

Raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
Subcommissie bestemmingsplannen op 9 april 2024

**Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Zomerhofkwartier en Nieuw
Crooswijk II, 1^e herziening**

Voorzitter	:	D.J. van Dommelen (VVD)
Aanwezig	:	J. Hartman, J. Horrevorts, B. Kesselaar, G.J. de Velde, A. Boelens, A. Schuurman, T. en K. Zieschang, W. Noordegraaf, M.A. van Grunsven, B. Mannot, M. van den Broek en G.J. Phiferons
Tevens aanwezig	:	E. Başoğlu (SP), G.G. van Dijk (ChristenUnie), A. Kockelkoren (GroenLinks), J.G. Rozema (Partij voor de Dieren)
Ambtelijke ondersteuning:		K. Lakerveld en P.G. Ottochian
Griffie	:	C.C. van der Sar (commissiegriffier), V. Sital (commissiesecretaris), DemiSec

1. Opening

De voorzitter opent de openbare hoorzitting van de Subcommissie Bestemmingsplannen en heet de aanwezigen welkom.

Bericht van verhindering is ontvangen van de heer De Haan, mevrouw Verkoelen en de heer Verhoef.

Er is ambtelijke vertegenwoordiging van de wethouder aanwezig waaraan de commissie technische vragen kan stellen.

2. Ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier

2.1 Hoorzitting

Reclamant 1 en 2:

De heer Hartman spreekt in namens W. Hartman & Zonen en Nielsen Beheer BV, die eigenaar is van de panden aan de Zomerhofstraat 66-68 en Schoterboshof 19. De panden wil hij herontwikkelen. De plannen hiervoor zijn in 2018 aan de gemeente gepresenteerd en zijn daarna steeds concreter geworden. De gemeente heeft steeds aangegeven dat zij geen gevolgen aan de plannen kon geven vanwege gebrek aan capaciteit. Ook zijn verzoek om ze in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen, is afgewezen. In het ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier is op de erfgrans een gebouw van 45 meter hoog opgenomen. Dat heeft grote gevolgen voor de ontwikkeling

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Zomerhofkwartier en Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening

van zijn perceel nu bepaald is dat er geen balkons en ramen aan de zijde van het gele gebouw mogen komen. De door reclamant beoogde ontwikkeling kan niet meer gerealiseerd worden als de ruimtelijke mogelijkheden van het bestemmingsplan worden benut. Reclamant ziet een gezamenlijk belang en zou graag met de gemeente willen samenwerken. Hij verwijst naar het gemeentelijke woonakkoord. Een aspect hierin is het beter gebruikmaken van bestaande gebouwen.

Reclamant wil zijn gebouw optoppen, waardoor de bestaande karakteristieke kenmerken blijven behouden, meer woonruimte wordt gecreëerd en de ontwikkeling aansluit op de ontwikkeling van het Zomerhofkwartier.

Zijn plannen zijn bij het college bekend. Zijn plannen zijn al uitvoerbaar, doordat er reeds overlegd is met alle betrokken partijen. Er is dan ook sprake van een concreet initiatief dat de gemeente dient te betrekken bij haar planontwikkeling. De reactie op de zienswijze kan reclamant niet volgen. Miskend wordt dat de beoogde ontwikkeling voldoende concreet is en tijdig kenbaar is gemaakt. Reclamant verzoekt de ontwikkeling te betrekken bij het ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier en wil graag overleggen met de gemeente om de vertraging zoveel mogelijk te beperken.

De heer Rozema vraagt om aanvullende informatie over de bouwplannen van de reclamant. Hoe hoog wordt het gebouw? Om hoeveel woningen gaat het en wat wordt de prijsklasse van de woningen?

De heer Van Dijk vraagt wat er aan de gemeentelijke plannen gewijzigd moet worden om zijn initiatief nog wel mogelijk te maken.

Mevrouw Kockelkoren vraagt naar de tijdslijn. Hoe concreet is het initiatief inmiddels en sinds wanneer? Het bestemmingsplan maakt een bepaalde bouwhoogte mogelijk. Ze vraagt of het initiatief daar in past.

De heer Hartman antwoordt dat hij in 2018 voor het eerst door de gemeente is benaderd. Toen heeft hij aangegeven dat hij een groot pand heeft in het gebied en wilde meegaan in het masterplan. Vanaf 2019 zijn de plannen, in overleg met de gemeente, steeds concreter geworden. Het is niet zo dat er pas in 2021 voor het eerst contact is geweest over de plannen.

Het ontwerp is al eerder aan de gemeente getoond. De gemeente wilde vier tot vijf verdiepingen, waarbij de plint onveranderd blijft, zodat de uitstraling hetzelfde blijft. Reclamant verwacht dat er in totaal circa zeventig woningen op het gebouw kunnen worden gebouwd. De prijsklasse van de woningen kan nog niet aangegeven worden. Als het college wensen hiervoor heeft, zijn die bespreekbaar, maar zover zijn de plannen nog niet.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Kockelkoren vraagt hoe de concreetheid van de plannen is gewogen door de gemeente. Ze hoort ook graag in hoeverre de ontwikkeling paste in het gemeentelijke proces.

De heer Van Dijk vraagt of de plannen van reclamant bijten met het ontwerpbestemmingsplan of dat er nog kleine aanpassingen aangebracht moeten worden.



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Zomerhofkwartier en Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening

De heer Rozema vraagt naar de tender waarmee de gemeente heeft gewerkt. Het college stelt in de reactie op de zienswijze dat het initiatief niet kon worden meegenomen, omdat het niet in de tender zat. Dit is echter een publiekrechtelijk kader, dus er zou een tweede tender uitgezet kunnen worden. Hij vraagt waarom dit als argument is opgenomen in de nota van beantwoording. Ook vraagt hij hoe de uitspraak dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met reeds ingezette ontwikkelingen zich verhoudt tot het initiatief.

De heer Lakerveld benadrukt dat het vandaag gaat om een projectbestemmingsplan, dat specifiek is voor de herontwikkeling van ZOHO. De grondslag is het masterplan ZOHO, waaraan een tender en een nota van uitgangspunten vooraf zijn gegaan. Dat is de scope van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt geen andere ontwikkelingen mogelijk. De gemeente heeft dan ook niet beoordeeld of het initiatief voldoende concreet was om mee te nemen, omdat de locatie buiten de scope valt. Om de ontwikkeling alsnog in de plannen mee te nemen, vergt wat onderzoekswerk, zoals milieuonderzoek. Het zou de aard van het bestemmingsplan fors veranderen, waardoor vertraging ontstaat en ook opnieuw inspraak georganiseerd moet worden. Op basis van het bestemmingsplan mag een van de kavels bebouwd worden. Daar moet vanuit de belendende panden rekening mee gehouden worden.

Mevrouw Ottochian voegt eraan toe dat het initiatief de afgelopen jaren diverse malen van opzet is gewijzigd. De plannen zijn nog niet zover dat ze meegenomen kunnen worden in de plannen van de gemeente. Er zijn ook nog geen financiële afspraken met de initiatiefnemer gemaakt.

De heer Van Dijk had gevraagd of het voorliggende bestemmingsplan nog aangepast kan worden om het initiatief alsnog mogelijk te maken. Met andere woorden, in hoeverre de gemeente zorgt voor een geïntegreerde benadering.

De heer Lakerveld legt uit dat de concreetheid en haalbaarheid niet zijn beoordeeld in het kader van het voorliggende bestemmingsplan. Het staat de initiatiefnemer vrij om het via een aparte procedure te regelen. Het bestemmingsplan hoeft hiervoor niet aangepast te worden, want het ziet niet op de gronden van de initiatiefnemer. Het bestemmingsplan maakt alleen de bouw mogelijk op het perceel direct naast dat van de reclamant. Daar moet stedenbouwkundig wel rekening mee gehouden worden in diens plannen.

Reclamant 3

De heer Horrevorts spreekt in namens enkele bewoners van het woongebouw op de hoek Zomerhofstraat/Almondestraat. De bewoners zijn blij met de voorgenomen herontwikkeling van het gebied en zijn niet tegen het bestemmingsplan. De zorgen die zij hadden over windhinder en horecaoverlast zijn inmiddels weggenomen, maar de zorg over de bezonning niet. De beperking van het aantal zonuren van 1,5 tot 3 uur naar 0,5 uur tast het woongenot ernstig aan. Het zorgt ook voor een waardedaling van de woningen. Ook plannen voor verduurzaming van het woongebouw door zonnepanelen worden onmogelijk gemaakt.

De bewoners begrijpen dat de gemeente in meer woonruimte wil voorzien. Ze



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Zomerhofkwartier en Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening

zijn echter niet meegenomen in de bezonningsstudie. De woontoren die het dichtstbij komt te staan, is als laatste aan de plannen toegevoegd. Daardoor hebben bewoners pas zeer laat duidelijkheid gekregen over de gevolgen voor hun woonomgeving, terwijl zij al jarenlang ernstig inboeten op leefbaarheid en sociale veiligheid, doordat de gemeente en projectontwikkelaar het gebied laten verloederen.

Bewoners zouden het graag omdraaien: het weinige aan zon moet juist beschermd worden. In de Teilingerstraat wordt het goede voorbeeld gegeven. Daar is het ontwerp namelijk aangepast. Wat daar kan, kan ook aan de Zomerhofstraat/Almondestraat: pas het ontwerp aan zodat de bezonning zoveel mogelijk behouden blijft.

Mevrouw Kockelkoren vraagt in hoeverre het aantal zonuren afneemt en wat de impact daarvan is. Gaat dat om één specifiek raam van één woning of om de woningen in het algemeen?

De heer Van Dijk vraagt of reclamant ideeën heeft voor een aanpassing aan de nieuwe woontoren en in hoeverre dat voordelen voor de bezonning oplevert.

De heer Başoğlu had begrepen dat er veel participatie is geweest bij de totstandkoming van het ZOHO-plan. Dat rijmt echter niet met de inspraak en hij vraagt een toelichting hierop. Hoe is het participatieproces verlopen?

Volgens de heer Rozema stelt het college dat het aanvaardbaar is dat veertien meetpunten minder zon krijgen. Hij vraagt of de bewoners deze redenering kunnen volgen. De gemeente moet immers de meerwaarde van de ontwikkeling afzetten tegen de negatieve gevolgen voor een aantal woningen.

De voorzitter vraagt wat de bewonersgroep heeft gedaan aan het tegengaan van de verloedering van het gebied.

De heer Horrevorts antwoordt dat naar aanleiding van de zienswijze een aanvullend bezonningsonderzoek is uitgevoerd. Daaruit bleek dat van de bezonning aan de kant van de Zomerhofstraat terugliep van 1,5 tot 3 uur naar 0 tot 0,5 uur. Als het plan aan de kant van de Teilingerstraat aangepast kan worden, kan dat hier ook. Hij weet niet wat voor aanpassing daarvoor nodig is en twijfelt ook of de toren recht tegenover zijn woning de meeste zon tegenhoudt of een van de andere geplande torens.

Over participatie zegt reclamant dat de gemeente veel bijeenkomsten heeft georganiseerd, maar dat deze vooral een voorlichtend karakter hadden. Van inspraak was nauwelijks sprake. ZOHO Citizens, met wie veel overlegd is, zijn bovendien geen bewoners, maar ondernemers.

De commissie vroeg of bewoners de afweging van het college begrijpen. Reclamant volgt de redenering van het college niet. In de zienswijze heeft hij uitgebreid hierop gereageerd.

De bewoners hebben de gemeente op allerlei manieren benaderd over de verloedering van het gebied. Het resultaat blijft echter hetzelfde. De bewoners zijn blij dat er iets gaat gebeuren, maar zijn bezorgd over de tussenliggende periode, want zowel de gemeente als de ontwikkelaar hebben een afwachtende houding.



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Zomerhofkwartier en Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Kockelkoren vraagt naar de afname van de bezonning. Ze vraagt of onderzocht is wat de impact is op de individuele woningen en hoe de afname naar 0 tot 0,5 uur beoordeeld moet worden.

De heer Rozema vraagt of het verhogen van de woontorens aan de kant van de Zomerhofstraat de oorzaak is van de beperkte bezonning.

De heer Van Dijk vraagt of onderzocht is of er nog wat geschoven kan worden met de torens.

De heer Lakerveld antwoordt dat het eerste bezonningsonderzoek onvoldoende was, waarop de gemeente door reclamant werd gewezen. Daarom zijn er 104 extra toetspunten toegevoegd om aan te sluiten bij de criteria van het afwegingskader bezonning. Op alle bebouwing in de omgeving worden toetspunten geplaatst op de begane grond of de eerste verdieping indien op de begane grond niet gewoond wordt en er pas vanaf de eerste verdieping gewoond wordt. Ook op het woonblok van reclamant heeft de gemeente toetspunten geplaatst. In de Almondestraat wordt ruimschoots voldaan aan het normenkader, hoewel de bezonning wel iets afneemt. De woningen die zowel ramen aan de Zomerhofstraat als aan de Almondestraat hebben, krijgen daardoor nog steeds veel zon. Voor woningen die alleen aan de Zomerhofstraat liggen, varieert de bezonning nu van 3,5 tot 1,5 uur. Dit wordt 0,5 tot 0 uur. Deze substantiële afname geldt op het toetspunt. Daarboven zijn woningen aanwezig. Het aantal woningen dat hinder ondervindt, zal hoger zijn dan de vijf toetspunten. Feit is dat de bezonning sterk afneemt. De afname wordt veroorzaakt door de bebouwing van kavel 4, de toren van 33 meter die het dichtstbij staat. Voor de afweging tussen het aantal toetspunten waaraan niet voldaan wordt en het aantal nieuwe woningen zijn geen harde normen. De gemeente is van mening dat de voordelen van de gebiedsontwikkeling opwegen tegen de nadelen op de toetspunten.

Mevrouw Kockelkoren vraagt of er een indicatie is van het aantal woningen dat hinder ondervindt.

De heer Lakerveld antwoordt dat niet onderzocht is hoeveel woningen er boven de toetspunten zitten.

Aan de Teilingerstraat is de bouwhoogte iets verlaagd en aan de Zomerhofstraat iets verhoogd. Dat zal gevolgen hebben voor de bezonning aan Zomerhofstraat.

Mevrouw Ottochian vult aan dat de gemeente enkele berekeningen heeft uitgevoerd om de effecten in kaart te brengen. Boven een bepaalde hoogte is er geen verschil meer in bezonning op de toetspunten, omdat het toetspunt laag bij de grond zit. Over kavel 4 zegt ze dat de aanvraag van de omgevingsvergunning al ter inzage heeft gelegen. Daarbij werden ook de afbeeldingen van de nieuwbouw getoond. Ook in het ZOHO-beraad zijn de bouwplannen getoond.

De heer Rozema veronderstelt dat het hoogste bouwblok van 54 meter misschien al alle zon wegneemt, zodat het niet meer uitmaakt hoe hoog de



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Zomerhofkwartier en Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening

andere torens worden.

Mevrouw Ottochian legt uit dat de toetspunten vrij laag liggen. Of de toren dan iets hoger of lager wordt, maakt niet uit voor het toetspunt.

Mevrouw Kockelkoren stelt dat het voor het toetspunt misschien niet uitmaakt, maar voor de woningen die erboven liggen wel. Met een hogere toren laat men meer woningen in de schaduw liggen.

De heer Lakerveld antwoordt dat dit klopt, maar benadrukt dat volgens het toetsingskader alleen gekeken wordt naar de toetspunten. De toetspunten liggen laag, omdat de hinder daar het grootst is.

De heer Van Dijk concludeert dat een hogere woontoren hinder voor meer bouwlagen en dus meer woningen veroorzaakt.

De heer Lakerveld antwoordt dat in de bijlage een afbeelding is opgenomen, waarop zichtbaar is hoe de schaduw over de bestaande woningen valt.

Reclamant 4

De heer Kesselaar spreekt namens Havensteder in, omdat de woningcorporatie zich hard maakt voor woningzoekenden die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Gemiddeld reageren er circa 400 woningzoekenden op vrijkomende woningen, regelmatig zelfs meer dan 1000. De woningnood remt niet alleen de ontwikkeling van mensen, maar zorgt ook voor schrijnende situaties. Daarom is het belangrijk dat er snel woningen worden gebouwd. De ontwikkeling van ZOHO biedt deze kans. Het gaat om 600 nieuwe woningen, waarvan 176 sociale huur en 24 zorgwoningen. Havensteder wordt eigenaar van de sociale huur- en zorgwoningen.

Havensteder doet een oproep namens alle woningzoekenden. De gemeente moet tempo blijven maken en de realisatie van het ontwerpbestemmingsplan is van essentieel belang voor het slagen van het project. Havensteder vraagt de commissie het algemene belang en het belang van de vele woningzoekenden in haar besluit mee te nemen.

De heer Başoğlu vraagt of er meer sociale woningen nodig zijn en of Havensteder bereid is om die te realiseren.

De heer Rozema merkt op dat de nieuwe woningen worden aangesloten op de stadsverwarming. Hij vraagt of de discussie over de betaalbaarheid van de energielasten al beslecht is.

Mevrouw Kockelkoren weet dat er in het verleden discussie was over de entree van de zorgwoningen, die inmiddels verplaatst is. Ze vraagt hoe Havensteder dit heeft beleefd. Havensteder wil graag betaalbare woningen realiseren. Heeft de woningcorporatie een eigen grondpositie of neemt zij later de woningen af van de projectontwikkelaar?

De heer Kesselaar vindt dat in de hele stad meer sociale huurwoningen nodig zijn. In het Zomerhofkwartier is nu voor een goede mix met ruim 30% sociale



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Zomerhofkwartier en Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening

huurwoningen gekozen. Het mag altijd meer, maar er is goed over nagedacht. De discussie over stadsverwarming is belangrijk. Reclamant weet niet of deze discussie al beslecht is als woningen worden gebouwd. Hij verwacht dat er tegen die tijd een goede oplossing is voor stadsverwarming, zodat de energielasten voor de bewoners betaalbaar zijn.

Het antwoord op de vraag over de verplaatste entree naar de zorgwoningen heeft hij niet. Voor zover hij weet, is Havensteder tevreden met de oplossing. Havensteder had voorheen een eigen grondpositie in het gebied en heeft deze in de tender ingebracht. Onderdeel van de tender was echter dat Havensteder een deel van de woningen zou afnemen.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

De heer Rozema vraagt of de 175 sociale huurwoningen en 24 zorgwoningen gegarandeerd zijn of dat deze aantallen nog kunnen wijzigen.

Mevrouw Ottochian antwoordt dat het aantal sociale huurwoningen niet in het bestemmingsplan wordt geregeld, maar in private contracten.

Reclamant 5

De heer Te Velde en mevrouw Boelens spreken in namens TimeWindow. TimeWindow is onderdeel van de creatieve industrie op de ZOHO-locatie en heeft jarenlang de opbouw van het gebied gevolgd. Men ziet nu de ontwikkeling tot een woongebied, waarin de bedrijvigheid ook een plek krijgt. Het bestemmingsplan is een uitwerking van de afspraken in de tender, waaraan ZOHO heeft bijgedragen. Daarna was er een aantal jaren stilstand, waarin het onduidelijk was welke kant de ontwikkeling opging. Nu gaat het echter de goede kant op. Met de ontwikkelende partij wordt overlegd hoe ondernemers een plek in de plannen krijgen en er is overleg over de beheer- en eigendomsvorm. Reclamant hoopt en verwacht dat het proces leidt tot een blijvende creatieve hotspot in Rotterdam.

De heer Van Dijk weet dat sommige omwonenden zich zorgen maken over het aantal parkeerplekken in het gebied en vraagt of iedereen naar de creatieve hotspot komt met openbaar vervoer. Zo niet, dan hoort hij graag of er voldoende parkeerruimte in de plannen is opgenomen.

De voorzitter vraagt hoeveel ruimte TimeWindow nu heeft en hoeveel ruimte men krijgt in de nieuwe ontwikkeling.

Mevrouw Kockelkoren vraagt of duidelijk is hoe de gesprekken zich voortzetten, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Blijven de ondernemers van TimeWindow bij de ontwikkelingen betrokken?

De heer Te Velde weet niet of er voldoende parkeerplaatsen zijn. Er was een enorme parkeerplaats aan de Vijverhofstraat, maar die is al verdwenen, omdat was gebleken dat de meeste bedrijven geen parkeerruimte nodig hebben. De meeste ondernemers gebruiken de fiets. De ondernemers hebben circa 20.000 m² in gebruik en dat wordt 8.000 m², waarvan 4.000 m² commercieel. Het wordt dus fors minder. In het kader van het ZOHO-beraad is een werkgroep ingesteld om de bedrijfsruimte vorm te geven en



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Zomerhofkwartier en Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening

in te vullen, zodat er een levendige ZOHO wordt voortgezet.

Volgens mevrouw Boelens hebben de ondernemers wel wat zorgen over de tijdelijkheid van de situatie. Zeker voor 4.000 m² met lage huur, want dat geldt maar voor tien jaar. Wat er daarna gebeurt, is nog onduidelijk. Bovendien moet nog goed afgesproken worden hoe het eigenaarschap en beheer van de werkruimtes wordt geregeld.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

De heer Rozema vraagt wat er na tien jaar gaat gebeuren. Wat is er privaatrechtelijk met de ontwikkelaar afgesproken over het huisvesten van creatieve ondernemers?

Mevrouw Kockelkoren vraagt naar de periode tussen vaststelling en realisatie. Heeft de gemeente al nagedacht over wat er in die periode met het gebied gebeurt, aangezien er nu al problemen zijn met de sociale veiligheid. Bedrijven zullen tijdelijk verhuisd moeten worden. Wat gaat daarmee gebeuren?

Mevrouw Ottochian benadrukt dat het bestemmingsplan voorligt, wat een publiekrechtelijk document is. Privaatrechtelijk is echter een periode van tien jaar afgesproken.

De tijdelijkheid is een van de vaste onderwerpen in het ZOHO-beraad. Er komt een periode dat er weinig in het gebied gebeurt, wat verloedering met zich mee kan brengen. De gemeente hoopt zo snel mogelijk aan de slag te gaan, omdat dan sneller een keerpunt ontstaat.

De voorzitter veronderstelt dat de periode van tien jaar ingaat na de oplevering.

Mevrouw Ottochian antwoordt dat dit klopt.

Schorsing

Reclamanten 6, 8, 14, 15 en 21

De heer Schuurman, dames K. en T. Zieschang, de heer Noordegraaf, mevrouw Van Grunsven krijgen na elkaar de gelegenheid om in te spreken. Daarna vragen van de commissie.

Mevrouw T. Zieschang is 16 jaar en kijkt vanuit haar slaapkamer met grote ramen en veel licht uit op de Teilingerstraat. Het licht en het zicht op de lucht zal grotendeels worden tegengehouden door de geplande woontorens. Ze wijst op de rijke historie van de Teilingerstraat met de brandgrens en de bloemenmarkt. Het is een geliefde voetgangersroute van het Oude Noorden naar het centrum. De historische huizen worden in het zonlicht bewonderd door omwonenden en voorbijgangers. Als het zonlicht verdwijnt, wordt het een tochtige straat, wat de leefomstandigheden nadelig beïnvloedt. Als de gebouwen erg hoog worden, komt er zelfs schaduw op de achtergelegen wijk, waaronder het historische hofje. Reclamant is geschokt over hoe weinig rekening de gemeente houdt met de bewoners van de Agniesebuurt. De gemeente zou zich moeten blijven inzetten voor een leefomgeving, waarin licht en lucht aanwezig is voor de huidige bewoners.



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Zomerhofkwartier en Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening

Mevrouw K. Zieschang stelt dat de bewoners van de Teilingerstraat plots geconfronteerd werden met de ontwerpen. Er werd een pseudoparticipatietraject opgezet. De vorm van het ontwerp bleek heel gesloten te zijn. Het wordt een burcht met vijf torens en een binnenhof, zonder rekening te houden met wat daarbuiten gebeurt.

De heer Schuurman toont het boekje 'Agniesestraat, de wijk is van ons' van de ondernemers van ZOHO. De bewoners voelen zich echter niet vertegenwoordigd in de ontwikkelingen. De wijkvisie uit 2009-2018 laat heel andere bouwhoogtes en -vlakken zien dan wat er nu op tafel ligt. De plannen zijn als voldongen feit aan de omwonenden gepresenteerd. Bewoners vragen zich af waarom de 'vertrapping' richting de Teilingerstraat loopt en niet naar de andere kant, waar nog geen mensen wonen. De gemeente en de ontwikkelaar zeggen dat ze willen aansluiten op bestaande structuren. Nu blijkt dat dit niet kan, zou het project aangepast moeten worden.

De heer Noordegraaf las in de collegebrief dat alle bezwaren tegen het plan ongegrond verklaard waren. Hij zag wat medeleven met de bewoners over het verdwijnen van de zon in de Teilingerstraat, maar het college stelt desondanks dat het belang van de 600 nieuwe woningen groot is en men geen vertraging wil. Reclamant maakt bezwaar tegen de framing dat bewoners altijd tegen ontwikkelingen en vooruitgang zijn en dat er altijd wordt gezeurd. Hij vindt het een gemiste kans, want de omwonenden hebben nog nooit bezwaar gemaakt tegen de bouw van 600 woningen, maar alleen tegen de situering, met het hoogste punt recht tegenover een 19^e-eeuwse wijk. Met het voorliggende plan komt de Teilingerstraat voor altijd in de schaduw te liggen. Havensteder had zijn invloed kunnen gebruiken om de plannen beter te maken. De gemeente volgt de ontwikkelaar zonder zich te bekommeren om de huidige bewoners. Reclamant heeft zijn hoop gevestigd op de gemeenteraad, want die kan het plan nog terugsturen en het opnemen voor de huidige bewoners. Reclamant vraagt de commissie om via het college de projectontwikkelaar gelasten om het plan aan te passen, zodat de woontorens niet aan de kant van de Teilingerstraat worden gebouwd, maar een stukje van de rooilijn af. Tot slot worden er 600 woningen gepland en vele bedrijven, maar er komen nauwelijks parkeerplaatsen. Waar denkt men dat de auto's terechtkomen?

Mevrouw Van Grunsven is zelf raadslid en lid van de commissie bestemmingsplannen geweest. Toen was de essentie dat betrokkenen aan de voorkant van het proces inspraken over hun bezwaren op de plannen. Vervolgens werden de belangen door de gemeenteraad afgewogen en daarna werd er een bouwplan opgesteld. Vanaf 2015 vragen omwonenden al om een ontwerpbestemmingsplan, zodat ze kunnen meepraten. Reclamant vindt het betreurenswaardig dat de gemeente nu deze werkwijze volgt, waarbij wel met kunstenaars en ondernemers wordt gesproken, maar niet met de buurtbewoners en andere belanghebbenden. Steeds werd er gezegd dat de plannen niet veranderd konden worden, omdat "dit plan uit de tender is gekomen". Reclamant vraagt de gemeenteraad waarom er niet serieus gekeken wordt naar de alternatieven die omwonenden hebben voorgesteld. Ze is voorstander van woningen in het Zomerhofkwartier, maar zou graag een andere verkaveling zien.



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Zomerhofkwartier en Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening

De projectontwikkelaar heeft gekozen voor een gesloten kasteel, dat met de rug tegen de burens staat. Reclamant verwacht dat de raadsleden een serieuze belangenafweging maken en om heroverweging van de hoogbouwlocatie vragen. Over het parkeren zegt reclamant dat tijdens de enige formele voorlichtingsbijeenkomst bleek dat er niet was nagedacht over de parkeernorm voor bedrijven. 120 parkeerplaatsen voor 600 woningen en vele bedrijfsruimten zal ongetwijfeld tot parkeeroverlast leiden.

Volgens de nota van uitgangspunten zou het profiel van de Teilingerstraat ongewijzigd blijven. De bouwhoogte zou oplopen richting de Heer Bokelweg. Nu is het echter precies andersom, terwijl de gemeenteraad daar niet in gekend is.

De heer Rozema erkent dat de volgorde niet goed is verlopen. Het college van B&W heeft het masterplan vastgesteld, waarna de gemeenteraad heeft gesteld dat dit niet de juiste procedure was. Vanaf nu wordt de juiste volgorde gehanteerd. Er is een participatietraject geweest, waarna de bouwhoogte aan de kant van de Teilingerstraat enkele meters is verlaagd en richting de Heer Bokelweg is verhoogd. Hij vraagt om een reflectie op deze participatie. De bezonning loopt terug van 6,5 uur terug naar 2 uur, maar in andere straten gaat de bezonning van 2,5 naar 0,5 uur. Hoe wegen de bewoners deze belangen tegen elkaar af?

De heer Başoğlu vraagt wat mevrouw Zieschang bedoelde met pseudoparticipatie. Aan de heer Schuurman vraagt hij of hij het advies van de wijkraad heeft gezien over de situering van de woontorens en wat hij daarvan vindt. Aan de heer Noordegraaf vraagt hij een toelichting op de alternatieve verkaveling die werd voorgesteld.

De heer Van Dijk vraagt aan de heer Noordegraaf wat hij bedoelt met de uitspraak om de torens "een stukje ervan af" te bouwen.

Mevrouw Kockelkoren vraagt welke alternatieve verkavelingen zijn voorgesteld, hoe die bij de ontwikkelaar of het college zijn gepitcht en wat de reactie daarop was. De heer Schuurman noemde de wijkvisie die is opgesteld in 2009-2018. Ze vraagt hoe hij het "in zichzelf gekeerde blok" nu ziet en in hoeverre de omwonenden hierover hebben overlegd met Havensteder en de ontwikkelaar.

Mevrouw T. Zieschang reageert op de bezonning van 6,5 naar 2 uur. Ze begrijpt dat bewoners van andere straten ook problemen met de bezonning hebben, maar een afname van 4 uur is echt significant. Het gaat bovendien niet alleen om de woningen en hun bewoners, maar om de hele straat, waar veel mensen gebruik van maken.

Mevrouw K. Zieschang benadrukt het verschil tussen het eerste en het tweede deel van de Teilingerstraat. Het deel richting de Schiekade is al donkerder, waardoor het gebruik van de straat ook heel anders is. Over pseudoparticipatie zegt ze dat bewoners, in tegenstelling tot ZOHO Citizens niet gekend zijn in de plannen. Ze ontvingen ineens een uitnodiging voor de presentatie van het ontwerp voor ZOHO. Billboards toonden hoge gebouwen, die allemaal in de zon stonden. De afbeeldingen waren misleidend, want er was overal tegelijkertijd zon, terwijl de torens zelf ook schaduw opleveren. Op haar



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Zomerhofkwartier en Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening

kritische vragen hierover was het enige antwoord: wij hebben de tender gewonnen. Er was geen enkele participatie met de omgeving. Er is al weinig buitenruimte in de wijk, maar het Cruyff Court moet volgens het ontwerp plaatsmaken voor de nieuwbouw. Het ontwerp sluit de omgeving volledig uit.

De heer Schuurman antwoordt dat hij ooit met Havensteder heeft gespard over de Agniesebuurt. Toen werd aangegeven dat er een vertrapping zou komen vanaf de Teilingerstraat. Er zijn vele indelingen mogelijk, maar daarover is geen participatie geweest. Aangezien de ontwikkelaar een prijs heeft gewonnen en zich daaraan moet conformeren, is er ook niet veel ruimte om zijn plannen aan te passen.

De heer Noordegraaf legt uit dat er nu hoogbouw vanaf de rooilijn van de Teilingerstraat is gepland. De woontoren kan echter ook 15 of 20 meter vanaf de rooilijn gebouwd worden. Dan heeft men er in de Teilingerstraat veel minder last van.

Mevrouw Van Grunsven benadrukt dat het profiel van de Teilingerstraat werd gerespecteerd in de nota van uitgangspunten vanwege het historische karakter van de straat. Een alternatieve verkaveling zal vanavond worden toegelicht door een andere inspreker. In het ZOHO-beraad hebben de bewoners gepleit voor een andere verkaveling, maar dat werd niet gehonoreerd. Na veel aandringen is er uiteindelijk één extra bijeenkomst gepland, waarin één alternatief kon worden toegelicht. De bewoners zien wel degelijk andere mogelijkheden.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

De heer Rozema vraagt naar de nota van uitgangspunten uit 2018. De bewoners zien een incongruentie tussen deze nota en het projectbestemmingsplan. Hij vraagt of de gemeente die ook ziet, met name met betrekking tot de verschillende bouwhoogten en de combinatie met de 19^e-eeuwse omgeving.

De heer Van Dijk vraagt hoe het zit met de parkeerruimte voor de 8.000 m² bedrijfsruimte en hoe de positionering van de torens tot stand is gekomen.

Mevrouw Kockelkoren vraagt een toelichting op de wijziging in de 'getraptheid van de bouwhoogte' in de nota van uitgangspunten en het voorliggende bestemmingsplan.

De heer Başoğlu vraagt een reactie op de opmerking over pseudoparticipatie.

De voorzitter begreep dat de bedrijfsruimte van 20.000 m² naar 8.000 m² gaat, terwijl een inspreker het had over groei van het aantal vierkante meters aan bedrijfsruimte.

Mevrouw Ottochian antwoordt dat de nota van uitgangspunten en de tender voorbereidingsdocumenten zijn om tot een plan te komen. In de nota van uitgangspunten staat een afbeelding van een 'intermediaire zone' tussen de Agniesebuurt en het centrum, met fictieve bouwblokken. Het is nooit de bedoeling geweest dat het exact zo zou worden. Vervolgens heeft een ontwikkelaar gewonnen met een plan, dat tegemoetkwam aan de meeste



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Zomerhofkwartier en Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening

aspecten die in de tender waren benoemd. Voor de positionering van de torens wordt ingespeeld op de huidige opzet en structuur van het naoorlogse bedrijventerrein. Daarin zijn bepaalde hoekpunten hoger dan de rest van de gebouwen. Deze structuur is overgenomen door de hoekpunten te markeren. Het klopt dat de bedrijfsruimte van 20.000 m² naar 8.000 m² gaat. Nu is het gehele gebied bestemd als bedrijventerrein. De projectontwikkelaar heeft met de ondernemers besproken dat er minder ruimte beschikbaar komt. Het parkeren door bedrijven zit in de parkeerbalans verwerkt. Bewoners, ondernemers en andere functies zijn hierin allemaal meegenomen. Voor de positionering van de woontorens is serieus gekeken naar een alternatieve schets, waarbij de torens naar binnen worden geduwd. Als bewoners van alle omliggende straten willen dat de torens naar achteren gaan, wordt het één grote klont in het midden. Bovendien vervalt het daklandschap tussen de gebouwen als de torens aan de Teilingerstraat verder naar achteren worden verplaatst.

In het participatietraject is een aantal fasen onderscheiden: eerst was er een heel breed traject met manifestaties, symposia en andere events. Ook de omwonenden zijn hiervoor uitgenodigd om te spreken over de toekomst van ZOHO. Hieruit zijn de 'ZOHO-waarden' gekomen: experimenteel, betrokken, duurzaam, gemixt en verbonden. Daarna is de tender uitgezet. In dat proces zijn afwegingen gemaakt en plannen ontwikkeld. De beoordeling van de plannen is zorgvuldig gedaan. Daarna is het niet meer mogelijk om de plannen weer helemaal te veranderen. Er zijn nog enkele kleine aanpassingen gedaan. Zo is de horeca van categorie 2 naar categorie 1 gegaan, de entree van de zorgwoningen verplaatst en de bouwhoogte aan de Teilingerstraat lager geworden.

De heer Rozema merkt op dat in de nota van uitgangspunten niet staat dat de hoeken hoge woontorens moeten omvatten.

Mevrouw Ottochian erkent dat in de nota van uitgangspunten niet staat dat de hoeken hoog moeten worden, want daarin werd juist een plan uitgevraagd. De verschillende bouwhoogten zijn in het plan opgenomen.

Reclamant 13

De heer Mannot spreekt in namens de Stichting Behoud Rotterdams Erfgoed. Voordat de stichting jaren geleden overging tot de aankoop van het bouwblok aan de Teilingerstraat is door de gemeente toegezegd dat het profiel en het verblijfsklimaat van de straat niet ingrijpend gewijzigd zouden worden. Dit is vastgelegd in een notariële akte.

Reclamant is sinds anderhalf jaar bij dit complexe proces betrokken. Hem is gevraagd om te bekijken of het nog mogelijk is om geen woontoren te bouwen, maar recht te doen aan de bestaande situatie, waarbij het contrastpunt wordt gevormd door de hoek van het glazen gebouw. Hij begrijpt daarom niet wat de aanleiding is geweest om terug te vallen op de hoekelementen van gebouwen uit het verleden.

Reclamant is gevraagd het plan te beoordelen en aanpassingen te bedenken. Hij heeft het plan geanalyseerd en constateerde een tegenstelling tussen systeemwereld en leefwereld. De overheid denkt in systemen en de bewoners denken aan hun leefwereld. Een architect moet daar een relatie in aanbrengen.



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Zomerhofkwartier en Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening

Bij dit plan lijkt het erop dat de belangen van inwoners ondergeschikt zijn gemaakt aan de belangen van het college, de projectontwikkelaar of Havensteder.

De wijzigingen in het tenderontwerp maakten het proces ingewikkelder, met name doordat het aantal te bouwen woningen flink steeg. Reclamant heeft zelf een plan ingediend, uitgaande van 600 woningen. In zijn plan zijn de woningen die aan de Teilingerstraat in mindering waren gebracht, gecompenseerd door aan de centrumkant hoger te bouwen. Als reactie hierop kreeg hij te horen dat hij geen rekening had gehouden met de positie van Mooie Boules en met het overdekte sportveldje. Deze reacties heeft hij in zijn plan gewerkt en hij heeft het aantal woningen uit de tender, 550, als basis genomen. Dit heeft geleid tot een tweede model.

Mevrouw Kockelkoren veronderstelt dat de reclamant met model 2 inclusief de opmerkingen van Stadsontwikkeling naar de gemeente is gegaan en hoort graag wat toen de reactie was.

De heer Van Dijk vraagt wat de reclamant als architect vindt van het oorspronkelijke ontwerp in relatie tot de omgeving. Hij leek daar redelijk positief over te zijn, terwijl andere sprekers kritiek uitten over het 'in zichzelf gekeerde plan'. Daarnaast werd gesteld dat de nota van uitgangspunten is aangepast aan het plan. Hij hoort graag wat de implicaties hiervan zouden kunnen zijn. In model 2 heeft de reclamant een van de torens een stukje naar achteren geplaatst. Hij vraagt of dat overeenkomt met wat reclamant 14 voorstelde.

De heer Rozema denkt dat de voorzitter van de stichting zich vergist. Er zijn volgens hem afspraken gemaakt over behoud van bouwhoogte van panden aan de andere kant van de Teilingerstraat. Hij zou graag de notariële akte ontvangen om dit te kunnen controleren.

De heer Mannot was aanwezig bij het vorige ZOHO-beraad, waar commentaar werd geleverd op model 1. Opgemerkt werd dat de torens te dicht op elkaar stonden en dat het overdekte speelveld niet gerealiseerd kon worden. Hij wilde zijn plan daarop aanpassen, maar dat wilde de stedenbouwkundige niet. Vervolgens heeft hij het opgegeven, maar werd hem desondanks gevraagd om een alternatief plan te maken op basis van de uitgangspunten van de tender. Dit heeft geleid tot model 2. Dit model ligt nu voor, maar is niet aan het college van B&W gezonden, omdat de stedenbouwkundige het niet wilde beoordelen. Sinds twaalf jaar treedt reclamant regelmatig op als deskundige in gerechtelijke procedures. Hij heeft ook hier geprobeerd om partijen bij elkaar te brengen, maar dat was heel lastig. Daarom heeft hij uiteindelijk model 2 gepresenteerd.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Kockelkoren vraagt hoe het proces is gelopen met de schetsen van reclamant 13.

De heer Van Dijk vraagt of de notariële akte bekend is bij de gemeente.

Mevrouw Ottochian legt uit dat schets 1 is besproken in het ZOHO-beraad. Ze heeft het proces anders ervaren dan reclamant aangaf. Het plan is niet van tafel



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Zomerhofkwartier en Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening

geveegd en er is waardering uitgesproken voor de moeite die de heer Mannot had genomen. Op grond van inhoudelijke argumenten is het plan echter afgewezen. Als de gebouwen teruggeplaatst worden, verliest men het daklandschap, Mooie Boules en het sportveld. Schets 2 dateert van april 2024. Ook in deze schets wordt een toren door het daklandschap en het sportveld geplaatst. Voor de bewoners aan de Teilingerstraat is de bebouwing lager geworden, maar dat is ten nadele van de bewoners aan de Zomerhofstraat. Over de notariële akte kan mevrouw Ottochian niets zeggen. Ze heeft wel beide ambtenaren gesproken die de toezegging gedaan zouden hebben. Zij zeggen beide met klem dat er geen uitspraken zijn gedaan over de kant van ZOHO aan de Teilingerstraat, maar alleen over hoogtes rond het hofje en de Teil. Zij hebben geen kennis van de plannen voor het Zomerhofkwartier en hebben er ook geen uitspraken over gedaan. Een ambtenaar of bestuurder kan sowieso geen uitspraken doen over toekomstige besluiten.

De voorzitter vraagt de heer Mannot om de notariële akte op te sturen naar de griffie.

Reclamant 20

Mevrouw Van den Broek spreekt in namens Bewonersvereniging Provenierswijk. Zienswijze 20 is ingediend namens alle bewoners die vertegenwoordigd zijn in de Bewonersvereniging Provenierswijk. De bewoners van de Provenierswijk zijn niet betrokken bij het participatietraject, zoals de gemeente zegt. Reclamant verwijst naar het Verdrag van Aarhus, waarin beschreven staat dat de overheid een actieve rol heeft in het organiseren van inspraak. Het informeren van de wijkraad is geen participatie. Een gezonde leefomgeving, woongenot en de gezondheid van bewoners van de Provenierswijk zijn in het geding. Alle verkeer rijdt door de wijk, met name in Provenierswijk-oost en -zuid, langs het spoor. Geluidsnormen en luchtkwaliteitsnormen worden al jarenlang overschreden op de Schiekade. Door woningbouw zal de luchtkwaliteit nog verder verslechteren. De gemeente heeft de zienswijze over het niet onderzoeken van de verkeersstromen door de Proveniersstraat gegrond verklaard en het verkeersonderzoek uitgebreid. De verkeers- en milieuonderzoeken kunnen de bewoners echter niet vinden. Ook is niet duidelijk waarom het toevoegen van nieuwe plannen in RCD-XL niets verandert aan de resultaten van de geactualiseerde onderzoeken. De ontwikkelingen tellen immers in totaal zo'n 7.000 woningen, 200.000 m² kantoorruimte en 1.500 hotelkamers. Dat leidt tot circa 35.000 extra verkeersbewegingen per etmaal. Reclamant vraagt hoe het mogelijk is dat het verkeer en de milieueffecten volgens de gemeente ongeveer gelijk blijven. Nu wordt er al veel verkeer van de Teilingerstraat naar de Proveniersstraat geleid. Als het Hofplein autoluw wordt gemaakt, is de Proveniersstraat ook de alternatieve route. Het ontwerpbestemmingsplan ZOHO kan niet vastgesteld worden, want eerst moeten alle milieuonderzoeken gedaan worden, inclusief de impact op de Provenierswijk.

De heer Rozema vraagt hoe mevrouw Van den Broek vindt dat de gemeente participatie moet organiseren.

De heer Başoğlu vraagt een toelichting op de schaduwwerking op de



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Zomerhofkwartier en Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening

Provenierswijk door ZOHO. Volgens de reclamant zijn er afspraken over parkeren gemaakt met de Provenierswijk. Hij hoort graag of deze schriftelijk zijn vastgelegd. Ook hoort hij graag iets meer over het onderzoek van Goudappel.

Mevrouw Van den Broek antwoordt dat vroeger de deelgemeenteraden meer contact hadden met de wijk en samen met de bewonersvereniging bijeenkomsten organiseerden over projecten. Dat gebeurt niet meer sinds er geen deelgemeenten meer zijn. In dit geval speelt ook nog mee dat het RCD alleen de bewoners binnen het gebied betreft, maar niet de bewoners die rondom de plannen wonen, maar ook effecten ervaren. Over schaduwwerking antwoordt ze dat er nu een toren gepland is die hoger is dan het Zadkinegebouw. Vanaf het Proveniersplein ziet men het Zadkinegebouw hoog boven de huizen uitstijgen. Als de nieuwe torens nog hoger worden, zullen de bewoners van de Provenierswijk daar ook schaduw van krijgen. Volgens Goudappel gaat het verkeer op de Schiekade, Heer Bokelweg en Hofplein vastlopen, waarna auto's een alternatieve route zullen zoeken. Die sluiproutes zijn echter niet onderzocht. Daarnaast worden de verkeersonderzoeken zo gemodelleerd dat de conclusie altijd is dat het wel kan.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Kockelkoren vraagt een toelichting op het feit dat de aanvullende onderzoeken niet beschikbaar zijn voor de bewoners.

De heer Rozema vraagt of de voorziene ontwikkeling is opgenomen in het verkeerscirculatieplan, omdat belendende wijken meer verkeersafwikkeling zullen krijgen.

De heer Lakerveld antwoordt dat de gemeente de onderzoeken heeft uitgevoerd en de uitkomsten heeft beschreven. De onderzoeken zelf worden pas bij de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl opgenomen. Ze zijn echter beschikbaar en kunnen overlegd worden aan de commissie.

Uit onderzoek door Goudappel blijkt dat het verkeer naar verwachting niet door de Provenierswijk gaat rijden. De aanname van reclamant klopt dus niet. Ook de herinrichting van het Hofplein leidt niet tot meer verkeer in de Provenierswijk. De heer Lakerveld zegt toe de onderzoeksrapporten aan de commissie toe te sturen. Voor deze ontwikkeling worden geen aanpassingen in het verkeerscirculatieplan aangebracht. Er zijn geen extra verkeersmaatregelen nodig, omdat er nauwelijks verkeerseffecten worden verwacht.

Reclamant 24

De heer Phiferons spreekt in namens Van der Eijk Beheer, die eigenaar is van de plot Schoterbosstraat 11. Hij veronderstelt dat het de gemeenteraad is die bij ontwikkelingen op private grond de stedenbouwkundige, ruimtelijke en programmatische kaders stelt. Sinds 2018 is hij in gesprek met de gemeente over de herontwikkeling van zijn perceel. Vervolgens is er echter een tenderprocedure gestart, waarin is afgesproken dat het gehele gebied ontwikkeld wordt, met uitzondering van de private plotten. In 2019 en 2021 heeft Van der Eijk Beheer plannen ingediend, bijvoorbeeld voor 150 zelfstandige studentenwoningen, 21 m² GBO. Bij het vaststellen van het masterplan is echter



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Zomerhofkwartier en Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening

de focus van de tender gewijzigd, op basis waarvan de stedenbouwkundige ruimte en programmatische kaders zijn vastgesteld. Door de spelregels tussentijds te wijzigen wordt de positie van Van der Eijk Beheer aangetast en loopt zijn project vertraging op. Steeds geeft de gemeente aan dat de plannen niet inpasbaar zijn, echter zonder een vastgesteld stedenbouwkundig plan of nota van uitgangspunten.

Dat er in het masterplan een groenstrook over de plot van Van der Eijk Beheer wordt geprojecteerd, vindt reclamant respectloos en onrechtmatig, zeker omdat men met de gemeente in gesprek is over herontwikkeling van de plot. Het creëert bovendien een verkeerd beeld in het participatieproces. De herontwikkeling zal immers leiden tot extra hoogbouw en verdere verdichting van het Zomerhofkwartier.

In de gemeenteraad is al diverse malen aangegeven dat er grote behoefte is aan studentenwoningen. Daarom begrijpt reclamant niet dat Van der Eijk Beheer geen medewerking krijgt van de gemeente om betaalbare studentenwoningen te realiseren en dat de gemeente de plannen nooit serieus heeft bekeken en gewoon in het masterplan heeft opgenomen dat woningen minimaal 50 m² moeten zijn.

De heer Van Dijk vraagt hoe de gesprekken sinds 2018 met de gemeente zijn verlopen. Reclamant heeft diverse voorstellen gedaan, maar er was geen nota van uitgangspunten om ze aan te toetsen. Waartoe is hij met de gemeente gekomen in die zes jaar? Verder vraagt hij een toelichting op de 50 m² en 21 m² die hij in zijn betoog noemde.

Mevrouw Kockelkoren vraagt of er een reden is gegeven dat de gemeente niet sneller met reclamant in overleg trad.

De heer Rozema begrijpt dat het gebouw van de belanghebbende losstaat en dat het bestemmingsplan geen nadelige effecten heeft op het gebouw, zoals bij andere insprekers. In de beantwoording op zienswijze 24 staat dat de ontwikkeling alleen mogelijk is als de ontwikkelaar eigenaar wordt van het gebouw. Hij vraagt of dat steeds de inzet is geweest van de gemeente.

De heer Phiferons antwoordt dat in 2018 met de gemeente is besproken wat Van der Eijk Beheer op zijn plot wil ontwikkelen. Men wilde de locatie niet verkopen, maar zelf bebouwen. Dit is bij de tenderuitvraag gecommuniceerd met de ontwikkelaars. Vervolgens heeft reclamant een plan ontwikkeld voor een hoge woontoren, maar dat plan is afgewezen. In september 2021 is een voorstel voor studentenhuysvesting gedaan, wetende dat hier een groeiende behoefte aan was. Een maand later heeft het college het masterplan vastgesteld, waarin een minimale bouwvelop en bouwhoogte is opgenomen, terwijl dat niet zo was afgesproken. Van der Eijk Beheer heeft diverse malen met de projectontwikkelaar en de gemeente gesproken over de locatie, maar het bleef onduidelijk of studentenhuysvesting mogelijk was binnen het masterplan. De ontwikkelaar heeft er diverse malen op aangestuurd om de kavel te kopen, zodat men het hele gebied kan ontwikkelen.

De heer Rozema vraagt of Van der Eijk Beheer een plan kan ontwikkelen voor studentenhuysvesting, dat voldoet aan de bouwhoogte tussen 23 en 54 meter.



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Zomerhofkwartier en Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening

De heer Phiferons heeft dit als laatste kader gehanteerd, omdat dit in het bestemmingsplan staat. Hij is niet tegen de voorgestelde plannen, maar vindt het niet rechtmatig dat door dit plan beperkingen worden opgelegd aan zijn eigen ontwikkeling, terwijl men zelf wel de hoogte in gaat. Op de plot van Van der Eijk Beheer is het juist heel goed mogelijk om hoog te bouwen, omdat niemand last heeft van schaduwwerking. Een flink volume is nodig om de studentenhuisvesting betaalbaar te maken. Met een hoogte van 16 of 25 meter komt dat financieel niet uit. Er is ook al gekeken naar een duurzame houtbouw woontoren, maar ook dat lijkt niet gewenst in het gebied.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

De heer Rozema merkt op dat het volgens de eerste spreker niet mogelijk was om een aspect aan de plannen toe te voegen. Hij vraagt of het misschien wel mogelijk is om een plot uit de plannen te halen, om daar een extra ontwikkeling mogelijk te maken.

Mevrouw Ottochian antwoordt dat het technisch mogelijk is om de plot uit het bestemmingsplan te halen, maar dat het inhoudelijk geen verschil maakt. De bestemming blijft namelijk hetzelfde. Toen het bestemmingsplan voor de Agniesebuurt werd geactualiseerd, is dit gedeelte niet meegenomen omdat er planvorming was. Nu is de huidige bestemming overgenomen, omdat er nog geen overeenstemming is over de ontwikkeling van Van der Eijk Beheer.

De voorzitter sluit de hoorzitting om 22.30 uur.

2.2 Advisering zienswijzen

Afgesproken is dat de subcommissie adviseert over de elementen waarover dat mogelijk is.

De voorzitter wil voorkomen dat de hele discussie opnieuw wordt gevoerd in de commissie, maar over de aspecten die nog vragen oproepen is dat natuurlijk altijd mogelijk. Vandaag is de subcommissie door omstandigheden slechts door vier commissieleden vertegenwoordigd, wat meegenomen moet worden in de behandeling van het agendapunt.

Reclamant 1: Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.

Reclamant 2: 2.1. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.
2.2. Collegevoorstel: ongegrond. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.

Reclamant 3: 3.1. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie gaat akkoord.
3.2. Collegevoorstel: gegrond. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Zomerhofkwartier en Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening

- 3.3. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.
- 3.4. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie gaat akkoord.
- 3.5. Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord.
- 3.6. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie gaat akkoord.
- Reclamant 4: Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie gaat akkoord.
- Reclamant 5: Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie gaat akkoord.
- Reclamant 6: 6.1. Collegevoorstel: ongegrond. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.
6.2. Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
6.3. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie gaat akkoord.
6.4. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie gaat akkoord.
6.5. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie gaat akkoord.
6.6. Collegevoorstel: ongegrond. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.
6.7. Collegevoorstel: ongegrond. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.
- Reclamant 7: Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.
- Reclamant 8: Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.
- Reclamant 9: Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.
- Reclamant 10: Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.
- Reclamant 11: Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Zomerhofkwartier en Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening

- Reclamant 12: Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.
- Reclamant 13: 13.1. Collegevoorstel: ongegrond. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.
13.2. Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
13.3. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie gaat akkoord.
13.4. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.
- Reclamant 14: Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.
- Reclamant 15: 15.1. Collegevoorstel: ongegrond. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.
15.2. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie gaat akkoord.
15.3. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie gaat akkoord.
15.4. Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
15.5. Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
15.6. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.
15.7. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie gaat akkoord.
15.8. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie gaat akkoord.
- Reclamant 16: 16.1. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.
16.2. Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
16.3. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie gaat akkoord.
16.4. Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
16.5. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Zomerhofkwartier en Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening

- Reclamant 17: Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.
- Reclamant 18: 18.1. Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
18.2. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie gaat akkoord.
18.3. Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
18.4. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie gaat akkoord.
18.5. Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
- Reclamant 19: Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.
- Reclamant 20: 20.1. Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
20.2. Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
20.3. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.
20.4. Collegevoorstel: ongegrond. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.
20.5. Collegevoorstel: gegrond. De commissie gaat akkoord.
20.6. Collegevoorstel: ongegrond. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.
20.7. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie gaat akkoord.
- Reclamant 21: 21.1. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.
21.2. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie gaat akkoord.
- Reclamant 22: 22.1. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie gaat akkoord.
22.2. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.
22.3. Collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat akkoord.
22.4. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie gaat akkoord.



Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Zomerhofkwartier en Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening

Reclamant 23: Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.

Reclamant 24: 24.1. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen.
24.2. Collegevoorstel: ongegrond.
24.3. Collegevoorstel: ongegrond.
24.4. Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen.
24.5. Collegevoorstel: ongegrond.
24.6. Collegevoorstel: ongegrond.
24.7. Collegevoorstel: ongegrond.
De commissie houdt haar oordeel over de gehele zienswijze aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.

Reclamant 25: Collegevoorstel: voor kennisgeving aannemen. De commissie houdt haar oordeel aan en bespreekt dit nader in de commissie BWB.

Het bestemmingsplan wordt op 17 april 2024 besproken in de commissievergadering BWB en in beginsel in de raadsvergadering van 25 april 2024.

3. Ontwerpbestemmingsplan Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening

Er zijn geen insprekers voor dit ontwerpbestemmingsplan, maar wel een zienswijze.

3.1 Advisering zienswijzen

Reclamant 1 Collegevoorstel: gegrond verklaard. De commissie gaat akkoord.

Het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening krijgt geen politieke bespreking in de commissie. De voorzitter vraagt hoe de subcommissie het voorstel wil agenderen voor de gemeenteraad. De subcommissie adviseert de commissie BWB om het als hamerstuk aan te bieden aan de gemeenteraad.

4. Sluiting

De voorzitter sluit de hoorzitting van de subcommissie bestemmingsplannen. Hij sluit de bijeenkomst om 22.54 uur.

