



**Gemeente
Rotterdam**

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

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Van:
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Uw kenmerk: 23bb001128
Ons kenmerk: M2302-3875 - 23bo003441

Onderwerp: reactie op burgerbrief Van
Grunsven Zomerhofkwartier

Datum: 17 februari 2023

Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

In de vergadering van uw commissie op 8 februari 2023 hebben wij gesproken over het verzoek van Leyten/Stebru om het bestemmingsplan Zomerhofkwartier te coördineren met omgevingsvergunningen voor 2 bouwkvavels. In dat gesprek hebben we stil gestaan bij de reikwijdte van een coördinatiebesluit.

In de vergadering van uw commissie van 15 februari is er ingesproken over dit onderwerp. Naar aanleiding daarvan heeft uw commissie een aantal vragen gesteld. Daarbij ging het onder andere over de suggestie van een van de sprekers dat het coördinatiebesluit zou leiden tot het 'opknippen' van het bestemmingsplan voor het Zomerhofkwartier. Dat is uitdrukkelijk niet het geval. Voor de gehele gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier wordt een bestemmingsplan opgesteld, met uitzondering van het bouwblok aan de Almondestraat (kavel 6.0), waarvoor geen bestemmingsplanwijziging nodig is. Het plangebied wordt begrensd door de volgende straten: Vijverhofstraat, Teilingerstraat, Almondestraat, Zomerhofstraat en Schoterbosstraat. De raad neemt dus te zijner tijd een besluit over de ruimtelijke inrichting van het hele gebied. Zie onderstaande figuur, daarin is het plangebied van het bestemmingsplan aangegeven.



Afb. 1. Plangebied bestemmingsplan Zomerhofkwartier



De aangevraagde coördinatie ziet op twee delen van het plangebied, nl. kavels 1.0 en 4.0, zoals ook aangegeven in het raadsvoorstel over coördinatie Zomerhofkwartier (23bb000410). Deze kavels bevinden zich aan de kant van de Zomerhofstraat. Op onderstaande afbeelding is het plangebied aangegeven met daarin de betreffende kavels 1.0 en 4.0.



*Afbeelding 2. Plangebied (bolletjeslijn) met daarin kavels aangegeven.
Coördinatieverzoek betreft kavel 1.0 en 4.0.*

Ik hecht eraan te benadrukken dat een coördinatiebesluit alleen iets zegt over de te volgen procedure, het zegt niets over de inhoud van het te nemen besluit. Voor zowel het ontwerpbestemmingsplan als de meegecoördineerde omgevingsvergunningen wordt de zienswijzenprocedure gevolgd. Iedereen kan op deze ontwerpbesluiten reageren en de raad kan die zienswijzen betrekken bij haar afweging over de vaststelling van het bestemmingsplan. Met andere woorden, een coördinatiebesluit gaat niet over de inhoud van het bestemmingsplan. Het bindt de raad niet bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Pas na vaststelling van het bestemmingsplan 'Zomerhofkwartier' kan ons college de omgevingsvergunning verlenen. Het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan is daarbij leidend.

De in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde coördinatieregeling stelt geen limiet aan de omvang van het te coördineren plan(deel).



Naar aanleiding van de bijdrage van de inspreker in uw commissie van 15 februari jl. geef ik u in deze brief ook een nadere toelichting op de het proces van Nota van Uitgangspunten, tender en masterplan. De tender Zomerhofkwartier is voorbereid in 2017-2018. Onder andere de Nota van Uitgangspunten Gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier (2018) vormde de basis voor de uitgeschreven tender. De Nota van uitgangspunten is tot stand gekomen na een participatieproces, waarin de ZOHO-Citizens een rol hebben gespeeld bij het betrekken van de omgeving in en rond het plangebied. Hierbij zijn meerdere evenementen georganiseerd.

In de Nota van Uitgangspunten zijn de ruimtelijke en programmatische ambities en uitgangspunten opgenomen voor de gebiedsontwikkeling. Er is niet voorgeschreven dat er geen hoogbouw mag komen aan de Teilingerstraat. De door inspreker aangehaalde illustratie geeft (onder andere) aan dat de bedoeling is om niet hoger te bouwen dan 50 meter en illustreert dat het Zomerhofkwartier te duiden is als "naoorlogse intermediair tussen stadswijken (Agniesebuurt) en hoogstedelijk gebied (Pompenburg)". De getekende toekomstige bouwmassa's zijn gestippeld (indicatief), want de Nota van Uitgangspunten is geen plan, maar een document om middels een tender en binnen de gestelde uitgangspunten de creativiteit van marktpartijen te benutten voor het maken van een plan.

Ontwikkelcombinatie Leyten-Stebru was winnaar van de tender. Leyten-Stebru heeft in de winnende inzending niet alleen aandacht besteed aan de ruimtelijke opbouw van de Teilingerstraat richting het centrum, maar ook aan die van de Noordsingel richting Hofbogen, waar een breed profiel is.

Het Masterplan Zomerhofkwartier, in oktober 2021 vastgesteld door ons college van Burgemeester en Wethouders, betreft de ruimtelijke vertaling van het winnende tenderbod. Het vormt de basis voor het (ontwerp)bestemmingsplan Zomerhofkwartier.

In uw commissie van 15 februari hebben beide sprekers ook gesproken over de participatie. Bijlage (23bb000435), voorstel afdoening motie Een stap Vooruit, naar gedragen plannen voor ZOHO (22bb2200), geeft een overzicht van het proces van tender, de afspraken met Leyten-Stebru over communicatie en wat Leyten-Stebru doet om de omgeving te informeren en de participatie vorm te geven, binnen de bandbreedte van de gewonnen tender.

Dit behelst ander andere sinds oktober 2021: het houden van een informatiemarkt over het masterplan, waar men input kon geven voor de fase van de uitwerking, het organiseren van een brede informatie- en participatiebijeenkomst over het ontwerpbestemmingsplan, de lancering van de website Ziejeinzoho met een specifiek onderdeel Participatie, het openen de "ZOHO Hub" in de Teilingerstraat 130 met een maquette van het plan, waar men wekelijks kan binnenlopen voor informatie, het uitbrengen van nieuwsbrieven en het organiseren van het ZOHO-beraad.

Het vormen van een ZOHO-beraad was onderdeel van het tenderbod van Leyten-Stebru. Na een lastige start vindt dit beraad sinds maart 2022 inmiddels vier keer per jaar plaats. Alle bestaande en toekomstige partijen zijn hierin vertegenwoordigd: Leyten-Stebru, gemeente, wijkraad, Havensteder ZOHO-Citizens, bewoners, ondernemers. In de toekomst kunnen nieuwe bewoners en ondernemers aansluiten. In het ZOHO-beraad zijn en worden alle relevante onderwerpen besproken, waaronder het (ontwerp) bestemmingsplan, bouwplannen, coördineren (raadsbesluit nodig), curatie van de toekomstige creatieve ruimten, vragen van bestaande huurders, etc.



Als een betrokkene een vergadering moet missen, staan de notulen (samenvatting) op de website Ziejeinzoho, onder het tabje Participatie.

Om het communicatie- en participatieproces centraal en transparant te houden, bewerkstelligen Leyten-Stebrecht en de gemeente dat over alle relevante onderwerpen in het ZOHO-beraad in een breed gezelschap gesproken kan worden, zodat vanuit verschillende perspectieven en belangen gereageerd kan worden. Separate workshops met deelnemers van het ZOHO-beraad over een specifiek belang dragen daar niet aan bij.

Zoals ook gesteld in de raadsinformatiebrief over motie Een stap vooruit, probeert Leyten-Stebrecht de geleverde input een plek te geven in de plannen, waaronder het (ontwerp) bestemmingsplan. Dat gebeurt binnen het totaal van programmatische, financiële en ruimtelijke kaders van de winnende inzending van de tender. Het is denkbaar dat de verwerking van de wensen uit de participatie niet voldoende zal zijn om te leiden tot draagvlak bij eenieder. Bestuurlijke afweging over het draagvlak ten opzichte van het algemeen belang van de transformatie van dit gebied vindt uiteindelijk plaats in uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan, naar verwachting in het derde of vierde kwartaal van 2023.

Voor wat betreft de participatie rondom het ontwerpbestemmingsplan kan ik u nog het volgende melden. Op 11 oktober j.l. heeft Leyten-Stebrecht een grote informatie- en participatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, waarin eenieder een zienswijze kan indienen, wordt een informatiebijeenkomst gehouden voor omwonenden en belangstellenden. Hiervan wordt kennisgegeven via publicaties in het Gemeenteblad en in de Havenloods. Voor deze informatiebijeenkomst zal ook een uitnodiging worden verspreid in de wijk.

Tot slot heeft u gevraagd naar de planningsconsequenties van het doorschuiven van het raadsbesluit tot coördineren naar de raad van 23 maart aanstaande. Dit zou een vertraging van circa 3 maanden betekenen, omdat de start van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en beide ontwerpbesluiten omgevingsvergunning (nu begin juni gepland) dan over de zomervakantie getild zou worden, aangezien het onwenselijk is deze precies aan het begin van de zomervakantie te laten starten.

Met vriendelijke groet,

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