



**Gemeente
Rotterdam**

Bezoekadres: Stadhuis Coolsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: Gert Jan Nust
Telefoon: 06-10943936

Portefeuillehouder: Kurvers
Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: BS21/01292 21bb011896

Datum: B&W 5 oktober 2021

Betreft: Vaststelling Masterplan
Zomerhofkwartier

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Masterplan Zomerhofkwartier

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Tijdens de collegevergadering van 5 oktober 2021 heeft ons college het Masterplan voor de gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier vastgesteld.

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

In juli 2019 heeft wethouder Kurvers de commissie BWB geïnformeerd over de voorlopige gunning van de gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier aan het consortium Leyten/Stebru (19bb19026). In april 2020 is uw raad over de definitieve gunning geïnformeerd (20bb003613).

De belangrijkste bestuurlijke kaders voor deze ontwikkeling zijn:

- Woonvisie
- Collegeakkoord/programma

Toelichting:

Gebied

Het Zomerhofkwartier (ZOHO) is een voormalig bedrijventerrein uit de jaren '50, grenzend aan de vooroorlogse bebouwing van Rotterdam Noord en gelegen aan de rand van het centrum. ZOHO is een schakel tussen de oude stadswijken en het toekomstige gebiedsontwikkeling Pompenburg en het centrum.

Tender

In december 2017 hebben gemeente en Havensteder afspraken gemaakt over een gezamenlijke tender voor de gebiedsontwikkeling ZOHO. De ZOHOcitizens hebben in het opstellen van de Nota van Uitgangspunten een rol gehad en waren medebeoordelaar in het tenderproces.

In juli 2019 is de gebiedsontwikkeling voorlopig aan het consortium Leyten/Stebru gegund. De commissie BWB is op dezelfde dag over de voorlopige gunning van de tender geïnformeerd (19bb19026). In april 2020 heeft ons college ZOHO definitief gegund aan Leyten/Stebru (20bb003611) en is uw raad hierover geïnformeerd (20bb003613).

Programma

In totaal bestaat het bouwprogramma uit ca. 600 woningen en ca. 25.000 m² BVO niet woonprogramma (inclusief sportveld, gebouwd parkeren/mobiliteit hub) en de inrichting van het openbaar gebied.

Het woonprogramma omvat:

- de realisatie van ca. 600 woningen waarvan ongeveer 30% sociale huurwoningen en minimaal 20% middeldure huurwoningen, met een huurprijs van € 711,- tot € 1.000,- per maand (de eerste 15 jaar te indexeren met CPI+1%).
- minimaal 30% van het totale woonprogramma bestaat uit woningen groter dan 85 m² BVO
- 1400m² jongerenwoningen ten behoeve van de verhuur door Havensteder aan de Nico Adriaans Stichting.

50% van het kantoor/werkprogramma krijgt een gemaximeerde huurprijs om ruimte te bieden aan de huidige huurders.

Daarnaast bestaat de intentie tot ontwikkeling nieuwbouw Nico Adriaans Stichting (NAS) voor drugsverslaafde Rotterdammers.

Masterplan

In dit Masterplan wordt de nota van uitgangspunten die ten grondslag ligt aan de tender én de winnende inzending van de ontwikkelaar verder uitgewerkt zodat het Masterplan voor de totale looptijd van de gebiedsontwikkeling de uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling vastlegt.

In het Masterplan is vastgelegd welke gebouwen worden getransformeerd en welke gesloopt, de basis van het klimaat adaptieve watersysteem, de mobiliteitshub en de energievoorziening. Uitgangspunt in het plan is dat regenwater zoveel mogelijk wordt vastgehouden ten behoeve van de vegetatie op het dakpark dat in het plangebied gerealiseerd wordt. Het watersysteem kan een regenbui van 70 mm/uur opvangen en voldoet daarmee aan de nieuwste gemeentelijke eisen. Voor de energievoorziening is gekozen voor een Warmte/Koudeopslag (WKO) waardoor zowel verwarmd als gekoeld kan worden en waarmee ook hittestress wordt bestreden. Voor de piekvraag (warmte) wordt het project ook aangesloten op het warmtenet. Omdat ZOHO dicht bij het centrum en openbaar vervoer ligt wordt maximaal gebruik gemaakt van de mogelijkheden om een lagere parkeernorm toe te passen. In het project wordt een mobiliteitshub gerealiseerd waar diverse deelvervoermiddelen worden aangeboden,

van fietsen en bakfiets tot scooters en auto's. Onderzocht wordt nog in hoeverre dit concept ook een functie kan hebben voor de omringende wijk. Daarnaast bevat het Masterplan ook een schetsontwerp voor de buitenruimte dat de komende jaren in opdracht van de ontwikkelaar door de gemeente wordt uitgewerkt in voorlopige en definitieve ontwerpen van een Inrichtingsplan.

Onderdeel van het Masterplan is ook een beeldkwaliteitsplan. Deze wordt uitgewerkt in een welstandparagraaf waar toekomstige ontwerpen aan worden getoetst. De welstandparagraaf wordt ter besluitvorming voorgelegd aan uw raad waarna het een toetsingsdocument voor Welstand wordt.

Op het huidige maaiveld (de Lablaag) wordt naast wonen een mix aan (commerciële) voorzieningen gerealiseerd zoals horeca, de mobiliteitshub, de sportvoorziening, bedrijfsruimten en kantoren met zowel een commerciële als een sociale huur. Op de verdieping (de Landlaag) wordt een tweede maaiveld gerealiseerd waaraan voornamelijk wordt gewoond. De buitenruimte wordt onder andere gevormd door het dakpark dat middels een tribune met het Zomerhofplein (Lablaag) wordt verboden. De Stadslaag tot slot bestaat uit een aantal woongebouwen met een maximale hoogte van 50 meter. Het Masterplan geeft richtlijnen voor de verdere uitwerking hiervan, de onderlinge verhoudingen in hoogte, breedte en diepte en vormgeving.

Uitvoering

De ontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd tot aan de oplevering 2031. De eerste fase van 31 woningen in de Almondestraat wordt in 2022 gerealiseerd.

Participatie

Na de keuze voor het plan van de ontwikkelcombinatie Leyten/Stebru hebben in 2020 diverse bijeenkomsten met omwonenden en bedrijven plaatsgevonden waar eerst het winnende plan en later ook het Masterplan in concept zijn gepresenteerd en reacties zijn opgehaald. Ook zijn de plannen gepresenteerd in de wijkraad Agniesebuurt.

Belangrijke aandachtspunten die hieruit zijn voorgekomen zijn de zichtbaarheid van het plan en de plannenmakers in de buurt, aandacht voor meer groen in de buitenruimte en het beheer daarvan, behoud van de identiteit van ZOHO en zorgen ten aanzien van overlast in de bouwfase.

Dit Masterplan is op 5 juli jl. gepresenteerd aan de wijkraad Agniesebuurt. Tijdens deze presentatie zijn vanuit de wijkraad de volgende opmerkingen gemaakt welke als aandachtspunten in het verdere uitwerkingsproces worden meegenomen, inhoudelijk leiden deze niet tot aanpassingen in het Masterplan:

Bewoners van de Teilingerstraat hebben zorgen geuit ten aanzien van de bezonning, de ontwikkelaar heeft toegezegd hier in de uitwerking op terug te komen. Daarnaast zijn er met name opmerkingen gemaakt ten aanzien van de gewenste groene inrichting van het openbaar gebied.

Later dit jaar wordt in de bestaande bebouwing de ZOHO-hub geopend waardoor het plan en de plannenmakers nog zichtbaarder wordt/worden in de wijk (uiteeraard is dit mede afhankelijk van evt. coronamaatregelen). Bewoners en ondernemers kunnen dan nog makkelijker kennisnemen van en input leveren op de plannen. Met de ondernemers in het gebied en met name de ZOHOcitizens wordt gesproken over de oprichting van het ZOHO Beraad en de taken en verantwoordelijkheden die hier worden belegd. De ondernemers krijgen hiermee ook op onderdelen de mogelijkheid om mee te beslissen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Met de vaststelling van het Masterplan ontstaan geen nieuwe financiële consequenties.

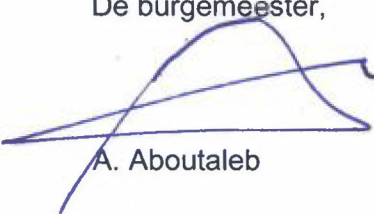
Voor de additionele beheer- en onderhoudskosten kan nog geen kostenraming worden gegeven. De exacte financiële consequenties kunnen in dit stadium van het project nog niet bepaald worden. Dat volgt tijdens de VO-fase. De beheerkosten kunnen daarom pas geraamd worden op basis van het voorlopig ontwerp. Deze raming kan vervolgens op basis van verdere planontwikkelingen en realisatie verder onderbouwd en geactualiseerd worden.

Conform de motie Sies (15bb009224) zullen dan ook de beheer- en onderhoudskosten (inclusief Schoon, Handhaving en Toezicht) voor het project duidelijk zijn.



De secretaris,
V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,



De burgemeester,
A. Aboutaleb

Bijlage(n):
Masterplan