

Aan : De Gemeente Rotterdam
Datum/tijd : 6 juni 2023 18:00
Locatie : Suze Groenewegzaal, stadhuis van Rotterdam, Coolsingel 40.
Van : Paul John de Jong, Frame Vastgoed

Samenvatting ingediende zienswijzen

De door Frame ingediende zienswijzen luiden:

"De bestemmingsplankaart laat naar de mening van Frame zien dat de met uw diensten overeengekomen Nota van Uitgangspunten niet is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Wie zien dit graag gecorrigeerd zodat ook in publiekrechtelijke zin duidelijk wordt dat onze voorgenomen her-ontwikkeling aan de Oude Wal, onderdeel van uw beleid is."

en

"Het ontwerp bestemmingsplan en het bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder laat naar de mening van Frame niet zien dat de door ons voorgenomen ontwikkeling onderdeel uitmaakt van de lijst met projecten waarvoor deze hogere waarden vastgesteld dienen te worden. Wij zien dit graag alsnog gebeuren."

Frame motiveerde tevens ook het belang van een aangepast / verder uitgewerkt bestemmingsplan:

"Frame concludeert derhalve dat er een aantal gebreken kleven aan het ontwerpbestemmingsplan en het bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder die de ontwikkelbaarheid van gewenste ontwikkeling zullen frustreren. Dat is zeer onwenselijk voor betrokken ontwikkelaars en een dergelijke procesgang dient daarbij het algemeen belang niet."

"Daarom concludeert Frame dat, ook met het oog op de toekomstige (commerciele- en maatschappelijke) programmering, het ontwerpbestemmingsplan het bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder in zijn huidige vorm en met zijn huidige motivering niet kan worden vastgesteld. "

Om vervolgens de hand uit te reiken:

"Graag zijn wij bereid onze zienswijze nader toe te lichten en treden wij met u in overleg hoe deze hoognodige flexibiliteit goed in een ontwerpbestemmingsplan verankerd te krijgen."

Ondanks de ingediende zienswijze reageert de gemeente 'weigerachtig' en wij menen dat in tegenspraak is met de algemene beginselen van zorgvuldig bestuur.

Het zorgvuldigheidsbeginsel

Frame, maar ook de andere belanghebbenden, dienen op dit punt te kunnen vertrouwen op de gemeente.

Wij menen echter dat de gemeente Rotterdam op onzorgvuldige, niet volledig betrouwbare en niet consistente wijze heeft gewerkt aan de tot stand koming van het nieuwe bestemmingsplan Hoogvliet Zuidwest.

1. Onzorgvuldig omdat zij geen duidelijk participatie traject heeft doorlopen met belanghebbenden. Althans met ons is niet geparticipeerd.
2. Niet volledig betrouwbaar omdat zij de voorgestelde juridische route (handhaving bestand bestemmingsplan) niet goed motiveert.
3. Niet consistent omdat zij met het nieuwe bestemmingsplan op geen enkele manier reflecteert aan de stappen die, onder andere door Frame, in samenwerking met de gemeente zijn gezet in de afgelopen 10 jaar.

Ad. 1. De gemeente heeft weet van de inspanningen van Frame om in samenspraak met haar buurman de Zeeuw en Hoogvliet Beheer integrale kaders voor gebiedsontwikkeling vast te leggen. Er zijn door de gemeente geen pogingen ondernomen om met deze partijen en bijvoorbeeld een afvaardiging van ondernemers en bewoners tot afstemming van randvoorwaarden te komen zodat de plannen kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

De gemeente onderkent niet dat zij dit niet heeft gedaan.

Ad.2 Volgend op de participatie hadden er diverse mogelijkheden gelegen om zowel op basis van de uitgangspunten van het afgestemde NvU als de na participatie verkregen randvoorwaarden als het gemeentelijke beleid vast te leggen in een bestemmingsplan met daarin opgenomen 'wijzigingsbevoegdheid' of een 'binnenplans afwijkingbevoegdheid'.

De gemeente motiveert niet waarom zij dit niet heeft gedaan of zal doen. De wijze waarop de gemeente haar handelen motiveert is naar de mening van Frame bezijden de waarheid.....de onderwerpen waar Frame en de gemeente nog geen overeenstemming over hebben of waar naar de mening van de gemeente Frame nog "niet concreet genoeg" over is hoeven een bestemmingsplanwijziging niet tegen te houden.....het bestemmingsplan werkt immers kaderscheppend voor de komende 10 jaar.

De gemeent gaat in haar beantwoording van ingediende zienswijze ondercht voorbij aan dit punt.

Ad. 3 De gemeente dient een betrouwbare partner te zijn voor investeerders in haar stad. Daarin zijn consistentie van handelen en het creëren van een 'level playing field' belangrijke pijlers voor een veilig investeringsklimaat. Frame meent dat de gemeente, met de vaststelling van dit bestemmingsplan, onvoldoende kader scheppend acteert om het voor investerende partijen mogelijk te maken om de zo gewenste transformatie van buurtcentrum Oude Wal mogelijk te maken. Daarbij geeft de gemeente geen actieve opvolging aan het door haar vastgesteld beleid (doorontwikkelen huidig bestemmingsplan op basis van geactualiseerde woonvisies en gebiedskoersen detailhandel).

De gemeent gaat in haar beantwoording van ingediende zienswijze ondercht voorbij aan dit punt.

Het belang van Frame

Frame heeft (tot een bedrag van ca. 3 mio) risicodragend geïnvesteerd om de al jaren benodigde upgrade van het centrum aan de Oude Wal verder te brengen. Een bestemmingsplan dat zowel door middel van stedenbouwkundige uitgangspunten als ook de richtlijnen t.a.v. van geluidshinder verder richting geeft aan de toekomst van het gebied zou voor Frame de bevestiging zijn van de ingeslagen route en samenwerking met de gemeente en concreet de mogelijkheid openen om zowel investerende en bouwende partners aan het project te binden.

De afstemming over het plan van Frame in de periode 2018 - 2020 had alle ingrediënten om hier op het niveau van het bestemmingsplan door te pakken. Dat er niet op doorgepakt is, komt niet van de zijde van Frame (haar belang is evident), maar door een gebrek aan duurzame aansturing vanuit de gemeente. De gemeente verliest of vervangt de ene na andere projectmanager op dit project.

De door de gemeente ingeslagen route biedt onvoldoende houvast voor de markt om verder door te pakken en bijvoorbeeld een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave in de stad. Een bestemmingsplan met een daarin nader opgenomen 'wijzigingsbevoegdheid' of een 'binnenplanse afwijkingsbevoegdheid' had dat houvast kunnen bieden.

Goede ruimtelijke ordening

Frame herkent in dit dossier een structureel probleem van de gemeente Rotterdam.

Het gebrek aan continuïteit in bezetting van diverse dossiers binnen de dienst Stadsontwikkeling en het projectmanagement bureau leidt er toe dat continue de geest uit de fles raakt in de trajecten die lopen tussen gemeente en investeerders en dat dossiers niet met voldoende diepgang worden begeleid door de gemeente zodat projecten ook echt verder gebracht kunnen worden. Daardoor ligt, zoals hier eerder gemotiveerd, een gebrek aan consistent handelen op de loer.

De wijze waarop de gemeente tot nu toe haar handelen ten aanzien van het gebied aan de Oude Wal in deze bestemmingsplanprocedure motiveert creëert een beeld van 'achteraf je gelijk halen' en het hier gemotiveerde gebrek aan consistentie werkt een indruk van selectief handelen (willekeur) in de hand.

Dat kan natuurlijk niet de bedoeling zijn: de gemeente had, vanuit het perspectief van goede ruimtelijke ordening en het zorgvuldigheidsbeginsel, vooraf richting moeten geven aan het proces tot wijziging van het bestemmingsplan. Dat heeft zij nagelaten.