

Gemeente Rotterdam
De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Onderwerp : VORM Ontwikkeling / Project
Zuiderpoort Piekstraat
Referentie : D240887/EDU/edu
Doc.nr. : 4984323
Uw ref. : -

Datum : Rotterdam, 16 februari 2026
Van : mr. C.J. Dekker, Advocaat
Doorkiesnr. : +31 88 234 45 44
E-mail : dekker@thna.nl

VERZOEK TOEPASSEN COÖRDINATIEREGELING

Geachte gemeenteraad(sleden), geacht(e) college(leden),

Namens VORM Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan de Schiehaven 13 (3024 EC) aldaar (**VORM**), dien ik hierbij een verzoek in tot toepassing van de coördinatieregeling als bedoeld in afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht (**Awb**). VORM is de ontwikkelende partij van de locaties Zuiderpoort en Trouw Boekweit (Piekstraat 13-35 respectievelijk 61-65 [3071 EL] te Rotterdam). Ten behoeve daarvan is in april 2021 het ambitiedocument Piekstraat-West vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.¹

De locatie Zuiderpoort is een herontwikkeling bestaande uit een historisch, deels te behouden, voormalig fabrieksgebouw waarin onder andere functies zijn gevestigd die het maatschappelijk karakter en de sociale binding met de wijk verankeren. De nieuwbouw voorziet in een gesegmenteerd woningbouwprogramma met aanvullende voorzieningen en bedrijfsruimte in de plint. Op de locatie Trouw Boekweit zal een leegstaande fabriek worden gesloopt, alvorens ook hier een nieuwbouwprogramma gerealiseerd kan worden met voorzieningen in de plint. Deze ontwikkelingen spelen een belangrijke rol in de bredere gebiedstransformatie rondom de Piekstraat van industriegebied tot stadswijk. Het doel is om verschillende aspecten zoals wonen, werken en voorzieningen te laten samenkomen.

¹ Raadpleegbaar via: https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/10086234/1/s21bb004384_1_50091_tds.

Blad 2 van de brief aan:
De gemeenteraad van de gemeente Rotterdam
d.d. 16 februari 2026

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is planologisch een wijziging van het omgevingsplan (**WOPLA**) nodig, waarin:

1. Vooruitlopend op de nieuwbouwontwikkelingen van de gehele Piekstraat de toegestane milieucategorieën op de locaties van Hunter Douglas, Skateland, IMD en Premium Inc worden verlaagd van 3.2 naar 3.1;
2. De specifieke regels voor de grutterij en non-ferro smelterij (milieucategorie 5.1) en bijbehorende geluidcontour op de Hunter Douglas locatie buiten werking worden gesteld;
3. De herontwikkelingen van de ontwikkellocaties Zuiderpoort en Trouw Boekweit planologisch worden toegestaan.

Zonder het onderliggende bestemmingsplan Feijenoord (2011) volledig te herzien, wordt via een voorrangsbepaling in de wijziging van het omgevingsplan uitsluitend de milieucategorie op de locaties van Hunter Douglas, Skateland, IMD en Premium Inc verlaagd van maximaal 3.2 naar 3.1 en worden de specifieke regels voor de grutterij, non-ferro smelterij en bijbehorende geluidcontour (Parapluherziening industriezones Feijenoord en Maas- en Rijnhaven, 2023) op de Hunter Douglas locatie buiten werking gesteld. Hiermee wordt uitwerking geven aan de collegebrief van 22 oktober 2024, waarin de voorwaarden voor medewerking aan de transformatie van de Hunter Douglas-locatie zijn vastgelegd. Bovendien blijven met de WOPLA de feitelijke bedrijfsactiviteiten van de bestaande skatehal (Skateland) en de kantoren van IMD en Premium Inc gerespecteerd.

De toepassing van de coördinatieregeling als bedoeld in afdeling 3.5 van de Awb heeft betrekking op de voorbereiding en bekendmaking van de volgende besluiten:

1. de wijziging van het omgevingsplan ten aanzien van de locaties van Hunter Douglas, Skateland, IMD en Premium Inc, de Zuiderpoort locatie en de Trouw Boekweit locatie;
2. de omgevingsvergunning(en) voor de omgevingsplanactiviteit(en) bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet (**Ow**) voor de Zuiderpoort locatie en de Trouw Boekweit locatie, te weten activiteiten die bestaan uit:
 - a. het bouwen van een bouwwerk; en
 - b. het aanleggen van een uitweg.
3. de omgevingsvergunning voor een technische bouwactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder a, van de Ow, voor de Zuiderpoort-locatie en de Trouw Boekweit-locatie;

De coördinatieregeling maakt het mogelijk meerdere samenhangende besluiten gelijktijdig en gecoördineerd voor te bereiden en bekend te maken. Op grond van artikel 16.8, eerste lid, van de Ow kan de coördinatieregeling van afdeling 3.5 van de Awb

Blad 3 van de brief aan:
De gemeenteraad van de gemeente Rotterdam
d.d. 16 februari 2026

worden toegepast op diverse besluiten, waaronder de wijziging van het omgevingsplan en omgevingsvergunningen.

In artikel 16.14a van de Ow is bepaald dat wanneer een wijziging van het omgevingsplan en een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit gecoördineerd worden voorbereid, het gewijzigde omgevingsplan als toetsingskader geldt voor de omgevingsvergunning. Hierdoor kunnen de voor het project benodigde besluiten gelijktijdig of kort na elkaar genomen worden. Omdat de gebiedsontwikkeling van de Piekstraat per kavel plaats vindt en de planvorming van betreffende locaties parallel lopen met het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan, is het mogelijk de coördinatieregeling hier toe te passen.

Het verzoek om te coördineren komt voort uit de behoefte om de benodigde procedures verder te optimaliseren. De coördinatieregeling maakt het doorlopen van de procedures overzichtelijker. De aandacht hoeft niet te worden verdeeld over meerdere, naast elkaar lopende procedures. Bovendien wordt de rechtsbescherming vereenvoudigd en versneld doordat belanghebbenden tegen het pakket van gecoördineerde besluiten in één keer beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Om die reden verzoekt VORM u om toepassing te geven aan afdeling 3.5 van de Awb bij de voorbereiding en bekendmaking van bovenstaande besluiten en het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen als coördinerend bestuursorgaan.

Vriendelijke groet,



C.J. Dekker

Ten Holter Noordam advocaten