

Annotatie

Van: Lia van der Sar
Telefoon: 06 22 51 21 76
E-mail: l.vandersar@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 24bb002448

Aan: Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
Datum: 12 april 2024
Betreft: Bestemmingsplan Zomerhofkwartier (ZOHO) en Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier
Vergadering: 9 april 2024

1. Doel van de bespreking

De raadsvoorstellen vaststelling Bestemmingsplan Zomerhofkwartier en Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier zijn ter advisering geagendeerd.

2. Voorgeschiedenis

Het Zomerhofkwartier ligt op de rand van centrum en de Agniesebuurt en wordt begrensd door oa. de Noordsingel, Teilingerstraat, Heer Bokelweg en het toekomstige Hofbogenpark.

ZOHO is een voormalige stadswijk die tijdens de wederopbouw is getransformeerd naar een bedrijventerrein. In 2013 is in samenwerking met Havensteder, een slow urbanism ingezet, een geleidelijke vorm van stedelijke ontwikkeling en inmiddels zijn naast de bewoners in de wijk ook veel creatieve ondernemingen gehuisvest. In december 2017 is de gebiedsontwikkeling ZOHO ingezet ([18bb8162](#), [20bb3613](#)) als onderdeel van Rotterdam Central District (RCD) XL ([18bb11330](#)). Het Masterplan Zomerhofkwartier ([21bb11896](#)) is in 2021 door het college vastgesteld en op [9 februari 2022](#) in de commissie BWB en de gemeenteraadsvergadering van [24 februari 2022](#) besproken. Kort voor de terinzagelegging heeft de commissie BWB op 9 mei 2023 een werkbezoek gebracht aan het Zomerhofkwartier op uitnodiging van de wijkraad, projectontwikkelaars Leyten/Stebru en Havensteder.

Het Zomerhofkwartier (ZOHO) wordt ontwikkeld als een levendig, gemengd en klimaatbestendige stadswijk nabij het stadscentrum en openbaar vervoer. Het bestemmingsplan voorziet in maximaal 600 woningen. Daarnaast zullen er in het gebied 24 zorgwoningen worden gerealiseerd. De ontwikkeling voorziet verder in een gemengd programma van 15.860 m² voor bedrijven, kantoren, een gemakswinkel, dienstverlening, horeca, een hotel, maatschappelijke voorzieningen, een woonzorg- en sportvoorzieningen. Verdichting vindt plaats in drie lagen: 'Lab' (maximaal 10 meter hoogte), 'Land' (hoogte 23 – 27 meter) en 'Stad' (hoogte 32 – 54 meter).

Op [9 april 2024](#) heeft de subcommissie bestemmingsplannen een hoorzitting gehouden over het bestemmingsplan; tijdens deze hoorzitting hebben 12 reclamanten hun zienswijze toegelicht.

3. Te bespreken stukken

- Raadsvoorstel over vaststelling Bestemmingsplan Zomerhofkwartier [24bb001745](#) d.d. 20 maart 2024 met bijlagen:
 - Bijlage 1, ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier ([24bb001735](#));
 - Bijlage 2, bijlagenbundel bij ontwerpbestemmingsplan ([24bb001736](#));
 - Bijlage 3, ongevraagd advies wijkraad Provenierswijk Agniesebuurt ([24bb001737](#));
 - Bijlage 4, reactie aan wijkraad Provenierswijk Agniesebuurt ([24bb001739](#));
 - Bijlage 5, geanonimiseerde zienswijzen ([24bb001740](#));
 - Bijlage 6, nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ([24bb001741](#));
 - Bijlage 7, afdoeningsvoorstel motie-Vonk e.a. over Onderzoek grenseffecten ZOHO-Agniesebuurt 23bb001341 ([24bb001742](#));
 - Bijlage 8, geactualiseerd bezonningsonderzoek ([24bb001743](#)).
- Raadsvoorstel over vaststelling Welstandsparagraaf van 8 november 2022 ([22bb007378](#)) met bijlagen:
 - Bijlage 1, welstandsparagraaf Zomerhofkwartier ([22bb007374](#));
 - Bijlage 2, rapportage inspraakreacties dd 11 oktober 2022 ([22bb007379](#));
 - Bijlage 3, inspraakreactie van Van der Eijk Beheer BV, 20 juli 2022 ([22bb007380](#)).

4. Mogelijke aandachtspunten

Zienswijzen

Het merendeel van het aantal zienswijzen is ingediend door omwonenden. Zij maken bezwaren tegen de voorgenomen bouwhoogten vanwege schaduwwerking, beperking van uitzicht, toekomstig windklimaat en verkeer. Verder zijn er zienswijzen ingediend door Havensteder, twee gevestigde bedrijven in de Zomerhofstraat die aangeven zorgen te hebben over parkeren en ontwikkelwensen van haar eigen panden en twee stichtingen die onder andere ingaan op cultuurhistorische waarden.

Advies wijkraad

Het advies van de wijkraad Provenierswijk-Agniesebuurt en de reactie van het college zijn bijgevoegd als bijlage 3 en 4 bij het raadsvoorstel.

Welstandsparagraaf

De commissie heeft de vaststelling van de Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier ([22bb007378](#)) in de procedurevergadering van 16 november 2022 aangehouden om tegelijkertijd met het bestemmingsplan te behandelen. Ook de bewonersvereniging Zelfbeheer, hoek Teilingerstraat heeft in brief [22bb007598](#) gevraagd de bespreking en vaststelling van de Welstandsparagraaf niet los te koppelen van die van het bestemmingsplan Zomerhofkwartier.

Reclamant 24 heeft ook een zienswijze ingediend op de Welstandsparagraaf. Het college geeft in het raadsvoorstel aan dat deze zienswijze zich niet richt op de geformuleerde welstandscriteria en daarom geen aanleiding geeft tot aanpassing van de Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier.

Geluid, windhinder, bezonning

Het windhinderonderzoek is bijgevoegd als bijlage 17 bij het ontwerpbestemmingsplan. Een geactualiseerd bezonningsonderzoek is bijgevoegd als bijlage 8. Na terinzagelegging is gebleken dat het eerder uitgevoerde onderzoek niet aan alle afwegingspunten van het Afwegingskader Bezonning ([21bb9150](#), [21bb011134](#)) voldoet. Het college is van mening dat dit aanvaardbaar is met oog op de belangen van de gebiedsontwikkeling.

Cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische verkenning Zomerhofkwartier ([20bb1894](#)) blijkt dat er een aantal beeldbepalende panden in het gebied aanwezig zijn.

Hoorzitting subcommissie bestemmingsplannen

Na afloop van de hoorzitting heeft de subcommissie geadviseerd over een aantal zienswijzen (zie het bij de stukken gevoegde advies van de subcommissie). Ten aanzien van een aantal zienswijzen die met name gaan over bezonning en bouwhoogte heeft de subcommissie niet geadviseerd en deze doorgeleid naar de politieke bespreking op 17 april.

Tijdens de hoorzitting op 9 april 2024 is toegezegd de vijf aanvullende onderzoeken die zijn uitgevoerd naar de commissie te sturen voorafgaand aan de politieke bespreking.

Na de hoorzitting is ambtelijk meegedeeld dat – naar aanleiding van de inspraak van reclamant 1 en 2 - vanuit juridisch oogpunt aanpassingen nodig zijn in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, en in het raadsvoorstel.

Afgestemd is dat de herziene nota zienswijzen, het herziene raadsvoorstel en een begeleidende wethoudersbrief op vrijdag 12 april a.s. 16.00 uur worden aangeleverd.

5. Financiële/ juridische consequenties

Er is een anterieure overeenkomst afgesloten, de kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de projectontwikkelaar. Daarnaast wordt er ontheffingsvergoeding ([23bb006798](#)) geheven waarmee gemeentelijke kosten zijn gedekt.

De gemeente Rotterdam vervult in deze een kaderstellende en toetsende rol.

6. Verdere procedure

Raadsbehandeling is voorzien op 25 april 2024. U kunt aangeven of u het als kort bespreekpunt of regulier debat wilt agenderen.