

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: P.G. Ottochian
Telefoon: 06 51235033

Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: BS22/00159 - 22bb1807
Uw kenmerk: 22bb1538

Datum: 17 februari 2022

Betreft: Afdoening Zomerhofkwartier, herstart
participatieproces, toezegging 22bb1538

Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Geachte commissieleden,

Tijdens de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte van 9 februari jl. heb ik bij de bespreking van het onderwerp Masterplan Zomerhofkwartier de toezegging gedaan om in gesprek te gaan met Leyten/Stebru om de participatie met bewoners en wijkraad te herstarten en de uitkomst hiervan terug te koppelen, indien mogelijk voor raadsbehandeling van 24 februari (toezegging 22bb1538).

Voortraject op weg naar tender

In het traject van de voorbereiding van de tender zijn de ZOHO Citizens, op dat moment de belangrijkste stakeholder en motor in het gebied, door Havensteder en gemeente op unieke wijze betrokken bij de totstandkoming van de uitvraag voor de tender. De ZOHO Citizens hebben de vijf ZOHO principes geformuleerd, te weten: experimenteel, betrokken, duurzaam, gemixt, verbonden, die zijn verwerkt in de tender uitvraag. Ook is in samenspraak met hen onder meer in de uitvraag opgenomen dat 50% commerciële ruimten in ZOHO een gemaximeerde huurprijs krijgt. De ZOHO Citizens zijn zelfs als partner (met stemrecht) betrokken geweest bij de beoordeling van de tender. Dit is een zeer vergaande vorm van participatie geweest waar partijen trots op zijn.

Na de tender is sprake van een andere betrokkenheid van ZOHO Citizens, de ontwikkelende partij vervult dan immers de trekkersrol in het doorontwikkelen van het gebied. In die vervolgfase zijn ZOHO Citizens een bijzonder waardevolle, maar niet de enige stakeholder.

Terugkoppeling vervolg participatie

Op 14 februari jl. heb ik gesproken met Leyten/Stebru (LS) over de communicatie en participatie Zomerhofkwartier. Vanaf april 2020, na de definitieve gunning aan Leyten/Stebru door Havensteder en ons college van B&W, is LS verantwoordelijk geweest voor de communicatie en participatie.

LS heeft in het winnende tenderbod gekozen voor de inzet van het zogenoemde "ZOHO Beraad" om de communicatie en participatie met stakeholders vorm te geven. Het ZOHO Beraad zal bestaan uit een vertegenwoordiging van bestaande en nieuwe collectieven in het Zomerhofkwartier, waaronder de ZOHO Citizens, de wijkraad Agniesebuurt, Havensteder en de gemeente.

Met het ZOHO Beraad wil LS voortbouwen op de energie van onder andere ZOHO Citizens én de gemeenschap uitbreiden met nieuwe stakeholders die zich in de loop der tijd aandienen.

LS heeft mij toegelicht dat het ZOHO Beraad inderdaad nog niet gestart is, hetgeen mede is veroorzaakt door het nog niet kunnen afronden van de discussie met ZOHO Citizens over de invulling ervan en hun rol daarin, dit nadat eind 2020 gezamenlijk een programma voor het ZOHO Beraad was vastgesteld. Ook is voor LS van belang door wie en op welke wijze de ondernemers in het gebied het beste vertegenwoordigd willen en kunnen worden. Dit heeft ertoe geleid dat het ZOHO-beraad in 2021 niet is gestart. We hebben gezamenlijk geconstateerd dat het onwenselijk is dat dit zo lang geduurd heeft. Leyten/Stebru heeft mij op 14 februari jl. toegezegd het eerste ZOHO Beraad in maart 2022 te organiseren.

LS heeft sinds de gunning van de tender wel een reeks activiteiten ontplooid ten aanzien van de communicatie en participatie, ook al was het ZOHO Beraad nog niet gestart. LS wil uw commissie daar graag ook zelf over informeren.

Ten overvloede wil ik nog vermelden dat het ZOHO Beraad een aanvulling is op de mogelijkheden die eenieder heeft in de formele procedures ten aanzien van bestemmings- of omgevingsplannen en de aanvraag van omgevingsvergunningen.

Ontwikkeling Zomerhofkwartier als kans

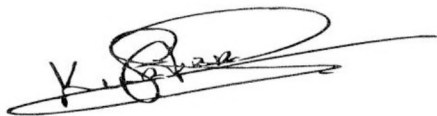
Graag wil ik hierbij naar u benadrukken dat Havensteder en gemeente samen de kans hebben benut om stedelijke ambities te vertalen in randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het vastgoed van Havensteder. Deze locatie kan nu ontwikkeld worden met een intensief, gemengd en levendig programma, dat past bij de ligging van het gebied nabij het stadscentrum. Een programma waar veel behoefte aan is: circa 600 woningen, waarvan de helft in de categorieën sociaal en middenhuur, behoud van betaalbare ruimten voor creatieve ondernemers, vernieuwing van de voorzieningen voor dak- en thuislozen en realisatie van jongerenwoningen voor de Nico Adriaans Stichting, een duurzaam mobiliteitsconcept dat voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid, toevoeging van groen op het semiopenbare daklandschap en mogelijkheden voor sport en spel.

Het tenderproces heeft ervoor gezorgd dat de creativiteit van de markt benut kon worden en heeft een bijzonder plan opgeleverd. Een tenderproces heeft ook juridische en financiële kanten, waarmee de flexibiliteit in het stadium na de tender zich beperkt tot de kaders binnen de gewonnen inzending.

Het bewegen buiten de kaders van een tender kan in dit geval voor gemeente en Havensteder juridische consequenties hebben, daaruit voortvloeiende financiële schade en daarmee ook tot vertraging leiden van de ontwikkeling van het Zomerhofkwartier.

Leyten/Stebru heeft mij toegezegd te bezien op welke punten binnen de kaders van de tender tegemoetgekomen kan worden aan ervaren pijnpunten.

Met vriendelijke groet,



Bas Kurvers

Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving