

SPREEKAANTEKENINGEN

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

Hoorzittingsdatum: 9 april 2024

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

Kern en doel

Ik – Jesper Hartman – ben bestuurder van Nielsen Beheer B.V. die eigenaar is van de panden aan de Zomerhofstraat 66, 68 en Schoterboshof 19. Onder meer deze panden wens ik samen met JP Projectontwikkeling B.V. te herontwikkelen in het kader van de gehele herontwikkeling van het Zomerhofkwartier. Deze plannen zijn sinds 2018 gepresenteerd aan de gemeente en in de daarop volgende jaren steeds concreter geworden met meer aansluiting bij de gehele gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft echter keer op keer aangegeven dat zij daaraan geen gevolg kon geven vanwege interne capaciteitsproblematiek en ook het verzoek om de plannen mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan is afgewezen. Deze afwijzing is nu ook neergelegd in de Nota zienswijzen. Dat is de reden dat ik hier vandaag inspreek.

Het ontwerpbestemmingsplan zelf voorziet ten aanzien van het Gele Gebouw (Zomerhofstraat 67-90) in de realisatie van een toren van 45 meter hoog. Ik deel de erfgrens met het Gele Gebouw en het ontwerpbestemmingsplan heeft dan ook significante gevolgen voor mij nu niet is bepaald dat geen balkons en ramen aan deze zijde van het Gele Gebouw mogen komen. Dat houdt in dat de beoogde ontwikkeling niet meer gerealiseerd kan worden als de ruimtelijke mogelijkheden uit het bestemmingplan worden benut bij het Gele Gebouw. Optoppen is dan immers niet meer mogelijk.

Gezamenlijke doelstellingen

Daarbij ben ik van mening dat sprake is van een gezamenlijk belang. Dit gezamenlijke belang leidt ertoe dat ik niet tegenover de gemeente wens te staan maar met de gemeente wil samenwerken. Dit heb ik sinds 2018 aangegeven bij de gemeente. De ontwikkeling die beoogd wordt is immers ook goed voor Rotterdam omdat deze voorziet in de gewenste verdere herontwikkeling van het Zomerhofkwartier en bijdraagt aan de oplossing van het woningtekort. Mede vanwege dit woningtekort heeft uw Raad op 16 februari 2023 het Woonakkoord vastgesteld dat onder meer aanstuurt op vergroting van de woningvoorraad, samenwerking tussen partners om dit doel te verwezenlijken en een beter gebruik van bestaande bouw.

De beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet hierin nu deze erop is gericht om de desbetreffende wederopbouwplannen “op te toppen”. Daarmee wordt bestaande bouw voorzien van meer dan het oorspronkelijke aantal lagen waarmee i) de karakteristieke bestaande gevels behouden blijven; ii) meer woonruimte wordt gecreëerd; en iii) de beoogde ontwikkeling aansluit op de ontwikkeling van het Zomerhofkwartier die reeds mogelijk wordt gemaakt met het ontwerpbestemmingsplan. De plannen zijn bekend bij het college en ik ben uiteraard ook meer dan bereid om deze aan uw raad toe te zenden.

Daarbij is tevens van belang dat de beoogde ontwikkeling al uitvoerbaar is gemaakt doordat er contact is geweest met de andere betrokken partijen en Nielsen grondposities heeft. Dit is ook aan uw college gecommuniceerd.

Concreet initiatief

Wat mij betreft is dan ook sprake van een concreet initiatief dat uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan Zomerhofkwartier dient te betrekken. Daartoe verwijs ik naar vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling hanteert namelijk als vaste lijn dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te houden met een particulier initiatief, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en de ruimtelijke aanvaardbaarheid kan worden beoordeeld. Met andere woorden: het moet voor de gemeente duidelijk zijn dat er een initiatief is, de gemeente moet dit ook op tijd weten en het moet ook zodanig concreet zijn dat het beoordeeld kan worden.¹

Gelet op het feit dat de beoogde ontwikkeling concreet is uitgewerkt en deze sinds enkele jaren al bekend is bij de gemeente, wordt voldaan aan deze drie voorwaarden. Daarmee is sprake van een concreet initiatief dat betrokken moet worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze ontwikkeling dient dan ook beoordeeld te worden in het kader van de bestemmingsplanprocedure ‘Zomerhofkwartier’.

Reactie B&W miskent dit

De reactie van uw college op mijn zienswijze in de ‘Nota zienswijzen’ kan niet gevolgd worden. Ten eerste miskent uw college dat de beoogde ontwikkeling voldoende concreet is en ook tijdig kenbaar is gemaakt. Ten tweede miskent uw college dat het ontwerpbestemmingsplan in de huidige vorm onevenredig benadelend is voor mij omdat dit significante gevolgen heeft voor de beoogde ontwikkeling. Dit terwijl deze beoogde ontwikkeling op verzoek van de gemeente keer op keer ‘on hold’ is gezet. Ten derde miskent uw college dat de voorliggende vraag niet is of ik rechten kan ontlenen uit een tender die gewonnen is door een derde, maar of sprake is van een voldoende concreet initiatief dat meegenomen dient te worden in de planvorming. Juist deze laatste vraag dient – zoals toegelicht – bevestigend beantwoord te worden.

¹ Zie bijvoorbeeld: ABRvS 5 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:374, r.o. 9.2.

Afsluiting

Ik verzoek uw raad dan ook om de beoogde ontwikkeling te betrekken bij het bestemmingsplan Zomerhofkwartier. Dit is niet alleen in lijn met de rechtspraak en daardoor juridisch juist, maar ook wenselijk gezien de interne capaciteitsproblemen aan de zijde van de gemeente. Ruimtelijke inpassing in het bestemmingsplan Zomerhofkwartier is immers efficiënt voor alle betrokkenen.

Daarbij ben ik uiteraard bereid snel te schakelen en met de gemeente te overleggen om vertraging van het ontwerpbestemmingsplan zo veel als mogelijk te beperken. Een verzoek om overleg is reeds aan uw college toegezonden.