



Aan de gemeenteraad

Datum: B&W 27 mei 2025

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor het op 25 april 2024 vastgestelde bestemmingsplan 'Zomerhofkwartier' (NL.IMRO.0599.BP2203Zohokwart-va01) te herzien door middel van een wijzigingsbesluit, en hiermee te besluiten om:

1. De aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 4 en - 5' op de verbeelding te verkleinen, zodat de locatie van de twee hoogteaccenten aan de Teilingerstraat meer vast komt te liggen;
2. artikel 4.2.2 sub 'l' van de planregels als volgt aan te passen: uitstekende delen aan gebouwen, zoals 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 en binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1 t/m - 6'*, voor zover het om bebouwing gaat binnen de bestemming *Gemengd*;
3. Het bestaande bezonningsonderzoek te vervangen door een geactualiseerde versie van het onderzoek en de toelichting van het bestemmingsplan hierop aan te passen;
4. artikel 4.3.3 sub 'i' van de planregels als volgt aan te passen: sportvoorzieningen, als bedoeld in artikel 4.1 onder k, zijn toegestaan met een minimale oppervlakte van 1.200 m² bvo en een *maximale oppervlakte van 1.700 m² bvo* in totaal binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Kantoor';
5. artikel 1.40 van de planregels aan te passen, in die zin dat ziekenhuizen niet zijn toegestaan binnen maatschappelijke voorzieningen;
6. het bestaande parkeeronderzoek te vervangen door een geactualiseerde versie van het onderzoek en de toelichting van het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Op 25 april 2024 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan 'Zomerhofkwartier' (gewijzigd) vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan heeft vervolgens 6 weken ter inzage gelegen. Tegen het bestemmingsplan kon beroep worden ingesteld.



In totaal hebben 7 partijen beroep tegen het bestemmingsplan aangetekend. Een aantal beroepsgronden nopen tot een aanpassing van het in april 2024 vastgestelde bestemmingsplan. De zitting bij de Raad van State is naar verwachting in de tweede helft van 2025. Wij stellen voor het bestemmingsplan door middel van een wijzigingsbesluit op 6 onderdelen te herzien voorafgaand aan de zitting bij de Raad van State. Het wijzigingsbesluit hoeft niet eerst als ontwerp ter inzage te worden gelegd. Er is daarom geen sprake van zienswijzen.

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

Niet van toepassing.

Toelichting:

Tegen het bestemmingsplan 'Zomerhofkwartier' hebben 7 partijen beroep aangetekend. Een deel van de inhoud van de beroepsgronden is nieuw ten opzichte van de inhoud van de zienswijzen. De nieuwe argumenten gaan vooral over het bezonnings- en parkeeronderzoek. Voor het overige is de inhoud van de beroepsgronden in grote lijnen gelijk aan de inhoud van de zienswijzen. Het is nog niet duidelijk wanneer de zitting bij de Raad van State zal plaatsvinden.

Door een aantal beroepsgronden is een aanpassing van het in april 2024 vastgestelde bestemmingsplan nodig. Door het bestemmingsplan op deze punten te herstellen staat de gemeente sterker in de bodemprocedure bij de Raad van State. Het gaat nadrukkelijk om de reparatie van een aantal onderdelen van het bestemmingsplan en niet om het opnieuw vaststellen van het bestemmingsplan.

Om het bestemmingsplan te repareren wordt uw gemeenteraad voorgesteld een wijzigingsbesluit te nemen op grond van artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Artikel 6:19 Awb biedt de mogelijkheid om voorafgaand aan de zitting bij de Raad van State gebreken uit het oorspronkelijke vaststellingsbesluit te wijzigen met een zogenaamd wijzigingsbesluit. Dit besluit wordt dus niet naar aanleiding van een uitspraak van de rechter genomen.

In het kort gaat het om het fixeren van twee hoogteaccenten, waardoor er meer duidelijkheid is over het eindbeeld wat betreft bezonning. Ook wordt het parkeeronderzoek uitgebreid met een onderzoek naar de parkeerbalans op basis van de maximale planologische mogelijkheden. Verder zijn een aantal omissies hersteld in beide onderzoeken.

Hieronder worden puntsgewijs de voorgestelde herzieningen beschreven.

1. Locatie hoogteaccenten Teilingerstraat en bezonningsonderzoek

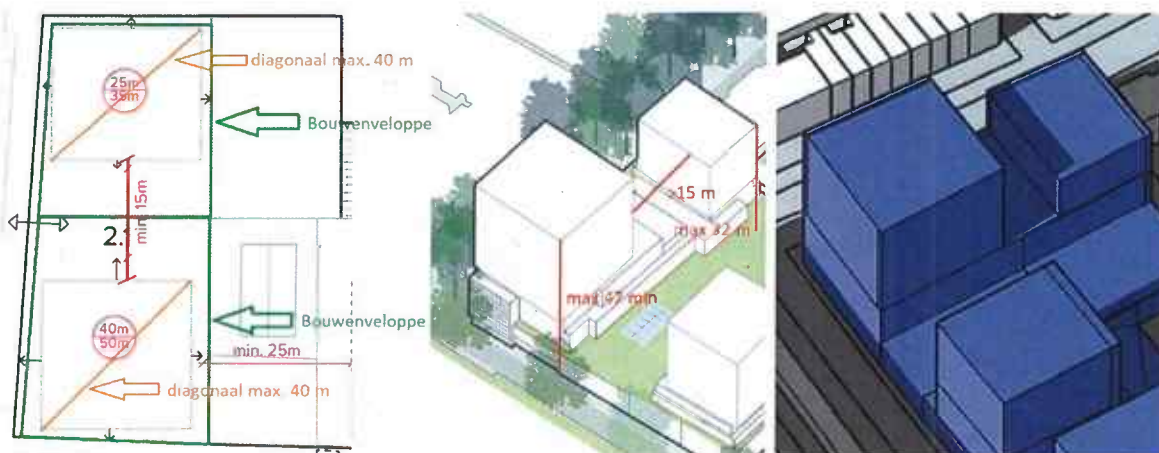
Meerdere appellanten (indieners van beroep) geven aan dat de uitgevoerde bezonningsstudie niet alle mogelijke eindbeelden bevat voor de nieuwbouw aan de Teilingerstraat. Dit bouwdeel heet kavel 2.1. Uit het oogpunt van rechtszekerheid voor de bewoners, met name die aan de Teilingerstraat Noord, stellen wij voor om de schuifruimte van de hoogteaccenten in te perken. Hierdoor ontstaat er een duidelijker eindbeeld van de bezonningseffecten. Hieronder volgt een toelichting.

Systematiek bouwenveloppen

Bij kavel 2.1 zijn twee hoogteaccenten toegestaan: één van 47 meter aan de zuidzijde en één van 32 meter aan de noordzijde.



De locatie van de accenten is niet gefixeerd maar tussen de hoogteaccenten moet minimaal 15 meter zitten. De accenten moeten binnen de bouwveloppen komen, die op de verbeelding zijn aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - 4 en - 5'. En de diagonaal mag maximaal 40 meter bedragen. Het bovenstaande is schematisch verbeeld in figuur 1. Hierin is ook een mogelijk eindbeeld te zien op basis van deze regels.



Figuur 1: links de systematiek met de bouwveloppen en stedenbouwkundige regels, midden een mogelijk eindbeeld op basis van de regels en rechts de wijze waarop dit in bezonningsstudie is gemodelleerd.

Vertaling in bezonningsonderzoek

Door deze regeling zijn er vele configuraties mogelijk. In het bezonningsonderzoek is gekozen voor een configuratie die de meeste schaduwwerking oplevert voor alle toetspunten aan de Teilingerstraat noordzijde gezamenlijk (worst-case scenario). Zie figuur 1 rechts. De zuidelijke enveloppe is vrijwel geheel gevuld met een bouwmasa van 47 m hoog. Vervolgens is 15 m tussenruimte gehouden, en het resterende deel van de noordelijke enveloppe is geheel gevuld met een massa van 32 m hoog. Het onderzoek is worst-case omdat de zuidelijke enveloppe met de grootste bouwhoogte vrijwel volledig gevuld is met een massa. Voor een worst-case scenario ten behoeve van het bezonningsonderzoek is het nodig de volledige enveloppe te vullen met een massa omdat het hoogteaccent overal binnen de enveloppe kan komen. Wanneer de noordelijke enveloppe als uitgangspunt wordt genomen, dan wordt deze volledig gevuld, en moet de massa in de zuidelijke enveloppe minimaal 15 m afstand houden. Dit levert een kleinere massa binnen de zuidelijke enveloppe op dan nu is aangehouden.

De configuratie in het onderzoek levert per saldo (voor alle toetspunten tezamen) de meeste schaduw op, omdat de enveloppe met de hoogste bouwhoogte (de zuidelijke enveloppe met specifieke bouwaanduiding -4 op de verbeelding) als uitgangspunt genomen is. Andere configuraties zorgen voor minder schaduw, maar ook voor andere effecten per individueel toetspunt. De appellanten geven daarom terecht aan dat het onduidelijk is wat de uiteindelijke schaduweffecten zijn van de nieuwbouw, omdat er vele configuraties mogelijk zijn. Bij een andere configuratie kan de situatie optreden dat er bij een bepaald toetspunt niet meer voldaan wordt aan de minimale eis van 2 uur zon per dag op 21 september. Terwijl tegelijkertijd de schaduwwerking voor het totale aantal toetspunten aan de Teilingerstraat lager is.

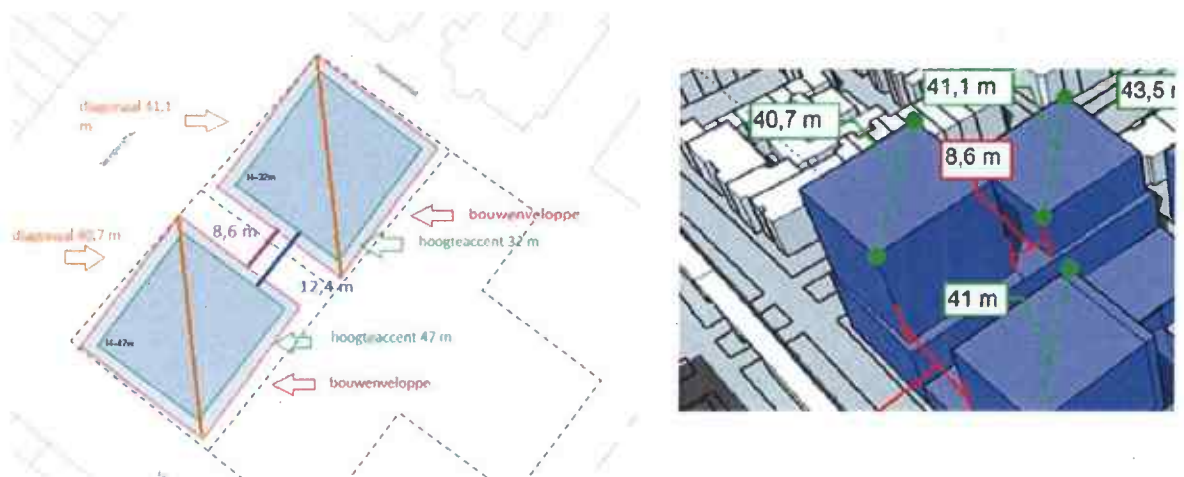
Vastleggen hoogteaccenten

Wij stellen daarom voor de locaties van de twee hoogteaccenten meer vast te leggen, zodat er meer duidelijkheid is over het eindbeeld wat betreft bezonning.

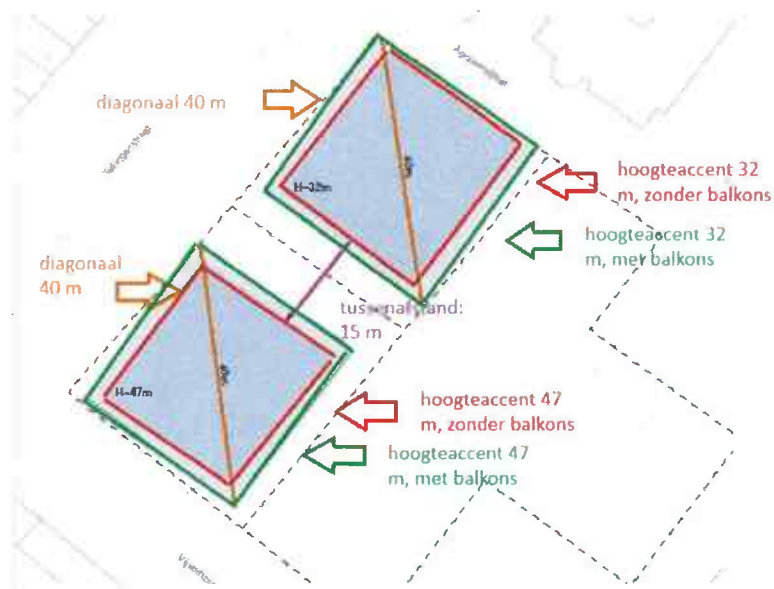


Zie hiervoor onderstaande voorgestelde wijziging. De fixatie van de hoogteaccenten is overlegd met de ontwikkelaar. Omdat het ontwerp voor de nieuwbouw nog niet volledig uitgewerkt is, kunnen de locaties nog niet volledig gefixeerd worden. Er is nog enige schuifruimte nodig voor de architectonische uitwerking van de nieuwbouw. Maar doordat de bouwenveloppen (op de verbeelding aangegeven met 'specifieke bouwaanduiding - 4 en

- 5) in het voorstel kleiner zijn, is het aantal eindbeelden beperkter. Eerst lagen de bouwaanduidingen tegen elkaar aan. Nu is er een tussenruimte van ca. 8,6 m. Ook zijn de bouwaanduidingen afgestemd op de ietwat gedraaide plaatsing van de hoogteaccenten van het architectonische ontwerp. Binnen de zone van 8,6 m mogen geen hoogteaccenten komen en ook geen balkons. Overigens blijft de minimale afstand van 15 m gewoon gelden. De feitelijke afstand tussen de bebouwing is daarom groter. Wanneer ook de balkons meegerekend worden, bedraagt de minimale afstand 11 m. De diagonalen van de hoogteaccenten zijn in het model groter dan de toegestane 40 meter. In het definitieve ontwerp zullen de diagonalen van de hoogteaccenten niet meer bedragen dan 40 meter. De voorgestelde fixatie van de bouwenveloppen is schematisch hieronder verbeeld in figuur 2. In figuur 3 is een mogelijk eindbeeld verbeeld op basis van deze systematiek.



Figuur 2: links de voorgestelde nieuwe systematiek van de bouwenveloppen, met tussenruimte van 8,6 meter en rechts hoe dit in het nieuwe bezonningsonderzoek is gemodelleerd.



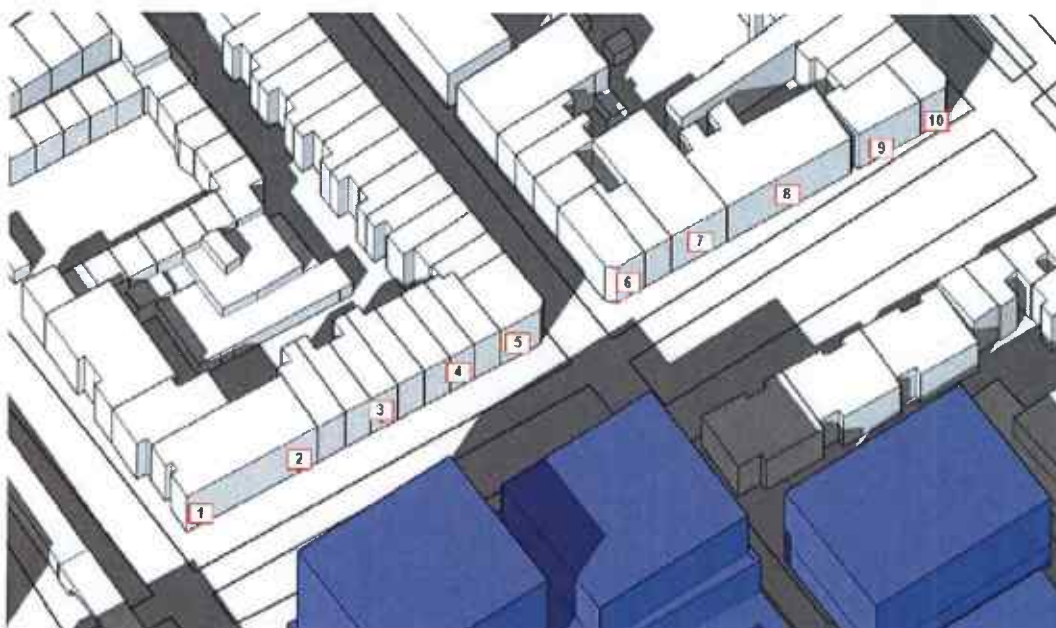
Figuur 3: mogelijk eindbeeld op basis van de planregels, met de voorgestelde fixatie van de hoogteaccenten.

Aanpassing bezonningsonderzoek

Op grond van de gecorrigeerde verbeelding zoals hiervoor is toegelicht zijn de bezonningseffecten opnieuw doorgerekend. Dit heeft geleid tot een aangepast bezonningsonderzoek. Daarnaast is nog een aanpassing doorgevoerd. Op basis van de stedenbouwkundige regels moeten balkons binnen de maximale diagonaal van 40 m gerealiseerd worden. De balkons, die maximaal 2 meter uit de gevel mogen steken, zijn nu ook meegenomen in het aangepaste bezonningsonderzoek. De balkons waren niet meegerekend in het oude onderzoek. De 'blauwe massa's' uit het oorspronkelijke onderzoek (zie figuur 1) hebben een onderlinge afstand van 15 meter, terwijl dit inclusief balkons 11 meter moet zijn.

Overigens is het de bedoeling dat de balkons niet buiten de bouwenveloppen mogen uitsteken. Wij stellen voor dit te verduidelijken in de regels. Zie hiervoor ons voorstel hieronder.

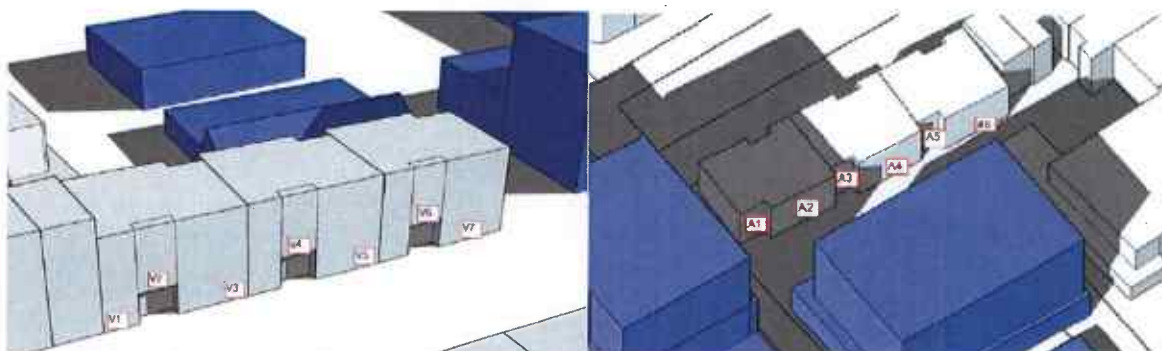
Het aanpassen van de bouwenveloppen en het vergroten van de massa's vanwege de balkons leveren andere resultaten op dan het eerdere bezonningsonderzoek dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan voor sommige toetspunten. De verschillen treden op bij toetspunten aan de Teilingerstraat noordzijde en zuidzijde en de Vijverhofstraat. De verschillen zijn inzichtelijk gemaakt in onderstaande figuren.



tabel 3.11.: bezonning Teilingerstraat (noordzijde) per toetspunt op 21 september

situatie	toetspunt									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
bestaand	5 u	5 u	5 u	5 u; 30 min.	6 u; 30 min.	6 u	6 u	6 u	5 u; 45 min.	7 u; 30 min.
oud onderzoek	4 u; 15 min.	2 u; 15 min.	2 u	2 u; 15 min.	2 u	3 u; 45 min.	4 u; 45 min.	5 u; 45 min.	6 u; 45 min.	7 u; 15 min.
nieuw onderzoek	4 u; 30 min.	2 u; 30 min.	2 u	1 u; 30 min.	2 u	4 u; 30 min.	5 u; 30 min.	6 u	6 u; 30 min.	7 u

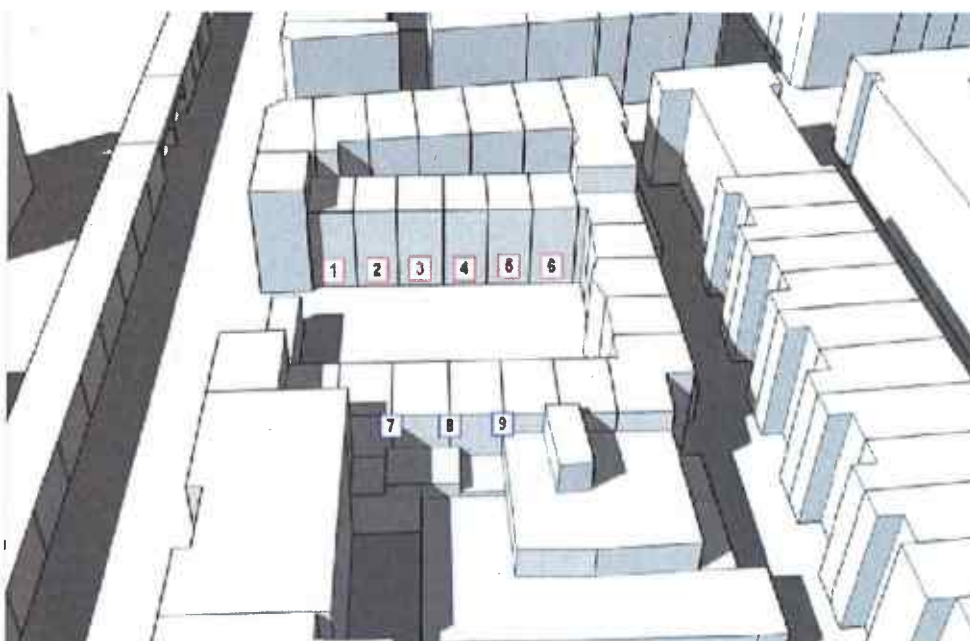
Figuur 4: bezonningsresultaten Teilingerstraat (noordzijde).



tabel 3.12.: bezonning Teilingerstraat (zuidzijde) per toetspunt op 21 september

situatie	toetspunt					
	1 A1, V7	2 A2, V6	3 A3, V5	4 A4, V4	5 A5, V3	6 A6, V1, V2
bestaand	7 u	9 u; 30 min.	7 u	9 u; 30 min.	7 u	7 u; 30 min.
oud onderzoek	3 u; 30 min.	1 u; 15 min.	3 u	1 u; 15 min.	2 u; 30 min.	4 u; 45 min.
nieuw onderzoek	4 u	3 u	2 u; 30 min.	3 u	3 u	7 u

Figuur 5: bezonningsresultaten Teilingerstraat (zuidzijde).



tabel 3.13.: bezonning Vijverhofstraat per toetspunt op 21 september

situatie	toetspunt								
		2	3	4	5	6	7	8	9
bestaand	5 u	5 u	5 u	5 u	5 u	5 u	5 u	6 u; 30 min.	6 u; 30 min.
oud onderzoek	4 u	4 u	4 u	4 u	4 u	4 u	0 u	2 u	4 u
nieuw onderzoek	4 u; 30 min.	4 u; 30 min.	4 u; 30 min.	5 u	5 u	5 u	3 u	4 u; 30 min.	5 u

Figuur 6: bezonningsresultaten Vijverhofstraat.

Te zien is dat sommige toetspunten een betere bezonning krijgen (toetspunten 2 (A2 en V6) en 4 (A4 en V4) aan de Teilingerstraat (zuidzijde) en toetspunt 7 aan de Vijverhofstraat) en één toetspunt een slechtere bezonning (toetspunt 4 aan de Teilingerstraat (noordzijde)), ten opzichte van het oude bezonningsonderzoek.

De veranderingen zijn als volgt te verklaren:

- Toetspunt 4 aan de Teilingerstraat (noordzijde) verslechtert omdat de ruimte tussen de hoogteaccenten in het model nu kleiner is (8,6 meter) dan in het oude onderzoek.
- Toetspunt 7 aan de Vijverhofstraat verbetert omdat de resultaten voor dit toetspunt uit het onderzoek een fout bleek te zijn. In het oude onderzoek had dit toetspunt 0 bezonningsuren. Dit is incorrect overgenomen uit de resultaten en blijkt niet overeen te komen met de simulatie. Deze fout is in het nieuwe onderzoek hersteld.
- Toetspunten 2 en 4 aan de Teilingerstraat (zuidzijde) verbetert omdat in het model de nis eruit is gehaald. De nis is uit het model gehaald omdat op de verdiepingen de gevel boven de entree als terugliggend is meegenomen in het oude onderzoek. In de werkelijke situatie is dit niet het geval. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1: Teilingerstraat (zuidzijde) met nissen

Wij begrijpen dat dit vervelend nieuws is voor de desbetreffende bewoners, waarvan sommigen ook beroep hebben ingesteld tegen het bestemmingsplan. Wel willen wij benadrukken dat de resultaten in de praktijk minder negatief zullen zijn omdat we uit zijn gegaan van een worst-case scenario. De onderzochte bouwmassa's staan in het onderzoek namelijk op 8,6 meter afstand, terwijl de gebouwen in de praktijk minimaal 15 meter tussenafstand moeten hebben (11 meter wanneer de balkons meegerekend worden). Ook zijn de diagonalen in het model groter dan is toegestaan, terwijl de gebouwen in de praktijk wel aan deze regels zullen voldoen.

Afweging

Op één toetspunt aan de Teilingerstraat (toetspunt 4, Teilingerstraat (noordzijde)) daalt de bezonning onder de norm van 2 uur die geldt op grond van het Afwegingskader bezonning. Op dit toetspunt was op basis van het eerdere onderzoek 2 uur en 15 minuten zon. Nu is dat 1 uur en 30 minuten. Tegelijkertijd wordt op één toetspunt aan de Vijverhofstraat waar op basis van het vorige onderzoek 0 uur zon resteerde nu 3 uur zon berekend. Bij dit toetspunt wordt nu dus wel voldaan aan de norm van 2 uur terwijl dat eerst niet het geval was. Ook wordt op twee toetspunten (toetspunten 2 en 4) aan de Teilingerstraat (zuidzijde) ook een verbetering berekend ten opzichte van het oude onderzoek. Op toetspunten 2 en 4 werd eerst 1 uur en 15 minuten berekend en nu 3 uur bezonning. Ook bij deze toetspunten worden nu dus wel voldaan aan de norm van 2 uur terwijl dat eerst niet het geval was. Per saldo blijft het aantal toetspunten waar niet voldaan wordt (12 van de 134 onderzochte toetspunten) dus minder. Op basis van het oude onderzoek voldeden 14 van de 134 onderzochte toetspunten niet. Op basis van het nieuwe onderzoek voldoen 12 van de 134 toetspunten niet. De proportionele, verdichtings- en typologische afweging die bij de vaststelling van het bestemmingsplan gemaakt is, blijft daardoor in stand. Kortgezegd volgt uit de afweging dat de afname van de bezonning tot minder dan 2 uur per dag bij 12 van de 134 onderzochte toetspunten aanvaardbaar is met oog op de belangen van de gebiedsontwikkeling. De belangen van de gebiedsontwikkeling bestaan met name uit 600 nieuwe woningen en de impuls die de ontwikkeling aan het gebied geeft.

Overige aanpassingen

Conform de systematiek van het Afwegingskader bezonning moeten de bezonningseffecten van de nieuwbouw altijd afgewogen worden tegen de planologische mogelijkheden van het oude bestemmingsplan.



Het maakt daarbij niet uit of die mogelijkheden in de praktijk geëffectueerd zijn of niet. Bij ZoHo is hier niet voor gekozen, er is een vergelijking gemaakt met de bestaande situatie. Dit omdat het oude bestemmingsplan 'Agniesebuurt' meer bebouwing toestaat dan er nu aanwezig is, en het duidelijk is dat deze extra bebouwing nooit meer gerealiseerd zal worden. Zo zijn de gronden tussen de Almondestraat en Schoterbosstraat al lange tijd braakliggend. Terwijl het oude bestemmingsplan daar een groot gebouw van twee bouwlagen toestaat. Een vergelijking maken met deze mogelijkheden zou volgens ons een vertekend beeld opleveren voor omwonenden. De toename van de schaduw is dan op papier minder dan in de praktijk. In een recente uitspraak heeft de Raad van State echter dit onderdeel van de systematiek van het Afwegingskader expliciet onderschreven. Het geactualiseerde bezonningsonderzoek is daarom uitgebreid met een vergelijking met het oude bestemmingsplan. Zo worden procedurele risico's verkleind. De vergelijking met de huidige situatie blijft echter de grondslag voor de afweging over bezonning.

Verder is het onderzoek uitgebreid met een studie naar de bezonning van de platanen in de Teilingerstraat. Hiernaar was al los onderzoek uitgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat de platanen minimaal 6 uur direct daglicht ontvangen op 1 april. Door de studie op te nemen in het bezonningsonderzoek zijn de resultaten beter navolgbaar.

Voorstel

Resumerend stellen we uw raad ten aanzien van bezonning het volgende voor:

- De aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 4 en - 5' op de verbeelding te verkleinen conform onderstaand voorstel, om de locatie van de hoogteaccenten beter vast te leggen.



Voorstel aanpassing verbeelding: links de contouren van de specifieke bouwaanduidingen uit het vastgestelde bestemmingsplan, rechts het voorstel voor de nieuwe contouren (omlijnd in rood).

- artikel 4.2.2 sub 'l' van de planregels als volgt aan te passen om te borgen dat balkons binnen de bouwenvoloppen gerealiseerd worden: uitstekende delen aan gebouwen, zoals 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 en binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1 t/m - 6'*, voor zover het om bebouwing gaat binnen de bestemming Gemengd

- bijlage 16 van de toelichting van het bestemmingsplan met de bezonningsstudie te vervangen door de herziene bezonningsstudie, zoals opgenomen in bijlage 1 van dit raadsvoorstel;
- paragraaf 6.11.2 van de planregels over bezonning aan te passen op het herziene onderzoek.

2. Parkeeronderzoek

Ook parkeren is een onderwerp dat in meerdere beroepsschriften terugkomt. Er wordt gewezen op onjuistheden in het parkeeronderzoek, en op het feit dat het parkeeronderzoek geen rekening houdt met de maximale planologische mogelijkheden. Het oude parkeeronderzoek, dat is opgesteld door een extern adviesbureau, wijst uit dat er 120 parkeerplaatsen nodig zijn voor het beoogde programma binnen ZoHo. Hierbij is uitgegaan van een representatief programma van o.a. 600 woningen met een verschillende grootte, 8.000 m² bvo bedrijvigheid, 800 m² bvo horeca in de vorm van een café/bar, een kinderdagverblijf van 600 m² bvo en gezondheidszorg met 14 behandelkamers. Het onderzoek is gestoeld op de gemeentelijke Beleidsregeling parkeernormen 2022. Er wordt gebruik gemaakt van een aantal kortingsmogelijkheden uit dit beleid. Zoals gebruikelijk bij de Rotterdamse bestemmingsplannen wordt het exacte aantal parkeerplaatsen pas vastgesteld bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het onderzoek geeft alleen een indicatie van de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen.

Omissies

Artikel 14 van de gemeentelijke Beleidsregeling parkeernormen blijkt onjuist te zijn toegepast. Voor een aantal functies is alleen rekening gehouden met parkeerplaatsen voor vaste gebruikers en niet voor bezoekers. Dit is hersteld in een herziene versie van het parkeeronderzoek. Daarnaast is het woningbouwprogramma geactualiseerd, wat tot een iets andere verdeling van de woningtypes leidt. Ook de rekenmethodiek voor dubbelgebruik is aangepast. Verder is het onderzoek op onderdelen uitgebreid en verduidelijkt, zodat de gemaakte keuzes ten aanzien van parkeren beter navolgbaar zijn. Ook zijn sommige zaken beter onderbouwd, zoals het toepassen van korting vanwege OV en vanwege extra fietsparkeren. De herziene parkeerbalans wijst een parkeerbehoefte van 117 parkeerplaatsen uit. De gehanteerde mogelijkheden voor korting zijn daarbij niet veranderd ten opzichte van het oorspronkelijke onderzoek: 40% korting vanwege nabijheid OV, 10% korting voor extra fietsparkeerplaatsen en 20% korting vanwege het aanbieden van Mobility as a Service (MaaS). Uit het geactualiseerde onderzoek volgt een iets lagere parkeerbehoefte (117 parkeerplaatsen) dan uit het oorspronkelijke onderzoek (120 parkeerplaatsen). Dit komt door het geactualiseerde woningbouwprogramma en toepassing van een actuelere rekentool van de gemeente. Het aantal parkeerplaatsen in de te realiseren garage blijft echter hetzelfde; er worden 121 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Maximale planologische mogelijkheden

Naast de bovengenoemde parkeerbalans met een realistisch programma hebben wij het onderzoek ook uitgebreid met een parkeerbalans die is gebaseerd op de maximale planologische mogelijkheden. In het bestemmingsplan is namelijk een maximaal programma voor wonen en andere functies vastgelegd. Hierbij is dit programma ingevuld met functies met de hoogste parkeerbehoefte. Voor het woningbouwprogramma is bijvoorbeeld uitgegaan van 541 woningen van 85-120 m² gebruiksoppervlakte (gbo).



Dit levert de hoogste parkeervraag op voor het woonprogramma. Voor het niet-woonprogramma is uitgegaan van een invulling met o.a. 4.600 m² bvo zorgwoningen, 2.300 m² bvo restaurant, 4.700 m² bvo hotel en 8.360 m² bvo kantoor.

Het bovengenoemde programma zal in de praktijk nooit gerealiseerd worden. Zo worden er slechts 84 woningen met een gbo van 85-120 m² gerealiseerd. In plaats van alleen een groot aantal zorgwoningen worden er andere maatschappelijke functies gerealiseerd. Zoals een gezondheidscentrum en kinderdagverblijf. Maar de appellanten geven terecht aan dat ook het maximale planologische programma uitvoerbaar moet zijn qua parkeren. De parkeerbalans op basis van de maximale planologische mogelijkheden wijst een parkeerbehoefte uit van 117 parkeerplaatsen. Hierbij worden de eerdergenoemde kortingsmogelijkheden toegepast (70%), wordt gerekend met dubbelgebruik, en wordt aanvullend 13% korting toegepast vanwege het aanbieden van deelauto's. Ook deze kortingsmogelijkheid komt uit de gemeentelijke Beleidsregeling parkeernormen 2022. Met de berekening is aangetoond dat ook het maximale planologische programma op te lossen is in de parkeergarage van 121 parkeerplaatsen.

Tijdens het opstellen van de maximale parkeerbalans zijn twee onvolledigheden in de regels ontdekt. De eerste is dat het programma 'sport' niet gemaximeerd is. Er is alleen een minimum metrage opgenomen. Wij stellen voor dit te herstellen door de metrage uit de anterieure overeenkomst (1.700 m² bvo). Verder stellen wij voor ziekenhuizen uit te sluiten bij maatschappelijke functies. Een ziekenhuis zal niet worden gerealiseerd in ZoHo en deze functie heeft een hoge parkeerbehoefte. Door bovengenoemde aanpassingen zijn de planregels in lijn met de maximale parkeerbalans.

Voorstel

Resumerend stellen we uw raad ten aanzien van parkeren het volgende voor:

- artikel 4.3.3 sub 'i' van de planregels als volgt aan te passen: sportvoorzieningen, als bedoeld in artikel 4.1 onder k van de planregels, zijn toegestaan met een minimale oppervlakte van 1.200 m² bvo en een *maximale oppervlakte van 1.700 m² bvo* in totaal binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Kantoor';
- artikel 1.40 van de planregels in die zin aan te passen dat ziekenhuizen niet zijn toegestaan binnen maatschappelijke voorzieningen;
- bijlage 6 van de toelichting van het bestemmingsplan met het parkeeronderzoek te vervangen door het herziene parkeeronderzoek;
- paragraaf 6.4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen op de resultaten van het herziene parkeeronderzoek.

Participatie

Het wijzigingsbesluit zal 6 weken ter inzage worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. Eventueel beroep tegen het wijzigingsbesluit wordt behandeld tijdens de bodemprocedure van het op 25 april 2024 door de raad vastgestelde bestemmingsplan Zomerhofkwartier. Op grond van artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht hoeft er geen ontwerp-wijzigingsbesluit ter inzage gelegd te worden. Er is dus geen sprake van zienswijzen of een informatieavond.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het wijzigingsbesluit leidt niet tot andere financiële consequenties dan het oorspronkelijke besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Zomerhofkwartier zoals genomen op 25 april 2024.



Het bestemmingsplan Zomerhofkwartier is voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd waardoor de Wro nog van toepassing is. Op vervolgbesluiten na de inwerkingtreding van de omgevingswet (na 1 januari 2024) geldt het overgangsrecht. Uit het overgangsrecht (en de uitspraak van de Raad van State van 27 maart 2024 20218092/1 daaromtrent) volgt dat de Wro ook van toepassing is op dit nieuwe ambtshalve 6:19 Awb-besluit. Dit besluit wordt namelijk genomen gedurende de lopende procedure bij de Raad van State. Derhalve is op dit wijzigingsbesluit ook de Wro van toepassing.

Door het wijzigingsbesluit staat de gemeente sterker bij de Raad van State.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten

Bijlage(n):

1. Herzien bezonningsonderzoek
2. Herzien parkeeronderzoek
3. Oorspronkelijk raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 'Zomerhofkwartier' d.d. 12 april 2024

Nb. het oorspronkelijke raadsvoorstel is hier bijgevoegd omdat dit anders niet meer te raadplegen is op www.regelsofdekaart.nl/www.ruimtelijkeplannen.nl. Er kan namelijk maar één raadsvoorstel aan een bestemmingsplan gekoppeld worden in de digitale omgeving, dus het is nodig dit als bijlage bij dit raadsvoorstel te voegen.



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 mei 2025

gelet op Wet ruimtelijk ordening, het Besluit ruimtelijk ordening en de Algemene wet bestuursrecht

overwegende dat:

- de gemeente sterker in de bodemprocedure bij de Raad van State staat indien dit wijzigingsbesluit genomen wordt;
- tegelijkertijd op voorhand tegemoet gekomen wordt aan de wens van meerdere appellanten;

besluit:

Het op 25 april 2024 vastgestelde bestemmingsplan Zomerhofkwartier (NL.IMRO.0599.BP2203Zohokwart-va01) te herzien door middel van dit wijzigingsbesluit, en hiermee te besluiten om:

1. De aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 4 en - 5' op de verbeelding te verkleinen, zodat de locatie van de twee hoogteaccenten aan de Teilingerstraat meer vast komt te liggen;
2. artikel 4.2.2 sub 'l' van de planregels als volgt aan te passen: uitstekende delen aan gebouwen, zoals 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 en binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1 t/m - 6'*, voor zover het om bebouwing gaat binnen de bestemming Gemengd;
3. Het bestaande bezonningsonderzoek te vervangen door een geactualiseerde versie van het onderzoek en de toelichting van het bestemmingsplan hierop aan te passen;
4. artikel 4.3.3 sub 'i' van de planregels als volgt aan te passen: sportvoorzieningen, als bedoeld in artikel 4.1 onder k, zijn toegestaan met een minimale oppervlakte van 1.200 m² bvo en een maximale oppervlakte van 1.700 m² bvo in totaal binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Kantoor';
5. artikel 1.40 van de planregels aan te passen, in die zin dat ziekenhuizen niet zijn toegestaan binnen maatschappelijke voorzieningen;
6. het bestaande parkeeronderzoek te vervangen door een geactualiseerde versie van het onderzoek en de toelichting van het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,