



Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Op 17 april 2024 heeft de commissiebehandeling van het bestemmingsplan 'Zomerhofkwartier' plaatsgevonden. Tijdens de behandeling zijn vier toezeggingen gedaan. Hieronder geef ik een reactie op de toezeggingen.

Toezegging 24bb002562: de wethouder komt terug op de vraag hoe de afweging wordt gemaakt om wel/niet een 'witte vlek' in een ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

De 'witte vlekken' komen vooral voor bij grote, actualiserende gebiedsbestemmingsplannen die een conserverend karakter hebben. In zo'n gebied is soms sprake van één of meer lopende ontwikkelingen. Wanneer er ook sprake is van lopende of aanstaande ruimtelijke procedures voor die ontwikkelingen (zoals een projectbestemmingsplan) worden de gronden uit het plangebied gehaald. Zo wordt voorkomen dat de procedures elkaar bijten. Bijvoorbeeld omdat de procedure van het projectbestemmingsplan sneller gaat dan de procedure van het gebiedsbestemmingsplan. Op deze manier hoeven de procedures niet op elkaar afgestemd te worden en kunnen ze ieder hun eigen planning volgen. Overigens is er in het geval van Van der Eijk Beheer B.V. geen sprake van een lopende of aanstaande ruimtelijke procedure zoals een projectbestemmingsplan of Wabo-procedure. Daarom is hier geen witte vlek opgenomen.

Toezegging 24bb002563: de wethouder geeft uitleg over de vraag hoe in de diverse bestuurlijke documenten wordt omgegaan met het aantal woningen/aantal m² wonen
De vraag hoe in bestuurlijke documenten wordt omgegaan met woningaantallen t.o.v. m² wonen, hangt af van het specifieke onderwerp en doel van een stuk. Hierop kan niet in zijn algemeenheid een antwoord gegeven worden, behalve dat voor publieksdoeleinden vaak een woningaantal wordt genoemd, omdat het benoemen van een aantal m² woonbestemming de gemiddelde lezer niet altijd genoeg zegt.

Meer specifiek in het geval van het Zomerhofkwartier, waarvan het bestemmingsplan nu ter vaststelling voorligt bij uw raad, is het volgende van toepassing:

- In de Nota van Uitgangspunten bij de tender, een uitvraag naar een plan aan professionele ontwikkelende partijen, is het woonprogramma omschreven in een globaal aantal m² bvo (bruto vloer oppervlakte), waarbij specifiek benoemd is dat er 175-180 sociale huurwoningen voor Havensteden in het plan moeten zitten en minimaal 20% middenhuur;
- In het persbericht over de winnaar van de tender, bedoeld voor een breed publiek, is het woonprogramma van de winnende inzending beschreven als 550 woningen, hetgeen een neerwaartse afronding van het woningaantal van de inzending betrof.



- In het bestemmingsplan (een juridisch document waaraan getoetst moet kunnen worden), is het woonprogramma op 2 manieren beschreven: enerzijds in een maximaal aantal m² bvo, anderzijds in een maximaal woningaantal. De achtergrond daarvan is dat tijdens een periode van ongeveer 10 jaar een zekere flexibiliteit nodig is in de woninggrootte, om in te kunnen spelen op de vraag uit de markt. Het totale woningaantal kan maximaal 600 worden, maar ook minder. Het totale woonprogramma is begrensd via het maximaal aantal m² bvo.

Toezegging 24bb002564: de wethouder stuurt een tijdlijn van de contacten met de ontwikkelaar (reclamant 2) en welke documenten daarbij zijn gewisseld.

De tijdlijn van de contacten tussen de gemeente en (vertegenwoordigers van) Hartman Beheer BV / Nielsen beheer BV is als volgt:

- In de periode juni 2019 – februari 2020 is er contact geweest tussen (vertegenwoordigers van) Hartman Beheer BV / Nielsen beheer BV en de gemeente. Toen is onder andere een initiatief besproken (voorstel 20 juni 2019) dat uitging van sloop/nieuwbouw en een woontoren van 50 meter hoog ter plaatse van de panden Zomerhofstraat 60-68. Hierop heeft de gemeente afwijzend gereageerd omdat het uitging van sloop van de beeldbepalende panden en het nieuwbouwwolume te fors is. Aangegeven is dat de gemeente behoud van de bestaande bebouwing en een meer bescheiden optopping van ca. 2 bouwlagen voor ogen heeft. Dat doet recht aan het stedenbouwkundig ensemble waar de panden deel van uitmaken;
- In september 2019 is reclamant door de gemeente in contact gebracht met de ontwikkelcombinatie Leyten-Stebru als winnaar van de tender, maar dit heeft naar weten van de gemeente geen concrete resultaten opgeleverd;
- In mei 2020 heeft een contact via MS Teams plaatsgevonden tussen (een vertegenwoordiging van) Hartman Beheer BV / Nielsen Beheer BV en de gemeente.
- Uit 2021 zijn geen contacten bekend.
- In 2022 is een aantal malen contact geweest en is een nieuw initiatief besproken (voorstel 1 december 2022) voor de panden Zomerhofstraat 56-68. Dit ging uit van een optopping van de bestaande panden met 4 bouwlagen. Onder andere heeft de gemeente toen aangegeven dat de omslag van sloop/nieuwbouw naar optoppen wordt gewaardeerd, maar dat de massa nog steeds te fors is. Bovendien maken de gronden onderdeel uit van een groter ensemble met cultuurhistorische waarde (wederopbouwpanen), wat vraagt om een integrale visie op het hele ensemble. Om die reden is het plan niet verder in behandeling genomen;
- In juni 2023 heeft een gesprek plaatsgevonden waarin een aangepast initiatief werd gepresenteerd (voorstel 3 maart 2023). Dit plan ging uit van meer bouwlagen en een getrapte opbouw op de bestaande panden aan de Zomerhofstraat. Ook hierop is geen stedenbouwkundig akkoord gegeven. Tevens is aangegeven dat er bij de gemeente op dat moment onvoldoende capaciteit beschikbaar is om een visie voor het totale ensemble op te stellen en een eventuele verdere planvorming te faciliteren.

Omdat er in de periode vanaf 2019 geen overeenstemming is bereikt over de inhoud, is het niet opportuun deze ontwikkeling nu mee te nemen in het vast te stellen (project)bestemmingsplan. Maar er zijn ook nog andere redenen om het initiatief niet mee te nemen. Dit projectbestemmingsplan is opgesteld om de gebiedsontwikkeling ZOHO mogelijk te maken, na afronding van de uitgeschreven tender. De grondslag van dit bestemmingsplan is dan ook het vastgestelde Masterplan, waaraan de tenderprocedure met een specifieke winnaar ten grondslag ligt. Met deze winnende ontwikkelaar zijn financiële afspraken gemaakt.



Met andere woorden, het op de tender gebaseerde Masterplan bepaalt de begrenzing, scope en ontwikkelmogelijkheden van dit bestemmingsplan. De milieuonderzoeken en overige inhoud zoals de laddertoets en toetsing aan beleidskaders zijn om die reden ook gebaseerd op de tender en het Masterplan. Het aan het pand van reclamant grenzende 'Gele gebouw' valt binnen de scope van tender en Masterplan en is om die reden onderdeel van het bestemmingsplan.

Toezegging 24bb002565: De wethouder bekijkt welke mogelijkheden er zijn om te voorkomen dat de naastgelegen eigenaar/ondernemer (reclamant 2) niet onevenredig benadeeld wordt door de ontwikkelmogelijkheden voor kavel 5.0 die het bestemmingsplan ZOHO biedt en wat daarbij via bestemmingsplan geregeld kan worden of via het civielrechtelijk spoor.

Als eerste moet gesteld worden, dat de naastgelegen eigenaar/ondernemer (reclamant 2, Zomerhofstraat 66-68 en Schoterboshof 19) op voorhand geen recht heeft op ontwikkelmogelijkheden boven de huidige bedrijfsbebouwing van 3 lagen hoog. Het geldende bestemmingsplan 'Agniesebuurt' bevat geen uitbreidingsmogelijkheden. Initiatieven die tot nu toe voorgelegd zijn, zijn stedenbouwkundig niet akkoord bevonden. Er is dus op dit moment geen concreet plan waaraan medewerking kan worden verleend. Om die reden is het niet opportuun nu al rekening te houden met deze eventuele ontwikkeling in de bestemming en bouwmogelijkheden van het Gele gebouw op kavel 5.0 binnen het bestemmingsplan Zomerhofkwartier.

De bouwmogelijkheden van het Gele gebouw op kavel 5.0, die het bestemmingsplan Zomerhofkwartier biedt, vormen in beginsel geen beperking voor de ontwikkelmogelijkheden van de aangrenzende panden. Beide partijen mogen tot op de erfgrans bouwen. De eigenaar/ondernemer van Zomerhofstraat 66-68 en Schoterboshof 19 wordt dus niet onevenredig benadeeld door het bestemmingsplan Zomerhofkwartier. Afhankelijk van of er wel of niet tot in de erfgrans gebouwd wordt gelden er civielrechtelijke regels met betrekking tot naburige erven. Die zijn vastgelegd in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Daarin worden regels gesteld over zaken die gaan van het regelen van de (regenwater) afvoer tot privacy (zoals openingen, ramen en balkons). Die zaken worden dus (uitputtend) geregeld in het civielrechtelijke spoor en niet in het ruimtelijke spoor.

Hiermee stel ik u voor de toezeggingen (24bb002562, 24bb002563, 24bb002564, 24bb002565) als afgedaan te beschouwen.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen