

Burgerbrief t.b.v. de bespreking in de gemeenteraad van 23 februari 2023 over het onderwerp ZOHO.

Aan: de gemeenteraad van Rotterdam.

Deze "burgerbrief" is per mail verzonden. De in de tekst genoemde bijlagen zijn bij de mail verzonden. Deze burgerbrief is ook als laatste document (als wordbestand) toegevoegd.

Rotterdam, 12 februari 2023

Betreft: Coördinatieregeling ex artikel 3.30 Zomerhofkwartier en twee bouwplannen

Geachte gemeenteraad,

Tot ons grote schrik hoorden wij (achteraf) dat op 8 februari in de Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte het voorstel aan de orde is geweest om "de coördinatieregeling ex artikel 3.30 van toepassing te verklaren" op een deel van het bestemmingsplan Zomerhofkwartier en twee bouwplannen. Als omwonenden waren wij hier niet van op de hoogte. Achteraf hebben wij het audioverslag gehoord en de bijbehorende stukken gelezen. Wij hadden zeer graag gebruik gemaakt van de mogelijkheid om in te spreken tijdens de commissievergadering.

In de toelichting lijkt het erop dat het van toepassing verklaren van de coördinatieregelen alleen maar voordelen heeft, ook voor de omwonenden. Als een deel van het bestemmingsplan en twee bouwplannen nu in een (1) procedure worden behandeld, dan spaart dat tijd.

In dit geval hebben we grote bezwaren tegen deze toepassing en uitbereiding van de coördinatieregeling omdat slechts **een deel** van het totale ZOHO-plan betrokken wordt in deze procedure. Daardoor kan er nooit meer, nergens, gesproken en geoordeeld worden over de verdeling van de bouwvolumes in het totale ZOHO-gebied. **De rechtsbescherming van belanghebbenden en in het bijzonder van de bewoners van de Teilingerstraat, wordt daardoor op onaanvaardbare wijze uitgehold, zoals wij zullen toelichten.** De kern van ons bezwaar tegen het huidige ZOHO-Masterplan is de verdeling en de plaats van de bouwvolumes.

Bij deze vragen wij u niet akkoord te gaan met de toepassing van de coördinatieregeling ex artikel 3.30 voor de helft van het Zomerhofkwartier, maar later het gehele plan in zijn samenhang ter visie te leggen.

We vragen u om dit collegevoorstel niet als hamerstuk goed te keuren op de raadsvergadering van 23 februari.

Zoals u weet voelen wij als ons als de meest betrokken directe burens zeer betrokken bij de ZOHO-ontwikkeling. Wij zijn een voorstander van de herontwikkeling van ZOHO.

Tweemaal eerder hebben we met de commissie contact gehad over ZOHO. We hebben ingesproken op 9 februari 2022 (zie bijlage 1) en recent, op 16 november 2022 is er ingegaan op ons verzoek om de welstandsparagraaf ZOHO niet apart te behandelen maar gecombineerd met het totale plan ZOHO. (zie bijlage 2)

Motie: "Een stap vooruit: naar gedragen plannen voor ZOHO"

Hierbij verwijzen we ook graag naar de twee moties die n.a.v. de bespreking in de commissie op 9 februari 2022 door de raad aangenomen op 24 februari 2022 (zie bijlage 3 en 4). Enige citaten uit de aangenomen motie ingediend door VVD, CDA, D'66, Groen Links Christen Unie:

Constaterende dat:

- *Omwonenden niet betrokken zijn bij de totstandkoming van het masterplan;*
- *Commissie en raad viermaal geïnformeerd zijn door het college over ZOHO sinds de start tender in 2018 zonder dat dit geleid heeft tot een inhoudelijke bespreking;*
- *Tijdens de commissie naar voren kwam dat bij zowel ondernemers en omwonenden desondanks zorgen over cruciale punten in het masterplan, zoals de bouwhoogte aan de Teilingerstraat, locatie NAS, bezonning en parkeren;*

Overwegende dat:

- *Het winnen van een tender nooit kan betekenen dat de wijkraad en/of raad geen rol meer hebben in het proces;*
- *De raad toeziet op goede ruimtelijke ordening en participatie en het draagvlak weegt tegenover het algemeen belang van de transformatie van dit gebied;*

Verzoekt het college:

- *Stevig toe te zien op het verloop van het verdere participatieproces op weg naar een nieuw bestemmingsplan en, waar nodig, de ontwikkelaar aan te spreken op zijn verantwoordelijkheid.*

We hebben met name onze bezwaren geuit tegen de voorgenomen bouwhoogte van vijftig meter in de Teilingerstraat.

Als bewoners van de Teilingerstraat, die onmiddellijk grenst aan het ZOHO-plan, hebben wij ernstige bezwaren tegen de voorgenomen bouwhoogte tegenover onze huizen: in het masterplan 50 meter hoog.

We hebben grote bezwaren tegen het voornemen om slechts een deel van het totale plan nu in procedure te brengen. Het voornemen is om vooruitlopend op het hele plan de kavel 1.0 en de kavel 4.0 en een deel van het bestemmingsplan nu juridisch in behandeling te nemen.

Het plan om voor onze deur 50 meter hoog te bouwen komt nu niet in procedure. Door de behandeling in tweeën te knippen voorzien we grote problemen omdat er dan later niet meer te schuiven is met de bouwhoogtes, van kavel 2.1 naar de kavels 1.0 en 4,0 en 5,0. (zie bijlage 5, tekening)

Wij hebben inmiddels contact gehad met de projectontwikkelaar en onze bezwaren besproken. Ons voorstel is om het bouwvolume dat nu in het masterplan op de kavel 2.1 geprojecteerd is 50: meter hoog, (de huidige hoogte is nu 16 meter) te verschuiven naar de

kavels 1.0 en 4.0 en 5.0. Op die manier kan het beoogde volume aan woningen (600 stuks volgens het masterplan) wel worden gerealiseerd, zonder hinder op te leveren voor de Teilingerstraat. Een lelijke breuk kan dus worden voorkomen met onze historische gevelwand van voor de stadsbrand van 1940.

Als bewoners, samen met de eigenaar van onze panden (de Stichting Behoud Rotterdams Erfgoed (SBRE)) hebben we overlegd met projectontwikkelaar Stebru. Daarbij werden we ondersteund door architect Boudewijn Mannot (voormalig bestuursvoorzitter/directeur van het bureau Groosman Partners) en door Helga Snel, architect en bewoner van de hoek Tollensstraat Noordsingel. Dat overleg leverde niets op. Hooguit kon er misschien aan de Teilingerstraat een laag van de bebouwing af. Ons voorstel om in de vorm van een ontwerpatelier gezamenlijk alternatieven te onderzoeken en uit te werken, werd afgehouden.

Een studie van architect Boudewijn Mannot, adviseur ruimtelijke ordening, maakte duidelijk dat er wel degelijk rekening kan worden gehouden met de wens om het historische profiel van de Teilingerstraat niet aan te tasten, **zonder dat het beoogde bouwvolume vermindert.** (zie bijlage, 6 en 7 volume studie van Boudewijn Mannot en gewenste doorsnede) Ons voorstel om op korte termijn samen verder te praten is niet overgenomen. Wel wordt er door de ontwikkelaar plotseling aan de gemeente gevraagd de coördinatieregeling toe te passen en **slechts de helft** van het project ter visie te leggen.

Wij stellen u voor:

Leg het hele plan in een keer ter visie en beoordeel het gehele plan.

Er is geen enkele reden om het plan voor blok 2.1 aan de Teilingerstraat niet tegelijk in procedure te brengen. Die kavel is immers ook volledig in eigendom van de projectontwikkelaar. Het totale plan ZOHO is nooit integraal voorgelegd aan belanghebbenden en omwonenden en aan de gemeenteraad. Wethouder Kurvers verschool zich achter de “gewonnen” tender, maar dat is onzes inziens geen carte blanche om voorbij te gaan aan gerechtvaardigde belangen van omwonenden. Als nu slechts een deel van het plan in procedure gaat is het later niet meer mogelijk om te schuiven in de bouwvolumes. Het argument van de projectontwikkelaar zal dan zijn dat hij financieel ernstig gedupeerd is als in de volgende fase de bouwhoogte in de Teilingerstraat door ons in procedures aan de orde gesteld gaat worden.

Vandaar ons zeer dringend beroep:

- Behandel dit voorstel opnieuw in de commissie bouwen en wonen.
- Ga niet akkoord het een procedure waarbij slechts een deel van het ZOHO plan in procedure komt.
- Beoordeel het ZOHO plan in zijn geheel/ integraal.
- Ga in bespreking met de projectontwikkelaar en houd deze aan de uitgangspunten van de tender: hoogbouw aan de kant van de Heer Bokelweg en niet aan de Teilingerstraat.
- Verbied hoogbouw aan de Teilingerstraat, behoud het huidige profiel.

Wij hechten er in dit verband aan om op te merken dat u, als gemeenteraad de beleidsvrijheid heeft om al dan niet gebruik te maken van deze coördinatieregeling. Dit wordt ook door de wetgever in de redactie van art. 3.30 Wro tot uitdrukking gebracht met

het woordje ‘kunnen’. Ook uit de wetsgeschiedenis van deze coördinatieregeling blijkt dat er geen sprake is van een verplichting om procedures te bundelen

(Kamerstukken II, 2002/03, 28 916, nr. 3, p. 60). We verwijzen verder naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waaruit dit ook blijkt (ABRvS 3 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1064).

Ter herinnering:

Uitgangspunt van de tender was: laag blijven in de Teilingerstraat!

Tijdens de bespreking van het masterplan in de commissievergadering van 9-2-2022 werd door de toenmalige wethouder Kurvers gewezen op de tender die was gewonnen was door de projectcombinatie Stebru/Leyten. Er zou daarom niet meer te tornen zijn aan de plannen voor het ZOHO-kwartier.

Tot onze grote verbazing blijkt dat de uitgangspunten bij het uitschrijven van de tender, geformuleerd door de gemeente Rotterdam samen met Havensteder, wel prima waren. Er werd rekening gehouden met de historische bouwhoogte in de Teilingerstraat. Op pagina 27 van “de uitgangspunten voor de tender” van 5 december 2018 staat een keurige tekening die precies overeenkomt met onze wensen. De bestaande bouwhoogte aan de Teilingerstraat blijft gehandhaafd, pas achter het beeldbepalende “glazen gebouw, hoek Teilingerstraat Vijverhofstraat” gaat de bouwhoogte een stapje omhoog. In drie stappen gaat de bouwhoogte naar 50 meter en bij de Heer Bokelweg is de hoogte 70 meter.



0.3_2018.12.05-NvU-Z

OHO-DEF 5-12-2018 t

(zie bijlage 8, pag 27 uit de tendervoorwaarden.)

(op verzoek sturen we u het hele document van 30 pagina's)

De projectontwikkelaar won de tender, op de hoogte zijnde van de uitgangspunten, maar in de uitwerking heeft men de hoogbouw van het uiterste zuiden verplaatst naar het noorden van het plangebied, aan de Teilingerstraat.

Wij betwijfelen of de projectontwikkelaar de vrijheid en het recht heeft om de uitgangspunten van de tender 180 graden om te draaien.

Deze essentiële afwijking van de tendervoorwaarden is nooit met omwonenden, belanghebbenden en de gemeenteraad besproken.

Er wordt wel rekening gehouden met de Noordsingel.

Het verbaast ons zeer dat in het masterplan en in de toelichting tijdens de bespreking wel rekening gehouden wordt met de huidige bouwhoogte van de Noordsingel (de singelpanden in het oude Noorden.) Het totale ZOHO-plan loopt langzaam omhoog van de Noordsingel richting het hoge Technicon achter de Hofbogen. Diezelfde rustige overgang is ook mogelijk van oorspronkelijk laag (Teilingerstraat) in de richting van de Heer Bokelweg (de hoge stedelijke kantooromgeving).

Tussen de singelpanden en de nieuwbouw aan de Zomerhofstraat/Almondestraat blijft de huidige bebouwing, de Koksschool en de Rehobothkerk, gewoon staan. De afstand tussen nieuwbouw (30 meter hoog?) en de bestaande bouw is daar ca 107 meter. In de Teilingerstraat wil men 50 meter hoog bouwen, onmiddellijk aan de overkant van de straat, na 30 meter.

Aantasting van het historische karakter van de Teilingerstraat op de brandgrens en het aangrenzende Rijksmonument, hofje Vrouwe Groenevelt's Liefdesgesticht.

Op dezelfde manier als er stedenbouwkundig rekening wordt gehouden met de oorspronkelijke bebouwing van de Noordsingel (inclusief overzijde aan de Oude Noordenkant), verwachten we dat er ook rekening wordt gehouden met het karakter van de Teilingerstraat.

De Teilingerstraat is erg bijzonder omdat het in Rotterdam het enige stukje oorspronkelijke bebouwing is aan de brandgrens. Nergens elders staat er nog een bouwblok aan de brandgrens in oorspronkelijke staat. In eerdere beschrijvingen van de wijk heette het blok oudbouw, gebouwd tussen 1895 en 1905 tussen de Vijverhofstraat en de Agniesestraat dan ook beeldbepalend.

50 meter hoogbouw aan de overkant van de Teilingerstraat tast het oorspronkelijke karakter van deze omgeving: brandgrens, hofje, de beeldbepalende oudbouw Teilingerstraat en het rijksmonument Hofbogen, onherroepelijk aan.

In de Cultuurhistorische Verkenning van het Zomerhofkwartier en omgeving zijn Teilingerstraat, Vijverhofstraat en Agniesestraat niet beschreven.

De in november 2028 verschenen studie door Wijnand Galema, in opdracht van Stadsontwikkeling Rotterdam, beschrijft en onderzoekt het Zomerhofkwartier samen met Pompenburg, het Helipoortterrein en het Rottekwartier. De studie is ongetwijfeld de onderlegger voor het masterplan ZOHO. Het is een nuttige studie, die ook bepleit om rekening te houden met de Noordsingel en de Almondestraat als de laatste negentiende-eeuwse bouwblokken in het gebied. 'Hoog niveau renovatie wordt aangeraden', aldus de historicus. Galema heeft zich bij de begrenzing van zijn verkenning gehouden aan de opdracht van Stadsontwikkeling. Maar dat betekent dat de Teilingerstraat en omgeving buiten beschouwing zijn gebleven.

- We stellen voor om aan historicus Wijnand Galema alsnog de opdracht te verstrekken om de cultuurhistorische verkenning te complementeren met het meest aangrenzende noordelijke deel.

De gemeente Rotterdam gaf de garantie aan de eigenaar van Teilingerstraat 21 t/m 35 (SBRE) dat er geen hoogbouw komt aan de overkant in de Teilingerstraat.

Het blok oorspronkelijke woningen aan de Teilingerstraat 21 t/m 35 is december 2020 door de gemeente verkocht aan de Stichting Behoud Rotterdams Erfgoed (SBRE), een ideële instelling, voortgekomen uit het rijksmonument "Vrouwe Groenevelts Liefdesgesticht", het hofje in de Vijverhofstraat op het binnenterrein aan de Teilingerstraat/Vijverhofstraat. De regenten van dit rijksmonument hebben het wooncomplex van de gemeente gekocht met als motief "Behoud, Rotterdams Erfgoed", en behoud van de omgeving van het rijksmonument het Hofje en de spoorbogen.

Bij de verkoop is aan de koper door de gemeente gegarandeerd dat het karakter van de Teilingerstraat niet aangetast zou worden door hoogbouw aan de overkant.

Zon, wind en een plezierig straatklimaat.

Naast onze historische en planologische argumenten zijn de eigenaar SBRE en de overburen erg tegen de hoogbouw omdat dit een ernstige aantasting zal zijn van het verblijfsklimaat in de straat voor onze huizen. Nu is er een aangenaam klimaat, met een dubbele rij platanen en een breed plein dat intensief wordt gebruikt. We kennen allemaal het verschil met het

deel van de Teilingerstraat tussen Hofbogen en Schiekade, waar het tochtig en donker is vanwege de hoge bebouwing van de (voormalige) Nationale Nederlanden en de eveneens hoge scholengemeenschap Technicon. We maken bezwaar tegen verslechtering van ons buitenklimaat door afname van het aantal zonuren op de gevel en de windoverlast die ongetwijfeld zal toenemen ten gevolge van hoogbouw van 50 meter.

Geachte Gemeenteraad, zeker gezien de eerder aangenomen motie gaan we er van uit dat u begrip heeft voor onze visie en er voor wil zorgen dat het integrale ZOHO-plan in een (1) procedure behandeld gaat worden, zodat er ook nog de mogelijkheid is om te schuiven in de nu voorgestelde bouwvolumes met behoud van het beoogde aantal woningen. Onze pogingen om in overleg met de projectontwikkelaar alternatieven te bespreken hadden geen effect. Men verschuilt zich achter zelf verzonnen “stedenbouwkundige argumenten” waarom de hoogbouw aan de Teilingerstraat zou moeten komen en niet aan de kant van de Heer Bokelweg. Wellicht is een inhoudelijke bespreking van het hele ZOHO plan in de gemeenteraad (of in de commissie) een manier om alsnog te schuiven in de bouwvolumes, waardoor het voor ons niet nodig om de volledige juridische bezwaarprocedure te volgen (waarbij wij ook de toepassing van de coördinatieregeling als zodanig aan de orde zullen kunnen stellen, zie ABRvS 10 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1140) met alle voor eenieder onwenselijke vertraging als gevolg.

Het kan nooit de bedoeling zijn van het toepassen van “de coördinatieregeling” om het recht van belanghebbenden en de gemeenteraad om het ZOHO-plan inhoudelijk te bespreken, volledig onmogelijk te maken.

Hoogachtend,

**BIJLAGE 1 Aan de commissie Bouwen van de gemeenteraad Rotterdam
t.b.v de commissievergadering 9-2-2022 bespreking Masterplan ZOHO.**

Geachte commissie,

Eindelijk... Vanaf minimaal 2017 wordt er achter de schermen gewerkt aan plannen voor het Zomerhofkwartier, ZOHO, bij ons aan de overkant van de Teilingerstraat. Jaren wachten we op een ontwerpbestemmingsplan, wat er alsmaar niet komt. Eindelijk nu voor het eerst een kans voor ons om bij de gemeenteraad in te spreken over de ontwikkeling aan de overkant van de Teilingerstraat.

Bouwhoogte

Ik maak me zorgen over de bouwplannen van ZOHO en met name de voorgenomen afwijking van de bestaande bouwhoogte aan de Teilingerstraat. In het nu gepubliceerde masterplan zijn de hoogste gebouwen gepland, tot 50 meter hoog. Dat is aanzienlijk hoger dan de huidige hoogte. Deze hoogbouw heeft grote nadelige effecten op de bezonning, het historische karakter en de leefbaarheid in de Teilingerstraat.

In de presentatie aan de wijkraad op 7-2-2022 was het argument:

De hoogbouw kan niet verschoven worden naar het zuiden en naar de kant van de Hofbogen, dat kunnen we niet veranderen wat dat is stedenbouwkundig zo vastgelegd in het Masterplan en we willen een zonnig open middengebied houden.

Met de burens in de Teilingerstraat houdt het plan dus geen rekening.

Aan de commissie de vraag over de bouwhoogtes:

Aan het college te vragen om de bouwhoogte in de Teilingerstraat te handhaven op de huidige hoogte en de hoogbouw te verschuiven naar de Vijverhofstraat hoek Zomerhofstraat, langs de Hofbogen.

Parkeren

In het masterplan gaat men ervan uit dat niemand een eigen auto zal hebben. Dat lijkt me een illusie. In het huidige plan komen maar 160 parkeerplaatsen, 100 in de bebouwing en 60 op straat voor 600 woningen waarvan 300 vrijesector. Daarnaast komen er tientallen (???) grotere en kleinere bedrijfsruimtes en horeca in de 25.000 m2, naast nog eens 1400 m2 Voor de opvang van drugsverslaafde Rotterdammers.

Formeel is het antwoord dat de nieuwe bewoners geen parkeervergunning in de buurt krijgen, maar dat kan zeer makkelijk en snel door een volgend college aangepast worden als de nieuwe 600 huizenbezitters en de bedrijfjes daarom vragen. Het gevolg zal zijn dat de parkeerdruk in de omliggende straten extreem veel hoger zal worden. Ook al wordt in de toekomst geen vergunning aan de 600 huizen gegeven: de bedrijven en de bezoekers aan het gebied zullen hun auto's in de omliggende straten kwijt moeten.

Mijn voorstel is dat de normale parkeernorm toegepast wordt in het plan. Als in de toekomst blijkt dat er dan te veel parkeerplaatsen, onder de grond en op eigen grond zijn gerealiseerd dan, kunnen er veel parkeerplaatsen in de omliggende straten opgeheven worden én kan er meer groen komen in de Agniese buurt.

Aan de commissie de vraag over parkeren:

Om het college te vragen om een onderbouwing van het plan om maar 160 parkeerplaatsen te realiseren. Waar is dit op gebaseerd? En waar in Rotterdam in een vergelijkbaar gebied blijkt dat dit werkt? En hoe verhoudt zich dit tot de huidige parkeerdruk in de Agniesebuurt? En/of hoe kan er juridisch spijkerhard vastgelegd worden dat ook toekomstige colleges van B&W niet over vier jaar alsnog parkeervergunningen verstrekken?

Negeren van de rechten van burens, de wijkraad en gemeenteraadsleden.

Ik maak me zorgen over deze werkwijze waarbij er eerst een prijsvraag uitgeschreven wordt, dan een masterplan wordt bedacht, allemaal al met goedkeuring van college van B&W, zonder dat bewoners en de wijkraad formeel de kans hebben gehad om in te spreken. Kopjes koffie drinken en naar een artist-impressie kijken lijkt de nieuwe manier van vaststellen van plannen. **Al in 2017 maakte de gemeente en Havensteder afspraken** voor een tender. Er wordt al jaren gewerkt zonder dat er ooit een mogelijkheid was voor burens en de wijkraad om invloed uit te oefenen op het plan. Met de omwonenden wordt geen rekening gehouden.

Bij een latere, formele gang naar de rechter zal de projectontwikkelaar zich ongetwijfeld verschuilen achter: *“er is heel veel gecommuniceerd met de bewoners”* maar dat heeft geen enkele invloed op de plannen. Tegen de tijd dat er eindelijk een plan te visie ligt zal dat ook richting gemeenteraad het argument zijn: ‘Er is al zo lang aan gewerkt, nu kunnen we niks meer veranderen want dat geeft vertraging (en boetes?)’.

Bij de presentatie van het plan aan de wijkraad, op 7-2-22 werd ook al gezegd: *“Nee, de bouwhoogte en de parkeernorm en de plek van de Nico Adriaanstichting kan niet veranderd worden want zo staat het in het “Masterplan” en dat ligt vast.”*

Het nieuwe bestemmingsplan wordt alsmaar niet ter visie gelegd omdat men dit pas wil doen als de “Nieuwe Omgevingswet” definitief is, ongetwijfeld vanuit de wetenschap dat van af dat moment burgers en ook gemeenteraadsleden (en rechters?) minder invloed uit kunnen oefenen op bouwplannen.

Aan de commissie de vraag over de procedure:

Mijn vraag aan de raadscommissie is om ZOHO niet langer te delegeren aan het college maar als raad de regie te nemen over dit plan en er voor te zorgen dat het plan onmiddellijk ter visie komt, zodat burens en de wijkraad ook invloed kunnen hebben op het plan voor het Zomerhofkwartier.

Plek van de Nico Adriaanstichting (NAS)

Al jaren is de Nico Adriaanstichting gevestigd in de Vijverhofstraat, tegenover de horeca onder de Hofbogen. In de ZOHO plannen komt er een forse uitbreiding voor de opvang en huisvesting van de Rotterdamse drugsverslaafden: 1400 m².

In het ZOHO plan verschuift men de locatie van NAS naar de Teilingerstraat.

Op de presentatie avond voor de wijkraad 7-2-2022 bleek *“dat men de NAS niet in het complex wil maar aan de buitenkant van het complex omdat men in het complex een rustige woonbuurt wil voor bewoners met kinderen”*.

De Teilingerstraat heeft daar bezwaar tegen. De Teilingerstraat is een woonstraat waar we het pleintje voor de deur intensief gebruiken. In de Teilingerstraat wonen ook kinderen en wij begrijpen niet waarom de locatie van de NAS niet gewoon blijft in de Vijverhofstraat tegenover de horeca, waar ze nu ook zit.

Aan de commissie de vraag over de locatie NAS:

Aan het college te laten weten dat de Nico Adriaanstichting in de ZOHO plannen moet blijven in de Vijverhofstraat, en misschien zelfs meer richting het zuiden, dus dichterbij de stad.

Aantal sociale huurwoningen

Nu recent blijkt dat een fors percentage dure appartementen leeg blijft staan en niet verhuurd en niet verkocht wordt, is ons voorstel om het percentage vrijesectorwoningen te verlagen en het percentage sociaal- en midden te verhogen.

Aan de commissie de vraag over het percentage sociale en middenhuur:

Aan het college te vragen om het percentage vrije sectorwoningen nu 50% te verlagen. En een nieuwe analyse te maken, aan de hand van de huidige verkoop en verhuur van de reële woonbehoefte.

Historisch karakter

De Hofbogen langs de Vijverhofstraat zijn het langste betonnen gebouw van Nederland, met recht een rijksmonument.

In de Vijverhofstraat, onmiddellijk om de hoek bij de Teilingerstraat, ligt het mooiste hofje van Rotterdam, Vrouwe Groeneveld Liefdeswerk, ook een rijksmonument.

In de Teilingerstraat, tegenover ZOHO de huisnummers 35 t/m 21 ligt het karakteristieke, voor de wijk beeldbepalende "Zelfbeheerproject Teilingerstraat", het laatste complex in Rotterdam aan de brandgrens dat nog steeds het oorspronkelijke uiterlijk heeft van de bouwtijd tussen 1895 en 1905. Dit was Voor de Stichting Behoud Rotterdams Erfgoed, (SBRE, dochterstichting van de Stichting Vrouwe Groeneveld Liefdeswerk, die al 210 jaar bestaat), een reden om het zelfbeheerblok te kopen van de gemeente Rotterdam, om het historische karakter te behouden.

Samen met de eigenaar SBRE vinden we hoogbouw onmiddellijk aan de Teilingerstraat een onacceptabele verstoring van dit historisch unieke stukje Rotterdam. Bovendien is ZOHO ook te realiseren door de hoogbouw in het complex te verplaatsen richting zuid west.

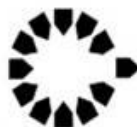
Vraag aan de commissie met betrekking tot het historisch karakter:

Aan het college te laten weten dat hoogbouw in de Teilingerstraat een onacceptabele inbreuk is op de historisch unieke omgeving en het masterplan daaraan aan te passen.

Met vriendelijke groet,

Zelfbeheerproject de Teil

Sinds 8 juli 1993 bewonersvereniging zelfbeheer hoek Teilingerstraat.
Teilingerstraat 21 tm 35 en Agniesestraat 2 tm 8 te Rotterdam.



Verenigingsbestuur

Bezoek Teilingerstraat 25a
Post VVE010, Postbus 59159, 3008 PD
Tel 06 - 24 25 21 31
bestuur@zelfbeheerhoekteilingerstraat.nl

www.zelfbeheerhoekteilingerstraat.nl

BIJLAGE 2 Verzonden per mail aan info@griffie.rotterdam.nl

Aan de commissie BWB, ter attentie van de procedurevergadering 16 november.

Beste leden van de commissie BWB.

13-11-2022

Donderdag 10 november hoorden wij zeer toevallig dat op de procedurevergadering van uw commissie BWB op 16 november het voorstel wordt besproken om “de Welstandparagraaf Zomerhofkwartier ongewijzigd vast te stellen” en als hamerstuk, zonder behandeling, door te sturen naar de raad.

Wij doen een klemmend beroep op u om deze Welstandparagraaf niet onbesproken door te sturen naar de gemeenteraad

In het raadvoorstel wordt vermeld dat de Welstandsparagraaf van 13 juni t/m 25 juli ter inzage heeft gelegen. Echter: nergens is te vinden hoe en waar dit bekend is gemaakt. In alle gemeentelijke bekendmakingen en wijknieuwsbrieven voor de Agniesebuurt en Noord is wel informatie te vinden over nieuwe prullenbakken en de kleur van hekjes op het Johan Idaplein, maar geen aankondiging van deze tervisielegging. Wij wonen in de Teilingerstraat, pal tegenover de geplande nieuwbouw, maar ontvingen ook geen informatie. Wel kregen we huis-aan-huis een brief over het tijdelijk afsluiten van de Walenburgerweg.

Ook de wijkraad Agniesebuurt was niet op de hoogte van deze tervisielegging. De ambtenaren die de wijkraad ondersteunen wisten ook van niets. Verder is er (als wij goed geïnformeerd zijn) een regel dat een tervisielegging nooit georganiseerd mag worden in de periode van de schoolvakantie 9 juli t/m 21 augustus.

Wat hieraan voorafging:

Op 9 februari 2022 werd het Masterplan ZOHO besproken in de commissie BWB. Ik heb daar ingesproken en inhoudelijke bezwaren gemaakt tegen o.a de vijftig meter hoge nieuwbouw aan de Teilingerstraat waar nu nog een maximale hoogte van vijftien meter geldt. Ook heb ik bezwaar gemaakt tegen de wijze waarop de Gemeente Rotterdam afwijkt van de wettelijk vastgelegde procedures waar het gaat om bouwplannen en bestemmingsplannen. De nieuwe trend is: eerst een “tender”, dan een “Masterplan” en nu een Welstandsparagraaf zonder een nieuw bestemmingsplan. Het ZOHO-plan is namelijk op alle punten volledig in strijd met het huidige bestemmingsplan.

Al minstens vijf jaar wordt er aan het plan gewerkt. Het bouwplan is grotendeels klaar en de projectontwikkelaar mag voor de gemeente het bestemmingsplan schrijven, dat uiteraard 100% overeen zal komen met het bouwplan.

Al die jaren hebben de ingezetenen, de wijkraad en de gemeenteraad geen enkele kans gehad om inhoudelijk mee te denken, in te spreken en te oordelen over de plannen en waar nodig wijzigingen aan te brengen. De basisprincipes van de ruimtelijke ordening zoals vastgelegd in artikel 12, lid 4 van de Woningwet 2003 zijn op die manier volledig genegeerd.

Nu wordt aan gemeenteraad gevraagd om goedkeuring van de “Welstandsparagraaf ZOHO”, die is geschreven door de projectontwikkelaar. Deze Welstandsparagraaf is voor een groot deel letterlijk overgenomen uit het Masterplan, ook van de projectontwikkelaar. Indirect keurt de raad daarmee het plan van de projectontwikkelaar goed en daarmee wordt nu ook vastgelegd wat de uitgangspunten in het bestemmingsplan zullen zijn.

Als er eenmaal, eindelijk, formeel ingesproken kan worden, na de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan, zal de gemeenteraad gevraagd worden om te tekenen bij het kruisje want anders komen er claims van de projectontwikkelaar, zo voorspelde de wethouder op 9 februari 2022.

De raad zal geen kans hebben om bezwaren serieus te bespreken en er (hopelijk) aan tegemoet te komen. Voor ons blijft er dan maar een weg open: we zullen aan de rechter moeten vragen om zowel de werkwijze en onze bezwaren inhoudelijk te beoordelen en gegrond te verklaren.

De Welstandsparagraaf, die nu is voorgesteld, maakt hoogbouw van vijftig meter aan de Teilingerstraat mogelijk en houdt totaal geen rekening met de directe omgeving, met het historische karakter van de Teilingerstraat aan de brandgrens, met de beeldbepalende bebouwing en met het er achter gelegen rijksmonument, het hofje Vrouwe Groenevelds Liefdesgesticht. Ook blijkt uit de welstandsparagraaf dat van de drie beeldbepalende wederopbouwpanen in het Zomerhofkwartier er twee gesloopt zullen worden door de projectontwikkelaar. Deze inhoudelijke bezwaren willen we graag onderbouwd inbrengen.

We verzoeken u om deze “Welstandsparagraaf” nu niet inhoudelijk te behandelen, maar om eerst in een reguliere vergadering van uw commissie te oordelen over de gevolgde procedure. Nu kan het ZOHO-plan niet worden getoetst aan het bestemmingsplan, dat nog onbekend is. Dat geldt ook voor de Welstandsparagraaf, die eveneens onbekend was bij omwonenden en de wijkraad, waardoor er alsnog eerst een tervisielegging hiervan moet komen.

Uiteraard willen we graag gebruik maken van de gelegenheid om in te spreken op de commissievergadering waar dit aan de orde zal komen.

Met vriendelijke groet,

MOTIE EEN STAP VOORUIT; NAAR GEDRAGEN PLANNEN VOOR ZOHO

De gemeenteraad van Rotterdam bijeen op 24 februari 2022 ter bespreking van het masterplan Zomerhofkwartier.

Constaterende dat:

- De herontwikkeling van ZoHo via een tender is gestart en in samenspraak met de zittende ondernemers geleid heeft tot de ZoHo principes;
- Er enige tijd is gaan zitten tussen de voorlopige gunning en het vaststellen van het masterplan;
- Omwonenden niet betrokken geweest zijn bij de totstandkoming van het masterplan;
- ZOHO Citizens via ZOHO-principes vooraf input hebben geleverd en ook hebben mee-beoordeeld;
- Commissie en raad viermaal geïnformeerd zijn door het college over ZOHO sinds de start tender in 2018 zonder dat dit heeft geleid tot een inhoudelijke bespreking;
- Tijdens de commissie naar voren kwam dat bij zowel ondernemers als omwonenden desondanks zorgen leven over cruciale punten in het masterplan, zoals de bouwhoogte aan de Teilingerstraat, locatie van de NAS, bezonning en parkeren;
- De ontwikkelaar die verantwoordelijk is voor de participatie middels een brief de raad heeft geïnformeerd over het afgelopen proces en daarin aangeeft dat er te veel tijd voorbij is gegaan voordat de ZOHO beraad operationeel wordt.

Overwegende dat:

- Het winnen van een tender voor een gebied nooit kan betekenen dat wijkraad en/of raad geen rol meer hebben in het proces;
- Duidelijk moet zijn welke afspraken er tussen gemeente en ontwikkelaar gemaakt zijn, hoe dit nageleefd wordt in de toekomst en welke rol bewoners en ondernemers hierin hebben;
- De winnaar van de tender zelf verantwoordelijk is voor het organiseren van voldoende draagvlak en de gemeente daarop streng behoort toe te zien;
- De raad toeziet op goede ruimtelijke ordening en participatie en het draagvlak weegt tegenover het algemeen belang van de transformatie van dit gebied.

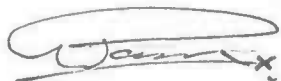
Verzoekt het college:

- De raad op hoofdlijnen inzicht te geven in gemaakte afspraken in de gunning;

Tegen: pvv.

- Stevig toe te zien op het verloop van het verdere participatieproces op weg naar een nieuw bestemmingsplan en, waar nodig, de ontwikkelaar aan te spreken op zijn verantwoordelijkheid;
- De ontwikkelaar aan te spreken op het snel operationeel worden van het ZOHO-beraad en erop toe te zien dat de belanghebbende partijen daarin vertegenwoordigd zijn;
- Hierover voor de zomer te rapporteren aan de raad.

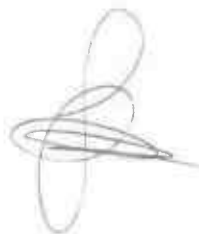
En gaat over tot de orde van de dag.



Tjalling Vonk
ChristenUnie-SGP



Astrid Kockelkoren
GroenLinks



Christine Zandberg
CDA



Chantal Zeegers
D66



Hannagnes Faber
VVD



GroenLinks

GEMEENTERAAD
Vergadering van

24 FEB. 2022

AANGENOMEN

Motie: Volgorde op orde

De gemeenteraad van Rotterdam, in vergadering bijeen op 24 februari 2022 ter bespreking het Masterplan Zomerhofkwartier

Constaterende dat:

- De besluitvorming over gebiedsontwikkelingen in de stad bij de raad ligt;
- Het college bij de totstandkoming van het Masterplan Zomerhofkwartier al grotendeels onomkeerbare kaders heeft gesteld aangaande de ontwikkeling in dit gebied;
- Dit vaker het geval is geweest bij verschillende gebiedsontwikkelingen in de stad.

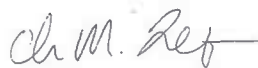
Overwegende dat:

- De raad nu vaak onvoldoende in positie is om te kunnen bijsturen op processen en mogelijke uitkomsten bij gebiedsontwikkelingen in de stad;
- De huidige werkwijze van het college de lokale democratie beperkt aangezien de raad in veel gevallen niet meer in de positie is om bij te sturen op basis van bijvoorbeeld insprekersbijdragen;
- Het college een betrouwbare partner moet zijn richting marktpartijen en daarom ook expliciet aan marktpartijen moet uitleggen dat de definitieve beslissingsbevoegdheid bij de raad ligt en er voorafgaand daaraan geen onomkeerbare besluiten gemaakt kunnen worden.

Verzoekt het college:

- Bij het ontbreken van een vigerend kader bij opening van een gezamenlijke tender tussen gemeente en marktpartijen, de mee te geven kaders aan de tender voor te leggen aan de raad, alvorens de tender op de markt verschijnt;
- Over de uitvoering hiervan te rapporteren aan de raad.

En gaat over tot de orde van de dag.



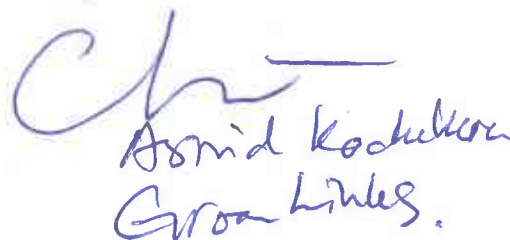
Chantal Zeegers
D66 Rotterdam



Robin de Roon
D66 Rotterdam

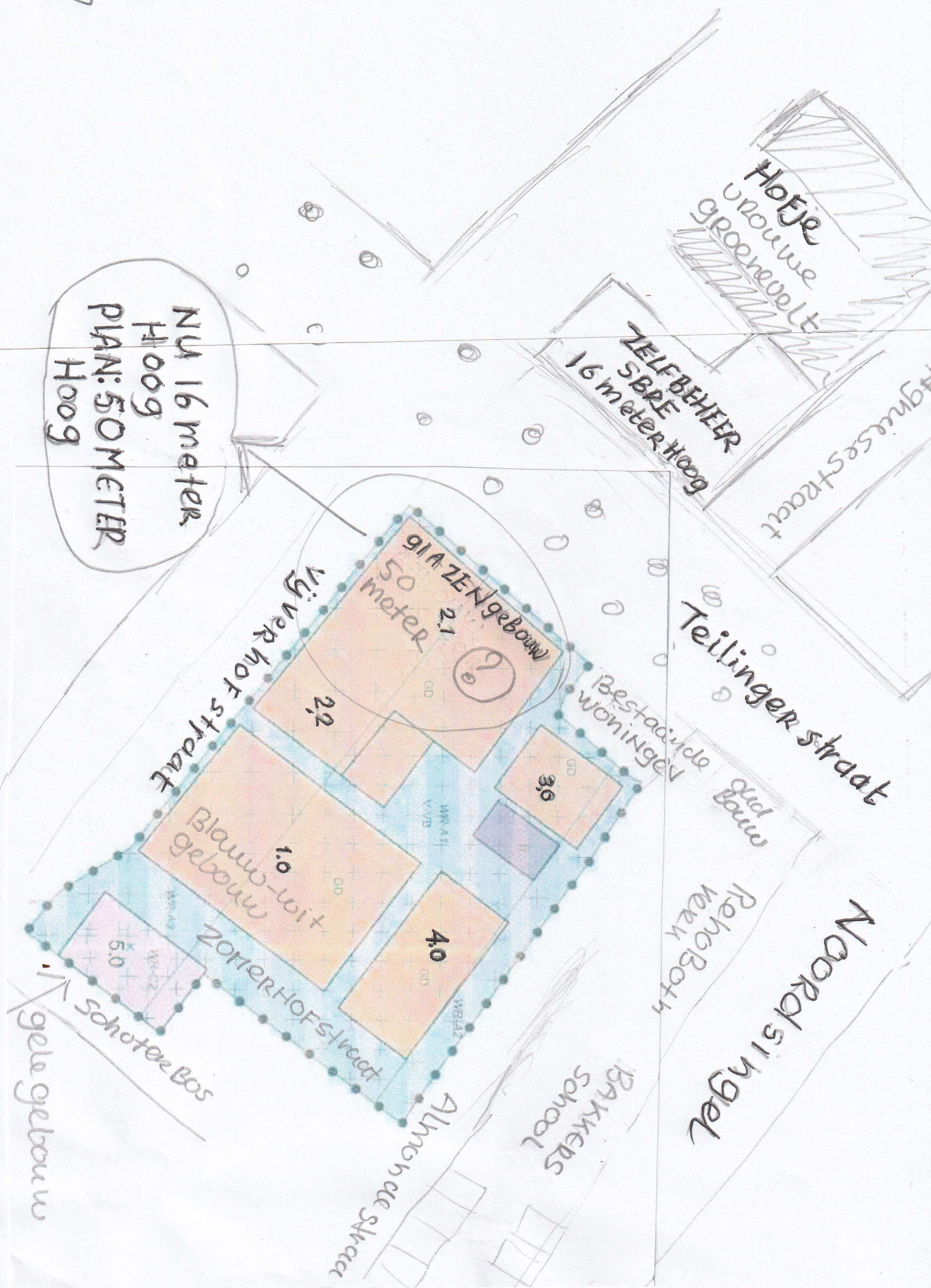


Co Engberts
PvdA Rotterdam


Asmid Kodulkara
GroenLinks.

Tegen: PVV.

Bilag 5



blok w.

1 40

2 48

3 96

4 144

5 60

6 48

7 36

8 48

9 31

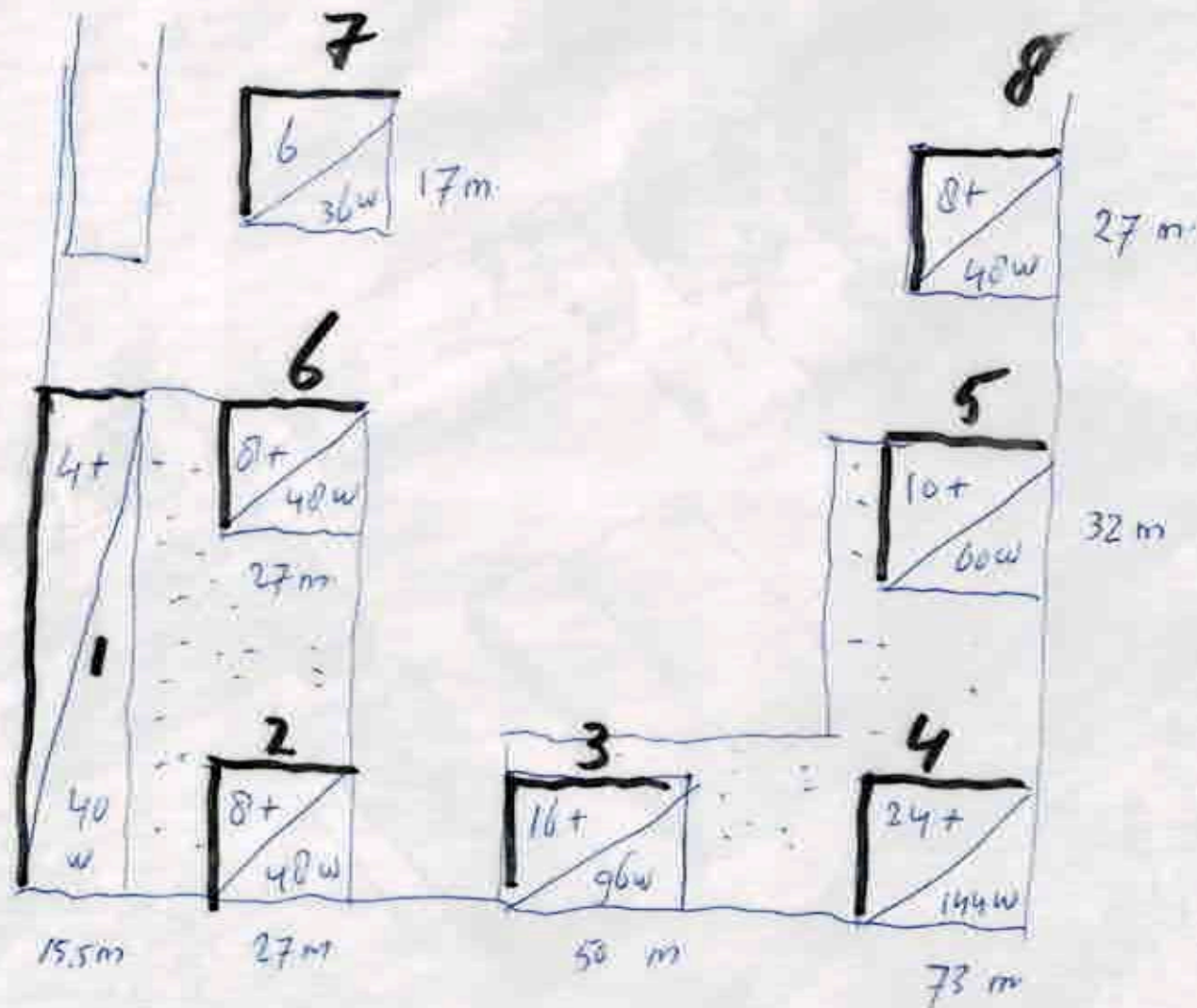
559 won

h. 15.5m

27m

50m

73m



alternatieve verhuizing met repro glazen blok. teilingstrak.

dd. 16. dec. 2022. bf mannok f.

1:1000

21.10.2022.

(182)

~~2000~~

54 w

54 w

54 w

(40)

(394)

(496)

54 w
154 w
593 w

73 69

30

46

27

59 53

15

12

4

feeling better

30

1

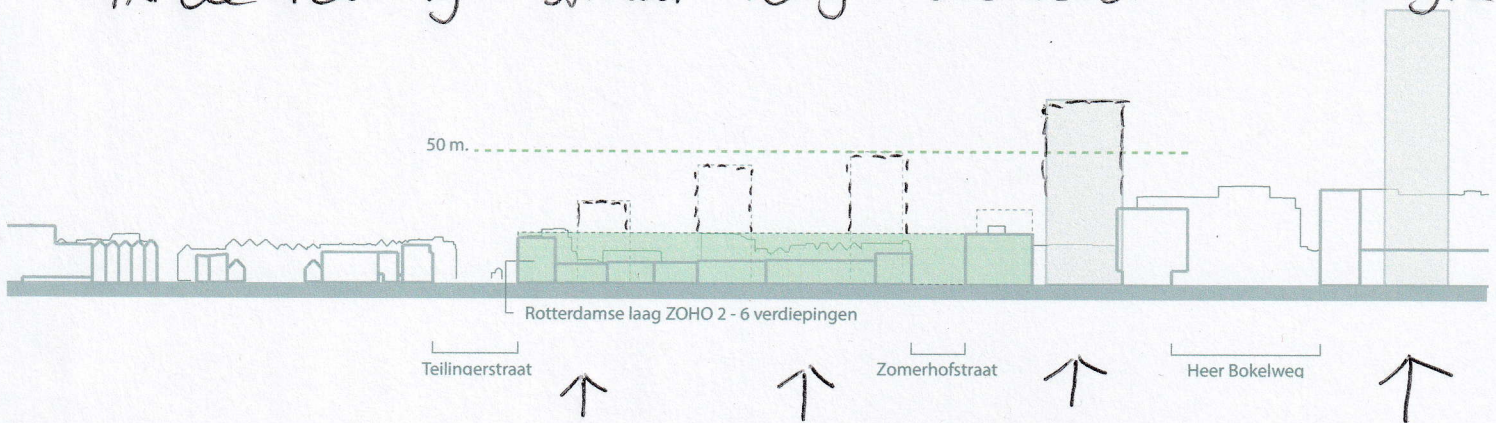
40 w

48 w

96 w

150 w

zie in stippelijntjes de steeds hoger wordende bouwplannen richting Heer Bokelweg in de Teilingen straat blijft de bestaande hoogte



Zomerhofkwartier: een naoorlogse intermediair tussen stadswijken (Agniesebuurt) en hoogstedelijk gebied (Pompenburg)

Bijlage 8 pagina 27

uit "gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier" van 5-12-2018 de uitgangspunten van de tenders

