



Verslag ZOHO beraad #4

Aanwezig	ondernemer	Blauwwitte Gebouw
	Bas Sala	Gele Gebouw
	Okach Bouchtaoui	gemeente Rotterdam
	Paul Vernooy	Stebru
	Tjerk ten Doeschate	Leyten
	Patrizia Ottochian	gemeente Rotterdam
	Raymond van den Broek	ZOHO Citizens
	Jette Schneider	Time Window / nr. 110
	Carina Slingerland	bewoner Teilingerstraat
	Nehom Tsehaie	Wijkraad Agniesebuurt
	Esther Nouws (voorzitter + verslag)	Kickstad (vervanging van Renske)
Datum	donderdag 1 december 2022	
Tijd	16.00 – 18.00 uur	
Locatie	ZOHO hub (Teilingerstraat 130)	

16.00 uur **Opening & vaststellen agenda**

Mededeling: Renske is ziek. In december gaat ze nog niet aan het werk. Hopelijk wel weer vanaf januari. Zo niet, dan zorgen we voor vervanging. Vandaag neemt Esther haar taak over. Actiepunt: eind december koppelt Esther de stand van zaken terug aan de leden van het beraad.

Mededeling: Patrizia geeft aan dat de welstandsparagraaf ter inzage is geweest. Bewoners hebben daar via een brief op gereageerd. De strekking hiervan was dat zij niet op de hoogte waren van de ter inzagelegging. Ondanks dat de welstandparagraaf via formele (www.officiëlebekendmakingen.nl) en informele kanalen (www.ziejeinzoho.nl) in te zien is geweest, is het jammer dat bewoners en wijkraad dit zo hebben ervaren. Het formele ter inzage traject is geweest. De vaststelling van de welstandsparagraaf is gekoppeld aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit betekent dat er geen formele mogelijkheid voor inspraak meer is, maar het is wel mogelijk om geïnteresseerden te informeren over de inhoud van de welstandsparagraaf. Okach stelt dat het niet handig is om een informatiebijeenkomst voor de welstandsparagraaf te combineren met de officiële terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Dit zorgt voor veel onduidelijkheid over de inspraakmogelijkheden.

Actiepunt: De ontwikkelcombinatie stelt een nieuwsbrief op, die eind dit jaar wordt verzonden. Hierin wordt de oproep gedaan aan geïnteresseerden om zich in te schrijven voor een informatieavond over de welstandsparagraaf. Op de site van ZOHO wordt de verhouding tussen het bestemmingsplan, masterplan, welstandsparagraaf en omgevings-vergunning duidelijker vermeld. Ook wordt er gekeken hoe de verschillende documenten op de site beter vindbaar kunnen worden.

16.05 uur **Terugkoppeling actiepunten uit het vorige beraad**

Actiepunt 1: Hebben nieuwe bewoners wel recht op een bezoekerspas in het nieuwe parkeerbeleid? Tjerk: ja, in principe hebben ze recht op een bezoekersvergunning. Dit actiepunt kan hiermee van de lijst.

Actiepunt 2: Jette voegt een zin/tekst toe ter verduidelijking van de werkgroepen. Jette heeft een voorstel gedaan. Jette wil voorkomen dat het beraad het werk van de werkgroepen teniet kan doen. Toetsing van het beraad zou moeten plaatsvinden aan de vooraf vastgestelde kaders om de continuïteit te waarborgen. Bas geeft aan dat er nu niet expliciet in het document staat dat zaken afgerond worden en besluiten gecommuniceerd worden. Er is behoefte aan een formele terugkoppeling op een advies of een vraag. Het is nu te vrijblijvend. Beide punten zullen in overleg met Paul worden verwerkt in het memo. Dit actiepunt blijft hiermee op de lijst staan.

Actiepunt 3: Renske stuurt dit rond nadat Jette dit heeft aangevuld. En laat het daarna op de website zetten. Paul reageert naar Jette en Bas op hun voorstellen. Tijdens het volgende beraad staat de memo ter besluitvorming op de agenda. Dit actiepunt blijft hiermee op de lijst staan.
Actiepunt: De stand van zaken van de actiepunten nemen we voortaan al op in de agenda van het beraad. Deze wordt twee weken van tevoren naar de deelnemers gemaild.

Actiepunt 4: Bas Sala vraagt hoe we in de (tussen) tijd dat er nog niet gebouwd wordt om willen gaan met het gebied. Zowel wat betreft beheer als programmering. Hij geeft aan dat het Gele Gebouw daar wel ideeën over heeft. Renske agendeert dit punt voor het volgende beraad. Bas geeft aanvullend hierop aan het standpunt van het Gele Gebouw is dat de ontwikkelcombinatie een eigen verantwoordelijkheid heeft om met ideeën te komen. Hierdoor verliezen we nu snelheid in het proces. Het consortium stelt de kaders, presenteert de visie en daar wordt op gereageerd. De tussentijd is een agendapunt. Dit actiepunt kan hiermee van de lijst.

Actiepunt 5: Als er suggesties voor een voorzitter zijn dan laten de leden van het beraad dit binnen twee weken na het beraad weten, anders gaat Renske op zoek naar iemand. Renske had dat moeten regelen, maar dat is blijven liggen. Esther biedt namens Renske excuses aan hiervoor. Dit punt had ook niet op deze manier in de agenda moeten staan, dat is in de overdracht misgegaan. We zorgen dat er voor het eerste beraad in het nieuwe jaar een externe voorzitter is. Dit actiepunt blijft hiermee op de lijst staan.

Actiepunt 6: Jette en Bas concretiseren de kaders en voorwaarden en koppelen dit terug in het volgende beraad. De werkgroep curatie sociale werkrumtes is een agendapunt. Dit actiepunt kan hiermee van de lijst.

Actiepunt 7: Sociale veiligheid agenderen voor volgend overleg. De tussentijd is een agendapunt. Dit actiepunt kan hiermee van de lijst.

Actiepunt 8: Het Gele Gebouw wil met LS in gesprek over servicekosten en m.n. energiekosten. Paul/Gele Gebouw plannen een gesprek. Er is contact geweest en wordt een gesprek ingepland. Dit actiepunt kan hiermee van de lijst.

16.15 uur

Stand van zaken

Bestemmingsplan en vervolgprocedure

Paul geeft aan dat de informatieavond op 11 oktober jl. goed is bezocht door diverse doelgroepen. Tijdens de avond is aangegeven dat het streven is om in december met het bestemmingsplan ter inzage te gaan. Dat gaat niet door. De afronding van het stuk loopt uit. Deze extra tijd geeft ons de ruimte om met een aantal omwonenden in gesprek te gaan en te onderzoeken of er een mogelijkheid is om het bestemmingsplan en de bouwvergunning te coördineren (gezamenlijk ter inzage te leggen). Januari / februari nemen ontwikkelcombinatie en gemeente een besluit over wanneer het bestemmingsplan ter inzage gaat. Dan zal ook de nieuwe planning worden gecommuniceerd. Paul heeft tot nu toe twee aanvragen gekregen voor een toelichtend gesprek op het bestemmingsplan. Carina geeft aan hier ook behoefte aan te hebben. Actiepunt: Paul / Renske stemmen dit samen af en komen hier bij de individuele aanvragers op terug.

Nehom geeft aan dat onderwerp van gesprek tijdens de informatieavond de bezonning voor een gedeelte van de Almondestraat was. Patrizia: er is gemeentelijk bezonningsbeleid dat ruimte geeft om af te wijken van de lichte TNO norm. De gemeenteraad moet hierover besluiten bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

N.a.v. de vraag van Bas over het type bedrijven dat straks is toegestaan in Zoho, antwoordt Paul dat nu binnen ZOHO milieucategorie 3 is toegestaan. Dat wordt in het nieuwe bestemmingsplan teruggebracht naar categorie 2. LS heeft geïnventariseerd wat dit betekent voor de huidige huurders. Op basis van een eerste inventarisatie lijkt dit geen gevolgen te hebben voor de huidige huurders van LS, maar huurders zouden hier zelf ook inzicht in moeten verkrijgen. Ook zijn niet alle onderhuurders bij LS in beeld. Een garagebedrijf valt niet in categorie 2. Met het huidige garagebedrijf is LS bezig met een uitplaatsingsprocedure.

Carina: het heeft de voorkeur van de bewoners om horeca type 1 op de hoek van de Teilingerstraat / Vijverhofstraat te krijgen in plaats van type 2. Paul geeft aan dat het niet te intentie van LS is om heel veel horeca toe te voegen. Prioriteit ligt bij toevoegen van woningen. In het huidige horecagebiedsplan staan de huidige horecagelegenheden aangeduid. Actiepunt: Okach stuurt het huidige horecagebiedsplan rond aan de leden van het beraad.

Tjerk geeft aan de hand van een presentatie een update over de stand van zaken van de kavels. Actiepunt: Tjerk deelt de presentatie met de leden van het beraad.

De sloop van de Almondestraat (fase 1 van de ontwikkeling) staat gepland voor eind maart 2023. Ten behoeve van de bouwwerkzaamheden wordt een deel van de groene tuin voor Gare du Nord verhard. Hierover is LS in gesprek met de gebruikers en direct betrokkenen.

Fase 2 van de ontwikkeling: van kavel 1 (huidige Blauwwitte gebouw) is het definitief ontwerp qua architectuur gereed. Op de begane grond komen diverse functies, zoals horeca, een kleinschalige supermarkt, maakateliers, de ingang van de mobility hub, woningen en de huiskamer. Op dit moment wordt onderzocht hoe delen van het huidige gebouw zichtbaar en onzichtbaar hergebruikt kunnen worden. Ten aanzien van kavel 4 is duidelijk geworden dat er geen koppeling gemaakt kan worden met de locatie van Korrektbouw (dit pand is niet in eigendom van LS). Voor kavel 4 zijn ruim 100 sociale huurwoningen op de verdiepingen en enkele koopwoningen en een zorgvoorziening in de plint gedacht.

Fase x (Gele Gebouw): uit een architectenselectie is Space Encounters als winnaar gekomen. Zij worden nu gevraagd om een schetsontwerp te maken, op basis waarvan de business case kan worden opgesteld. Bas: Kunnen de huidige huurders betrokken worden bij het schetsontwerp? Tjerk geeft aan hierover na te gaan denken.

Okach vraagt of LS ervan op de hoogte is dat het Katshoek gebouw na de zomer start met de verbouwing. Dit i.v.m. de bereikbaarheid van de wijk. Tjerk geeft aan op de hoogte te zijn en dit soort zaken regelmatig met de stedenbouwkundige vanuit de gemeente te bespreken.

16.45 uur **Data beraad 2023**

donderdag 9 maart (16.00 – 18.00u)
donderdag 1 juni (16.00 – 18.00u)
donderdag 14 september (16.00 – 18.00u)
donderdag 7 december (16.00 – 18.00u)
Actiepunt: Nienke plant de data in.

Jette geeft aan dat de frequentie prima is, maar dit vraagt wel commitment vanuit de deelnemers. Actiepunt: Renske gaat na of de huidige deelnemers op de lijst dat commitment allemaal hebben. Tussentijds contact vanuit Renske als omgevingsmanager is ook belangrijk. Vanaf januari is Renske iedere week in de ZOHO hub aanwezig. Daarnaast werken Kickstad en LS aan het opzetten van een jaarplanning op basis van thema's, werkgroepplanningen en bouwplanning.

17.00 uur **Werkgroep curatie sociale werkruimtes**

Jette geeft aan dat de werkgroep een eerste werksessie heeft gehad. Op basis waarvan er vervolgstappen en acties zijn uitgezet. Het eerstvolgende beraad kunnen we concreet presenteren hoe we de opgave aan gaan pakken en wat de planning is. Een belangrijke vraag is: hoe en waar kunnen we ondernemers behouden voor de langere termijn? Hiervoor inventariseren we momenteel wat er wanneer beschikbaar is.

17.20 uur **Tussentijd**

Onderhuurders in het Blauwwitte gebouw hebben vanwege de urgentie (planning) een werkgroep opgericht om over de tussentijd na te denken. Jan Lemmens (Wijkcoop) geeft aan dat hij namens het Blauwwitte gebouw in gesprek is met LS. Er lijken nu twee gesprekssporen te ontstaan. Actiepunt: Tjerk checkt bij Julia wat de stand van zaken qua gesprekken met LS is.

Jette stelt voor om vanuit de werkgroep curatie tijdens het volgende beraad met een voorstel te komen voor de tussentijd (gebiedsbreed). Hiervoor haalt de werkgroep ideeën op bij onder andere de Wijkcoop en de werkgroep van het Blauwwitte gebouw.

Ter info: op 15 december organiseert het Blauwwitte een borrel, waar iedereen voor uitgenodigd is.

Ten aanzien van de sociale veiligheid meldt Paul dat er op twee momenten bakstenen door de ruit van de hub zijn gegooid. Jette meldt dat er bij Time Window al een aantal keer mensen fysiek aangevallen zijn voor de deur. Hierop voert Time Window nu strikt deurbeleid en zoekt naar mogelijkheden van extra beveiliging. Paul

geeft aan dat LS bezig is met het aanbrengen van meer verlichting aan het pand. Okach meldt dat vanuit de NAS in 2023 een beheercommissie wordt opgestart (in samenwerking met politie en directie veiligheid). De overlast met jongeren die boven Korrektbouw wonen, is minder geworden. Er komt een nieuwe uitbater in café De Hoek. Daar worden op voorhand gesprekken mee gevoerd over veiligheid en overlastpreventie. Rondom het Cruijffcourt is de veiligheid niet goed, dat wordt breed gedeeld door buurtbewoners.

Tjerk: Dit is een blijvend aandachtspunt, ook gerelateerd aan tijdelijkheid en moet bespreekbaar blijven in het beraad. Okach geeft aan dat het een optie is om t.z.t. de directie veiligheid uit te nodigen om dit onderwerp uitgebreider te bespreken mocht dat nodig zijn.