



Aan de gemeenteraad

Onderwerp:

Beantwoording motie "Een stap vooruit, naar gedragen plannen voor ZoHo"

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Op 24 februari 2022 is, bij de bespreking van het Masterplan Zomerhofkwartier de motie 'Een stap vooruit, naar gedragen plannen voor ZoHo' (T.J. Vonk, ChristenUnie-SGP) (22bb2200-M2210-2335) aangenomen. In deze brief wordt de motie beantwoord.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Relatie met coalitieakkoord Fijn en betaalbaar wonen, onderdeel gebiedsontwikkeling. Op 24 februari 2022 zijn ook de moties 'Volgorde op orde' (22bb2201) en 'Zomerhofkwartier vol cultureel plezier' (22bb2202- M2210-2335) aangenomen. In tussenbericht 22bb003842 is beantwoording van die moties voorzien per december 2022 en oktober 2023.

Toelichting:

De motie 'Een stap vooruit, naar gedragen plannen voor ZoHo' (T.J. Vonk, ChristenUnie-SGP) (22bb2200) draagt het college op inzicht te geven aan de raad in de gemaakte afspraken in de gunning tussen gemeente en ontwikkelaar voor het Zomerhofkwartier. Hierbij vraagt u aandacht voor de naleving van deze afspraken in de toekomst en de rol die bewoners en ondernemers hierbij hebben. Ook wijst u erop dat de winnaar van de tender zelf verantwoordelijk is voor het organiseren van voldoende draagvlak en dat de gemeente hierop streng moet toezien.



De beantwoording gaat in op de startsituatie (A.), het doorlopen proces en de betrokken partijen voorafgaand aan en tijdens de tender (B. en C.), de gemaakte afspraken tussen gemeente, Havensteder en ontwikkelaar ten aanzien van communicatie (D.) en de invulling daarvan tot op heden (E.).

A. Startsituatie Zomerhofkwartier in 2017

Het Zomerhofkwartier (ZOHO) is een voormalig bedrijventerrein uit de jaren '50, grenzend aan de vooroorlogse bebouwing van Rotterdam Noord en gelegen aan de rand van het centrum. In 2017 was het meeste vastgoed in bezit van Havensteder. De gemeente bezat één pand en een beperkt aantal panden was particulier bezit. Tijdens financiële de crisis zette Havensteder voor ZOHO een strategie in van Slow Urbanism, waarbij de panden tegen bescheiden huren werden verhuurd aan ondernemers die bijdroegen aan het zogenoemde 'placemaking'. Deze strategie waarbij het gebied zich organisch ontwikkelde, leidde tot een interessante dynamiek en de aanwezigheid van creatieve ondernemers. Wijzigingen in de wet- en regelgeving omtrent corporaties leidden ertoe dat Havensteder niet-kernactiviteiten (zoals verhuur van het bedrijfsvastgoed in ZOHO) moest afstoten.

B. Voorbereiding tender in 2017-2018

Havensteder moest het vastgoed in ZOHO verkopen en de gemeente zag een kans om het Zomerhofkwartier beter voor de stad te benutten. In december 2017 hebben Havensteder en gemeente een Intentieovereenkomst gesloten over het uitschrijven van een gezamenlijke tender voor de gebiedsontwikkeling ZOHO, zodat de creativiteit van de markt optimaal benut kon worden. De bestuurlijke uitgangspunten voor de tender waren met name de Woonvisie en het collegeakkoord/programma 2018-2022. In verband met de betrokkenheid van meerdere partijen en de complexiteit is de tender extern begeleid.

De tender is voorbereid en doorlopen in samenwerking met de 'ZOHO Citizens'. Binnen het project Zomerhofkwartier woonden geen mensen meer, maar waren er veel creatieve ondernemers, verenigd in ZOHO Citizens.

Havensteder en gemeente hebben ZOHO Citizens gevraagd om input te leveren voor het opstellen van de tenderstukken. Via een uitgebreid participatietraject met ondernemers en andere betrokkenen en geïnteresseerden in en rond het plangebied hebben ZOHO Citizens belangrijke principes (de 'ZOHO-principes') voor het gebied gedefinieerd. Daaruit zijn de waarden: 'experimenteel, betrokken, duurzaam, gemixt en verbonden' voortgekomen. Deze waarden hebben zowel een plek gekregen in de Nota van Uitgangspunten, als in de tenderstukken. ZOHO Citizens hebben zelfs een rol gekregen in het beoordelen van de tenderstukken (met stemrecht), een proces dat met de nodige zorgvuldigheid moest worden ingericht.

Zoals gezegd omvatte het plangebied van de tender ook 3 particuliere plots. Hoewel de particuliere plots in strikte zin buiten de tender vielen, lagen zij wel binnen het plangebied. Ter voorbereiding van de tender zijn door de gemeente en Havensteder gesprekken gevoerd met de particuliere eigenaren in het gebied over hun eventuele wensen of ambities, waarvan de verslagen bij de tenderstukken zijn gevoegd. In de tender werd een planvisie gevraagd waarin de ruimtelijke en functionele relaties tussen de planinvulling en de betreffende plots in beeld werden gebracht, aangezien er geen zekerheid was dat deze plots verworven konden worden.



Dit is door de winnende partij ingevuld door in beeld te brengen hoe het plangebied er mét en zónder betrekken van het particulier eigendom uit zou kunnen zien.

November 2018 is de commissie BWB geïnformeerd over de voorgenomen tender Zomerhofkwartier (18bb008162). Er zijn vanuit de commissie BWB geen inhoudelijke vragen gesteld of nadere kaders en randvoorwaarden meegegeven.

In december 2018 is de tender uitgezet.

C. Tenderproces 2019 en 2020

De tender kende 3 fasen: een eerste brede ronde met een visiefase waaruit de partijen werden geselecteerd voor de vervolgronde, een tweede ronde met een dialoog- en biedingsfase, waaruit een voorlopige gunning voortkwam en een contractfase, die resulteerde in de definitieve gunning en een Samenwerkingsovereenkomst (SOK).

De in de tweede ronde uitgebrachte biedingen zijn getoetst op meerdere criteria: ruimtelijke visie/ontwerp, programmamix, ruimtelijke invulling, resilience, integraliteit en innovatie, visie op de aanpak waaronder participatie en omgevingsmanagement, samenwerkingspartners en de financiële bieding.

Na de tweede ronde is de commissie BWB in juli 2019 geïnformeerd (19bb19026) over de voorlopige gunning aan het consortium Leyten/Stebru, LS ZOHO C.V., hierna LS genoemd.

Na de voorlopige gunning aan LS volgde de contractfase, om de voorlopige gunning tot een definitieve gunning te brengen. In deze periode moesten de benodigde overeenkomsten worden opgesteld, waaronder een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen Havensteder, gemeente en LS, met onderliggende overeenkomsten en bijlagen. Deze fase was in juni 2020 afgerond.

Tijdens de contractfase van de tender kon het plan van LS nog niet worden gepresenteerd, omdat de definitieve gunning nog niet had plaatsgevonden. Wel is in november 2019 een grote informatiemarkt georganiseerd over de omgeving Hofbogen en Agniesebuurt, waarbij de uitgangspunten van LS voor de ontwikkelingen in ZOHO zijn gepresenteerd:

- gemengd stedelijk gebied
- divers woningaanbod (max. 30% sociaal, min. 20% middenhuur, min. 30% groter dan 85 m²)
- betaalbare commerciële ruimten voor creatieve ondernemers
- maximale bouwhoogte 50 meter
- ruimte voor innovatie
- toekomstbestendigheid en flexibiliteit
- beperken van het gebruik en parkeren van auto's, maximale inzet op andere vormen van mobiliteit
- aandacht voor resilience
- aandacht voor participatie en fasering
- eigenheid van de plek

Juni 2020 is uw raad geïnformeerd (20bb003613) over de definitieve gunning aan LS en de vertaling van het bod naar een contractencomplex, bestaande uit een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen Havensteder, gemeente en LS, met onderliggende contracten.



Een tender is een juridisch proces inclusief financiële aspecten, waarbij partijen zich aan de uitkomst hebben verbonden.

D. Afspraken over communicatie met stakeholders bij gunning tender juni 2020

Tussen Havensteder, Gemeente en LS is in de Samenwerkingsovereenkomst het volgende opgenomen ten aanzien van de communicatie met stakeholders:

- Het is de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om omwonenden, ondernemers en overige belanghebbenden op tijd en volledig op de hoogte te stellen van alle activiteiten verband houdende met het Project, die in (de nabijheid van) het Uitgeefbaar gebied plaatsvinden ten behoeve van de (voorbereiding van de) uitvoering;
- De Ontwikkelaar is gehouden om een representatieve vertegenwoordiging van bewoners en andere belanghebbenden – waaronder doch niet uitsluitend de ZOHO Citizens – te betrekken bij de verdere planuitwerking, hun opmerkingen en suggesties serieus af te wegen en waar mogelijk te verwerken en om de Gemeente en Havensteder regelmatig te informeren over de wijze waarop met hun zorgen en suggesties wordt omgegaan. Daarnaast zal de Ontwikkelaar Gemeente en Havensteder informeren over de concrete wijzigingen van de uitgewerkte plannen die dit tot gevolg heeft gehad en de daarover met de ZOHO Citizens gemaakte afspraken.
- Het in dit Artikel bepaalde geldt behoudens de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente, zoals communicatie in het kader van planologische procedures en de Wet openbaar bestuur.
- De Ontwikkelaar zal de communicatie over de herontwikkeling en de exploitatie van het Uitgeefbaar gebied en de communicatie waarin verwezen wordt naar of welke anderszins relevant is voor (de samenwerking met) de Gemeente/Havensteder vooraf afstemmen met de Gemeente/Havensteder.

Voorgaande artikelen moeten gelezen worden binnen het totaal van programmatische, financiële en ruimtelijke kaders van de winnende inzending van de tender. In andere woorden: van de ontwikkelaar kan niet gevergd worden het plan zodanig aan te passen dat het niet meer haalbaar is.

E. Vervolg communicatie en participatie na gunning medio 2020

2020

Direct na de gunning, in juni 2020, heeft LS een besloten bijeenkomst voor de ondernemers in ZOHO georganiseerd, kort daarop gevolgd door een videosprekkuur voor ondernemers. Ondernemers in het gebied zullen de meest directe gevolgen ondervinden.

Juli 2020 heeft LS de eerste 'ZiejeinZOHO-wandeling' georganiseerd om de plannen voor omwonenden en de bredere omgeving toe te lichten. Na de zomervakantie heeft in september 2020 een toelichting aan de wijkraad Agniesebuurt plaatsgevonden.

Het bod van LS omvatte voor het vormgeven van communicatie en participatie o.a. het aanstellen van een 'community manager' (omgevingsmanager) en het instellen van het ZOHO-beraad.



Het ZOHO-beraad is een vertegenwoordiging van bestaande en nieuwe collectieven, de wijkraad Agniesebuurt, gemeente Rotterdam, Havensteder, eigenaren en ontwikkelende partijen. Inzet is door te bouwen op de energie van onder andere de ZOHO Citizens én de gemeenschap uit te breiden. De agenda wordt opgesteld door de community manager. Het ZOHO-beraad bediscussieert de geagendeerde onderwerpen en stemt er zonodig over. Specifieke thema's kunnen in werkgroepen uitgewerkt worden.

September 2020 is LS gestart met gesprekken met ZOHO Citizens, gemeente en Havensteder over de exacte invulling van het ZOHO-beraad. Deze gesprekken hebben lang geduurd, o.a. door discussies over de precieze invulling, rolverdeling en bevoegdheden (die per onderwerp kunnen verschillen) en door de eis van een aantal Citizens betaald te worden voor hun inzet. Hoewel in december 2020 een kick-off bijeenkomst heeft plaatsgevonden waarbij de opzet en uitgangspunten van het ZOHO-beraad en het programma 2021 werden vastgesteld, duurde de discussie heel 2021 voort. Over het lange uitblijven van de échte start van het ZOHO-beraad heeft uw raad reeds gesproken tijdens uw vergadering van 24 februari 2022.

Intussen moesten de volgende stappen gezet worden, o.a. moest LS haar inzending vertalen naar een masterplan: het Masterplan Zomerhofkwartier. November 2020 heeft LS (i.v.m. Covid) een digitale participatiebijeenkomst georganiseerd, de 'ZOHO-zitting', waarvoor zeer breed is uitgenodigd. Ondanks 60-80 aanmeldingen, hebben slechts 20 personen deelgenomen en input geleverd. November 2020 heeft LS de wijkraad Agniesebuurt geïnformeerd over de stand van zaken. In november-december 2020 is ook een enquête gehouden onder de huurders in ZOHO.

2021

Juli 2021 heeft LS het masterplan Zomerhofkwartier 'in wording' aan de wijkraad Agniesebuurt gepresenteerd.

Op 5 oktober 2021 heeft ons college het Masterplan Zomerhofkwartier vastgesteld en uw raad daarover geïnformeerd (21bb011896).

Op 25 oktober 2021 heeft LS een grote (Coronaproof) informatiemarkt georganiseerd over het masterplan, waar men ook input kon achterlaten voor de fase van de uitwerking. Er was een grote opkomst. Daaronder waren ook veel bezoekers met interesse in een woning in het Zomerhofkwartier. Daarnaast heeft LS de website Ziejeinzoho gelanceerd met informatie over de gebiedsontwikkeling. November 2021 is in de Teilingerstraat 130 de "ZOHO Hub" geopend waar men 2 x per week kan binnenlopen voor informatie. In het voorjaar van 2022 is dit naar 1 x per week teruggebracht wegens de lage opkomst. In de ZOHO Hub staat ook een maquette van de toekomstplannen in ZOHO.

2022

In februari 2022 heeft LS de wijkraad Agniesebuurt geïnformeerd over de stand van zaken van het project. Naar aanleiding van de commissie BWB in februari 2022 heeft LS contact opgenomen met alle drie de insprekers om een afspraak te maken over hun zorgen.

In maart 2022 heeft LS het ZOHO-beraad gestart. Inmiddels hebben vier bijeenkomsten plaatsgevonden, op 24 maart, 12 mei en 22 september en 1 december. Dit wordt in 2023 voortgezet, het vijfde ZOHO-beraad wordt in maart 2023 voorzien.



Tijdens het ZOHO-beraad worden ook de zorgpunten van bewoners over de bouwhoogte aan de Teilingerstraat, bezonning, de locatie van de entree van de NAS (Nico Adriaans Stichting) en parkeren besproken. LS heeft toegelicht wat zij wel en niet kan aanpassen. De eerste werkgroep van het ZOHO-beraad, over de curatie van sociale bedrijfsruimten, is gestart met een opdracht.

Naast het ZOHO-beraad, waarin een vertegenwoordiging van stakeholders zitting heeft, organiseert LS ook bredere bijeenkomsten waar iedereen kan aansluiten. Op 30 september 2022 is de 'ZOHO-safari' georganiseerd, een rondwandeling door het gebied met uitleg over de ontwikkelingen. Op 11 oktober 2022 heeft LS een informatie- en participatiebijeenkomst georganiseerd over het ontwerpbestemmingsplan in wording. Wanneer het ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier gereed is en door ons college ter inzage wordt gelegd, organiseert de gemeente in samenwerking met LS de formele informatiebijeenkomst.

Regelmatig verschijnen er digitale nieuwsbrieven Ziejeinzoho, die zeer breed verspreid worden. Op de website Ziejeinzoho zijn het Masterplan Zomerhofkwartier en de concept-Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier in te zien en de verslagen van het ZOHO-beraad. Na het ZOHO-beraad van mei was er gelegenheid voor een toelichting op de concept-Welstandsparagraaf door de gemeente, van die gelegenheid is geen gebruik gemaakt. In de volgende nieuwsbrief wordt deze mogelijkheid voor een breder publiek geboden.

LS doet de in de Samenwerkingsovereenkomst gemaakte afspraken ten aanzien van de communicatie en participatie momenteel gestand. De gemeente blijft erop toezien dat LS zijn verplichtingen nakomt.

Het is mogelijk dat communicatie en participatie niet zullen 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 de tweede helft van 2023.

Wij stellen uw raad voor om op basis van deze toelichting de motie 'Een stap vooruit; naar gedragen plannen voor ZOHO' (22bb2200- M2210-2335) als afgedaan te beschouwen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

N.v.t.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb