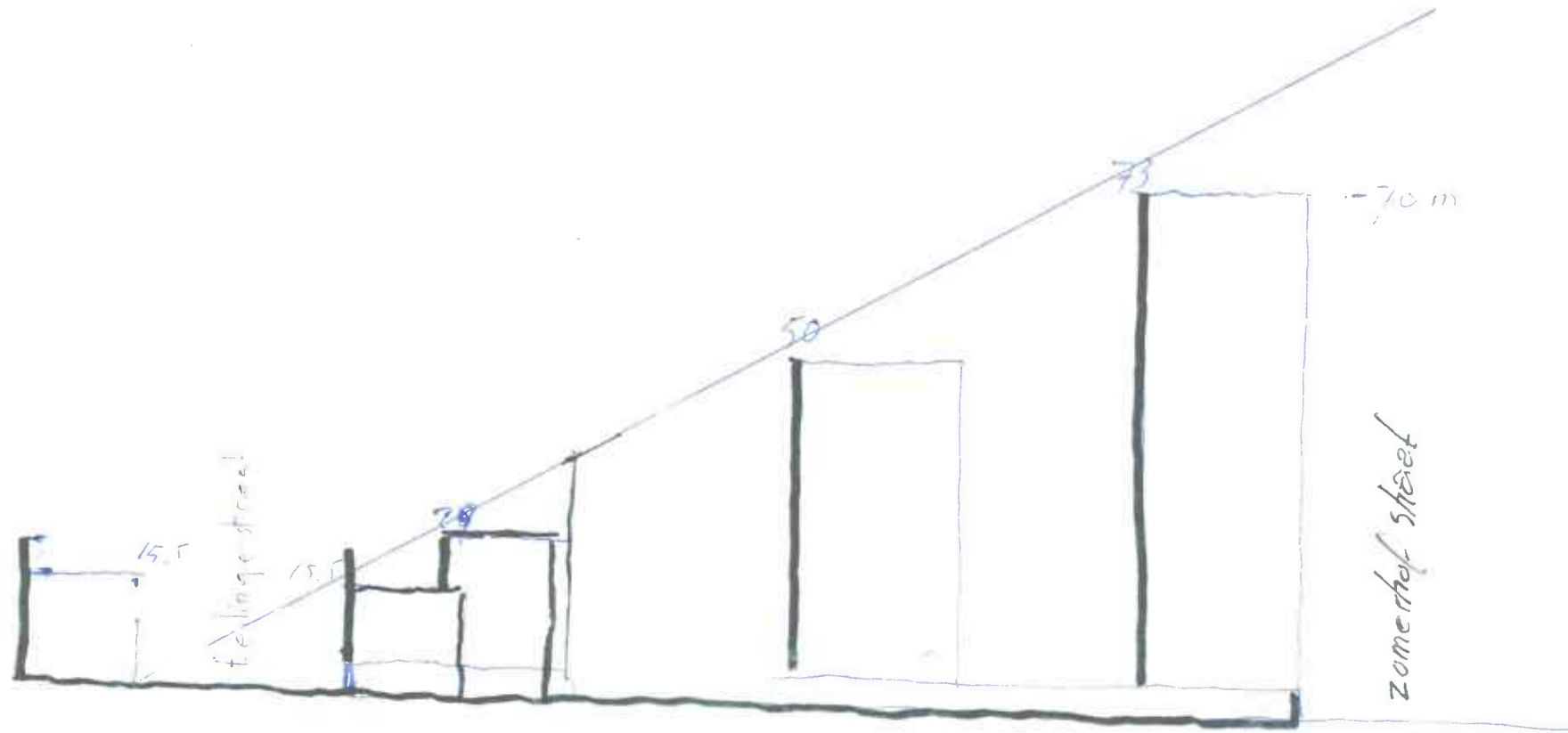


aangepast tel. model. n.a.v opm. gem.
april 2024. 1:1000 706

Tender: $520 + 30 = 550$ wonr
tel. model: $545 + 30 = 575$ wonr NO. 2.

10.

11 Dwarsprofiel, (2 twee) volgens de uitgangspunten van de tender. 550
woningen.

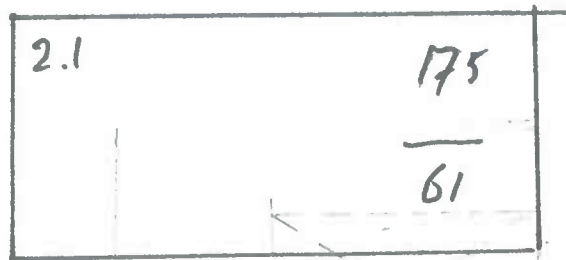


dwarsprofiel no 2. 1:500

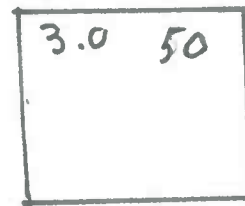
11

teilinger straat

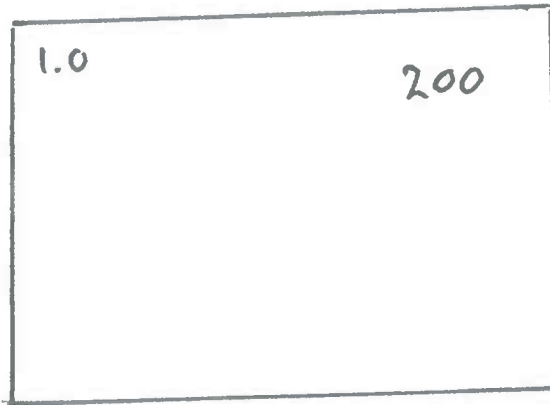
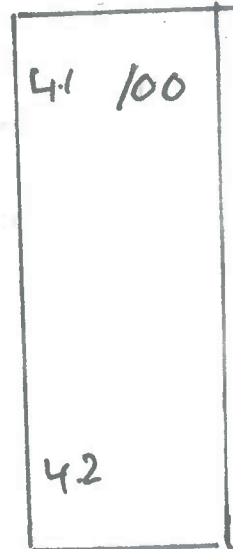
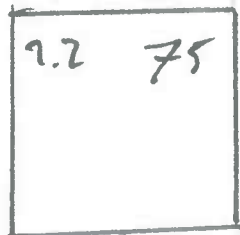
vijverhof straat



→ 30



sport.



zomerhofstraat

woningblokker per kavel. tot. 600 + 30

telmodel. 2. 486 + 30

tender 520 + 30 = 550

te compenseren : 34 wonr → ophogen
of
extra blok





13 Hugo de Jonge op bezoek bij de projectontwikkelaar van ZOHO, Kritiek op de inspraak van de omwonenden.



marcodijkshoorn en 102 anderen vinden dit leuk

stebrugroep Gistermiddag mochten wij minister Hugo de Jonge ontvangen in de ZOHO hub. Aanleiding voor het gesprek zijn langdurige (bezwaar)procedures. Deze procedures zijn voor ons, voor onze branche en voor alle woningzoekenden enorm frustrerend.

Bezwaar maken moet te allen tijde mogelijk zijn maar misbruik maken van dat recht niet! Hoe krijgen we dat voor elkaar? Hoe kunnen we de woningzoekenden een grotere stem geven? Dilemma's waar wij mee worstelen.

We waarderen het enorm dat de minister en zijn beleidsmedewerkers de tijd namen om met ons het gesprek te voeren en samen over mogelijke oplossingen te sparren.

Team [@stebrugroep](#): Robert Steenbrugge, Bart Snijders, Paul Vernooy en Vincent Van Valen

