Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Van: Koen Lakerveld
Telefoon: 06-57999736

Ons kenmerk: M2402-2696 - 24bo003550
Bijlage(n): 8

Onderwerp: Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier

Datum: B&W 19 maart 2024

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:
Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen met nummer 1, 2.2, 6.1, 6.2, 6.6, 6.7, 13.1, 13.2, 15.1, 15.4, 15.5, 16.2, 16.4, 18.1, 18.3, 18.5, 20.1, 20.2, 20.4, 20.6, 22.3, 24.2, 24.3, 24.5, 24.6 en 24.7 ongegrond te verklaren;
2. de zienswijzen met nummer 3.2, 3.5 en 20.5 gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen met nummer 2.1, 3.1, 3.3, 3.4, 3.6, 4, 5, 6.3, 6.4, 6.5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.3, 13.4, 14, 15.2, 15.3, 15.6, 15.7, 15.8, 16.1, 16.3, 16.5, 17, 18.2, 18.4, 19, 20.3, 20.7, 21.1, 21.2, 22.1, 22.2, 22.4, 23, 24.1, 24.4 en 25 ter kennisgeving aan te nemen;
4. het bestemmingsplan "NL.IMRO.0599.BP2203Zohokwart-on01" met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Daarnaast stellen wij voor de motie 'Onderzoek grenseffecten ZOHO-Agniesebuurt' (23bb001341) af te doen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?
Met de vaststelling van dit bestemmingsplan is er een planologisch kader voor de herontwikkeling van het Zomerhofkwartier (ZOHO).

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase: ▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:
De raad heeft bij de gebiedsontwikkeling ZOHO een aantal moties aangenomen. In onderstaande tabel zijn de moties genoemd, ook is de status van de moties aangegeven.

Titel motie	Ingediend	Stuknummer	Status
Onderzoek grenseffecten ZOHO-Agniesebuurt	28 februari 2023	23bb001341	Voorstel tot afdoen in dit raadsvoorstel
Volgorde op orde	24 februari 2022	22bb2201	Afgedaan op 15 februari 2024
Een stap vooruit, naar gedragen plannen voor ZOHO	24 februari 2022	22bb2200	Afgedaan op 8 februari 2023
Zomerhofkwartier vol cultureel plezier	24 februari 2022	20bb2202	Afdoening naar verwachting 31 oktober 2024

Toelichting:
Dit raadsvoorstel bestaat uit 6 onderdelen:

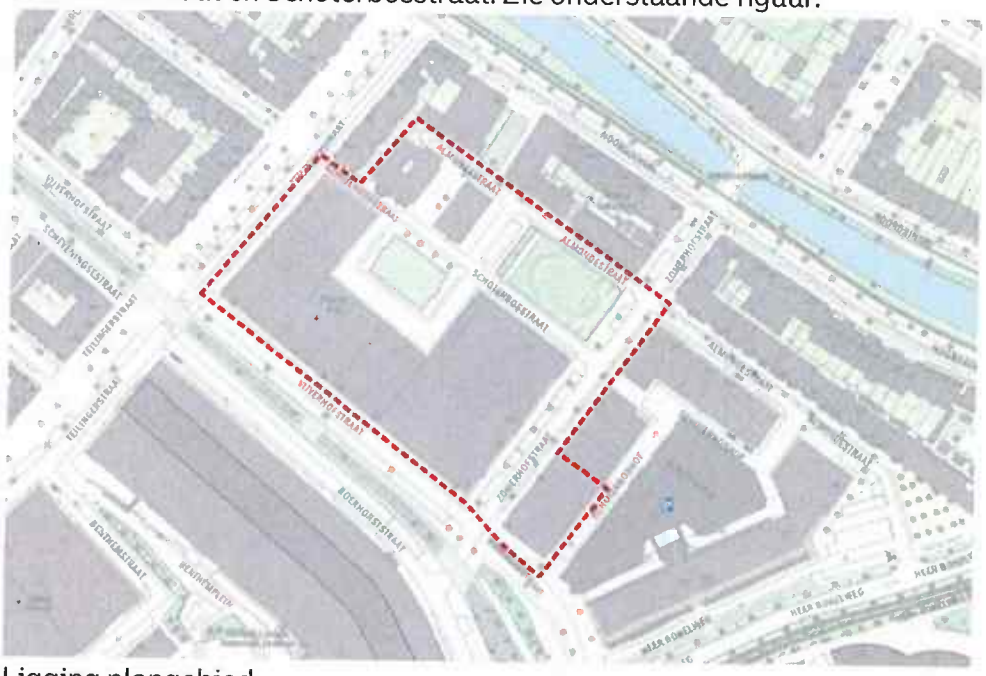
1. een inleidend deel waar de inhoudelijke en procesmatige aspecten van het bestemmingsplan beschreven zijn. Bij het onderdeel 'Cultuurhistorie' wordt ook een voorstel gedaan voor het afdoen van de motie 'Onderzoek grenseffecten ZOHO-Agniesebuurt' (23bb001341);
2. het advies van de wijkraad Agniesebuurt Provenierswijk en onze reactie daar op;
3. een korte omschrijving van de ontvangen zienswijzen en onze reactie daar op. Voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen in de bijlagen van dit raadsvoorstel;
4. een korte omschrijving van de voorgestelde ambtshalve wijzigingen. Voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen in de bijlagen van dit raadsvoorstel;
5. de financiële en juridische consequenties/aspecten.

1. Aanleiding en inhoud bestemmingsplan

Aanleiding

Het Zomerhofkwartier ligt op de grens van de binnenstad en de Agniesebuurt, het gebied grenst aan het toekomstige Hofbogenpark. Het gebied heeft al vele gezichten gehad: van kleinschalige stadswijk vóór het bombardement naar bedrijfs- en kantoorgebied tijdens de wederopbouw, tot creatieve broedplaats door een alternatief gebruik van dezelfde bebouwing. Na tien jaar 'slow-urbanism' is de tijd aangebroken voor een nieuwe fase. ZOHO wordt conform het Masterplan Zomerhofkwartier (vastgesteld door B&W in 2021) herontwikkeld naar een gemengd stedelijke stadswijk die Rotterdam-Noord en de binnenstad met elkaar verbindt en de stad verrijkt. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is dit (project)bestemmingsplan opgesteld, dat 6 weken als ontwerp ter inzage heeft gelegen. De ontwerp-omgevingsvergunning voor twee van de vijf te ontwikkelen kavels (kavels 1.0 en 4.0) lag tegelijkertijd (gecoördineerd) met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

Plangebied
Het plangebied ligt in de Agniesebuurt in de wijk het Oude Noorden. Het plangebied wordt begrensd door de volgende straten: Vijverhofstraat, Teilingerstraat, Almondestraat, Zomerhofstraat en Schoterbosstraat. Zie onderstaande figuur.

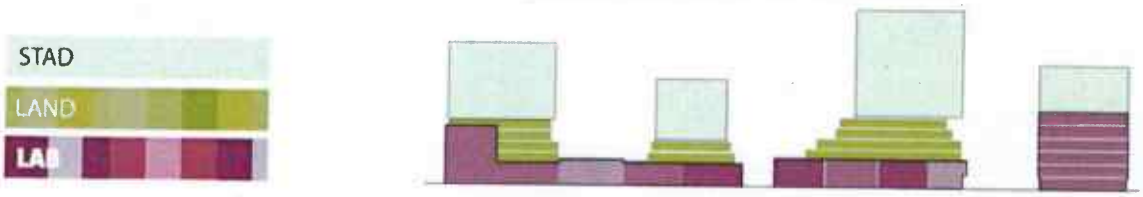


Ligging plangebied

Programma en inhoud van het bestemmingsplan
Het bestemmingsplan maakt 54.140 m² wonen mogelijk in maximaal 600 woningen. Ca. 30% van de woningen zullen sociaal verhuurd worden door Havensteder, ca. 20% van de woningen zal verhuurd worden in het middensegment. Daarnaast zullen er 24 zorgwoningen en een woon-zorgvoorziening worden gerealiseerd ten behoeve van de Nico Adriaans Stichting. Verder wordt een gemengd programma van 15.860 m² bvo mogelijk gemaakt dat ingevuld kan worden met bedrijven, kantoren, een gemakswinkel, dienstverlening, horeca, een hotel, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen. Met het bestemmingsplan kan het Zomerhofkwartier (ZOHO) ontwikkeld worden als levendig, gemengd stedelijk gebied nabij het stadscentrum en openbaar vervoer. Zo krijgt het gebied meer betekenis voor de stad, óók als woonlocatie. Daartoe vindt ten opzichte van de huidige situatie een stevige verdichting plaats.

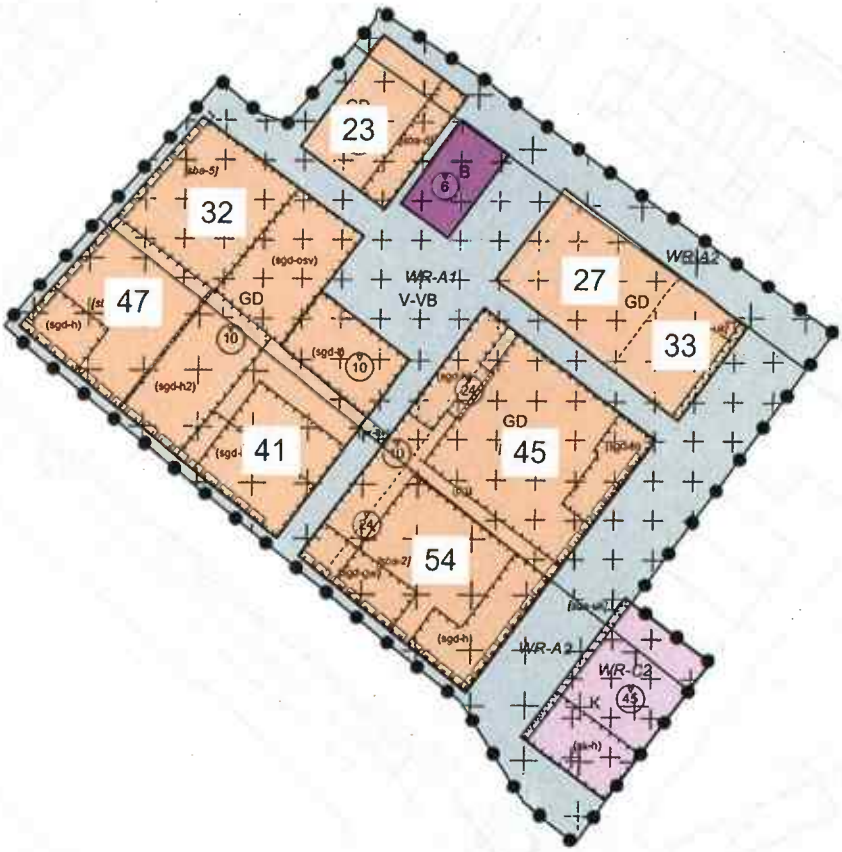
Het plan voor ZOHO gaat uit van drie lagen:
- De LAB-laag, een levendige laag met een aanzienlijk deel van de niet-wonen functies. De maximale hoogte is 10 meter. Op het dak van deze laag zijn daktuinen, dakterrassen en een tribune mogelijk.
- De LAND-laag, voor rustig wonen aan het daklandschap, met in totaal een maximale hoogte van 23 tot 27 meter, voor het grootste deel maximaal 24 meter.
- De STAD-laag met hoogteaccenten, die relatie zoekt met de binnenstad. De hoogteaccenten aan de Zomerhofstraat zijn in totaal maximaal 33 meter, 45 meter, 45 meter en 54 meter op de hoek Vijverhofstraat, langs het brede profiel van de Hofbogenpark. Het accent aan de Vijverhofstraat is maximaal 41 meter.

De hoogteaccenten aan de Teilingerstraat zijn maximaal 32 meter en maximaal 47 meter op de hoek Vijverhofstraat, langs het brede profiel van het Hofbogenpark. Zie onderstaande figuur voor een schematische weergave van dit concept.



Het bestemmingsplan is gedetailleerd van aard waar dat kan en flexibel waar het moet. Dit laatste geldt bijvoorbeeld voor de regels voor hoogteaccenten. Omdat de exacte locatie van de hoogteaccenten niet vastgelegd is in het Masterplan zijn deze toegestaan in een bepaalde zone. Aanvullende regels over een maximale diagonaal en minimale onderlinge afstand zorgen ervoor dat er een stedenbouwkundig wenselijk eindbeeld ontstaat. Qua programma is juist wel flexibel bestemd, het niet-woonprogramma mag grotendeels overal in de plinten gerealiseerd worden.

Op onderstaande afbeelding zijn de maximaal toegestane hoogtes aangegeven, voor zover zij niet op de verbeelding zelf staan. Als gevolg van de participatie is de hoogte van de 3 gebouwen aan de zijde van de Teilingerstraat enkele meters verlaagd. De 3 gebouwen aan de Zomerhofstraat zijn enkele meters verhoogd. Zie ook onder 'Participatie'.



De kavel Schoterbosstraat 11 is conform het bestaande gebruik bestemd als 'Bedrijf'. Mogelijk wordt het in de toekomst herontwikkeld. De kavel direct ten noorden van de Schoterbosstraat 11 kent daarom een vlak met een bouwaanduiding [sba-6]. Dit vlak mag niet bebouwd worden, maar Burgemeester en Wethouders kunnen een afwijking toestaan onder voorwaarde dat (o.a.) de minimale afstand tussen de gevels van gebouwen op maaiveldniveau ten minste 6,40 meter bedraagt. Dit is gedaan om de mogelijkheid open te houden dat hier in samenhang met de mogelijke plannen van de eigenaar van de Schoterbosstraat 11 een goed stedenbouwkundig eindbeeld kan ontstaan. Het totaal toegestane aantal m2 in dit bestemmingsplan blijft dan overigens gelijk.

Bezonning
De ontwikkeling is getoetst aan het in 2021 vastgestelde Afwegingskader Bezonning. In een bezonningsstudie is de schaduwwerking als gevolg van de nieuwbouw die mogelijk wordt gemaakt in het (ontwerp)bestemmingsplan beoordeeld. Hiervoor zijn in eerste instantie 30 toetspunten in de directe omgeving van het project onderzocht. Uit het onderzoek bleek dat bij 5 van de 30 toetspunten niet voldaan kan worden aan de norm van minimaal 2 uur bezonning per dag op 21 september. Hierover is conform het Afwegingskader een proportionele, verdichtings- en typologische afweging gemaakt met als uitkomst dat de verslechtering aanvaardbaar is met oog op de belangen van de gebiedsontwikkeling. Bij de vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan voor terinzagelegging (13 juni 2023) heeft B&W besloten over deze afweging.

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat het uitgevoerde onderzoek niet aan alle uitgangspunten van het Afwegingskader voldoet. Er hadden meer toetspunten onderzocht moeten worden dan alleen de direct omliggende bebouwing. Dit werd ook aangegeven in de zienswijzen. Om die reden is het onderzoek aangepast, er zijn nu 134 toetspunten onderzocht. Tegelijk is het 3D-model van de nieuwbouw en bestaande situatie iets verfijnd en zijn wat redactionele zaken aangepast. Het aangepaste onderzoek is opgenomen in bijlage 8 van dit raadsvoorstel. Op 14 van de 134 onderzochte toetspunten is de bezonning in de toekomstige situatie minder dan 2 uur én is er sprake van een afname van meer dan 15% ten opzichte van de huidige situatie. Dat betekent dat er niet voldaan wordt aan stap 2 van het Afwegingskader en dat er op basis van stap 3 een afweging gemaakt moet worden of de voordelen van het nieuwbouwplan opwegen tegen de afname van bezonning van bestaande woningen. De toetspunten liggen aan de Almondestraat (5 toetspunten, de resultaten komen overeen met het eerdere onderzoek), Noordsingel (1 toetspunt), Teilingerstraat zuidzijde (2 toetspunten), Vijverhofstraat (1 toetspunt) en Zomerhofstraat (5 toetspunten).

Op 19 maart 2024 hebben wij (opnieuw) besloten over de afweging conform het Afwegingskader en het aanvaardbaar geacht dat de bezonning bij 14 van de 134 onderzochte toetspunten in de omgeving van het project afneemt tot minder dan 2 uur per dag. Hierbij gaat het over een 'proportionele afweging', een 'verdichtingsafweging' en een 'typologische afweging'. Bij de proportionele afweging worden de voordelen van de nieuwbouw afgewogen tegen het woon- en leefklimaat van de omwonenden. Het aandeel toetspunten waarbij niet voldaan wordt aan stap 2 is hierbij relevant. Bij de verdichtingsafweging wordt gekeken naar de positieve effecten van de nieuwbouw op locaties waar een verdichtingsopgave geldt. Met het toevoegen van programma op zo'n locatie wordt een levendig woon- en leefklimaat versterkt. In een typologische afweging wordt de vermindering van bezonning afgewogen tegen de woon- en bebouwingstypologie van een plek.

In centrumgebieden en stadswijken met een hogere dichtheid en veelheid aan functies kan op basis van het Afwegingskader een coulantere afweging gemaakt worden over het toestaan van hoogbouw met bezonningseffecten dan in de tuindorpen of wijken van na de jaren '70. De afweging is als volgt.

Proportionele afweging
Bij 14 van de 134 onderzochte toetspunten wordt niet voldaan aan de minimale eis van twee uur bezonning. Tegenover de afname bij 14 toetspunten staat dat er 600 nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden, waarvan circa 50% betaalbare (sociaal en middenhuur), waar in deze tijd grote behoefte aan is.

Verdichtingsafweging
De herontwikkeling zorgt ervoor dat het gebied een impuls krijgt. Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling mogelijk van een monofunctioneel bedrijfs- en kantoorgebied tot gemengde stadswijk, door middel van een divers programma van wonen en niet-woonfuncties. ZOHO zorgt voor de gewenste overgang van het centrum naar het Oude Noorden en Agniesebuurt en is hiermee een belangrijke toevoeging aan de wijk als groter geheel. Het plan geeft een antwoord op de verschillende maatschappelijke opgaven die in de stad spelen door:

- Toevoeging van ca. 600 woningen waaronder betaalbare huurwoningen (sociaal en middenhuur);
- Toevoeging van maximaal 15.860 m² bvo niet-woonfuncties, waaronder betaalbare werkruimte voor creatieve ondernemers en makers, een opvang voor dak- en thuislozen en jongerenwoningen voor de Nico Adriaan Stichting (NAS);
- Een centrale parkeervoorziening waarin deelmobiliteit maximaal wordt gestimuleerd;
- Een groot aantal innovatieve oplossingen op het gebied van klimaatadaptatie, circulariteit en energietransitie waaronder een semi-openbaar daklandschap;
- Een gemakswinkel, horeca, een centraal plein, een overdekt sportveld en een groen daklandschap met tribune daarnaartoe, die ook een toevoeging betekenen voor bestaande omgeving zoals de Agniesebuurt.

Typologische afweging
Vanwege de ligging in een stadswijk met een hoge dichtheid (ca. 54 woningen per hectare) is de verslechtering bij een aantal bestaande woningen te verdedigen. Hoogbouw is hier niet gebiedsvreemd en stedenbouwkundig goed inpasbaar.

M.e.r.-beoordelingsplicht en milieuonderzoek
Voor het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar verschillende milieuaspecten, zoals geluid, verkeer, luchtkwaliteit, windhinder en stikstofdepositie. Bij de onderzoeken verkeer, geluid en luchtkwaliteit is ook rekening gehouden met projecten in de omgeving zoals Pompenburg. Geen van de onderzoeken wijst knelpunten uit. Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen waaruit blijkt dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk is. Een aantal milieuonderzoeken (verkeer, geluid, luchtkwaliteit en bezonning) is geactualiseerd tussen ontwerpbestemmingsplan en vaststelling. Dit heeft geen gevolgen voor het eerder genomen m.e.r.-beoordelingsbesluit: de conclusie dat ZOHO geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu en dat een MER daarom niet nodig is blijft onveranderd.

Duurzaamheid
Het Zomerhofkwartier wordt een klimaatbestendige stadswijk. Het Masterplan bevat diverse ambities ten aanzien van duurzaamheid. De belangrijkste ambities zijn als volgt:
- ZOHO wordt vergroend, onder andere door het groene daklandschap van 4.000 m2 en een groene inrichting van Zomerhofplein;
- Zo wordt hittestress gereduceerd en de luchtkwaliteit verbeterend door het opvangen van stikstof en fijnstof. Ook wordt hittestress beperkt door het aanplanten van bomen;
- Het watersysteem wordt ontworpen op maximaal 70 mm per uur opvangen, dat is 20 mm meer dan de voorgeschreven norm uit de Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam. Het regenwater wordt opgevangen met retentiekratten op de daken en door middel van infiltratie op maaiveld. Het opgevangen regenwater wordt gebruikt om de daktuinen te bevloeien in droge periodes;
- Speciale sensoren registreren of er een regenbui nadert. Het opgeslagen water wordt dan losgelaten waardoor het dak de nieuwe (hoos)bui kan opvangen. Zo wordt het riool op een piekmoment minder belast;
- Er worden maatregelen getroffen om hitte in de woningen te voorkomen. Voorbeelden zijn vloerkoeling, tactisch toepassen van overstekken en zonwerende beglazing;
- Warmte en koeling komt via een nieuw aan te leggen WKO-systeem in combinatie met stadsverwarming. Zodoende kan piekverwarming opgevangen worden en kan teruggevallen worden op een back-up.
- Zonnepanelen op daken zorgen voor lokaal opgewekte stroom die gebruikt zal worden voor lokale voorzieningen;
- Er worden innovatieve mobiliteitsconcepten toegepast zoals "mobility as a service" (MAAS) en er komt een centraal gelegen mobiliteitshub. Dit is een plek waar bewoners en ondernemers deelauto's en fietsen kunnen huren.

Bovenstaande ambities zijn en worden nader uitgewerkt in de omgevingsvergunning(en).

Cultuurhistorie
Voor het gebied is in 2018 een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd (vastgesteld door B&W op 3 maart 2020), waarin ook de brandgrens wordt behandeld. In 2014 is voor het naastgelegen gebied de cultuurhistorische verkenning 19e-eeuwse wijken in Noord: Oude Noorden, Agniesebuurt en Provenierswijk vastgesteld.

Uit de cultuurhistorische verkenning Zomerhofkwartier blijkt dat er in het gebied een aantal beeldbepalende panden aanwezig zijn. Dit betreft:
a. het hoekpand Zomerhofstraat 76 (het 'Gele Gebouw'). Dit pand blijft bestaan en heeft in het ontwerpbestemmingsplan naast de bestemming Kantoor de beschermende dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-2' gekregen. Op het gebouw komt een hoogteaccent van maximaal 45 meter;
b. het bedrijfsverzamelgebouw Teilingerstraat 110 t/m 113 (het Glazen gebouw). Dit gebouw is niet voorzien van de eerdergenoemde dubbelbestemming, omdat het pand niet behouden kan worden. Dit op grond van twee aspecten. In de eerste plaats de bouwtechnische haalbaarheid. De architectonisch karakteristieke vliesgevel van het Glazen gebouw, bestaande uit stalen profielen en (enkel) glas, is volledig afgeschreven onder andere door onherstelbare roestvorming en de aanwezigheid van asbest. Deze gevels moeten geheel vervangen worden, wat overblijft is een betonskelet. En in de tweede plaats de mogelijkheid om volume in de hoogte toe te voegen aan het bestaande gebouw, zoals voorzien in dit bestemmingsplan, wordt technisch gezien zeer laag ingeschat vanwege de constructieve opzet van het bestaande gebouw. Eventueel mogelijke oplossingen zijn duur, vergen een langere bouwtijd en zijn daarmee financieel onhaalbaar. Het ontwerpbestemmingsplan bevat een bijlage met een bouwkundige opname.

Motie grenseffecten
De motie 'Onderzoek grenseffecten ZOHO-Agniesebuurt' (T.J. Vonk, 23 februari 2023, 23bb001341) verzoekt het college om bij het opstellen van het bestemmingsplan Zomerhofkwartier niet alleen de CV Zomerhofkwartier te betrekken, maar ook in te gaan op de relatie met de cultuurhistorische aspecten van de Agniesebuurt en de ligging van de brandgrens.

Voorstel afdoening
Om invulling te geven aan deze motie is in het ontwerpbestemmingsplan ingegaan op hoe bij de gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier is omgegaan met de cultuurhistorische kenmerken van Agniesebuurt, Zomerhofkwartier en de brandgrens. In de beantwoording van de zienswijzen is daarop nog een aanvulling gegeven. De integrale uitleg is opgenomen is opgenomen in bijlage 7. Bij de ambtshalve wijzigingen stellen wij voor deze uitleg ook op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Wij stellen u voor de motie 23bb01341 hiermee af te doen.

Participatie
De afgelopen jaren heeft ontwikkelcombinatie Leyten - Stebru (LS ZOHO CV) communicatie en participatie georganiseerd over de gebiedsontwikkeling Zomerhof-kwartier. Onder andere bij het opstellen van het masterplan (2021), zijn er verschillende activiteiten geweest om het beoogde plan te toetsen bij de omgeving en ideeën op te halen, dit alles binnen de kaders van de - in samenwerking met ondernemers in het plangebied - doorlopen tender.

Op basis van de participatie en besprekingen in het ZOHO-beraad heeft de ontwikkelaar - binnen de programmatische, financiële en ruimtelijke kaders - het plan wat aangepast ten opzichte van het masterplan Zomerhofkwartier. De toegestane hoogte van de 3 gebouwen aan de zijde van de Teilingerstraat is met enkele meters verlaagd, waardoor de hoogte van de 3 gebouwen aan de Zomerhofstraat met enkele meters is verhoogd. Dit wijkt licht af van de tender, waarbij de maximale hoogte voor de bebouwing in het project op maximaal 50 meter was gesteld, maar respecteert wel de geest van de tender en het masterplan. Verder is de horecacategorie van de nieuwe horeca teruggebracht van categorie 2 (avondhoreca) naar categorie 1 (daghoreca) om tegemoet te komen aan wensen vanuit de omgeving. Ook wordt de entree van de daklozenopvang (de Nico Adriaan Stichting), die aan de Teilingerstraat bedacht was, verplaatst naar de Vijverhofstraat. Dit laatste wordt niet via het bestemmingsplan geregeld, maar wordt in de bouwplanfase uitgewerkt.

Voor een uitgebreid overzicht van alle participatiemomenten wordt verwezen naar onderdeel 3.7 van de Nota zienswijzen en ambtshalve wijziging (bijlage 6). De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is bekend gemaakt via een huis-aan-huisblad, de website www.officielebekendmakingen.nl en per brief aan de projectomgeving. Tijdens de periode van de terinzagelegging (van vrijdag 1 september 2023 tot en met donderdag 12 oktober 2023) is op 18 september 2023 een informatiebijeenkomst gehouden in de ZOHO-HUB aan de Teilingerstraat 130.

2. Advies wijkraad Agniesebuurt Provenierswijk

Bij de vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan voor terinzagelegging is de wijkraad Agniesebuurt Provenierswijk -conform werkafspraken- gevraagd advies uit te brengen op het ontwerpbestemmingsplan. De wijkraad heeft ervoor gekozen haar advies uit te brengen in de vorm van een ongevraagd advies (d.d. 10 oktober 2023). Zie bijlage 3. De ambities voor het Zomerhofkwartier worden onderschreven, maar er zijn zorgen over uitwerkingen. Verzocht wordt het hoogteaccent aan de Zomerhofstraat hoger te maken dan dat aan de Teilingerstraat. De vrees is dat de parkeerdruk in de Agniesebuurt toeneemt. Tot slot wordt een toelichting gevraagd op de rol die architectonische authenticiteit, continuïteit en duurzaamheid hebben gespeeld. Omdat het een ongevraagd advies betreft hebben wij een reactie op het advies gegeven via een collegebrief. Deze is aan de wijkraad verzonden na de B&W behandeling van het concept-raadsvoorstel. Een afschrift van de brief is opgenomen in bijlage 4.

3. Zienswijzen

Tijdens de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (van vrijdag 1 september 2023 tot en met donderdag 12 oktober 2023) zijn 25 zienswijzen ontvangen (zie bijlage 5). Een aantal zienswijzen zijn ingediend als pro-forma en zijn later aangevuld. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie en voorstel voorzien in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen in bijlage 6. Een groot deel van de zienswijzen is gelijkluidend. De voornaamste thema's zijn bezonning, windhinder en cultuurhistorie. Andere thema's zijn de relatie tussen Nota van uitgangspunten, tender, Masterplan en bestemmingsplan, de stedenbouwkundige inpassing, parkeren en participatie. In de Nota zienswijzen is gekozen voor een thematische beantwoording in combinatie met een individuele beantwoording. Zo blijft de Nota overzichtelijk. Zie hieronder voor een beknopte omschrijving van de inhoud zienswijzen, een voorstel voor onze reactie en een voorstel om de zienswijze gegrond, ongegrond of ter kennisgeving aan te nemen.

1. *Cultuurhistorie /brandgrens/sloop Glazen gebouw (zienswijzen 6, 13, 15, 16, 18)*

- De reclamanten geven aan dat nieuwbouw qua bouwhoogte aan moet sluiten bij de bestaande bebouwing in het Zomerhofkwartier en de Agniesebuurt vanwege de brandgrens. Hierbij wordt ook gerefereerd naar de motie 'Onderzoek grenseffecten ZOHO- Agniesebuurt (23bb1341)'. Deze motie verzoekt ons college bij het bestemmingsplan in te gaan op de relatie tussen ZOHO en de cultuurhistorische aspecten van de Agniesebuurt en de ligging van de brandgrens. Verder ageren de reclamanten tegen de sloop van het Glazen gebouw.
- In ons voorstel voor de beantwoording geven wij aan dat de brandgrens een confrontatie van tijdlagen markeert. De brandgrens bepaalt niet dat nieuwbouw net zo hoog moet zijn als bestaande bebouwing. In de beantwoording geven wij ook meer uitleg over de wijze waarop de cultuurhistorische waarden van de Agniesebuurt en brandgrens doorwerken in het concept voor ZOHO. En onderbouwen wij waarom wij van mening zijn dat de planvorming op een goede manier rekening houdt met de cultuurhistorische waarden ter plaatse. Voor het Glazen gebouw leggen wij uit dat er een bouwtechnisch rapport opgesteld is waaruit blijkt dat herontwikkeling met behoud niet mogelijk is. Wel kan er herontwikkeld worden met behoud van huidige cultuurhistorische kenmerken.

- Wij stellen voor de zienswijzen over de relatie met de brandgrens ongegrond te verklaren en de zienswijzen over het Glazen gebouw ter kennisgeving aan te nemen.

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

- Diverse reclamanten geven aan dat het college niet bevoegd was het Masterplan vast te stellen. Ook wordt gesteld dat het woningaantal in het bestemmingsplan (600) afwijkt van het woningaantal in het persbericht over de winnende tenderinzending van de ontwikkelaar (550). Verder wordt gesteld dat het niet-woonprogramma dat het bestemmingsplan mogelijk maakt (ca. 17.000 m^2 bvo) in strijd is met de Nota van Uitgangspunten. In het verlengde hiervan wordt gesuggereerd dat de tenderprocedure niet meer geldig is. Daarom zou het bestemmingsplan niet kunnen worden vastgesteld.
- In ons voorstel voor de beantwoording leggen wij uit dat er geen regelgeving bestaat die maakt dat een Masterplan moet worden vastgesteld door de raad. Uit de systematiek van de Gemeentewet volgt dat het college bevoegd was het Masterplan vast te stellen. Overigens hebben ons college en uw raad inmiddels besloten om het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen Rotterdam te hanteren, waarin afgesproken is welke rol college en raad nemen in ruimtelijke projecten. Dit besluitvormingsmodel bestond nog niet ten tijde van de tender Zomerhofkwartier en de vaststelling van het Masterplan Zomerhofkwartier. Verder geven wij een overzicht van alle momenten dat wij de gemeenteraad of de commissie BWB hebben geïnformeerd over de gebiedsontwikkeling. Bijvoorbeeld bij de start van de tenderprocedure of de vaststelling van het Masterplan. In ons voorstel staat een uitleg over de woningaantallen en het niet-woonprogramma en waarom het bestemmingsplan niet in strijd is met de tender en NvU. Tot slot leggen wij uit dat er geen juridische relatie is tussen het bestemmingsplan en de vraag of de tenderprocedure rechtsgeldig is.
- Wij stellen voor de zienswijzen over dit onderwerp ongegrond te verklaren.

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

- Veel reclamanten geven aan dat ze niet blij zijn met de afname van de bezonning in de Teilingerstraat, Zomerhofstraat en Almondestraat. De meeste zienswijzen komen uit de Teilingerstraat. Hoewel de bezonning daar voldoet aan de norm van 2 uur op 21 september uit het Afwegingskader bezonning vrezen de bewoners een kille straat. Er zijn ook zorgen over de effecten op de platanen in deze straat. Een aantal reclamanten wijst ons op ontbrekende toetspunten in de het onderzoek. Verder hebben reclamanten vragen over de systematiek van het Afwegingskader bezonning.
- In ons voorstel voor de beantwoording stellen wij voorop dat wij de afname van de bezonning erkennen die het project op sommige locaties veroorzaakt. Wij begrijpen dat dat gevolgen heeft voor het woongenot. In onze reactie leggen wij uit dat er een afweging heeft plaatsgevonden over deze afname. Hierbij is de afname van de bezonning afgezet tegen de belangen van de ontwikkeling, volgens de systematiek van het Afwegingskader bezonning. Wij begrijpen dat bewoners van de straten waar de bezonning vermindert misschien anders denken over de afweging die gemaakt is. Maar wij menen dat de impuls die de herontwikkeling aan de omgeving geeft ook ten goede komt aan huidige omwonenden. Bijvoorbeeld doordat er straks een gemakswinkel op loopafstand is, er sport- en ontmoetingsvoorzieningen komen en er meer groen komt. In onze reactie erkennen wij ook dat er meer toetspunten onderzocht hadden moeten worden. Het aantal toetspunten is daarom uitgebreid naar 134. Bij 14 toetspunten wordt niet voldaan aan de norm van 2 uur zon. Op basis van het eerdere onderzoek waren dat 5 van de 30 onderzochte toetspunten.

Dit verandert de uitkomst van de afweging echter niet: de maatschappelijke belangen van ZOHO met 600 nieuwe woningen wegen op tegen de afname van bezonning in de omgeving. Naar de effecten op de platanen hebben wij onderzoek laten uitvoeren. Hieruit blijkt dat ze ook in de toekomstige situatie voldoende licht ontvangen voor een gezonde groei.

- Wij stellen voor de zienswijzen over de afname van de bezonning ter kennisgeving aan te nemen en de zienswijzen over de ontbrekende toetspunten gegrond te verklaren.

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

- Veel reclamanten uit met name de Teilingerstraat geven aan dat de hoogbouw meer windhinder veroorzaakt dan uit het windhinderonderzoek van het ontwerpbestemmingsplan volgt. De stelling is niet nader onderbouwd;
- In ons voorstel voor de beantwoording geven wij aan dat er geen twijfels zijn over het uitgevoerde onderzoek. Het is uitgevoerd door een gerenommeerd bureau en voldoet aan alle uitgangspunten. Het onderzoek wijst uit dat er in de Teilingerstraat nauwelijks effecten optreden;
- Wij stellen voor de zienswijzen over windhinder ongegrond te verklaren.

5. *Stedenbouwkundige inpassing (zienswijzen 6, 8, 13, 15, 16, 18, 20, 21, 23)*

- Met name bewoners van de Teilingerstraat hebben bezwaar tegen hogere bebouwing aan de Teilingerstraat, die het straatbeeld verstoort. Enkele zienswijzen betogen ook dat het hoogteaccent van maximaal 47 meter op de hoek Teilingerstraat strijdig zou zijn met de uitgangspunten voor de tender, omdat de bebouwing binnen het Zomerhofkwartier zou moeten oplopen van noord naar zuid;
- In ons voorstel voor de beantwoording leggen wij uit waarom de hoogteaccenten van maximaal 47 en 32 aan de Teilingerstraat stedenbouwkundig inpasbaar zijn, zowel in noord-zuid richting langs de Hofbogen, als in oost-westrichting langs de Teilingerstraat. Ook in de huidige opzet van het Zomerhofkwartier wordt onder andere het hoekpunt Teilingerstraat-Vijverhofstraat gemarkeerd met hogere bebouwing. In de Nota van Uitgangspunten wordt het Zomerhofkwartier aangegeven als een naoorlogse intermediair tussen stadswijken (Agniesebuurt) en hoogstedelijk gebied (Pompenburg en centrum). In de uitvraag naar een plan wordt niet voorgeschreven waar de hoogteaccenten binnen het plangebied gepositioneerd moeten worden. Regels in het bestemmingsplan zorgen voor een goede borging van de stedenbouwkundige opzet van het Masterplan. De regels zorgen bijvoorbeeld voor voldoende onderlinge afstand tussen de accenten. Ook leggen wij uit dat de bouwhoogten aan de Teilingerstraat als gevolg van de participatie iets verlaagd zijn om tegemoet te komen aan de bewoners, terwijl de hoogten aan de Zomerhofstraat iets verhoogd zijn;
- Wij stellen voor de zienswijzen over stedenbouwkundige inpassing ongegrond te verklaren.

6. *Parkeren (zienswijzen 6, 15, 16, 22, 25)*

- Een aantal omwonenden vrezen kort gezegd voor toename van de parkeerdruk in de Agniesebuurt omdat er volgens hen te weinig parkeerplaatsen voor ZOHO gerealiseerd worden. Er wordt verzocht om een betere uitleg over de parkeerbalans.
- In ons voorstel voor de beantwoording geven wij een uitgebreide uitleg over de parkeerbalans en de kortingsmogelijkheden die het door uw raad vastgestelde Beleidsregeling parkeren biedt.
-

Door de nabijheid van Rotterdam CS, extra fietsparkeerplaatsen en Mobility as a Service kan in totaal 70% korting op de normatieve parkeereis gegeven worden. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen (120) voldoet hiermee aan de Beleidsregeling. Bewoners en gebruikers van het plangebied krijgen geen parkeervergunning op straat, bezoekers kunnen betaald parkeren. Evenwel begrijpen wij de zorgen over de parkeerdruk. In onze reactie leggen wij uit welke flankerende maatregelen de gemeente nu al treft om de parkeerdruk ter plaatse te verminderen. Voorbeelden zijn het gelijk trekken van de tijden voor betaald parkeren met de omliggende gebieden en terughoudendheid bij de verstrekking van een vergunning voor een tweede auto.

- Wij stellen voor zienswijzen waarin gesteld wordt dat er te weinig parkeerplaatsen komen ongegrond te verklaren. Wij stellen voor de zienswijzen over de parkeerdruk en parkeerbalans ter kennisgeving aan te nemen.

7. *Participatie (zienswijzen 15, 18, 20, 21, 24)*

- Een aantal reclamanten geeft aan dat er niet voldoende participatie heeft plaatsgevonden bij de Nota van Uitgangspunten, het Masterplan en/of het bestemmingsplan.
- In ons voorstel voor de beantwoording geven wij een uitgebreide uiteenzetting van de georganiseerde participatiemomenten vanaf 2017. Hierbij refereren wij naar de afgedane motie 'Een Stap Vooruit, naar gedragen plannen voor ZOHO (22bb2200). Hierbij wordt ook aangegeven dat het plan op onderdelen is aangepast naar aanleiding van de participatie (zie elders in dit raadvoorstel). De stelling van de reclamanten dat er geen participatiemogelijkheden waren bij de planvorming onderschrijven wij niet.
- Wij stellen voor de zienswijzen over participatie ter kennisgeving aan te nemen.

8. *Meedoen met de gebiedsontwikkeling (zienswijzen 2 en 24)*

- Twee partijen in het gebied hebben ontwikkelwensen en willen meedoen met de gebiedsontwikkeling, maar zijn nu niet ontwikkelgericht bestemd of vallen buiten het bestemmingsplangebied;
- In ons voorstel voor de beantwoording leggen wij om welke redenen de gronden van de partijen geen bestemmingen hebben gekregen die ontwikkelingen mogelijk maakt. Voor beide partijen geldt in ieder geval dat er nu geen anterieure overeenkomst gesloten is over de herontwikkeling van hun plot. Als er in de toekomst wel sprake is van een overeenkomst en een geaccordeerde ontwikkelvisie kan er een eigen ruimtelijke procedure gevolgd worden;
- Wij stellen voor de zienswijzen over meedoen met de gebiedsontwikkeling overwegend ter kennisgeving aan te nemen, en voor de rest ongegrond te verklaren.

9. *Positieve zienswijzen (zienswijzen 4 en 5)*

- Havensteder en Time Window hebben positieve zienswijzen ingediend. Havensteder begrijpt dat de nieuwbouw impact heeft op omwonenden maar benadrukt tegelijkertijd het belang van de 175 nieuwe sociale huurwoningen en 24 zorgwoningen. Time Window is een kunstenaarscollectief waardeert het dat er werkruimtes voor hen terugkomen in de nieuwbouw;
- In ons voorstel voor de beantwoording danken wij de reclamanten voor het positieve geluid en onderschrijven wij de belangen van beide partijen;
- Wij stellen voor de positieve zienswijzen ter kennisgeving aan te nemen.

10. Milieugevolgen Provenierswijk (zienswijze 20)

- Twee bewoners van de Provenierswijk vragen aandacht voor de milieugevolgen van ZOHO en andere projecten in de omgeving op de Provenierswijk. Er zijn opmerkingen over de participatie, de bouwhoogte en milieuaspecten zoals luchtkwaliteit, verkeer en bezonning;
- In ons voorstel voor de beantwoording geven wij uitleg over de milieuonderzoeken en de effecten op de Provenierswijk. Wij hebben ook het verkeersonderzoek uitgebreid met een onderzoek naar de verspreiding van het verkeer door de Provenierswijk;
- Wij stellen voor het onderdeel van de zienswijze over verkeer gegrond te verklaren en de rest van de zienswijze ter kennisgeving aan te nemen dan wel ongegrond te verklaren.

Wij stellen voor (delen van) zienswijzen 3 en 20 gegrond te verklaren. Dit leidt tot de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

- Het onderzoek naar industrie- en horecalawaai wordt uitgebreid met extra toetspunten;
- Het bezonningsonderzoek wordt uitgebreid met extra toetspunten;
- Het verkeersonderzoek wordt aangevuld met een passage over de verspreiding van verkeer door de Provenierswijk.

De voorgestelde aanpassingen hebben geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan.

Gecoördineerd heeft ook de concept-omgevingsvergunning voor het bouwplan van de kavels 1.0 en 4.0 ter inzage gelegen. 7 van de 25 reclamanten hebben hun zienswijze ook tegen de ontwerp-omgevingsvergunning gericht. Geen van deze zienswijzen bevat inhoudelijke gronden, zoals opmerkingen over het bouwplan. Alle zienswijzen zijn daarom ter kennisgeving aangenomen. In het kader van pragmatisme zijn ze niet in een aparte zienswijzennota behandeld, maar in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen van dit bestemmingsplan. De Nota wordt betrokken bij het besluit op de aanvraag om de omgevingsvergunning. De zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning worden overigens niet betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad (het besluit op de aanvraag is een bevoegdheid van B&W). Om die reden wordt er ook geen voorstel gegrond/ongegrond/ter kennisname gedaan.

4. Ambtshalve wijzigingen

In de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen in bijlage 6 doen wij ook een aantal voorstellen voor ambtshalve wijzigingen. Het gaat voornamelijk om een aantal technische aanpassingen aan de regels en de actualisatie van een aantal milieuonderzoeken, zoals het verkeersonderzoek. Dat onderzoek moet geactualiseerd worden omdat het vorige onderzoek nog geen rekening hield met de herinrichting van het Hofplein. Verder stellen wij voor het geluid-, luchtkwaliteit- en stikstofdepositieonderzoek te actualiseren. De onderzoeken wijzen geen knelpunten uit en hebben geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan of het eerder genomen m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het gaat om de volgende voorgestelde ambtshalve wijzigingen:

- 6 technische wijzigingen aan de regels zonder inhoudelijke gevolgen voor het plan;
- Actualisatie verkeersonderzoek op basis van nieuw verkeersmodel;
- Actualisatie paragraaf luchtkwaliteit;
- Tekstuele aanvulling paragraaf cultuurhistorie met een aanvulling over de relatie met de Agniesebuurt en brandgrens;

- Actualisatie stikstofdepositieonderzoek op basis van de meest recente Aerius-calculator;
- Actualisatie paragraaf provinciaal beleid;
- Actualisatie onderzoek wegverkeerslawaai.

5. Financiële en juridische consequenties/aspecten

Financiële aspecten
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan te besluiten over de vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarnaast wordt er ontheffingsvergoeding geheven in het kader van meer en anders bouwen. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar en is het kostenverhaal verzekerd, waardoor afgezien kan worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

Juridische aspecten
Omdat het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage is gelegd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft de Wet ruimtelijke ordening op de procedure van toepassing, totdat het plan onherroepelijk is.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, l.s.

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlagen:
1. Ontwerpbestemmingsplan "Zomerhofkwartier";
2. Bijlagenbundel ontwerpbestemmingsplan "Zomerhofkwartier";
3. Ongevraagd advies wijkraad Provenierswijk Agniesebuurt;
4. Reactie ongevraagd advies wijkraad Provenierswijk Agniesebuurt;
5. Ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd);
6. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (inclusief namenlijst reclamanten);
7. Voorstel afdoening motie 'Onderzoek grenseffecten ZOHO-Agniesebuurt' (23bb001341);
8. Geactualiseerd bezonningsonderzoek;

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 maart 2024

gelet op Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening

besluit:

1. de zienswijzen met nummer 1, 2.2, 6.1, 6.2, 6.6, 6.7, 13.1, 13.2, 15.1, 15.4, 15.5, 16.2, 16.4, 18.1, 18.3, 18.5, 20.1, 20.2, 20.4, 20.6, 22.3, 24.2, 24.3, 24.5, 24.6 en 24.7 ongegrond te verklaren;
2. de zienswijzen met nummer 3.2, 3.5 en 20.5, gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen met nummer 2.1, 3.1, 3.3, 3.4, 3.6, 4, 5, 6.3, 6.4, 6.5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.3, 13.4, 14, 15.2, 15.3, 15.6, 15.7, 15.8, 16.1, 16.3, 16.5, 17, 18.2, 18.4, 19, 20.3, 20.7, 21.1, 21.2, 22.1, 22.2, 22.4, 23, 24.1, 24.4 en 25 ter kennisgeving aan te nemen;
4. het bestemmingsplan "NL.IMRO.0599.BP2203Zohokwart-on01" met bijbehorende ondergronden in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier, De voorzitter,