



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Het voorgestelde coördinatiebesluit vast te stellen, voor zover het uw eigen bevoegdheid betreft, ten behoeve van de projecten Zuiderpoort en TrouwBoekweit, ingevolge het bepaalde in artikel 3:20, onder b van de Algemene wet bestuursrecht;
2. Het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen als coördinerend bestuursorgaan, gelet op het bepaalde in artikel 3:21, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht.

Waarom dit voorstel? /Waarom nu voorgelegd?

De initiatiefnemer van de projecten Zuiderpoort en TrouwBoekweit aan de Piekstraat heeft verzocht om toepassing van de coördinatieregeling als bedoeld in afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht voor de projecten Zuiderpoort en TrouwBoekweit. Voor de realisatie van deze projecten zijn meerdere, inhoudelijk samenhangende besluiten nodig, waaronder een wijziging van het omgevingsplan en de verlening van omgevingsvergunningen.

Door toepassing van de coördinatieregeling kunnen deze besluiten gelijktijdig worden voorbereid, ter inzage worden gelegd en bekendgemaakt. Dit leidt tot een efficiënter en overzichtelijker besluitvormingsproces, biedt belanghebbenden in een vroeg stadium inzicht in het totale project en resulteert in tijdwinst bij de uitvoering.

Het voorstel wordt nu voorgelegd, omdat het coördinatiebesluit voorafgaand aan de start van de formele procedures moet worden vastgesteld.

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

Geen.

Toelichting:

Aanleiding

De gemeente en initiatiefnemer VORM zijn voornemens de Piekstraat in Feijenoord de komende jaren te herontwikkelen van een monofunctioneel werkgebied naar een gemengd stedelijk woon-werkgebied.



In het Ambitiedocument Piekstraat-West (2021, kenmerk 21bb4383) en het daarin uitgewerkte ruimtelijke kader is vastgesteld hoe deze ontwikkeling vorm krijgt. De ambitie is een levendige buurt met een gezonde mix van wonen, werken, horeca en maatschappelijke voorzieningen, waarbij minimaal evenveel arbeidsplaatsen als woningen worden gerealiseerd om een stedelijke 16-uursdynamiek te ondersteunen. Door ruimte te bieden aan minder belastende bedrijvigheid blijft de bestaande identiteit en werkgelegenheid behouden, terwijl eigentijdse woonvormen en nieuwe werkconcepten worden toegevoegd.

Hieronder zijn twee afbeeldingen toegevoegd die de locaties van de verschillende ontwikkelingen weergeven:





De gebiedsontwikkeling van de Piekstraat bestaat uit meerdere naast elkaar gelegen plots:

Piekstraat-westzijde:

- **Gemeentelijk ontwikkelplot** – invulling wordt uitgewerkt in een masterplan voor de Piekstraat en Persoonsdam.
- **Zuiderpoort (VORM)** – herontwikkeling bestaand complex, ca. 45.600 m² programma.
- **Skateland** – bestaande voorziening die binnen het gebied behouden blijft*.
- **Trouwboekweit (VORM)** – ontwikkeling in voorbereiding; vaststelling door het college verwacht zomer 2026.
- **IMd** – bestaand kantoor, onderdeel van het werkmilieu.
- **Premium Inc** – bestaand kantoor, onderdeel van het werkmilieu.
- **Piekstraat-Punt (Heijmans)** – opgeleverd oktober 2025.

* In overleg met Skateland en de betrokken partijen in het gebied wordt verkend welke inpassing binnen het gebied op lange termijn het meest passend en toekomstbestendig is, rekening houdend met zowel de gebiedsontwikkeling als de continuïteit van de activiteiten. De uitkomsten van deze verkenning worden betrokken bij het op te stellen masterplan voor de Piekstraat en Persoonsdam.



Piekstraat-oostzijde:

- **Hunter Douglas-terrein** – toekomstige ontwikkeling door een ontwikkelcombinatie; woonprogrammering afhankelijk van de uitkomsten van het mobiliteitsonderzoek Kop van Feijenoord, aantal m²'s bedrijvigheid (33.000 m²) ligt wel vast.

Aangrenzend

- **Persoonsdam** – scholen en sportzalen zijn toe aan vervanging en vormen een toekomstige opgave.
- Verkenning aanpak **station Zuid en** stationsomgeving i.s.m. ProRail.
Met de aanstaande verdichtingsopgave nabij Station Zuid is het doel van de gemeente Goede Groei: een bereikbare en leefbare stadswijk, stationsomgeving, onderdeel van de Binnenstad op de Zuidoever.

Voorliggend raadsvoorstel ziet op het verzoek de coördinatieregeling toe te passen bij de realisatie van de projecten Zuiderpoort en TrouwBoekweit.

Het project Zuiderpoort betreft de herontwikkeling van een historisch industrieel complex aan de Piekstraat tot een gemengd woon-werkproject, geïnitieerd door VORM, en maakt deel uit van de bredere gebiedsontwikkeling van de Piekstraat. Binnen het project wordt circa 45.600 m² bruto vloeroppervlak gerealiseerd, bestaande uit een combinatie van wonen, werken en voorzieningen, met een substantieel aandeel niet-woonfuncties in de plint. Het totale programma van de ontwikkeling bij een maximale kavel-FSI van 5,5 is grofweg 45.600 m² BVO.

Het heeft een programmaverdeling van 25% tot 33% niet-woonprogramma, waarvan ruimte voor circa 10% bedrijfsruimte ten opzichte van het totale programma en 15% tot 23% ander nader in te vullen niet-woonprogramma.

67% tot 75% is woonprogramma, waarvan de segmentering is:

- o 15% sociaal segment;
- o 35% midden segment;
- o 30% duur segment;
- o 20% top segment.

Een deel van het bestaande gebouw wordt behouden en geïntegreerd in de nieuwbouw. De ontwikkeling draagt bij aan de gemeentelijke ambitie om te komen tot een levendig, gemengd stedelijk milieu met behoud van werkgelegenheid en een evenwichtige verhouding tussen wonen en werken.

Het project TrouwBoekweit betreft een voorgenomen herontwikkeling aan de Piekstraat-West, geïnitieerd door VORM, en maakt deel uit van de bredere gebiedsontwikkeling van de Piekstraat. De ontwikkeling bevindt zich in de voorbereidingsfase; besluitvorming over de NvU door het college wordt voorzien in de loop van 2026.

Het project beoogt, in lijn met het Ambitiedocument Piekstraat-West en de geldende ruimtelijke kaders, de transformatie naar een gemengd woon-werkprogramma met aandacht voor een kwalitatieve plint, inpassing in het stedelijk weefsel en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de realisatie van beide projecten is onder meer een wijziging van het omgevingsplan en de verlening van omgevingsvergunningen noodzakelijk. Op de locaties van de projecten zijn namelijk door (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan de beoogde activiteiten niet toegestaan.

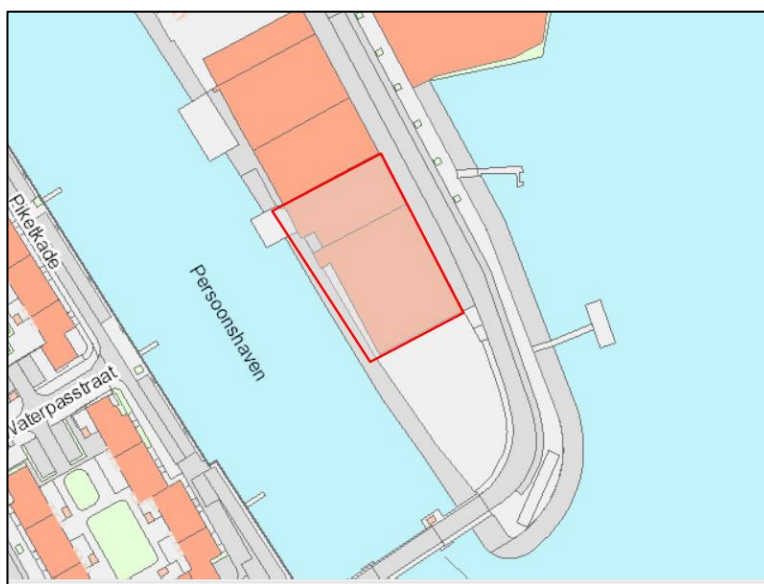


Om deze twee ontwikkelingen te realiseren, dient ook voor een acceptabel woonmilieu de toegestane milieucategorieën voor bedrijfsactiviteiten van de Hunter Douglas locatie en de gemengde locatie aan de Piekstraat-West te worden verlaagd. Hiervoor dient het omgevingsplan gewijzigd te worden.

De gemengde locatie aan de Piekstraat-West bestaat uit het perceel waar momenteel Skateland gevestigd is en uit de percelen waar momenteel twee kantoren gevestigd zijn: IMd en Premium Inc. Hieronder zijn twee afbeeldingen opgenomen om de gemengde locatie te visualiseren:



De Skateland locatie in rood omlijnd.



De kantoorlocaties van IMd en Premium Inc in rood omlijnd.



Op de Hunter Douglas locatie zijn in het vigerend bestemmingsplan Feijenoord (vastgesteld door de raad op 16 december 2010, herziend vastgesteld door de raad op 20 december 2012, kenmerk: NL.IMRO.05990000687Feijenoord-) bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 3.2 toegestaan. Dit zal in de wijziging van het omgevingsplan verlaagd worden naar milieucategorie 3.1. Daarnaast staat het vigerend bestemmingsplan op de Hunter Douglas locatie, op de aanduiding 'bedrijf toegestaan' een maatbestemming toe voor non-ferro metaalgieterij/-smelterij. Deze bedrijfsactiviteit heeft een milieucategorie 5.1. Met een wijziging van het omgevingsplan zal de aanduiding verdwijnen. Daarnaast wordt, in een apart traject, de milieuvergunning die deze activiteiten in milieucategorie 5.1 op de Hunter Douglas locatie ingetrokken. Het intrekken van de milieuvergunning is een bevoegdheid van de Provincie, waarvoor de DCMR is gemandateerd. Dit is geen onderdeel van het verzoek tot toepassing van de coördinatieregeling.

Op de locaties van Skateland, IMd en Premium Inc zijn bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 3.2 toegestaan. Met een wijziging van het omgevingsplan zal dit verlaagd worden naar milieucategorie 3.1.

De voorgestelde wijziging van het omgevingsplan voor deze locaties heeft geen gevolgen voor de huidige activiteiten van Hunter Douglas, Skateland, IMd en Premium Inc. Deze activiteiten kunnen op de locaties voortgezet blijven worden.

Participatie

Niet van toepassing op dit besluit. In het kader van de planvorming en de (nog te doorlopen) ruimtelijke procedures, heeft participatie plaatsgevonden en dit zal worden voortgezet.

Met de ploteigenaren aan de westzijde van de Piekstraat waarvan de milieucategorieën teruggebracht moeten worden, hebben gesprekken plaatsgevonden. Deze gesprekken krijgen de komende periode een vervolg.

Coördinatieregeling

De initiatiefnemer verzoekt om ten behoeve van de projecten Zuiderpoort en TrouwBoekweit de coördinatieregeling als bedoeld in afdeling 3.5 van de Awb van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van de volgende besluiten:

- het wijzigen van het omgevingsplan voor de locaties Zuiderpoort, TrouwBoekweit, Hunter Douglas, Skateland, IMd en Premium Inc.
- de omgevingsvergunning(en) voor de omgevingsplanactiviteit(en) bedoeld in artikel 5.1, lid 1, sub a Omgevingswet voor de Zuiderpoort locatie en de TrouwBoekweit locatie, te weten activiteiten die bestaan uit:
 - o het bouwen van een bouwwerk; en
 - o het aanleggen van een uitweg.
- de omgevingsvergunning(en) voor de 'bouwactiviteit' voor wat betreft het bouwtechnische deel als bedoeld in artikel 5.1, lid 2, sub a Omgevingswet voor de Zuiderpoort locatie en de TrouwBoekweit locatie.

Het eerste punt dat ziet op het wijzigen van het omgevingsplan voor de Hunter Douglas locatie, betreft het verlagen van de toegestane milieucategorie voor bedrijfsactiviteiten en niet de herontwikkeling van Hunter Douglas die beoogd wordt als onderdeel van de gebiedsontwikkeling.



De coördinatieregeling kan onder meer worden toegepast als er meerdere procedures en besluiten nodig zijn ter verwezenlijking van een project. Om de projecten Zuiderpoort en TrouwBoekweit uit te voeren, is een aantal besluiten nodig voordat tot uitvoering kan worden overgegaan.

Het toepassen van de coördinatieregeling dient de efficiëntie van het proces en zorgt ervoor dat tijdswinst wordt behaald. Alle te coördineren besluiten dienen zoveel mogelijk gelijktijdig te worden aangevraagd. Op alle te nemen besluiten is de uitgebreide procedure van toepassing van afdeling 3.4 van de Awb. Dat houdt in dat de ontwerpbesluiten gelijktijdig gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze zes weken kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen tegen alle gecoördineerde ontwerpbesluiten.

Vervolgens worden de definitieve besluiten genomen door het bevoegde bestuursorgaan. Dit betekent dat uw raad een besluit neemt over de wijziging van het omgevingsplan en het college over de omgevingsvergunningen. Deze definitieve besluiten worden gelijktijdig bekendgemaakt. Tegen deze besluiten kan gedurende zes weken rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De afhandeling van beroepen tegen de besluiten gebeurt vervolgens in één keer; met één uitspraak.

Het voordeel van de coördinatieregeling is onder meer de duidelijkheid die deze biedt voor belanghebbenden en anderen. Alle samenhangende besluiten worden tegelijk ter inzage gelegd en uiteindelijk vastgesteld. Belanghebbenden kunnen daardoor in een eerder stadium complete informatie krijgen over het concrete project. Zij zijn daarom beter in staat om in te schatten wat de gevolgen van het project voor hen zullen zijn en of er aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

Het voorstel is om de coördinatieregeling van toepassing te verklaren op de wijziging van het omgevingsplan en op de omgevingsvergunningen voor de projecten Zuiderpoort en TrouwBoekweit. Dit zijn besluiten waarvoor twee verschillende bestuursorganen bevoegd zijn. Het college is bevoegd tot het besluit van de omgevingsvergunningen en uw raad is het bevoegd gezag voor de wijziging van het omgevingsplan. Uit artikel 3:20, tweede lid van de Awb volgt dat wanneer het gaat om besluiten van verschillende bestuursorganen, dat die bestuursorganen, ieder voor zover hun bevoegdheid betreft, besluiten tot de toepassing van de coördinatieregeling. Op 17 maart 2026 heeft het college voor zover het zijn eigen bevoegdheid betreft, besloten om de coördinatieregeling toe te passen op de omgevingsvergunningen. Uw raad wordt gevraagd, voor zover het uw eigen bevoegdheid betreft, de coördinatieregeling van toepassing te verklaren op de wijziging van het omgevingsplan voor de projecten Zuiderpoort en TrouwBoekweit. Daarnaast wordt aan uw raad gevraagd, om het college als coördinerend bestuursorgaan aan te wijzen, hetgeen het college eveneens op 17 maart 2026 over heeft besloten.

Uit artikel 3:21, onder a van de Awb volgt namelijk dat het coördinatiebesluit een coördinerend bestuursorgaan aanwijst. Dit moet akkoord worden bevonden door alle bevoegde bestuursorganen. Het coördinerend bestuursorgaan heeft als taak een doelmatige en samenhangende voorbereiding van de besluiten te bevorderen (artikel 3:22, eerste lid Awb). De bevoegde bestuursorganen van elk te nemen besluit blijft bevoegd gezag van de te nemen besluiten (artikel 3:26, eerste lid, Awb), zoals hierboven is beschreven, maar het coördinerend bestuursorgaan maakt de besluiten gelijktijdig bekend (artikel 3:26, tweede lid, Awb).



Aangezien het college altijd zorgdraagt voor de bekendmaking van besluiten, is het voorstel om het college als coördinerend bestuursorgaan aan te wijzen. Het college trad ook onder de oude wet (Wet ruimtelijke ordening) op als coördinerend bestuursorgaan.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Tegen dit coördinatiebesluit is geen bezwaar en beroep mogelijk, gelet op artikel 8:4, eerste lid en onder e van de Awb. Dit besluit ziet enkel op de procedure van de besluiten die worden genomen voor de projecten Zuiderpoort en TrouwBoekweit.

Het coördinatiebesluit heeft op zichzelf geen directe gevolgen voor de toegestane milieucategorie op de locaties van Hunter Douglas, Skateland, IMd en Premium Inc. De milieucategorie wordt niet verlaagd met de vaststelling van dit coördinatiebesluit. De verlaging van de milieucategorie wordt bewerkstelligd met een wijziging van het omgevingsplan voor de projecten Zuiderpoort en TrouwBoekweit. Dit besluit (wijziging omgevingsplan) wordt op een later moment aan de gemeenteraad voorgelegd. Het coördinatiebesluit zelf is enkel een procedureel besluit.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten

Bijlage(n):

1. Verzoek toepassen coördinatieregeling



Ontwerpbesluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam en

de Raad van de gemeente Rotterdam, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 maart 2026;

elk voor zover het zijn bevoegdheden betreft;

gelet op het bepaalde in artikel 3:20 onder b van de Algemene wet bestuursrecht en artikelen 2.4, 5.8 en 5.12 van de Omgevingswet;

besluiten:

1. Een coördinatiebesluit te nemen waarmee de benodigde besluiten ten behoeve van de voorbereiding en realisatie van de projecten Zuiderpoort en TrouwBoekweit worden gecoördineerd, te weten:

- het wijzigen van het omgevingsplan voor de locaties Zuiderpoort, TrouwBoekweit, Hunter Douglas en Skateland, IMd en Premium Inc.
- de omgevingsvergunning(en) voor de omgevingsplanactiviteit(en) bedoeld in artikel 5.1, lid 1, sub a Omgevingswet voor de Zuiderpoort locatie en de TrouwBoekweit locatie, te weten activiteiten die bestaan uit:
 - o het bouwen van een bouwwerk; en
 - o het aanleggen van een uitweg.
- de omgevingsvergunning(en) voor de 'bouwactiviteit' voor wat betreft het bouwtechnische deel als bedoeld in artikel 5.1, lid 2, sub a Omgevingswet voor de Zuiderpoort locatie en de TrouwBoekweit locatie;

2. Het college van B&W aan te wijzen als coördinerend bestuursorgaan, gelet op het bepaalde in artikel 3:21, eerste lid van Algemene wet bestuursrecht.

Aldus vastgesteld op 17 maart 2026,

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van



Namens de Raad van de gemeente Rotterdam,

De griffier,

De voorzitter,