Nota zienswijzen

en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Zomerhofkwartier

15 februari -2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding ... 4
2. Ontvangen zienswijzen ... 5
3. Thematische beantwoording ... 6
4. Beantwoording zienswijzen ... 18
5. Ambtshalve wijzigingen ... 43
5.1 Technische wijzigingen regels ... 43
5.2 Nieuw verkeersonderzoek ... 44
5.3 Actualisatie paragraaf luchtkwaliteit ... 44
5.4 Tekstuele aanvulling cultuurhistorie ... 44
5.5 Nieuw stikstofdepositieonderzoek ... 45
5.6 Aanpassen paragraaf omgevingsverordening ... 45
5.7 Nieuw akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ... 45
6. Overzicht van wijzigingen ... 46
6.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen ... 46
6.2 Ambtshalve wijzigingen ... 47
Bijlage 1: tekstvoorstel paragraaf provinciale verordening. ... 52

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier (ZOHO) heeft vanaf 1 september 2023 gedurende een periode van 6 weken (dus tot en met 12 oktober 2023) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor eenieder mogelijk om een zienswijze op dit ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Tijdens deze periode zijn 25 zienswijzen ontvangen die in deze *Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen* (hierna: zienswijzennota) beantwoord worden.

In zienswijzen 1, 2, 4, 6, 15, 22 en 24 is aangegeven dat deze zich ook richt op de aangevraagde ontwerp-omgevingsvergunning voor twee van de vijf kavels (kavels 1.0 en 4.0). De ontwerp-omgevingsvergunning lag tegelijkertijd (gecoördineerd) met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Dit is bij de betreffende zienswijzen aangegeven. Omdat geen van de zienswijzen inhoudelijke gronden over de ontwerp-omgevingsvergunning bevat worden de zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning in het kader van pragmatisme in deze zienswijzennota behandeld en niet separaat. Om die reden wordt deze zienswijzennota ook betrokken bij het besluit op de aanvraag om de omgevingsvergunning. Andersom worden de zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning en onze reactie daarop niet betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het besluit om de aanvraag omgevingsvergunning is immers een B&W bevoegdheid die gemandateerd is aan de afdeling Bouw- en Woningtoezicht (BWT).

De opbouw van deze zienswijzennota is als volgt. In hoofdstuk 2 is een overzicht opgenomen van de ontvangen zienswijzen. In hoofdstuk 3 'thematische beantwoording' komt een aantal thema's aan bod die vaker in de zienswijzen aan de orde worden gesteld. Voor de overzichtelijkheid van deze zienswijzennota worden deze thema's in hoofdstuk 3 behandeld. In hoofdstuk 4 komen vervolgens alle ingediende zienswijzen één voor één aan bod. De zienswijzen zijn voorzien van een voorstel voor beantwoording en van een conclusie of de zienswijze tot een voorstel tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan leidt. Daar waar de zienswijzen ingaan op de thema's die in hoofdstuk 3 al zijn behandeld, wordt de behandeling van dat specifieke thema in hoofdstuk 3 betrokken bij het voorstel voor beantwoording.

Na de behandeling van de zienswijzen, volgt in hoofdstuk 5 een toelichting op de voorgestelde ambtshalve wijzigingen voor het vast te stellen bestemmingsplan.

Tot slot is in hoofdstuk 6 van deze zienswijzennota de Staat van Wijzigingen opgenomen. Dit betreft het overzicht van alle wijzigingen die, ofwel naar aanleiding van een zienswijze ofwel op basis van ambtelijke overwegingen, in het vast te stellen plan zijn doorgevoerd.

2. Ontvangen zienswijzen

Dit hoofdstuk biedt een overzicht van de ontvangen zienswijzen. Aan ieder van de ontvangen zienswijzen is een nummer toegekend. Deze nummering verwijst naar de nummers zoals die zijn gehanteerd bij de beantwoording per zienswijze in hoofdstuk 4. De nummering wordt ook gebruikt als bij de beantwoording van een zienswijze naar één van de andere zienswijzen wordt verwezen.

Nummer	**Reclamant**
1.	W. Hartman & Zonen BV
2	Nielsen Beheer BV
3	Reclamant 3
4	Havensteder
5	Time Window
6	DAS namens bewonersvereniging Teilingerstraat
7	Reclamant 7
8	Reclamant 8
9	Reclamant 9
10	Reclamant 10
11	Reclamant 11
12	Reclamant 12
13	Stichting Behoud Rotterdams Erfgoed
14	Reclamant 14
15	Van der Feltz advocaten
16	Reclamant 16
17	Reclamant 17
18	Heemschut Zuid-Holland
19	Reclamant 19
20	Reclamant 20
21	Reclamant 21
22	DAS namens reclamant 22
23	Reclamant 23
24	Van der Eijk Beheer BV
25	Reclamant 25

3. Thematische beantwoording

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, zijn er een aantal thema's die in meerdere zienswijzen terugkeren. Voor deze thema's is in dit hoofdstuk een thematische beantwoording opgenomen. Dit maakt de zienswijzennota overzichtelijker.

Bij die zienswijzen waar (een deel van) deze thematische beantwoording relevant is, is in de beantwoording van de specifieke zienswijze een verwijzing naar deze thematische beantwoording opgenomen.

3.1 Cultuurhistorie (zienswijzen 6, 13, 15, 16, 18)

3.1.1 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Samenvatting

Een aantal reclamanten wijst op de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het gebied en ageert tegen het feit dat deze gesloopt wordt voor de gebiedsontwikkeling. Het gaat met name om het Glazen gebouw aan de Vijverhofstraat 47/Teilingerstraat 80 dat is gebouwd tussen 1961 en 1963. De cultuurhistorische waardering volgt uit de Cultuurhistorische Verkenning (CV) Zomerhofkwartier 2018, die is vastgesteld door B&W in 2019. Daarin heeft het Glazen gebouw de waardering 'beeldbepalend object'. Het bestemmingsplan staat nu sloop toe van het gebouw.

Reactie

In het *Masterplan Zomerhofkwartier (ZOHO) Rotterdam* (hierna: Masterplan) is onderzocht welke cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in de gebiedsontwikkeling behouden kan blijven. Hierin worden de cultuurhistorische waarden van het Glazen gebouw onderschreven, maar wordt ook geconcludeerd dat behoud van het Glazen gebouw om meerdere redenen niet haalbaar is. Aan deze conclusie ligt veel onderzoek ten grondslag. Dit is in het bestemmingsplan beschreven en het (onafhankelijke) bouwkundig onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van de toelichting. Los van het voornemen om een hoogteaccent op de plek van het Glazen gebouw te bouwen, blijkt uit het onderzoek dat de kenmerkende vliesgevel van glas en staal geheel is afgeschreven vanwege roest en aanwezigheid van asbest. Het gebouw voldoet daarnaast niet aan de huidige duurzaamheids- en energie eisen, o.a. vanwege de enkele beglazing, en het gebouw bevat veel asbest. Het dak heeft lekkages, plaatselijk zijn er scheuren in het metselwerk en er is sprake van betonrot. Kortom, ook zonder herontwikkeling zijn forse maatregelen nodig om het gebouw bruikbaar te houden. Van belang is dat daarbij de cultuurhistorisch waardevolle gevel hoe dan ook geheel vervangen wordt. Bij renovatie zou hooguit het betonskelet van het huidige gebouw kunnen overblijven, niet de gevel. Het betonskelet heeft echter geen cultuurhistorische waarde.

De stedenbouwkundige opzet van dit bestemmingsplan is daarnaast om het gebied te verdichten en om de hoekpunten van hoogteaccenten te voorzien, zo de opzet van het naoorlogse bedrijventerrein doortrekkend naar de huidige herontwikkeling. De bouwkundige opname van het Glazen gebouw geeft aan dat het gezien de bouwperiode en de constructieve opzet van het gebouw aannemelijk is dat er geen mogelijkheden zijn tot aanvullende belasting van de huidige constructie. Dat betekent dat de draagstructuur van de nieuwbouw door de bestaande constructie heen geboord/gekliefd zou moeten worden. Omdat het gebouw onderkelderd is, zou de begane grondvloer geheel verstrekt moeten worden voor het waarborgen van de stabiliteit tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden. Ook zijn er praktische beperkingen die dit scenario ingewikkeld maken, zoals weinig werkruimte en te weinig beweegruimte voor het materieel. Inpassing van een aanvullende/ nieuwe constructie zal leiden tot een inefficiënt en slecht bruikbaar gebouw

Samenvattend: Voor herontwikkeling met behoud van het gebouw zijn dure en tijdrovende maatregelen nodig, en in dit scenario moet de huidige gevel evengoed geheel vervangen worden. Alleen het betonskelet kan in dit scenario behouden blijven. Het skelet heeft geen cultuurhistorische waarde. De extra doorlooptijd en kosten van deze maatregelen zijn dermate hoog dat dit niet opweegt tegen de baten van het gerenoveerde huidige kantoorgebouw.

Om deze redenen is ervoor gekozen uit te gaan van sloop-nieuwbouw en heeft het gebouw geen dubbelbestemming Cultuurhistorie 2 gekregen. Beeldbepalende kenmerken die de basis vormen voor de huidige pand, zoals de plintopbouw, de detaillering van het raster en omgang met de hoeken vormen het startpunt voor het ontwerp van de nieuwbouw van een eigentijdse versie van dit gebouw. Zie ook punt 3.1.2.

Tot slot nog het volgende. In algemene zin worden aanbevelingen uit cultuurhistorische verkenningen over beschermende dubbelbestemmingen nooit één op één overgenomen in bestemmingsplannen. Er vindt altijd een afweging plaats omdat een beschermende dubbelbestemming redelijk zware eisen stelt aan eventuele nieuwbouw in geval van sloop. Als vooraf al bekend is dat niet kan worden voldaan aan deze eisen, bijvoorbeeld als bekend is dat een complex of gebouw op termijn gesloopt zal moeten worden omdat het niet meer voldoet aan de bouwtechnische of bouwfysische eisen, kan een afweging worden gemaakt. In het Masterplan en bestemmingsplan is deze afweging gemaakt en is uitgegaan van sloop-nieuwbouw. Dit heeft ertoe geleid geen dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' voor het Glazen gebouw op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie
Wij stellen voor de zienswijzen waarin aangegeven wordt dat sloop van het Glazen gebouw in strijd is met de CV ter kennisgeving aan te nemen.

3.1.2 Brandgrens en cultuurhistorische waarden van de omgeving

Samenvatting
Een aantal reclamanten geeft aan dat het bestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de brandgrens. De brandgrens is een gemeentelijk monument en is aan beide zijden van de straat afleesbaar door de confrontatie van de verschillende bouwstijlen uit verschillende periodes. De grens hangt nauw samen met de ontstaansgeschiedenis van ZOHO en dient in de uitgangspunten van de nieuwe plannen centraal te staan. Samen met de Hofbogen en de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in het gebied is er sprake van een monumentaal ensemble of monumentenbiotoop. De huidige bouwhoogte aan de Teilingerstraat is ca. 15 m, de hoogtesprong naar ca. 50 m is niet te verdedigen. De hoogtesprong staat ook haaks op de aanbevelingen die in de CV zijn gedaan. Afweging en argumentatie ontbreken. Door de hoogtesprong gaan de waarden van het ensemble verloren. Op 23 januari 2023 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin opgedragen wordt in het bestemmingsplan rekening te houden met de brandgrens. Hiermee is volgens sommige reclamanten niets gedaan.

Reactie
Op 23 februari 2023 heeft de gemeenteraad de motie Onderzoek grenseffecten ZOHO- Agniesebuurt (23bb1341) aangenomen, die het college verzoekt: om bij de opstelling van het bestemmingsplan Zomerhofkwartier niet alleen de CV Zomehofkwartier te betrekken, maar ook in te gaan op de relatie met de cultuurhistorische aspecten van de Agniesebuurt en de ligging van de brandgrens. De motie is uitgewerkt in het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 2.3). Aanvullend daarop willen wij de volgende uitleg geven.

De brandgrens in Rotterdam markeert de meest dramatische gebeurtenis in de geschiedenis van de stad: het bombardement van 14 mei 1940. De brandgrens markeert ook het nieuwe, naoorlogse centrum. In totaal 29 vooroorlogse panden en een begraafplaats staan op deze brandgrens en maken zichtbaar hoe verwoestend het bombardement van 1940 was. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam heeft besloten deze dertig objecten te beschermen als gemeentelijk monument. Door bescherming van het vooroorlogse pand langs de brandgrens wordt beoogd de fysieke grens tussen de voor- en naoorlogse bebouwing voor de toekomst te behouden. Vooropgesteld: het is dus niet zo dat de brandgrens zelf een gemeentelijk monument is. In de nabijheid van het plangebied staat één van de 29 monumenten, het pand aan de Teilingerstraat 16 op de hoek Teilingerstraat – Noordsingel.

De brandgrens zelf is geen gemeentelijk monument. De waarde van de brandgrens wordt gevormd door harde confrontaties tussen de verschillende tijdlagen van de bebouwing en architectonische uitstraling. De confrontatie van de verschillende tijdlagen is zichtbaar doordat ze sterk van elkaar verschillen: de vooroorlogse Agniesebuurt en Noordsingel met alle daarbij behorende cultuurhistorische aspecten en het naoorlogse Zomerhofkwartier dat nu vernieuwd wordt. De gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier is inherent verbonden en gerelateerd aan de brandgrens. Binnen de brandgrens staat de Wederopbouw architectuur centraal, buiten de brandgrens is de vooroorlogse bebouwing van de Agniesebuurt nog zichtbaar.

Kenmerken van het naoorlogse Zomerhofkwartier werken door in het concept voor het nieuwe ZOHO van dit bestemmingsplan met de LAB-, LAND-, en STAD-laag. Hierover is een uitgebreide beschrijving opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.3 en 4.2), ook om uitvoering te geven aan de motie die

aangenomen is. Naar aanleiding van de motie is onder andere een expliciete beschrijving van de relatie met de brandgrens in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. De LAB-laag krijgt een zakelijke wederopbouwarchitectuur met bijvoorbeeld in het zicht springende beton- en staalconstructies. In deze laag komt ook de functiemix terug die kenmerkend is voor het gebied. Hier vindt de stedelijke reuring plaats: grote korrel, rauwe structuren, open lobby's en entrees, werkplaatsen, horeca, vrije tijd en op de stad georiënteerde bedrijven. Het concept van ZOHO houdt rekening met de aanbevelingen uit de CV. De huidige stedenbouwkundige structuur op basis van het Wederopbouwplan Zomerhofkwartier uit 1962 blijft gehandhaafd. De voor de wederopbouw typerende kop- en hoekblokken komen terug in de gebiedsontwikkeling. De korrelgrootte vormt een tussenschaal tussen de vooroorlogse bebouwing en de grotere schaal van de stedelijke voorzieningen richting de Heer Bokelweg en Pompenburg. De huidige mix aan functies in het gebied wordt versterkt door extra programma toe te voegen.

Daarbij zoekt de gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier óók aansluiting bij de historische opzet van de Agniesebuurt. In de stedenbouwkundige opzet gebeurt dat door het in stand houden van de noord-zuid verbinding van de Agniesestraat met de Schoterbosstraat en door de smalle verkaveling tussen de Schoterbosstraat en de Almondestraat te behouden. Met een extra doorsteek in het lange bouwblok aan de Vijverhofstraat wordt het hart van het nieuwe ZOHO nu toegankelijk en aantrekkelijk gemaakt. De huidige en de toekomstige korrelgrootte, parcellering en massa-opbouw van het Zomerhofkwartier vormt een overgang tussen de pandsgewijze bebouwing van de Agniesebuurt en de grote korrel van de stadsvernieuwing langs de Schiekade en de heer Bokelweg, de binnenstad. In de architectuur zoekt de LAND- laag met zijn bakstenen architectuur met veel geleding een relatie met de architectuur van de Agniesebuurt en de Noordsingel.
Op deze manier verenigt het plan zowel de confrontatie als de relatie tussen beide gebieden.

In het Masterplan is onderbouwd welke cultuurhistorisch waardevolle panden behouden kunnen blijven en welke niet. Het Gele gebouw en de Vijverhofstraat 45 blijven bijvoorbeeld behouden. Voor cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die niet behouden kunnen blijven is uitgelegd waarom dit niet mogelijk is. Dit betreft het Glazen gebouw. Daarnaast wordt volledigheidshalve opgemerkt dat ook het Blauwwitte gebouw niet behouden blijft. Deze laatste is echter niet als beeldbepalend object aangemerkt in de cultuurhistorische verkenning. Ook is in het Masterplan uitgelegd hoe de cultuurhistorische waarden van deze gebouwen terugkomen in de nieuwbouw. Bij de nieuwbouw ter plaatse van het Glazen gebouw komt de kenmerkende vliesgevel bijvoorbeeld terug en bij het Blauwwitte gebouw komen de bestaande betonnen gevelelementen en de 'ZOHO'-letters terug.

Op grond van het bovenstaande zijn wij van mening dat de planvorming op een goede manier rekening houdt met de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

Voorstel
Wij stellen voor de zienswijzen waarin aangegeven wordt de ontwikkeling geen rekening houdt met de cultuurhistorische waarden ter plaatse ongegrond te verklaren. In ambtshalve wijziging 5.4 stellen wij voor de toelichting uit te breiden met de bovenstaande beantwoording over de relatie met de cultuurhistorische aspecten van de brandgrens en Agniesebuurt.

3.2 Relatie Nota van Uitgangspunten, tender, Masterplan, (programma) bestemmingsplan (zienswijzen 6, 13, 15, 18, 24)

Samenvatting
In diverse (onderdelen van) zienswijzen wordt aangegeven dat het college van Burgemeester en Wethouders niet bevoegd was het Masterplan vast te stellen. De gemeenteraad zou buiten spel staan. Ook wordt gesteld woningaantal in het bestemmingsplan (600) afwijkt van het woningaantal in het persbericht over de winnende tenderinzending van de ontwikkelaar (550). Verder wordt gesteld dat het niet-woonprogramma dat het bestemmingsplan mogelijk maakt (ca. 17.000 m² bvo) in strijd is met de Nota van Uitgangspunten. In het verlengde hiervan wordt gesuggereerd dat de tenderprocedure niet meer geldig is. Daarom zou het bestemmingsplan niet kunnen worden vastgesteld.

Reactie

Er bestaat geen regelgeving die voorschrijft dat het Masterplan moeten worden vastgesteld door de Raad. Uit de systematiek van de Gemeentewet volgt dat het college bevoegd was het Masterplan vast te stellen. De gemeenteraad staat niet buiten spel. November 2018 is de commissie BWB geïnformeerd over de voorgenomen tender. Juli 2019 is de commissie BWB geïnformeerd over de voorlopige gunning van de tender aan Leijten-Stebru (LS ZOHO CV). Juni 2020 is de raad geïnformeerd over de definitieve gunning en de vertaling van het winnende bod. Op 5 oktober 2021 is de raad geïnformeerd over het vaststellen van het Masterplan. De raad heeft besloten het Masterplan in februari 2022 te bespreken en heeft een aantal moties aangenomen. O.a. de motie 'Volgrode op orde', als gevolg daarvan is het Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen opgesteld, die ten tijde van de indiening van de zienswijzen nog niet was afgedaan. Februari 2023 heeft de raad het besluit tot coördinatie genomen. De gemeenteraad heeft het finale oordeel omdat zij het bestemmingsplan vaststelt.
De tenderprocedure is gevoerd met het doel een partij te selecteren die de beoogde ontwikkeling in het Zomerhofkwartier kan realiseren. De tender is uitgeschreven door woningcorporatie Havensteder en de gemeente, op basis van de onder andere de Nota van Uitgangspunten (NvU) uit 2018. De NvU bevat onder andere ruimtelijke-, programmatische- en duurzaamheidsambities en randvoorwaarden voor het Zomerhofkwartier, waarin de ZOHO-principes met de waarden 'experimenteel, betrokken, duurzaam, gemixt en verbonden' zijn geïntegreerd. De gemeente kan het standpunt van reclamanten niet onderschrijven dat de tenderprocedure niet rechtsgeldig zou zijn. De vraag naar de rechtsgeldigheid van de tenderprocedure staat in deze procedure van de vaststelling van het bestemmingsplan niet ter beoordeling. Het bestemmingsplan wordt getoetst op het criterium van een Goede Ruimtelijke Ordening.
Het klopt dat er in een eerder persbericht over het winnende tenderplan is gesproken over ca. 550 woningen. Dit betrof een (neerwaartse) afronding van het aantal woningen in het plan. Aangezien realisatie van het totale plan een periode van circa 10 jaar omvat, moet het bestemmingsplan een zekere flexibiliteit bieden. Dit is gedaan door het maximum woningaantal te stellen op 600, waarbij het totale oppervlak (in m²) aan wonen gemaximeerd is. Dit biedt een evenwicht tussen de benodigde begrenzing en de benodigde flexibiliteit. In de NvU was het programma globaal benoemd, waarbij met name gesteld werd dat meer niet-wonen programma is toegestaan, mits dit niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Het huidige plan heeft een uitstekende ruimtelijke kwaliteit. Tot slot omvat het bestemmingsplan ook 2 van de 3 particuliere plots die buiten de tender zelf, maar binnen het Plangebied van de tender vielen. De ontwikkelaar heeft die kunnen verwerven.

Voorstel
Wij stellen voor de (onderdelen van) zienswijzen waar gesteld wordt dat het bestemmingsplan in strijd is met de tendervoorwaarden of Nota van Uitgangspunten ongegrond te verklaren.

3.3 Bezonning (zienswijzen 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 25)

Samenvatting
Een deel van de zienswijzen heeft betrekking op de uitkomsten van het bezonningsonderzoek. De zienswijzen komen vrijwel allemaal van bewoners van de noordzijde van de Teilingerstraat. Uit het onderzoek blijkt dat de bezonning van sommige woningen aan deze zijde van de Teilingerstraat afneemt tot ca. twee uur per dag. Dit voldoet net aan de norm uit het Afwegingskader bezonning, maar dit is een achteruitgang van 3 tot 4,5 uur ten opzichte van de huidige situatie. Bewoners van de Almondestraat (zienswijze 25), waar de bezonning afneemt naar minder dan 2 uur, vragen zich af in hoeverre er rekening wordt gehouden met hun belangen en woonplezier.

Ook vanuit bewoners van de hoek Almondestraat/Zomerhofstraat (zienswijze 3) is een zienswijze ontvangen. Zij geven aan dat hun woningen nu niet in het onderzoek zitten, en verwachten op basis van de resultaten van nabijgelegen toetspunten een slecht resultaat bij hun woningen. Eén van de reclamanten (zienswijze 13) geeft aan dat ook de woningen aan het hofje Vrouwe Groenevelt's Liefdesgesticht niet in het onderzoek zitten.

Een aantal reclamanten heeft vragen over het toetsingskader voor de bezonning: het Afwegingskader bezonning. Tot slot maken enkele reclamanten zich zorgen over de afname van licht voor de bestaande bomen (platanen) in de Teilingerstraat.

Reactie
Algemeen

Er zijn geen wettelijke normen als het gaat om bezonningseffecten van nieuwbouw op bestaande woningen. Dit maakt dat gemeenten hun eigen normen kunnen vaststellen. Rotterdam heeft in haar beleid vastgelegd wanneer zij bezonningsonderzoek verplicht stelt bij nieuwbouwplannen en aan welke normen zij toetst. Dit beleid is het 'Afwegingskader bezonning', vastgesteld door de gemeenteraad in 2021. Met de vaststelling van het Afwegingskader is er beleid om de bezonningseffecten van nieuwbouw op bestaande woningen te kunnen afwegen. Het is belangrijk om te benadrukken dat het Afwegingskader is vastgesteld door de gemeenteraad. Ook heeft de Raad van State recentelijk uitgesproken dat het Afwegingskader het geëigende instrument is van de gemeente om bezonning aan te toetsen.

Het Afwegingskader bevat verschillende stappen om tot een afweging over de aanvaardbaarheid van de schaduwwerking te komen. Indien toetsing aan het Afwegingskader aan de orde is, wordt in de eerste stap bekeken of de toetspunten in de omgeving van de nieuwbouw op 21 september in de oorspronkelijke situatie (dus zonder de nieuwbouw) minimaal twee uur zon hebben. Wanneer alle toetspunten op 21 september minimaal 2 uren zon op de gevels blijven houden na realisatie van het voorgestelde bouwplan, voldoet het bouwplan. Er hoeven dan geen aanvullende onderzoeken naar de bezonning te worden gedaan. Indien er toetspunten zijn waar geen 2 uur zon is na de realisatie van het bouwplan moet onderzocht worden of de procentuele afname minder dan 15% is. Dit is de tweede stap van het afwegingskader. Is in de huidige situatie al sprake van minder dan 2 uur zon en is de afname als gevolg van het plan minder dan 15%, dan voldoet het bouwplan ook. Is de procentuele afname 15% of meer dan moet er op basis van het Afwegingskader een proportionele, verdichtings- en typologische afweging gemaakt worden (stap 3). Bij deze afweging wordt de afname van bezonning afgewogen tegen de belangen van de nieuwbouw. Indien hieruit volgt dat de belangen van de nieuwbouw zwaarder wegen dan de afname van bezonning, dan voldoet het bouwplan ook.

Aanpassing onderzoek
In eerste instantie is voor het bestemmingsplan alleen de bezonning van de direct omliggende bebouwing onderzocht aan de hand van 30 toetspunten aan de Teilingerstraat en Almondestraat. De verwachting bestond dat de bezonningseffecten zo voldoende in beeld gebracht zouden zijn om een afweging te maken op basis van het Afwegingskader bezonning. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen van het ontwerpbestemmingsplan. Uit dat onderzoek volgt dat ter plaatse van 5 toetspunten aan de Almondestraat niet wordt voldaan aan de minimale eis van 2 uur bezonning.

Mede naar aanleiding van alle zienswijzen over dit onderwerp hebben wij nog eens kritisch naar het onderzoek gekeken en hieruit is gebleken dat het onderzoek niet voldoende in lijn is met uitgangspunten van het Afwegingskader. In het kader van pragmatisme is in eerste instantie alleen de direct omliggende woonbebouwing beschouwd, terwijl op grond van het Afwegingskader alle bebouwing in een straal van ca. 160 m onderzocht had moeten worden. Een aantal reclamanten merkt terecht op dat het onderzoek onvolledig is. Alle voor de bezonningsstudie relevante woonbebouwing binnen een straal van 3x de hoogte van het project had onderzocht moeten worden. Om die reden hebben wij het onderzoek aangepast en stellen wij hieronder voor dit in het vast te stellen bestemmingsplan te verwerken. Woonbebouwing is relevant voor de bezonningsstudie wanneer deze in het theoretische schaduwpad van de nieuwbouw ligt. Dit is grof gezegd alle bebouwing die ten noordwesten, noorden en noordoosten van de nieuwbouw ligt. De noordzijde van deze bebouwing is conform het Afwegingskader niet meegenomen in het onderzoek omdat deze nooit direct zonlicht ontvangt. Naast het toevoegen van extra toetspunten zijn er nog wat redactionele zaken aangepast: de inleidende tekst sluit nu beter aan op het Afwegingskader en de proportionele, typologische en verdichtingsafweging is uit het onderzoek gehaald. Deze afweging hoort namelijk niet thuis in het onderzoek maar in de toelichting van het bestemmingsplan en de bestuurlijke stukken. In het 3D model van de omgeving is een kleine aanpassing gedaan ter plaatse van het hofje Vrouwe Groenevelt's Liefdesgesticht. Hier is het 3D model in overeenstemming gebracht met de bestaande situatie. Het 3D model van de nieuwbouw is ook iets aangepast, in die zin dat het nu volledig rekening houdt met een (worst-case) volledige invulling van de planologische mogelijkheden. Het 3D model bevat daardoor bij vrijwel alle kavels meer bouwmassa, de setbacks van de LAND en STAD-laag zijn bijvoorbeeld uit het model gehaald. Het eerdere onderzoek ging uit van de meer reële situatie op basis van het Masterplan gecombineerd met de planologische mogelijkheden. Voor beide onderzoeken geldt overigens dat het 3D-model van de nieuwbouw veel meer bouwmassa bevat dan wat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Dit komt met name door de hoogteaccenten van de STAD-laag. De exacte positie van de hoogteaccenten is niet vastgelegd in het bestemmingsplan, ze zijn mogelijk binnen een aangeduid vlak. Aanvullende regels zorgen voor voldoende onderlinge afstand en een maximale diagonaal. Er zijn op basis van de regels vele eindbeelden mogelijk. Het is niet mogelijk al die eindbeelden door te rekenen

in een bezonningsonderzoek. Daarom is er in het bezonningsonderzoek gerekend met één grote massa waarbinnen alle eindbeelden passen. Dit betekent dat de uiteindelijke situatie minder schaduweffecten zal hebben dan het bezonningsonderzoek uitwijst.

Uit het aangepaste onderzoek blijkt het volgende. Er zijn 134 toetspunten onderzocht aan de Agniesestraat, Almondestraat, Herlearstraat, Noordsingel, Teilingerstraat, Vijverhofstraat en Zomerhofstraat. Op 14 van deze toetspunten is de bezonning in de toekomstige situatie minder dan 2 uur én is er sprake van een afname van meer dan 15% ten opzichte van de huidige situatie. De toetspunten liggen aan de Almondestraat (5 toetspunten, de resultaten komen overeen met het eerdere onderzoek), Noordsingel (1 toetspunt), Teilingerstraat zuidzijde (2 toetspunten), Vijverhofstraat (1 toetspunt) en Zomerhofstraat (5 toetspunten). Voor deze toetspunten moet op basis van het Afwegingskader een proportionele, verdichtings- en typologische afweging gemaakt worden. De effecten op de overige toetspunten varieert van geen effect tot een effect van enkele uren. Het aangepaste onderzoek is opgenomen in de bijlage van het raadsvoorstel (zodat het vóór vaststelling door gemeenteraad inzichtelijk is voor reclamanten en raadsleden). Het onderzoek zal ook bij het vastgestelde bestemmingsplan gevoegd worden. Bij de beantwoording van de zienswijze 3 (ontbreken toetspunten aan de hoek Zomerhofstraat/Almondestraat) en zienswijze 13 (ontbreken toetspunten hofje Vrouwe Groenevelt's Liefdesgesticht) wordt ingegaan op de bezonningseffecten bij deze locaties.

Afweging
Uit het geactualiseerde bezonningsonderzoek van dit bestemmingsplan blijkt dat er bij 14 van de 134 toetspunten niet voldaan wordt aan minimaal 2 uur zon na realisatie van ZOHO. Bij deze toetspunten is de afname van de bezonning ook 15% of meer. Dat betekent dat er niet voldaan wordt aan stap 2 van het Afwegingskader en dat er op basis van stap 3 een afweging gemaakt moet worden of de voordelen van het nieuwbouwplan opwegen tegen de afname van bezonning van bestaande woningen. Daarbij moet deze afname afgewogen worden tegen de belangen van de nieuwbouw. Hierbij gaat het over een 'proportionele afweging', een 'verdichtingsafweging' en een 'typologische afweging'. Bij de proportionele afweging worden de voordelen van de nieuwbouw afgewogen tegen het woon- en leefklimaat van de omwonenden. Het aandeel toetspunten waarbij niet voldaan wordt aan stap 2 is hierbij relevant. Bij de verdichtingsafweging wordt gekeken naar de positieve effecten van de nieuwbouw op locaties waar een verdichtingsopgave geldt. Met het toevoegen van programma op zo'n locatie wordt een levendig woon- en leefklimaat versterkt. In een typologische afweging wordt de vermindering van bezonning afgewogen tegen de woon- en bebouwingstypologie van een plek. In centrumgebieden en stadswijken met een hogere dichtheid en veelheid aan functies kan op basis van het Afwegingskader een coulantere afweging gemaakt worden over het toestaan van hoogbouw met bezonningseffecten dan in de tuindorpen of wijken van na de jaren '70.

Voor ZOHO is deze afweging op basis van het eerdere bezonningsonderzoek gemaakt en beschreven in paragraaf 6.11.2 van de toelichting en bijlage 16 van de toelichting. Bij vijf onderzochte toetspunten werd niet voldaan aan de minimale eis van twee uur bezonning. Op basis van het nieuwe onderzoek gaat het om 14 toetspunten. De afweging verandert hier inhoudelijk niet door. Tegenover de afname bij 14 toetspunten staat dat er 600 nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden, waarvan circa 50% betaalbare (sociaal en middenhuur), waar in deze tijd grote behoefte aan is. Verder zorgt de herontwikkeling ervoor dat het gebied een impuls krijgt. In verschillende zienswijzen wordt aangegeven dat het gebied nu te maken heeft met verloedering en drugsoverlast. Het nieuwbouwprogramma, dat ook uitgaat van (sport)voorzieningen, zorgt ervoor dat het gebied weer gaat bruisen. Ook de huidige bewoners van het gebied profiteren hiervan. Tegelijk behoudt het gebied haar creatieve karakter door het programma betaalbare werkruimtes voor creatieve ondernemers. Vanwege de ligging in een stadswijk met een hoge dichtheid is de verslechtering bij een aantal bestaande woningen te verdedigen. Op basis van de afweging zijn wij van mening dat de voordelen van de nieuwbouw opwegen tegen de verslechtering bij een aantal woningen in de omgeving.

Wij begrijpen dat bewoners van de straten waar de bezonning vermindert misschien anders denken over de afweging die gemaakt is. Het onderzoek wijst uit dat er met name in de Almondestraat, Zomerhofstraat en de zuidzijde van de Teilingerstraat een forse afname is Hoewel er aan de noordzijde van de Teilingerstraat voldaan wordt aan stap 1, is ook hier sprake van een afname tot enkele uren ten opzichte van de bestaande situatie. Ook aan de achterzijde van Noordsingel 54-72 is er afhankelijk van het toetspunt een afname van enkele uren. Wij erkennen dat dit van invloed kan zijn op het woongenot. Wij benadrukken dat de afweging is gemaakt op basis van beleid dat door de gemeenteraad is vastgesteld, het hoogste bestuursorgaan van de stad. Er wordt niet afgeweken van dit beleid. Ook de Raad van State heeft recentelijk uitgesproken dat het Afwegingskader

het geëigende instrument is van de gemeente om bezonning aan te toetsen. Er is dus geen sprake van een project-specifieke afweging, maar van een afweging die zo goed mogelijk recht doet aan zowel de belangen van de stad als die van omwonenden. Verder menen wij dat de impuls die de herontwikkeling aan de omgeving geeft ook ten goede komt aan huidige omwonenden, bijvoorbeeld doordat er straks een gemakswinkel op loopafstand is, er sport- en ontmoetingsvoorzieningen komen en er meer groen komt. Ook wordt de huidige verloedering gekeerd met de nieuwe ontwikkelingen.

Hoewel de uitkomst van de afweging niet verandert doordat er nu meer toetspunten zijn waar niet voldaan wordt, heeft ons college in de vergadering van 19 maart 2024 opnieuw besloten over de afweging. Het geactualiseerde onderzoek heeft geen gevolgen voor het m.e.r.-beoordelingsbesluit dat bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan genomen is. De afname van bezonning bij de bestaande woningen wordt nog steeds acceptabel geacht ten opzichte van de belangen van de nieuwbouw.

Platanen
In de Teilingerstraat staat een dubbele rij met platanen. Hoewel er geen wet- of regelgeving voor het bestemmingsplan is die het verplicht om onderzoek te doen naar de bezonningseffecten op beplanting, hebben wij naar aanleiding van de zienswijzen onderzocht in hoeverre deze bomen voldoende licht ontvangen na realisatie van de nieuwbouw in ZOHO. De bomenstudie is uitgevoerd door een expert in boomverzorging en boomadvies. De resultaten zijn als volgt. Hieruit blijkt dat het voor platanen voor een gezonde groei belangrijk is dat ze elke dag ten minste 3 uur direct zonlicht krijgen. In de maanden mei, juni en juli zal de zon het hoogst staan en zal sprake zijn van het meeste zonlicht. De maatgevende periode voor zonlicht zijn de maanden april t/m oktober. Omdat de bomen uitlopen in april, is april als toetsmoment gekozen. De bomen nemen zonlicht op in de kroon, welke zich bevindt van circa 8 tot 15 meter hoogte. Voor de maand april is de schaduwwerking als gevolg van de nieuwbouw in de Teilingerstraat beoordeeld. Hieruit volgt dat de platanen in de toekomstige situatie voldoende licht ontvangen. Het aantal zonuren voor de bomen ligt namelijk hoger dan de minimaal benodigde 3 uur. Gesteld kan worden dat de bomen geen grote nadelige gevolgen ondervinden van de nieuwbouw op het gebied van zonuren. Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen en de toelichting van het bestemmingsplan aan te vullen op het bovenstaande en het onderzoek op te nemen in de bijlagen van het vastgestelde bestemmingsplan.

Voorstel
Wij stellen voor de (onderdelen van) zienswijzen die gaan over het ontbreken van toetspunten gegrond te verklaren en het aangevulde bezonningsonderzoek te verwerken in het bestemmingsplan. In onderdeel 6.1 van deze zienswijze doen wij een voorstel voor de verwerking. Wij stellen voor de overige (onderdelen van) zienswijzen over bezonning ter kennisgeving aan te nemen.

3.4 Windhinder (zienswijzen 3, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 17, 19, 22, 23)

Samenvatting
In een deel van de zienswijzen uit de Teilingerstraat wordt aangegeven dat de hoogbouw meer windhinder veroorzaakt dan uit het windhinderonderzoek volgt. Deze stelling is niet nader onderbouwd. Doordat er volgens de reclamanten meer windhinder zou zijn, zou er in combinatie met de verslechterde bezonning een kil en onaantrekkelijk verblijfsklimaat ontstaan aan de Teilingerstraat.

Reactie
Reclamanten geven niet aan op welke inhoudelijke punten het onderzoek niet klopt. Het onderzoek is opgesteld door een gerenommeerd onderzoeksbureau en voldoet aan alle eisen die wij als gemeente stellen aan zo'n onderzoek. Ook is de 'Handleiding Windhinder en Windgevaar Rotterdam' gevolgd bij het onderzoek. Wij zien geen redenen om te twijfelen aan het windhinderonderzoek en beschouwen de uitkomsten van het onderzoek als kloppend.
Uit het onderzoek (zie bijlage 17 van de toelichting) blijkt dat er in de Teilingerstraat nauwelijks effecten optreden. Zonder ZOHO geldt in vrijwel de hele straat de meest optimale windklasse A en met ZOHO is dat nog steeds het geval, op een kleine locatie na waar windklasse B gaat gelden, en een nog kleinere locatie waar windklasse C gaat gelden. Beide locaties liggen direct tegen de nieuwbouw in het verlengde van de Agniesestraat, dus op ca. 25 m van de woningen van de reclamanten. Het gaat om een zone van ca. 55 m² windklasse B en ca. 5 m² windklasse C, wat zeer beperkt is. Windklassen A en B zijn geschikt als verblijfsgebied voor voetgangers. Op de windcomfortkaart in figuur 4.3 van het onderzoek zijn de activiteiten 'doorlopen', 'slenteren' en 'langdurig zitten' dan ook allemaal als 'goed' beoordeeld in de Teilingerstraat. Op basis van de

resultaten van het winhinderonderzoek kan dus niet gesteld worden dat er een kil en onaantrekkelijk verblijfsklimaat ontstaat aan de Teilingerstraat. Overigens kan nog opgemerkt worden dat uit het onderzoek blijkt dat het windklimaat op de hoek Teilingerstraat – Vijverhofstraat juist verbetert. Hier zorgt de nieuwbouw ervoor dat het windklimaat verandert van windklasse B naar windklasse A.

Het onderzoek laat verder zien dat er wel veranderingen optreden in de Zomerhofstraat en Vijverhofstraat. Hier verandert het windklimaat van overwegend klasse A in overwegend klasse B, en deels C. De activiteiten 'slenteren' en 'langdurig zitten' worden hier als 'matig' of 'slecht' beoordeeld. Indien hier terrassen komen, worden maatregelen aanbevolen zoals windschermen. Ook wordt aanbevolen de ingangen van gebouwen in een nis te plaatsen. De aanbevelingen worden in acht genomen bij de verdere planuitwerking.

Voorstel
Wij stellen voor de zienswijzen over het windhinderonderzoek ongegrond te verklaren.

3.5 Stedenbouwkundige inpassing (zienswijzen 6, 8, 13, 15, 16, 18, 20, 21, 23)

Samenvatting
Een aantal reclamanten aan de Teilingerstraat geeft aan dat de nieuwbouw van ZOHO het huidige evenwichtige straatbeeld verstoort. De huidige bebouwing aan weerszijden van de straat is ca. 15 m hoog. De nieuwbouw van 32 tot 47 m hoog past niet in het karakter van de straat.

Reactie
Wij begrijpen dat de reclamanten de sprong in hoogte van ca. 15 m (bestaande bebouwing Agniesebuurt) naar maximaal 32 tot 47 m (bij de hoogteaccenten van ZOHO) fors vinden. Dit is deels behandeld bij het onderwerp Brandgrens, een confrontatie van tijdlagen. Maar ook op groter schaalniveau vormt de bouwhoogte van de hoogteaccenten van ZOHO een logische ruimtelijke overgang van de Agniesebuurt en het Oude Noorden naar het gebied rondom Pompenburg en het Hofplein/centrum. ZOHO sluit goed aan bij de bebouwing in de directe omgeving, zoals het gebouw van Zadkine en Katshoek. Tussen de hoogteaccenten aan de Teilingerstraat is de bouwhoogte van ZOHO maximaal 24 m.

Het hoekpunt van de Teilingerstraat/Vijverhofstraat is een kruispunt van twee stedelijke straten. Op dit moment wordt deze stedelijke hoek benadrukt door het bekende Glazen gebouw dat in hoogte en proportie groter is (5 lagen, circa 16 meter) dan de rest van het huidige ZOHO gebied (2 tot 3 lagen, 6-9 meter). In het nieuwe plan wordt het idee van dit accent verder versterkt. De proporties, de karakteristieke vliesgevel en het volume van het Glazen gebouw blijven herkenbaar in het profiel van de Teilingerstraat. De bovenliggende LAND- en STAD-laag krijgen een eigen architectonische uitwerking.

In noord-zuidrichting langs de Hofbogen/Vijverhofstraat is het hoekaccent op de Teilingerstraat de start van een gebied waar de hoogten verspringend beginnen op te lopen van 47-53 meter in ZOHO, via 70-150 meter (ontwikkeling Pompenburg) tot 220 meter in de hoogbouwzone van het centrum.
In oost-westrichting is de Teilingerstraat een brede straat van 33 meter met een dubbele rij platanen die loopt van de Schiekade tot de Noordsingel. Deze stedelijke straat wordt nu al geflankeerd door verschillende volumes met wisselende hoogten, zoals het Zadkine van 43 meter en het naastgelegen pand Teilingerstraat 170 van 30 meter ten westen van de Hofbogen. Het accent van 47 meter in ZOHO ten oosten van de Hofbogen past goed in dit ritme. Het markeert de Teilingerstraat als belangrijke stedelijke loop- en fietsroute en ZOHO als gebied waar veel sociaal-maatschappelijk, buurtprogramma en gemengd stedelijk programma gesitueerd is. Het zet ZOHO en de gehele buurt op de kaart als locatie in Rotterdam waar ondernemers, buurtbewoners, sporters, creatievelingen, recreanten, jong en oud samen komen.

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen over de minimale afstand tussen de hoogteaccenten, zie bijlage 2 van de regels. De hoogteaccenten aan de Teilingerstraat moeten op minimaal 15 m afstand van elkaar worden gebouwd. Dit geldt ook voor de hoogteaccenten aan de Zomerhofstraat. Tussen de hoogteaccenten aan de Vijverhofstraat moet minimaal 25 m vrijgehouden worden. De maximale diagonaal van een hoogteaccent is 40 m. Door deze regels wordt wandvorming voorkomen en is de stedenbouwkundige opzet van het Masterplan juridisch geborgd in het bestemmingsplan.

Om de bewoners van de Teilingerstraat tegemoet te komen is de maximale bouwhoogte op de hoek Teilingerstraat/Vijverhofstraat overigens verlaagd van 50 naar 47 meter en heeft de ontwikkelcombinatie Leyten Stebru, *LS ZOHO C.V.* (hierna: ontwikkelaar), toegezegd te onderzoeken of het hogere deel van het blok binnen het bebouwingsvlak iets naar achteren kan worden geschoven, wanneer het uitgewerkt wordt. Ook is het andere hoogteaccent aan de Teilingerstraat met enkele meters verminderd, net als het bouwblok net achter de Teilingerstraat (kavel 3.0). Hiermee ontstaat meer lucht aan de Teilingerstraat. De accenten aan de Zomerhofstraat zijn als gevolg daarvan wat hoger geworden.

Met oog op het bovenstaande zijn wij van mening dat de hoogteaccenten aan de Teilingerstraat en ZOHO als geheel goed stedenbouwkundig in te passen zijn.

Voorstel
Wij stellen voor de zienswijzen over de stedenbouwkundige inpassing ongegrond te verklaren.

3.6 Parkeren (zienswijzen 6, 15, 16, 22, 25)

Samenvatting
Reclamanten geven aan dat er te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd en/of hebben vragen over de parkeerbalans die bij het bestemmingsplan zit. Er wordt gevreesd voor parkeeroverlast omdat er te weinig parkeerplaatsen komen.

Reactie
Parkeerbalans ZOHO.
De parkeerbehoefte voor auto- en fietsparkeerplaatsen wordt bepaald bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Pas op dat moment is duidelijk wat het exacte programma is van (dat deel van) die ontwikkeling en kan het exacte aantal auto- en fietsparkeerplaatsen op grond van het Rotterdamse parkeerbeleid berekend worden. Daarom is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Hierin is kortgezegd bepaald dat een omgevingsvergunning alleen verleend wordt indien voldaan wordt aan het Rotterdamse parkeerbeleid. Het beleid is vastgelegd in de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' die op 16 december 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Om die reden wordt er in een bestemmingsplan zelf geen uitgebreid onderzoek gedaan naar het benodigde aantal parkeerplaatsen. Bij dit bestemmingsplan is daar wat betreft de autoparkeerplaatsen overigens wel een onderzoek naar uitgevoerd, zie bijlage 6 van de toelichting, om de omvang van de zogenoemde parkeer-HUB te kunnen bepalen en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen. Voor de totale ontwikkeling (wonen en niet-wonen, op alle kavels) zijn op basis van de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' 120 autoparkeerplaatsen nodig. In de parkeer-HUB worden 121 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast worden voor de ontwikkeling van ZOHO geen parkeervergunningen op straat verleend. Bewoners en ondernemers uit het gebied verhogen de parkeerdruk in de Agniesebuurt dus niet. Voor bezoekers van ZOHO worden binnen ZOHO parkeerplaatsen op straat gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn openbaar en kunnen vanzelfsprekend ook door bijvoorbeeld omwonenden gebruikt worden.

Het onderzoek in bijlage 6 is gebaseerd op de systematiek van de hierboven genoemde beleidsregeling. Als eerste wordt de normatieve parkeerbehoefte van een ontwikkeling bepaald. Die volgt uit het programma van de ontwikkeling, vermenigvuldigd met een parkeernorm per programmaonderdeel. De beleidsregeling kent parkeernormen per functie, bijvoorbeeld voor een woning van 85 tot 120 m² gebruiksoppervlak wordt in basis gerekend met 1 parkeerplaats per woning, en voor 100 m² kantoor met 0,76 parkeerplaats. Omdat ZOHO in de nabijheid in de van de binnenstad ligt heeft de berekening van de normatieve behoefte alleen betrekking op de vaste gebruikers van het gebied (de toekomstige bewoners en werknemers) en niet op bezoekers. Dit levert een per functie variërende reductie op. De Beleidsregeling biedt verder een aantal kortingsmogelijkheden. Voor ZOHO zijn de volgende mogelijkheden toepast: korting vanwege de nabijheid van Rotterdam CS (40%), korting omdat er extra fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd (10%) en korting omdat er Mobilty as a Service (MaaS) wordt aangeboden (20%). De kortingen worden opgeteld en verrekend met de parkeerbehoefte. Daarnaast kan bij ZOHO korting vanwege dubbelgebruik worden toegepast (ook afkomstig uit de Beleidsregeling). Met dubbelgebruik wordt bedoeld dat bij het ontwikkelen van meerdere functies, zoals wonen, bedrijfsfuncties winkelfuncties e.a. die op verschillende tijdstippen gebruik maken van parkeerplaatsen, een deel van de parkeerplaatsen dubbel gebruikt kan worden. De totale parkeereis voor het geheel wordt hierdoor lager dan de parkeereisen per functie afzonderlijk, omdat de daadwerkelijke vraag naar

parkeerplaatsen per functie niet de hele dag hetzelfde is. Overdag is maar een deel van de bewoners thuis, zodat niet alle parkeerplaatsen bij de woningen bezet zijn. De percentages waarmee gerekend mag worden zijn per functie en dagdeel aangegeven in tabel 2.4 van het onderzoek. Wanneer de bovengenoemde mogelijkheden uit het Beleidskader worden toegepast komt de parkeerbehoefte op 120 parkeerplaatsen.

Wij verwachten dat de parkeerberekening met deze uitleg beter navolgbaar is. Daarnaast willen wij benadrukken dat de berekening volledig voldoet aan het door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid en de kortingsmogelijkheden die het beleid biedt. Er zijn geen wettelijke regels voor parkeren, gemeenten hebben de vrijheid hun eigen beleid vast te stellen. De Rotterdamse Beleidsregeling is het geëigende toetsingskader voor de parkeerbehoefte. Overigens kan hierbij nog vermeld worden dat de parkeergarage gerealiseerd wordt in het bouwplan op kavel 1.0, waarvoor de omgevingsvergunning gecoördineerd met het bestemmingsplan is aangevraagd. Deze voorziening voor geheel ZOHO zal dus tijdig aanwezig zal zijn en is ook bedoeld voor de parkeerbehoefte van de overige kavels waarvoor in de toekomst een omgevingsvergunning zal worden aangevraagd.

Parkeerdruk
De gemeente Rotterdam voert parkeertellingen uit in iedere parkeersector, daardoor is er een goed beeld van de parkeerdruk. Dat geldt ook voor parkeersector 71 waarin onder andere ZOHO en de Agniesebuurt zijn gelegen. Het is een grote parkeersector die grofweg wordt begrensd door Bergweg, Schiekade, Pompenburg en Noordsingel. In deze sector zijn overdag ruim voldoende vrije parkeerplaatsen. In de avonduren wordt een zeer hoge parkeerdruk gemeten, al zijn er ook plekken waar nog wel ruimte is. Met de ontwikkeling van ZOHO en Pompenburg nemen deze plekken wel af.

Aan de nieuwe bewoners en gebruikers van ZOHO worden geen parkeervergunningen verstrekt, zij kunnen dus geen bijdrage leveren aan verhoging van de parkeerdruk op straat. Bezoekers maken wel gebruik maken van de (betaalde) parkeerplaatsen op straat. Door het verbeteren en vergroenen van de buitenruimte verdwijnen er met de herinrichting van de openbare ruimte per saldo ook parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie. Dit is onderdeel van een bredere ontwikkeling om het centrum en de oude stadswijken gezonder en leefbaarder te maken. Om die reden zijn nu al twee maatregelen ingezet om de parkeerdruk geleidelijk te verlagen:

- De tijden voor betaald parkeren zijn gelijkgesteld aan die in aangrenzende parkeersectoren. Parkeersector 71 is daardoor minder aantrekkelijk geworden voor bijvoorbeeld bezoekers van het centrum;
- Het vergunningenplafond is verlaagd. Dat betekent dat nieuwe aanvragen voor een parkeervergunning op straat niet direct worden verleend. Aanvragen voor de eerste auto op een adres worden verleend, maar voor de tweede auto komt men automatisch op een wachtlijst. Wanneer bewoners met twee vergunningen verhuizen naar buiten de parkeersector, krijgt een nieuwe bewoner daar dus nog maar één vergunning voor terug.

Daarnaast ontstaan steeds meer goede alternatieven voor autobezit en -gebruik (en neemt dat in Rotterdam ook daadwerkelijk af in het centrum en de oude stadswijken). Zo realiseert de gemeente in het centrum en de oude stadswijken wijkhubs voor deelmobiliteit, werken wij aan een versterking van het openbaar vervoer en wordt ook lopen en fietsen aantrekkelijker gemaakt. Het gaat nog vele jaren duren voordat ZOHO en Pompenburg volledig gebouwd zijn. Ondertussen leiden de genomen maatregelen tot vermindering van de parkeerdruk.

Voorstel
Wij stellen voor (onderdelen van) zienswijzen waarin gesteld wordt dat er te weinig parkeerplaatsen komen ongegrond te verklaren. Wij stellen voor de overige (onderdelen van) zienswijzen over dit onderwerp ter kennisgeving aan te nemen.

3.7 Participatie (zienswijzen 15, 18, 20, 21, 24)

Samenvatting
Een aantal reclamanten plaatst vraagtekens bij de participatie over de planvorming (Nota van Uitgangspunten, het Masterplan en/of het bestemmingsplan) of is van mening dat deze niet voldoende is.

Reactie

Participatie bij ruimtelijke ontwikkelingen vinden wij belangrijk. In het geval van de herontwikkeling van het Zomerhofkwartier (ZOHO) is daar als volgt mee omgegaan.

In de beantwoording (23bb000425) van de afgedane motie Een Stap Vooruit, naar gedragen plannen voor ZOHO (T.J. Vonk, ChristenUnie-SGP, 22bb2200) zijn de doorlopen stappen, communicatie en participatie van het project Zomerhofkwartier in de fase voorafgaand aan, tijdens en na de Nota van Uitgangspunten, de tender en het Masterplan vanaf 2017 uitgebreid toegelicht. De tender is voorbereid en doorlopen in samenwerking met de 'ZOHO Citizens'. Via een uitgebreid participatietraject met ondernemers, omwonenden en andere betrokkenen en geïnteresseerden in en rond het plangebied hebben ZOHO Citizens belangrijke principes (de 'ZOHO principes') voor het gebied gedefinieerd. Daaruit zijn de waarden: 'experimenteel, betrokken, duurzaam, gemixt en verbonden' voortgekomen. Deze waarden hebben zowel een plek gekregen in de Nota van Uitgangspunten, als in de tenderstukken. ZOHO Citizens hebben zelfs een rol gekregen in het beoordelen van de tenderstukken (met stemrecht), een proces dat met de nodige zorgvuldigheid moest worden ingericht. Ter voorbereiding van de tender zijn door de gemeente en woningcorporatie Havensteder gesprekken gevoerd met de particuliere eigenaren in het gebied over hun eventuele wensen of ambities, waarvan de verslagen bij de tenderstukken zijn gevoegd.

Na de voorlopige gunning medio 2019 aan de winnaar van de tender kon het plan tijdens de contractfase nog niet worden gepresenteerd. Wel is in november 2019 een grote informatiemarkt georganiseerd over de omgeving Hofbogen en Agniesebuurt, waarbij de uitgangspunten van het plan van de ontwikkelaar voor de ontwikkelingen in ZOHO zijn gepresenteerd. Direct na de definitieve gunning in juni 2020, heeft de ontwikkelaar een besloten bijeenkomst en videospreekuur voor de ondernemers in ZOHO georganiseerd.

De afgelopen jaren heeft de ontwikkelaar gecommuniceerd en geparticipeerd over de gebiedsontwikkeling in het Zomerhofkwartier. Onder andere bij het opstellen van het Masterplan zijn er verschillende activiteiten geweest om het beoogde plan te toetsen bij de omgeving en ideeën op te halen. Zo was er in juni 2020 een kick-off bijeenkomst (webinar), waar het plan voor ZOHO is gepresenteerd en ruimte was om vragen te stellen. In juli 2020 was een informatieve wandeling door ZOHO, waar ruim 170 mensen aan deelnamen en waar ruimte was om dialoog aan te gaan met ontwerpers, ontwikkelaars en betrokkenen vanuit de gemeente. In november 2020 vond wederom een (digitale) bijeenkomst plaats. Omwonenden zijn tevens door de wijkraad op de hoogte gebracht van de plannen en in de openbare vergaderingen in september en december 2020 is een korte terugkoppeling gegeven over de stand van zaken aan alle geïnteresseerde bewoners van de Agniesebuurt. In 2021 en verder zijn wederom verschillende bijeenkomsten georganiseerd, via een mix van on- en offlinemiddelen voor alle doelgroepen. Eind oktober 2021 is een avond over het Masterplan georganiseerd, dat als basis diende voor het bestemmingsplan.

Om te communiceren met bewoners, ondernemers, belanghebbenden en geïnteresseerden zijn diverse kanalen geïntroduceerd, waaronder de website ZiejeinZOHO. Ook is in het plangebied in 2022 de "ZOHO-Hub" geopend, met een maquette van het plangebied. Daarnaast is, weliswaar later dan beoogd, het zogenoemde "ZOHO-beraad" ingesteld, dat 4 keer per jaar bijeenkomt en waarin betrokken partijen in en rond het gebied vertegenwoordigd zijn.

In oktober 2022 heeft een informatie- en participatiebijeenkomst plaatsgevonden over het (concept) ontwerpbestemmingsplan. Op basis van reacties en o.a. besprekingen in het ZOHO-beraad heeft de ontwikkelaar het ontwerpbestemmingsplan wat aangepast ten opzichte van het Masterplan.
Als gevolg van de participatie over het ontwerpbestemmingsplan is de bouwhoogte aan de Teilingerstraat iets verlaagd, is de horecacategorie voor de toe te voegen horeca teruggebracht naar categorie 1 (daghoreca) en wordt de ingang van de daklozenopvang verplaatst van de Teilingerstraat naar de Vijverhofstraat. Dit laatste wordt niet via het bestemmingsplan geregeld, maar wordt in de bouwplanfase opgepakt.

Opgemerkt moet worden dat participatie heeft plaatsgevonden in de context van het totaal van de programmatische, financiële en ruimtelijke kaders van de tender en de afgesloten overeenkomsten. De ontwikkelaar heeft de tender gewonnen op basis van een kwalitatief hoogwaardig plan, dat ook 50% betaalbare woningen bevat. Verdichting van dit gebied is inherent gekoppeld aan de opgave om dit gebied meer in te zetten voor de stad. Communicatie en participatie leiden niet altijd tot draagvlak bij eenieder. De bestuurlijke afweging over het draagvlak ten opzichte van het algemeen belang van de transformatie van dit gebied vindt uiteindelijk plaats in uw raad, bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is onder andere bekend gemaakt per brief in de projectomgeving, via een huis-aan-huisblad en de reguliere website www.officielebekendmakingen.nl en via ZiejeinZOHO. Voor het ontwerpbestemmingsplan is tijdens de terinzagelegging op 18 september 2023 een informatiebijeenkomst georganiseerd, waar een uitgebreide toelichting is gegeven op de geschiedenis van de planvorming, het ontwerpbestemmingsplan en het gecoördineerd ter inzage gelegde bouwplan voor de kavels 1.0 en 4.0. Eenieder kon een zienswijze indienen en na vaststelling van het bestemmingsplan kan men beroep aantekenen.

De stelling van de reclamanten dat er geen participatiemogelijkheden waren bij de planvorming (Nota van Uitgangspunten, Masterplan en bestemmingsplan) onderschrijven wij niet.

Voorstel
Wij stellen voor de zienswijzen ter kennisgeving aan te nemen.

4. Beantwoording zienswijzen

4.1 Zienswijze 1 – W. Hartman & Zonen BV, ontvangen d.d. 28 september 2023

Samenvatting
W. Hartman & Zonen is een klein aannemersbedrijf dat sinds 1941 aan de Zomerhofstraat gevestigd is. Het gebied wordt autoluw en de reclamant vreest dat de twee bedrijfsbussen niet meer bij het bedrijf mogen parkeren. Verzocht wordt te zoeken naar een passende oplossing.

De zienswijze richt zich ook op de ontwerp-omgevingsvergunning. Er zijn geen inhoudelijke gronden aangegeven met betrekking tot de omgevingsvergunning.

Reactie gemeente
Aan de voorzijde van het pand is de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied opgenomen. Op basis van deze bestemming mogen er gewoon auto's rijden en parkeren. De bestemming, c.q. het bestemmingsplan, vormt dus geen belemmering voor de bereikbaarheid van het bedrijf. Het is de bedoeling om de Zomerhofstraat conform het Masterplan te herinrichten, met brede stoepen, rijbaan en parkeren. Het huidige haaks parkeren wordt straks langsparkeren zodat er meer ruimte is voor stoep en groen. De parkeerplaatsen kunnen ook gebruikt worden voor de bedrijfsbussen.

De zienswijze bevat geen inhoudelijke gronden met betrekking tot de omgevingsvergunning. Wij nemen de zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunning dan ook ter kennisgeving aan.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.2 Zienswijze 2 – Nielsen Beheer BV, ontvangen d.d. 6 oktober 2023

Samenvatting
Nielsen Beheer is eigenaar van het pand aan de Zomerhofstraat 66, 68 en Schoterboshof 19 (buiten het plangebied).

2.1 Ontwikkelwensen. Nielsen geeft aan dat het aangrenzende pand van de ontwikkelaar aan de Zomerhofstraat 70 wel is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan en begrijpt niet waarom haar panden niet zijn meegenomen omdat het bedrijf graag mee wil doen in de gebiedsontwikkeling. In 2020 is samen met eigenaren van de buurpanden gestart met een onderzoek of de panden Zomerhofstraat 56 t/m 68 herontwikkeld kunnen worden. Dit is in 2021 aan de gemeente medegedeeld en de herontwikkeling is vastgelegd in een visie. In 2021 heeft de gemeente gereageerd op de visie en aangegeven dat herontwikkeling mogelijk zou zijn. In 2022 is een aangevulde visie met de gemeente gedeeld. De gemeente heeft in dat jaar aangegeven dat er eventueel medewerking kan worden verleend aan de herontwikkeling maar dat dit niet het juiste moment is. Daarna heeft Nielsen contact gezocht met de ontwikkelaar van ZOHO en de ontwikkelaars van Katshoek en Schoterboshof om hen op de hoogte te stellen van de visie. Tijdens de informatieavond op 18 september 2023 over het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente ontkend dat de ontwikkelaar het ontwerpbestemmingsplan heeft geschreven. Ook werd ontkend dat het pand van Nielsen niet is meegenomen vanwege de snelheid;

2.2 Participatie. De ontwikkelaar heeft nooit de plannen voor het perceel Zomerhofstraat 70 gedeeld met Nielsen. Daarom komen zij er nu via het ontwerpbestemmingsplan achter dat er een bouwhoogte van 50 meter is toegestaan op dat adres. Dit heeft invloed op de ontwikkelmogelijkheden van het perceel 56-66. Nielsen wil graag in gesprek hoe de ontwikkelingen op elkaar aangesloten kunnen worden en staat open om meegenomen te worden in het nieuwe bestemmingsplan;

2.3 Omgevingsvergunning. De zienswijze richt zich ook op de ontwerp-omgevingsvergunning. Er zijn geen inhoudelijke gronden aangegeven met betrekking tot de omgevingsvergunning.

Reactie gemeente

2.1 Ontwikkelwensen. De tender Zomerhofkwartier betrof het vastgoed van Havensteder en één gemeentelijk pand. De voorbereiding van de tender is al in 2017 gestart, voordat reclamant in 2021 zijn ontwikkelwensen aan de gemeente kenbaar maakte. Voor de ontwikkeling Zomerhofkwartier is conversie- en ontheffingsvergoeding berekend en is een anterieure overeenkomst gesloten. Reclamant kan geen

(ontwikkel)rechten ontlenen aan het winnen van een tender door derden, hij kan te zijner tijd een eigen traject doorlopen. Bij nieuwe ontwikkelingen zal inhoudelijk rekening gehouden moeten worden met reeds ingezette ontwikkelingen. De maximaal toegestane bouwhoogte op het bedoelde perceel naast reclamant (het Gele gebouw) is overigens maximaal 45 meter;

2.2 Participatie. De grondslag van dit ontwerpbestemmingsplan is het door B&W vastgestelde Masterplan, onderdeel van het traject met de ontwikkelaar van ZOHO. Dat wil zeggen dat dit bestemmingsplan enkel de ontwikkelingen mogelijk maakt die zijn opgenomen in het Masterplan. Zoals ook bij het thema Participatie is toegelicht, heeft sinds 2017 een uitgebreid traject plaatsgevonden van communicatie en participatie over de ontwikkeling van ZOHO. Reclamant had kennis kunnen nemen van de plannen. Tijdens de informatiebijeenkomst op 18 september 2023 is toegelicht dat een ontwerpbestemmingplan dat door ons college is vrijgegeven voor ter inzagelegging een gemeentelijk product is geworden, ook al heeft een andere partij het geschreven;

2.3 Omgevingsvergunning. De zienswijze bevat geen inhoudelijke gronden met betrekking tot de omgevingsvergunning. Wij nemen de zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunning dan ook ter kennisgeving aan.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen voor wat betreft de ontwikkelwensen (2.1) en ongegrond te verklaren op het aspect van de communicatie (2.2).

4.3 Zienswijze 3 – Reclamant 3, mondeling afgenomen op 4 oktober 2023

Samenvatting
De reclamanten wonen in het woongebouw op de hoek Almondestraat/Zomerhofstraat. In algemene zin geven de reclamanten aan blij te zijn met de herontwikkeling van het gebied en in die zin ook niet tegen het bestemmingsplan te zijn. Er zijn echter wel zorgen over de impact op de omgeving ten aanzien. Hieronder volgt een opsomming van de zorgpunten.

3.1 Windhinder. Er zijn zorgen over de luchtcirculatie die ontstaat vanwege de hoogbouw. In de Zomerhofstraat en Almondestraat is nu al sprake van windhinder. Het valt op dat de toetspunten in het onderzoek voornamelijk bij de nieuwbouw liggen, maar niet in de omgeving bij de bestaande woningen. Het is daarom niet duidelijk wat de impact van windhinder bij de bestaande woningen is;

3.2 Bezonning. Uit de bezonningsstudie valt op dat er veel aandacht is voor de Teilingerstraat, maar weinig aandacht/toetspunten in de Almondestraat. Er zijn ook geen toetspunten opgenomen bij de woningen van de reclamanten. Het is daardoor niet duidelijk wat de effecten van de nieuwbouw op de bezonning van de woning van de reclamanten zijn. De reclamanten verwachten dat er ook bij hun woningen een afname van bezonning is. Dit betekent onder andere minder licht in de appartementen, hetgeen een negatieve invloed heeft op de verkoopbaarheid van het huis, en een beperking voor de mogelijkheden voor zonnepanelen;

3.3 Afwegingskader bezonning. Ook hebben de reclamanten opmerkingen op de beslisboom van het Afwegingskader bezonning. De 600 nieuwe woningen komen niet allemaal nabij de 5 a 7 woningen waar de bezonning niet meer voldoet aan de norm van twee uur per dag, maar over een groter gebied. Er is ook op andere locaties (zonder toetspunten) sprake van een verslechtering dus er zijn vraagtekens bij de proportionaliteit. Ook de verdichtingsafweging gaat niet op, niet alle voordelen die de bouw van ZOHO zou opleveren zijn relevant voor de reclamanten. Er zijn twijfels over de voordelen voor omwonenden, zij hebben bijvoorbeeld niets aan de daktuinen terwijl er bestaand groen verdwijnt. Verder klopt de typologische afweging niet, want het Zomerhofkwartier is onderdeel van Agniesebuurt-Zuid en niet van Noord (een gebied met een hoge dichtheid). Het gebied heeft in de huidige situatie geen hoge dichtheid, het argument dat er nu al sprake is van een hoge bebouwingsdichtheid gaat dus niet op;

3.4 Hittestress. Er komt minder groen dan eerder aangegeven dus er is vrees voor hittestress;

3.5 Geluid. In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de plannen voor horeca en terrassen de eigen geluidsnormen (deels) overschrijden. Dit wordt gecompenseerd door het akoestisch klimaat in de nieuwbouwwoningen. Het is onduidelijk wat de impact van de nieuwe horeca en terrassen is op de bestaande woningen zoals die van de reclamant. De woningen zijn erg gehorig en bestaande horeca zorgt nu al voor overlast;

3.6 Verduurzamen. Reclamanten willen graag meedoen met de verduurzamingsopgave. Als de omwonenden mee kunnen profiteren van deze opgave verhoogt dat het draagvlak voor de ontwikkeling van ZOHO. Als voorbeeld noemen de reclamanten een aansluiting op het warmtenet dat wordt aangelegd. Kavels 6.0 en 4.0 zijn nabij de reclamanten, het zou mooi zijn als onderzocht wordt of de reclamanten hier ook op aangesloten kunnen worden.

Reactie gemeente
Hieronder geven wij puntsgewijs een reactie.

3.1 Windhinder. Voor het bestemmingsplan is een windhinderonderzoek uitgevoerd (bijlage 17 van de toelichting) dat de windeffecten van de nieuwbouw in de wijde omgeving in beeld brengt. Uit figuur 4.1 van de genoemde bijlage blijkt dat het onderzoeksgebied groter is dan alleen de nieuwbouw en directe omgeving. Ook de effecten bij bijvoorbeeld de Heer Bokelweg en Schiekade zijn in beeld gebracht. Bij de woningen van de reclamanten is er geen effect, het windklimaat verandert niet door de nieuwbouw. Het dichtstbijzijnde effect treedt op bij de hoek Schoterbossstraat – Zomerhofstraat en hier gaat om een zeer beperkt effect. Zie verder ook paragraaf 3.4 van deze zienswijzennota, waar het thema windhinder is toegelicht;

3.2 Bezonning. Wij erkennen dat het bezonningsonderzoek van het ontwerpbestemmingsplan onvolledig is en hebben het onderzoek daarom uitgebreid met extra toetspunten, onder andere bij de woningen van de reclamanten. Zie ook de uitleg bij onderdeel 3.3 (Thema bezonning) van deze zienswijzennota. De resultaten bij de woningen van de reclamanten zijn als volgt. Bij de twee toetspunten aan de Almondestraat is de bezonning zonder ZOHO 8 uur en 30 minuten tot 7 uur en 30 minuten en met ZOHO 6 uur. Bij de 5 toetspunten aan de Zomerhofstraat gaat de bezonning van 1 uur en 30 minuten tot 3 uur en 30 min in de huidige situatie naar 0 tot 30 min in de toekomstige situatie. Dit komt door de relatief ongunstige ligging van de bebouwing op het noordwesten. De voorgevels van de woningen liggen ook zonder ZOHO een groot deel van de dag niet in de zon (tot ca.15.00 uur) en juist op het moment dat de woningen in de zon komen te liggen begint de schaduw van ZOHO over de voorgevels te vallen. Wij begrijpen dat dit vervelend nieuws is voor de reclamanten en kunnen ons voorstellen dat dit effect heeft op het woongenot;

3.3 Afwegingskader bezonning. Voor de beantwoording van het punt over het Afwegingskader bezonning verwijzen wij naar onderdeel 3.3 van de thematische beantwoording. Hier willen wij nog aan toevoegen dat per omwonende zal verschillen in hoeverre er profijt is van de gebiedsontwikkeling ZOHO. Wij begrijpen dat de voordelen niet voor iedereen opwegen tegen nadelen, zoals een verminderde bezonning. Evenwel zijn wij van mening dat het gebied een impuls krijgt van de ontwikkeling. Niet alleen vanwege de levendigheid die de nieuwe woningen, bedrijven en voorzieningen met zich meebrengen, maar ook omdat realisatie van het plan de huidige verloedering en sociale onveiligheid zal keren. Verder wordt bij de typologische afweging gekeken naar het gebied dat rondom de ontwikkeling ligt en niet naar het gebied zelf (dat inderdaad een lage dichtheid heeft in de huidige situatie). De 600 woningen zullen worden verdeeld over het plangebied. In het aangevulde onderzoek is de omgeving volgens het afwegingskader beoordeeld, te weten een straal van ca. 150 m rondom de nieuwbouw. Uit de afweging blijkt dat de voordelen van 600 nieuwe woningen opwegen tegen de verslechtering van de bezonning op 14 van de 134 onderzochte toetspunten. Het omliggende gebied bestaat uit de Agniesebuurt, het Oude Noorden en de Provenierswijk. Dit zijn stadswijken met een hoge bebouwingsdichtheid. De proportionele afweging is daarom correct gemaakt;

3.4 Hittestress. In de huidige situatie is er ca. 1.600 m² groen binnen het plangebied aanwezig (uitsluitend op maaiveld, er is geen sprake van groene daken). Het Masterplan, de grondslag voor de gebiedsontwikkeling, gaat uit van ruim 8.000 m² aan groen op maaiveld, groene daken en groene sedumdaken. Per saldo neemt de hoeveelheid groen dus substantieel toe, waardoor de kans op hittestress juist vermindert. Ook groen op daken draagt bij aan het tegengaan van hittestress;

3.5 Geluid. Het klopt dat er ter plaatse van de woningen van de reclamanten geen onderzoek is uitgevoerd naar de nieuwe en bestaande horeca. Dit vanwege de relatief grote afstand tussen de nieuwe horeca en de woningen van de reclamanten, en het verwachte beperkte effect. De dichtstbijzijnde nieuwe horeca komt aan de Zomerhofstraat ter plaatse van de kruising met de Schoterbosstraat op ruim 50 meter afstand. Bij Kavel 4.0 op ca. 8 m afstand van de woning van reclamant, is wel onderzoek uitgevoerd (toetspunt K4-01a en K4-10b). De geluidbelasting is hier zeer beperkt en ligt ruim onder de maximaal toegestane niveaus. Er is geen sprake van een overschrijding van de normen. Evenwel begrijpen wij dat de reclamanten graag willen weten wat de nieuwe horeca voor hen betekent. Daarom stellen wij voor het akoestisch onderzoek uit te breiden. Bij de woningen van de reclamanten zijn nu ook toetspunten opgenomen. Hieruit blijkt het volgende. De geluidbelasting vanwege de nieuwe horecaterrassen is ter plaatse van de hoek Almondestraat/Zomerhofstraat (toetspunt b-06) in totaal maximaal 33,7 dB(A) etmaalwaarde voor wat betreft het langetijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAeq) en maximaal 40,5 dB(A) in de dag/avond voor wat betreft het maximale geluidniveau (LAmax). Dit voldoet ruimschoots aan de maximale normen (50 dB(A) voor het langetijdgemiddelde beoordelingsniveau en 70 dB(A) voor het maximale geluidniveau).

3.6 Verduurzaming. De zienswijze is gedeeld met de ontwikkelaar (LS ZOHO C.V.) en deze staat te allen tijde open voor een gesprek hierover. De reclamanten zijn elke dinsdagochtend tussen 08.00 en 10.00 welkom in de ZOHO Hub voor een oriënterend gesprek en eventuele vervolgafspraken.

Voorstel
Wij stellen voor onderdelen 3.1, 3.3, 3.4 en 3.6 van deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen en onderdelen 3.2 en 3.5 gegrond te verklaren, en het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

Toelichting
- Bijlage 9 (onderzoek industrie- en horecalawaai) wordt uitgebreid met toetspunten ter plaatse van de woningen van de reclamanten;
- Bijlage 16 (bezonningsstudie) wordt uitgebreid met toetspunten ter plaatse van de woningen van de reclamanten. Zie ook onderdeel 3.3 (Thema bezonning) van deze zienswijzennota.

4.4 Zienswijze 4 - Havensteder

Samenvatting
Havensteder ontwikkelt de sociale huurwoningen in het project en onderschrijft het belang van de gebiedsontwikkeling en de bouw van de 175 sociale huurwoningen en 24 woningen van de Nico Adriaans Stichting (NAS). ZOHO bestaat voor circa 30% uit sociale huurwoningen. Er wordt met smart gewacht op nieuwe sociale huurwoningen door een steeds grotere groep woningzoekenden. Voor de financiële haalbaarheid van deze woningen is het noodzakelijk dat er voldoende opbrengsten gegenereerd worden met de rest van het project. Dit omdat de bouw van huurwoningen per definitie niet kostendekkend is. Daarom moet er voldoende winstgevend programma zijn wat in dit geval betekent dat er de hoogte in gebouwd moet worden. Zo ook op de locatie waar Havensteder bouwt op de hoek Teilingerstraat – Vijverhofstraat. Havensteder realiseert zich dat dit van invloed is op het uitzicht dat de omwonenden hebben en begrijpt dat de verandering lastig kan zijn. Daarom wordt regelmatig met de omwonenden gesproken en is bijvoorbeeld de ingang van de NAS op hun verzoek verplaatst. Hoewel een groep bewoners die tegenover dit hoogteaccent woont tegen de ontwikkeling is en blijft, wil Havensteder de gemeenteraad verzoeken het algemene belang en het belang van de woningzoekenden in de besluitvorming mee te wegen. Havensteder hoopt over ongeveer 5 jaar een groot aantal nieuwe bewoners in het gebied blij te kunnen maken met een betaalbare sociale huurwoning.

De zienswijze richt zich ook op de ontwerp-omgevingsvergunning. Er zijn geen inhoudelijke gronden aangegeven met betrekking tot de omgevingsvergunning.

Reactie gemeente
Wij onderschrijven het belang van de sociale huurwoningen die onderdeel uitmaken van het gehele project en het gegeven dat er voor het totaal een financieel haalbaar plan moet zijn en stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen, en te betrekken bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De zienswijze bevat geen inhoudelijke gronden met betrekking tot de omgevingsvergunning. Wij nemen de zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunning dan ook ter kennisgeving aan.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

4.5 Zienswijze 5 – Time Window, ontvangen d.d. 10 oktober 2023

Samenvatting
Time Window is een kunstenaarscollectief. Time Window is betrokken geweest bij de tenderprocedure en zit nu in het ZOHO beraad en in een werkgroep over de toekomstige werkruimtes voor de creatieve ondernemers in ZOHO. Time Window benadrukt het belang van de aanwezigheid van de creatieve ondernemers in ZOHO en waardeert het dat er ook in de toekomstige situatie ruimte blijft voor de ondernemers. Ook wordt waardering uitgesproken dat de werkgroep de invulling van de werkruimtes zelf kan bepalen. Time Window is van mening dat de participatie bij dit proces een goed voorbeeld voor andere projecten in de stad is. Verder begrijpt Time

Window de woningbouwopgave en de noodzaak de hoogte in te bouwen. Door de diversiteit van het programma ontstaat een bijzonder nieuw stuk stad door ZOHO.

Reactie gemeente
Wij danken Time Window voor de positieve zienswijze en zijn verheugd te horen dat de participatie een succes is.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

4.6 Zienswijze 6 – DAS namens Bewonersvereniging Zelfbeheer Teilingerstraat, ontvangen d.d. 10 oktober 2023

Samenvatting
De bewonersvereniging bestaat uit verschillende adressen aan de Teilingerstraat en Agniesestraat die aanwezig zijn in het gebouw op de hoek van de Teilingerstraat en Agniesestraat. De reclamant heeft om diverse redenen bezwaar tegen het bestemmingsplan.

6.1 Bezonning. De huidige panden tegenover de reclamant hebben een hoogte van 14,5 meter. De nieuwbouw van 47 en 32 meter aan de overzijde van de Teilingerstraat zorgt ervoor dat de bezonning drastisch afneemt. Overigens is de bouwhoogte volgens de verbeelding 45 meter. Er wordt net voldaan aan de norm van 2 uur uit het Afwegingskader bezonning maar hiermee is niet gezegd dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Er zou aan de Provenierswijkregel getoetst moeten worden omdat de situatie aan de Teilingerstraat vergelijkbaar is met die aan de Agniesestraat. Ook is de norm afkomstig uit de Rotterdamse Hoogbouwvisie, terwijl die visie hier niet van toepassing is. Er is niet onderzocht wat de effecten zijn van de afname van bezonning op de dubbele rij platanen in de straat;
6.2 Windhinder. Er ontstaat volgens de reclamant meer windhinder dan uit het onderzoek volgt. In de Zomerhofstraat en Vijverhofstraat ontstaat volgens de reclamant het windklimaat 'slecht'. Om windhinder te voorkomen zou beter minder hoog gebouwd kunnen worden, in plaats van het treffen van maatregelen zoals het plaatsen van schermen. Zonder zon en met onevenredig veel windhinder wordt de Teilingerstraat minder aantrekkelijk om te verblijven. Dit is nadelig voor de sfeer, die sowieso al onder druk komt vanwege de hoogbouw;
6.3 Parkeren. Het is niet duidelijk hoeveel fietsparkeerplaatsen er komen en of voldaan wordt aan de fietsparkeernorm. Verder is niet duidelijk of het plan ook voorziet in de parkeerbehoefte van de niet-woonfuncties;
6.4 Stedenbouwkundige inpassing. Het woonblok van de reclamant is getypeerd als beeldbepalend. Doordat de bebouwing aan de overzijde van de straat net zo hoog is als dit blok ontstaat er evenwichtig en rustig straatbeeld. De hoogbouw verstoort dit beeld;
6.5 Cultuurhistorie. Hoogbouw verstoort de cultuurhistorische waarden ter plaatse. Deze worden gevormd door het pand van de reclamant, de Hofbogen, de Brandgrens en Vrouwe Groenevelt's Liefdegesticht. Bebouwing zou niet hoger moeten worden dan 14,5 meter. De reclamant heeft een onafhankelijke cultuurhistorische verkenning waaruit blijkt dat het Glazen gebouw waardevol is vanwege de wederopbouwarchitectuur. Dit pand wordt gesloopt vanwege de gebiedsontwikkeling. De reclamant heeft een monumentenstatus aangevraagd voor het gebouw bij de Rijksdienst voor monumenten. Ook het pand naast het Glazen gebouw zou behouden moeten worden vanwege het straatbeeld;
6.6 Bouwhoogte. Volgens de reclamant staat in de officiële bekendmaking dat er maximaal 550 woningen komen in plaats van de 600 uit het bestemmingsplan. Als dit woningaantal aangehouden wordt kan de bouwhoogte aan de Teilingerstraat beperkt blijven tot 14,5 m. De hoogteaccenten zouden ook richting de Zomerhofstraat verplaatst kunnen worden. Ook is in de Nota van Uitgangspunten ten behoeve van de tenderprocedure (pagina 27) vastgelegd dat de bouwhoogte aan de Teilingerstraat gelijk zou blijven en zou oplopen richting centrum;
6.7 Motie. Bij de behandeling van het Masterplan door de gemeenteraad heeft de vereniging gevraagd de plannen aan te passen omdat deze de cultuurhistorische waarden bedreigen. Dit heeft geleid tot een motie. Hierin wordt opgedragen bij het bestemmingsplan niet alleen rekening te houden met de Cultuurhistorische Verkenning Zomerhofkwartier, maar ook in te gaan op de relatie met de cultuurhistorische aspecten van de Agniesebuurt en de brandgrens. Het bestemmingsplan is niet aangepast op de motie. De reclamant heeft bezwaren tegen deze werkwijze. De projectontwikkelaar zou

vrij spel krijgen en burgers en de gemeenteraad worden buiten spel gezet. Alleen de belangen van de projectontwikkelaar tellen nog en de principes van de Wet ruimtelijke ordening wordt genegeerd. De gemeenteraad heeft achteraf uiteindelijk geen andere keuze dan het bestemmingsplan te accorderen.

6.8 Omgevingsvergunning. De zienswijze richt zich ook op de ontwerp-omgevingsvergunning. Er zijn geen inhoudelijke gronden aangegeven met betrekking tot de omgevingsvergunning.

Reactie gemeente

6.1 Bezonning. Voor onze reactie op dit deel van de zienswijze verwijzen wij in eerste instantie naar onderdeel 3.3 van de thematische beantwoording. Wij erkennen de afname aan de Teilingerstraat en begrijpen dat dat gevolgen heeft voor het woongenot, maar benadrukken dat er een belangenafweging heeft plaatsgevonden. Ten aanzien van de Provenierswijkregel het volgende. De Provenierswijkregel is door toenmalig wethouder Karakus als norm gesteld voor de bezonningseffecten van de nieuwbouw in Rotterdam Central District (RCD) op de Provenierswijk. Deze regel is enkel en alleen van toepassing op de Provenierswijk in relatie tot de bebouwing in RCD. Voor het Zomerhofkwartier geldt – net zoals voor andere delen van Rotterdam - het Afwegingskader bezonning. Het Afwegingskader is ook van toepassing op gebieden die buiten de Hoogbouwvisie vallen. Wel zijn de normen in het Afwegingskader afgeleid van de Hoogbouwvisie. Tot slot nog over de bouwhoogte op de verbeelding die de reclamant noemt. De bouwhoogte van 45 m op de verbeelding geldt voor kavel 5.0, het pand met de bestemming Kantoor op de hoek Vijverhofstraat/Zomerhofstraat. Aan de Teilingerstraat mogen twee hoogteaccenten tot maximaal 47 en 32 m hoog gebouwd worden;

6.2 Windhinder. Voor onze reactie op dit deel van de zienswijze verwijzen wij naar onderdeel 3.4 van de thematische beantwoording. Wat betreft de maatregelen die het windhinderonderzoek uitwijst het volgende. Maatregelen zijn alleen nodig in de Vijverhofstraat en Zomerhofstraat, en alleen indien er terrassen en/of gebouwingangen aan die straten gerealiseerd worden. Het gaat om betrekkelijk kleinschalige en goed uitvoerbare maatregelen zoals gebouwingangen in een nis plaatsen en terrasschermen. Het onderzoek wijst niet uit dat deze maatregelen niet nodig zijn bij een lagere bouwhoogte, dus de stelling van de reclamant kan niet onderbouwd worden. Aan de Teilingerstraat zijn deze maatregelen niet nodig omdat het windklimaat daar niet verandert;

6.3 Parkeren. Voor een algemene uitleg over het bepalen van de parkeerbehoefte wordt verwezen naar onderdeel 3.6 van deze zienswijzennota. De 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' is van toepassing op het bestemmingsplan. Bij de aanvragen omgevingsvergunning wordt de parkeereis voor auto's en fietsen berekend en getoetst, voor alle aangevraagde functies. In verband met de benodigde fysieke ruimte heeft de ontwikkelaar vooraf berekend hoeveel autoparkeerplaatsen er nodig zijn. Voor de totale ontwikkeling (wonen en niet-wonen op alle kavels) zijn 120 autoparkeerplaatsen nodig. Er worden 121 parkeerplaatsen gerealiseerd in de centrale parkeer-HUB in kavel 1.0, waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd. De fietsparkeerbehoefte wordt, in tegenstelling tot het autoparkeren, per bouwblok georganiseerd. Ook dit wordt getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning. De eis bij voor kavel 1.0 en 4.0, waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd, betreft 506 fietsparkeerplaatsen; er worden er 630 gerealiseerd.

6.4 Stedenbouwkundige inpassing. Voor onze reactie op dit deel van de zienswijze verwijzen wij naar paragraaf 3.5 van de thematische beantwoording.

6.5 Cultuurhistorie. Voor onze reactie op dit deel van de zienswijze verwijzen wij in eerste instantie naar paragraaf 3.1 van de thematische beantwoording. Hier is uitgelegd waarom sloop van het Glazen gebouw noodzakelijk is. Hierop willen wij aanvullen dat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) in reactie op de aanvraag van reclamanten heeft aangegeven dat het gebouw niet aangewezen zal worden als rijksmonument. Het gebouw is eerder beoordeeld in het kader van het Wederopbouw aanwijzingsprogramma 1959-1965. Omdat het destijds niet geleid heeft tot aanwijzing en er geen nieuwe informatie is over het gebouw heeft de Rijksdienst besloten het gebouw niet aan te wijzen. Het aangrenzende gebouw heeft ook cultuurhistorische waarden maar is in de Cultuurhistorische Verkenning niet aangewezen als 'beeldbepalend'. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zijn er geen bezwaren om dit gebouw te herontwikkelen. Uit bouwkundig onderzoek blijkt bovendien dat herontwikkeling met behoud ook voor het aangrenzend gebouw niet mogelijk is vanwege de bestaande draagconstructie;

6.6 Bouwhoogte. In de officiële bekendmaking van het bestemmingsplan in het Gemeenteblad van Rotterdam is beschreven dat het bestemmingsplan maximaal 600 woningen mogelijk maakt. Ook op de gemeentelijke website van het project wordt gesproken over maximaal 600 woningen. Wellicht bedoelt de reclamant het persbericht waarin staat dat de tender gewonnen is door de ontwikkelcombinatie Leyten en Stebru (LS ZOHO C.V.). Hierin wordt inderdaad gesproken over circa 550 woningen. Voor een uitleg hierover

verwijzen wij naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota. Niet het woningaantal, maar het aantal m² bvo aan woningen is leidend. Het woningaantal heeft dus geen invloed op de voorgnomen hoogte aan de Teilingerstraat. In paragraaf 3.5 van deze zienswijze uitgelegd waarom de bouwhoogtes en hoogteaccenten aan de Teilingerstraat stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn. De figuur in de Nota van Uitgangspunten (NvU) waarnaar de reclamant verwijst, heet: *Zomerhofkwartier, een naoorlogse intermediair tussen stadswijken (Agniesebuurt) en hoogstedelijk gebied (Pompenburg).* De figuur verbeeldt de 'Rotterdamse laag' van 2 tot 6 bouwlagen en de maximaal toelaatbaar geachte hoogte van 50 meter. De figuur zegt niets over de locatie van hoogteaccenten, de getekende toekomstige bouwmassa's zijn gestippeld (indicatief), want de Nota van Uitgangspunten is geen plan, maar een document met de uitgangspunten voor de tender en om een plan uit te vragen. De NvU schrijft niet voor dat bínnen ZOHO de bouwhoogte aan de Teilingerstraat gelijk moet blijven en moet oplopen richting centrum;

6.7 Motie. Voor onze reactie op dit deel van de zienswijze verwijzen wij in eerste instantie naar onderdeel 3.1 en 3.7 van de thematische beantwoording. Het bestemmingsplan gaat conform het gevraagde in de motie in op de relatie tussen Agniesebuurt, brandgrens en Zomerhofkwartier. Burgens en gemeenteraad zijn niet buitenspel gezet. November 2018 is de commissie BWB geïnformeerd over de voorgenomen tender Zomerhofkwartier. Juli 2019 is de commissie BWB geïnformeerd over de voorlopige gunning van de tender aan de ontwikkelaar. Juni 2020 is de raad geïnformeerd over de definitieve gunning aan de ontwikkelaar en de vertaling van het winnende bod in een Samenwerkingsovereenkomst (SOK). Op 5 oktober 2021 is de raad geïnformeerd over het vaststellen van het Masterplan. De raad heeft het Masterplan in februari 2022 besproken en een aantal moties aangenomen. Ook heeft de raad het besluit tot coördinatie genomen. De gemeenteraad het finale oordeel omdat zij het bestemmingsplan vaststelt. De gemeenteraad is het hoogste bestuursorgaan van de gemeente en is democratisch gekozen. Bij de vaststelling kan zij sturen op de inhoud van het bestemmingsplan met amendementen en moties, en in het ultieme geval kan zelfs besloten worden het bestemmingsplan niet vast te stellen. Uiteindelijk weegt de gemeenteraad alle belangen tegen elkaar af: de belangen van omwonenden, de belangen van de stad (denk aan nieuwe woningen) en de belangen van de privaatrechtelijke afspraken met de ontwikkelaar. Dit is in lijn met de Wet ruimtelijke ordening (en de Algemene wet bestuursrecht);

6.8 De zienswijze bevat geen inhoudelijke gronden met betrekking tot de omgevingsvergunning. Wij nemen de zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunning dan ook ter kennisgeving aan.

Voorstel
Wij stellen voor onderdelen 6.1, 6.2, 6.6 en 6.7 ongegrond te verklaren en onderdelen 6.3, 6.4 en 6.5 ter kennisgeving aan te nemen.

4.7 Zienswijze 7 – Reclamant 7, ontvangen d.d. 10 oktober 2023

Samenvatting
De reclamant woont aan de Teilingerstraat en ageert tegen de afgenomen bezonning in de straat, wat negatieve gevolgen heeft voor de ontmoeting-, wandel- en speelruimte. De nieuwbouw brengt ook vocht en kilte in de woning van de reclamant en zorgt voor een kille wind. De aantrekkingskracht van de omgeving vermindert. De reclamant verzoekt geen hoogbouw te realiseren.

Reactie gemeente
De zienswijze gaat over de effecten van de nieuwbouw op de bezonning en het windklimaat. Voor een reactie op deze onderwerpen verwijzen wij naar onderdelen 3.3 en 3.4 van deze zienswijzennota. Wij erkennen de afname van bezonning aan de Teilingerstraat en begrijpen dat dat gevolgen heeft voor het woongenot, maar benadrukken dat er een belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

4.8 Zienswijze 8 – Reclamant 8, ontvangen d.d. 10 oktober 2023

Samenvatting
De reclamant woont aan de Teilingerstraat en geeft aan dat de nieuwbouw niet past in het karakter van deze straat, die door de brandgrens enige charme heeft weten te behouden. Ook zorgt de hoogbouw voor een afname van de bezonning van de woning van de reclamant. Samen met de windhinder die de nieuwbouw

veroorzaakt ontstaat er een kille atmosfeer in de straat. Er zou een getrapte opbouw van bouwhoogte aan de Teilingerstraat moeten komen. De reclamant hoopt dat de plannen heroverwogen worden.

Reactie gemeente
De zienswijze gaat over de stedenbouwkundige inpassing en de effecten van de nieuwbouw op de bezonning en het windklimaat. Voor een reactie op deze onderwerpen verwijzen wij naar onderdelen 3.3, 3.4 en 3.5 van deze zienswijzennota. In onderdeel 3.5 is aangegeven waarom de hoekpunten van het gebied een hoogteaccent krijgen. Daarmee wordt onder andere ingespeeld op de oorspronkelijke opzet van het naoorlogse Zomerhofkwartier. Wij erkennen de afname van bezonning aan de Teilingerstraat en begrijpen dat dat gevolgen heeft voor het woongenot, maar benadrukken dat er een belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

4.9 Zienswijze 9 – Reclamant 9, ontvangen d.d. 10 oktober 2023

Samenvatting
De reclamant woont aan de Teilingerstraat en maakt bezwaar tegen de woontorens van 47 en 32 meter hoog. De nieuwbouw zorgt ervoor dat het koud, donker en winderig wordt in de straat. Het groen dat momenteel door de bewoners in de straat geplant wordt krijgt onvoldoende daglicht. De reclamant hoopt dat de plannen herzien worden.

Reactie gemeente
De zienswijze gaat over de effecten van de nieuwbouw op de bezonning en het windklimaat. Voor een reactie op deze onderwerpen verwijzen wij naar onderdelen 3.3 en 3.4 van deze zienswijzennota. Wij erkennen de afname aan de Teilingerstraat en begrijpen dat dat gevolgen heeft voor het woongenot, maar benadrukken dat er een belangenafweging heeft plaatsgevonden. Er is geen wet- en regelgeving voor de bezonning van het groen. Wel hebben wij een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de veranderde bezonning op de platanen. Zie hiervoor onderdeel 3.3 van deze zienswijzennota, uit het onderzoek blijkt dat de platanen voldoende zon behouden.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

4.10 Zienswijze 10 – Reclamant 10, ontvangen d.d. 11 oktober 2023

Samenvatting
De reclamant woont aan de Teilingerstraat en vreest dat de straat donker, koud en winderig zal worden door de nieuwbouw.

Reactie gemeente
De zienswijze gaat over de effecten van de nieuwbouw op de bezonning en het windklimaat. Voor een reactie op deze onderwerpen verwijzen wij naar onderdelen 3.3 en 3.4 van deze zienswijzennota. Wij erkennen de afname aan de Teilingerstraat en begrijpen dat dat gevolgen heeft voor het woongenot, maar benadrukken dat er een belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

4.11 Zienswijze 11 – Reclamant 11, ontvangen d.d. 11 oktober 2023

Samenvatting
De reclamant woont aan de Teilingerstraat en maakt bezwaar tegen de hoogbouw, die ervoor zorgt dat het licht bij de woning van de reclamant en bij de bomen zal afnemen.

Reactie gemeente
De zienswijze gaat over de effecten van de nieuwbouw op de bezonning. Voor een reactie op deze onderwerpen verwijzen wij naar onderdeel 3.3 van deze zienswijzennota. Wij erkennen de afname aan de

Teilingerstraat en begrijpen dat dat gevolgen heeft voor het woongenot, maar benadrukken dat er een belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

4.12 Zienswijze 12 – Reclamant 12, ontvangen d.d. 11 oktober 2023

Samenvatting
De reclamant woont aan de Teilingerstraat en maakt bezwaar tegen de bebouwing van 47 m op de hoek met de Vijverhofstraat. De bebouwing zorgt er samen met de geplande toren van 32 m voor dat er geen zonlicht meer in het huis van de reclamant komt en stelt dat de straat donker, koud en winderig zal worden. De nieuwe bewoners krijgen het zonlicht wat de reclamant zal verliezen. De bouwwerkzaamheden die naar verwachting vijf jaar duren zorgen voor overlast en maken thuiswerken onwerkbaar.

Reactie gemeente
De zienswijze gaat over de effecten van de nieuwbouw op de bezonning en het windklimaat. Voor een reactie op deze onderwerpen verwijzen wij naar onderdelen 3.3 en 3.4 van deze zienswijzennota. Wij erkennen de afname aan de Teilingerstraat en begrijpen dat dat gevolgen heeft voor het woongenot, maar benadrukken dat er een belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Bouwoverlast is een uitvoeringsaspect, dit wordt niet onderzocht in het kader van het bestemmingsplan. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een zogenaamd BLVC-plan opgesteld. Hierin zijn maatregelen opgenomen om overlast zo veel mogelijk te voorkomen. Daarnaast zijn er wettelijke regels vastgelegd in het Bouwbesluit (wetgeving tot 2024) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (wetgeving vanaf 2024) waarmee rekening gehouden moet worden. De regels gaan over tijden en geluidproductie van de werkzaamheden. Overlast wordt hiermee zo veel mogelijk voorkomen of beperkt.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

4.13 Zienswijze 13 – Stichting Behoud Rotterdams Erfgoed, ontvangen d.d. 11 oktober 2023

Samenvatting
De Stichting bezit 13 panden aan de Teilingerstraat met daarin 32 woningen, een pakhuis, hoekwinkel en fietsenstalling. Ook is de Stichting bestuurder van het rijksmonument het Hofje, Stichting Vrouwe Groenevelts Liefdesgesticht, aan de Vijverhofstraat 69. De Stichting ageert met name tegen de bouwhoogte van 47 en 32 m aan de Teilingerstraat maar heeft ook enkele andere opmerkingen.

13.1 Bouwhoogte. In 2020 hebben twee gemeenteambtenaren de Stichting verzekerd dat er geen grote veranderingen in de omgeving komen als gevolg van de herinrichting van het Zomerhofkwartier, en dat er geen hoogbouw aan de Teilingerstraat komt. Met het bestemmingsplan wordt de toezegging gebroken. De hoogbouw kan ook elders in het ZOHO-gebied komen. Dit wordt bevestigd door een studie die een architect op verzoek heeft opgesteld. Hieruit blijkt dat het woningaantal ook bereikt kan worden wanneer er geen hogere bebouwing aan de Teilingerstraat komt. De studie is besproken tijdens het ZOHO-beraad en is bekend bij de gemeente;

13.2 Tender. De uitgangspunten van de tender uit 2018 worden overschreden. Hierin wordt gesproken over een oplopende bouwhoogte van 14,5 m aan de Teilingerstraat naar 50 m aan de Zomerhofstraat. De reclamant verwijst naar pagina 27 van de Nota van Uitgangspunten. Ook wordt het woningaantal van de tender (550 woningen) naderhand met het bestemmingsplan (600 woningen) overschreden. Dit zorgt volgens de reclamant voor oneerlijke concurrentie voor de andere deelnemers aan de tender. Als uitgegaan wordt van 550 woningen en een deel van de woningen verschuift naar de locatie waar nu een hotel gepland is kan de hoge bebouwing aan de Teilingerstraat achterwege blijven. De gemeenteraad heeft zich in een motie van 24 februari 2022 uitgesproken tegen de door het college gekozen werkwijze met een tender. Door het verhogen van het woningaantal kiest de gemeente de nog meer de kant van de projectontwikkelaar, die vooral zijn eigen belangen behartigt;

13.3 Cultuurhistorie. De bouwhoogtes van 47 en 32 tasten de cultuurhistorische waarden ter plaatse aan. Deze waarden worden gevormd door het ensemble Hofbogen, Glazen gebouw en de intact gebleven woningen

aan de zuidzijde van de Teilingerstraat. Het te slopen Glazen gebouw is in de Cultuurhistorische Verkenning (CV) als beeldbepalend benoemd. Ook moet aan de noordzijde van ZOHO rekening gehouden worden met de bestaande bebouwing langs de Noordsingel. De gemeenteraad heeft een motie aangenomen waarin opgedragen wordt rekening te houden met de Brandgrens. Hiervan is niets terug te lezen in het bestemmingsplan;

13.4 Bezonning. Ook maakt de Stichting bezwaar tegen de afname van de bezonning in de Teilingerstraat en op haar panden. De nieuwbouw zorgt er voor dat koud, donker en winderig gaat worden. De reclamant vreest ook effecten bij het Hofje aan de Vijverhofstraat.

Reactie gemeente

13.1 Bouwhoogte. Er is navraag gedaan bij de twee ambtenaren die in de zienswijze genoemd zijn. Zij hebben aangegeven dat in de gesprekken met de Stichting Behoud Rotterdams Erfgoed over de verkoop van complex De Teil aan de Teilingerstraat/Agniesestraat alleen gesproken is over de hoogte aan de zijde van de Teilingerstraat waar complex De Teil staat. Er zijn geen uitspraken gedaan over het niet veranderen van de verdere omgeving, of over de toekomstige hoogte van ontwikkelingen in het Zomerhofkwartier. De schetsmatige studie van de architect is inderdaad bij de ontwikkelaar en bij ons bekend en in het daarvoor extra georganiseerde ZOHO-beraad van 19 april 2023 besproken. Vooropgesteld wordt het gewaardeerd dat omwonenden meedenken en met een (schets)plan komen. In hoofdzaak komt het voorstel erop neer dat de hoogte(accenten) vanaf de Teilingerstraat richting Mooie Boules, het binnenterrein en de Zomerhofstraat verschuiven. Om een aantal redenen is het voorstel onwenselijk of niet (financieel) uitvoerbaar. Eén hoogteaccent zou dan door de draagconstructie van Mooie Boules komen, die daar niet op is berekend. Een ander hoogteaccent zou de nieuwe sporthal doorboren met palen, waardoor die en niet meer zou kunnen functioneren als sporthal. Bovendien zou het daklandschap verdwijnen ter plaatse van beide hoogteaccenten. Ook wordt de ruimte tussen de hoogteaccenten te krap omdat de accenten dichter op elkaar komen te staan en er ontstaat meer schaduw op het centrale plein binnen ZOHO. Tot slot zou de hoogte aan de Zomerhofstraat oplopen tot 78 meter, terwijl die straat veel smaller is dan de Teilingerstraat. De studie komt tegemoet aan de belangen van de reclamanten aan de Teilingerstraat maar gaat ten koste van de kwaliteit en belangen van de gebiedsontwikkeling als geheel en van de andere (huidige en toekomstige) bewoners en gebruikers. Alle belangen moeten meegewogen worden. Om de bewoners van de Teilingerstraat tegemoet te komen, is in het bestemmingsplan de maximale bouwhoogte op de hoek Teilingerstraat/Vijverhofstraat verlaagd van 50 naar 47 meter. Ook zijn de twee andere hoogteaccenten aan de Teilingerstraat met enkele meters verlaagd. Hiermee ontstaat meer lucht aan de Teilingerstraat

13.2 Tender. De figuur in de Nota van Uitgangspunten (NvU) waarnaar de reclamant verwijst, heet: *Zomerhofkwartier, een naoorlogse intermediair tussen stadswijken (Agniesebuurt) en hoogstedelijk gebied (Pompenburg).* De figuur verbeeldt de 'Rotterdamse laag' van 2 tot 6 bouwlagen en de maximaal toelaatbaar geachte hoogte van 50 meter. De figuur zegt niets over de locatie van hoogteaccenten, de getekende toekomstige bouwmassa's zijn gestippeld (indicatief), want de Nota van Uitgangspunten is geen plan, maar een document met de uitgangspunten voor de tender en verdere planvorming. De NvU is geen plan maar een uitvraag naar en plan en schrijft niet voor dat binnen ZOHO de bouwhoogte aan de Teilingerstraat gelijk moet blijven en moet oplopen richting centrum. De Rotterdamse laag is in de gebiedsontwikkeling vertaald in de LABlaag met een hoogte van 10 meter. Er wordt dus niet afgeweken van de tenderuitvraag. Wat betreft woningaantal en de rechtsgeldigheid van de tender verwijzen wij naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota. De motie waar de reclamant naar verwijst is de motie 'Volgorde op orde'. Hierin verzoekt de gemeenteraad ons college bij het ontbreken van vigerende kaders voor een tender, de mee te geven kaders eerst voor te leggen aan de raad voordat de tenderprocedure wordt gestart. De motie impliceert niet dat de raad tegen tenderprocedures is zoals de reclamant suggereert. Aan de motie is uitvoering gegeven met het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen Rotterdam waarin is aangegeven op welke momenten in de planvorming van ruimtelijke ontwikkeling de raad een besluit neemt of geïnformeerd wordt;

13.3 Cultuurhistorie. Voor een reactie op dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar onderdeel 3.1 van deze zienswijzennota;

13.4 Bezonning. Voor een reactie op dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar onderdeel 3.3 van deze zienswijzennota. Wij erkennen de afname aan de Teilingerstraat en begrijpen dat dat gevolgen heeft voor het woongenot, maar benadrukken dat er een belangenafweging heeft plaatsgevonden. Bij onderdeel 3.3 is ook uitgelegd dat het bezonningsonderzoek van het ontwerpbestemmingsplan is uitgebreid met extra toetspunten. Bij het Hofje zijn nu 9 toetspunten opgenomen. Over het algemeen heeft ZOHO beperkt

effect op het Hofje. Alleen in de ochtend heeft de nieuwbouw tot ca. 10.00 uur effect op de achterzijde van de woningen aan de zuidzijde van het Hofje. Op één van de toetspunten (toetspunt 7) wordt niet voldaan aan de norm van 2 uur uit het Afwegingskader. De bezonning gaat hier van ca. 3 uur en 30 min in de huidige situatie naar 0 min in de situatie met ZOHO. Dit komt voornamelijk door de aangrenzende bestaande bebouwing, die vanaf ca. 10.30 tot het einde van de dag voor schaduw zorgt. Zonder ZOHO had dit toetspunt nog van 07.30 tot ca. 10.30 ochtendzon. Wij begrijpen dat een verdere verslechtering gevolgen kan hebben voor het woongenot.

Voorstel
Wij stellen voor onderdeel 13.1 en 13.2 ongegrond te verklaren en onderdelen 13.3 en 13.4 voor kennisgeving aan te nemen.

4.14 Zienswijze 14 – Reclamant 14, ontvangen d.d. 11 oktober 2023

Samenvatting
De reclamant woont aan de Teilingerstraat en geeft aan dat bezonning van de straat en woningen achteruit gaat. Dit zorgt voor een verslechtering van het woon- en leefklimaat en de geestelijke gesteldheid van de bewoners. Ook de koude wind zorgt voor verslechtering. De openbare ruimte wordt koud en donker en wordt onaantrekkelijk om te verblijven.

Reactie gemeente
De zienswijze gaat over de effecten van de nieuwbouw op de bezonning en het windklimaat. Voor een reactie op deze onderwerpen verwijzen wij naar onderdelen 3.3 en 3.4 van deze zienswijzennota. Wij erkennen de afname aan de Teilingerstraat en begrijpen dat dat gevolgen heeft voor het woongenot, maar benadrukken dat er een belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

4.15 Zienswijze 15 – Van der Feltz advocaten namens reclamant 15, ontvangen 26 oktober 2023 (aanvulling pro-forma zienswijze)

Samenvatting
De zienswijze is ingediend namens een bewoner van de Teilingerstraat en de reclamant ageert tegen verschillende onderdelen van het bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning .

15.1 Bouwhoogte. Aan de Teilingerstraat kunnen hoogteaccenten van tussen de 32 en 54 meter ontstaan en hoewel er een bepaling voor een maximale diagonaal per hoogteaccent is opgenomen, is er geen open ruimte tussen de accenten gegarandeerd. Hierdoor kan er een muur van bebouwing ontstaan. Dit is ook in strijd met het Masterplan. Hoogteaccenten direct aan de Teilingerstraat zijn in strijd met de Nota van Uitgangspunten (NvU) uit 2018. Op basis van de NvU zijn hoogteaccenten (tot 50 m) alleen toegestaan richting de Zomerhofstraat, en aan de Teilingerstraat is de bebouwing niet hoger dan de Rotterdamse laag van 6 bouwlagen. De hoogteaccenten zouden conform de NvU richting de Heer Bokelweg en het Hofpleinlijn-viaduct verplaatst moeten worden. Het afwijken van de NvU is nooit met omwonenden of de raad besproken;

15.2 Programma. Het aantal woningen in het bestemmingsplan (600) is hoger dan het aantal uit het persbericht over de tender (550). Dit is niet met de gemeenteraad omwonenden besproken. Het metrage niet-woonfuncties in het bestemmingsplan (17.360 m² bvo) is hoger dan het metrage uit de NvU (13.000 m²). Hierover is geen inspraak geweest;

15.3 Vaststelling Masterplan. Het Masterplan is niet door de raad vastgesteld, alleen door het college. Hierover zijn vragen gesteld in de commissie BWB. De reclamant vraagt de gemeenteraad of zij de regie terug gaat pakken en zal luisteren naar de bezwaren van omwonenden.

15.4 Participatie Masterplan. De reclamant plaatst vraagtekens bij de participatie. Omwonenden konden niet participeren op het Masterplan;

15.5 Tender. De tenderprocedure is geïnitieerd door het college zonder dat er overleg is geweest met omwonenden. Aan omwonenden is medegedeeld dat niet afgeweken kan worden van de tender maar de ontwikkelaar mag dat kennelijk wel. De reclamant vraagt zich af of het bestemmingsplan nog wel uitvoerbaar is omdat afgeweken is van de tendervoorwaarden;

15.6 Bezonning. Doordat de bezonning op 21 september als gevolg van de nieuwbouw afneemt tot 2 uur en 15 minuten wordt niet voldaan aan de lichte TNO norm. Voor de TNO norm moet namelijk gemeten worden van 19 februari tot 21 oktober. Ook de onderbouwing van de afname aan de hand van het Afwegingskader is niet goed gemotiveerd. Er is geen onderzoek gedaan naar de effecten van de afname van bezonning op de dubbele rij platanen.

15.7 Cultuurhistorie. Hoogbouw aan de Teilingerstraat verstoort het 19e eeuwse straatbeeld en de cultuurhistorische waarden ter plaatse, die gevormd worden door de brandgrens, het Glazen gebouw, de Hofbogen en de intact gebleven woonhuizen. In de NvU is het Glazen gebouw benoemd als beeldbepalend object terwijl er ingezet wordt op sloop. Voor zowel de brandgrens als het Glazen gebouw is een rijksmonumentenstatus aangevraagd. Uit het bestemmingsplan volgt niet dat voldaan is aan de motie die op 23 februari 2023 is aangenomen. Deze motie verzoekt om bij het opstellen van het bestemmingsplan Zomerhofkwartier niet alleen de CV Zomerhofkwartier te betrekken, maar ook in te gaan op de relatie met de cultuurhistorische aspecten van de Agniesebuurt en de ligging van de brandgrens.

15.8 Parkeren. De reclamant refereert naar de parkeerbalans waaruit blijkt dat er 120 parkeerplaatsen nodig zijn voor de ontwikkeling. Hierin wordt uitgegaan van reducties, maar deze zijn niet goed navolgbaar. De uitkomsten van de parkeerbalans zijn niet realistisch en dit zorgt voor parkeerhinder in de omgeving;

15.9 Omgevingsvergunning. De zienswijze richt zich ook op de ontwerp-omgevingsvergunning. Er zijn geen inhoudelijke gronden aangegeven met betrekking tot de omgevingsvergunning.

Reactie gemeente

15.1 Bouwhoogte. In eerste instantie verwijzen wij naar paragraaf 3.5 van deze zienswijzennota, waar uitgelegd is hoe de regels uit het bestemmingsplan ervoor zorgen dat wandvorming voorkomen wordt. In bijlage 2 van de regels is een kaart opgenomen met de minimale afstand die tussen de hoogteaccenten vrij gehouden moet worden waardoor er geen sprake van een wand kan zijn. De hoogteaccenten aan de Teilingerstraat, waarvoor overigens een maximale bouwhoogte van 32 en 47 meter geldt, moeten op minimaal 15 m afstand van elkaar worden gebouwd. De figuur in de Nota van Uitgangspunten (NvU) waarnaar de reclamant verwijst, heet: *Zomerhofkwartier, een naoorlogse intermediair tussen stadswijken (Agniesebuurt) en hoogstedelijk gebied (Pompenburg).* De figuur verbeeldt de 'Rotterdamse laag' van 2 tot 6 bouwlagen en de maximaal toelaatbaar geachte hoogte van 50 meter. De figuur zegt niets over de locatie van hoogteaccenten, de getekende toekomstige bouwmassa's zijn gestippeld (indicatief), want de Nota van Uitgangspunten is geen plan, maar een document met de uitgangspunten voor de tender en verdere planvorming. De NvU schrijft niet voor dat binnen ZOHO de bouwhoogte aan de Teilingerstraat gelijk moet blijven en moet oplopen richting centrum. De Rotterdamse laag is in de gebiedsontwikkeling vertaald in de LABlaag met een hoogte van 10 meter. Er wordt dus niet afgeweken van de tender;

15.2 Programma. Voor de beantwoording van dit deel van de zienswijze verwijzen wij naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota. Daar is toegelicht hoe het programma in het bestemmingsplan zich verhoudt tot de NvU en de tender;

15.3 Vaststelling Masterplan. Voor de beantwoording van dit deel van de zienswijze verwijzen wij naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota. Naar aanleiding van de vragen van de raad waarnaar reclamant verwijst kan aangevuld worden dat de raad op 24 februari 2022 de motie 'Volgorde op orde' heeft aangenomen. Hierin verzoekt de gemeenteraad ons college bij het ontbreken van vigerende kaders voor een tender, de mee te geven kaders eerst voor te leggen aan de raad voordat de tenderprocedure wordt gestart. Aan de motie is uitvoering gegeven met het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen Rotterdam waarin is aangegeven op welke momenten in de planvorming van ruimtelijke ontwikkeling de raad een besluit neemt of geïnformeerd wordt. Ten aanzien van de regie door de raad verwijzen wij ook naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota;

15.4 Participatie. Voor onze reactie op dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar onderdeel 3.7 van deze zienswijzennota;

15.5 Tender. Voor de beantwoording van dit deel van de zienswijze verwijzen wij naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota. Daar is uitgelegd hoe NvU, tender en bestemmingsplan zich tot elkaar verhouden.
De NvU is tot stand gekomen na een participatieproces, waarin de ZOHO-Citizens een rol hebben gespeeld bij het betrekken van de omgeving in en rond het plangebied. Hierbij zijn meerdere evenementen georganiseerd. Het klopt dus niet dat er geen overleg is geweest met omwonenden. Voor verdere toelichting op de participatie verwijzen wij naar paragraaf 3.7 van deze zienswijzennota;

15.6 Bezonning. Voor een reactie op dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota. Wij erkennen de afname aan de Teilingerstraat en begrijpen dat dat gevolgen heeft voor

het woongenot, maar benadrukken dat een belangenafweging heeft plaatsgevonden. Bij paragraaf 3.3 wordt ook ingegaan op de effecten van de platanen;

15.7 Cultuurhistorie. Voor een reactie op dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota. Ten aanzien van de door reclamant genoemde aanvraag tot aanwijzing als rijksmonument van de brandgrens en het Glazen gebouw, met daarbij gevoegde informatie over de brandgrens, heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) aangegeven dat het Glazen gebouw niet aangewezen zal worden als rijksmonument. Het gebouw is eerder beoordeeld in het kader van het Wederopbouw aanwijzingsprogramma 1959-1965. Omdat het destijds niet geleid heeft tot aanwijzing en er geen nieuwe informatie is over het gebouw heeft de Rijksdienst besloten het Glazen gebouw niet aan te wijzen als rijksmonument;

15.8 Parkeren. Voor een reactie op dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar paragraaf 3.6 van deze zienswijzennota;

15.9 Omgevingsvergunning. De zienswijze bevat geen inhoudelijke gronden met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning. Wij nemen de zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunning dan ook ter kennisgeving aan.

Voorstel
Wij stellen voor onderdelen 15.1, 15.4 en 15.5 van deze zienswijze ongegrond te verklaren en onderdelen 15.2, 15.3, 15.6, 15.7 en 15.8 van deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

4.16 Zienswijze 16 – Reclamant 16, ontvangen 12 oktober 2023

Samenvatting
De reclamant woont aan de Agniesestraat, op korte afstand van de Teilingerstraat.

16.1 Bezonning. De reclamant ageert tegen de afname van de bezonning (van 5 naar 2 uur per dag);

16.2 Parkeren. De reclamant voorziet te weinig parkeergelegenheid, omdat er voor het project onvoldoende parkeerplaatsen aangelegd worden;

16.3 Brandgrens. Het beeld van de brandgrens aangetast;

16.4 Windhinder. Er windtrechters door de hoogteaccenten.

16.5 Hoogbouw. De reclamant is niet tegen nieuwbouw en hoogbouw maar niet op deze plek in een rustige wijk buiten het centrum.

Reactie gemeente

16.1 Bezonning. Voor onze reactie op het onderwerp ‘bezonning’ verwijzen wij naar paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota. Wij erkennen de afname aan de Teilingerstraat en begrijpen dat dat gevolgen heeft voor het woongenot, maar benadrukken dat er een belangenafweging heeft plaatsgevonden;

16.2 Parkeren. Voor onze reactie op het onderwerp ‘parkeren’ verwijzen wij naar paragraaf 3.6 van deze zienswijzennota;

16.3 Brandgrens. Voor onze reactie op het onderwerp ‘cultuurhistorie’ verwijzen wij naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota;

16.4 Windhinder. Voor onze reactie op het onderwerp ‘windhinder’ verwijzen wij naar paragraaf 3.4 van deze zienswijzennota;

16.5 Hoogbouw. Wij leggen in paragraaf 3.5 van deze zienswijzennota uit waarom wij het project en de hoogteaccenten op deze locatie aanvaardbaar vinden.

Voorstel
Wij stellen voor onderdelen 16.2 en 16.4 ongegrond te verklaren en onderdelen 16.1, 16.3 en 16.5 ter kennisgeving aan te nemen.

4.17 Zienswijze 17 – Reclamant 17, ontvangen 12 oktober 2023

Samenvatting
De reclamant woont aan de Teilingerstraat en geeft aan dat zij haar laatste levensjaren niet in een donkere of winderige straat wil wonen.

Reactie gemeente

Voor onze reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar paragraaf 3.3 (bezonning) en 3.4 (windhinder) van deze zienswijzennota. Wij erkennen de afname aan de Teilingerstraat en begrijpen dat dat gevolgen heeft voor het woongenot, maar benadrukken dat er een belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

4.18 Zienswijze 18 – Heemschut Zuid-Holland, ontvangen 26 oktober 2023 (aanvulling pro-forma)

Samenvatting
De Erfgoedvereniging ageert tegen het bestemmingsplan omdat het de cultuurhistorische waarden ter plaatse verstoort. De cultuurhistorische context van ZOHO bestaat uit de Hofbogen, de brandgrens en het grootstedelijk gebied rondom de Heer Bokelweg. Hiervoor worden diverse redenen gegeven.

18.1 Brandgrens. Met name de brandgrens is cultuurhistorisch waardevol en een gemeentelijk monument, omdat deze ter plaatse van het Zomerhofkwartier goed afleesbaar is door de verschillende bouwstijlen uit verschillende bouwperiodes goed zichtbaar is. Samen met de Hofbogen en de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in het Zomerhofkwartier zou de brandgrens als monumentaal ensemble of monumentenbiotoop gezien moeten worden. De huidige hoogtesprong tussen het Zomerhofkwartier en de woningen Teilingerstraat is kenmerkend. Een beperkte hoogtesprong tussen nieuwbouw en bestaande bebouwing zou te verdedigen zijn, maar de hoogtesprong van het beoogde project is niet te verdedigen. De positie van de hoogteaccenten is ook niet in overeenstemming met de eerdere uitgangspunten;
18.2 Almondestraat. Er wordt verzocht om de rijke detaillering en oorspronkelijke kwaliteit terug te laten komen bij de herontwikkeling van de resterende woningen aan de Almondestraat;
18.3 Planvorming en participatie. Het huidige Zomerhofkwartier is na de oorlog tot stand gekomen als noodbebouwing voor bedrijven uit de gebombardeerde stad. De planvorming heeft plaatsgevonden in een periode dat er veel participatie en debat was over de stadsontwikkeling. De huidige planvorming getuigt niet van participatie en houdt geen rekening met de architectonische waarde van het Post65-erfgoed;
18.4 Cultuurhistorische verkenning. Volgens de door B&W vastgestelde cultuurhistorische verkenning (CV) is het gebied van hoge cultuurhistorische waarde. Het bestemmingsplan houdt geen rekening met de adviezen in de CV vanwege de hoogtesprong bij de Brandgrens. Het afwijken van de adviezen is niet gemotiveerd en een motie van de gemeenteraad over dit onderwerp is blijven liggen. In de Nota van Uitgangspunten is beschreven dat er geen hoogbouw aan de Teilingerstraat zou komen, daar is nu zonder motivering van afgestapt. Volgens de CV verdienen de gebouwen aan de Zomerhofstraat 76 (Gele gebouw) en Vijverhofstraat 47/Teilingerstraat 80 (Glazen gebouw) cultuurhistorische bescherming. Het is wrang dat het Glazen gebouw gesloopt wordt vanwege de draagconstructie, terwijl de draagconstructie geen reden tot sloop zou zijn wanneer er geen optopping voorzien was. De aanbeveling om het gebouw te beschermen heeft ook niet doorgewerkt in de tender en hierover is geen verantwoording afgelegd aan de gemeenteraad.
18.5 Tender. Het college van B&W is een tender aangegaan zonder toets aan maatschappelijke en cultuurhistorische waarden, hierover is geen verantwoording afgelegd aan de gemeenteraad. Hierdoor kan het bestemmingsplan niet in stand blijven. Omwonenden verliezen hun woongenot en gewaardeerde sociale omgeving door de hoogbouw en de stad verliest kwaliteit en eigenheid. Volgens de Erfgoedvereniging moet de planvorming heroverwogen worden en moeten toekomstige besluitvormingsprocessen in de stad anders ingericht worden.

Reactie gemeente
18.1 Brandgrens. Voor onze reactie op dit deel van de zienswijze verwijzen wij in eerste instantie naar paragrafen 3.1 (Cultuurhistorie) en 3.5 (stedenbouwkundige inpassing) van deze zienswijzennota. Wij onderschrijven de cultuurhistorische waarden van de brandgrens en zijn van mening dat het plan de brandgrens respecteert. De hoogteaccenten aan de Teilingerstraat zijn niet in strijd met de eerdere uitgangspunten, die zijn vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten (NvU). Waarschijnlijk refereert de reclamant met 'eerdere uitgangspunten' aan figuur op pagina 27 van de NvU.
Deze figuur heet: *Zomerhofkwartier, een naoorlogse intermediair tussen stadswijken (Agniesebuurt) en hoogstedelijk gebied (Pompenburg).* Deze figuur verbeeldt de 'Rotterdamse laag' van 2 tot 6 bouwlagen. In de NvU is beschreven dat deze als zodanig herkenbaar moet blijven. De Rotterdamse laag is in de gebiedsontwikkeling vertaald in de LAB-laag met een hoogte van 10 meter. De figuur of de NvU schrijft

niet voor dat er geen hoogbouw mag komen aan de Teilingerstraat. De illustratie geeft (onder andere) aan dat de bedoeling is om niet hoger te bouwen dan 50 meter en illustreert dat het Zomerhofkwartier te duiden is als 'naoorlogse intermediair tussen stadswijken (Agniesebuurt) en hoogstedelijk gebied (Pompenburg)'. De getekende toekomstige bouwmassa's zijn gestippeld (indicatief), want de Nota van Uitgangspunten is geen plan, maar een document met de uitgangspunten voor de tender en verdere planvorming;

18.2 Almondestraat. Het sloop/nieuwbouwproject 'Moodz' (Kavel 6) ligt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Voor de nieuwbouw is een vergunning verleend, met de gebruikelijke toetsing door de commissie voor Welstand en Monumenten. De start nieuwbouw is maart 2024;

18.3 Planvorming en participatie. Voor onze reactie op dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar paragraaf 3.7 van deze zienswijzennota. Wat betreft het Post65-erfgoed verwijzen wij naar paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota;

18.4 Cultuurhistorische verkenning. Voor onze reactie op dit deel van de zienswijze verwijzen wij naar paragraaf 3.1 (Cultuurhistorie) van deze zienswijzennota en onze reactie onder bovenstaand punt 18.1;

18.5 Tender. Ons college is een tender aangegaan met respect voor culturele en maatschappelijke waarden. De NvU zet in op hergebruik van bestaande en beeldbepalende gebouwen, die betekenis geven aan het verhaal over het toekomstige Zomerhofkwartier. Verder wordt ingezet op het zichtbaar houden van de historische gelaagdheid en het zichtbaar houden van de wederopbouw als prominente laag. Kortom, de aanbevelingen uit de Cultuurhistorische Verkenning werken door in de NvU en daarmee ook in de tender. Ook zet de NvU in op de maatschappelijke waarden van het huidige Zomerhofkwartier. Er moeten betaalbare werkruimtes voor creatieve ondernemers terugkomen en gevraagd wordt naar een visie op de Nico Adriaans Stichting. Ook worden er op basis van de NvU sportvoorzieningen gerealiseerd evenals een groot aantal sociale huurwoningen waar grote behoefte aan is. Verder begrijpen wij dat de nieuwbouw gevolgen kan hebben voor het woongenot van omwonenden, maar zijn wij ook van mening dat ZOHO een impuls is voor de omgeving. Onder andere door het toevoegen van voorzieningen en ook omdat het gebied nu aan het verloederen is en er op sommige plekken 's avonds sprake is van sociale onveiligheid. Ten aanzien van de verantwoording aan de gemeenteraad verwijzen wij naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota. Er is geen reden de planvorming over te doen. De raad heeft in februari 2022 de motie "Volgorde op orde" aangenomen, die op het moment van indienen van deze zienswijze nog niet was afgedaan. Het 'Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen Rotterdam' geeft duidelijkheid over hoe college en raad vanaf vaststelling ervan besluitvormingsprocessen voortaan willen organiseren.

Voorstel
Wij stellen voor onderdelen 18.1, 18.3 en 18.5 van deze zienswijze ongegrond te verklaren en onderdelen 18.2 en 18.4 voor kennisgeving aan te nemen.

4.19 Zienswijze 19 – Reclamant 19, ontvangen 12 oktober 2023

Samenvatting
De reclamant woont aan de Teilingerstraat en geeft aan dat het om een ruim opgezette straat met veel licht, platanen, picnicktafels en speelruimte voor kinderen gaat. De toekomstige hoogbouw zal ervoor zorgen dat de straat donker en tochtig wordt. De reclamant verzoekt de gemeente van de plannen af te zien.

Reactie
Voor onze reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar paragraaf 3.3 (bezonning) en 3.4 (windhinder) van deze zienswijzennota. Wij erkennen de afname van de bezonning aan de Teilingerstraat en begrijpen dat dit gevolgen heeft voor het woongenot, maar benadrukken dat er een heeft plaatsgevonden.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

4.20 Zienswijze 20 – Reclamant 20, ontvangen 26 oktober 2023 (aanvulling pro-forma)

Samenvatting
De zienswijze is ingediend door twee bewoners van het Proveniersplein en de Bewonersvereniging Provenierswijk. Zij ageren tegen verschillende onderdelen van het bestemmingsplan.

20.1 Participatie. Net als bij andere projecten in de omgeving heeft er geen participatie met omwonenden plaatsgevonden. De gemeente communiceert niet goed met de Provenierswijk wat er in de omgeving gaat

gebeuren. Volgens de reclamanten valt ZOHO onder RCD-XL, maar tijdens de informatiebijeenkomst op 14 april 2023 is niet gesproken over ZOHO. Tijdens deze bijeenkomst ging het alleen over Treehouse en Schiekadeblok, ook andere projecten zoals Rise en Lumière zijn niet besproken. Er is sprake van salamitactiek in communicatie. Hierdoor ontstaat het vermoeden dat de gemeente omwonenden van de domme wil houden en plannen wil doordrukken zonder hun belangen mee te wegen;

20.2 M.e.r.-beoordelingsbesluit. In het kader van de m.e.r.-beoordeling is ZOHO losgeknipt van Katshoek en de rest van de ontwikkelingen in de omgeving, zoals Pompenburg. De milieueffecten zijn daardoor niet cumulatief beoordeeld. Hierdoor is er sprake van salamitactiek, terwijl de gemeente bij het bestemmingsplan Weenapoint heeft toegezegd dit te willen voorkomen. Het splitsen en niet cumulatief onderzoeken van plannen aan dezelfde toevoerweg en rondom de Provenierswijk is geen goede ruimtelijke ordening en in strijd met het vertrouwensbeginsel van behoorlijk bestuur;

20.3 Bouwhoogte. De werkelijke hoogtes van de torens zijn niet duidelijk te vinden in het bestemmingsplan. Het lijkt alsof de gemeente niet transparant wil zijn. De reclamanten hebben gehoord dat de hoogte rond de 55 meter is maar vragen zich af of dit inclusief de onderbouw is.

20.4 Milieuonderzoek. Er is net als bij Pompenburg, RCD, Schiekadeblok, The Modernist en het Groothandelsgebouw weer geen luchtkwaliteitonderzoek gedaan, op basis van de redenering dat de ontwikkeling past binnen de NSL-ruimte. Al het verkeer van deze ontwikkelingen rijdt via de Schiekade en er is niet onderzocht wat de cumulatieve effecten op de luchtkwaliteit zijn.

20.5 Verkeersonderzoek. Het verkeersonderzoek is incompleet omdat niet in beeld is gebracht wat de verkeersaantrekkende werking van ZOHO op de Provenierssstraat en Provenierswijk betekent. Alleen de Heer Bokelweg en Schiekade richting A20 zijn onderzocht. Het verkeer richting het westen en A13 is niet onderzocht en dit zal volgens de reclamanten via de Provenierssstraat, Provenierssplein en Stationssingel rijden, zeker als het Hofplein autoluw gemaakt wordt. Ook de geluids- en trillingeffecten op de Provenierswijk zijn niet onderzocht. De cumulatie van verkeerseffecten vanwege andere projecten zoals Katshoek, Pompenburg, Rise en Lumière is niet onderzocht.

20.6 Bezonning. Er is niet onderzocht wat de bezonningseffecten op de Provenierswijk zijn. De reclamanten vermoeden dat de ochtendzon zal verdwijnen in Provenierswijk-Oost. ZOHO en Pompenburg zorgen er voor dat dit deel van de wijk ommuurd wordt.

20.7 Milieusituatie Provenierswijk. Volgens kankeratlas.nl heeft Rotterdam Noord 37% boven verwachting aan longkankerpatiënten. De wijk staat daarmee in de top 5 van Nederland. Dit komt door de ligging aan de hoofdtoevoerwegen van het RCD-gebied. Gezondheidseffecten door luchtverontreiniging dienen daarom een belangrijke rol te spelen in de belangenafweging. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet onderzoek gedaan worden naar blootstelling, scheiden van bronnen en blootgestelden, voorkomen van hinder en bescherming van kwetsbare groepen. Al draagt een bestemmingsplan niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging dan kan het toch noodzakelijk zijn om te onderzoeken of nieuwe bestemmingen aanvaardbaar zijn bij de bestaande luchtkwaliteit.

Reactie gemeente

20.1 Participatie. Voor een uitleg over het participatieproces verwijzen wij naar paragraaf 3.7 van deze zienswijzennota. Hier is aangegeven dat op verschillende manieren gecommuniceerd is met de omgeving over de participatie- en inloopbijeenkomsten. In de Provenierswijk weliswaar niet via huis aan huis post, maar er waren voor de reclamant diverse mogelijkheden om op de hoogte te blijven, bijvoorbeeld via de website www.rotterdam.nl, de formele bekendmakingen, de projectwebsite Ziejeinzoho en de digitale nieuwsbrief Ziejeinzoho. Van het bewust achterhouden van informatie is dus geen sprake. In aanvulling hierop kunnen wij mededelen dat ZOHO niet onder RCD-XL valt, dit gebied wordt begrensd door de Statentunnel en Pompenburg/Hofbogen. Dit is overigens bij de reclamant bekend;

20.2 M.e.r.-beoordelingsbesluit. De stelling van de reclamant is onjuist. Ten eerste zijn ZOHO, Katshoek en Pompenburg zelfstandige stedelijke ontwikkelingsprojecten, onder andere omdat er geen sprake is van financiële, organisatorische of bouwkundige samenhang. Om die reden is er geen sprake van samenhang in de zin van het Besluit m.e.r. en daarom kan er per project een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden. Van salamitactiek is geen sprake. Dit staat ook uitgelegd in paragraaf 6.2.2 van de toelichting. Ten tweede zijn de belangrijkste milieuaspecten (onderdeel van de m.e.r.-beoordeling) wel degelijk in samenhang met elkaar onderzocht, dit staat ook aangegeven in het m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit omdat de projecten ZOHO, Katshoek en Pompenburg op korte afstand van elkaar liggen. Voor Pompenburg, Katshoek en het Zomerhofkwartier is hetzelfde verkeersmodel gebruikt. Ook de overige projecten in de omgeving zitten in dit verkeersmodel. Het verkeersmodel is de basis voor de onderzoeken naar mobiliteit, luchtkwaliteit en geluid (en het m.e.r.-beoordelingsbesluit). Dat wil zeggen dat bij de onderzoeken naar

deze milieuaspecten voor het plan Zomerhofkwartier rekening is gehouden met de ontwikkeling van Pompenburg en Katshoek en vice versa. Mobiliteit, luchtkwaliteit en geluid zijn de enige milieuaspecten die relevant zijn als het gaat om de samenhang tussen Pompenburg en het Zomerhofkwartier. Externe veiligheid is bijvoorbeeld niet relevant omdat het Zomerhofkwartier relatief ver van het spoor ligt. Ook bezonning hoeft niet in samenhang onderzocht te worden vanwege de grotere afstand. Overigens stellen wij voor het verkeers- en akoestisch onderzoek te actualiseren op basis van het meest recente verkeersmodel. Zie hiervoor ambtshalve wijzigingen 5.2 en 5.8 van deze zienswijzennota.

20.3 Bouwhoogte. Wij zijn het met de reclamant eens dat de toegestane bouwhoogte bij sommige kavels niet gemakkelijk uit de verbeelding is af te leiden. Dat heeft te maken met de bestemmingsplansystematiek. Tijdens de informatiebijeenkomst op 18 september 2023 is een presentatie gegeven om het bestemmingsplan in minder technische beelden uit te leggen, die ook te vinden is op de website Ziejeinzoho. Het bestemmingsplan sluit aan op de "lagen" uit het Masterplan. In beginsel mag overal binnen de bestemming 'Gemengd' tot 10 meter hoog gebouwd worden, dit is de LAB-laag met vooral voorzieningen. Binnen de bestemming 'Gemengd' is daarboven de LAND-laag maximaal 24 meter hoog. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn in de STAD-laag hoogteaccenten toegestaan, die met de bouwaanduidingen 1 t/m 5 zijn aangegeven. Aan de Zomerhofstraat liggen de bouwaanduidingen '1' van minimaal 30 en maximaal 45 meter en '2' van minimaal 40 en maximaal 54 meter. Aan de Vijverhofstraat is de bouwaanduiding '3' opgenomen. Hier is een hoogteaccent van minimaal 30 en maximaal 41 meter toegestaan. Aan de Teilingerstraat zijn de bouwaanduidingen '4' van minimaal 40 en maximaal 47 meter en '5' van minimaal 25 en maximaal 32 meter toegestaan. Tot slot bevat de bestemming 'Kantoor' ook een hoogteaccent van maximaal 45 meter. Voor alle hoogteaccenten geldt dat de maximale diagonaal 40 meter mag zijn. In bijlage 2 van de regels is de minimale afstand tussen de accenten vastgelegd. Hierdoor wordt wandvorming voorkomen. Binnen de bouwenveloppen kan enigszins geschoven worden met bouwmassa's. Dit is schematisch en tekstueel uitgelegd in paragraaf 4.3 van de bestemmingsplan-toelichting en juridisch vertaald in de verbeelding en regels;

20.4 Milieuonderzoek. Het onderzoek naar de luchtkwaliteit is uitgevoerd volgens de wettelijke kader en hieruit volgt dat de ontwikkeling zeer beperkt effect heeft op de bestaande luchtkwaliteit. Dit komt door het beperkte aantal autoritten dat de ontwikkeling verzorgt. Zie ook de beantwoording van 20.7;

20.5 Verkeersonderzoek. Vooropgesteld zorgt ZOHO voor een zeer beperkte verkeersgeneratie: 270 extra autoritten per etmaal. Wij hebben onderzocht of er verkeerseffecten op de Proveniersstraat of Provenierswijk te verwachten zijn. Het verkeersmodel gaat niet uit van verkeer van/naar ZOHO via de Provenierswijk. Een route via de Provenierswijk loopt niet via het hoofdwegennet, de maximumsnelheid is lager en ook de reistijd is niet korter. Dit komt ook overeen met de werkelijke situatie in ochtend- en avondspitsuren. Zowel binnen als buiten de spits gaat de kortste en snelste route richting de A13 via de Schiekade en Stadshoudersweg. De route door de Provenierswijk kost extra tijd en daarom valt niet te verwachten dat verkeer deze route neemt. Dit geldt ook voor verkeer richting bijvoorbeeld Delfshaven of Rotterdam-Zuid. De herinrichting van het Hofplein heeft hier geen invloed op. Bovenstaande is verwerkt in het verkeersonderzoek. Omdat er geen sprake is van extra verkeer door de Provenierswijk zijn geluid- en trillingseffecten ook niet te verwachten. In het verkeersonderzoek is rekening gehouden met Rise, Lumière en andere projecten in de omgeving. In dit kader merken wij nog op dat het verkeersonderzoek geactualiseerd is op basis van het meest recente verkeersmodel, waarin de herinrichting van het Hofplein en de meest recente programma's van ontwikkelingen in de omgeving verwerkt zijn. De resultaten ten opzichte van het verkeersonderzoek van het ontwerpbestemmingsplan zijn hetzelfde: de ontwikkeling ZOHO heeft geen effecten op de doorstroming van het verkeer. Bij de ambtshalve wijzigingen stellen wij voor om het geactualiseerde verkeersonderzoek op te nemen als bijlage bij het bestemmingsplan;

20.6 Bezonning. Op grond van het Afwegingskader bezonning (zie ook paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota) moet een gebied van 3x hoogte van de nieuwbouw onderzocht worden. Dit zat niet goed in het bezonningsonderzoek van het ontwerpbestemmingsplan en daarom hebben wij het bezonningsonderzoek aangepast. In een zone van ca. 160 m rondom ZOHO zijn nu toetspunten geplaatst. Daarmee sluit het onderzoek aan bij de uitgangspunten van het Afwegingskader bezonning. Zie onderdeel 3.3 en het aangepaste bezonningsonderzoek. De Provenierswijk ligt buiten deze zone en maakt dus geen onderdeel uit van het onderzoek. Vanwege de grote afstand en de ligging ten opzichte van ZOHO zijn effecten op de Provenierswijk overigens niet te verwachten;

20.7 Milieusituatie Provenierswijk. Voor geldende bestemmingsplannen is veelal gebruik gemaakt van de ruimte in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit is echter voor voorliggend bestemmingsplan niet het geval, omdat de ontwikkeling niet past in het geldende bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. In dit bestemmingsplan wordt

onderbouwd waarom de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, niet zorgt voor een toename van de concentratie van schadelijke stoffen in de buitenlucht én dat wordt voldaan aan de wettelijke eisen en het gemeentelijk beleid. Zoals in paragraaf 6.6 van de toelichting bij het bestemmingsplan is toegelicht, geldt ten aanzien van de 600 woningen en de overige functies die met het bestemmingsplan maximaal mogelijk worden gemaakt, dat wordt voldaan aan de geldende luchtkwaliteitseisen. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De bijdrage is conform de NIBM-tool (2022) van Infomil op basis van een worst case situatie 0,42 ug/m³ voor NO2 en 0,6 ug/m³ voor PM_{10}. (zie ook figuur 6.3 van de toelichting van het bestemmingsplan). Op basis daarvan is er geen nader onderzoek naar luchtkwaliteit nodig. In de toelichting zijn de heersende achtergrondconcentraties in de directe omgeving van het plangebied weergegeven (zie hiervoor figuur 6.4 van de toelichting). Wanneer de bijdrage van de ontwikkeling - zoals deze worst case uit de NIBM-tool volgt - hierbij wordt opgesteld wordt nog steeds aan de van toepassing zijnde grenswaarden voldaan, namelijk 40 ug/m³ voor NO_2 en PM_{10} en 25 ug/m³ voor $PM_{2,5}$. De totale concentraties bedragen namelijk voor NO2 maximaal 23,7 ug/m³, voor PM_{10} maximaal 18,5 ug/m³ en voor $PM_{2,5}$ maximaal 10.4 ug/m³. Volledigheidshalve wordt in aanvulling daarop aangegeven dat de heersende achtergrondconcentraties ter plaatse van de Schiekade (volgens de kaart van het CIMLK; raadpleegpaar via www.cimlk.nl/kaart, in het monitoringsjaar 2030) als volgt zijn:
- PM_{10}: < 20 ug/m³;
- NO_2: < 20 ug/m³;
- $PM_{2,5}$: < 10 ug/m³.

In de omgeving bedragen (volgens de kaarten van het CIMLK) de concentraties voor NO_2 in zowel 2020 als 2030 niet meer dan 35 ug/m³. Hiervoor geldt dat wanneer de bijdrage van de ontwikkeling hierbij wordt opgesteld (35 + 0,44 = 35,44 ug/m³) dat nog steeds aan de van toepassing zijnde grenswaarden (40 ug/m³) wordt voldaan. Hetzelfde geldt voor PM_{10}, waarvan de concentraties lager zijn. Ook voor $PM_{2,5}$ is niet de verwachting dat de bijdrage van extra verkeer leidt tot een overschrijding van de grenswaarde van 25 ug/m³ op basis van de totale concentratie < 15 ug/m³. Uit de heersende achtergrondconcentraties alsmede uit analyses van het RIVM volgt overigens dat de luchtkwaliteit de komende jaren gaat verbeteren door vermindering van uitstoot. Aangezien het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, in de huidige situatie geen sprake is van overschrijding van de heersende achtergrondconcentraties en voor de komende jaren een verdere verbetering wordt verwacht, is het bestemmingsplan aanvaardbaar wat betreft luchtkwaliteit.

Voorstel
Wij stellen voor onderdeel 20.5 van deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan als onderstaand aan te passen. Verder stellen wij voor onderdelen 20.1, 20.2, 20.4 en 20.6 van deze zienswijze ongegrond te verklaren en onderdelen 20.3 en 20.7 ter kennisgeving aan te nemen.

Toelichting
- Paragraaf 6.4 wordt aangevuld met een passage over de verspreiding van het verkeer door de Provenierswijk (zie ambtshalve wijziging 5.2);
- Het verkeersonderzoek in bijlage 7 van de toelichting wordt aangevuld met een onderzoek naar de verspreiding van het verkeer door de Provenierswijk (zie ambtshalve wijziging 5.2).

4.21 Zienswijze 21 – Reclamant 21, ontvangen d.d. 11 oktober 2023

Samenvatting
De reclamant woont al lange tijd aan de Teilingerstraat en maakt bezwaar tegen de hoge bouwhoogte aan de Teilingerstraat (maar niet tegen de gebiedsontwikkeling als geheel).

21.1 Hoogteaccenten Teilingerstraat en bezonning. De hoogbouw van 47 en 32 m zorgt ervoor dat de bezonning terugloopt van 5 naar 2 uur. De reclamant vreest dat de straat koud, donker en winderig zal worden. Het lijkt erop dat de gemeente de kant kiest van de ontwikkelaars, terwijl de gemeente de belangen van de omwonenden zou moeten beschermen. Ook heeft de reclamant vraagtekens bij de typologische afweging, onderdeel van de toets aan het Afwegingskader. Het is vreemd dat een afname van bezonning in een stadswijk met een hoge dichtheid beter te verdedigen is dan een afname van bezonning in een tuindorp.

21.2 Participatie. Aanvankelijk zou vanaf de Zomerhofstraat van hoog naar laag aan de Teilingerstraat gebouwd worden. Halverwege het ontwerpproces is daar opeens van afgestapt. De ontwikkelaar heeft aangegeven

dat hiervoor gekozen is om een zonnig binnenterrein voor spelende kinderen te realiseren, terwijl dit ten koste gaat van de kinderen die nu in een zonnige Teilingerstraat spelen. Ook heeft de reclamant opmerkingen over de participatie. Tijdens de contactmomenten met de ontwikkelaar is door de ontwikkelaar telkens aangegeven dat er geen mogelijkheden zijn om het ontwerp aan te passen. Dit vanwege de tender of om stedenbouwkundige redenen.

Reactie gemeente

21.1 Hoogteaccenten Teilingerstraat en bezonning. In paragraaf 3.3 geven wij een uitleg over de afname van de bezonning en waarom wij dat aanvaardbaar vinden, en in paragraaf 3.5 geven wij een uitleg over de hoogteaccenten aan de Teilingerstraat. Wij erkennen de afname van bezonning aan de Teilingerstraat en begrijpen dat dat gevolgen heeft voor het woongenot, maar benadrukken dat er een belangenafweging heeft plaatsgevonden. Wij staan achter het concept met hoogteaccenten aan de Teilingerstraat, het is niet zo dat enkel de belangen van de ontwikkelaar doorwerken in de plannen. Over de typologische afweging nog het volgende. Hogere bebouwing is qua ruimtelijke impact over het algemeen beter passend in centrumgebieden en stadswijken met een hoge dichtheid dan in gebieden met alleen grondgebonden woningen. Hogere bebouwing is in het centrum en de dichtbebouwde stadswijken minder gebiedsvreemd en stedenbouwkundig goed inpasbaar, te meer omdat er vaak al hogere bebouwing aanwezig is. ZOHO wordt een overgangszone tussen de dichtbebouwde stadswijken en het centrum. In de directe omgeving zijn ook al hogere gebouwen aanwezig, bijvoorbeeld Technikon en Akragon. Het betreft hier geen tuindorpen of jaren '70 bebouwing met overwegend of alleen maar laagbouw. Daar wordt meer terughoudend omgegaan met hogere bebouwing omdat de ruimtelijke impact hier veel groter is. Om die reden zijn de regels van het afwegingskader hier ook strenger.

21.2 Participatie. Voor een algemene uitleg over het participatieproces verwijzen wij naar paragraaf 3.7 van deze zienswijzennota. In paragraaf 3.5 leggen wij uit waarom gekozen is voor de hoogteaccenten aan de Teilingerstraat. Wij erkennen de afname van de bezonning aan de Teilingerstraat en begrijpen dat dit gevolgen heeft voor het speelklimaat voor kinderen, maar daar staat tegenover dat er sport-, spel- en recreatiemogelijkheden worden toegevoegd in ZOHO, waar alle buurtbewoners en -kinderen welkom zijn.

Voorstel

Wij stellen voor onderdelen 21.1 en 21.2 van deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

4.22 Zienswijze 22 – DAS namens reclamant 22, ontvangen 24 oktober 2023 (aanvulling pro-forma)

Samenvatting

De reclamant woont aan de Teilingerstraat en heeft om diverse redenen bezwaar tegen het bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning.

22.1 Uitzicht. Het bestemmingsplan maakt kantoorgebouwen tot 45 meter hoog en binnen de bestemming 'Gemengd' een gebouw van 33 meter. Deze nieuwbouw zal het uitzicht van de reclamant doen verdwijnen;

22.2 Bezonning. De huidige panden tegenover de reclamant hebben een hoogte van 14,5 meter. De nieuwbouw van 47 en 33 meter aan de overzijde van de Teilingerstraat zorgt ervoor dat de bezonning drastisch afneemt. Overigens is de bouwhoogte volgens de verbeelding 45 meter. Er wordt net voldaan aan de norm van 2 uur uit het Afwegingskader bezonning maar hiermee is niet gezegd dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Er zou aan de Provenierswijkregel getoetst moeten worden omdat de situatie aan de Teilingerstraat vergelijkbaar is met die aan de Agniesestraat. Ook is de norm afkomstig uit de Rotterdamse Hoogbouwvisie, terwijl die visie hier niet van toepassing is. Er is niet onderzocht wat de effecten van de afname van bezonning op de dubbele rij platanen in de straat;

22.3 Windhinder. Er ontstaat volgens de reclamant meer windhinder dan uit het onderzoek volgt. In de Zomerhofstraat en Vijverhofstraat ontstaat volgens de reclamant het windklimaat 'slecht'. Om windhinder te voorkomen zou beter minder hoog gebouwd kunnen worden, in plaats van het treffen van maatregelen zoals het plaatsen van schermen. Zonder zon en met onevenredig veel windhinder wordt de Teilingerstraat minder aantrekkelijk om te verblijven. Dit is nadelig voor de sfeer, die sowieso al onder druk komt vanwege de hoogbouw;

22.4 Parkeren. Het is niet duidelijk hoeveel fietsparkeerplaatsen er komen en of voldaan wordt aan de fietsparkeernorm. Ook is niet duidelijk of er ook parkeerplaatsen komen voor de overige functies behalve woningen. Verder is niet duidelijk of het plan ook voorziet in de parkeerbehoefte van de niet-woonfuncties;

22.5 Omgevingsvergunning. De zienswijze richt zich ook op de ontwerp-omgevingsvergunning. Er zijn geen inhoudelijke gronden aangegeven met betrekking tot de omgevingsvergunning.

Reactie gemeente

22.1 Uitzicht. Wij begrijpen dat de nieuwbouw gevolgen heeft voor het uitzicht van de reclamant. Er bestaat in Nederland echter geen recht op vrij uitzicht. De afstand tussen de reclamant en de nieuwbouw bedraagt overigens ca. 30 meter. Dit is voor Rotterdam een vrij forse afstand, zeker in de stadswijken;

22.2 Bezonning. Voor onze reactie op dit deel van de zienswijze verwijzen wij in eerste instantie naar paragraaf 3.3 van de thematische beantwoording. Wij erkennen de afname van bezonning aan de Teilingerstraat en begrijpen dat dat gevolgen heeft voor het woongenot, maar benadrukken dat er een belangenafweging heeft plaatsgevonden. Ten aanzien van de Provenierswijkregel het volgende. De Provenierswijkregel is door toenmalig wethouder Karakus als norm gesteld voor de bezonningseffecten van de nieuwbouw in Rotterdam Central District (RCD) op de Provenierswijk. Deze regel is enkel en alleen van toepassing op de Provenierswijk in relatie tot de bebouwing in RCD. Voor het Zomerhofkwartier geldt – net zoals voor de rest van Rotterdam – het Afwegingskader bezonning. Het Afwegingskader is ook van toepassing op gebieden die buiten de Hoogbouwvisie vallen, waarbij overigens de normen in het Afwegingskader zijn afgeleid van de Hoogbouwvisie. Tot slot nog over de bouwhoogte op de verbeelding die de reclamant noemt. De bouwhoogte van 45 m op de verbeelding geldt voor kavel 5.0, het pand met de bestemming Kantoor op de hoek Vijverhofstraat/Zomerhofstraat. Aan de Teilingerstraat mag tot 47 en 32 m hoog gebouwd worden;

22.3 Windhinder. Voor onze reactie op dit deel van de zienswijze verwijzen wij naar paragraaf 3.4 van de thematische beantwoording. Wat betreft de maatregelen die het windhinderonderzoek uitwijst het volgende. Maatregelen zijn alleen nodig in de Vijverhofstraat en Zomerhofstraat, en alleen indien er terrassen en/of gebouwingangen aan die straten gerealiseerd worden. Het gaat om betrekkelijk kleinschalige en goed uitvoerbare maatregelen zoals gebouwingangen in een nis plaatsen en terrasschermen. Het onderzoek wijst niet uit dat deze maatregelen niet meer nodig zijn bij een lagere bouwhoogte, dus de stelling van de reclamant kan niet onderbouwd worden. Aan de Teilingerstraat zijn deze maatregelen niet nodig omdat het windklimaat daar niet verandert. Bovendien zal de sfeer in de Teilingerstraat naar verwachting verbeteren met kwalitatieve nieuwbouw, met een goede invulling voor de begane grond;

22.4 Parkeren. Voor een algemene uitleg over het bepalen van de parkeerbehoefte wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze zienswijzennota. De 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' is van toepassing op het bestemmingsplan. Bij de aanvragen omgevingsvergunning wordt de parkeereis voor auto's en fietsen berekend en getoetst, voor alle aangevraagde functies. In verband met de benodigde fysieke ruimte heeft de ontwikkelaar vooraf berekend hoeveel autoparkeerplaatsen er nodig zijn. Voor de totale ontwikkeling (wonen en niet-wonen op alle kavels) zijn 120 autoparkeerplaatsen nodig. Er worden 121 parkeerplaatsen gerealiseerd in de centrale parkeer-HUB op kavel 1.0, waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd. De fietsparkeerbehoefte wordt, in tegenstelling tot het autoparkeren per bouwblok georganiseerd. Ook dit wordt getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning. De eis bij voor kavel 1.0 en 4.0, waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd, betreft 506 fietsparkeerplaatsen; er worden er 630 gerealiseerd.

22.5 Omgevingsvergunning. De zienswijze bevat geen inhoudelijke gronden met betrekking tot de omgevingsvergunning. Wij nemen de zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunning dan ook ter kennisgeving aan.

Voorstel

Wij stellen voor onderdeel 22.3 ongegrond te verklaren en onderdelen 22.1, 22.2 en 22.4 ter kennisgeving aan te nemen.

4.23 Zienswijze 23 – Reclamant 23

Samenvatting

De reclamant woont aan de Teilingerstraat. De bezonning van de straat en woningen gaat achteruit, dit zorgt voor een verslechtering van het woon- en leefklimaat. De openbare ruimte wordt somber. Verzocht wordt het hoogteaccent van 47 meter ergens anders te realiseren.

Reactie gemeente

Voor onze reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar paragrafen 3.3 (bezonning) en 3.4 (windhinder) van deze zienswijzennota. Wij erkennen de afname van bezonning aan de Teilingerstraat en begrijpen dat dat gevolgen heeft voor het woongenot, maar benadrukken dat er een belangenafweging heeft plaatsgevonden. In paragraaf 3.5 leggen wij uit waarom het hoogteaccent aan de Teilingerstraat komt.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

4.24 Zienswijze 24 – Van der Eijk Beheer B.V.

Van der Eijk Beheer (hierna reclamant) is eigenaar van het perceel Schoterbosstraat 11. Het perceel is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf', conform het huidig gebruik. Reclamant komt via een aantal overwegingen tot een samenvattend verzoek het bestemmingsplan Zomerhofkwartier niet vast te stellen, maar conform het Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen de gehele gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier over te doen, inclusief de plot van reclamant. Hiervoor worden een aantal redenen gegeven. De zienswijze richt zich ook op de ontwerp-omgevingsvergunning.

24.1 Initiatief herontwikkeling Schoterbosstraat 11. In 2018, nog voor de tender, heeft reclamant de gemeente aangegeven zijn plot te willen herontwikkelen. Reclamant mag los van de gebiedsontwikkeling de kavel ontwikkelen. In de periode 2019-2023 heeft reclamant meerdere malen met de gemeente overlegd over het te ontwikkelen kavel. In 2019 is de ontwikkelvisie ZOHOog gepresenteerd, en in 2021 is er een nieuw ambitiedocument voorgelegd. In 2021 heeft reclamant een voorstel gedaan aan de gemeente om samen met DUWO 150 studentenwoningen op de plot te bouwen. De gemeente heeft tot op heden nooit duidelijkheid gegeven over medewerking aan dit initiatief. Volgens reclamant is er grote behoefte aan studentenwoningen. Dit wordt door het bestuur beaamd. Ook heeft reclamant meerdere verzoeken gedaan samen met de ontwikkelaar op te trekken in de gebiedsontwikkeling, maar zijn verzoeken zijn genegeerd. Reclamant heeft in februari 2023 verzocht om de coördinatieregeling ook van toepassing te laten zijn op hun kavel. In juni 2023 is de wethouder benaderd voor een doorbouwimpuls. Behalve studentenwoning gaat het initiatief nu ook uit van maatschappelijke functies. Op 8 september is er vanuit het gemeentelijke projectteam een concept-voorovereenkomst opgesteld waarin wederom het Masterplan is genoemd als kader voor de herontwikkeling van de kavel. Reclamant heeft geprobeerd dit aangepast te krijgen maar dat is tot op heden niet gelukt. De voorovereenkomst is daarom nog niet ondertekend. De conserverende bestemming die nu in het ontwerpbestemmingsplan op het perceel is opgenomen volstrekt onwenselijk omdat de gemeente al sinds 2018 op de hoogte is van de mogelijke herontwikkeling;

24.2 Relatie met het Masterplan. In de tenderopdracht van 2019 is aangegeven dat er een plan ontwikkeld moest worden zonder de private gronden, waaronder die van reclamant. In 2021 is het Masterplan door de ontwikkelaar opgesteld waarin, in afwijking van de tender, de grondpositie van reclamant wordt genegeerd en er ontwikkelmogelijkheden en openbare ruimte zijn ingetekend op de plot. Reclamant vindt dit onrechtmatig. Ook is beschreven dat de beeldkwaliteit en bouwenveloppe van het Masterplan van toepassing is op de kavel van reclamant, zonder dat daarover overlegd is. Door de vaststelling van het Masterplan door B&W neemt de gemeente de kaders die door de ontwikkelaar bedacht zijn voor de kavel van reclamant één op één over;

24.3 Welstandparagraaf. Ook in de Welstandsparagraaf uit 2022 wordt geen rekening gehouden met de belangen van reclamant. Hierin zijn dezelfde afbeeldingen gebruikt als in het Masterplan, dit vindt reclamant onrechtmatig. Reclamant vraagt zich af hoe de omgevingsvergunning voor bouwen die tegelijk ter inzage heeft gelegen getoetst kan worden zonder stedenbouwkundig plan, Nota van Uitgangspunten of vastgestelde welstandsparagraaf. Er is alleen een stedenbouwkundige visie in het Masterplan en een nog niet vastgestelde welstandsparagraaf;

24.4 Gemeentelijke procedures. Het door B&W vastgestelde Masterplan is kritisch ontvangen in de raad op 24 februari 2022. Er zijn twee moties aangenomen. Eén van de moties is 'Volgorde op orde'. Deze is recentelijk afgedaan met het Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen. Volgens dit model wordt er pas na de vaststelling van een Masterplan door de raad een stedenbouwkundig plan gemaakt, wat ter informatie of ter besluitvorming naar de raad gaat en vervolgens weer de input vormt voor het wijzigen van de Nota van Uitgangspunten, bestemmingsplan en welstandsparagraaf. Verder dient een Masterplan op basis van het Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen vastgesteld te worden door de raad en niet (alleen) door B&W. Bij het ambitiedocument uit 2021 heeft reclamant het

besluitvormingsmodel (onderdeel Projectontwikkeling) wel toegepast. Voor de grotere gebiedsontwikkeling is het onderdeel 'Gebiedsontwikkeling' van toepassing. Het zou goed zijn als er op basis van het Besluitvormingsmodel een duidelijk onderscheid gemaakt werd tussen Gebiedsontwikkeling (ZOHO) en Projectontwikkeling (Schoterbosstraat 11). Reclamant verzet zich ertegen dat het Masterplan als kader voor de ontwikkeling van zijn plot wordt gehanteerd. De herontwikkeling van Schoterbosstraat 11 is een autonome ontwikkeling die zeker rekening zal houden met de gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier door de ontwikkelaar/gemeente, maar is hier heel nadrukkelijk geen onderdeel van. De herontwikkeling van Schoterbosstraat zal ook tot een verdere verdichting van het Zomerhofkwartier leiden. Reclamant wenst dat zijn plot een zelfstandig proces doorloopt volgens het Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen vanaf de start, met een eigen ambitiedocument. Doordat dit onderscheid er niet is worden verzoeken van reclamant om samen te werken met de gemeente en ontwikkelaar genegeerd;

24.5 Participatie, bouwhoogte en programma. Het niet volgen van het Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen zorgt volgens reclamant voor vertraging, een verstoorde procesgang en verminderde participatie. Door de verminderde participatie is er nu een hogere bouwhoogte en meer programma in het bestemmingsplan opgenomen (54 m en 73.800 m² bvo) dan geformuleerd in de tenderopdracht (50 m en 67.000 m² bvo). Ook besteedt de ontwikkelaar in algemene zin te weinig aandacht aan participatie, getuige de website van het proces;

24.6 Verkeer, parkeren en bedrijfsbelang. Hoewel reclamant graag wil samenwerken en de ontwikkeling van ZOHO onderschrijft, zit reclamant door de conserverende bestemming in een positie dat de bedrijfsbelangen beschermd moeten worden. Doordat de openbare ruimte rondom het bedrijf autoluw wordt is het bedrijf minder goed bereikbaar, wat de huidige bedrijfsvoering onmogelijk maakt. Ook zit de verkeersaantrekkende werking van het bedrijf niet in het verkeersonderzoek;

24.7 Resumerend. Reclamant is de eigenaar van het perceel Schoterbosstraat 11. Reclamant wil meedoen met de gebiedsontwikkeling, maar heeft een conserverende bestemming gekregen. In 2018 (nog voor de tender) heeft reclamant bij de gemeente aangegeven de plot Schoterbosstraat 11 te willen ontwikkelen. De tenderopdracht gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier was dan ook zonder de particuliere plotten, waaronder die van reclamant. In de periode 2019-2023 heeft reclamant meermalen met de gemeente overlegd over het te ontwikkelen kavel. Ook heeft reclamant meerdere verzoeken gedaan samen met de ontwikkelaar op te trekken in de gebiedsontwikkeling. Samenvattend verzoekt reclamant de gemeenteraad het bestemmingsplan niet vast te stellen en de stappen van de gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier over te doen. De voornaamste reden om het bestemmingsplanproces over te doen is het niet volgen van het Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen. De secundaire reden is dat een conserverende bestemming stuit op bezwaren inzake de bereikbaarheid en toegankelijkheid en de herontwikkeling van de eigen locatie zal vertragen. Het overdoen van de stappen van de Gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier conform het huidige Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen geeft de Schoterbosstraat 11 ruimte om de noodzakelijke stappen te doorlopen, zodat een integraal bestemmingplan of omgevingsplan Zomerhofkwartier kan worden doorlopen;

24.8 De zienswijze richt zich ook op de ontwerp-omgevingsvergunning. Er zijn geen inhoudelijke gronden aangegeven met betrekking tot de omgevingsvergunning.

Reactie gemeente

24.1 Initiatief herontwikkeling Schoterbosstraat 11. Reclamant heeft inderdaad meerdere voorstellen aan de gemeente gepresenteerd sinds 2019. Op die voorstellen heeft reclamant mondelinge en schriftelijke (mail) reacties van de gemeente gekregen. De gemeente staat positief tegenover herontwikkeling van deze locatie van beperkte omvang. De ontwikkeling moet echter ruimtelijk en programmatisch inpasbaar zijn. De gedane voorstellen waren dat niet. Binnen het tot 2023 geldende beleid ten aanzien van studentenhuisvesting, vastgelegd in de Woonvisie Rotterdam 2030 (december 2016) voldeed het Zomerhofkwartier niet aan de criteria als locatie voor studentenhuisvesting. Momenteel is het Rotterdams Kwaliteitsbeleid Studentenhuisvesting van toepassing, hierin is vastgelegd dat studentenhuisvesting gewenst is op alle locaties in de buurt van onderwijsinstellingen en OV-knooppunten. Daardoor is het nu mogelijk ook op deze locatie studentenhuisvesting te realiseren, mits ruimtelijk inpasbaar. Dit is met reclamant gedeeld. Reclamant wenst echter tot op het moment van het indienen van deze zienswijze hoger te bouwen dan het Masterplan aangeeft en/of los daarvan op deze locatie ruimtelijk inpasbaar is. Het Masterplan geeft voor deze locatie hoogten aan van 16 tot 25 meter. De gemeente heeft o.a. voorstellen ontvangen met hoogten van 150, 100 en 70 meter, tussen de 70 en 30 meter en afgelopen oktober tussen de 54 en 23 meter. De gemeente heeft een concept-

voorovereenkomst aan reclamant gestuurd op 12 juli 2023, met een aanvulling op 8 september 2023, met het doel om in gezamenlijkheid tot een Nota van Uitgangspunten (NvU) te komen, passend binnen het Masterplan/de gebiedsontwikkeling van het Zomerhofkwartier. Het is niet reëel om in de voorovereenkomst, die bedoeld is om de gemeentelijke kosten te dekken, bij voorbaat op te nemen dat in de NvU een grotere hoogte wordt onderzocht dan aanvaardbaar wordt geacht. De gemeente staat nog steeds positief tegenover het in samenspraak met reclamant opstellen van een NvU ten behoeve van een realistische herontwikkeling van zijn plot. In de periode 2019 - 2021 hebben de ontwikkelaar en reclamant meermaals overlegd over mogelijkheden tot samenwerken binnen de contractuele situatie verbonden aan de tender, of over verkoop/aankoop van de plot van reclamant. Partijen zijn daarover niet tot overeenstemming gekomen. Reclamant kan geen (ontwikkel)rechten ontlenen aan een tender die door een andere partij is doorlopen en gewonnen. Uit voorgaande volgt dat de eventuele herontwikkeling van reclamant zich niet in een stadium bevindt dat hij in februari 2023 meegenomen had kunnen worden in het raadsbesluit over Coördinatie of in het ontwerpbestemmingsplan;

24.2 Relatie met het Masterplan. Het Masterplan is opgesteld als uitwerking van het winnende tenderbod en de op basis daarvan gesloten overeenkomsten. De tender zelf betrof de door Havensteder te verkopen plots en één plot van de gemeente. Gevraagd werd echter om ook een visie te geven op het Plangebied inclusief de particuliere plots waaronder die van reclamant, alsmede een visie op de relatie met de omgeving, het Studiegebied. De visie op het Plangebied is in het Masterplan verbeeld. Reclamant heeft bezwaar tegen de afbeeldingen waarin de ruimtelijk meest gewenste situatie wordt verbeeld, waarbij zijn eigendom deels als openbare ruimte wordt afgebeeld. Het is begrijpelijk dat reclamant dit onplezierig vindt, maar in het Masterplan, hoofdstuk 12 Ontwikkelstrategie, paragraaf "Omgang met derden" is de ruimtelijk gewenste situatie aangegeven, wanneer de plot van reclamant niet is verworven door de ontwikkelaar. Met de vaststelling van het Masterplan door ons college op 5 oktober 2021 is het Masterplan een beleidsvoornemen van ons college geworden;

24.3 Welstandsparagraaf. De afbeeldingen uit het Masterplan zijn ook gebruikt als ruimtelijke onderlegger voor de (concept) Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier. Een welstandsparagraaf doet echter geen uitspraken over de exacte verkaveling, maar over de architectonische criteria waaraan de Commissie voor Welstand en Monumenten aanvragen omgevingsvergunning in dit ontwikkelgebied toetst. Het bestemmingsplan/ omgevingsplan is bepalend voor wat op welke plek gebouwd mag worden. De aanvraag omgevingsvergunning voor kavel 1.0 + 4.0 is getoetst aan het ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier en aan de redelijke eisen van welstand, op basis van de Welstandsnota Rotterdam. De (concept) Welstandparagraaf Zomerhofkwartier is uw raad in november 2022 ter besluitvorming aangeboden, besloten is deze gelijk met het bestemmingsplan te behandelen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft de ontwikkelaar de (concept) welstandparagraaf al wel in acht genomen, in verband met de gewenste kwaliteit van de gebiedsontwikkeling;

24.4 Procedures. Voor onze reactie op deze zienswijze verwijzen wij ten aanzien van het vaststellen van het Masterplan naar paragraaf 3.2 van deze zienswijzennota. Naar aanleiding van vragen over de genomen processtappen in het project Zomerhofkwartier en het gegeven dat er geen uniform besluitvormingsmodel was voor de processtappen in projecten, heeft de raad de motie “Volgorde op orde” aangenomen. Deze motie heeft geleid tot het opstellen van een Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen. De twee modellen “huidig” (vanaf vaststelling tot ingang van de Omgevingswet) en “nieuw” (vanaf het ingaan van de Omgevingswet in 2024) waren in oktober 2022, ten tijde van het indienen van deze zienswijze, nog onderwerp van bespreking in de raad, waarmee de motie nog niet was afgedaan. Genoemde modellen bestonden nog niet toen de tender eind 2018 werd uitgezet, de voorlopige en definitieve gunning in 2019 en 2020 plaatsvonden, het Masterplan 5 oktober 2021 werd vastgesteld, waarna het opstellen van het bestemmingsplan Zomerhofkwartier werd gestart. Het Masterplan vormt het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van het gebied, inclusief de in het gebied liggende plot van reclamant. Het vormt daarmee tevens het Ambitiedocument voor de plot van reclamant, die midden in het gebied ligt aan het centrale plein. Voor de Projectontwikkeling van reclamant kan volgens het Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen (“nieuw”) een Nota van Uitgangspunten worden opgesteld. Na vaststelling daarvan kan een vervolgtraject kan worden ingezet, met onder andere een anterieure overeenkomst en planologische procedure;

24.5 Participatie, bouwhoogte en programma. Voor een algemene uitleg over het participatieproces verwijzen wij naar paragraaf 3.7 van deze zienswijzennota. Voor de bouwhoogte verwijzen wij naar paragraaf 3.5 van deze zienswijze, waar wordt uitgelegd dat als gevolg van de participatie de hoogte aan de Zomerhofstraat wat is verhoogd boven de 50 meter, om de hoogte aan de Teilingerstraat wat te kunnen

verlagen. Voor wat betreft het programma verwijzen wij naar onderdeel 3.2 van deze zienswijzennota, waar is toegelicht hoe tender en bestemmingsplan zich tot elkaar verhouden;

24.6 Verkeer, parkeren en bedrijfsbelang. De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' in het ontwerpbestemmingplan Zomerhofkwartier levert geen belemmering voor de bereikbaarheid van het perceel van reclamant. Het bestemmingsplan regelt niet welke delen van de openbare ruimte verkeersluw worden ingericht. Dat wordt in een later stadium bepaald via het nog op te stellen Inrichtingsplan, verkeersbesluiten en eventueel wegonttrekkingen. De verkeersbewegingen van bestaande functies, waaronder het bedrijf van reclamant, zitten in het verkeersmodel en zijn zodoende onderdeel van het verkeersonderzoek bij het (ontwerp)bestemmingsplan;

24.7 Resumerend. Het Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen bestond nog niet toen de tender eind 2018 werd uitgezet, de voorlopige en definitieve gunning in 2019 en 2020 plaatsvonden en het Masterplan in 2021 werd vastgesteld, waarna het opstellen van het bestemmingsplan Zomerhofkwartier is ingezet. Reclamant en de winnaar van de tender hebben geen overeenstemming kunnen bereiken over een vorm van samenwerking of verkoop/aankoop. Reclamant kan geen (ontwikkel)rechten ontlenen aan het winnen van een tender door derden. De gemeente staat positief tegenover herontwikkeling van het huidige pand van reclamant, de ontwikkeling moet echter ruimtelijk en programmatisch inpasbaar zijn. Daarover is nog geen overeenstemming. Om die reden kon onder andere geen anterieure overeenkomst met reclamant worden gesloten en is de locatie van reclamant in het ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier conserverend bestemd. De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' in het (ontwerp)bestemmingplan Zomerhofkwartier geeft geen belemmering voor de toegankelijkheid van het perceel van reclamant. De conserverende bestemming vertraagt de herontwikkeling van de plot van reclamant niet, waarvoor te zijner tijd een eigen procedure kan worden doorlopen. Omgekeerd zou het wachten op overeenstemming over de ontwikkeling van de plot van reclamant de realisatie van het Zomerhofkwartier wel vertragen. Wij zien geen reden het verzoek van reclamant in te willigen om het bestemmingsplan niet vast te stellen en de gebiedsontwikkeling over te doen. Ook is niet duidelijk hoe dit verzoek zich verhoudt tot het standpunt van reclamant om juist een eigenstandige ontwikkeling te willen doorlopen;

24.8 De zienswijze bevat geen inhoudelijke gronden met betrekking tot de omgevingsvergunning. Wij nemen de zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunning dan ook ter kennisgeving aan.

Voorstel
Wij stellen voor onderdeel 24.2, 24.3, 24.5, 24.6 en 24.7 ongegrond te verklaren en onderdelen 24.1 en 24.4 ter kennisgeving aan te nemen.

4.25 Zienswijze 25 – Reclamant 25

Samenvatting
De reclamanten wonen al lange tijd aan de Almondestraat, tegenover de gebiedsontwikkeling. Zij hebben een aantal opmerkingen over het bestemmingsplan en vragen in algemene zin om het bestemmingsplan aan te passen zodat het meer rekening houdt met de belangen van de reclamanten.

25.1 Positieve effecten. Reclamanten staan in principe positief tegenover de ontwikkeling en hopen dat de drugsproblematiek verdwijnt zodat de veiligheid in de buurt verbetert. Ook begrijpen zij de behoefte aan nieuwe woningen;

25.2 Bezonning. Er zijn zorgen over de afname van de bezonning in relatie tot de gezondheid van de reclamanten. Het bezonningsonderzoek wijst uit dat de appartementen van de reclamanten minder dan twee (2) uur licht per dag zullen ontvangen. Zij vragen zich af in hoeverre er rekening gehouden wordt met hun belangen en woonplezier, en of het juist is dat de voordelen van de nieuwbouw opwegen tegen de benadeling van de bestaande woningen. Iedereen heeft recht op woonplezier en zonlicht.

25.3 Privacy. De nieuwbouw zorgt ook voor een sterke afname van privacy, nieuwe bewoners hebben direct zicht op slaapkamers en balkons. Dit zorgt voor stress, aantasting van het gevoel van veiligheid en verminderd woongenot;

25.4 Bouwoverlast. De bouw zorgt voor een risico op geluids- en bouwoverlast.

25.5 Verkeer en parkeren. Er wordt verzocht rekening te houden met parkeer- en verkeersproblemen.

Reactie gemeente

25.1 Positieve effecten. Wij zijn verheugd dit te horen en waarderen het dat de reclamanten ook begrip hebben voor andere belangen, zoals de woningbouwopgave;

25.2 Bezonning. Voor onze reactie op deze zienswijze verwijzen wij naar paragraaf 3.3 (bezonning) van deze zienswijzennota. Wij erkennen de substantiële afname aan de Almondestraat en begrijpen dat dat gevolgen heeft voor het woongenot, maar benadrukken dat er een belangenafweging heeft plaatsgevonden;

25.3 Privacy. Wij erkennen dat het uitzicht van de reclamanten behoorlijk verandert en kunnen ons voorstellen dat reclamanten vrezen voor verlies van privacy. Wij verwachten evenwel dat de voordelen van de gebiedsontwikkeling één en ander zal compenseren. De kavel tegenover de reclamanten is een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling, en kan niet zomaar achterwege gelaten worden;

25.4 Bouwoverlast. Bouwoverlast is een uitvoeringsaspect, dit wordt niet onderzocht in het kader van het bestemmingsplan. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een zogenaamd BLVC-plan opgesteld. Hierin zijn maatregelen opgenomen om overlast zo veel mogelijk te voorkomen. Daarnaast zijn er wettelijke regels vastgelegd in het Bouwbesluit (wetgeving tot 2024) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (wetgeving vanaf 2024) waarmee rekening gehouden moet worden. De regels gaan over tijden en geluidproductie van de werkzaamheden. Overlast wordt hiermee zo veel mogelijk voorkomen.

25.5 Verkeer en parkeren. Voor een uitleg over het parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze zienswijzennota.

Voorstel
Wij stellen voor deze zienswijze ter kennisgeving aan te nemen.

5. Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan "Zomerhofkwartier" is behalve als gevolg van ingediende zienswijze, ook om ambtshalve redenen op onderdelen aangepast. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van deze wijzigingen en de achterliggende reden daarvoor. Hier onder zijn de ambtshalve wijzigingen kort inhoudelijk beschreven. In hoofdstuk 6 van deze zienswijzennota (overzicht van wijzigingen) zijn de voorgestelde wijzigingen volledig geformuleerd.

Ambtshalve zijn bovendien enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen in de toelichting (spelfouten, niet lopende zinnen) doorgevoerd. Het betreft geen inhoudelijke wijzigingen. Deze vragen dan ook niet om nadere toelichting.

5.1 Technische wijzigingen regels

Voorgesteld wordt om de regels uit het bestemmingsplan ter verduidelijking als volgt te wijzigen:

1. *Artikel 1.18 (definitie bruto vloeroppervlak)*
   In de regels is een begripsdefinitie van brutovloeroppervlak opgenomen. Voor een aantal functies wordt het oppervlak namelijk beperkt in m^2 bruto vloeroppervlak. Uitgangspunt is dat conform NEN 2580 wordt gemeten. Voorgesteld wordt om dit volledigheidshalve aan de definitie in artikel 1.18 toe te voegen, zodat hier geen verwarring over kan bestaan.

2. *Artikel 1.43 (definitie openbaar nutsvoorzieningen)*
   In het bestemmingsplan is een definitie van openbaar nutsvoorzieningen opgenomen. Aangezien het wenselijk is om zowel openbaar als niet-openbare nutsvoorzieningen toe te staan, is het voorstel om niet te spreken van 'openbaar nutsvoorzieningen' maar 'nutsvoorzieningen'. Voorgesteld wordt om de definitie in artikel 1.18 en overeenkomstig de artikelen 4.1 sub r, 5.1 sub i en 6.1 sub d hierop aan te passen.

3. *Artikel 4.2.2 sub b en 5.2.2 sub b (bouwregel 'gevellijn')*
   In artikel 4.2.2 sub b (bestemming "Gemengd") is een regeling opgenomen voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'. De regel is onduidelijk geformuleerd. Voorgesteld wordt om de zinssnede "parallel aan" te vervangen door "ter plaatse van", zodat geen verwarring over de interpretatie van de regel kan bestaan. In artikel 5.2.2 sub b (bestemming "Kantoor") is per abuis eenzelfde regeling voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' opgenomen, hoewel een gevellijn in de bestemming "Kantoor" op de verbeelding ontbreekt. Voorgesteld wordt daarom om deze regel te laten vervallen.

4. *Artikel 2.5 (definitie diagonaal)*
   Voor de bouwhoogtes wordt o.a. gewerkt met het begrip 'diagonaal'. Om te verduidelijken wat onder 'diagonaal' wordt verstaan en hoe dit moet worden gemeten, wordt voorgesteld om een definitie onder 'wijze van meten' toe te voegen. Het nieuwe artikel krijgt nummer 2.6.

5. *Artikel 4.2.2 sub l en 5.2.2 sub d (bouwregel uitstekende delen) en 4.2.2 sub o (parkeergarage)*
   In artikel 4.2.2 sub l en 5.2.2 sub d is een bouwregel voor uitstekende delen opgenomen. Het is niet wenselijk dat een balkon uitkraagt buiten het bouwvlak of buiten het maatvoeringsaanduidingsvlak dat geldt voor het gebouw waaraan een balkon hangt. Ter verduidelijking wordt voorgesteld om de bouwregels voor uitstekende delen te verduidelijken door naast de verwijzing naar bouwvlakken, ook een verwijzing naar de maatvoeringsaanduiding op te nemen.
   In artikel 4.2.2 sub o is een voorwaardelijke verplichting tot het realiseren van een parkeergarage opgenomen. Een parkeergarage moet gerealiseerd zijn, voordat de gronden in gebruik mogen worden genomen voor de toegestane functies. Voorgesteld om de formulering in de regel aan te scherpen, zodat hier geen verwarring over bestaat.

6. *Artikel 4.6 (voorwaardelijke verplichting horecaterrassen)*
   In artikel 4.6 is bepaald dat er alleen nieuwe terrassen gerealiseerd mogen worden als voldaan wordt aan wet- en regeling voor stemgeluid van terrassen. In de regeling is nu niet opgenomen dat er per afzonderlijk terras voldaan moet worden aan de wet- en regelgeving. Wij stellen voor dit in de regels aan te scherpen.

5.2 Nieuw verkeersonderzoek
Voor het ontwerpbestemmingsplan is een verkeersonderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting. Dit verkeersonderzoek (d.d. 17 maart 2023) is uitgevoerd op basis van het destijds meest actuele verkeersmodel. Sindsdien hebben echter meerdere ontwikkelingen in Rotterdam plaatsgevonden die verkeerseffecten met zich mee brengen, waarvan het B&W besluit over de herinrichting van het Hofplein de belangrijkste is. Het verkeersmodel dat gebruikt is bij het verkeersonderzoek van het ontwerpbestemmingsplan houdt geen rekening met deze ontwikkelingen Om die reden is het verkeersonderzoek op basis van het meest recente verkeersmodel geactualiseerd. De geactualiseerde versie van het verkeersonderzoek (d.d. 2 februari 2024) is gebaseerd op het verkeersmodel 'V-2.8 Pompenburg' dat in ieder geval de volgende autonome ontwikkelingen bevat: herinrichting Hofplein conform DO en het meest actuele programma van de projecten Rise, Pompenburg, Katshoek, Lumière, Schiekadeblok, Tree House, Modernist en Hart 010. Ook bevat dit model net als alle voorgaande modellen alle planologische ruimte die de bestemmingsplannen 'Lijnbaankwartier – Coolsingel' en 'Rotterdam Central District' bevatten.

De resultaten van het geactualiseerde onderzoek zijn gelijk aan de resultaten van het onderzoek uit maart 2023: de ontwikkeling zorgt voor 270 extra autoritten per etmaal en de doorstroming op het kruispunt Heer Bokelweg – Boekhorststraat verandert niet substantieel door de ontwikkeling. Er is en blijft sprake van een acceptabele doorstroming. Wel is er in het nieuwe onderzoek een ander referentiejaar aangehouden (2034 in plaats van 2033).

Verder is in het onderzoek ook een korte passage opgenomen over de te verwachten verkeerseffecten op de Provenierswijk, naar aanleiding van zienswijze 20. Uit het onderzoek blijkt dat er geen verkeerseffecten op de Provenierswijk te verwachten zijn.

Voorgesteld wordt om bijlage 7 bij de toelichting te vervangen door het actuele verkeersonderzoek van 2 februari 2024. Daarnaast stellen wij voor om paragraaf 6.4 'Verkeer en parkeren' van de toelichting aan te passen in lijn met de resultaten uit het actuele verkeersonderzoek. De conclusies voor een goede ruimtelijke ordening blijven in stand, maar het referentiejaar dient tekstueel aangepast te worden van 2033 naar 2034.

De actualisering van het verkeersonderzoek heeft geen gevolgen voor het m.e.r.-beoordelingsbesluit dat bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan genomen is. De verkeerseffecten zijn niet anders ten opzichte van het eerdere onderzoek. De uitkomsten van het geactualiseerde onderzoek veranderen de conclusie dat er geen belangrijke nadelige effecten voor het milieu ter verwachten zijn niet.

5.3 Actualisatie paragraaf luchtkwaliteit
In de paragraaf luchtkwaliteit werd in het ontwerpbestemmingsplan per abuis uitgegaan van een hogere verkeersgeneratie. Ook werd in de NIBM tool gerekend met het jaar van planrealisatie 2021 (inmiddels door de tijd ingehaald). Hoewel deze uitgangspunten als 'worst case' beschouwd mogen worden, wordt volledigheidshalve voorgesteld om de paragraaf op deze punten te actualiseren. Ook stellen wij voor om de totale concentraties van luchtkwaliteit te actualiseren op basis van de CIMLK kaart, daar waar in het ontwerpbestemmingsplan nog is uitgegaan van de (inmiddels verouderde) NSL Monitoringstool en daarbij ook de luchtkwaliteit voor de omgeving uitgebreider te beschrijven.

De actualisering van deze paragraaf heeft geen gevolgen voor het m.e.r.-beoordelingsbesluit dat bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan genomen is. De effecten op de luchtkwaliteit zijn minder dan berekend in het eerdere onderzoek. De aanpassing van de paragraaf verandert de conclusie dat er geen belangrijke nadelige effecten voor het milieu ter verwachten zijn niet.

5.4 Tekstuele aanvulling cultuurhistorie
Voorgesteld wordt om de toelichting in paragraaf 2.3 (Stadsgezichten, monumenten en cultuurhistorie) ter verduidelijking aan te vullen met een passage die ingaat op zowel de confrontatie als de relatie met de Agniesebuurt en de brandgrens. Dit naar aanleiding van de motie grenseffecten.

5.5 Nieuw stikstofdepositieonderzoek
Aangezien de stikstofdepositieberekening is uitgevoerd met een verouderde versie van de AERIUS-calculator, is het stikstofdepositieonderzoek geactualiseerd op basis van de meest recente AERIUS-calculator. Hierbij is ook het geactualiseerde verkeersonderzoek toegepast. Voorgesteld wordt om bijlage 15 van de toelichting behorend bij het bestemmingsplan te vervangen door het geactualiseerde onderzoek. Ook het geactualiseerde onderzoek wist een stikstofdepositie van 0,0 mol/ha uit. De conclusie voor een goede ruimtelijke ordening blijft daarmee in stand.

De actualisering van het verkeersonderzoek heeft geen gevolgen voor het m.e.r.-beoordelingsbesluit dat bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan genomen is. Uit het onderzoek volgt dat de stikstofdepositie 0,0 mol/ha/jaar, dit was ook de uitkomst van het eerdere onderzoek. De uitkomsten van het geactualiseerde onderzoek veranderen de conclusie dat er geen belangrijke nadelige effecten voor het milieu ter verwachten zijn niet.

5.6 Aanpassen paragraaf omgevingsverordening
Aangezien de provinciale omgevingsverordening per 1-1-2024 is gewijzigd, wordt voorgesteld om de betreffende beleidsparagraaf hiermee in lijn te brengen. Dit heeft geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan.

5.7 Nieuw akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is aangepast op basis van het meest recente verkeersmodel dat ook voor de aanpassing van het verkeersonderzoek is gebruikt. De geluidbelasting van verkeer op de nieuwbouw stijgt iets omdat de Teilngerstraat, Vijverhofstraat en Zomerhofstraat iets drukker worden vanwege de herinrichting van het Hofplein. Op de meeste gevels is de geluidbelasting 48 dB of lager, op andere gevels zijn waarden van 51 tot 55 dB berekend. De gevelisolatie van de nieuwbouw zal hierop afgestemd worden zodat er binnen in de woningen sprake is van een goed akoestisch klimaat. Bij de meeste gevels is nog steeds sprake van een geluidluwe zijde en buitenruimte (≤53 dB) zodat er voldaan wordt aan het uitgangspunt dat woningen een geluidluwe zijde en geluidluwe buitenruimte hebben. Er zijn geen hogere waarden nodig.

De actualisering van het stikstofonderzoek heeft geen gevolgen voor het m.e.r.-beoordelingsbesluit dat bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan genomen is. Hoewel er een iets hogere geluidbelasting berekend is, is de geluidbelasting nog steeds acceptabel en is er in de woningen sprake van een goed akoestisch klimaat. De uitkomsten van het geactualiseerde onderzoek veranderen de conclusie dat er geen belangrijke nadelige effecten voor het milieu ter verwachten zijn niet.

6. Overzicht van wijzigingen

Dit hoofdstuk vormt de Staat van Wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze Staat vormt het overzicht van alle wijzigingen die bij de vaststelling zijn doorgevoerd in de regels en op de verbeelding, die samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan vormen. Paragraaf 6.1 bevat de wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en paragraaf 6.2 de ambtelijke wijzigingen.

6.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

In onderstaande tabel zijn de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen toegelicht en is aangegeven op welk onderdeel van het bestemmingsplan de wijziging betrekking heeft. Opgemerkt wordt dat er op de verbeelding geen wijzigingen zijn doorgevoerd.

Zienswijze	Categorie	Toelichting	Tekstvoorstel
3.3 Thema bezonning	Toelichting	Het bezonningsonderzoek is geactualiseerd omdat het niet volledig voldeed aan de uitgangspunten van het Afwegingskader bezonning. Aanvullend is een onderzoek uitgevoerd naar de bezonningseffecten op de platanen aan de Teilingerstraat.	Bijlage 16 van de toelichting (bezonningsstudie) wordt vervangen. De volgende zaken zijn aangepast (zie ook onderdeel 3.3): • Het aantal toetspunten is uitgebreid van 30 naar 134 • De inleidende tekst over het Afwegingskader bezonning is aangescherpt; • De omgeving van hofje Vrouwe Groenevelt's Liefdesgesticht en het 3D model van de nieuwbouw zijn anders gemodelleerd • De proportionele, verdichtings- en typologische afweging is uit het onderzoek gehaald. De inhoud van paragraaf 6.11.2 over bezonning wordt aangepast op de resultaten van het aangepaste onderzoek. Hierbij wordt ook de proportionele, verdichtings- en typologische afweging uit het raadsvoorstel opgenomen. Het onderzoek naar de bezonningseffecten op de platanen wordt opgenomen in de bijlagen van de toelichting. Aan paragraaf 6.11.2 wordt een korte passage over het onderzoek toegevoegd.
3.5	Toelichting	Het akoestisch onderzoek naar industrie- en horecalawaai (bijlage 9 behorend bij de toelichting) is aangevuld met toetspunten Almondestraat	Bijlage 9 van de toelichting wordt vervangen.
20.5	Toelichting	Het verkeersonderzoek wordt aangevuld met een passage over de verspreiding van verkeer door de Provenierswijk.	Zie ambtshalve wijziging 5.2.

6.2 Ambtshalve wijzigingen

In onderstaande tabel zijn de ambtshalve wijzigingen toegelicht en is aangegeven op welk onderdeel van het bestemmingsplan de wijziging betrekking heeft. Opgemerkt wordt dat er op de verbeelding geen wijzigingen worden voorgesteld.

Nr.	Categorie	Was (regels)	Wordt (toelichting)
5.1.1	Technische wijzigingen regels	*1.18 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)* Het vloeroppervlak van een bouwwerk, inclusief de niet direct voor het hoofddoel bruikbare ruimten (bijvoorbeeld bij een productiebedrijf of winkel, de magazijn-, expeditie-, kantoorruimten). Gebouwde parkeervoorzieningen worden niet tot het b.v.o. gerekend.	*1.18 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)* Het vloeroppervlak van een bouwwerk conform NEN 2580, inclusief de niet direct voor het hoofddoel bruikbare ruimten (bijvoorbeeld bij een productiebedrijf of winkel, de magazijn-, expeditie-, kantoorruimten). Gebouwde parkeervoorzieningen worden niet tot het b.v.o. gerekend.
5.1.2	Technische wijzigingen regels	*1.43 Openbaar nutsvoorzieningen* Op het openbaar leidingen net aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, warmte-/koudedistributie, blokverwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelstation wordt niet hieronder begrepen).	*1.43 Nutsvoorzieningen* Op het leidingen net aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, warmte-/koudedistributie, blokverwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelstation wordt niet hieronder begrepen).
	Technische wijzigingen regels	*Artikel 4.1 sub r, Artikel 5.1 sub i, Artikel 6.1 sub d:* Openbaar nutsvoorzieningen	*Artikel 4.1 sub r, Artikel 5.1 sub i, Artikel 6.1 sub d:* Nutsvoorzieningen
5.1.3	Technische wijzigingen regels	*4.2.2 Gebouwen* b. parallel aan de aanduiding 'gevellijn' dient een onderste horizontale laag van een gebouw, tot een hoogte van minimaal 6,5 meter vanaf (straat)peil, gebouwd te worden in de gevellijn;	*4.2.2 Gebouwen* ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient een onderste horizontale laag van een gebouw, tot een hoogte van minimaal 6,5 meter vanaf (straat)peil, gebouwd te worden in de gevellijn;
	Technische wijzigingen regels	*5.2.2 Gebouwen* a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd; b. parallel aan de aanduiding 'gevellijn' dient een onderste horizontale laag van een gebouw, tot een hoogte van minimaal 6,5 meter vanaf (straat)peil, gebouwd te worden in de gevellijn; c. ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding - uitkraging' is bebouwing toegestaan vanaf een hoogte van 10 meter; d. uitstekende delen, zoals balkons, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan en mogen niet dieper zijn dan 2 meter en ten minste 10 meter boven maaiveld.	*5.2.2 Gebouwen* a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd; b. ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding - uitkraging' is bebouwing toegestaan vanaf een hoogte van 10 meter; c. uitstekende delen, zoals balkons, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak en binnen de maatvoeringsaanduiding toegestaan en mogen niet dieper zijn dan 2 meter en ten minste 10 meter boven maaiveld.
5.1.4	Technische wijzigingen regels	**Artikel 2 Wijze van meten**	**Artikel 2 Wijze van meten** *2.6 de diagonaal van het hoogteaccent* De diagonaal wordt berekend over de verst van elkaar liggende hoeken in het horizontale vlak. Balkons, die ingesloten zijn door ten minste drie geveldelen worden meegerekend.
5.1.5	Technische wijzigingen	*4.2.2 Gebouwen* l. uitstekende delen aan	*4.2.2 Gebouwen* l. uitstekende delen aan gebouwen, zoals

	regels	gebouwen, zoals balkons, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan en mogen niet dieper zijn dan 2 meter en ten minste 10 meter boven maaiveld; o. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' dient een parkeergarage gerealiseerd te worden alvorens de gronden ingebruik genomen worden ten behoeve van de toegestane functies;	balkons, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan en mogen niet dieper zijn dan 2 meter en ten minste 10 meter boven maaiveld. Uitstekende delen aan gebouwen, zoals balkons, zijn bij de hoogteaccenten alleen toegestaan binnen de maximale diagonaal van het hoogteaccent; o. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' dient een parkeergarage gerealiseerd te zijn alvorens de gronden in gebruik genomen worden ten behoeve van de toegestane functies;
5.1.6	Technische wijzigingen regels	*4.6 Voorwaardelijke verplichting* Het gebruik van de gronden ten behoeve van horeca en daarbij behorende terrassen is uitsluitend toegestaan indien: a. voor activiteiten die vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer: 1. is aangetoond dat de geluidbelasting op de buitengevel van bestaande en geprojecteerde woning(en) voldoet aan de geluidgrenswaarden uit het eerste lid van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer of een hogere geluidgrenswaarde zoals vastgesteld bij maatwerkvoorschriften; b. voor alle relevante horecaterrassen die niet onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer vallen: 1. is aangetoond dat de geluidbelasting op de buitengevel van de bestaande en geprojecteerde woning(en) maximaal 55 dB(A) etmaalwaarde bedraagt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau én de geluidbelasting in de woning(en), bij gesloten ramen en deuren, maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde bedraagt.	*4.6 Voorwaardelijke verplichting* Het gebruik van de gronden ten behoeve van horeca en daarbij behorende terrassen is uitsluitend toegestaan indien: a. voor activiteiten die vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer: 1. is aangetoond dat de geluidbelasting van een individuele horeca-inrichting met bijbehorende terrassen op de buitengevel van bestaande en geprojecteerde woning(en) voldoet aan de geluidgrenswaarden uit het eerste lid van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer of een hogere geluidgrenswaarde zoals vastgesteld bij maatwerkvoorschriften; b. voor alle relevante horecaterrassen die niet onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer vallen: 2. is aangetoond dat de geluidbelasting van een individuele horeca-inrichting met bijbehorende terrassen op de buitengevel van de bestaande en geprojecteerde woning(en) maximaal 55 dB(A) etmaalwaarde bedraagt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau én de geluidbelasting in de woning(en), bij gesloten ramen en deuren, maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde bedraagt.

<u>Toelichting</u>

Nr.	Categorie	Toelichting	Nieuw tekstvoorstel
5.2	Nieuw verkeersonderzoek	Voorgesteld wordt om bijlage 7 (verkeersonderzoek) bij de toelichting te vervangen door het actuele	Bijlage 7 wordt vervangen door een geactualiseerd onderzoek. ***6.4.2 Plangebied*** *[…]* *Om de verkeerssituatie in beeld te brengen, is een*

<table>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>verkeersonderzoek van 2 februari 2024.

Voorgesteld wordt om paragraaf 6.4 ‘Verkeer en parkeren’ van de toelichting aan te passen.</td>
<td>verkeersonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door Goudappel Coffeng en opgenomen als bijlage 7. In het verkeersonderzoek is tevens aandacht besteed aan de verkeersgeneratie op basis van een maximale invulling van het planologisch toegestane programma (worst-case scenario). Daarbij is het planeffect bepaald. Uit het onderzoek en de uitgevoerde kruispuntberekeningen volgt dat de doorstroming op het kruispunt Heer Bokelweg - Boekhorststraat niet substantieel wijzigt tussen de referentie- en planvariant(en) 2034. In beide varianten is er sprake van een acceptabele doorstroming in 2034. Ook blijkt uit het onderzoek dat er geen verkeerseffecten op de Provenierswijk te verwachten zijn.</td>
</tr>
<tr>
<td>5.3</td>
<td>Actualisatie paragraaf lucht-kwaliteit</td>
<td>Voorgesteld wordt om paragraaf 6.6 van de toelichting (Luchtkwaliteit) aan te passen.</td>
<td>6.6.2 Plangebied
[…]
Volledigheidshalve is op basis van de te verwachten verkeersaantrekkende werking van het plan van 270 mvt/etm (zie ook paragraaf 6.4) de NIBM-tool ingevuld. Immers worden met de beoogde ontwikkeling, naast woningen, ook andere voorzieningen mogelijk gemaakt. Daarbij is in lijn met het verkeersonderzoek uitgegaan van werkdaggemiddelden terwijl de NIBM-tool normaliter wordt ingevuld op basis van weekdaggemiddelden. Daarmee is sprake van een worst case inschatting; het weekddaggemiddelde is namelijk lager dan een werkdaggemiddelde. Uit de NIBM-tool volgt dat de ontwikkeling in niet betekende mate bijdraagt aan de heersende achtergrondconcentraties. Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

<table>
<tr><td colspan="2">Jaar van planrealisatie</td><td>2024</td></tr>
<tr><td colspan="2">Extra verkeer als gevolg van het plan</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)</td><td>270</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aandeel vrachtverkeer</td><td>10,0%</td></tr>
<tr><td>Maximale bijdrage extra verkeer</td><td>NO_2 in µg/m³</td><td>0,42</td></tr>
<tr><td></td><td>PM_{10} in µg/m³</td><td>0,06</td></tr>
<tr><td colspan="2">Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³</td><td>1,2</td></tr>
<tr><td colspan="3">Conclusie</td></tr>
<tr><td colspan="3">De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</td></tr>
</table>

Figuur 6.3 Uitsnede NIBM-tool

<u>Goed woon- en leefklimaat</u>

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de CIMLK Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de huidige grootschalige achtergrondconcentratie voor een bepaald jaar is ter plaatse van een specifieke locatie. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze jaargemiddelde concentraties zijn: 40 µg/m³ voor stikstofdioxide NO_2, 40 µg/m³ voor fijnstof PM_{10} en 25 µg/m³ voor fijnstof $PM_{2,5}$.

Onderstaande tabel toont de totale concentraties ter plaatse van de dichtstbijzijnde rekenpunten nabij de projectlocatie (geraadpleegd via CIMLK op 2 februari 2024).

Figuur 6.4 Totale concentraties stikstofdioxide en fijnstof in 2020 (bron: CIMLK)
<table>
<tr><td>Rekenpunt</td><td>NO_2 ug/m³</td><td>PM_{10} ug/m³</td><td>$PM_{2,5}$ ug/m³</td><td>Jaar</td></tr>
<tr><td>24483298</td><td>23,5</td><td>18,5</td><td>10,4</td><td>2020</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td>_1595777
8</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>24483298
_1595779</td><td>23,7</td><td>18,5</td><td>10,4</td><td>2020</td></tr>
<tr><td>24483298
_159580</td><td>23,4</td><td>18,5</td><td>10,4</td><td>2020</td></tr>
</table>

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is.

Wanneer de bijdrage van de ontwikkeling - zoals deze worst case uit de NIBM-tool volgt – namelijk wordt opgeteld bij de totale concentraties wordt nog steeds aan de van toepassing zijnde grenswaarden voldaan, De totale concentraties bedragen namelijk voor NO_2 maximaal 23,7 ug/m^3, voor PM_{10} maximaal 18,5 ug/m^3 en voor $PM_{2,5}$ maximaal 10,4 ug/m^3.

Volledigheidshalve wordt in aanvulling daarop aangegeven dat de heersende achtergrondconcentraties ter plaatse van de Schiekade (volgens de kaart van het CIMLK; raadpleegpaar via www.cimlk.nl/kaart, in het monitoringsjaar 200 en 2030) als volgt zijn:
• PM_{10}: 2020: < 20 ug/m^3 / 2030: < 20 ug/m^3
• NO_2: 2020: :< 35 ug/m^3 / 2030: < 20 ug/m^3
• $PM_{2,5}$: 2020: :< 15 ug/m^3 / 2030: < 10 ug/m^3

In de omgeving bedragen (volgens de kaarten van het CIMLK) de concentraties voor NO_2 in zowel 2020 als 2030 niet meer dan 35 ug/m^3. Hiervoor geldt dat wanneer de bijdrage van de ontwikkeling hierbij wordt opgeteld dat nog steeds aan de van toepassing zijnde grenswaarden (40 ug/m^3) wordt voldaan. Hetzelfde geldt voor PM_{10}, waarvan de concentraties lager zijn. Ook voor $PM_{2,5}$ is niet de verwachting dat de bijdrage van extra verkeer leidt tot een overschrijding van de grenswaarde van 25 ug/m^3 op basis van de totale concentratie < 15 ug/m^3.

[...]
</td></tr>
<tr><td>5.4</td><td>Tekstuele aanvulling cultuur-historie</td><td>Voorgesteld wordt om paragraaf 2.3 Stadsgezichten, monumenten en cultuurhistorie aan te vullen met een nadere uitleg over de relatie met de brandgrens en de cultuurhistorische waarden van de Agniesebuurt.</td><td>Zie bijlage 2.</td></tr>
<tr><td>5.5</td><td>Nieuw stikstofdepositieonderzoek</td><td>Voorgesteld wordt om bijlage 15 te vervangen door een geactualiseerd stikstofdepositieonderzoek. De conclusie in paragraaf 6.9 (Natuur) verandert niet.</td><td>Bijlage 15 wordt vervangen.</td></tr>
</table>

5.6	Aanpassen paragraaf omgevingsverordening	Voorgesteld wordt om paragraaf 3.2.2 te vervangen aangezien per 1 januari 2024 de Zuid-Hollands Omgevingsverordening in werking is getreden.	Zie bijlage 1
5.7	Nieuw akoestisch onderzoek wegverkeer slawaai	Voorgesteld wordt om bijlage 8 (onderzoek weg- en railverkeerslawaai) te vervangen door een geactualiseerd onderzoek en paragraaf 6.5.2 aan te passen op de uitkomsten van het geactualiseerde onderzoek.	Bijlage 8 wordt vervangen

Bijlage 1: tekstvoorstel paragraaf provinciale verordening.

Vastgesteld door Provinciale Staten in 2021 (versie 8 maart 2023 incl. wijzigingen uit de wijziging ZHOV 2022; en besluit van provinciale staten van Zuid-Holland van 9 november 2022 tot wijziging ZHOV, publicatie van 18 december 2023)

Per 1 januari 2024 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) in werking getreden. De inhoud van de Omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening. In de verordening zijn de regels over de fysieke leefomgeving van de provincie opgenomen. Gemeentelijke omgevingsplannen dienen aan deze regels te voldoen. Enkele relevante speerpunten uit de omgevingsverordening zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit en het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Relatie tot het plan
Er zijn diverse regels uit de Omgevingsverordening waar de voorgenomen ontwikkeling aan moet voldoen. Een samenvatting van deze regels met de relevante voorwaarden voor de voorgenomen ontwikkeling is onderstaand weergegeven.

Artikel 7.43a (borgen ruimtelijke kwaliteit)

1. *Een omgevingsplan laat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling alleen toe als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.*
2. *In een omgevingsplan wordt voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit rekening gehouden met:*
    a. *de beschermingscategorie en het gebiedstype;*
    b. *het soort en de mate van ingrijpendheid van de ruimtelijke ontwikkeling: inpassen, aanpassen en transformeren;*
    c. *de relevante richtpunten genoemd in bijlage IX, onder A.*

Artikel 7.43c (randvoorwaarden soorten ruimtelijke ontwikkeling)

1. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort inpassen als deze voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. De locatie is gelegen binnen het gebied dat is aangewezen als grootstedelijke top- en centrumlocatie, zie ook onderstaande figuur. Daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt dat stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur op dergelijke locaties plaatsvinden. In onderhavig geval is sprake van inpassing van een ontwikkeling die voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart, zie ook paragraaf 3.2.1.

Artikel 7.48 (detailhandel)

1. *Een omgevingsplan voorziet alleen in detailhandel in gebieden:*
    a. *binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;*
    b. *binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;*
    c. *binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.*

Artikel 7.49 (uitzonderingen detailhandel)

1. *In afwijking van artikel 7.48 kan een omgevingsplan voorzien in de volgende detailhandel:*
    a. *detailhandel in goederen die qua aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar is in de centra:*
        i. *1° detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;*
        ii. *2° detailhandel in volumineuze goederen;*
        iii. *3° meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, evenals detailhandel in de volumineuze woongoederen: keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bedrijventerreinen met locaties voor perifere*

detailhandelsvestigingen (PDV) waarvan de locatie geometrisch is begrensd in bijlage II;

iv. 4° tuincentra;

v. 5° bouwmarkten;

b. kleinschalige detailhandel:

i. 1° in de vorm van een gemakswinkel;

ii. 2° bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, evenals andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties;

c. ondergeschikte detailhandel:

i. 1° in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;

ii. 2° bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit bij de hoofdactiviteit;

iii. 3° bij een agrarisch bedrijf met een assortiment van producten uit eigen teelt;

d. afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op goed bereikbare locaties;

e. kringloopwinkels;

f. supermarkten net buiten het winkelconcentratiegebied in kleine kernen, als is aangetoond dat hiervoor onvoldoende ruimte is in een bestaande winkelconcentratie.

2. Het omgevingsplan kan toevoeging of uitbreiding van detailhandel, bedoeld in het eerste lid, onder a en f, alleen mogelijk maken als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Ook met het oog hierop is advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, voor zover het gaat om de detailhandel, bedoeld in het eerste lid, onder a, onderdelen 3, 4 of 5, of bedoeld in het eerste lid, onder f, en voor zover die nieuwe detailhandel een omvang heeft van meer dan 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte.

3. Een omgevingsplan dat voorziet in detailhandel als bedoeld in het eerste lid, onder a stelt de volgende voorwaarden aan de nevenassortimenten:

a. ten hoogste 20% van het netto-verkoopvloeroppervlakte wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt; en

b. het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment.

In de omgevingsverordening worden winkelconcentratiegebieden aangewezen, waar nieuwe detailhandel wordt toegestaan. Het plangebied is niet gelegen in een dergelijk winkelconcentratiegebied. Wel kent de Omgevingsverordening een aantal uitzonderingen, waaronder kleinschalige detailhandel in de vorm van een gemakswinkel, kleinschalige detailhandel bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, ondergeschikte detailhandel ten behoeve van ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf, ondergeschikte detailhandel bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, en kringloopwinkels. In onderhavig bestemmingsplan worden enkel dit soort vormen van detailhandel mogelijk gemaakt. Hierdoor is de beoogde detailhandel in lijn met de provinciale Omgevingsverordening. Het nut en de noodzaak van de beoogde gemakswinkel en ondergeschikte detailhandel is onder meer te vinden in het feit dat er veel woningen in het plangebied worden toegevoegd. De lokale vraag naar deze beoogde functies op de locatie zal daardoor aanzienlijk toenemen. Aangezien uitsluitend ondergeschikte dan wel kleinschalige detailhandel in de vorm van een gemakswinkel wordt toegestaan, wordt voldaan aan artikel 7.48 en 7.49. Zoals blijkt uit paragraaf 3.2.2.1, is de behoefte aan een gemakswinkel bovendien aantoonbaar.

<u>Artikel 7.50 (aanwijzing en geometrische begrenzing kantorengebieden)</u>

1. Kantorengebieden categorie 1 zijn de grootstedelijke top- en centrumlocaties, waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage II.
2. Kantorengebieden categorie 2 zijn de OV-knooppuntlocaties en centrum- en (intercity)stationslocaties, waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage II.
3. Kantorengebieden categorie 3 zijn de bijzondere locaties, waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd in bijlage II.

<u>Artikel 7.51 (kantoren)</u>

1. Een omgevingsplan kan voorzien in kantoren op een locatie:
    a. binnen de kantorengebieden categorie 1;
    b. binnen de kantorengebieden categorie 2, mits is aangetoond dat de behoefte aan kantoren groter is dan de nog onbenutte plancapaciteit voor kantoren op die locatie;
    c. binnen de kantorengebieden categorie 3, mits passend in het profiel van deze locaties.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
    a. kantoren die in overeenstemming zijn met de regionale behoefte aan kantoren waarover bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd;
    b. kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto-vloeroppervlakte van 1.000 m² per vestiging, voor zover geen cluster van meer dan vijf kantoren ontstaat;
    c. gemeentehuizen en -kantoren;
    d. bedrijfsgebonden kantoren met een bruto-vloeroppervlakte dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto-vloeroppervlakte van het bedrijf; en
    e. functiegebonden kantoren bij een luchthaven, een haven of een veiling.

Op de bij de provinciale Zuid-Hollandse Omgevingsverordening behorende kaarten is het plangebied aangewezen als een kantorengebied categorie 1. Dit betekent dat kantoren ter plaatse zijn toegestaan. Daarbij zijn op basis van het vigerend bestemmingsplan reeds toegestaan binnen het plangebied. De beoogde ontwikkeling voorziet daarom niet in een planologische toevoeging van kantoorruimte. De beoogde kantoorruimte is dan ook niet in strijd met de provinciale Omgevingsverordening.

<u>Artikel 7.23 (risico's van klimaatverandering)</u>

1. In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met de risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:
    a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
    b. overstroming;
    c. hitte;
    d. droogte;

    alsmede de effecten van de gevolgen op het risico van bodemdaling.
2. Voor zover risico's aan de orde zijn wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, of het gericht aanvaarden van deze risico's.

In de planuitwerking wordt voldoende rekening gehouden met de risico's ten aanzien van klimaatverandering. Een en ander wordt nader toegelicht in paragraaf 6.10 Duurzaamheid.

Artikel 7.44 (afgestemde regionale behoefte)
Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen, bedrijventerreinen of kantoren mogelijk maakt houdt rekening met de op de behoefteramingen van gedeputeerde staten gebaseerde regionale afgestemde behoefte aan deze ontwikkeling. De regionaal afgestemde behoefte kan blijken uit de instemming met of vaststelling van regionale bestuurlijke afspraken door gedeputeerde staten of uit een door gedeputeerde staten openbaar gemaakt document. De regionale bestuurlijke afspraken bevatten een uitwerking van de in de provinciale Omgevingsvisie genoemde doelstellingen.

Artikel 7.45 (ladder voor duurzame verstedelijking)

1. *Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving.*
2. *Als over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd, dan kan de motivering van de behoefte, bedoeld in artikel 5.129g, tweede lid, onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.*

Artikel 7.45a (voldoende sociale huurwoningen)
Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Wat onder voldoende sociale huurwoningen wordt verstaan kan in ieder geval blijken uit instemming met regionale bestuurlijke afspraken door gedeputeerde staten.

Artikel 7.45b (dichtheid en verscheidenheid woningbouw)

1. *Een omgevingsplan voor een stedelijke ontwikkeling met de functie wonen houdt rekening met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en draagt bij aan een goede woon- en leefomgeving.*
2. *Het omgevingsplan, bedoeld in het eerst lid, betrekt de mogelijkheden voor gevarieerde woningtypen bij het toelaten van woningbouw.*

Artikel 7.45h (functiemenging)
Een omgevingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor de functies wonen of bedrijven, houdt rekening met de mogelijkheden voor functiemenging.

Met het beoogde plan wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke woningdichtheid waar sprake is van een goede woon- en leefomgeving. Op grond van de provinciale Omgevingsverordening dient ingegaan te worden op de ladder voor duurzame verstedelijking en de afgestemde regionale behoefte. Daarbij dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling te worden aangetoond. De toetsing aan de ladder is opgenomen in paragraaf 3.2.2.1. Vooruitlopend hierop kan worden gesteld dat de ladder met succes is doorlopen. Tot slot wordt opgemerkt dat rekening gehouden wordt met de mogelijkheden voor functiemenging. Aan de relevante artikelen wordt daarmee eveneens voldaan.

Artikel 7.45c (bereikbaarheid)
Een omgevingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

Conform artikel 7.45c is in de verkeersanalyse ingegaan op de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid, zie ook paragraaf 6.4 Verkeer en parkeren.

Artikel 7.45f (parkeernorm sociale huur)

1. *Een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning.*
2. *In afwijking van het eerste lid kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als er op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren zijn vastgesteld.*

De gemeente Rotterdam beschikt over parkeerbeleid waarin voor sociale huurwoningen specifieke parkeernormen zijn opgenomen. De norm uit de verordening wordt dan ook niet gehanteerd.