

SPREEKAANTEKENINGEN

Betreft: Hoorzitting conceptontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier
(NL.IMRO.0599.BP2203Zohokwart-on01)

Hoorzittingsdatum: 17 april 2024

Instantie: Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte van de raad van de gemeente Rotterdam

Geachte Commissie,

Ik – Jesper Hartman – ben bestuurder van Nielsen Beheer B.V. die eigenaar is van de panden aan de Zomerhofstraat 66, 68 en Schoterboshof 19. Wij hebben de gebouwen zelf gebouwd in 1964 en zitten er vanaf die tijd in met ons aannemersbedrijf. Vorige week heb ik ingesproken in de commissievergadering inzake het ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier en naar aanleiding daarvan is de Nota zienswijzen aangepast. Omdat ik mij thans nog steeds niet kan vinden in de beantwoording van de zienswijze spreek ik hierbij nogmaals in. Daarbij zal ik proberen niet in herhaling te vallen, maar u zult begrijpen dat dit op enkele punten een noodzakelijk kwaad is.

Kort en goed wil ik uw commissie meenemen in i) de door JP Projectontwikkeling en mij beoogde ontwikkeling, ii) de vraag of dit een concrete ontwikkeling is die door de gemeente meegenomen dient te worden bij dit ontwerpbestemmingsplan en iii) de gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan voor de beoogde ontwikkeling. Bij de behandeling van deze punten zal ook ingegaan worden op de reactie van het college in de Nota zienswijzen.

De beoogde ontwikkeling

Het ontwerpbestemmingsplan ziet onder meer op het Gele Gebouw dat gelegen is aan de Zomerhofstraat 79 t/m 90. De resterende panden die gelegen zijn aan de Zomerhofstraat (nummers 56 t/m 68) vallen buiten het plangebied. De beoogde ontwikkeling ziet op het “optoppen” van deze wederopbouwpanen waarbij aangesloten is bij de ontwikkeling van het Zomerhofkwartier.

Anders dan het college in de Nota zienswijzen veronderstelt, zijn deze plannen al in 2019 gepresenteerd aan de gemeente (vijf jaar terug) en is toen al aangegeven dat wij als ontwikkelaar graag mee zouden doen met de gebiedsontwikkeling van het Zomerhofkwartier. In de loop der jaren zijn de plannen voor de beoogde ontwikkeling aangepast naar de (stedenbouwkundige) wensen van de gemeente. Tevens is op verzoek van de gemeente contact gezocht met de andere ontwikkelaars in het gebied om de plannen af te stemmen. Zo is in 2023 op verzoek van de gemeente een overkoepelend plan opgesteld waarin ook de hoek van het Schoterboshof-gebied is meegenomen.

Voor het laatst aangepaste plan is een uitgebreid schetsontwerp en een volumestudie overgelegd waarin onder andere de lay-out van de beoogde appartementen is uitgewerkt. Vanwege capaciteitsproblematiek van de gemeente is dit plan echter niet beoordeeld door de gemeente.

Concreet initiatief

Door het college wordt in de aangepaste Nota zienswijzen aangegeven dat geen sprake is van een concreet initiatief dat meegenomen moet worden bij dit ontwerpbestemmingsplan. Daartoe overweegt het college dat er geen overeenstemming is over de inhoud van de beoogde ontwikkeling en er op dit moment geen stedenbouwkundige medewerking kan worden verleend. Ook zouden de gronden buiten de tender vallen en daarmee buiten de scope van het Masterplan ZOHO. Tot slot zou de uitbreiding van bestaande onderzoeken en de aanpassing van de overige inhoud van het ontwerpbestemmingsplan tot teveel vertraging leiden ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

De standpunten van het college kunnen inhoudelijk niet gevolgd worden. Allereerst is daartoe van belang dat een particulier initiatief meegenomen dient te worden bij de vaststelling van een bestemmingsplan als dit initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld. Aan al deze criteria voldoet de beoogde ontwikkeling die al in 2023 is gepresenteerd aan de gemeente. Daarbij heeft overigens te gelden dat zelfs als een concreet initiatief pas bij het indienen van een zienswijze op een ontwerpbestemmingsplan kenbaar wordt gemaakt, dit door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State alsnog beschouwd wordt als een passende en gebruikelijke manier om een ruimtelijk initiatief kenbaar te maken (bijvoorbeeld de uitspraak ECLI:NL:RVS:2020:374).

Voor zover er nog gegevens missen, is het op grond van vaste rechtspraak aan de gemeente om aan te geven welke gegevens nog ontbreken om het concrete initiatief te beoordelen en op welke termijn deze aangeleverd moeten worden. Zie daartoe bijvoorbeeld de uitspraak van 16 januari 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:81). Kortom, ook in de huidige fase waarin het ontwerpbestemmingsplan verkeert, dien ik in de gelegenheid gesteld te worden om ontbrekende gegevens aan te leveren.

Het argument van het college dat derden geen zienswijzen meer kunnen indienen, gaat tot slot ook niet op nu omwonenden voor de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog bij de beoogde ontwikkeling kunnen worden betrokken. Ook dit volgt uit de vaste rechtspraak die ik zojuist heb genoemd.

Gevolgen ontwerpbestemmingsplan voor beoogde ontwikkeling

De panden waar de beoogde ontwikkeling op ziet zijn direct naast het Gele Gebouw (Zomerhofstraat 67-90) gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan zelf voorziet ten aanzien van het Gele Gebouw in de realisatie van een toren van 45 meter hoog. Het ontwerpbestemmingsplan heeft dan ook significante gevolgen voor de beoogde ontwikkeling nu niet is bepaald dat geen balkons en ramen aan de zijde van het Gele Gebouw mogen komen die grenst aan mijn perceel.

Hoewel door het college in de Nota zienswijzen terecht wordt gesteld dat niet binnen twee meter van de erfgrans raamopeningen dan wel balkons mogen worden gerealiseerd op grond van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, is dit alleen het geval als geen sprake is van een blinde gevel. In dit geval is het Gele Gebouw direct aan mijn pand gebouwd en is er sprake van een plat dak dat als blinde gevel gezien moet worden. Dit betekent dat er geen privaatrechtelijke belemmeringen zijn om binnen de twee meter grens raamopeningen of balkons te realiseren bij de herontwikkeling van het Gele Gebouw.

Kortom, de enkele opmerking van het college dat bij de nadere uitwerking van Kavel 05 (het Gele Gebouw) voor wat betreft raamopeningen en balkons rekening wordt gehouden met de erfgrans, is onvoldoende nu privaatrechtelijk en publiekrechtelijk gezien er geen belemmeringen zijn om binnen die twee meter grens te bouwen. Dat houdt in dat indien de volledige mogelijkheden uit het ontwerpbestemmingsplan worden benut bij het Gele Gebouw de beoogde ontwikkeling niet meer mogelijk is omdat “optoppen” dan niet meer mogelijk is. Uiteraard behoud ik namens Nielsen Beheer B.V. in dat verband alle rechten voor.

Het voorgaande bevestigt ook dat het van belang is dat de ontwikkeling die gerealiseerd wordt met het ontwerpbestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling van de resterende panden aan de Zomerhofstraat, gezamenlijk opgepakt worden. Dit is ook in het belang van de gemeente nu – zoals ook volgt uit de Nota Zienswijzen – de kansen van de beoogde herontwikkeling onderschreven worden.

Afsluiting

Mijn verzoek aan uw raad om de beoogde ontwikkeling te betrekken bij het ontwerpbestemmingsplan blijft dan ook staan. Daarbij ben ik – zoals eerder aangegeven – uiteraard bereid snel te schakelen en met de gemeente te overleggen om vertraging van het ontwerpbestemmingsplan zo veel als mogelijk te beperken. Een verzoek daartoe is reeds vorige week aan het college toegezonden.