

Tweede burgerbrief, reactie op de brief van de wethouder over ZOHO van 17 -2-2022 t.b.v.de bespreking in de raad van 23 februari 2023 over het bestemmingsplan ZOHO . Zie ook de burgerbrief van 12 februari.

Aan de gemeenteraad van Rotterdam

Rotterdam 20-2-2023

Betreft reactie op de brief van de wethouder over de coördinatieregeling ZOHO

De essentie van de brief van de wethouder lijkt te zijn: ‘er niets aan de hand omdat het hele bestemmingsplan NU ter visie komt samen met de bouwblokken voor de twee kavels het dichtste bij de heer Bokelweg’. Maar de wethouder heeft wel een splitsing binnen het bestemmingsplan aangekondigd, maar een deel van de bouwplannen komen ter visie.

Wat betreft de bewoners van de Teilingerstraat is de belangrijkste vraag: ‘Hoe zit het dan (i.v.m. die splitsing) met de bouwhoogtes en het bouwvolume op de andere locatie?’.

In de tender en In het masterplan en ongetwijfeld in de contracten met de gemeente Rotterdam en Havensteder (die we niet kennen), is vastgelegd dat er 600 woningen en een flinke hoeveelheid vierkante meters bedrijfsruimte moeten komen in het ZOHO gebied.

De kern van onze zorg/ bezwaar zit erin dat de twee bouwblokken die nu als plan ter visie komen een hoogte hebben van circa 30 m. Dat betekent dus dat daar maar een relatief klein deel van de 600 woningen gebouwd gaat worden. Als een (paar) jaar later ??? de bouwblokken aan de Teilingerstraat aan de orde komen, zal er geen ruimte meer zijn om In de Teilingerstraat te kiezen voor handhaven van de bestaande bouwhoogte, omdat je op die manier niet aan de benodigde 600 woningen komt. Bouwvolumes zijn communicerende vaten. Dus dan zal de raad onder druk gezet worden om het bestemmingsplan alsnog aan te passen en hoogbouw van 50 meter aan de Teilingerstraat toe te staan.

De tender.

In de “randvoorwaarden en richtlijnen”, de uitgangspunten voor de tender, op pagina 27 wordt in een dwarsprofiel aangegeven hoe het hoogteverloop van noord naar zuid wordt voorgesteld. De invulling van deze richtlijnen wordt **NU** overgelaten aan de projectontwikkelaar. De uitwerking in het huidige plan druist volledig in tegen dat voorgeschreven principe.

In de brief van de wethouder is dat ineens minder relevant, omdat dit de projectontwikkelaar kennelijk niet goed uitkomt. De gemeenteraad, als hoogste instantie op het gebied van bestemmingplannen is hier helemaal buiten gehouden.

(we zijn overigens benieuwd wat de andere inschrijvers denken van deze truc om een van de meest essentiële voorwaarde van de tender 100 % op zijn kop te zetten)

De brief van de wethouder suggereert dat er voldoende overleg is geweest ook met omwonenden... en de raad? en de wijkraad? Dat is pertinent niet waar. Er zijn mooie plaatjes getoond, maar er is niet gesproken over de essentiële uitgangspunten, die stonden vast **“want we hebben de prijsvraag gewonnen”**, aldus de ontwikkelaar. Is dat een reden om gezond verstand en democratische procedures maar opzij te zetten?

Ook in het ZOHO-beraad is het onderwerp: 'bouwhoogtes en de verdeling van de bouwvolumes' geen onderwerp. Dat staat allemaal al lang vast en staat en stond niet op de agenda.

Geen reactie op het bezwaar tegen hoogbouw in de Teilingerstraat.

Tenslotte constateren wij dat er nergens in de brief van de wethouder inhoudelijk ingegaan wordt op onze bezwaren tegen de geplande toren van 50 meter hoog in de Teilingerstraat, terwijl een ieder die de moeite neemt zich ter plaatse van de situatie op de hoogte te stellen in een oogopslag ziet hoe relevant onze bezwaren zijn. Desgevraagd werd aangegeven dat e.e.a. een besluit is geweest van de betrokken stedenbouwkundige die "een zonnig binnenterrein belangrijker vond dan het klimaat in de Teilingerstraat" (!).

Bestemmingsplan: overal mag 50 meter.

De projectontwikkelaar stelt het bestemmingsplan op, waarna de dienstdoende gemeentelijke afdeling het in procedure brengt, zonder randvoorwaarden ???

- Zijn er politieke en of ambtelijke voorwaarden meegegeven, zo ja, dan die willen we graag ter inzage?

We kennen het masterplan van de projectontwikkelaar. Uiteraard gaan we er van uit dat het bestemmingsplan het masterplan overal mogelijk maakt.

Ons overleg met de projectontwikkelaar over de plek van de hoogbouw leverde niets op. Uiteraard zal de projectontwikkelaar het bestemmingsplan zo op stellen dat hij overal, dus ook aan de Teilingerstraat, 50 meter hoog mag bouwen.

Ons voorstel behandel nu het integrale plan zo spoedig mogelijk in de commissie/gemeenteraad.

Bepaal VOORAF als raad waar de hoogbouw moet komen om de gewenste 600 woningen mogelijk te maken. Weeg als raad de argumenten tegen hoogbouw aan de Teilingerstraat af en beoordeel mee of extra hoog aan de Heer Bokelweg niet veel wenselijker is. **Dat is een bevoegdheid van de overheid: laat dit niet over aan de projectontwikkelaar. Is het teveel gevraagd om het publiek belang voorrang te geven op het rendement van de projectontwikkelaar?**

Daarmee voorkomt de raad dat er nu verder gewerkt wordt aan een bestemmingsplan dat haaks staat op de voorwaarden uit de tender, dat geen rekening houdt met de cultuurhistorische waarde van de Teilingerstraat en omgeving.

De coördinatieregeling is een generieke versnellingsregeling die niet bedoeld is om planden los van het geheel door te drukken. Nergens wordt gemotiveerd waarom dat zou moeten en waarom de coördinatieregeling nu niet tegelijk aangevraagd wordt voor het hele gebied. De maquettes en de plannen zijn klaar en de grond is in eigendom.

Geeft dit voorstel een vertraging?

Er wordt al jaren door alle betrokkenen gevraagd om een bestemmingsplan, voorafgaand aan de bouwplannen. Kennelijk uit strategische redenen, is dat er nog steeds niet. Dat is een bewuste keuze van de projectontwikkelaar.

Nu als raad randvoorwaarden bespreken voor het bestemmingsplan, zal later een aanzienlijke tijdsbesparing zijn bij het behandelen van het formele bestemmingsplan en kan zeer veel juridisch bezwaren (en dus vertraging) voorkomen.

Verzoek om aanvulling van de cultuur-historische verkenningen Zomerhofkwartier.

In de burgerbrief van 12 februari vragen we om een aanvulde cultuurhistorische verkenning omdat de Teilingerstraat, de Agniesestraat en om de hoek richting hofje in de Vijverhofstraat, de meest directe burens in de studie/onderzoek niet meegenomen zijn. Voor de beoordeling van een bestemmingsplan is die aanvulling noodzakelijk. De wethouder reageert daar niet op in haar brief.

Wet OO verzoek.

Om het hele plan en de procedure goed te kunnen beoordelen en bespreken vragen we hierbij tevens om alle relevante afspraken over ZOHO openbaar te maken:

Ik verzoek u om de overeenkomst(en) met de ontwikkelaar(s) van het plangebied Zomerhofkwartier openbaar te maken op grond van de Wet open overheid. Gegevens die de onderhandelingspositie van de gemeente raken, waaronder grondopbrengsten en bouwkosten kunt u uiteraard zo nodig zwartlakken. Wel wens ik ten minste inzicht in (i) de afspraken omtrent het voorbereiden, in procedure brengen en/of vaststellen van het bestemmingsplan en/of ander ruimtelijk besluit waarin toestemming wordt verleend voor de beoogde ontwikkeling: is er een inspannings- of resultaatsverplichting opgenomen in de overeenkomst?; en (ii) de exoneratiebedingen en/of vergelijkbare bedingen met betrekking tot de eigen afwegingsruimte van de gemeenteraad en/of het college bij de vaststelling van het bestemmingsplan en/of bij het verlenen van vergunningen ter uitvoering en/of afwijking van het bestemmingsplan.

Onvolledigheden en onjuistheden.

In de brief van de wethouder staan ook nog diverse kleine onvolledigheden en onjuistheden. Uiterlijk donderdag zullen u daar over informeren in een bijlage.

Met vriendelijke groet, Hoogachtend,

Frederik van Beek. Voorzitter van Stichting Behoud Rotterdams Erfgoed (SBRE),
eigenaar van het complex in de Teilingerstraat.

Boudewijn Mannot, stedenbouwkundig adviseur van de SBRE

Marie-Annet van Grunsven, voorzitter van de Bewonersvereniging Zelfbeheer Hoek
Teilingerstraat.