

Aan: Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Onderwerp: Masterplan & participatie ZOHO

Datum: 18-2-2022

Geachte commissieleden,

Naar aanleiding van de bespreking van het Masterplan Zomerhofkwartier in de commissievergadering Bouwen, Wonen en Buitenruimte (BWB) van 9 februari jl. wil de ontwikkelcombinatie Leyten/Stebru (LS) middels deze brief graag reageren. Bij de bespreking van het Masterplan hebben een drietal insprekers hun zorgen en/of bezwaren geuit over het project. De zorgen die geuit zijn hebben in belangrijke mate direct en indirect betrekking op het doorlopen participatieproces. In deze brief willen wij daar graag een toelichting op geven.

Echter allereerst willen wij met u delen dat wij bijzonder trots zijn op het Masterplan voor het Zomerhofkwartier. Het is een unieke gebiedsontwikkeling die nationaal en internationaal veel positieve aandacht krijgt vanwege de stedenbouwkundige, inclusieve en innovatieve opzet. Los van de bijzondere opzet wordt het Zomerhofkwartier ontwikkeld tot een gemengde stadswijk met:

- Circa 600 woningen waarvan 50% betaalbare huurwoningen (30% sociaal en 20% middenhuur);
- Een groot voorzieningenprogramma met onder meer 4.000m² aan betaalbare werkruimte voor creatieve ondernemers en makers, een opvang voor dak- en thuislozen en 24 jongerenwoningen voor de Nico Adriaan Stichting (NAS) en een grote bijdrage aan openbare sportvoorzieningen voor de wijk;
- Een centrale parkeervoorziening waarin deelmobiliteit maximaal wordt gestimuleerd;
- Een groot aantal innovatieve oplossingen op het gebied van klimaatadaptatie, circulariteit en energietransitie waaronder een semi-openbaar daklandschap.

Het is een buitengewoon plan dat naar onze mening een antwoord geeft op de verschillende maatschappelijke opgaves die in de stad spelen. Wij begrijpen de zorgen van de insprekers en nemen deze heel serieus maar het zou jammer als de plankwaliteiten hiermee ondergesneeuwd raken. We zullen met alle insprekers contact op nemen om hun zorgen te adresseren.

Hieronder zullen wij onze visie geven op het doorlopen participatieproces.

Participatieproces

De zorgen die in de commissievergadering over het participatieproces zijn geuit hebben ons verrast, maar ook doen realiseren dat wij het op bepaalde vlakken beter hadden kunnen doen. We zijn verrast, omdat wij de afgelopen drie jaar heel veel tijd, energie en geld in het participatietraject hebben gestoken. We zijn daarbij begeleid door Kickstad, een professionele partij op dit gebied. Bij deze brief hebben wij een chronologische tijdslijn bijgevoegd van alle participatiemomenten van de afgelopen drie jaar. Op basis daarvan menen wij dat het aan het aantal participatiemomenten niet heeft kunnen liggen. Hier is enorm op ingezet en dat hoort ook bij een gebiedsontwikkeling als ZOHO. Op bezwaren over de manier van inspraak en mate van invloed op het plan moeten wij

concluderen dat de ruimte daarvoor beperkt is als gevolg van het tenderproces. Ondanks onze inspanningen hadden wij wellicht duidelijker moeten communiceren over de beperkte flexibiliteit die dit tot gevolg heeft. Waar valt wel over mee te praten en waar niet. Op sommige onderdelen is namelijk zeker mogelijk om inspraak te hebben, bijvoorbeeld de inrichting van het openbaar gebied of de positionering van bepaalde programma invullingen in het gebied.

Een belangrijk onderdeel van ons voorgestelde participatieproces is het ZOHO Beraad. Een beraad waarin de belangrijkste stakeholders en collectieven in het gebied met elkaar in overleg treden over de gebiedsontwikkeling en op onderdelen kunnen meebeslissen zoals bijvoorbeeld de invulling van de sociale maakruimtes. Het ZOHO Beraad had snel na de gunning opgestart moeten worden, echter dat is nog steeds niet gebeurd. Een belangrijke reden daarvoor is de veranderende rol van de ZOHO Citizens gedurende het proces. De ZOHO Citizens hebben tijdens het tenderproces van Havensteder en gemeente een belangrijke en uitdrukkelijke rol vervuld bij de totstandkoming van de uitvraag en de beoordeling. Na de gunning is hun rol veranderd en zijn wij langzaamaan de Citizens als één van de vele stakeholders en collectieven in het gebied gaan benaderen. De afgelopen drie jaar is er veel discussie met hen geweest over welke rol de Citizens in het ZOHO Beraad moest krijgen.

Onduidelijkheid over wie de Citizens vertegenwoordigen alsmede de wens van de Citizens om een aanzienlijke financiële vergoeding te krijgen voor hun deelname aan het ZOHO Beraad lagen daaraan ten grondslag. Het lijkt er echter op dat we samen met gemeente en Havensteder nu richting een overeenstemming gaan met de Citizens, zodat het beraad opgestart kan worden.

We wilden het graag in één keer goed doen met het ZOHO Beraad, maar daardoor heeft het te lang geduurd. Terugkijkend hadden wij gewoon moeten beginnen en proefondervindelijk met elkaar het beraad moeten fijn slijpen. In dat licht kunnen wij toezeggen dat in maart 2022 het eerste ZOHO Beraad zal worden georganiseerd. De deelnemers zullen hierover worden geïnformeerd. Dit overleg zal vervolgens elk kwartaal worden gehouden.

Wij hopen dat wij middels deze toelichting een beter beeld hebben kunnen scheppen bij het door ons doorlopen participatieproces. Indien gewenst zijn we vanzelfsprekend bereid tot een aanvullende toelichting en/of een presentatie van het Masterplan.

Namens ontwikkelcombinatie Leyten/Stebru,

Allard Leijten en Robert Steenbrugge

