



Van: Patrizia Ottochian
Telefoon: 06 - 51235033

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: M2209-3232 - 22bo006400

Bijlagen(n):

- Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier
- Rapportage inspraakreacties dd 11 oktober 2022
- Inspraakreactie van Van der Eijk Beheer BV, 20 juli 2022

Onderwerp: Welstandsparagraaf ZOHO

Datum: B&W 8 november 2022

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

Om de Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier ongewijzigd vast te stellen middels bijgevoegd raadsvoorstel met raadsbesluit

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het Zomerhofkwartier betreft een nieuwe ontwikkeling, waarbij de huidige criteria uit de Welstandsnota Rotterdam onvoldoende uitgangspunten bieden voor een toetsing van aanvragen omgevingsvergunning door de Commissie Commissie voor Welstand en Monumenten, waardoor voor het Zomerhofkwartier een welstandsparagraaf noodzakelijk is. Belanghebbenden hebben gedurende de terinzagelegging van maandag 13 juni 2022 tot en met maandag 25 juli 2022 de mogelijkheid gehad om te reageren op het conceptdocument. De inspraakprocedure heeft geleid tot één reactie. Uw raad wordt voorgesteld de Welstandsparagraaf Zomerkwartier nu vast te stellen.

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

Relatie met coalitieakkoord Fijn en betaalbaar wonen, onderdeel gebiedsontwikkeling.

Toelichting:

Context

Het Zomerhofkwartier is een binnenstedelijk bedrijventerrein op de grens van de binnenstad en de Agniesebuurt. De randen van het gebied, de Noordsingel, de Teilingerstraat en Almondestraat, hebben nog altijd het karakter van het eind negentiende-eeuwse Rotterdam. De Hofbogen, de oude spoorlijn tussen Rotterdam en Den Haag, vormt de westgrens en wordt ontwikkeld tot lineair park.



Het huidige Zomerhofkwartier is ontstaan door het bombardement op Rotterdam, waarna het tijdens de wederopbouw is ontwikkeld tot bedrijventerrein. In de jaren '90 trokken veel activiteiten weg, waardoor er leegstand ontstond. Met een gezamenlijk initiatief in 2010 zetten Havensteder en de gemeente de eerste stappen om de toenemende leegstand en de verloedering van het gebied te stoppen. Hierdoor is een bijzondere dynamiek ontstaan. Creatieve ondernemers namen hun intrek en maakten het gebied 'eigen'. Zo ontstond er een aparte gemeenschap in een uniek stukje stad.

Na tien jaar geleidelijke verbetering was de tijd rijp om het Zomerhofkwartier (ZOHO) actief door te ontwikkelen naar een gemengd stedelijke stadswijk die Rotterdam-Noord en de binnenstad met elkaar verbindt en de stad verrijkt.

December 2018 is de Nota van Uitgangspunten gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier vastgesteld. Deze vormde de basis voor de in 2019 doorlopen tender voor het selecteren van een marktpartij die de gebiedsontwikkeling ter hand zal nemen. Gemeente, Havensteder en Zoho-Citizens (ondernemers uit het gebied) hebben een consortium bestaande uit Leyten en Stebru als de winnaar van de tender geselecteerd.

Leyten-Stebru heeft de inzending voor de tender uitgewerkt tot het Masterplan ZOHO Rotterdam, vastgesteld door uw college op 5 oktober 2021. ZOHO wordt ontwikkeld tot een gemengde stadswijk, een woonwerkgebied met circa 600 woningen en kleinschalige bedrijvigheid in de zakelijke dienstverlening en makers in de creatieve industrie. Er worden 175 sociale huurwoningen gerealiseerd voor Havensteder, minimaal 20% van de woningen wordt verhuurd in het middensegment en er worden 24 woningen en een dagopvang gerealiseerd ten behoeve van de Nico Adriaans Stichting. In het hart van het project komt een plein en op de lagere bebouwingsdelen wordt een groen en openbaar toegankelijk "daklandschap" gerealiseerd.

Toepassing Welstandsparagraaf

Bij dit project behorende omgevingsvergunningsplichtige bouw- en kunstwerken worden onderworpen aan een welstandstoets. Omdat ZOHO een nieuwe ontwikkeling betreft, bieden de huidige criteria uit de Welstandsnota Rotterdam onvoldoende uitgangspunten voor een toetsing en is deze welstandsparagraaf noodzakelijk.

De Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier wordt één van de toetsingskaders voor omgevingsvergunningen. De Commissie voor Welstand en Monumenten toetst aan redelijke eisen van welstand en aan het streefbeeld en de kwaliteitsdoelstellingen zoals omschreven in de welstandsparagraaf.

Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier

Het nieuwe Zomerhofkwartier is de ruimtelijke intermediair tussen enerzijds de binnenstad en anderzijds de Agniesebuurt. Vertrekpunt is de wederopbouw qua verkaveling, esthetiek en gebruik. Het vastgestelde Masterplan Zomerhofkwartier is als stedenbouwkundige basis gebruikt voor de welstandsparagraaf.

In het Zomerhofkwartier richt de welstandstoets zich met name op drie belangrijke aspecten: het omgaan met specifieke wederopbouw-architectuur, de relatie met het gebiedstype en de verhouding met de skyline van de binnenstad.



De welstandstoets richt zich op de integraliteit tussen architectuur, stedenbouw, landschap en duurzame systeemkeuzes. Daarnaast moet de ontwikkeling van ZOHO in ogenschouw genomen worden als de tweede linie van het beschermd stadsgezicht Noordsingel/Waterproject.

De Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier beschrijft in de hoofdstukken 1 en 2 de ontstaansgeschiedenis en kenmerken van het gebied als basis voor de gebiedsontwikkeling. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke principes van het masterplan toegelicht. Belangrijk daarbij zijn de zogenoemde "lagen" in het plan, die met name op de grote kavels 1 en 2 het meest nadrukkelijk tot uitdrukking komen.

- A. De LAB laag: de onderste bouwlagen, die qua maat, schaal en programma inspelen op de huidige identiteit en waarin ook enkele bestaande gebouwen worden opgenomen. Een wereld van experiment, zowel door de 'makers' die zich er vestigen als door de bijzondere woningen of voorzieningen. De typologie en beeldkwaliteit van de wederopbouw zijn hierbij het uitgangspunt. Op maaiveldniveau is er levendigheid.
- B. De LAND laag: een tussenlaag die inspeelt op de kenmerken van de Agniesebuurt en het landschap van de Noordsingel. Rustig wonen in kleinschalige en bakstenen architectuur, aan het daklandschap op de LAB-laag.
- C. De STAD laag: opmaat naar het centrum en het hoogstedelijk Rotterdam. Wonen in eigentijdse gebouwen tot maximaal 50 meter hoog, die in uitstraling contrasteren met de daaronder gelegen LAND laag.

In hoofdstuk 4 worden de kenmerken van de bestaande wederopbouwarchitectuur behandeld. Hoofdstuk 5 behandelt de bijzondere planelementen, hoofdstuk 6 de relatie met de openbare ruimte.

In hoofdstuk 7 wordt de beeldkwaliteit van de LAB-, LAND- en STAD-laag verder uiteengezet en in hoofdstuk 8 worden de specifieke welstandscriteria voor de 3 lagen beschreven.

Terinzagelegging

Uw college heeft op 24 mei besloten de Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier ter inzage te leggen voor het indienen van inspraakreacties. Belanghebbenden hebben gedurende de terinzagelegging van maandag 13 juni 2022 tot en met maandag 25 juli 2022 de mogelijkheid gehad om te reageren op het document.

De inspraakprocedure heeft geleid tot één reactie namens Van der Eijk Beheer BV, met een vestiging in het Zomerhofkwartier aan de Schoterbosstraat 11

Samengevat richt de inspraakreactie zich met name op het door uw college in oktober 2021 vastgestelde Masterplan Zomerhofkwartier en op de eigen ontwikkelwensen van de indiener binnen het Zomerhofkwartier. Inspreker stelt dat hij onvoldoende is geraadpleegd over het Masterplan Zomerhofkwartier en dat zijn belangen niet goed zijn meegewogen bij de vaststelling van het masterplan. Ook stelt inspreker dat hij onvoldoende ontwikkelruimte krijgt volgens het vastgestelde masterplan en van betrokken ambtenaren, zowel ruimtelijk als programmatisch.



De inspraakreactie van Van der Eijk Beheer BV gaat niet inhoudelijk in op en bevat geen inhoudelijke bezwaren tegen specifieke welstandsaspecten of de geformuleerde welstandscriteria uit hoofdstuk 8 'Welstandscriteria'.

Het Masterplan Zomerhofkwartier bevat specifiek rond de locatie Schoterbosstraat 11 een paragraaf "Omgang met derden" waarin is aangegeven hoe ruimtelijk dient te worden omgegaan met de ontwikkeling rond deze locatie, indien de ontwikkelaar van het Zomerhofkwartier en winnaar van de tender deze locatie niet verwerft.

Hoewel het masterplan als ruimtelijke onderlegger dient voor de Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier, doet deze welstandsparagraaf geen inhoudelijke uitspraken over het masterplan, maar over de architectonische criteria waaraan de Commissie voor Welstand en Monumenten aanvragen omgevingsvergunning in dit ontwikkelgebied zal toetsen na vaststelling.

De welstandsparagraaf heeft geen consequenties voor bestaand vastgoed, zoals van de inspreker. Mocht de reclamant ontwikkelplannen hebben, dan zullen met ingang van het in werking treden van Welstandsparagraaf nieuwe welstandscriteria van kracht worden. Die zijn niet -zoals nu- gericht op behoud van de bestaande karakteristieken van het gebied, maar hebben tot doel de karakteristieken zoals nagestreefd in het Masterplan Zomerhofkwartier op het niveau van de architectonische uitwerking te bewerkstelligen.

Conclusie

De ingediende inspraakreactie van Van der Eijk Beheer BV richt zich niet op de geformuleerde welstandscriteria. De inspraakreactie geeft daarom geen aanleiding tot aanpassing van de Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Aan deze post zijn geen financiële consequenties verbonden.

Conform artikel 12, lid 4 van de Woningwet 2003 worden ingezetenen en belanghebbenden door de gemeenteraad bij de voorbereiding van welstandscriteria betrokken. Een welstandsnota, en dus ook een Welstandsparagraaf, doorloopt de inspraakprocedure volgens de gemeentelijke inspraakverordening.

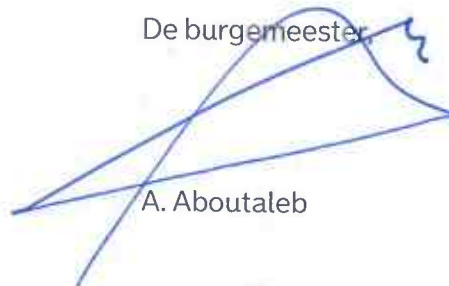
Na vaststelling door de gemeenteraad geldt de Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier als nadere uitwerking van de Welstandsnota Rotterdam en vormt dit document het toetsingskader voor de Commissie voor Welstand en Monumenten bij het uitvoeren van haar taak ten aanzien van het adviseren van uw college over te verlenen omgevingsvergunningen voor het Zomerhofkwartier.



Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.


De secretaris,
V.J.M. Rozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,


De burgemeester,
A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- B1: Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier
- B2: Rapportage inspraakreacties dd 11 oktober 2022
- B3: Inspraakreactie van Van der Eijk Beheer BV, 20 juli 2022



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 november 2022
gelet op bepalingen;

besluit:

- De Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,