

**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 m<sup>2</sup>.

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,  
Marie-Annet van Grunsven,  
Voorzitter van Bewonersvereniging Zelfbeheer, Hoek Teilingerstraat,