



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

Het raadsvoorstel tot toepassing van de coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening op het project Zomerhofkwartier vast te stellen

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Namens de initiatiefnemers van de herontwikkeling van het gebied Zomerhofkwartier is voor een tweetal bouwplots verzocht om toepassing van de in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde coördinatieregeling.

De reden voor het toepassen van de coördinatieregeling ligt in de totale tijdwinst die voor het doorlopen van de procedures gehaald kan worden.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Niet van toepassing.

Toelichting:

Aanleiding

Beoogd wordt het Zomerhofkwartier te ontwikkelen als levendig, gemengd stedelijk gebied nabij het stadscentrum en openbaar vervoer. Zo kan het gebied meer betekenis voor de stad krijgen, óók als woonlocatie. Er wordt een (project)bestemmingsplan opgesteld om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Het (ontwerp)bestemmingsplan vormt een vertaling van het door ons college op 5 oktober 2021 vastgestelde Masterplan Zomerhofkwartier. Uw raad heeft dit Masterplan op 24 februari 2022 behandeld.

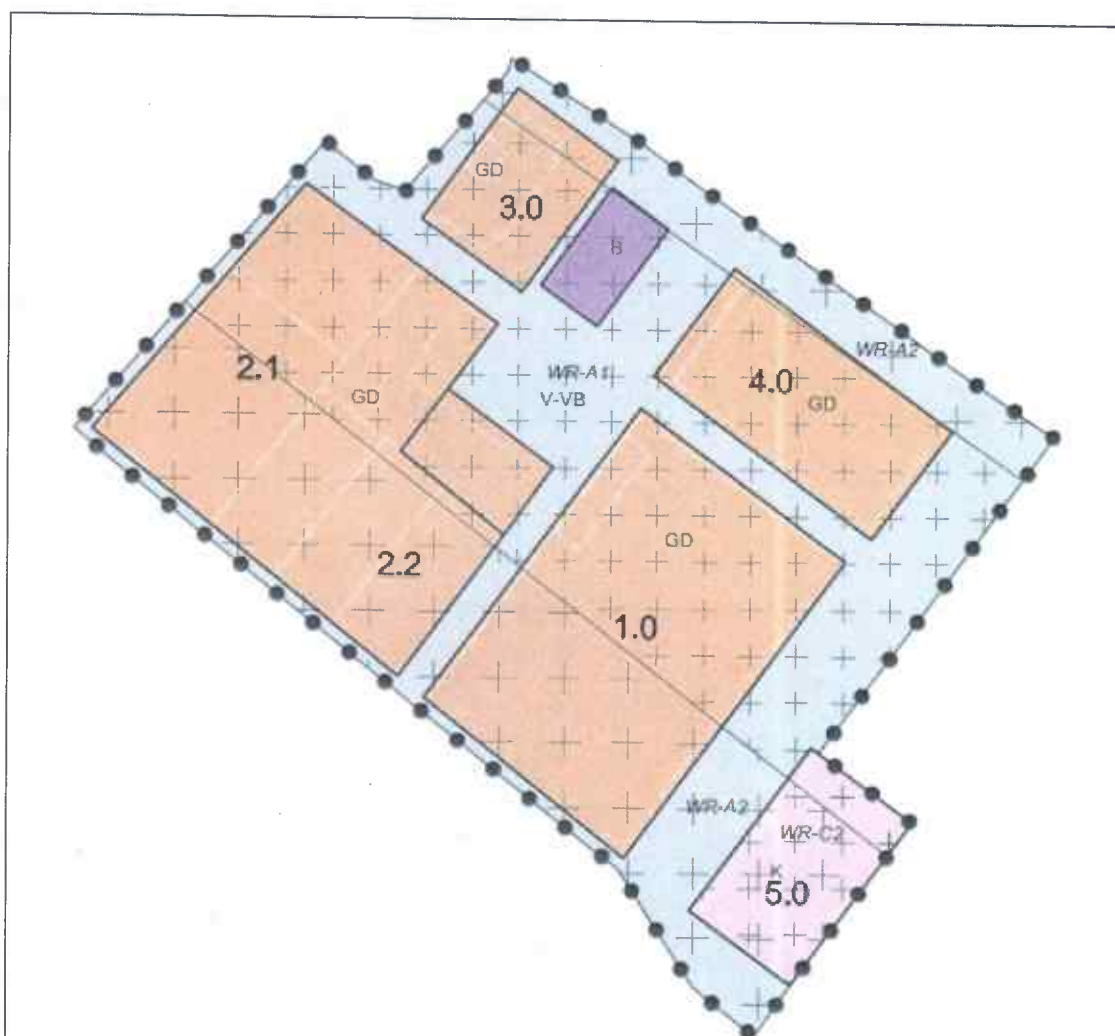
Beoogde toekomstige situatie

In totaal voorziet het project "Zomerhofkwartier" in maximaal 600 woningen (circa 80% van het totale programma) en in maximaal 15.860 m² bvo aan niet-woonfuncties (circa 20% van het totale programma). Dat laatste kan bestaan uit een commercieel of maatschappelijk programma, met daarnaast ruimte voor overig programma zoals horeca,



detailhandel, zorgwoningen, dienstverlening en/of een hotel. Van alle woningen zullen circa 175 woningen sociaal verhuurd worden door Havensteder. Daarnaast zal minimaal 20% van de woningen verhuurd worden in het middensegment. De overige woningen worden gerealiseerd in de vrije huursector of koopsector. Er zal bovendien een woonzorgvoorziening van maximaal 2.600 m² bvo worden gerealiseerd ten behoeve van de Nico Adriaans Stichting (NAS).

De ontwikkeling van het Zomerhofkwartier omvat verschillende kavels die gefaseerd over de tijd worden ontwikkeld. Om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan (bestemmingsplan "Zomerhofkwartier") voorbereid voor de kavels 1.0 t/m 5.0 (zie ook onderstaande figuur).



Afbeelding: Overzicht kavels ontwikkeling Zomerhofkwartier

Coördinatieverzoek

De initiatiefnemer (LS ZOHO CV) verzoekt om ten behoeve van het project "Zomerhofkwartier" de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van in ieder geval de volgende besluiten:



- Bestemmingsplan "Zomerhofkwartier"
- Vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te weten:
 - Omgevingsvergunning activiteit 'bouwen' voor kavel 1.0 (181 woningen, waarvan 76 huurwoningen en 105 koopwoningen, parkeervoorziening en enkele commerciële voorzieningen in de plint).
 - Omgevingsvergunning activiteit 'bouwen' voor kavel 4.0 (115 woningen, waarvan 107 sociale huurwoningen, 8 koopwoningen en 500 m² bvo aan maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen).
 - Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
 - Omgevingsvergunning voor het aanleggen/wijzigen van een in-/uitrit.
- Eventuele overige besluiten die nodig blijken voor de uitvoering van het project, die betrekking hebben op het plangebied van het bestemmingsplan.

Coördinatieregeling en voordelen

De coördinatieregeling kan worden toegepast als er meerdere procedures en besluiten nodig zijn ter verwezenlijking van een ruimtelijk project. Om deze herontwikkeling uit te voeren, is een aantal verschillende besluiten nodig voordat tot uitvoering kan worden overgegaan. Er is in ieder geval een bestemmingsplan nodig en een aantal omgevingsvergunningen.

Met het toepassen van de coördinatieregeling kan flinke tijdswinst worden behaald. Alle onder de coördinatieregeling vallende besluiten (i.c. in elk geval het ontwerpbestemmingsplan en 2 ontwerp-omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen) moeten gelijktijdig gedurende zes weken terinzage te worden gelegd. Gedurende deze zes weken kan iedereen zienswijzen op deze ontwerpbesluiten naar voren brengen. Vervolgens worden de definitieve besluiten genomen. Deze worden ook gelijktijdig bekend gemaakt.

Om de ruimtelijke procedures en de termijnen waarop zienswijzen kunnen worden ingediend te stroomlijnen, is namens de initiatiefnemer verzocht de coördinatieregeling toe te passen.

De reden voor het toepassen van de coördinatieregeling ligt in de totale tijdswinst die voor het doorlopen van de procedures gehaald kan worden. Zoals hiervoor al is aangegeven worden alle onder de coördinatieregeling vallende ontwerpbesluiten gelijktijdig gedurende zes weken terinzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan iedereen zienswijzen op deze ontwerpbesluiten naar voren brengen. Vervolgens worden de definitieve besluiten genomen.

Deze definitieve besluiten worden ook gelijktijdig bekend gemaakt. Tegen deze besluiten kan gedurende zes weken rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Raad van State. De afhandeling van beroepen tegen de besluiten gebeurt vervolgens in één keer; in één uitspraak. De termijn voor de afhandeling door de Raad van State hiervoor is 6 maanden in plaats van één jaar. Dit verkort de totale proceduretijd en omdat geen sprake is van een voorafgaand beroep op de rechtbank kan dit tot ca. twee jaar tijdswinst betekenen.

Voordeel van de coördinatieregeling voor omwonenden is onder meer duidelijkheid. Alle benodigde besluiten voor het project worden tegelijk genomen zodat omwonenden tegen de juiste besluiten eventueel zienswijzen kunnen indienen. Wanneer na zienswijzen,



beroep wordt ingediend, volgt directe behandeling bij de Raad van State. Men hoeft zich dan slechts op één rechterlijke procedure te richten.

Coördinatieverordening Rotterdam 2017

Een gecoördineerde voorbereiding op grond van de Coördinatieverordening Rotterdam 2017 is niet mogelijk omdat het project niet valt binnen de door de gemeenteraad in haar vergadering van 23 juni 2011 aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. Dit omdat meer dan 120 woningen worden gerealiseerd.

In verband daarmee is een afzonderlijk besluit van de gemeenteraad noodzakelijk (art. 5 onder d van de Coördinatieverordening Rotterdam 2017).

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Geen. Tegen dit besluit is geen bezwaar en beroep mogelijk. Dit besluit ziet enkel op de wijze van het te zijner tijd in procedure brengen van de voor deze ontwikkeling benodigde besluiten.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Verzoek om toepassing van de coördinatieregeling d.d. 9 december 2022



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 januari 2023

gelet op het bepaalde in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

de coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de besluiten die genomen dienen te worden ten behoeve van de realisatie van het project Zomerhofkwartier. Dit betreft in elk geval de volgende besluiten:

- Bestemmingsplan "Zomerhofkwartier"
- Vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te weten:
 - Omgevingsvergunning activiteit 'bouwen' voor kavel 1.0 (181 woningen, waarvan 76 huurwoningen en 105 koopwoningen, parkeervoorziening en enkele commerciële voorzieningen in de plint).
 - Omgevingsvergunning activiteit 'bouwen' voor kavel 4.0 (115 woningen, waarvan 107 sociale huurwoningen en 8 koopwoningen en 500 m2 bvo aan maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen).
 - Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
 - Omgevingsvergunning voor het aanleggen/wijzigen van een in-/uitrit.
- Eventuele overige besluiten die nodig blijken voor de uitvoering van het project, welke betrekking hebben op het plangebied van het bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,