

## Open Oproep Herontwikkeling Lommerrijk

### Verslag informatiebijeenkomst 20 maart 2014 te Lommerrijk

Publicatiedatum: 28 maart 2014

#### I. **Samenvatting presentatie opgave door John Laan, voormalig eigenaar van Lommerrijk, namens Exploitatiemaatschappij Lommerrijk**

John Laan zet uiteen waarom er nu een openbare ideeënprijsvraag wordt georganiseerd. In 1986 nam hij Lommerrijk over en wilde deze plek verder ontwikkelen. Er moest veel gebeuren zoals grondverbetering, oeverbescherming en vergroting van de bebouwing. Hij wilde een hotelaccommodatie realiseren. Het bestemmingsplan stond een bouwhoogte van 72 meter hoog toe. Een plan voor een hoteltoeren met deze hoogte veroorzaakte veel verzet in de buurt en de bouwvergunning werd afgewezen. Laan procedeerde tevergeefs tot aan de Raad van State volgde. Een volgens plan voor appartementen, zo'n 7 à 8 jaar geleden, sneuvelde ook op weerstand uit de buurt. De heer Laan verkocht vervolgens Lommerrijk aan de huidige eigenaren. De nieuwe eigenaar wilde Lommerrijk slopen en drie kleine gebouwen met appartementen realiseren. Ook dit plan heeft het niet gered. Toen kwam de crisis. De eigenaar vroeg Laan als bemiddelaar op te treden. Duidelijk was dat communicatie met omwonenden nodig was om tot een aanvaardbaar plan te komen. Constructieve gesprekken met de buurt volgden. Ideeën van uit de buurt, bijvoor beeld een publiek park, waren financieel niet haalbaar. De marktsituatie verslechterde en de eigenaar besloot de boogde herontwikkeling tijdelijk stil te leggen. Dit was twee jaar geleden. Nu wil de eigenaar de beoogde herontwikkeling weer op gang brengen. Om de impasse te doorbreken en tot nieuwe ideeën te komen is besloten een ideeënprijsvraag uit te schrijven. Architectuur Lokaal is als onafhankelijke partij gevraagd om de prijsvraag te organiseren.

#### II. **Presentatie wedstrijdproces door Michel Geertse namens Architectuur Lokaal**

De powerpoint-presentatie van Michel Geertse is beschikbaar op de [prijsvraagwebsite](#).

#### III. **Nota van inlichtingen #1, n..a.v. de gestelde vragen bij de informatiebijeenkomst en de vragen die voorafgaand daaraan zijn gesteld**

*Het bepaalde in deze nota van inlichtingen, inclusief de bijlagen, gaat voor het bepaalde in het reglement van de Open Oproep.*

#### Algemeen

##### 1. **Waarom zit er geen vertegenwoordiger van de uitschrijver in de jury?**

De uitschrijver wil elke schijn van vooringenomenheid en beïnvloeding van de jury voorkomen. De beoordeling wordt uitgevoerd door een onafhankelijke en deskundige jury. De uitschrijver is van mening dat deze aanpak het beste perspectief biedt om tot een goed voorstel te komen dat de herontwikkeling van Lommerrijk kan vlottrekken.

##### 2. **Is de Open Oproep een (ideeën)prijsvraag gericht op architecten, of is het eerder een ontwikkelcompetitie, waarbij de winnaar zich committeert de locatie te ontwikkelen?**

In het prijsvraagreglement staat duidelijk vermeld dat het een ideeënprijsvraag betreft. Deelnemers verplichten zich niet op voorhand om de projectlocatie te ontwikkelen (grond af te nemen). Zowel architecten als ontwikkelaars kunnen aan de ideeënprijsvraag deelnemen.

**3. Is de uitschrijver, behalve de uitreiking van het prijzengeld, voornemens om het winnende plan daadwerkelijk uit te voeren?**

De prijsvraag eindigt met de uitreiking van het prijzengeld. De uitschrijver heeft de intentie om in vervolg op de prijsvraag in gesprek te gaan om te komen tot realisatie van een winnend plan. Uitvoering kan echter op voorhand niet gegarandeerd worden.

**4. Hoe wordt de selectie gemaakt in de eerste ronde?**

Alle inzendingen worden door een onafhankelijke jury beoordeeld conform het prijsvraagreglement.

**5. Hoeveel plannen gaan er door naar de tweede ronde?**

In het prijsvraagreglement staat vermeld dat de jury 3 tot 5 deelnemers selecteert voor de tweede ronde.

**6. Mag de teamsamenstelling pas bekend gemaakt worden na de prijsuitreiking?**

De teamleider moet in ieder geval bekend gemaakt worden in de eerste ronde. De mogelijkheid bestaat om het team in de tweede ronde uit te breiden, mits er niet van teamleider gewisseld wordt. Theoretisch is het denkbaar om niet alle teamleden bekend te maken tijdens de prijsvraag, maar dat ligt niet voor de hand. Niet opgegeven teamleden worden *niet* vermeld in het juryrapport en krijgen derhalve ook geen credit voor de verrichte inspanningen.

**7. Kan ik als architect deelnemen in samenwerking met een ontwikkelaar?**

Deelname staat open voor (teams van) ruimtelijke professionals. U kunt dus als architect in teamverband met een ontwikkelaar deelnemen.

**8. Vanwege de anonimiteit die gehandhaafd moet blijven, vroeg ik mij af of de contactpersoon zich moet op geven voor de informatiebijeenkomst en ook daadwerkelijk moet gaan, of dat de uiteindelijke persoon die zich voor deze Open Oproep wil inschrijven zich met alle gegevens inschrijft en aanwezig is bij de informatieavond? De jury is in dat geval neem ik aan niet aanwezig?**

De vereiste anonimiteit gold niet voor de informatiebijeenkomst. De jury was niet aanwezig. Voor de registratie voor de prijsvraag en de daadwerkelijke inzending geldt *wel* anonimiteit. Registratie en inzending moet derhalve geschieden via een contactpersoon (zie prijsvraagreglement).

**De projectlocatie**

**9. Zowel de plankaart als de kadastrale kaart in het prijsvraagreglement zijn onduidelijk en incompleet. Wat is de betekenis van de kleuren op de plankaart?**

De plankaart betreft een uitsnede uit het bestemmingsplan. Om de onduidelijkheid weg te nemen heeft Architectuur Lokaal een kopie van het vigerende bestemmingsplan en de kadastrale kaart geüpload op de [prijsvraagwebsite](#).

**10. Betreft de projectlocatie uitsluitend de horecagelegenheid Lommerrijk (het gebouw) of gaat het om een groter terrein?**

De projectlocatie betreft de kavels aan de Straatweg, Rotterdam Hillegersberg, die in eigendom van de Exploitiemaatschappij Lommerrijk zijn (het rood omlijnde kaveloppervlak in de uitsnede van het kadaster, zoals weergegeven in het prijsvraagreglement). Concreet gaat het om de horecagelegenheid, het parkeerterrein en een groot gedeelte van de landtong, behalve de kop, dat is eigendom van de tennisvereniging). De vereniging heeft recht van overpad.

**11. Wat is er mogelijk onder het huidige bestemmingsplan?**

Het vigerende bestemmingsplan is als bijlage beschikbaar op de [prijsvraagwebsite](#) (zie vraag 9). Het bestemmingsplan gaat uit van de functie horeca voor de projectlocatie. De gemeente is op de hoogte van de beoogde herontwikkeling. Een horecafunctie is nadrukkelijk niet verplicht in de prijsvraag. Het gaat om het vinden van nieuwe rendabele functies die passen in de omgeving. Een eventuele functiewijziging zal onderwerp van gesprek zijn met de gemeente in vervolg op de prijsvraag. Qua bebouwing moet een bouwhoogte van maximaal 14 meter aangehouden worden. Het stadsdeel heeft in het verleden de Exploitatiemaatschappij aangegeven dat er tot zo'n 100 meter vanaf de Straatweg gebouwd mag worden op de landtong, maar dit is niet schriftelijk vastgelegd.

**12. Wie is de eigenaar van de projectlocatie?**

Dat is Exploitatiemaatschappij Lommerrijk (de kop van de landtong, die buiten de prijsvraag valt, is in eigendom van de tennisvereniging). De Exploitatiemaatschappij heeft wel een terugkooprecht op de kop van de landtong.

**13. Huurt Exploitatiemaatschappij Lommerrijk de projectlocatie of is alles in eigendom?**

Alles is in eigendom van Exploitatiemaatschappij Lommerrijk (behalve de kop van de landtong, die buiten de projectlocatie valt). De Exploitatiemaatschappij heeft wel een terugkooprecht op de kop van de landtong.

**14. Wie is de eigenaar van het water?**

Het gedeelte van de plas binnen het rood omliggende oppervlak is in eigendom van Exploitatiemaatschappij Lommerrijk (het rood omliggende kaveloppervlak in de uitsnede van het kadaster, zoals weergegeven in het prijsvraagreglement is in eigendom van de Exploitatiemaatschappij).

**15. Heeft de natuur op de landtong een beschermde status?**

Nee.

**16. Is de grond vervuild?**

Nee.

**17. Zijn er tekeningen van de huidige staat van het gebouw?**

De uitschrijver beschikt niet over een recent bouwkundig rapport. In het kader van deze prijsvraag mag volgens de Exploitatiemaatschappij aangenomen worden dat de bouwkundige staat van het complex goed is. Wel moet het inbouwpakket nodig gemoderniseerd worden en is de hoogte van de plafonds onvoldoende voor een eigentijdse evenementenvoorziening. De uitschrijver beschikt niet over bouwtekeningen van het gebouw. Die zijn desgewenst te raadplegen in het Gemeente archief Rotterdam.

**De opgave**

**18. Mag de bestaande bebouwing gesloopt worden?**

Sloop behoort uitdrukkelijk tot de mogelijkheden.

**19. Uit het reglement valt op te maken dat de bestaande horecagelegenheid niet duurzaam exploitabel is. Waarom niet?**

De horecagelegenheid is nu nog winstgevend. Het pand is echter verouderd en moet nodig gemoderniseerd worden. Er worden tegenwoordig andere eisen gesteld aan entertainment. Met

name de plafonds zijn te laag. De benodigde investering voor een ingrijpende verbouwing is niet of nauwelijks terug te verdienen. Ook de landtong moet aangepakt worden. Bij een stevige storm waaien bomen om en kalven oevers af. Dat moet drastisch worden aangepakt en vergt een investering in grondverbetering die al snel rond de 1,5 miljoen euro bedraagt.

**20. Kan de landtong niet verkocht worden aan een organisatie als Natuurmonumenten?**

Daar heeft de uitschrijver in het verleden over nagedacht. Een dergelijke verkoop levert onvoldoende opbrengst op in verhouding tot de gemaakte investeringen.

**21. Het reglement spreekt van een in te dienen visie, maar moet er ook gesproken worden over exploitatiemogelijkheden?**

De in te dienen visie zal door de jury onder meer beoordeeld worden op haalbaarheid. Het ligt derhalve voor de hand om in de visie ook aandacht te besteden aan potentiële opbrengsten en exploitatiemogelijkheden in verhouding tot de investeringen. Als de horecafunctie komt te vervallen, dan moet er een sociaal plan komen voor het huidig personeel (40 full time banen). Dat sociaal plan komt neer op ca. 1,5 miljoen euro (exclusief grondkosten en benodigde investering grondverbetering landtong).

**22. Wil de Exploitatiemaatschappij Lommerrijk zich voor langere tijd committeren of wil zij de projectlocatie zo snel mogelijk afstoten?**

De uitschrijver heeft de voorkeur de herontwikkeling op te zetten en daarna af te stoten.

**23. Wat is er nodig qua opbrengsten?**

Er moeten opbrengsten gegenereerd worden om de investeringskosten, eventuele sloopkosten en kosten van een eventueel sociaal plan te dekken. Het gaat dan al snel over een bedrag in de orde van 7 à 8 miljoen euro.

**24. In de opgave staat dat woningbouw voor de hand ligt. Waarom ligt woningbouw voor de hand? Waar is dat uit gebleken?**

Gezien de aanzienlijke investeringskosten die terugverdiend moeten worden, lijken luxe appartementen in de ogen van de uitschrijver een voor de hand liggende oplossing. Deze oplossingsrichting is echter niet verplicht. De uitschrijver is nadrukkelijk geïnteresseerd in creatieve voorstellen die in aantrekkelijke exploitatiemogelijkheden en opbrengsten voorzien.

**25. Wie zijn de stakeholders in dit project en wat is hun belang?**

In de eerste plaats is er Exploitatiemaatschappij Lommerrijk, die middels herontwikkeling haar investeringskosten wil terugverdienen. Daarnaast is er de tennisvereniging op de kop van de landtong, die belang heeft bij de toegankelijkheid van de tennisbaan en instandhouding van het recht op overpad en een aantal parkeerplaatsen op het centrale parkeerterrein. Verder zijn er de omwonenden. Zij hechten belang aan hun uitzicht, zicht op het water, beperking van overlast (in eigen parkeervoorzieningen voorzien), toegankelijkheid van de landtong en eventueel de instandhouding van een horecagelegenheid. Tenslotte is er de gemeente als vergunningverlenende instantie.

**26. Wat is de rol van de buurt?**

De eerste plannen voor de herontwikkeling van Lommerrijk zijn niet overlegd met de omwonenden. Achteraf gezien was dit niet verstandig. De plannen stuitten op veel verzet. Vervolgens heeft de Exploitatiemaatschappij contact gezocht met de bewoners om tot een acceptabele herontwikkeling te komen. Toen brak de economische crisis uit en is het overleg afgebroken omdat herontwikkeling op dat moment niet opportuun was. Vorig jaar is het idee van herontwikkeling opnieuw opgepakt. De

Exploitiemaatschappij heeft besloten om een ideeënprijsvraag uit te schrijven om de planvorming vlot te trekken. Dit voornemen is naar de omwonenden gecommuniceerd. In de tweede fase van de prijsvraag zullen de omwonenden betrokken worden. De inzendingen zullen tentoongesteld worden in Lommerrijk, zodat de omwonenden kennis kunnen nemen van de voorstellen en zij worden ook uitgenodigd voor de prijsuitreiking. De uitschrijver verkent de mogelijkheden om AIR Foundation te betrekken bij deze activiteiten. In vervolg op de prijsvraag zal overleg plaatsvinden met omwonenden om de mogelijkheden te verkennen om tot realisatie van een winnende inzending te komen.

**27. De plannen voor Lommerrijk, die 7 à 8 jaar geleden gepresenteerd werden, voorzagen die ook in nieuwe appartementen?**

De planvorming voorzag inderdaad in nieuwe appartementen. De weerstand van omwonenden had niet zozeer betrekking op de appartementen, maar veel meer op het volume en de hoogte van de voorgestelde bebouwing. Daarnaast waren er ook opmerkingen over de stijl, de zichtbaarheid van de plas vanaf de Straatweg, parkeervoorzieningen op de kavel en toegankelijkheid van de landtong voor de buurt.

**28. Zijn de oude plannen openbaar, dan wel in te zien?**

De uitschrijver heeft besloten de oude plannen niet openbaar te maken om te voorkomen dat deze de mogelijke oplossingsrichtingen inkaderen. De uitschrijver heeft juist voor het instrument van de prijsvraag gekozen om te komen tot vernieuwende, creatieve voorstellen.

**29. Geven de oude plannen ook aan om welk volume het gaat? Het aantal vierkante meters?**

Uiteraard voorzien de oude plannen in een volume en vloeroppervlak. De uitschrijver heeft er echter voor gekozen om de oude plannen niet bekend te maken. Het volume van de oude plannen moet niet richtinggevend zijn voor de ontwerp oplossingen, te meer daar deze plannen niet of onvoldoende voorzien in de wensen van de omwonenden (zie vragen 25, 26 en 28). Gezien de benodigde opbrengsten (zie vraag 23) kunnen de deelnemers zelf goed inschatten wat voor volume noodzakelijk is om tot een rendabele herontwikkeling te komen. Het is aan de deelnemers om tot creatieve oplossingen te komen binnen het spanningsveld van benodigd volume en de wensen van omwonenden en de tennisbaanvereniging.

**30. Wat is de rol van de gemeente?**

Voorafgaand aan de organisatie van deze prijsvraag is er contact geweest met de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek alsmede de dienst Stadsontwikkeling. De gemeente zag geen rol voor zichzelf. Na de gemeenteraadsverkiezingen houdt de deelgemeente op te bestaan en valt de projectlocatie rechtstreeks onder de gemeente Rotterdam. Het initiatief ligt nu bij de Exploitiemaatschappij. Zij heeft de prijsvraag uitgeschreven om het proces weer op gang te brengen. Over de resultaten van de prijsvraag gaat de Exploitiemaatschappij in gesprek met omwonenden, de centrale gemeente en de nieuw te vormen gemeentelijke gebiedscommissie. Vertegenwoordigers van de gemeente zullen uitgenodigd worden voor de tentoonstelling en de prijsuitreiking.

*Tot zondag 30 maart 2014, 24:00 uur, kunnen er nog vragen gesteld worden over het prijsvraagreglement, de opgave en dit verslag.*

*Indien nodig zal uiterlijk 2 april 2014 een aanvullende nota van inlichtingen gepubliceerd worden.*