



Zomerhofstraat 66
3032 CM ROTTERDAM
Tel. 010 - 466 15 34
Fax 010 - 467 73 81
E-mail info@hartman-zonen.nl
Website: www.hartman-zonen.nl

College van burgemeester en wethouders
Stadsontwikkeling/afdeling Bouw-en woningtoezicht
Team JZ
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Rotterdam, 28 september 2023

Betreft : Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning
NL.IMRO.0599.BP2203Zohokwart-on01; OMV.23.02.00248
Bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

Blad : 1/1

Geachte heer, mevrouw,

Wij hebben kennisgenomen van het ontwerp bestemmingsplan Zomerhofkwartier, met kenmerk NL.IMRO.0599.BP2203Zohokwart-on1 en/of OMV.23.02.00248.

Wij zijn een klein aannemersbedrijf dat al sinds 1941 gevestigd is op de Zomerhofstraat. Eerst - vanwege het bombardement- in een noodgebouw en vanaf 1964 op ons huidige adres, Zomerhofstraat 66. Wij maken voor het uitoefenen van ons bedrijf gebruik van minimaal 2 bedrijfsbussen (alsook 2 personenauto's). Deze bedrijfsbussen zijn cruciaal.

In het nieuwe ontwerp bestemmingsplan wordt het gebied autoluw gemaakt.

Wij worden in ons belang geschaad als ontwerpbestemmingsplan onverkort wordt overgenomen. Kunnen dan namelijk niet meer met onze bedrijfsbussen parkeren voor ons bedrijfspand, wat nu wel het geval is.

Zijn natuurlijk bereid -mits de gemeente daartoe bereid is- met U/gemeente te kijken naar passende praktische oplossing(en) om onze bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan weg te nemen cq in te trekken.

Zien graag Uw reactie tegemoet.

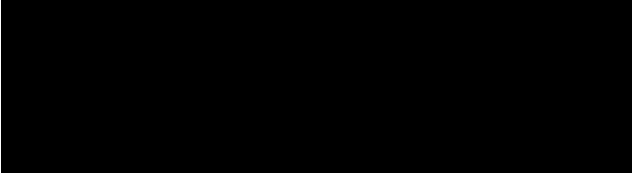
Deze brief/zienswijzen wordt U zowel per mail, alsook per post toegezonden.

Hoogachtend,

W. Hartman & Zonen BV

Nielsen Beheer BV

Zomerhofstraat 66
3032 CM ROTTERDAM



Aan:
College van B. en W.
Stadsontwikkeling
Afdeling Bouw-en Woningtoezicht
Team JZ
Postbus 6576
3003 AN ROTTERDAM

Rotterdam, 6 oktober 2023

Betreft : Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning
NL.IMRO.0599.BP2203Zohokwart-on01; OMV.23.02.00248
Bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

Blad : 1/3

Geachte heer, mevrouw,

Wij hebben kennisgenomen van het ontwerp bestemmingsplan Zomerhofkwartier, met kenmerk NL.IMRO.0599.BP2203Zohokwart-on1 en/of OMV.23.02.00248.

Wij zijn eigenaar van het pand Zomerhofstraat 66, 68 en Schoterboshof 19.

Zijn naar de voorlichtingsavond geweest op maandag 18 september 2023 op Teilingerstraat 130, waar de ontwerp bestemmingsplan werd gepresenteerd.

Het is ons nu duidelijk geworden dat ons pand direct op de scheiding van het ontwerp bestemmingsplan staat. De burens Leyten/Stebru (Zomerhofstraat 70) zijn wel meegenomen in ontwerp bestemmingsplan, wij niet (al zitten we aan elkaar vast).

Bij vragen op bovengenoemde avond kregen wij geen helder antwoord. De suggestie uit de zaal dat ontwerp bestemmingsplan is geschreven op het plan van Leyten/Stebru (eigenaar van het pand naast ons en ontwikkelaar ZoHo) werd door de aanwezige spreekster van de gemeente ontkent, ook de suggestie dat ons pand (geen grote partij) niet is meegenomen in ontwerpplan vanwege de snelheid (lastig om met kleine partijen te onderhandelen), werd ontkent.

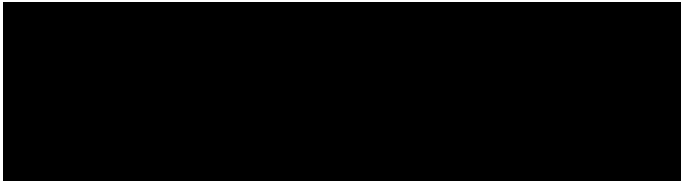
Snappen niet waarom dit stukje van de Zomerhofstraat niet is meegenomen in de plannen. Zijn tenslotte maar drie panden.

Hieronder geven wij aan dat wij ons terdege bij de gemeente hebben gemeld om mee te participeren in de plannen, maar dat wij dat niet terugzien in ontwerp bestemmingsplan;

Vanaf september 2020 is JP Projectontwikkeling samen met de eigenaren van Zomerhofstraat 56-68 op pad gegaan om te kijken of deze wederopbouw panden een toekomstbestendige invulling kunnen geven. Mede gezien de ontwikkeling van ZOHO, het Katshoekgebouw en de beoogde

Nielsen Beheer BV

Zomerhofstraat 66
3032 CM ROTTERDAM



Rotterdam, 6 oktober 2023

Betreft : Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning
NL.IMRO.0599.BP2203Zohokwart-on01; OMV.23.02.00248
Bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

Blad : 2/3

woontoren op de plek van de naastgelegen parkeergarage (schoterboshof), lijkt dit het juiste moment om aan te haken.

In april 2021 is de gemeente op de hoogte gesteld van de bereidheid van deze eigenaren om deze plek om te vormen tot een toekomstbestendig geheel, wat samenwerkt met de omliggende ontwikkelingen. Dit is verwerkt in de visie op het Katshoekgebouw en Schoterboshof.

Op 9 juni 2021 heeft de gemeente gereageerd op deze visie en hierin is gesuggereerd dat er op de panden van de Zomerhofstraat iets zou kunnen gebeuren.

In oktober 2022 heeft JP Projectontwikkeling voor de strook aan de Zomerhofstraat een visie gepresenteerd aan de gemeente, in reactie hierop in nog een aanvulling gedaan en die is in december met de gemeente gedeeld.

Uiteindelijk is deze complete visie wederom aan de gemeente gepresenteerd, met als reactie dat er zeker wat zou moeten kunnen op deze locatie, maar dat het nog niet de tijd is, wegens allerlei omstandigheden en onduidelijkheden over invullingen in de omgeving.

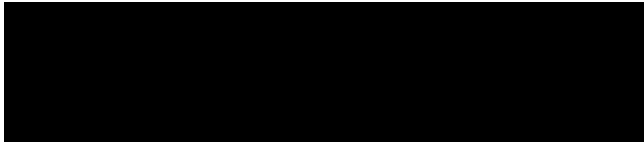
In de tussentijd is er vanuit deze zijde contact gezocht met de burens, en zodanig dat zowel de ontwikkelaars van ZOHO als ook Schoterboshof en Katshoek op de hoogte zijn van de aan de gemeente gepresenteerde visie.

Er is vanuit de ontwikkelaars van ZOHO of gemeente geen direct contact gezocht met de eigenaren, ook zijn de beoogde plannen op het direct naastgelegen perceel niet gedeeld. Uit het ontwerp bestemmingsplan moet nu opgemaakt worden dat er direct op de erfgrans een bouwhoogte van 50m is toegestaan.

Er is dus ook niet duidelijk in welke vorm er bedacht is te gaan bouwen op het naastgelegen perceel.

Nielsen Beheer BV

Zomerhofstraat 66
3032 CM ROTTERDAM



Rotterdam, 6 oktober 2023

Betreft : Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning
NL.IMRO.0599.BP2203Zohokwart-on01; OMV.23.02.00248
Bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

Blad : 3/3

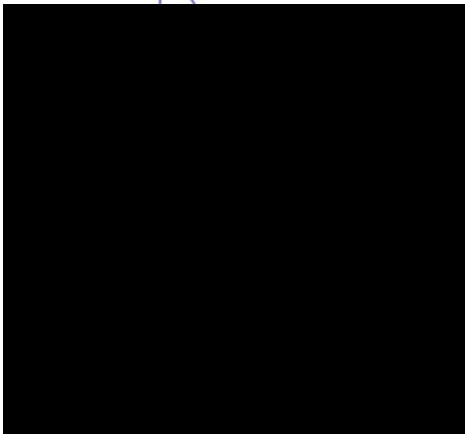
Dit heeft direct invloed op hetgeen er in de visie op de panden 56-66 neergelegd is. Graag zouden wij dan ook in gesprek gaan om te kijken hoe we e.e.a. op elkaar aan kunnen laten sluiten, zodat het toekomstbestendig maken van de panden 56-66 gegarandeerd kan worden.

Willen net als de gemeente een mooie Zomerhofstraat. Staan dus zeker open om meegenomen te worden in nieuwe bestemmingsplan en mee te denken.

Maken vooralsnog bezwaar tegen huidige ontwerp bestemmingsplan.

Zien graag Uw reactie tegemoet.

Deze brief/zienswijzen wordt U zowel per mail, alsook per post toegezonden.



Mondelinge zienswijze van [REDACTED] namens meerdere bewoners van woongebouw op de hoek Almondestraat / Zomerhofstraat, over ontwerpbestemmingsplan 'Zomerhofkwartier'. Afgenomen op 4 oktober 2023 door [REDACTED] (gemeente Rotterdam)

Algemeen

De reclamanten wonen in het woongebouw op de hoek Almondestraat/Zomerhofstraat. In algemene zin geven de reclamanten aan blij te zijn met de herontwikkeling van het gebied en in die zin ook niet tegen het bestemmingsplan te zijn. Er zijn echter wel zorgen over de impact op de omgeving ten aanzien van wind, bezonning, geluid en hittestress. Onderstaand worden deze punten uiteengezet. Verder willen de reclamanten graag meedoen met de verduurzamingsopgave van het gebied.

Wind

Er zijn zorgen over de luchtcirculatie die ontstaat vanwege de hoogbouw. In de Zomerhofstraat en Almondestraat is nu al sprake van windhinder. Het valt op dat de meetpunten in het onderzoek voornamelijk bij de nieuwbouw liggen, maar niet in de omgeving bij de bestaande woningen. Het is daarom niet duidelijk wat de impact van windhinder bij de bestaande woningen is.

Bezonning

Uit de bezonningsstudie valt op dat er veel aandacht is voor de Teilingerstraat, maar weinig aandacht/meetpunten in de Almondestraat. Er zijn ook geen meetpunten opgenomen bij de woningen van de reclamanten. Het is daardoor niet duidelijk wat de effecten van de nieuwbouw op de bezonning van de woning van de reclamanten zijn. De nieuwbouw op kavel 4.0 (32 m) gaat impact hebben op het tegenovergelegen pand. De bezonning gaat hier van 8 uur per dag naar 45 min per dag. De reclamanten verwachten dat er ook bij hun woningen een afname van bezonning is. Dit betekent minder licht in de appartementen, wat impact heeft op het woon- en leefklimaat maar ook op de groei van planten. Licht is belangrijk voor een fijn huis. Dit werkt ook in de verkoopbaarheid van het huis, een huis met weinig licht brengt minder op. Minder zon is ook beperkend voor de mogelijkheden voor zonnepanelen. Zonnepanelen zijn nu nog niet aanwezig, maar zijn mogelijk binnenkort wel aan de orde vanwege het verduurzamingspakket voor het wooncomplex. Het dak is de enige plek voor zonnepanelen.

Verder hebben de reclamanten opmerkingen over de beslisboom/argumentatie die de gemeente hanteert om af te wijken van de normen van het Afwegingskader bezonning.

- Proportionaliteit: er wordt gesteld dat de 600 nieuwe woningen opwegen tegen de verslechterde bezonning van 5 a 7 bestaande woningen. Dit is een valse voorstelling van zaken omdat de 600 nieuwe woningen niet allemaal nabij de 5 of 7 woningen met verslechtering komen, maar over een groter gebied. Dit is geen proportionele verdeling. De bezonningsstudie gaat slechts over 5 of 7 meetpunten, ook op locaties waar geen meetpunten in het onderzoek zitten zijn woningen waar mogelijk een verslechtering optreedt, dus het gaat om meer woningen dan de 7 meetpunten;
- Verdichtingsafweging: de bouw van ZoHo zou omwonenden allerlei voordelen opleveren, maar een deel van de voordelen is helemaal niet relevant voor de reclamanten, zoals de groene daken. Reclamanten profiteren slechts van een deel van de voordelen. De ontwikkeling is een soort fort, dat is leuk voor de toekomstige

bewoners, maar omwonenden hebben er niets aan. De 'voordelen' worden gebruikt als argumentatie om de ontwikkeling te onderbouwen, maar omwonenden hebben er minder profijt van. Er is nu bijvoorbeeld zicht op een binnentuin, er is al groen. Dat verdwijnt en daarvoor in de plaats komen daktuinen waar omwonenden niets aan hebben;

- Typologische afweging: er wordt gesteld dat het gebied onderdeel is van Rotterdam Noord, met een hoge bebouwingsdichtheid, wat een afname van bezonning zou rechtvaardigen. Het Zomerhofkwartier is onderdeel Agniesebuurt-Zuid, en heeft in de huidige situatie juist een lage bebouwingsdichtheid (sinds de oorlog). Door de ontwikkeling wordt het juist een gebied met een hoge dichtheid. Het argument dat er nu al sprake is van een hoge bebouwingsdichtheid gaat dus niet op.

Hittestress

Het kavel met de sociale huurwoningen (kavel 4.0?) is in het uiteindelijke ontwerp een stuk soberder vormgegeven dan de andere kavels. Er komt ook een stuk minder groen dan eerder aangegeven. Dit levert waarschijnlijk meer hittestress op vanwege alle verharding op deze locatie. Er is een toename van steen en beton ten opzichte van de huidige situatie met een tuin en groen. Hierdoor zal de omgeving warmer worden.

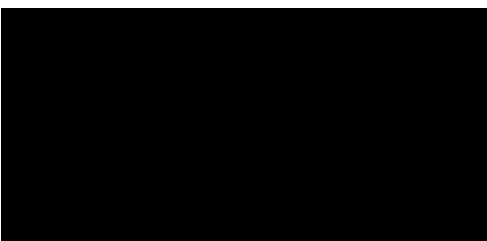
Geluid

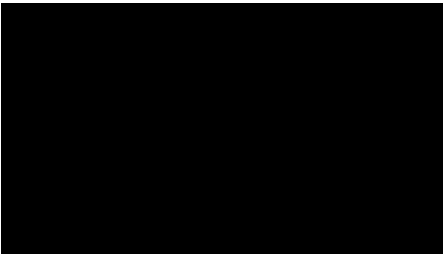
In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de plannen voor horeca en terrassen de eigen geluidsnormen (deels) overschrijden. Dit wordt gecompenseerd door het akoestisch klimaat in de nieuwbouwwoningen. Het is onduidelijk wat de impact van de nieuwe horeca en terrassen is op de bestaande woningen. Extra reden tot zorg is bouwtechnische kwaliteit van de woningen: deze zijn erg gehorig, er is weinig gevelisolatie vanwege enkel glas en de woningen hebben dunne muren. Bij overvliegende helikopters schudt het hele appartement bijvoorbeeld. Er is ook veel geluidoverlast van mensen op straat. Bestaande horeca zorgt nu al voor overlast (Mooie Boules).

Meedoen

Reclamanten willen graag meedoen met de verduurzamingsopgave. Als de omwonenden mee kunnen profiteren van deze opgave verhoogt dat het draagvlak voor de ontwikkeling van ZoHo. Als voorbeeld noemen de reclamanten een aansluiting op het warmtenet dat wordt aangelegd. Kavels 6.0 en 4.0 zijn nabij de reclamanten, het zou mooi zijn als onderzocht wordt of de reclamanten hier ook op aangesloten kunnen worden. Er zijn diverse verduurzaamingsprojecten vanuit de VVE waar veel geld naar toe gaat. Een ander voorbeeld is de huidige slechte isolatie. Indien die tegelijk met ontwikkeling van ZoHo aangepakt wordt verbetert het woon-en leefklimaat en de verkoopbaarheid, waarmee het draagvlak voor ZoHo ook hoger wordt.

De reclamanten:





CENTRAAL INFORMATIEBEHEER	
REG.NR.:	
- 9 OKT. 2023	
ROUTE:	KOPIE:

ons kenmerk

C00054618

behandeld door

[REDACTED]

onderwerp

Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan
Zomerhofkwartier

AANGETEKEND

Gemeente Rotterdam

T.a.v. [REDACTED]

BWT/Bestemmingsplannen

Postbus 6575

3002 AN ROTTERDAM

Rotterdam, 4 oktober 2023

Geachte mevrouw [REDACTED],

Namens de directie van Stichting Havensteder Rotterdam deel ik hierbij onze zienswijze op het projectbestemmingsplan Zomerhofkwartier te Rotterdam.

Wij zijn verheugd dat de planvorming voor het Zomerhofkwartier een volgende fase is ingegaan. Het Ontwerpbestemmingsplan voorziet in 175 sociale huurwoningen en 24 woningen voor de jongeren van de Nico Adriaan Stichting. In totaal bestaat het Zomerhofkwartier uit ruim 30% sociale woningbouw. Woningen waar al lange tijd met smart op gewacht wordt door een steeds groter wordende groep woningzoekenden. Woningen die bovendien integraal onderdeel zijn van de gebiedsontwikkeling, zowel qua positie als qua uitstraling. Hier wonen onze huurders net zo prachtig als de buurman/buurvrouw in een koopwoning.

Het bouwen van sociale huurwoningen is een financiële uitdaging. Zeker op binnenstedelijke locaties waarbij hoge kwaliteitseisen van toepassing zijn. Deze ontwikkelingen kosten bijna altijd meer dan er aan huuropbrengsten voor deze woningen binnenkomt. Het 'verlies' op de ontwikkeling en bouw van sociale huurwoningen wordt doorgaans 'goedgemaakt' door de verdiensten uit de verkoop van een ander, commercieel programma binnen een gezamenlijke ontwikkeling. In het Zomerhofkwartier is dat ook het geval. De opbrengsten uit het commerciële programma en de commerciële woningbouw, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, zijn nodig om het percentage van 30% sociale woningen en de maatschappelijke functie van de Nico Adriaan Stichting mogelijk te maken.

Er moet dus voldoende winstgevend programma zijn binnen een integrale ontwikkeling als het Zomerhofkwartier. De ruimtelijke vertaling van een fors stedelijk programma uit zich binnen deze ontwikkeling in een aantal hoogteaccenten. De locaties van de accenten zijn zorgvuldig gekozen door de dienst stedenbouw en essentieel voor het slagen van het project. Een van de hoogteaccenten bevindt zich aan de Teilingerstraat op de hoek met de Vijverhofstraat. Hier komt een complex waarin, naast een commercieel programma, ook 24 woningen voor de NAS, een dag- en nachtvoorziening en 75 van de 175 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Op dit moment staat hier een gebouw met 5 lagen.

Bewoners die tegenover wonen kijken in de huidige situatie uit op dit gebouw, niet eroverheen. In de toekomstige situatie wordt dit een hoger gebouw. Deze ontwikkeling is niet van invloed op het uitzicht - uitzicht op een gebouw blijft - maar wel van invloed op de bezonning, echter binnen de grenzen van het gemeentelijk beleid. Wij hebben begrepen dat vanuit deze groep omwonenden bezwaar wordt aangetekend en willen hier middels deze zienswijze op reageren.



We realiseren ons dat elke verandering in de woonomgeving lastig kan zijn. Daarom wordt er regelmatig met bewoners gesproken in het ZoHo beraad en zijn er op hun verzoek al wijzigingen doorgevoerd in het plan. Zo is de ingang van de NAS, op verzoek van omwonenden, verplaatst naar de Vijverhofstraat. De realisatie van het ontwerpbestemmingsplan is echter van essentieel belang voor het slagen van het project en de bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave om meer nieuwbouw te realiseren. Als Havensteder vragen wij u het algemene belang en het belang van de woningzoekenden in uw besluitvorming ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan mee te nemen. Wij hopen op een positieve uitkomst en hiermee over ongeveer vijf jaar een groot aantal nieuwe bewoners in dit gebied blij te kunnen maken met een betaalbare sociale huurwoning.

Namens de directie van Stichting Havensteder,

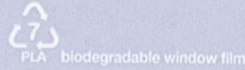
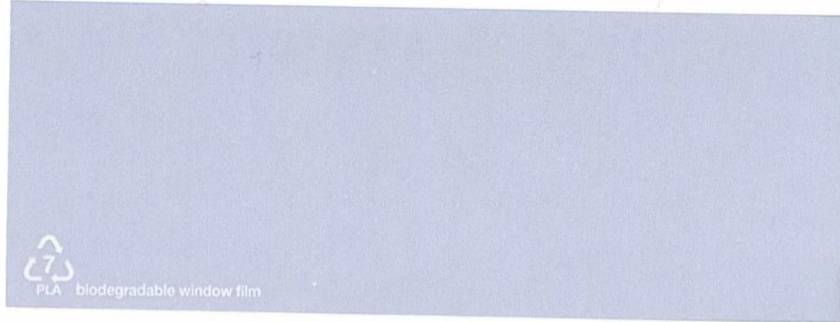
[Redacted signature]

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]



Procesmanagement: Beheer Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
- 9 OKT. 2023	
ROUTE:	KOPIE:



Postbus 1612 / 3000 BP Rotterdam
www.havensteder.nl

Stichting Havensteder
Scheepmakerspassage 3011VH ROTTERDAM The Netherlands

Frankering betaald



R Aangetekend

D-A-1

Gemeente Rotterdam
BWT/ Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002AN ROTTERDAM

3SJQWP8027503

Recommandé
NL



3SJQWP8027503

P2202

Procesmanagement: Beheer Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
- 9 OKT. 2023	
ROUTE:	KOPIE:

So

ons kenmerk

C00054618

uw kenmerk6

OMV.23.02.00248

onderwerp

Zienswijze Ontwerp Omgevingsvergunning
Zomerhofkwartier

Aan het college van burgemeester en wethouders
van Rotterdam
Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en
woningtoezicht/Team JZ
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Rotterdam, 11 oktober 2023

Geacht college,

Namens de directie van Stichting Havensteder Rotterdam deel ik hierbij onze zienswijze op de Ontwerp Omgevingsvergunning Zomerhofkwartier te Rotterdam.

Wij zijn verheugd dat de planvorming voor het Zomerhofkwartier een volgende fase is ingegaan. De Ontwerp Omgevingsvergunning is aangevraagd voor de eerste fase van de ontwikkeling van het Zomerhofkwartier. In deze fase worden 108 sociale huurwoningen voor Havensteder gerealiseerd, meer dan de helft van het totale aantal sociale huurwoningen binnen deze gebiedsontwikkeling.

Woningen waar al lange tijd met smart op gewacht wordt door een steeds groter wordende groep woningzoekenden. Woningen die bovendien integraal onderdeel zijn van de gebiedsontwikkeling, zowel qua positie als qua uitstraling. Wij zijn bijzonder te spreken over de uitwerking van deze sociale huurwoningen. De ZoHo thematiek van Lab-Land- en Stadslaag is mooi doorgevoerd in het blok met de woningen van Havensteder. Ten opzichte van de commerciële woningbouw is hierin geen onderscheid gemaakt. Hier wonen onze huurders net zo prachtig als de buurman/buurvrouw in een koopwoning.

Wij hopen op een spoedige vaststelling van bovengenoemde omgevingsvergunning zodat er binnenkort gestart kan worden met de bouw van deze 108 woningen. Daarmee maken wij straks een groot aantal nieuwe bewoners in dit gebied blij met een prachtige betaalbare sociale huurwoning.

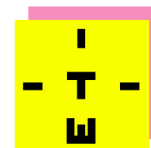
Met vriendelijke groet,

namens de directie van Stichting Havensteder



Positieve zienswijze ontwikkeling ZOHO oktober 2023

Directie TimeWindow



ZOHO is een prachtig gebied midden in Rotterdam. Om meerdere redenen is het gebied nu verkocht, ik was betrokken bij het tenderproces vanuit de ZOHO citizens. Nu ben ik actief in het ZOHO beraad en in een werkgroep over de toekomstige werkruimtes voor creatieven in ZOHO. Vanuit deze rollen en als liefhebber van ZOHO en de stad, leest u hier twee persoonlijke reacties mbt de ZOHO ontwikkeling:

1 - Betrokkenheid huidige ondernemers krijgt een goede aanzet:

Het gebied is door het gebruik van de creatieve sector in waarde gestegen; de creatieven hebben ZOHO gemaakt. Leyten / Stebru, als ontwikkelaar heeft het gebied gekocht onder de voorwaarde dat huidige creatieve ondernemers in het gebied kunnen blijven en dat er een aantal m2 vastgesteld is voor werkruimte.

(aantekening hierbij: voor elke stad die een rijk en divers kunstklimaat nastreeft, vind ik trouwens dat elke nieuwe gebiedsontwikkeling een mooi percentage werkruimte voor creatieven en kunstenaars moet bestemmen.)

Vanuit het ZOHOberaad hebben wij, ondernemers, een werkgroep opgericht en de opdracht ontvangen om binnen kaders de invulling van de werkruimtes zelf in te vullen. Op basis van eigen deskundigheid bepalen we de criteria en verdelingsvraagstukken voor de beschikbare ruimtes. Hierover ben ik enthousiast, want als dit proces verder goed verloopt dan geeft de samenwerking tussen ontwikkelaar en creatieven ruimte aan een hoog niveau van participatie en medezeggenschap. Wat *participatie* betekent, was even zoeken in de samenwerking in ZOHO, maar we zijn nu goed onderweg. Vanuit alle optimisme denk ik dat we een goed voorbeeld voor de stad kunnen zijn in relatie tot dit soort vraagstukken: hoe betrek ik bewoners en werkenden van het gebied bij de herontwikkeling ervan?

Wonen komt erbij

Ergens moeten we in Nederland bouwen, er is een woningtekort. Naar mijn mening mag en moet dat ook de hoogte in, maar gelukkig zijn de plannen van ZOHO niet alleen gericht op hoogbouw. Er ligt een plan dat veel facetten kent en kan bloeien door de diversiteit in functies voor wonen en werken en door een gemêleerde samenstelling. Als inhoudelijk alle duurzaamheid, sociale en creatieve ambities daadwerkelijk gerealiseerd worden, dan komt er een bijzonder stuk stad bij voor Rotterdam.

Wat is TimeWindow?

TimeWindow verbindt 50 individuele Rotterdamse (performance)kunstenaars en versterkt deze middels de community organisatie, en biedt de kunstensector tegelijkertijd een innovatieve organisatiestructuur voor inclusieve samenwerking. Onze doelstellingen liggen op materieel, inhoudelijk en maatschappelijk vlak. Deze willen we als gemeenschap via het ontwikkelen van collectieve strategieën bereiken om zodoende een duurzaam alternatief te zijn voor de competitieve logica die in de culturele sector de overhand heeft.



Op afspraak ontvangen wij u graag op één van onze vestigingen.
Een afspraak met beeldbellen hoort echter ook tot de mogelijkheden.

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
10 OKT. 2023	
ROUTE:	KOPIE:

AANTEKENEN

Gemeente Rotterdam
T.a.v. de directeur Stadsontwikkeling / BWT bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Dossiernummer:
2RD.7.23.051101

Telefoon:

Datum: 9 oktober 2023

Behandeld door:

E-mail: dossiergroep@das.nl **Fax:** 020-6914737
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zomerhof en gecoördineerde ontwerpomgevingsvergunning

Geachte dames en heren,

Namens mijn cliënt, Bewonersvereniging Zelfbeheer Teilingerstraat 21 t/m 35 en Agniesestraat 2 t/m8, gevestigd te Rotterdam aan de Teilingerstraat 25 (3032AP), in deze in persoon vertegenwoordigd door mevrouw [REDACTED] dien ik bij deze een zienswijze in tegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Zomerhofkwartier" (ofwel "ZOHO") (verder: het ontwerpplan) en tevens tegen de ontwerpomgevingsvergunning voor de activiteiten "bouwen", "uitrit aanleggen of veranderen" en "reclame" (verder: de ontwerpvergunning).

Beide ontwerpen liggen tot en met 12 oktober 2023 ter inzage zodat deze zienswijze tijdig is ingediend.

Cliënt legt u het navolgende voor met het verzoek daar bij de verdere besluitvorming rekening mee te houden.

Aan de overkant van de Teilingerstraat te Rotterdam zijn na de oorlog zogeheten 'wederopbouwpanen' gebouwd (kantoren) met een bouwhoogte van 14,5 meter, even hoog als de woningen van cliënt die tussen 1895 en 1905 zijn gebouwd. De projectontwikkelaar wil de wederopbouwpanen slopen en er op de hoek Teilingerstraat / Vijverhofstraat, tegenover het pand van cliënt, een toren van 47 meter hoog en ernaast een toren van 32 meter hoog (de verbeelding spreekt van een maximale hoogte van 45 meter) er voor in de plaats zetten.

Ten aanzien van de bezonning volgt uit het rapport dat als bijlage 16 deel uit maakt van de plantoelichting dat het aantal zonuren op de gevel van het pand van cliënt drastisch afneemt. Er wordt op een aantal meetpunten (zeker voor wat betreft de woningen aan de noordzijde van de Teilingerstraat) precies voldaan aan de norm van tenminste 2 zonuren per dag. Dat betreft ech-

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.

ter een minimumnorm. Daarmee is niet gezegd dat ook wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het Afwegingskader Bezoning (paragraaf 6.11.1 van de plantoelichting) biedt daarin geen afdoende antwoord omdat ook in dit Afwegingskader er van uit wordt gegaan dat minimaal 2 zonuren per dag in de nieuwe situatie betekent dat het bouwplan voldoet. Cliënt ziet daarin geen wezenlijke belangenafweging terug nu vaststaat dat het aantal zonuren ten opzicht van de huidige situatie drastisch vermindert en dus het woonklimaat van (de leden van) cliënt verslechtert.

Client stelt voor dat minimaal rekening wordt gehouden met de voor de naastgelegen "Provenierswijk" afgesproken zonnorm omdat die situatie geheel vergelijkbaar is met de situatie in de Teilingerstraat. Voorts zij erop gewezen dat de norm van minimaal 2 zonuren per dag afkomstig is uit de Rotterdamse Hoogbouwvisie, maar die visie is niet van toepassing op het gebied waarin de Teilingerstraat ligt.

Cliënt wijst er daarbij op dat in de Teilingerstraat sprake is van een dubbele rij beeldbepalende platanen. Niet is onderzocht wat het verlies van zon en licht voor de leefbaarheid van deze bomen betekent.

Ten aanzien van windhinder gaat cliënt er vanuit dat de hoogbouw die het ontwerpplan mogelijk maakt meer windhinder veroorzaakt dan uit de rapportage van Actiflow volgt. Ook uit die rapportage volgt echter dat ten aanzien van de zomersituatie de windhinder in de Zomerhofstraat en in de Vijverhofstraat tot een situatie leidt die als "slecht" gekwalificeerd moet worden. Opgemerkt wordt dat dat met het plaatsen van schermen kan worden ondervangen maar niet valt in te zien waarom met dergelijke maatregelen het effect van windhinder moet worden bestreden terwijl eis van een goede ruimtelijke ordening nu juist zou moeten zien op het voorkomen van windhinder door te voorzien in (aanmerkelijk) lagere bouwhoogten.

Tegen de achtergrond van het voorgaande vreest cliënt voor een onevenredige benadeling van het leefklimaat in de directe omgeving. De Teilingerstraat bestaat uit een fietsstrook waarop auto's te gast zijn en een groot plein. Dat plein wordt nu intensief gebruikt hetgeen bijdraagt aan de prettige sfeer. Zonder zon en met onevenredig veel windhinder zal het minder aantrekkelijk zijn om op het plein te verblijven, hetgeen nadelig is voor de sfeer in de omgeving. Die sfeer zal sowieso al onder druk komen te staan met de aanwezigheid van dominerende hoogbouw.

Ten aanzien van het parkeren volgt uit het rapport van Goudappel Coffeng (bijlage 6 bij de plantoelichting) dat het plan een parkeerbehoefte van 120 parkeerplaatsen oplevert. Daarbij is een reductie toegepast van 10% omdat op eigen terrein per vervallen autoparkeerplaats twee fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het is echter onduidelijk over hoeveel fietsparkeerplaatsen het concreet gaat. Het is evenmin duidelijk of in kwantitatieve zin wordt voldaan aan de fietsparkeernorm als bedoeld in bijlage 2 van het parkeerbeleid. Evenmin is duidelijk of het plan voorziet in de gehele parkeerbehoefte, niet enkel in de parkeerbehoefte die wordt veroorzaakt door de woonbestemming.

Voorts wordt het woonblok van cliënt als beeldbepalend voor de buurt getypeerd. De bebouwing aan de overzijde van de straat heeft volgens het vigerende bestemmingsplan dezelfde maximale bouwhoogte als het pand van cliënt, te weten 14,5 meter. Dat geeft de straat een evenwichtig en rustig beeld. Dat beeld wordt aanzienlijk verstoord door hoogbouw dat meer dan drie keer zo hoog kan worden.

Cliënt wijst er daarbij op dat door de Teilingerstraat de zogeheten brandgrens van mei 1940 loopt. Na het bombardement was er een kale vlakte die is bebouwd met "wederopbouwkantoren". De panden van de client zijn de enige panden aan de brandgrens in heel Rotterdam die nog in oorspronkelijke staat zijn van voor het bombardement. Het plein voor de panden in de

Teilingerstraat grenst aan de westkant aan het rijksmonument de Hofbogen en onmiddellijk om de hoek aan de Vijverhofstraat het historische hofje Vrouwe Groenveld Liefdesgesticht, grenzend aan het zelfde binnenterrein als de panden van cliënt.

Hoogbouw op deze voor Rotterdam unieke plek verstoort deze locatie volledig en verdringt respectloos deze monumentale locatie.

Juist het pand tegenover het pand van cliënt is een zeer monumentwaardig glazen gebouw dat uniek is voor de wederopbouwarchitectuur van direct na de Tweede Wereldoorlog. Dit pand zou met de realisatie van hetgeen het ontwerpplan mogelijk maakt gesloopt worden. Cliënt is in het bezit van een onafhankelijke cultuurhistorische verkenning van Wijnand Galema die de unieke monumentale kwaliteit van dit gebouw benoemt. Aan de Rijksdienst voor monumenten is door cliënt de monumentenstatus aangevraagd voor het glazen gebouw. Het glazen gebouw is daarop toegevoegd aan de lijst van te onderzoeken objecten.

Naast dit glazen gebouw staat een kantoor-/bedrijfspan van eveneens 14,5 meter hoog. Dit pand, dat geen monumentale waarde heeft, zou ook gesloopt worden en vervangen worden door een veel hogere toren. Ook tegen deze achtergrond wenst cliënt te benadrukken dat het straatbeeld behouden dient te blijven dan dat de maximale hoogte 14,5 meter dient te blijven.

Cliënt wijst er tevens op dat indien het bestemmingsplan niet voorziet in 600 woningen maar in maximaal 550 woningen als ook vermeld in de officiële bekendmaking, de huidige maximale bouwhoogte in en rond de Teilingerstraat gehandhaafd kan blijven. Stedenbouwkundig is het ook een optie om de bouwhoogten aan de stadkant richting Zomerhofstraat, grenzend aan de Hofpleinlijn aan te passen.

Cliënt wijst ook op de Nota van uitgangspunten, voor de tender, waarin op pagina 27 (zie bijlage) in een tekening is vastgelegd is dat uitgangspunt is dat de bouwhoogte in de Teilingerstraat gelijk zou blijven en zou oplopen richting centrum. Zonder argumentatie heeft de projectontwikkelaar er nu voor gekozen om de hoogbouw te plannen aan de Teilingerstraat.

Ten slotte wenst cliënt nog te wijzen op het volgende.

Bij eerdere behandeling door de gemeenteraad van de voorgenomen bouwplannen in de Teilingerstraat, is er door de vereniging aan de raad gevraagd om de plannen aan te passen vanwege de cultuurhistorische waarde van de buurt, die ernstig verstoord raakt door de hoogbouw. De gemeenteraad heeft de zorg hierover onderschreven en daarover unaniem een motie aangenomen. (zie bijlage). Tot grote verbazing van client is het bestemmingsplan daaraan niet aangepast.

Cliënt heeft principiële bezwaren tegen de gekozen werkwijze. Deze manier van werken, waarbij burgers, maar ook de gemeenteraad buiten spel worden gezet bij bestemmingsplannen; waar de projectontwikkelaar het achteraf als het ware het bestemmingsplan maakt dat past bij zijn belangen en zijn bouwplan, waarna de gemeenteraad achteraf alleen nog maar ja mag zeggen. Deze werkwijze wordt in Nederland steeds meer gewoonte. Alle principes van de wet ruimtelijke ordening worden genegeerd en uitsluitend de belangen van de projectontwikkelaar tellen nog. En die belangen zijn niet noodzakelijkerwijs gelijk aan de belangen van bewoners en gebruikers.

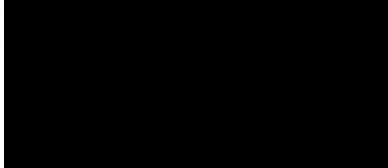
Aangezien het voorgaande naar het oordeel van cliënt ertoe moet leiden dat het ontwerpplan met zijn huidige inhoud niet kan worden vastgesteld, geldt dit tevens voor de ontwerpvergunning die dan logischerwijs eveneens niet kan worden verleend.



Cliënt verzoekt uw raad en college om het voorgaande bij de verdere beoordeling te betrekken en het ontwerpplan niet vast te stellen en de ontwerpvergunning niet te verlenen.


Met vriendelijke groet,

DAS



Bijlagen:

- * 0 3 2018 12 05-NvU-ZOHO-DEF 5-12-2018 tender uitgangspunten pdf
- * MOTIE Onderzoek grenseffecten ZOHO - Agniesebuurt (1) pdf



Gebiedsontwikkeling
Zomerhofkwartier

Nota van
Uitgangspunten

5 december 2018

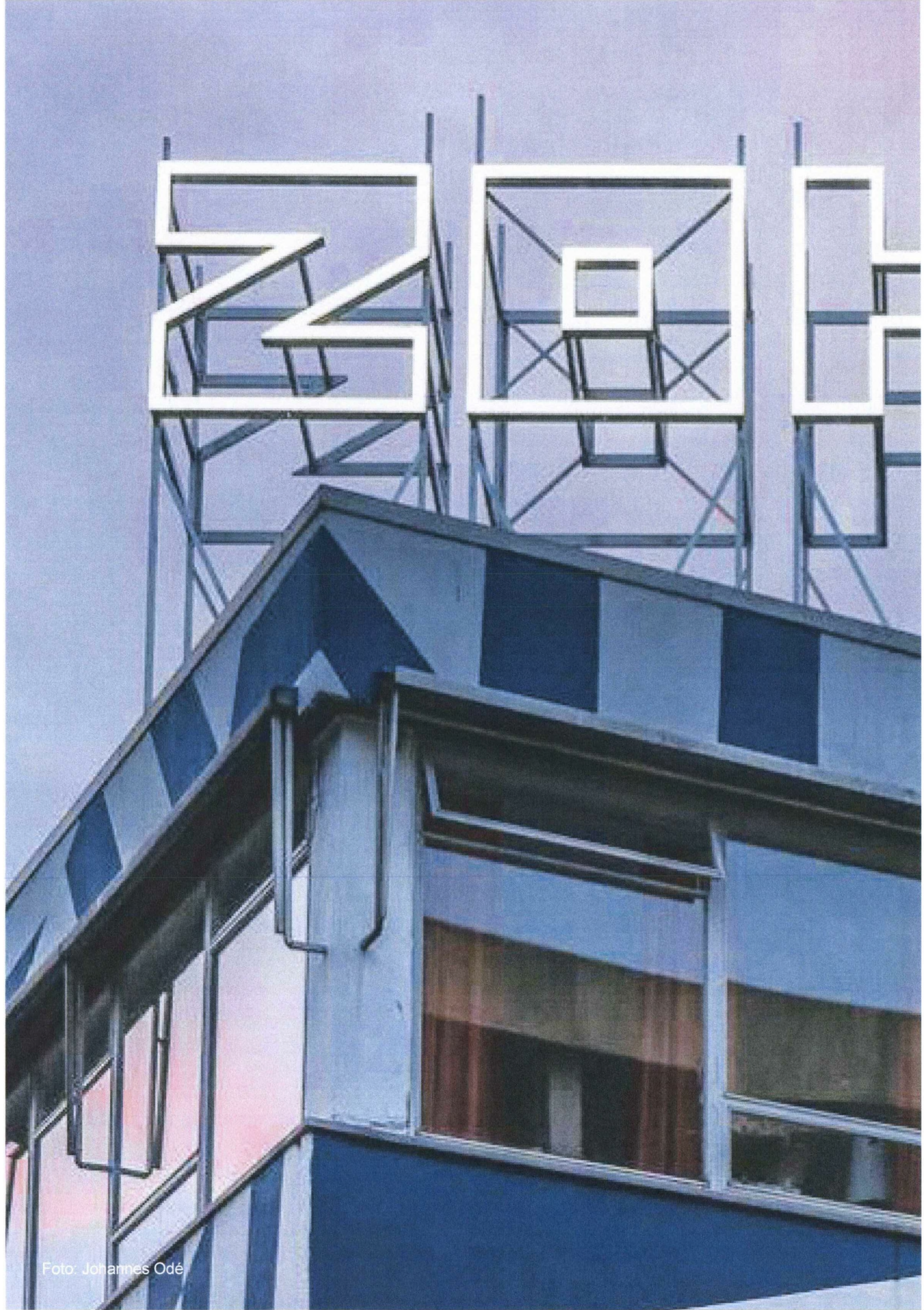


Foto: Johannes Odé

Inhoud

Inleiding 5

**DEEL 1
AMBITIES** 9

Ruimtelijke ambitie11

Programmatische ambitie15

Resilience ambitie.....19

**DEEL 2
RANDVOORWAARDEN** 23

Ruimtelijke randvoorwaarden 25

Programmatische randvoorwaarden 31

Resilience randvoorwaarden..... 35

Colofon 39



**HET
ECHTE
WERK**



WELKOM
IN HET

OMERHOF

Kwartier

OPENING ZOHO 26 JUNI

Inleiding

Woningcorporatie Havensteder, Gemeente Rotterdam en ZOHOcitizens werken intensief samen aan de gebiedsontwikkeling van het Zomerhofkwartier (ZOHO). Dat moet een gemengd stedelijke stadswijk worden die Rotterdam-Noord en de binnenstad met elkaar verbindt en de stad verrijkt. Deze nota toont de ruimtelijke en programmatische condities voor de verkoop.

Om deze gebiedsontwikkeling voor elkaar te krijgen, starten we (Havensteder en gemeente Rotterdam) een gezamenlijke verkoopprocedure. Die zal leiden tot de selectie van één consortium dat het gebied koopt. We zoeken een samenwerkingsgericht, multidisciplinair en gecommiteerd consortium dat hart heeft voor het Zomerhofkwartier en de opgave. De inhoud van deze nota is mede gebaseerd op een marktconsultatie. De rode draad in de opgave is dat de herontwikkeling van toegevoegde waarde voor de stad is.

Belangrijke partner in dit verkoopproces is ook ZOHOcitizens; een ondernemerscollectief in het Zomerhofkwartier dat erg betrokken is bij het gebied. ZOHOcitizens vindt vijf principes leidend voor de toekomst van het Zomerhofkwartier: experimenteel, betrokken, duurzaam, gemixt en verbonden. We onderschrijven deze principes en hebben ze verwerkt in deze nota.

Opgave

Het Zomerhofkwartier is een binnenstedelijk, kleinschalig bedrijventerrein in de Rotterdamse wijk Agniesebuurt. Het gebied grenst aan de binnenstad en de stadswijken van Rotterdam-Noord. De opgave is de gebiedsontwikkeling van dit creatieve bedrijventerrein tot een stedelijk, aantrekkelijk en duurzaam woon-/werkgebied. Het gaat in totaal om circa 67.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo).

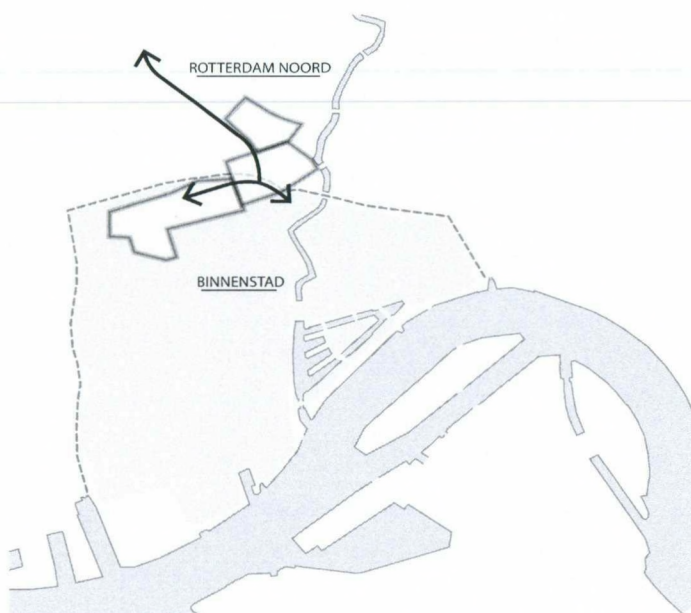
In de aanloop naar de gebiedstransformatie hebben we de afgelopen jaren ingezet op een slow-urbanism aanpak, waarin de gebruikers van het gebied de ruimte kregen initiatieven te ontplooiën. De aanstaande gebiedsontwikkeling luidt een volgende fase in. De identiteit en authenticiteit zijn een leidend principe in de aankomende ontwikkeling. Daarmee willen we de couleur locale die daarmee samenhangt ook na herontwikkeling behouden.

Ontwikkelingen in de omgeving

In de omgeving van het Zomerhofkwartier zijn verschillende ontwikkelingen gaande:

- verdichting van het Rotterdam Central District;
- herontwikkeling van Pompenburg naar een hoogstedelijk gebied;
- transformatie en verdichting van het Katshoek gebouw, inclusief parkeergarage;
- verkoop en herontwikkeling Hofbogen.

Zij hebben veel impact op de relatie tussen de binnenstad en Rotterdam-Noord. Het nu nog geïsoleerd gelegen Zomerhofkwartier zal in de toekomst door de toevoeging van een kwalitatieve buitenruimte en aantrekkelijk programma in de omgeving, sterk verbonden zijn met de binnenstad.



Zomerhofkwartier in overgangsgedebied tussen stadswijken en binnenstad

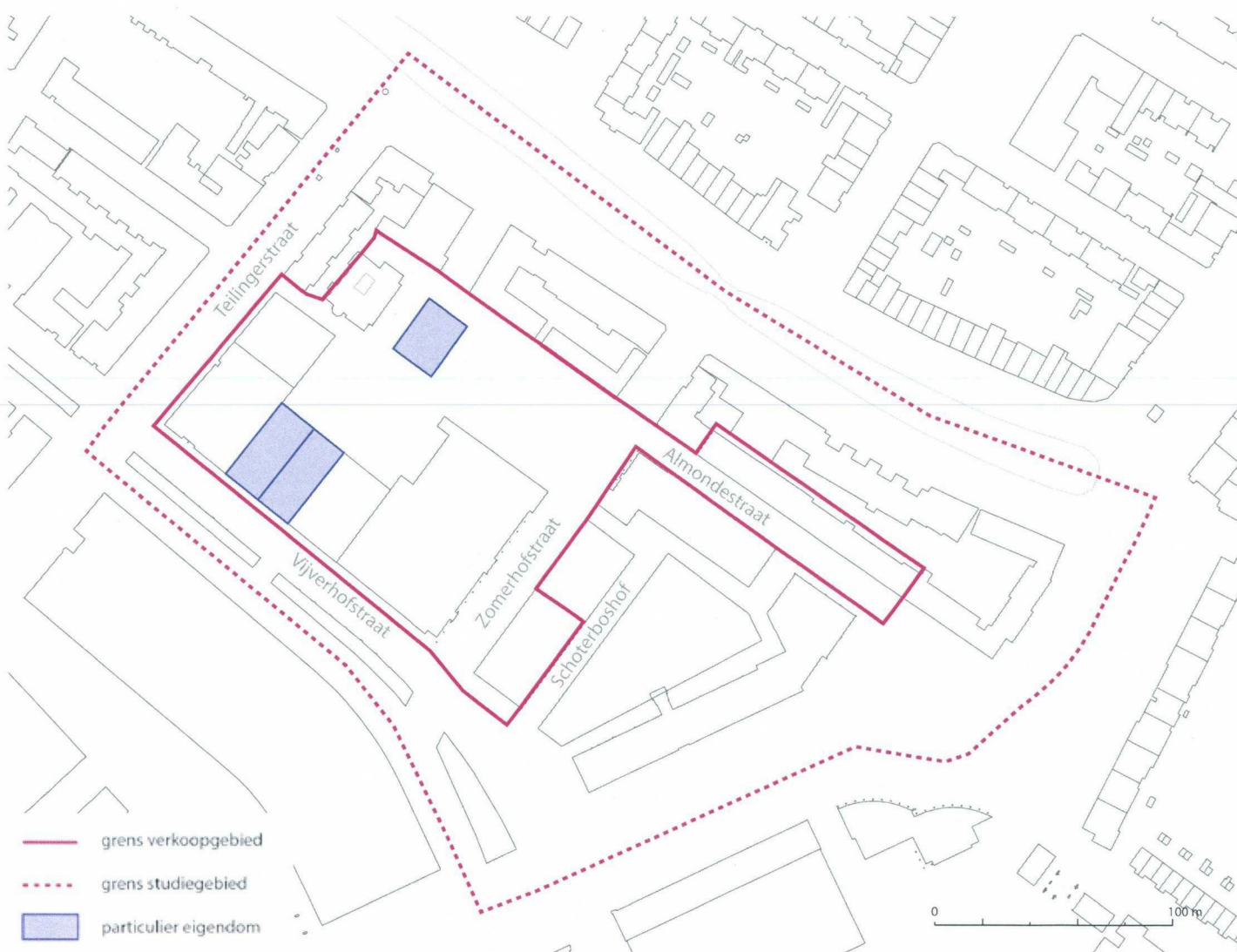


Stedenbouwkundige verkenning naar samenhang in ontwik

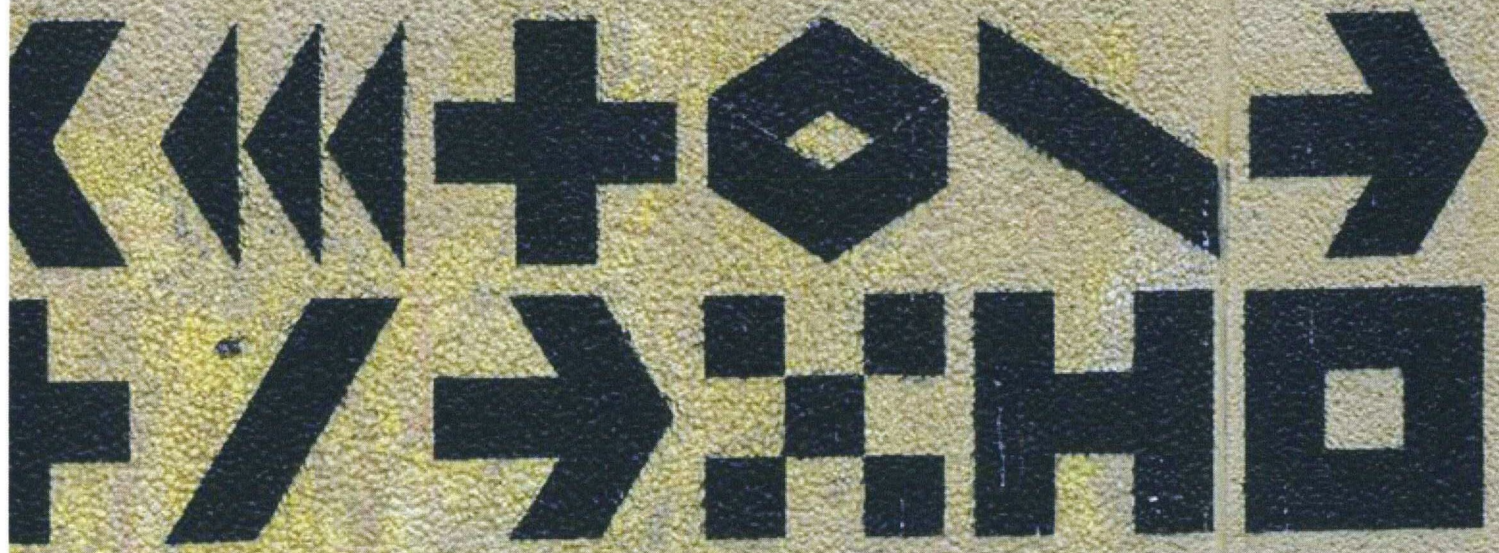
Om Rotterdam Noord en de binnenstad beter met elkaar te verbinden worden deze ontwikkelingen, ruimtelijk en programmatisch, in samenhang bekeken zodat dit stadsdeel in de toekomst veel beter leesbaar en aantrekkelijk wordt. De voorwaarden daarvoor zijn onderdeel van deze nota.

Plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Vijverhofstraat, Teilingerstraat, Almondestraat, Zomerhofstraat en Schoterboshof. Het studiegebied is groter. Voor dit studiegebied zijn visie en aanbevelingen gewenst.



Begrenzing plangebied



RUIMTELIJK



PROGRAMMA



RESILIENCE

DEEL 1

AMBITIES

Het karakter en de eigenheid van het Zomerhofkwartier zijn leidend voor de inzet van de gebiedsontwikkeling. Het naoorlogse Zomerhofkwartier verandert voortdurend. Deze ‘vrije ruimte’ heeft een uniek en ongedwongen gebied opgeleverd met typisch Rotterdamse eigenschappen: divers, creatief, met een rauw randje. De toekomstige gebiedsontwikkeling moet die eigenschappen ruimte geven. Wat daarvoor nodig is en wat onze ambities voor het toekomstige Zomerhofkwartier zijn leest u in dit eerste deel.

Het Zomerhofkwartier is een plek waar de handen uit de mouwen gestoken worden en waar veel ruimte is om te experimenteren. Een plek waar nieuwe ideeën echt uitgevoerd kunnen worden.

Het bombardement

Het Zomerhofkwartier vertegenwoordigt een bijzonder hoofdstuk in de ontwikkeling van het naoorlogse Rotterdam. Als op 14 mei 1940 de Rotterdamse binnenstad wordt getroffen door het bombardement, gaat ook het gebied achter het Hofpleinstation in rook op. Van de dan zo levendige negentiende-eeuwse stadswijk (nu Zomerhofkwartier) met een mix van wonen, werken, uitgaan en kleine bedrijvigheid blijft weinig over. Het gebied ligt op de rand van de brandgrens: langs de Noordsingel, Almondestraat en Teilingerstraat blijven enkele panden overeind.

Noodpanden en schaalvergroting

Na het puinruimen worden in het gebied noodpanden gebouwd voor bedrijven uit de vernielde binnenstad. In de jaren vijftig en zestig worden deze vervangen door permanente bedrijfspanden.

De Heer Bokelweg werd in die periode gezien als onderdeel van een toekomstige stedelijke ontsluitingsstructuur: het Rotte-tracé. Dat zou de binnenstad met de snelweg verbinden. Anticiperend hierop werd door de plannenmakers van de wederopbouw een schaalvergroting in het gebied geïntroduceerd. In functie, schaal en bouwstijl werd aansluiting gezocht bij de (Cityvorming van de) Schiekade en Coolsingel. Dit levert grote gebouwen met stedelijke functies op, zoals het Akragon, Technikon

en Katshoek. Het Zomerhofkwartier zelf kreeg de bestemming bedrijvenkwartier. In de jaren zeventig stuitte deze stedelijke verkeersstructuur op groot verzet. Daardoor is de schaalvergroting niet doorgegaan. In de stadsvernieuwingsperiode werden op kleine schaal woningen gebouwd, volgens de bestaande stedenbouwkundige structuur. De bedrijvigheid nam af en steeds meer panden raakten leeg en in verval.

Nieuwe energie

Havensteder kocht het vastgoed rond 2006 om het gebied te herontwikkelen, wat door de crisis stagneerde. Rond 2010 bracht een slow-urbanism aanpak nieuwe energie in het Zomerhofkwartier. De leegstaande bedrijfsgebouwen boden ruimte aan creatief ondernemerschap. Die ontwikkeling is de basis voor de identiteit van het Zomerhofkwartier van vandaag de dag.

Ruimte voor experiment

Het Zomerhofkwartier is zodoende geen doorsnee stadswijk, maar een gebied waarin de afgelopen jaren flink is geëxperimenteerd, rond woon- en werkvormen, maar ook in de openbare ruimte. Die experimenteerruimte kenmerkt de identiteit van het Zomerhofkwartier en zien we graag terug in de gebiedsontwikkeling; fysiek en in het ontwikkelproces of beheer.

Bij die gebiedsontwikkeling zijn de pijlers voor ons: ruimte, programma en resiliënce. Wij zien het toekomstige Zomerhofkwartier als een gemengde stadswijk met aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis van de wijk en met veel ruimte voor experiment en innovatie, rond wonen, werken, klimaatadaptatie en sociale samenhang.



verbonden daklandschap | groene daken | community



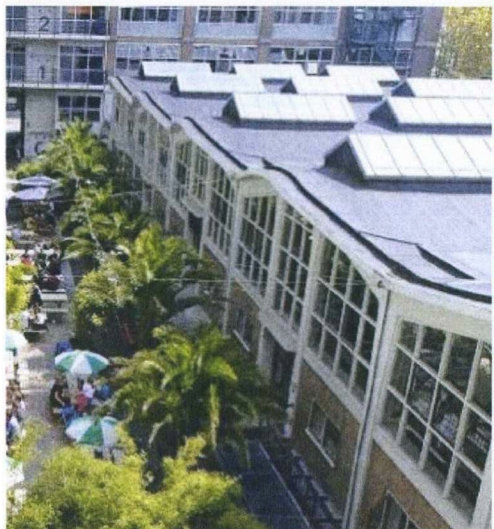
dakprogramma | toegankelijkheid



CPO | daken | groen | community



groene leefomgeving | CPO





RUIMTELIJK

Ruimtelijke ambitie

Het Zomerhofkwartier is de schakel tussen de Rotterdamse binnenstad en de stadswijken van Rotterdam-Noord. Het Zomerhofkwartier is niet alleen maar een doorvoergebied, maar vooral ook een gebied met een authentiek karakter, waar het prettig is om te wonen, te werken en te zijn. In onze ruimtelijke ambitie voor het Zomerhofkwartier draait het om verbondenheid, eigenheid en verblijfskwaliteit.

Het huidige Zomerhofkwartier ligt centraal, op de route tussen de binnenstad en de stadswijken in Rotterdam-Noord. Er lopen bijvoorbeeld belangrijke stedelijke fietsroutes langs en door het gebied. Verder wordt het Zomerhofkwartier nu al omringd door bijzondere stedelijke structuren en kwaliteiten, zoals de Hofbogen met haar bedrijvigheid, het groen en de rust van de Noordsingel en de lommerrijke Teilingerstraat. In het nieuwe Zomerhofkwartier moeten deze kwaliteiten zeker bewaard blijven.

Verbonden met omgeving

Een aantal doorgaande routes in het gebied, zoals de Vijverhofstraat, Teilingerstraat en de Zomerhofstraat zijn bepalend voor de leesbaarheid van de stad en oriëntatie in het gebied. Ze verbinden de locatie met de omliggende stad. Dit betekent dat hier heldere profielen, ondersteund door een stevige boomstructuur, gerealiseerd moeten worden.

Eigenheid van de plek

Het verhaal van het Zomerhofkwartier zie je terug in de gebouwde omgeving. De randen van het gebied, de Noordsingel, de Teilingerstraat en Almondestraat, hebben nog het karakter van het eind negentiende-eeuwse Rotterdam. De wederopbouwfase heeft geresulteerd in de kleinschalige bedrijvigheid in het hart en grootstedelijke voorzieningen langs de rand, bijvoorbeeld aan de Heer Bokelweg. De eigenheid van

het gebied willen we bewaren door bewuste keuzes rond hergebruik en bij nieuwbouw aandacht te hebben voor de elementen die daaraan bijdragen, zoals de korrelgrootte, variatie in bouwhoogte en aantrekkelijke plinten.

Hergebruik

Hergebruik van een deel van de bestaande bebouwing is een belangrijk uitgangspunt bij de herontwikkeling van het Zomerhofkwartier. Daarmee kunnen de toekomstige partijen het verhaal en de geschiedenis van het Zomerhofkwartier aan een nieuwe generatie Rotterdammers doorvertellen.

Nieuwbouw

Maar alleen inzetten op hergebruik is niet voldoende; er is ook nieuwbouw nodig. Die voegt dan een nieuwe tijdslaag toe aan de bestaande. Bij de herontwikkeling van het Zomerhofkwartier staan drie ruimtelijke elementen centraal:

- *Korrelgrootte*

Toepassing van de middelgrote korrel die de wederopbouwfase van het Zomerhofkwartier kenmerkt, vormt de basis voor nieuwbouw. Deze korrelgrootte is een intermediair tussen de grootstedelijke schaal van de binnenstad en de kleinschaligheid van de veelal vooroorlogse stadsstructuur van de omliggende stadswijken.

- *Variatie in bouwhoogte*

De bouwhoogte in het Zomerhofkwartier varieert van twee tot zes lagen. Het vormt de 'Rotterdamse laag' die ook in de toekomst herkenbaar is.

- *Aantrekkelijke plinten*

De plint is bepalend voor de kwaliteit op straat. De plint markeert de overgang van het gebouw naar de openbare ruimte en zorgt voor levendigheid in de straat. Interactie tussen de openbare ruimte, de plint en de bovenliggende verdiepingen bevordert de aantrekkelijkheid en levendigheid van een gebied.



openbare ruimte | groen | sportfaciliteiten



openbare ruimte | groen | sportfaciliteiten | speelvoorziening



openbare ruimte | groen | sportfaciliteiten



groene daken | verbindingen op niveau | ontmoetingsplek



ruimte voor sport in openbare ruimte | ontmoetingsplek



verblijfskwaliteit



openbare ruimte | groen | sportfaciliteiten | speelvoorziening



groenstructuur | sport in openbare ruimte



groene daken | ontmoeten



Aantrekkelijke verblijfskwaliteit

Het toekomstige Zomerhofkwartier heeft een aantrekkelijke buitenruimte die uitnodigt voor een langer verblijf, die goed verbonden is met de omliggende kwaliteiten en die ontmoeting stimuleert. De inrichting van de buitenruimte is rijk aan groen, gevarieerd en klimaatbestendig. Drie elementen dragen bij aan een aantrekkelijke verblijfskwaliteit:

Groen

Groen draagt in belangrijke mate bij aan de leefkwaliteit, in ruimtelijk, ecologisch en in klimatologisch opzicht. Behalve in de openbare buitenruimte is groen ook op bouwblokniveau belangrijk, in de vorm van groene binnenterreinen, groene daken en/of groene gevels. De ambitie is om 25 procent van het oppervlak van het bouwblok een groene invulling te geven.

Comfort

Voor een prettige verblijfskwaliteit en aantrekkelijke woon-/werkomgeving zijn een goede bezonning, een gunstig windklimaat, geluid en uitzicht belangrijk.

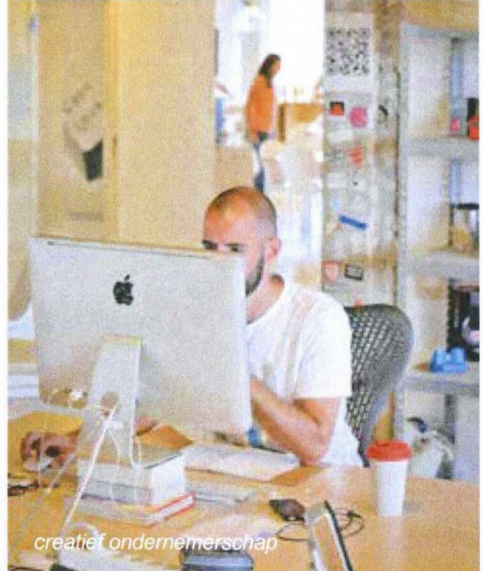
Multifunctionele daken

Met de verdichting neemt de druk op de ruimte in de stad steeds verder toe. Daken dragen steeds meer bij aan de leefomgeving. Door functies te combineren wordt schaarse ruimte optimaal benut en wordt de stad tegelijkertijd aantrekkelijker.

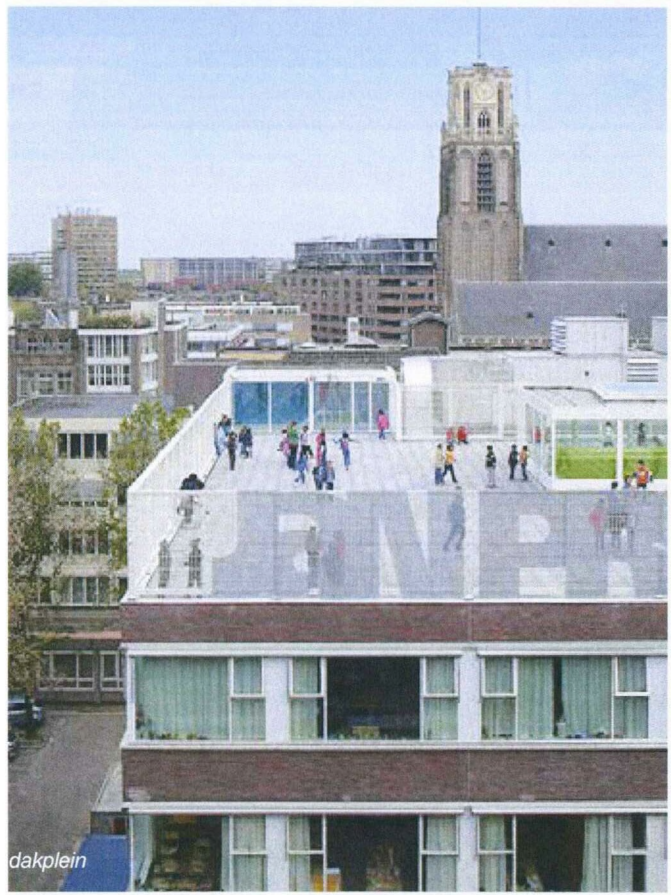
Naast openbare ruimte op maaiveld dragen ook het daklandschap en het groen op verdiepingen in het Zomerhofkwartier bij aan de aantrekkelijkheid van het gebied.



sportdak



creatief ondernemerschap



dakplein



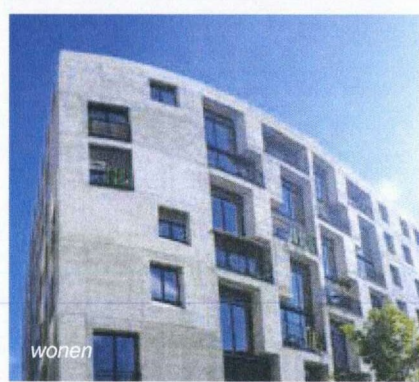
ontmoeten | sport in openbare ruimte



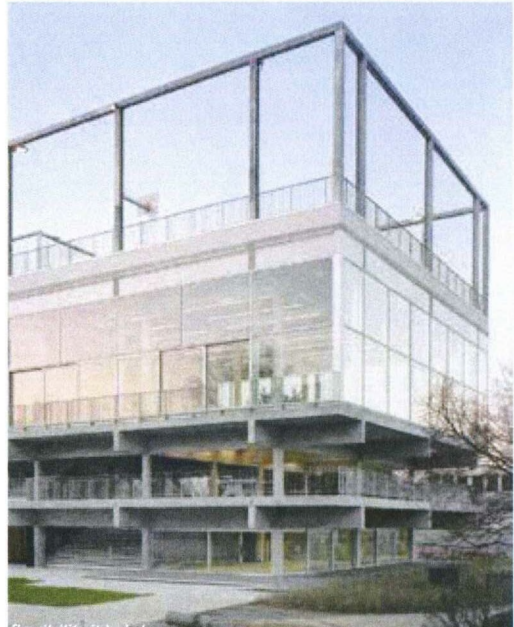
wonen | ontmoeten | buitenruimte



wonen | ontmoeten | buitenruimte | CPO



wonen



flexibiliteit | dakprogramma



creatief ondernemerschap | routes op niveau | interactie en samenspel verschillende programma's



PROGRAMMA

Programmatische ambitie

De stad wordt al lang niet meer gezien als functionele stapeling waarin wonen, werken en ontspannen zich gescheiden van elkaar ruimtelijk manifesteren. De grenzen tussen functies vervagen en vragen om andere ruimtelijke keuzes. Het huidige creatieve ondernemerschap wordt versterkt met woonprogramma. Het nieuwe programma is divers en gemengd en bestaat uit wonen, werken, horeca, detailhandel, dienstverlening en ondersteunende, maatschappelijke voorzieningen. Juist het samenspel hiertussen draagt bij aan een levendige en vitale stadswijk. Hoe wij dat zien, zetten we in dit hoofdstuk uiteen.

Met de komst van het creatieve ondernemerschap in de leegstaande bedrijfsruimten is het Zomerhofkwartier getransformeerd van monofunctioneel bedrijventerrein naar een interessant en verrassend stedelijk gebied. Toch is er nog veel te doen om van dit gebied de aantrekkelijke en vitale stadswijk te maken die ons voor ogen staat. Het Zomerhofkwartier moet een gemengd stedelijk gebied worden, gericht op wonen en werken.

Programma's

Er zijn veel nieuwe woningen nodig. Het totale woonprogramma beslaat straks circa 80 procent van het totaalprogramma, het niet-woonprogramma circa 20 procent. Dat laatste kan bestaan uit een commercieel programma, met daarnaast ruimte voor overig programma zoals horeca, detailhandel, zorgwoningen, dienstverlening en/of een hotel.

Een groter totaalprogramma is toegestaan mits dit toekomt aan het niet-woonprogramma én het de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

Het samenspel van de verschillende programmaonderdelen en de interactie ertussen dragen bij aan een vitaal en aantrekkelijk gemengd stedelijk gebied.

Wonen

Nieuwbouw draagt bij aan een aantrekkelijk Zomerhofkwartier. Als er meer bewoners zijn, is er meer levendigheid en ook meer veiligheid op straat, ook in de avonduren. De beoogde woonsfeer in het Zomerhofkwartier is dynamisch stedelijk. Diversiteit is daarbij belangrijk. Er moet gebouwd worden voor: jongeren, starters en settlers, gezinnen en ouderen. Het woningbouwprogramma in het Zomerhofkwartier is:

- *Inclusief*

Wonen in de stad is populair. Wonen in het Zomerhofkwartier blijft bereikbaar voor mensen met verschillende inkomens.

- *Divers*

Een vitale wijk biedt huisvesting aan verschillende doelgroepen. Een gevarieerd woningaanbod met verschillende woning typologieën, woninggrootten, diverse woonvormen en verschillende processen van totstandkoming van individuele woonwensen draagt hieraan bij.

Partijen wordt gevraagd na te denken over de toekomstbestendigheid en flexibiliteit van dit programma en te kunnen inspelen op toekomstige veranderingen in doelgroep en of woonwensen.

Werken

Steeds meer werkgelegenheid vindt weer plaats in de stad. De nabijheid van de binnenstad en Rotterdam Centraal Station en kwalitatieve openbare ruimte



community



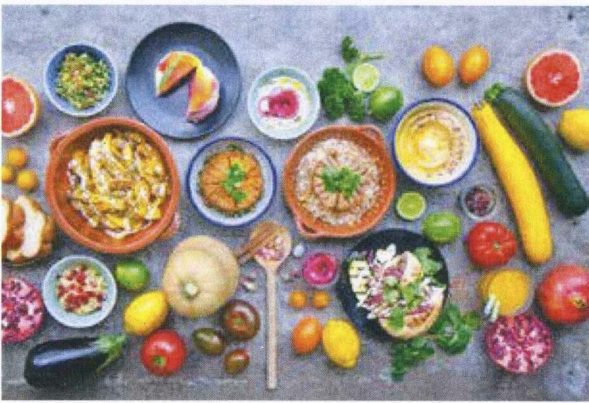
Klimaatadaptatie | regentuin



creatief ondernemerschap



pers



ontmoeten | community



innovatie en experiment



voorzien in de toekomst de potentiële economische vitaliteit van het Zomerhofkwartier. En grotere bedrijvigheid komt het verblijfsklimaat in het gebied ten goede. De volgende elementen kenmerken straks de bedrijvigheid in het Zomerhofkwartier:

- *Couleur locale*

Het karakter van het Zomerhofkwartier wordt vooral gevormd door de kleinschalige en creatieve bedrijvigheid van ondernemers in de zakelijke dienstverlening en makers in de creatieve industrie. Dit creatieve ondernemerschap en de 'couleur locale' die daarmee samenhangt, willen we in het toekomstige gebied behouden.

- *Innovatieve werkvormen*

Het Zomerhofkwartier biedt van oudsher ruimte aan kleinschalige bedrijvigheid. Niet alleen de negentiende-eeuwse stadswijk, maar ook het naoorlogse Zomerhofkwartier bood ruimte aan makers. Recent hebben makers en creatievelingen het gebied herondekt. De bijzondere werkgebouw-typologieën die in de wederopbouw tot stand zijn gekomen, blijken flexibel in gebruik en geschikt voor de hedendaagse bedrijvigheid, bijvoorbeeld de bedrijfspanden voor coöperaties en verschillende bedrijfsverzamelgebouwen. In het verlengde hiervan zoeken we vernieuwende manieren en typologieën om nieuwe manieren van werken te integreren in het gebied.

De juiste mix

Behalve wonen en werken dragen ook horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke- en/of zorgfuncties bij aan een gemengd en aantrekkelijk woon-werkgebied. Ook mobiliteit is een belangrijk aandachtsgebied.

Zorgwoningen

De Nico Adriaan Stichting (NAS) is verantwoordelijk voor de opvang van kwetsbare burgers uit Rotterdam. De stichting heeft momenteel een vestiging op de Vijverhofstraat. Daar is het bedrijfsbureau en de dag- en nachtopvang. De haalbaarheid van dit programma als onderdeel van de herontwikkeling wordt nog onderzocht. Mogelijk wordt in de volgende fase van de tender gevraagd een voorziening voor de NAS in het programma op te nemen. Dit programma zal in dat geval onderdeel uitmaken van het 'overige' programma.

Mobiliteit

Steeds meer stadsbewoners hebben geen auto. Ze prefereren het gebruik van het openbaar vervoer of de fiets. Dat vraagt een andere benadering op het gebied van mobiliteit.

De centrale ligging van het Zomerhofkwartier, met het Centraal Station op tien minuten loopafstand, biedt veel perspectief. Het autogebruik staat niet meer centraal in het denken over mobiliteit. De introductie van een 'flexibele' parkeernorm door de gemeente stimuleert om anders na te denken over mobiliteit.

Flexibiliteit en toekomstbestendigheid

De vraag naar functies en voorzieningen kan gaandeweg veranderen. Daarom is het belangrijk dat gebouwen eenvoudig aan te passen zijn. Consortia doen er daarom goed aan om nu al voor te sorteren op de eisen die bij de verschillende functies horen.



klimaatadaptatie | kwalitatieve openbare ruimte | groen | ontmoeting



groene toepassingen in bouwblok



groen dak | ecologie | community | verbonden daken



groen dak | ecologie



inclusief | community



groen dak | ecologie



groene toepassingen in bouwblok



ontmoeting | water | weg



groene toepassingen in bouwblok | groen dak



RESILIENCE

Resilience ambitie

Voor het toekomstige Zomerhofkwartier gaan gebiedsontwikkeling en de ontwikkeling van een veerkrachtige en toekomstbestendige stad, zoals beoogd met de Rotterdamse Resilientstrategie, samen op. Ons staat een weerbaar, veerkrachtig en toekomstbestendig Zomerhofkwartier voor ogen. In dit hoofdstuk laten we zien wat wij daarom belangrijk vinden rond sociale samenhang, klimaatbestendigheid en energietransitie in het gebied.

Onze ambitie is dat het toekomstige Zomerhofkwartier kan inspelen op de veranderingen waar we als maatschappij voor staan. Dat is niet nieuw voor het Zomerhofkwartier. Het gebied heeft zichzelf al verschillende keren opnieuw uitgevonden en aangepast aan een nieuwe context. Zo onderscheidt het Zomerhofkwartier zich al op thema's als betrokkenheid van de gebruikers en klimaatbestendigheid. Van de consortia verwachten we een integrale benadering om te komen tot een veerkrachtig Zomerhofkwartier. In de basis bestaat die uit een:

- 1 evenwichtige samenleving
- 2 klimaatbestendige leefomgeving
- 3 succesvolle energietransitie

Evenwichtige samenleving

Het Zomerhofkwartier heeft een hechte 'community'; de sociale samenhang is groot en de gebruikers zijn betrokken bij elkaar en bij het gebied. Zelforganisatie is een belangrijke kracht in de ontwikkeling van het Zomerhofkwartier, nu en in de toekomst.

Wij zien die kwaliteiten graag terug in de nieuwe aanpak van het Zomerhofkwartier, zowel in het ontwikkelproces als ook na realisatie. Bewoners, ondernemers, publieke organisaties kunnen straks samen bijdragen aan 'hun' wijk en die vormgeven. Het stimuleren van betrokkenheid van de (toekomstige) gebruikers staat daarin centraal.

De volgende elementen zijn belangrijk in het toekomstige Zomerhofkwartier:

Diversiteit in eigenaarschap

Er is een sterke correlatie tussen eigenaarschap en (langetermijn)betrokkenheid bij het gebied. Dit vraagt aandacht voor diversiteit in eigenaarschap; in het ontwikkelproces en na realisatie.

Zeggenschap

Na realisatie wordt betrokkenheid gestimuleerd door gebruikers van het gebied blijvend zeggenschap te geven over hun leefomgeving.

Inclusief

Een duurzame veerkrachtige wijk heeft een gevarieerde samenstelling en is voor diverse groepen toegankelijk en aantrekkelijk, voor wonen en werken. Inwoners moeten rond beide thema's kunnen starten en carrière kunnen maken.

Adaptief

Een robuuste gebiedsontwikkeling anticipeert op veranderingen tijdens het proces en kan bijsturen met het behoud van het doel en de visie. Het is in staat mee te bewegen met kansen die zich voordoen.

Participatie omgeving

Niet alleen de toekomstige gebruikers, maar ook de huidige gebruikers van het Zomerhofkwartier en de directe omgeving worden in de ontwikkelfase bij de plannen betrokken.

Klimaatbestendige leefomgeving

Een klimaatbestendige aanpak is een integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Zo draagt het bijvoorbeeld ook bij aan de ruimtelijke en programmatische ambities. Rotterdam heeft hoge ambities voor de waterhuishouding



luchtpark



regentuin



luchtsingel



dakakker



ZOHO binnenstebuiten



regentuin



waterplein



dakakker



luchtpark



luchtpark

in de stad. Vanuit onder andere de Rotterdam Resilience Strategy en de Rotterdamse Adaptatie Strategie stuurt de gemeente sterk op het aanpassingsvermogen van de stedelijke omgeving op de veranderingen van het klimaat. De klimaatbestendigheid in Rotterdam is dan ook een belangrijk aspect in de stedelijke ontwikkeling. Rotterdam heeft een aantal toonaangevende oplossingen ontwikkeld, zoals het Waterplein Benthemplein en de Regentuin, waar bij regen een aantal vijvers ontstaan. Het is niet toevallig dat die in de directe omgeving van het Zomerhofkwartier zijn; in de Agniesebuurt staat klimaatbestendigheid al enkele jaren centraal. De ontwikkeling van het Zomerhofkwartier biedt kansen om het terrein klimaatbestendiger in te richten.

Onze ambities daarvoor zijn:

Hemelwater opvangen en bergen

Het Zomerhofkwartier is een dichtbebouwd, stenig gebied met weinig openbare ruimte en groen. Bij hevige buien kan wateroverlast op straat, in achtertuinen of kelders ontstaan, omdat het water moeilijker weg kan. Het aantal extreme regenbuien neemt toe en daarom heeft de wijk extra waterbergingscapaciteit nodig; de capaciteit van het open water van de Noordsingel is bij extreme neerslag onvoldoende. Door de neerslag op te vangen waar hij valt, vermindert de kans op wateroverlast. Regenwater opvangen, bergen en hergebruiken zijn maatregelen om beter met regenwater om te gaan in het gebied en het weer als grondstof te gebruiken zijn daarom noodzakelijk.

Droogte

Op termijn worden langere periodes van droogte en hogere temperaturen verwacht. Dit is van invloed op de grondwaterpeilen en kan leiden tot een afname in de waterkwaliteit en schade aan de gebouwde omgeving

en flora en fauna veroorzaken. De grondwaterstand mag door de ontwikkeling niet te laag worden en de grondwaterstand moet goed zijn voor het groen, de infrastructuur en de bebouwing.

Hitte

Op termijn worden langere periodes van droogte en hogere temperaturen verwacht. De warmte wordt door de hoge bebouwingsdichtheid en stenige buitenruimte langer vastgehouden. Beschikbaar kaartmateriaal laat zien dat de gevoelstemperatuur van het Zomerhofkwartier in warme periodes hoger is dan in andere delen van de stad. Dit wordt ervaren als een afname in het thermisch comfort, heeft een negatieve invloed op gezondheid en welbevinden en heeft brengt schade aan flora en fauna. Het verkoelend effect van groen en blauw in de huidige situatie is zeer beperkt. Met de gebiedsontwikkeling mag het hitte-effect niet toenemen en wordt afname met 1 graad Celsius geambieerd.

Ecologie

Planten en dieren hebben behoefte aan continuïteit in hun netwerken. Die netwerken doorkruisen de stad en verbinden haar met het ommeland. De kansen die er in het Zomerhofkwartier liggen om dergelijke verbindingen te maken of te ondersteunen moeten worden benut. Dit betekent aandacht bij de ontwikkeling van zowel buitenruimte als bebouwing.

Succesvolle energietransitie

De energietransitie is een van de hoofdpijlers in de duurzaamheidsambities van Rotterdam. In het Zomerhofkwartier richten we ons op bijna energieneutrale gebouwen (BENG), in combinatie met gebruik van het restwarmtenet.



DEEL 2

RANDVOORWAARDEN

De beschreven ambities kunnen op verschillende manieren worden gerealiseerd. Een aantal onderdelen zijn daarin onmisbaar. In dit tweede deel van de nota leest u per pijler wat daarbij randvoorwaardelijk wordt gesteld. De randvoorwaarden variëren van aard. In een aantal gevallen zijn ze gekwantificeerd. In andere gevallen worden de doelen randvoorwaardelijk gesteld en wordt de wijze waarop u daartoe komt overgelaten aan de inzichten van de deelnemers.





RUIMTELIJK

Ruimtelijke randvoorwaarden

Verbonden met de omgeving

- Een goede aansluiting op de stedenbouwkundige structuur op stedelijk niveau vraagt aandacht voor een aantal lange lijnen en continuïteit. De bomenstructuur draagt bij aan de leesbaarheid. Vijverhofstraat en Zomerhofstraat hebben een stevige, doorgaande boomstructuur.
- Een fijnmazig weefsel voor voetgangers en fietsers in het gebied verbetert de doorwaadbaarheid van het gebied en de aansluiting op de omgeving. Dit betekent een verbinding tussen de Almondestraat en de Agniesestraat en een verbinding tussen de Vijverhofstraat en de Noordsingel, parallel aan Zomerhofstraat. De exacte ligging van deze routes is aan de consortia. De verbindingen worden ondersteund met groen.

Eigenheid van de plek

- Langs de Vijverhofstraat, Teilingerstraat en Zomerhofstraat zijn uiterst te bebouwen rooilijnen vastgelegd. Deze mogen niet worden overschreden. Bebouwing mag wel terugliggen ten opzichte van deze rooilijn.
- Dat geldt niet voor de hoekpunten (Vijverhofstraat/Teilingerstraat en Vijverhofstraat/Zomerhofstraat). Hier moet op de rooilijn worden gebouwd. Dat versterkt de aansluiting op de omgeving. Deze hoeken markeren het gebied.

Hergebruik

- Zet in op hergebruik van bestaande gebouwen.
- De beeldbepalende objecten uit de cultuurhistorische verkenning maken deel uit van het verhaal over het toekomstige Zomerhofkwartier.
- Zorg dat de historische gelaagdheid (van de negentiende eeuw tot het heden) zichtbaar blijft.
- Houd de wederopbouwarchitectuur als prominente laag zichtbaar.

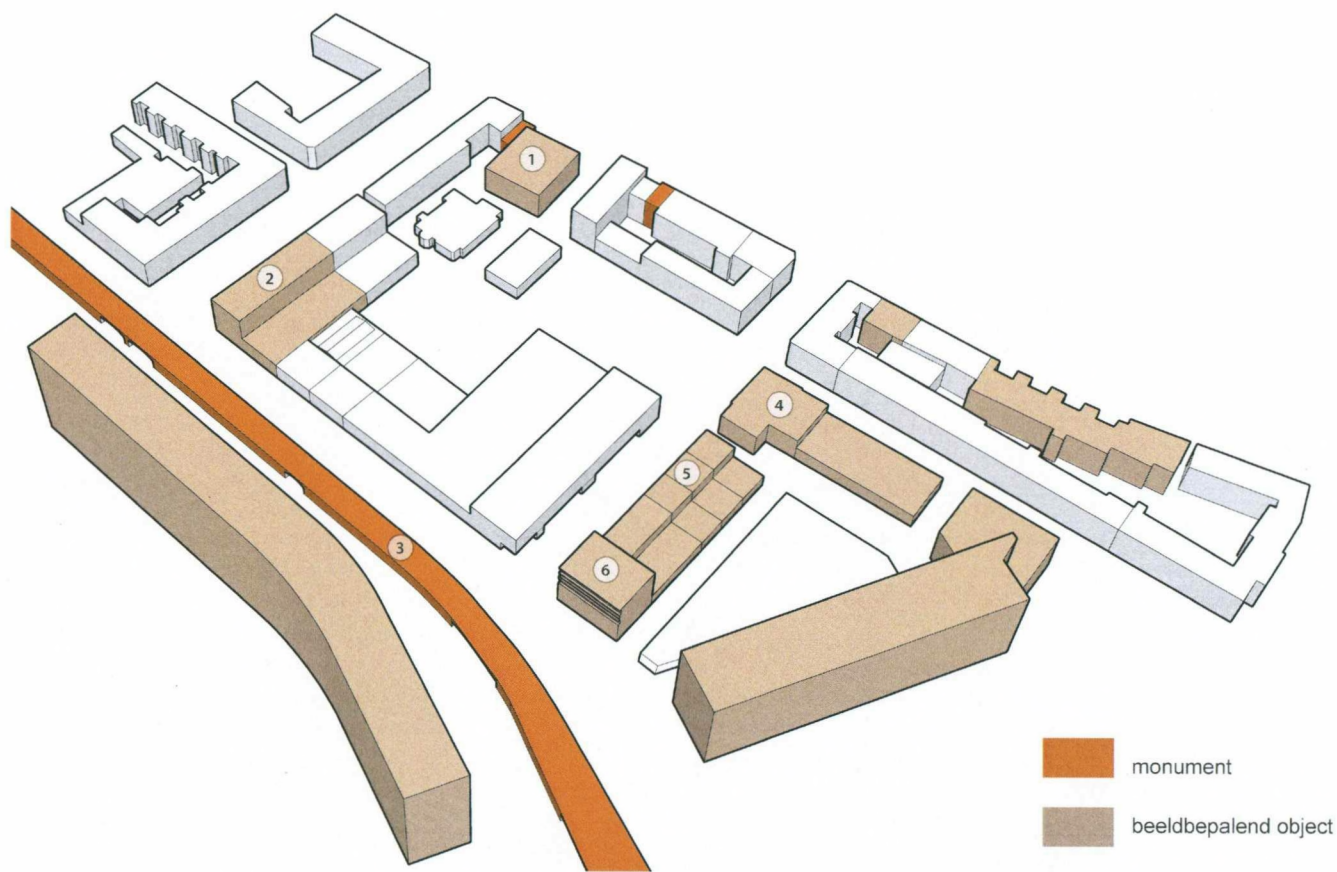
Nieuwbouw

- *Korrelgrootte*
 - De middelgrote korrel is niet breder dan dertig à veertig meter.
 - De toegepaste korrelgrootte is gevarieerd.
 - De pandsgewijze opbouw komt hierin tot uiting.
 - De korrel waarborgt de menselijke maat in het gebied, waardoor de gebouwen sterk verbonden zijn met de plek.
- *Variatie in bouwhoogte*
 - De 'Rotterdamse laag', die varieert van twee tot zes verdiepingen, blijft herkenbaar.
 - De nieuwbouw zal hier incidenteel bovenuit kunnen steken tot ten hoogste 50 meter.
 - De bebouwing aan de Almondestraat bedraagt maximaal 4 bouwlagen.

Algemene randvoorwaarden

Aantrekkelijke en uitnodigende plinten

- Flexibiliteit; plinten moeten multifunctioneel gebruikt kunnen worden.
- Transparante plint; gebruik transparant glas.
- De plint moet een royale verdiepingshoogte van minimaal vier meter netto hebben.
- Voldoende entrees (voordeuren aan straat) op de begane grond.
- De programmatische invulling van de plint is verscheiden en bestaat uit zowel woon- als niet-woonprogramma. Langs stedelijke routes ligt een grotere nadruk op niet-woonprogramma in de plint.
- Bij woningen is het uitgangspunt: voordeuren en entrees liggen zo veel mogelijk aan de straat en zijn zichtbaar in het straatbeeld.
- Technische ruimten en installaties ten behoeve van energie- en nutsvoorzieningen zijn op vanzelfsprekende wijze onderdeel van het gebouw. Ze vormen geen beperking voor het functioneren van de plint en vormen geen visuele belemmering in het straatbeeld.



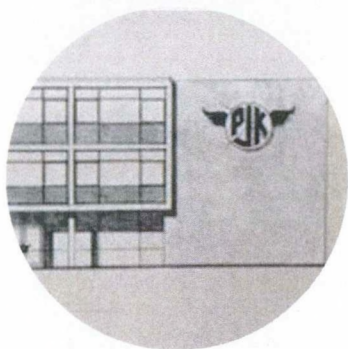
1 Rehoboth kerk



2 Teilingerstraat



3 Hofbogen



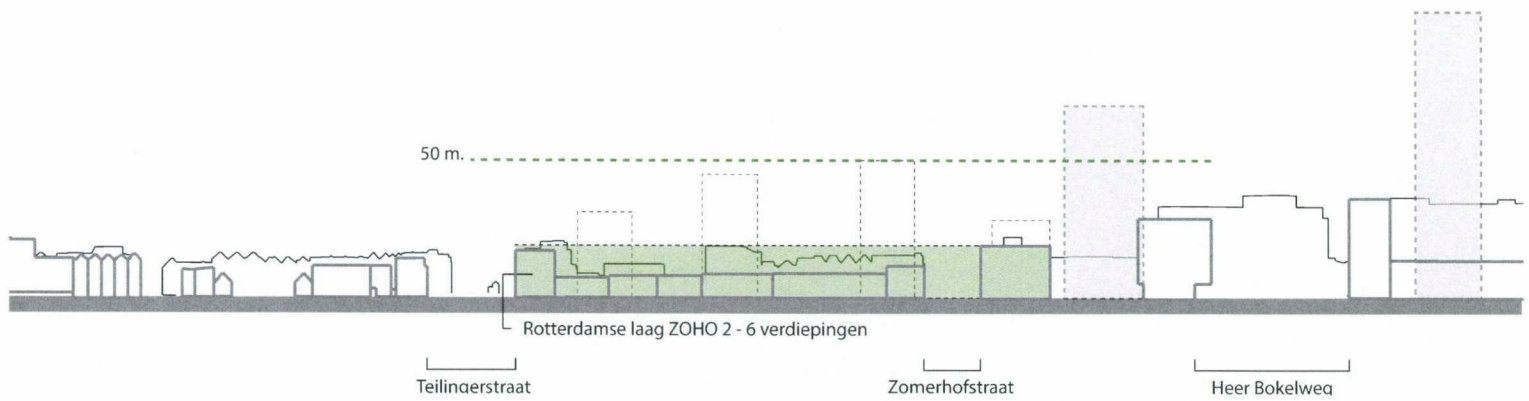
4 Zomerhofstraat 52 /
Almondestraat 46,48



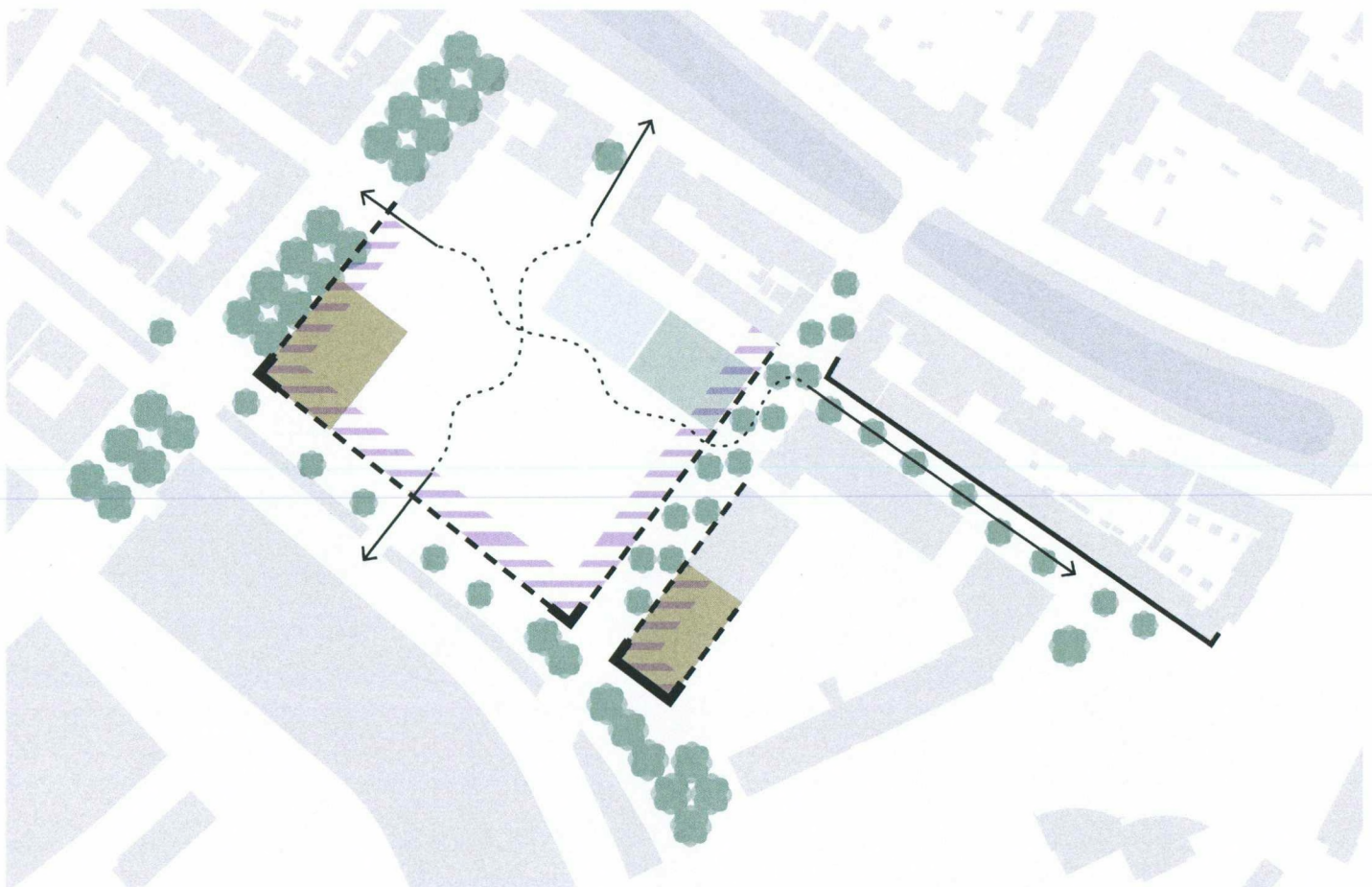
5 Zomerhofstraat 56-58



4 Zomerhofstraat 60-68 en
Zomerhofstraat 70-74, 76-90 'Gele Gebouw'



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



- rooilijn
- - - uiterste rooilijn
- └─┘ hoekpunt op rooilijn
- ↔ verbinding
- informele verbinding (ligging ntb)
- beeldbepalend gebouw binnen verkoopgrens
- ▨ optimale diversiteit programma plint
- ten minste 1.000 m² openbare ruimte (ligging ntb)
- ▨ buurtoverstijgende sportvoorziening circa 1.200 m² ligging ntb)
- stevige boomstructuur

Aandacht voor sociale veiligheid

Relatie gebouw en openbare ruimte

Dit betekent een zorgvuldige overgang privé-openbaar:

- De overgang naar het trottoir kan met een zogenaamde drempelruimte (overgangszone) vorm krijgen. Achter de rooilijn kan dit een 'gebouwde drempelruimte' zijn; voor de rooilijn is het een onderdeel van de openbare ruimte.

Welstandscriteria

Het Zomerhofkwartier, met uitzondering van het Gele Gebouw, valt op dit moment in de gebiedstypologie 'niet-planmatige uitbreiding'. Deze typologie gaat voorbij aan het naoorlogse karakter van de kern van het Zomerhofkwartier. Beoogd wordt om de gebiedscriteria te wijzigen naar 'centrumgebied' (pagina 57-59 en 193-201 in de Welstandsnota Rotterdam). De gebiedstypologie van de Almondestraat (niet-planmatige uitbreiding) blijft hetzelfde.

Aantrekkelijke verblijfskwaliteit

Openbare ruimte

- Aanwezigheid van minimaal één aaneengesloten openbare ruimte van ten minste 1.000 m² op maaiveld.
- Aanvullend daarop: de aanwezigheid van een (buurtversterkende) openbare sportvoorziening van circa 1.200 m². In de volgende fase van de tender wordt duidelijkheid verschaft of dit een Cruyff Court dient te zijn.
- Straten met ruim profiel.
- Trottoir aan één kant ten minste 3 meter breed (voorkeur zonzijde) en 1,8 meter breed aan de andere kant.
- Afvalinzameling vindt voor alle functies en alle typen afval in pandig plaats.

Groen

- De buurt wordt geflankeerd door groene structuren (bestaand en in ontwikkeling): de Noordsingel en de Hofbogen. Vanuit de buurt worden verbindingen gemaakt die met groen ondersteund worden. Bij de belangrijkste straten gebeurt dit in ieder geval met bomen.
- Het groen is divers, maakt de seizoenen beleefbaar, vergroot de leefbaarheid en voorkomt wateroverlast en hittestress. Het groen is op verschillende niveaus in de wijk voel- en beleefbaar. De Hofbogen is daarvoor een inspiratiebron.

Klimaatadaptief

Groene maatregelen hebben vaak een positieve invloed op het klimaat en kunnen de gemaakte keuzes rond klimaatadaptatie versterken. Te denken valt aan:

- Biodiversiteit en ecologie, ook als onderdeel van een groter systeem.
- Groen en gezondheid. Fysieke en mentale gezondheid stimuleren door zicht op groen, uitnodigen tot beweging, geluid reduceren enzovoort.
- Klimaatrobuust groen is minder gevoelig voor ziekten. Zorg daarom voor variatie en kies beplanting die is voorbereid op toekomstige klimaatontwikkelingen.
- Maak heldere afspraken over het beheer waardoor de bijdrage van de private ruimte op lange termijn wordt gewaarborgd.

Comfort

- Het microklimaat moet uitnodigen om door het gebied te struinen en langere tijd op de verblijfsplekken te zijn. Wind en bezonning spelen hierin een belangrijke rol.
- Bezonningsonderzoek maakt deel uit van de planvorming.
- Bij twijfel moet een windonderzoek worden verricht.

Multifunctionele daken

Verbindingen op niveau, zoals met het dak van de Hofbogen, dragen bij aan een interessant, eigen en aantrekkelijk publiek domein. De volgende condities dragen daaraan bij:

- *Multifunctioneel dak*

Naast het buitenhouden van weersinvloeden, combineert het dak minimaal twee functies: rood, geel, groen of blauw.

- *Zichtbaar groen*

Vanuit een gebouw hoger dan 25 meter is er altijd zicht op lageregelegen daken. Groene vormgeving van deze lager gelegen daken draagt bij aan een aantrekkelijke woonomgeving. We streven er naar om minimaal 50 procent van het dakoppervlak van gebouwen lager dan 25 meter groen in re richtten.

Groene daken kunnen gecombineerd worden met andere functies, zoals: collectieve verblijfsruimtes of gelegenheid voor sport en spel.

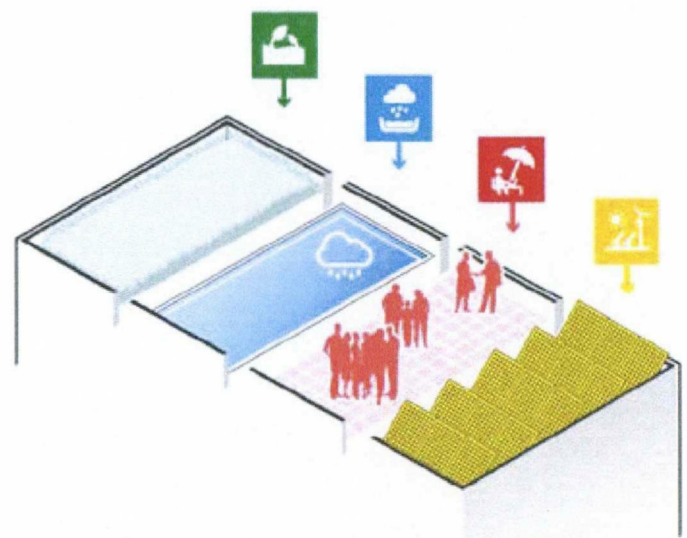
- *Dak als vloer*

Daken worden geconstrueerd als verdiepingsvloeren, wat variabele belastingen (gebruiksbelasting) betreft. Hierdoor worden dakfuncties mogelijk gemaakt. Daarnaast krijgen de daken een vaste toegang en balustrade conform de regelgeving. De ambitie is dat de constructie voldoende restcapaciteit heeft om opgetopt te worden.

De nieuw gecreëerde daken voldoen ook weer aan de constructieve ondergrens.

- *Verbindingen tussen daken*

De onderlinge verbinding tussen daken versterkt een interessant daklandschap. Maak inzichtelijk hoe op termijn verbinding kan worden gezocht met het verhoogde maaiveld op de Hofbogen.



Groene daken zijn begroeiende daken. Deze kunnen extensief zijn, in de vorm van een sedumdak of een grasdak. Een intensief groen dak is toegankelijk en heeft meer diverse beplanting.



Blauwe daken zijn daken die extra regenwater kunnen bufferen in tijden van hevige regenval. Deze daken hebben vaak een speciaal opvangsysteem onder een vegetatielaag waar water wordt opgevangen.



Rode daken worden actief gebruikt voor activiteiten zoals sporten, feesten, vergaderingen en borrels.



Op gele daken wordt duurzame energie opgewekt, bijvoorbeeld met zonnepanelen of stadswindmolens.

Verschillende functies op multifunctionele daken: rood, geel, groen of blauw



Scrap



PROGRAMMA

Programmatische randvoorwaarden

Programma's

Het totale programma beslaat ongeveer 67.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Ongeveer 80 procent daarvan is voor wonen en ongeveer 20 procent biedt ruimte voor een ander programma. Extra niet-woonprogramma mag, mits dit geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het plan.

- Binnen het programma wordt rekening gehouden met een zekere flexibiliteit, vooral in de plint.
- Plinten zijn hoofdzakelijk gevuld met werken, voorzieningen en een maatschappelijk programma; vooral langs de stedelijke routes (Teilingerstraat, Zomerhofstraat, Vijverhofstraat).
- Het programma biedt ruimte voor experiment, binnen de verschillende functies en in vermenging, samenhang of overgang van functies. Denk aan nieuwe woonvormen, combinaties van wonen en werken en integratie van resilience-concepten.

Wonen

Het totale woonprogramma bedraagt ongeveer 54.000 m² bvo en is:

- *Inclusief*
Circa 177 sociale huurwoningen van Havensteder (in een bandbreedte van 175 tot 180 woningen en een aandeel van maximaal 30 procent op het totale woonprogramma):
 - o Circa 121 sociale huurwoningen hebben een oppervlakte van 55 m² gebruiksoppervlak (gbo).
 - o Circa 56 sociale huurwoningen hebben een oppervlakte van 70 m² gbo.
 - o Havensteder wil een eigen beheer- en onderhoudstrategie kunnen voeren.
 - o Alleen sociale huurwoningen in een VVE (ondersplitsing), geen VVE met Havensteder en particuliere eigenaren.
 - o De overige randvoorwaarden staan vermeld in het Programma van Eisen voor nieuwbouw appartementen en de de turn-key overeenkomst van Havensteder.

In het totale woonprogramma wordt minimaal 20 procent middeldure huur (€ 711 tot € 1.000) gerealiseerd voor een periode van minimaal 10 jaar. Deze huur mag de eerste 10 jaar worden geïndexeerd met CPI+1 procent.

- *Divers*
 - o Minimaal 30 procent van het totale woonprogramma bestaat uit woningen groter dan 85 m² gbo.
 - o Woningen kleiner dan 50m² gbo zijn niet toegestaan.
 - o Innovatieve woningtypologieën worden gestimuleerd.

Werken

- In het gebied is ruimte voor minimaal 8.000 m² en maximaal 10.000 m² commercieel vastgoed.
- Het maximaal te huren/gebruiken vloeroppervlak per eindgebruiker is 400 m².

Couleur locale

Het is onze ambitie om het Zomerhofkwartier als broedplaats te behouden en om huidige gebruikers een kans te geven in het gebied terug te keren. Met de volgende condities kunnen consortia zorgen voor een gegarandeerde sociale ondernemersruimte:

- o 50 procent van de commerciële ruimte heeft een gemaximeerde huurprijs voor een periode van 10 jaar, waarvan:
 - 80 procent voor denkers (kantoren) met een huurprijs van maximaal € 100/m².
 - 20 procent voor makers (bedrijfsruimten) met een huurprijs van maximaal € 70/m².

Innovatieve werkvormen

Als gemengd stedelijk gebied biedt het Zomerhofkwartier ruimte voor experiment, in de gebouwen en in de openbare ruimte. Dus is er flexibiliteit voor toekomstige ontwikkelingen, ruimte voor tijdelijke experimentele invulling en collectieve voorzieningen en ruimtes nodig.

De juiste mix

Naast wonen en werken draagt ander programma bij aan de gewenste verblijfskwaliteit en levendigheid:

Horeca

Minimaal 500 m² en maximaal 800 m² BVO horeca (maximaal categorie 3).

Detailhandel

Maximaal 1.300 m² BVO detailhandel (maximaal categorie 3).

Overig programma

Zoals dienstverlening, hotel, zorgfuncties enzovoort.

Mobiliteit

Uitgangspunt is het beperken van autogebruik en parkeermogelijkheden. Het doel is om andere vormen van mobiliteit maximaal in te zetten. Mogelijkheden voor voetganger, fietsers en het openbaar vervoer hebben de prioriteit.

- Hoofdontsluiting voor autoverkeer vindt plaats via de Heer Bokelweg, Boekhorststraat en Zomerhofstraat.
- Het aandeel autoparkeren valt niet onder het totaalprogramma en moet bij voorkeur ondergronds, maar in elk geval uit het zicht worden opgelost. Eventuele hellingbanen voor het autoverkeer liggen volledig inpandig.
- Het toenemend gebruik van de fiets vraagt om meer en toegankelijke voorzieningen voor het fietsparkeren.

Parkeren

Het parkeerbeleid is vastgesteld in 2018. Het Zomerhofkwartier valt in gebiedstype A, hoogstedelijk gebied. De strekking van het parkeerbeleid staat hieronder:

Woonprogramma

o Autoparkeren

De parkeernormen voor autoparkeerplaatsen in zone A zijn gerelateerd aan de woninggrootte en varieert tussen 0,1 en 1,2 autoparkeerplaatsen per woning:

Woonfunctie (m ² gbo)	Aantal autoparkeerplaatsen per woning ⁴		
	Zone A Hoogstedelijk gebied	Zone B Stadswijken	Zone C Overig
< 40 m ²	0,10	0,10	0,10
40-65 m ²	0,40	0,50	0,60
65 – 85 m ²	0,60	0,80	1,40
85 – 120 m ²	1,00	1,00	1,60
> 120 m ²	1,20	1,20	1,80

o Fietsparkeren

Voor woonfuncties gelden voor het fietsparkeren de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 (berging). Daarbij is een gelijkwaardige oplossing als voorkeursalternatief toegevoegd, om bij appartementencomplexen gezamenlijke fietsenstallingen mogelijk te maken en te stimuleren.

Uit het Bouwbesluit: Voor de woningen geldt 5 m² berging per woning. Bij niet-grondgebonden woningen mag ook 2,7 m² berging en twee fietsparkeerplaatsen als gelijkwaardig worden gezien.

Als het voorschrift uit het Bouwbesluit 2012 voor de (fietsen)berging bij woonfuncties vervalt, treedt een Rotterdamse regeling in werking. Daarin is de grootte van de fietsenstalling gerelateerd aan de grootte van de woning en wordt een gezamenlijke stalling bij appartementen verplicht:

Woonfunctie (m ² gbo)	Aantal fietsparkeerplaatsen per woning (Zone A, B en C)
< 40 m ²	2
40 – 65 m ²	3
65 – 85 m ²	4
> 85m ²	5

Niet-woonprogramma

Ook voor het niet-woonprogramma zijn parkeernormen voor auto en fiets van kracht. De exacte normen per functie staan in de beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018.

- **Bijzondere vrijstellingsmogelijkheden**

Om meer flexibiliteit in de parkeernormen te creëren, zijn bijzondere vrijstellingen mogelijk. Die hebben te maken met de locatie van de ontwikkeling en de inzet van alternatieven voor de vraag naar autoparkeerplaatsen.

De volgende bijzondere vrijstellingen gelden:

- o **Nabijheid OV-stations:**

Er is een reductie van 40% op de parkeereis mogelijk, omdat het Zomerhofkwartier hemelsbreed minder dan 800 meter van het Centraal Station ligt.

- o **Extra fietsparkeerruimte:**

Als een ontwikkeling in betaald parkeergebied voorziet in extra fietsparkeervoorzieningen op eigen terrein, wordt de autoparkeereis met maximaal 10 procent verlaagd in de verhouding van twee fietsparkeerplaatsen in plaats van één autoparkeerplaats. Deze extra fietsparkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd op eigen terrein en zijn bedoeld voor langparkeerders (bewoners, werkers en studenten).

- o **Deelauto's:**

De autoparkeereis kan met maximaal 20% worden verlaagd als er bij woningontwikkeling in betaald parkeergebied structureel, voor minimaal tien jaar, commercieel aangeboden deelauto's beschikbaar zijn op geormerkte deelautoparkeerplaatsen. De verhouding is dan één autoparkeerplaats met deelauto in plaats van vijf gewone autoparkeerplaatsen. De deelauto's mogen ook worden geplaatst in een nabijgelegen parkeervoorziening op geormerkte deelautoparkeerplaatsen.

- o **Mobility as a Service (MaaS):**

De autoparkeereis kan met maximaal 20% worden verlaagd als bij een ontwikkeling in betaald parkeergebied structureel, voor minimaal tien

jaar, gebied voor Mobility as a Service voor alle gebruikers beschikbaar is.

De bijzondere vrijstellingen mogen bij elkaar worden opgeteld.

Bewoners en gebruikers van ontwikkelingen waarvoor geheel of gedeeltelijk vrijstelling is verleend van de parkeereis, hebben vanwege het Uitvoeringsbesluit parkeren in beginsel geen recht op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied.

- **Afwijken**

Afwijken van de eis parkeren op eigen terrein is mogelijk als er structureel, voor minimaal tien jaar, alternatieve parkeervoorzieningen beschikbaar zijn binnen een loopafstand die in volgende tabel staat:

	Autoparkeren voor bewoners	Autoparkeren voor werkenden of bezoekers	Fietsparkeren
A. Hoogstedelijk gebied	600 m	900 m	300 m
B. Stadswijken	300 m	600 m	100 m
C. Overig gebied	100 m	300 m	50 m

Deze alternatieve parkeervoorzieningen liggen op ander privéterrein of in een andere garage.

- **Dubbelgebruik**

Dubbelgebruik is mogelijk en moet onderbouwd worden met een parkeerbalans. Daarbij is de tabel met aanwezigheidspercentages het uitgangspunt.

Zie voor de volledige en aanvullende beleidsregels de Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018

Flexibiliteit en toekomstbestendigheid

Denk aan extra verdiepingshoogten (vooral in de plint), flexibiliteit en/of overgedimensioneerde draagconstructies. Die maken het gebied flexibel en toekomstbestendig.

Auto Service

APK II STATION

DUTCH MOTORS

AUTOBEDRIJF
DUTCH MOTORS





RESILIENCE

Resilience randvoorwaarden

Evenwichtige samenleving

Diversiteit in eigenaarschap

- In de ontwikkelfase en in de eindsituatie zijn er verschillende typen eigenaarschap.
- Ook het opdrachtgeverschap is divers en biedt ruimte voor particuliere opdrachtgeverschap, al dan niet in door middel van zelfbouw en/of meervoudig opdrachtgeverschap, zoals collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), bouwgroepen, wooncoöperaties, of een combinatie daarvan.

Zeggenschap

- Bijvoorbeeld door gezamenlijk beheer of andere alternatieve beheervormen. Zo kunnen verenigingen van eigenaren (VVE's) of bewonersgroepen op planonderdelen bijdragen aan het beheer van buitenruimte.
- De geambieerde sociale ondernemersruimte vraagt een visie op het curatorschap en beheer ervan. Laat zien op welke wijze dit wordt gewaarborgd: hoe komen de gewenste partijen in de beschikbare (betaalbare)werkruimten terecht en de ruimten op de juiste manier gebruikt worden?

Inclusief

Zie condities voor 'programma's'.

Adaptief

Laat zien hoe de fasering ruimte houdt voor flexibiliteit tijdens de ontwikkelfase en in de eindsituatie.

Participatie omgeving

Laat zien hoe de participatie van de gebruikers van het gebied en van de directe omgeving wordt georganiseerd.

Klimaatbestendige leefomgeving

Opvangen en bergen van hemelwater

- Opvang van neerslag daar waar hij valt. Het water wordt op gebiedsniveau opgevangen en bij een bepaalde hoeveelheid neerslag afgegeven aan grotere afwateringssystemen. Op gebouwniveau is er een buffercapaciteit, zodat niet al het hemelwater in de openbare ruimte wordt verwerkt.
- De opvangcapaciteit van het totale plangebied is minimaal 50 mm. De opvang van meer neerslag vermindert de kwetsbaarheid bij extreme buien. Een opvangcapaciteit van 100 mm of meer is een bovengrens voor een waterrobuuste inrichting.
- Als de neerslag is opgevangen, moet het water weer worden afgevoerd. Dit kan door het nuttig toe te passen in het gebouw of gebied en door het af te voeren naar buiten het plangebied.
- De maatregelen voor het verwerken van neerslag hebben geen nadelige gevolgen voor de grondwaterstand in het gebied en de omgeving.
- De waterberging is een tijdelijke opslag van water; 48 uur na een bui moet de waterberging weer beschikbaar zijn. Dit kan door infiltratie in het gebied, maar dat heeft wel gevolgen voor de omgeving. Maar ook door nuttige toepassingen in het gebouw of gebied, de zogenoemde grijswatertoepassingen, of door afvoer. Dat laatste heeft niet de voorkeur.
- Door werkzaamheden aan de riolering is de waterdichtheid van de riolering na de werkzaamheden gegarandeerd. Er zijn consequenties te verwachten in relatie tot de grondwaterstand. Er zijn dan ook compenserende maatregelen nodig om eventueel nadelige effecten van de veranderende grondwaterstand te



compenseren. Open berging is tijdelijk, vanwege de levenscyclus van de muggen. Tenminste, als het stilstaand water is. Als water doorstroomt, dan is de 48 uur niet van toepassing. Bijvoorbeeld bij singels of als de waterberging gesloten is, zoals bij een mega regenton.

Droogte

- Door werkzaamheden aan de riolering is de waterdichtheid van de riolering na de werkzaamheden gegarandeerd. Er zijn mogelijke consequenties te verwachten in relatie tot de grondwaterstand. Compenserende maatregelen worden genomen om eventueel nadelige effecten van de veranderende grondwaterstand te compenseren.
- De grondwaterstand moet goed zijn voor het groen, de infrastructuur en de bebouwing.

Hitte

- De gebiedsontwikkeling zorgt dat de omgevingstemperatuur niet oploopt. Het gaat hierbij om een gemiddelde waarde van de omgevingstemperatuur. Op enkele locatie-specifieke plekken kan er een toename van de omgevingstemperatuur optreden.

Succesvolle energietransitie

BENG

De eisen aan de energieprestatie van gebouwen zullen in de toekomst worden aangescherpt. De Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) zal plaatsmaken voor de wettelijke eisen van BENG. BENG kent drie indicatoren:

- Energiebehoefte. Deze indicator gaat over de energievraag beperken en het tegelijkertijd een comfortabel binnenklimaat in een gebouw behouden.
- Primair fossiel energiegebruik (kWh/m²/jaar). de hoeveelheid energie uit niet-hernieuwbare bronnen in kWh per m² per jaar die nodig is om de energiebehoefte in te vullen. Dit hangt sterk samen met de gebouwinstallaties.
- Aandeel hernieuwbare energie (%): het percentage hernieuwbare energie van het totale energiegebruik.

Vooruitlopend op de landelijke inwerking treding van de BENG zal de ontwikkeling van het Zomerhofkwartier moeten voldoen aan de, bij vergunningsaanvraag geldende, BENG normering.

Warmtenet

Rotterdam is hard op weg om een toekomstbestendige stad zonder aardgas te worden. Dat betekent dat we ons huis straks niet meer verwarmen met aardgas maar met duurzame warmtebronnen. Op dit moment zien we grote kansen voor restwarmte in Rotterdam, door de gunstige ligging ten opzichte van de haven. Warmte die normaal verloren zou gaan, kan worden gebruikt om huizen en gebouwen te verwarmen.

Het Zomerhofkwartier heeft al een stadsverwarmingsleiding. Uitgangspunt is dat de warmte in het toekomstige Zomerhofkwartier wordt afgenomen van het warmtenet.

Colofon

Nota van Uitgangspunten gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier

december 2018

Een product van



Havensteder

en



Gemeente Rotterdam

in samenwerking met



Niet alle rechthebbenden van de gebruikte illustraties konden worden achterhaald. Belanghebbenden wordt verzocht contact op te nemen met de Gemeente Rotterdam.



ChristenUnie

Rotterdam

GROEN
LINKS
ROTTERDAM

1

23661341



MOTIE ONDERZOEK GRENSEFFECTEN ZOHO - AGNIESEBUURT

De gemeenteraad van Rotterdam bijeen op 23 februari 2023 ter bespreking van 'Het voorstel met betrekking tot het toepassen van de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het project Zomerhofkwartier'.

Constateerende dat:

- In het masterplan verwezen wordt naar de Cultuurhistorische Verkenning Zomerhofkwartier uit 2018;
- De grens van deze verkenning op de Teilingerstraat samenvalt met de Brandgrens.

Overwegende dat:

- Door de begrenzing van de Cultuurhistorische Verkenning Zomerhofkwartier de relatie tussen de ontwikkelplannen voor ZoHo en de brandgrens in combinatie met historische bebouwing in de Agniesebuurt buiten de scope van het onderzoek is gevallen.

Verzoekt het college:

- 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.

En gaat over tot de orde van de dag.



ChristenUnie

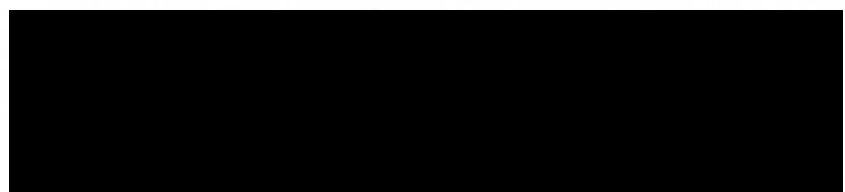
GroenLinks

D66

GEMEENTERAAD
Vergadering van

23 FEB. 2023

AANGENOMEN



50PLUS

SP

Algemene Stemmen

J. 4

VERZONDEN 09 OKT. 2023

2 RD. 723. 051 101

DAS
Postbus 1100DM AMSTERDAM The Netherlands



R Aangetekend

D-A-1

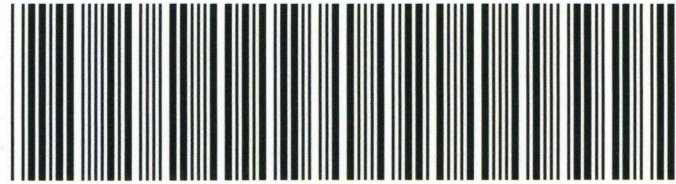
Frankering betaald



3SGQSM6256970

Gemeente Rotterdam
tav de directie stadsontwikkeling/
BTW bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002AN ROTTERDAM

Recommandé
NL



3SGQSM6256970

P2202

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
10 OKT. 2023	
ROUTE:	KOPIE

50



Postbus 23000
1100 DM Amsterdam



Op afspraak ontvangen wij u graag op één van onze vestigingen.
Een afspraak met beeldbellen hoort echter ook tot de mogelijkheden.

Procesmanagement Deben Informatiehoofding - PBI	
REG.NR:	
1 0 OKT. 2023	
ROUTE:	KOPIE:

AANTEKENEN

Gemeente Rotterdam
T.a.v. de directeur Stadsontwikkeling / BWT bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Dossiernummer:
2RD.7.23.051101

Telefoon:

Datum: 9 oktober 2023

Behandeld door:

E-mail: dossiergroep@das.nl **Fax:** 020-6914737
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zomerhof en gecoördineerde ontwerpomgevingsvergunning

Geachte dames en heren,

Namens mijn cliënt, Bewonersvereniging Zelfbeheer Teilingerstraat 21 t/m 35 en Agniesestraat 2 t/m8, gevestigd te Rotterdam aan de Teilingerstraat 25 (3032AP), in deze in persoon vertegenwoordigd door mevrouw [REDACTED] dien ik bij deze een zienswijze in tegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Zomerhofkwartier" (ofwel "ZOHO") (verder: het ontwerpplan) en tevens tegen de ontwerpomgevingsvergunning voor de activiteiten "bouwen", "uitrit aanleggen of veranderen" en "reclame" (verder: de ontwerpvergunning).

Beide ontwerpen liggen tot en met 12 oktober 2023 ter inzage zodat deze zienswijze tijdig is ingediend.

Cliënt legt u het navolgende voor met het verzoek daar bij de verdere besluitvorming rekening mee te houden.

Aan de overkant van de Teilingerstraat te Rotterdam zijn na de oorlog zogeheten 'wederopbouwpanen' gebouwd (kantoren) met een bouwhoogte van 14,5 meter, even hoog als de woningen van cliënt die tussen 1895 en 1905 zijn gebouwd. De projectontwikkelaar wil de wederopbouwpanen slopen en er op de hoek Teilingerstraat / Vijverhofstraat, tegenover het pand van cliënt, een toren van 47 meter hoog en ernaast een toren van 32 meter hoog (de verbeelding spreekt van een maximale hoogte van 45 meter) er voor in de plaats zetten.

Ten aanzien van de bezonning volgt uit het rapport dat als bijlage 16 deel uit maakt van de plantoelichting dat het aantal zonuren op de gevel van het pand van cliënt drastisch afneemt. Er wordt op een aantal meetpunten (zeker voor wat betreft de woningen aan de noordzijde van de Teilingerstraat) precies voldaan aan de norm van tenminste 2 zonuren per dag. Dat betreft ech-

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.

ter een minimumnorm. Daarmee is niet gezegd dat ook wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het Afwegingskader Bezoning (paragraaf 6.11.1 van de plantoelichting) biedt daarin geen afdoende antwoord omdat ook in dit Afwegingskader er van uit wordt gegaan dat minimaal 2 zonuren per dag in de nieuwe situatie betekent dat het bouwplan voldoet. Cliënt ziet daarin geen wezenlijke belangenafweging terug nu vaststaat dat het aantal zonuren ten opzicht van de huidige situatie drastisch vermindert en dus het woonklimaat van (de leden van) cliënt verslechtert.

Client stelt voor dat minimaal rekening wordt gehouden met de voor de naastgelegen "Provenierswijk" afgesproken zonnorm omdat die situatie geheel vergelijkbaar is met de situatie in de Teilingerstraat. Voorts zij erop gewezen dat de norm van minimaal 2 zonuren per dag afkomstig is uit de Rotterdamse Hoogbouwvisie, maar die visie is niet van toepassing op het gebied waar in de Teilingerstraat ligt.

Cliënt wijst er daarbij op dat in de Teilingerstraat sprake is van een dubbele rij beeldbepalende platanen. Niet is onderzocht wat het verlies van zon en licht voor de leefbaarheid van deze bomen betekent.

Ten aanzien van windhinder gaat cliënt er vanuit dat de hoogbouw die het ontwerpplan mogelijk maakt meer windhinder veroorzaakt dan uit de rapportage van Actiflow volgt. Ook uit die rapportage volgt echter dat ten aanzien van de zomersituatie de windhinder in de Zomerhofstraat en in de Vijverhofstraat tot een situatie leidt die als "slecht" gekwalificeerd moet worden. Opgemerkt wordt dat dat met het plaatsen van schermen kan worden ondervangen maar niet valt in te zien waarom met dergelijke maatregelen het effect van windhinder moet worden bestreden terwijl eis van een goede ruimtelijke ordening nu juist zou moeten zien op het voorkomen van windhinder door te voorzien in (aanmerkelijk) lagere bouwhoogten.

Tegen de achtergrond van het voorgaande vreest cliënt voor een onevenredige benadeling van het leefklimaat in de directe omgeving. De Teilingerstraat bestaat uit een fietsstrook waarop auto's te gast zijn en een groot plein. Dat plein wordt nu intensief gebruikt hetgeen bijdraagt aan de prettige sfeer. Zonder zon en met onevenredig veel windhinder zal het minder aantrekkelijk zijn om op het plein te verblijven, hetgeen nadelig is voor de sfeer in de omgeving. Die sfeer zal sowieso al onder druk komen te staan met de aanwezigheid van dominerende hoogbouw.

Ten aanzien van het parkeren volgt uit het rapport van Goudappel Coffeng (bijlage 6 bij de plantoelichting) dat het plan een parkeerbehoefte van 120 parkeerplaatsen oplevert. Daarbij is een reductie toegepast van 10% omdat op eigen terrein per vervallen autoparkeerplaats twee fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het is echter onduidelijk over hoeveel fietsparkeerplaatsen het concreet gaat. Het is evenmin duidelijk of in kwantitatieve zin wordt voldaan aan de fietsparkeernorm als bedoeld in bijlage 2 van het parkeerbeleid. Evenmin is duidelijk of het plan voorziet in de gehele parkeerbehoefte, niet enkel in de parkeerbehoefte die wordt veroorzaakt door de woonbestemming.

Voorts wordt het woonblok van cliënt als beeldbepalend voor de buurt getypeerd. De bebouwing aan de overzijde van de straat heeft volgens het vigerende bestemmingsplan dezelfde maximale bouwhoogte als het pand van cliënt, te weten 14,5 meter. Dat geeft de straat een evenwichtig en rustig beeld. Dat beeld wordt aanzienlijk verstoord door hoogbouw dat meer dan drie keer zo hoog kan worden.

Cliënt wijst er daarbij op dat door de Teilingerstraat de zogeheten brandgrens van mei 1940 loopt. Na het bombardement was er een kale vlakte die is bebouwd met "wederopbouwkantoren". De panden van de client zijn de enige panden aan de brandgrens in heel Rotterdam die nog in oorspronkelijke staat zijn van voor het bombardement. Het plein voor de panden in de

Teilingerstraat grenst aan de westkant aan het rijksmonument de Hofbogen en onmiddellijk om de hoek aan de Vijverhofstraat het historische hofje Vrouwe Groenveld Liefdesgesticht, grenzend aan het zelfde binnenterrein als de panden van cliënt.

Hoogbouw op deze voor Rotterdam unieke plek verstoort deze locatie volledig en verdringt respectloos deze monumentale locatie.

Juist het pand tegenover het pand van cliënt is een zeer monumentwaardig glazen gebouw dat uniek is voor de wederopbouwarchitectuur van direct na de Tweede Wereldoorlog. Dit pand zou met de realisatie van hetgeen het ontwerpplan mogelijk maakt gesloopt worden. Cliënt is in het bezit van een onafhankelijke cultuurhistorische verkenning van Wijnand Galema die de unieke monumentale kwaliteit van dit gebouw benoemt. Aan de Rijksdienst voor monumenten is door cliënt de monumentenstatus aangevraagd voor het glazen gebouw. Het glazen gebouw is daarop toegevoegd aan de lijst van te onderzoeken objecten.

Naast dit glazen gebouw staat een kantoor-/bedrijfspan van eveneens 14,5 meter hoog. Dit pand, dat geen monumentale waarde heeft, zou ook gesloopt worden en vervangen worden door een veel hogere toren. Ook tegen deze achtergrond wenst cliënt te benadrukken dat het straatbeeld behouden dient te blijven dan dat de maximale hoogte 14,5 meter dient te blijven.

Cliënt wijst er tevens op dat indien het bestemmingsplan niet voorziet in 600 woningen maar in maximaal 550 woningen als ook vermeld in de officiële bekendmaking, de huidige maximale bouwhoogte in en rond de Teilingerstraat gehandhaafd kan blijven. Stedenbouwkundig is het ook een optie om de bouwhoogten aan de stadkant richting Zomerhofstraat, grenzend aan de Hofpleinlijn aan te passen.

Cliënt wijst ook op de Nota van uitgangspunten, voor de tender, waarin op pagina 27 (zie bijlage) in een tekening is vastgelegd is dat uitgangspunt is dat de bouwhoogte in de Teilingerstraat gelijk zou blijven en zou oplopen richting centrum. Zonder argumentatie heeft de projectontwikkelaar er nu voor gekozen om de hoogbouw te plannen aan de Teilingerstraat.

Ten slotte wenst cliënt nog te wijzen op het volgende.

Bij eerdere behandeling door de gemeenteraad van de voorgenomen bouwplannen in de Teilingerstraat, is er door de vereniging aan de raad gevraagd om de plannen aan te passen vanwege de cultuurhistorische waarde van de buurt, die ernstig verstoord raakt door de hoogbouw. De gemeenteraad heeft de zorg hierover onderschreven en daarover unaniem een motie aangenomen. (zie bijlage). Tot grote verbazing van client is het bestemmingsplan daaraan niet aangepast.

Cliënt heeft principiële bezwaren tegen de gekozen werkwijze. Deze manier van werken, waarbij burgers, maar ook de gemeenteraad buiten spel worden gezet bij bestemmingsplannen; waar de projectontwikkelaar het achteraf als het ware het bestemmingsplan maakt dat past bij zijn belangen en zijn bouwplan, waarna de gemeenteraad achteraf alleen nog maar ja mag zeggen. Deze werkwijze wordt in Nederland steeds meer gewoonte. Alle principes van de wet ruimtelijke ordening worden genegeerd en uitsluitend de belangen van de projectontwikkelaar tellen nog. En die belangen zijn niet noodzakelijkerwijs gelijk aan de belangen van bewoners en gebruikers.

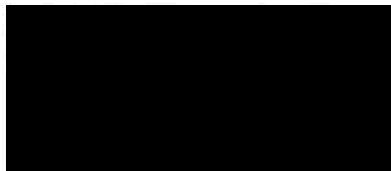
Aangezien het voorgaande naar het oordeel van cliënt ertoe moet leiden dat het ontwerpplan met zijn huidige inhoud niet kan worden vastgesteld, geldt dit tevens voor de ontwerpvergunning die dan logischerwijs eveneens niet kan worden verleend.



Cliënt verzoekt uw raad en college om het voorgaande bij de verdere beoordeling te betrekken en het ontwerpplan niet vast te stellen en de ontwerpvergunning niet te verlenen.


Met vriendelijke groet,

DAS



Bijlagen:

- * 0 3 2018 12 05-NvU-ZOHO-DEF 5-12-2018 tender uitgangspunten pdf
- * MOTIE Onderzoek grenseffecten ZOHO - Agniesebuurt (1) pdf



Gebiedsontwikkeling
Zomerhofkwartier

Nota van
Uitgangspunten

5 december 2018

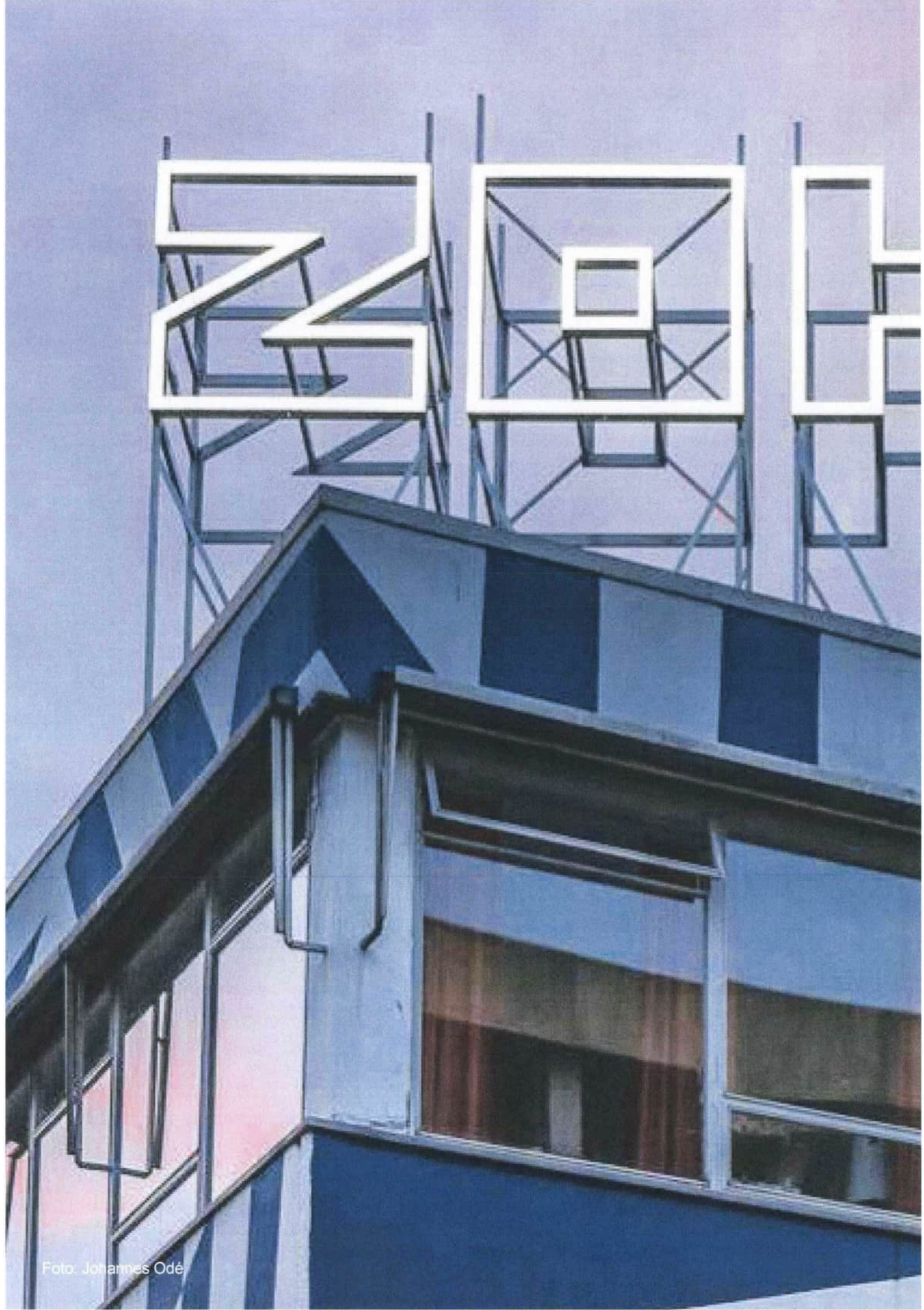


Foto: Johannes Odé

Inhoud

Inleiding 5

**DEEL 1
AMBITIES** 9

Ruimtelijke ambitie11

Programmatische ambitie15

Resilience ambitie.....19

**DEEL 2
RANDVOORWAARDEN** 23

Ruimtelijke randvoorwaarden 25

Programmatische randvoorwaarden 31

Resilience randvoorwaarden..... 35

Colofon 39



**HET
ECHTE
WERK**



WELKOM
IN HET

OMERHOOF

Kwartier

OPENING ZOHO 26 JUNI

Inleiding

Woningcorporatie Havensteder, Gemeente Rotterdam en ZOHOcitizens werken intensief samen aan de gebiedsontwikkeling van het Zomerhofkwartier (ZOHO). Dat moet een gemengd stedelijke stadswijk worden die Rotterdam-Noord en de binnenstad met elkaar verbindt en de stad verrijkt. Deze nota toont de ruimtelijke en programmatische condities voor de verkoop.

Om deze gebiedsontwikkeling voor elkaar te krijgen, starten we (Havensteder en gemeente Rotterdam) een gezamenlijke verkoopprocedure. Die zal leiden tot de selectie van één consortium dat het gebied koopt. We zoeken een samenwerkingsgericht, multidisciplinair en gecommiteerd consortium dat hart heeft voor het Zomerhofkwartier en de opgave. De inhoud van deze nota is mede gebaseerd op een marktconsultatie. De rode draad in de opgave is dat de herontwikkeling van toegevoegde waarde voor de stad is.

Belangrijke partner in dit verkoopproces is ook ZOHOcitizens; een ondernemerscollectief in het Zomerhofkwartier dat erg betrokken is bij het gebied. ZOHOcitizens vindt vijf principes leidend voor de toekomst van het Zomerhofkwartier: experimenteel, betrokken, duurzaam, gemixt en verbonden. We onderschrijven deze principes en hebben ze verwerkt in deze nota.

Opgave

Het Zomerhofkwartier is een binnenstedelijk, kleinschalig bedrijventerrein in de Rotterdamse wijk Agniesebuurt. Het gebied grenst aan de binnenstad en de stadswijken van Rotterdam-Noord. De opgave is de gebiedsontwikkeling van dit creatieve bedrijventerrein tot een stedelijk, aantrekkelijk en duurzaam woon-/werkgebied. Het gaat in totaal om circa 67.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo).

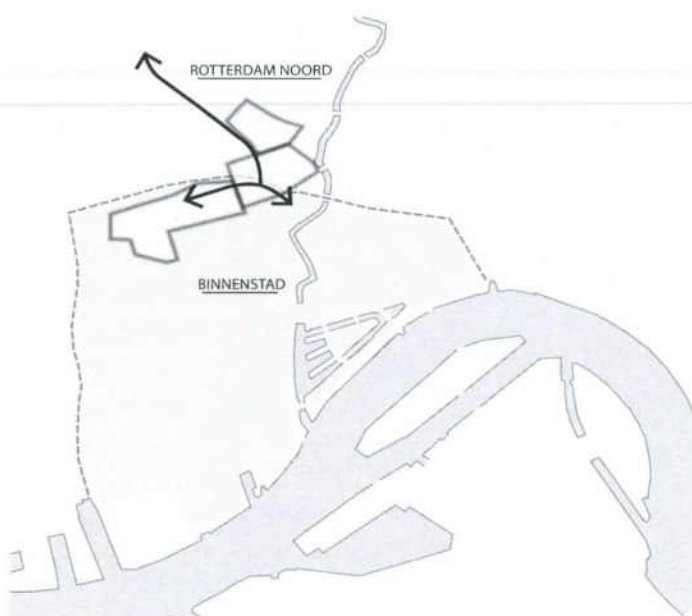
In de aanloop naar de gebiedstransformatie hebben we de afgelopen jaren ingezet op een slow-urbanism aanpak, waarin de gebruikers van het gebied de ruimte kregen initiatieven te ontplooiën. De aanstaande gebiedsontwikkeling luidt een volgende fase in. De identiteit en authenticiteit zijn een leidend principe in de aankomende ontwikkeling. Daarmee willen we de couleur locale die daarmee samenhangt ook na herontwikkeling behouden.

Ontwikkelingen in de omgeving

In de omgeving van het Zomerhofkwartier zijn verschillende ontwikkelingen gaande:

- verdichting van het Rotterdam Central District;
- herontwikkeling van Pompenburg naar een hoogstedelijk gebied;
- transformatie en verdichting van het Katshoek gebouw, inclusief parkeergarage;
- verkoop en herontwikkeling Hofbogen.

Zij hebben veel impact op de relatie tussen de binnenstad en Rotterdam-Noord. Het nu nog geïsoleerd gelegen Zomerhofkwartier zal in de toekomst door de toevoeging van een kwalitatieve buitenruimte en aantrekkelijk programma in de omgeving, sterk verbonden zijn met de binnenstad.



Zomerhofkwartier in overgangsgedebied tussen stadswijken en binnenstad

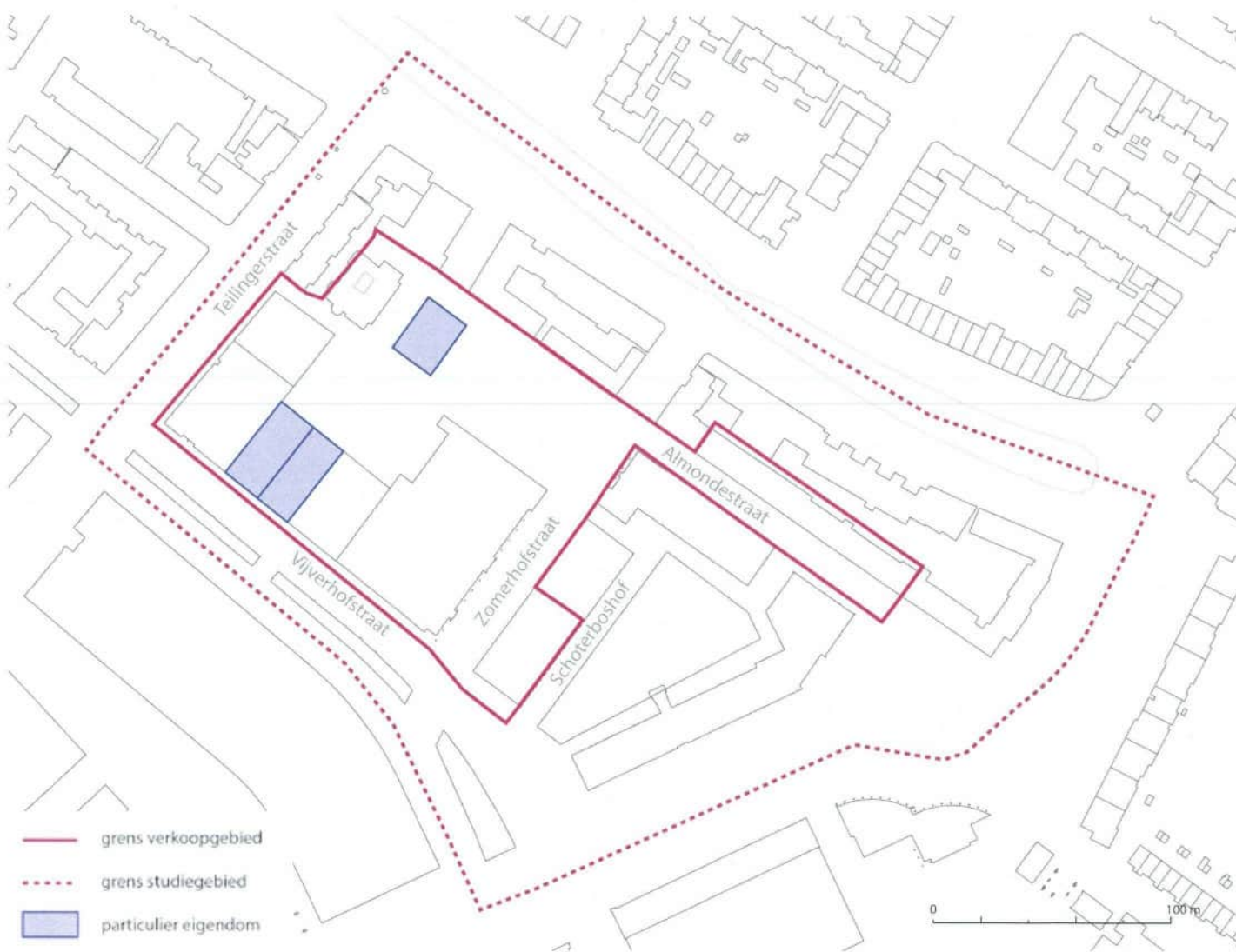


Stedenbouwkundige verkenning naar samenhang in ontwik

Om Rotterdam Noord en de binnenstad beter met elkaar te verbinden worden deze ontwikkelingen, ruimtelijk en programmatisch, in samenhang bekeken zodat dit stadsdeel in de toekomst veel beter leesbaar en aantrekkelijk wordt. De voorwaarden daarvoor zijn onderdeel van deze nota.

Plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Vijverhofstraat, Teilingerstraat, Almondestraat, Zomerhofstraat en Schoterboshof. Het studiegebied is groter. Voor dit studiegebied zijn visie en aanbevelingen gewenst.



Begrenzing plangebied



RUIMTELIJK



PROGRAMMA



RESILIENCE

DEEL 1

AMBITIES

Het karakter en de eigenheid van het Zomerhofkwartier zijn leidend voor de inzet van de gebiedsontwikkeling. Het naoorlogse Zomerhofkwartier verandert voortdurend. Deze 'vrije ruimte' heeft een uniek en ongedwongen gebied opgeleverd met typisch Rotterdamse eigenschappen: divers, creatief, met een rauw randje. De toekomstige gebiedsontwikkeling moet die eigenschappen ruimte geven. Wat daarvoor nodig is en wat onze ambities voor het toekomstige Zomerhofkwartier zijn leest u in dit eerste deel.

Het Zomerhofkwartier is een plek waar de handen uit de mouwen gestoken worden en waar veel ruimte is om te experimenteren. Een plek waar nieuwe ideeën echt uitgevoerd kunnen worden.

Het bombardement

Het Zomerhofkwartier vertegenwoordigt een bijzonder hoofdstuk in de ontwikkeling van het naoorlogse Rotterdam. Als op 14 mei 1940 de Rotterdamse binnenstad wordt getroffen door het bombardement, gaat ook het gebied achter het Hofpleinstation in rook op. Van de dan zo levendige negentiende-eeuwse stadswijk (nu Zomerhofkwartier) met een mix van wonen, werken, uitgaan en kleine bedrijvigheid blijft weinig over. Het gebied ligt op de rand van de brandgrens: langs de Noordsingel, Almondestraat en Teilingerstraat blijven enkele panden overeind.

Noodpanden en schaalvergroting

Na het puinruimen worden in het gebied noodpanden gebouwd voor bedrijven uit de vernielde binnenstad. In de jaren vijftig en zestig worden deze vervangen door permanente bedrijfspanden.

De Heer Bokelweg werd in die periode gezien als onderdeel van een toekomstige stedelijke ontsluitingsstructuur: het Rotte-tracé. Dat zou de binnenstad met de snelweg verbinden. Anticiperend hierop werd door de plannenmakers van de wederopbouw een schaalvergroting in het gebied geïntroduceerd. In functie, schaal en bouwstijl werd aansluiting gezocht bij de (Cityvorming van de) Schiekade en Coolsingel. Dit levert grote gebouwen met stedelijke functies op, zoals het Akragon, Technikon

en Katshoek. Het Zomerhofkwartier zelf kreeg de bestemming bedrijvenkwartier. In de jaren zeventig stuitte deze stedelijke verkeersstructuur op groot verzet. Daardoor is de schaalvergroting niet doorgegaan. In de stadsvernieuwingsperiode werden op kleine schaal woningen gebouwd, volgens de bestaande stedenbouwkundige structuur. De bedrijvigheid nam af en steeds meer panden raakten leeg en in verval.

Nieuwe energie

Havensteder kocht het vastgoed rond 2006 om het gebied te herontwikkelen, wat door de crisis stagneerde. Rond 2010 bracht een slow-urbanism aanpak nieuwe energie in het Zomerhofkwartier. De leegstaande bedrijfsgebouwen boden ruimte aan creatief ondernemerschap. Die ontwikkeling is de basis voor de identiteit van het Zomerhofkwartier van vandaag de dag.

Ruimte voor experiment

Het Zomerhofkwartier is zodoende geen doorsnee stadswijk, maar een gebied waarin de afgelopen jaren flink is geëxperimenteerd, rond woon- en werkvormen, maar ook in de openbare ruimte. Die experimenteeruimte kenmerkt de identiteit van het Zomerhofkwartier en zien we graag terug in de gebiedsontwikkeling; fysiek en in het ontwikkelproces of beheer.

Bij die gebiedsontwikkeling zijn de pijlers voor ons: ruimte, programma en resilience. Wij zien het toekomstige Zomerhofkwartier als een gemengde stadswijk met aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis van de wijk en met veel ruimte voor experiment en innovatie, rond wonen, werken, klimaatadaptatie en sociale samenhang.



verbonden daklandschap | groene daken | community



dakprogramma | toegankelijkheid



CPO | daken | groen | community



groene leefomgeving | CPO





RUIMTELIJK

Ruimtelijke ambitie

Het Zomerhofkwartier is de schakel tussen de Rotterdamse binnenstad en de stadswijken van Rotterdam-Noord. Het Zomerhofkwartier is niet alleen maar een doorvoergebied, maar vooral ook een gebied met een authentiek karakter, waar het prettig is om te wonen, te werken en te zijn. In onze ruimtelijke ambitie voor het Zomerhofkwartier draait het om verbondenheid, eigenheid en verblijfskwaliteit.

Het huidige Zomerhofkwartier ligt centraal, op de route tussen de binnenstad en de stadswijken in Rotterdam-Noord. Er lopen bijvoorbeeld belangrijke stedelijke fietsroutes langs en door het gebied. Verder wordt het Zomerhofkwartier nu al omringd door bijzondere stedelijke structuren en kwaliteiten, zoals de Hofbogen met haar bedrijvigheid, het groen en de rust van de Noordsingel en de lommerrijke Teilingerstraat. In het nieuwe Zomerhofkwartier moeten deze kwaliteiten zeker bewaard blijven.

Verbonden met omgeving

Een aantal doorgaande routes in het gebied, zoals de Vijverhofstraat, Teilingerstraat en de Zomerhofstraat zijn bepalend voor de leesbaarheid van de stad en oriëntatie in het gebied. Ze verbinden de locatie met de omliggende stad. Dit betekent dat hier heldere profielen, ondersteund door een stevige boomstructuur, gerealiseerd moeten worden.

Eigenheid van de plek

Het verhaal van het Zomerhofkwartier zie je terug in de gebouwde omgeving. De randen van het gebied, de Noordsingel, de Teilingerstraat en Almondestraat, hebben nog het karakter van het eind negentiende-eeuwse Rotterdam. De wederopbouwfase heeft geresulteerd in de kleinschalige bedrijvigheid in het hart en grootstedelijke voorzieningen langs de rand, bijvoorbeeld aan de Heer Bokelweg. De eigenheid van

het gebied willen we bewaren door bewuste keuzes rond hergebruik en bij nieuwbouw aandacht te hebben voor de elementen die daaraan bijdragen, zoals de korrelgrootte, variatie in bouwhoogte en aantrekkelijke plinten.

Hergebruik

Hergebruik van een deel van de bestaande bebouwing is een belangrijk uitgangspunt bij de herontwikkeling van het Zomerhofkwartier. Daarmee kunnen de toekomstige partijen het verhaal en de geschiedenis van het Zomerhofkwartier aan een nieuwe generatie Rotterdammers doorvertellen.

Nieuwbouw

Maar alleen inzetten op hergebruik is niet voldoende; er is ook nieuwbouw nodig. Die voegt dan een nieuwe tijds laag toe aan de bestaande. Bij de herontwikkeling van het Zomerhofkwartier staan drie ruimtelijke elementen centraal:

- *Korrelgrootte*

Toepassing van de middelgrote korrel die de wederopbouw fase van het Zomerhofkwartier kenmerkt, vormt de basis voor nieuwbouw. Deze korrelgrootte is een intermediair tussen de grootstedelijke schaal van de binnenstad en de kleinschaligheid van de veelal vooroorlogse stadsstructuur van de omliggende stadswijken.

- *Variatie in bouwhoogte*

De bouwhoogte in het Zomerhofkwartier varieert van twee tot zes lagen. Het vormt de 'Rotterdamse laag' die ook in de toekomst herkenbaar is.

- *Aantrekkelijke plinten*

De plint is bepalend voor de kwaliteit op straat. De plint markeert de overgang van het gebouw naar de openbare ruimte en zorgt voor levendigheid in de straat. Interactie tussen de openbare ruimte, de plint en de bovenliggende verdiepingen bevordert de aantrekkelijkheid en levendigheid van een gebied.



openbare ruimte | groen | sportfaciliteiten



openbare ruimte | groen | sportfaciliteiten | speelvoorziening



openbare ruimte | groen | sportfaciliteiten



groene daken | verbindingen op niveau | ontmoetingsplek



ruimte voor sport in openbare ruimte | ontmoetingsplek



verblijfskwaliteit



groenstructuur | sport in openbare ruimte



groene daken | ontmoeten



Aantrekkelijke verblijfskwaliteit

Het toekomstige Zomerhofkwartier heeft een aantrekkelijke buitenruimte die uitnodigt voor een langer verblijf, die goed verbonden is met de omliggende kwaliteiten en die ontmoeting stimuleert. De inrichting van de buitenruimte is rijk aan groen, gevarieerd en klimaatbestendig. Drie elementen dragen bij aan een aantrekkelijke verblijfskwaliteit:

Groen

Groen draagt in belangrijke mate bij aan de leefkwaliteit, in ruimtelijk, ecologisch en in klimatologisch opzicht. Behalve in de openbare buitenruimte is groen ook op bouwblokniveau belangrijk, in de vorm van groene binnenterreinen, groene daken en/of groene gevels. De ambitie is om 25 procent van het oppervlak van het bouwblok een groene invulling te geven.

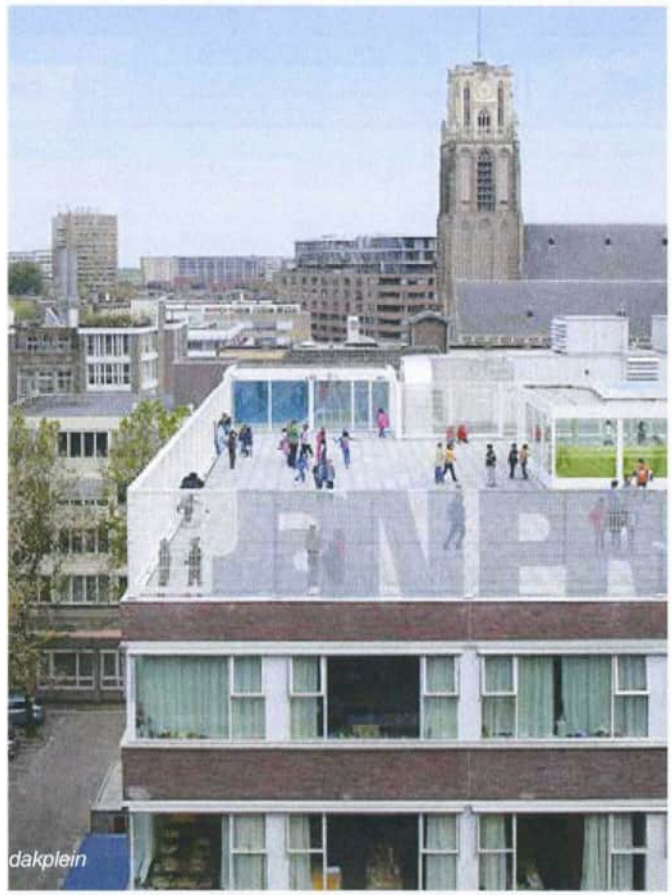
Comfort

Voor een prettige verblijfskwaliteit en aantrekkelijke woon-/werk omgeving zijn een goede bezonning, een gunstig windklimaat, geluid en uitzicht belangrijk.

Multifunctionele daken

Met de verdichting neemt de druk op de ruimte in de stad steeds verder toe. Daken dragen steeds meer bij aan de leefomgeving. Door functies te combineren wordt schaarse ruimte optimaal benut en wordt de stad tegelijkertijd aantrekkelijker.

Naast openbare ruimte op maaiveld dragen ook het daklandschap en het groen op verdiepingen in het Zomerhofkwartier bij aan de aantrekkelijkheid van het gebied.





PROGRAMMA

Programmatische ambitie

De stad wordt al lang niet meer gezien als functionele stapeling waarin wonen, werken en ontspannen zich gescheiden van elkaar ruimtelijk manifesteren. De grenzen tussen functies vervagen en vragen om andere ruimtelijke keuzes. Het huidige creatieve ondernemerschap wordt versterkt met woonprogramma. Het nieuwe programma is divers en gemengd en bestaat uit wonen, werken, horeca, detailhandel, dienstverlening en ondersteunende, maatschappelijke voorzieningen. Juist het samenspel hiertussen draagt bij aan een levendige en vitale stadswijk. Hoe wij dat zien, zetten we in dit hoofdstuk uiteen.

Met de komst van het creatieve ondernemerschap in de leegstaande bedrijfsruimten is het Zomerhofkwartier getransformeerd van monofunctioneel bedrijventerrein naar een interessant en verrassend stedelijk gebied. Toch is er nog veel te doen om van dit gebied de aantrekkelijke en vitale stadswijk te maken die ons voor ogen staat. Het Zomerhofkwartier moet een gemengd stedelijk gebied worden, gericht op wonen en werken.

Programma's

Er zijn veel nieuwe woningen nodig. Het totale woonprogramma beslaat straks circa 80 procent van het totaalprogramma, het niet-woonprogramma circa 20 procent. Dat laatste kan bestaan uit een commercieel programma, met daarnaast ruimte voor overig programma zoals horeca, detailhandel, zorgwoningen, dienstverlening en/of een hotel.

Een groter totaalprogramma is toegestaan mits dit toekomt aan het niet-woonprogramma én het de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

Het samenspel van de verschillende programmaonderdelen en de interactie ertussen dragen bij aan een vitaal en aantrekkelijk gemengd stedelijk gebied.

Wonen

Nieuwbouw draagt bij aan een aantrekkelijk Zomerhofkwartier. Als er meer bewoners zijn, is er meer levendigheid en ook meer veiligheid op straat, ook in de avonduren. De beoogde woonsfeer in het Zomerhofkwartier is dynamisch stedelijk. Diversiteit is daarbij belangrijk. Er moet gebouwd worden voor: jongeren, starters en settlers, gezinnen en ouderen. Het woningbouwprogramma in het Zomerhofkwartier is:

- *Inclusief*

Wonen in de stad is populair. Wonen in het Zomerhofkwartier blijft bereikbaar voor mensen met verschillende inkomens.

- *Divers*

Een vitale wijk biedt huisvesting aan verschillende doelgroepen. Een gevarieerd woningaanbod met verschillende woning typologieën, woninggrootten, diverse woonvormen en verschillende processen van totstandkoming van individuele woonwensen draagt hieraan bij.

Partijen wordt gevraagd na te denken over de toekomstbestendigheid en flexibiliteit van dit programma en te kunnen inspelen op toekomstige veranderingen in doelgroep en of woonwensen.

Werken

Steeds meer werkgelegenheid vindt weer plaats in de stad. De nabijheid van de binnenstad en Rotterdam Centraal Station en kwalitatieve openbare ruimte



community



klimaatadaptatie | regen tuin



creatief ondernemerschap



RS



innovatie en experiment



ontmoeten | community



voorzien in de toekomst de potentiële economische vitaliteit van het Zomerhofkwartier. En grotere bedrijvigheid komt het verblijfsklimaat in het gebied ten goede. De volgende elementen kenmerken straks de bedrijvigheid in het Zomerhofkwartier:

- *Couleur locale*

Het karakter van het Zomerhofkwartier wordt vooral gevormd door de kleinschalige en creatieve bedrijvigheid van ondernemers in de zakelijke dienstverlening en makers in de creatieve industrie. Dit creatieve ondernemerschap en de 'couleur locale' die daarmee samenhangt, willen we in het toekomstige gebied behouden.

- *Innovatieve werkvormen*

Het Zomerhofkwartier biedt van oudsher ruimte aan kleinschalige bedrijvigheid. Niet alleen de negentiende-eeuwse stadswijk, maar ook het naoorlogse Zomerhofkwartier bood ruimte aan makers. Recent hebben makers en creatievelingen het gebied herondekt. De bijzondere werkgebouw-typologieën die in de wederopbouw tot stand zijn gekomen, blijken flexibel in gebruik en geschikt voor de hedendaagse bedrijvigheid, bijvoorbeeld de bedrijfspanden voor coöperaties en verschillende bedrijfsverzamelgebouwen. In het verlengde hiervan zoeken we vernieuwende manieren en typologieën om nieuwe manieren van werken te integreren in het gebied.

De juiste mix

Behalve wonen en werken dragen ook horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke- en/of zorgfuncties bij aan een gemengd en aantrekkelijk woon-werkgebied. Ook mobiliteit is een belangrijk aandachtsgebied.

Zorgwoningen

De Nico Adriaan Stichting (NAS) is verantwoordelijk voor de opvang van kwetsbare burgers uit Rotterdam. De stichting heeft momenteel een vestiging op de Vijverhofstraat. Daar is het bedrijfsbureau en de dag- en nachtopvang. De haalbaarheid van dit programma als onderdeel van de herontwikkeling wordt nog onderzocht. Mogelijk wordt in de volgende fase van de tender gevraagd een voorziening voor de NAS in het programma op te nemen. Dit programma zal in dat geval onderdeel uitmaken van het 'overige' programma.

Mobiliteit

Steeds meer stadsbewoners hebben geen auto. Ze prefereren het gebruik van het openbaar vervoer of de fiets. Dat vraagt een andere benadering op het gebied van mobiliteit.

De centrale ligging van het Zomerhofkwartier, met het Centraal Station op tien minuten loopafstand, biedt veel perspectief. Het autogebruik staat niet meer centraal in het denken over mobiliteit. De introductie van een 'flexibele' parkeernorm door de gemeente stimuleert om anders na te denken over mobiliteit.

Flexibiliteit en toekomstbestendigheid

De vraag naar functies en voorzieningen kan gaandeweg veranderen. Daarom is het belangrijk dat gebouwen eenvoudig aan te passen zijn. Consortia doen er daarom goed aan om nu al voor te sorteren op de eisen die bij de verschillende functies horen.



klimaatadaptatie | kwalitatieve openbare ruimte | groen | ontmoeting



groene toepassingen in bouwblok



groen dak | ecologie | community | verbonden daken



groen dak | ecologie



inclusief | community



groen dak | ecologie



groene toepassingen in bouwblok



ontmoeting | water | ontmoeting



groene toepassingen in bouwblok | groen dak



RESILIENCE

Resilience ambitie

Voor het toekomstige Zomerhofkwartier gaan gebiedsontwikkeling en de ontwikkeling van een veerkrachtige en toekomstbestendige stad, zoals beoogd met de Rotterdamse Resilientstrategie, samen op. Ons staat een weerbaar, veerkrachtig en toekomstbestendig Zomerhofkwartier voor ogen. In dit hoofdstuk laten we zien wat wij daarom belangrijk vinden rond sociale samenhang, klimaatbestendigheid en energietransitie in het gebied.

Onze ambitie is dat het toekomstige Zomerhofkwartier kan inspelen op de veranderingen waar we als maatschappij voor staan. Dat is niet nieuw voor het Zomerhofkwartier. Het gebied heeft zichzelf al verschillende keren opnieuw uitgevonden en aangepast aan een nieuwe context. Zo onderscheidt het Zomerhofkwartier zich al op thema's als betrokkenheid van de gebruikers en klimaatbestendigheid. Van de consortia verwachten we een integrale benadering om te komen tot een veerkrachtig Zomerhofkwartier. In de basis bestaat die uit een:

- 1 evenwichtige samenleving
- 2 klimaatbestendige leefomgeving
- 3 succesvolle energietransitie

Evenwichtige samenleving

Het Zomerhofkwartier heeft een hechte 'community'; de sociale samenhang is groot en de gebruikers zijn betrokken bij elkaar en bij het gebied. Zelforganisatie is een belangrijke kracht in de ontwikkeling van het Zomerhofkwartier, nu en in de toekomst.

Wij zien die kwaliteiten graag terug in de nieuwe aanpak van het Zomerhofkwartier, zowel in het ontwikkelproces als ook na realisatie. Bewoners, ondernemers, publieke organisaties kunnen straks samen bijdragen aan 'hun' wijk en die vormgeven. Het stimuleren van betrokkenheid van de (toekomstige) gebruikers staat daarin centraal.

De volgende elementen zijn belangrijk in het toekomstige Zomerhofkwartier:

Diversiteit in eigenaarschap

Er is een sterke correlatie tussen eigenaarschap en (langetermijn)betrokkenheid bij het gebied. Dit vraagt aandacht voor diversiteit in eigenaarschap; in het ontwikkelproces en na realisatie.

Zeggenschap

Na realisatie wordt betrokkenheid gestimuleerd door gebruikers van het gebied blijvend zeggenschap te geven over hun leefomgeving.

Inclusief

Een duurzame veerkrachtige wijk heeft een gevarieerde samenstelling en is voor diverse groepen toegankelijk en aantrekkelijk, voor wonen en werken. Inwoners moeten rond beide thema's kunnen starten en carrière kunnen maken.

Adaptief

Een robuuste gebiedsontwikkeling anticipeert op veranderingen tijdens het proces en kan bijsturen met het behoud van het doel en de visie. Het is in staat mee te bewegen met kansen die zich voordoen.

Participatie omgeving

Niet alleen de toekomstige gebruikers, maar ook de huidige gebruikers van het Zomerhofkwartier en de directe omgeving worden in de ontwikkelfase bij de plannen betrokken.

Klimaatbestendige leefomgeving

Een klimaatbestendige aanpak is een integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Zo draagt het bijvoorbeeld ook bij aan de ruimtelijke en programmatische ambities. Rotterdam heeft hoge ambities voor de waterhuishouding



luchtpark



regentuin



luchtsingel



dakakker



ZOHO binnenstebuiten



regentuin



waterplein



dakakker



luchtpark



luchtpark

in de stad. Vanuit onder andere de Rotterdam Resilience Strategy en de Rotterdamse Adaptatie Strategie stuurt de gemeente sterk op het aanpassingsvermogen van de stedelijke omgeving op de veranderingen van het klimaat. De klimaatbestendigheid in Rotterdam is dan ook een belangrijk aspect in de stedelijke ontwikkeling. Rotterdam heeft een aantal toonaangevende oplossingen ontwikkeld, zoals het Waterplein Benthemplein en de Regentuin, waar bij regen een aantal vijvers ontstaan. Het is niet toevallig dat die in de directe omgeving van het Zomerhofkwartier zijn; in de Agniesebuurt staat klimaatbestendigheid al enkele jaren centraal. De ontwikkeling van het Zomerhofkwartier biedt kansen om het terrein klimaatbestendiger in te richten.

Onze ambities daarvoor zijn:

Hemelwater opvangen en bergen

Het Zomerhofkwartier is een dichtbebouwd, stenig gebied met weinig openbare ruimte en groen. Bij hevige buien kan wateroverlast op straat, in achtertuinen of kelders ontstaan, omdat het water moeilijker weg kan. Het aantal extreme regenbuien neemt toe en daarom heeft de wijk extra waterbergingscapaciteit nodig; de capaciteit van het open water van de Noordsingel is bij extreme neerslag onvoldoende. Door de neerslag op te vangen waar hij valt, vermindert de kans op wateroverlast. Regenwater opvangen, bergen en hergebruiken zijn maatregelen om beter met regenwater om te gaan in het gebied en het weer als grondstof te gebruiken zijn daarom noodzakelijk.

Droogte

Op termijn worden langere periodes van droogte en hogere temperaturen verwacht. Dit is van invloed op de grondwaterpeilen en kan leiden tot een afname in de waterkwaliteit en schade aan de gebouwde omgeving

en flora en fauna veroorzaken. De grondwaterstand mag door de ontwikkeling niet te laag worden en de grondwaterstand moet goed zijn voor het groen, de infrastructuur en de bebouwing.

Hitte

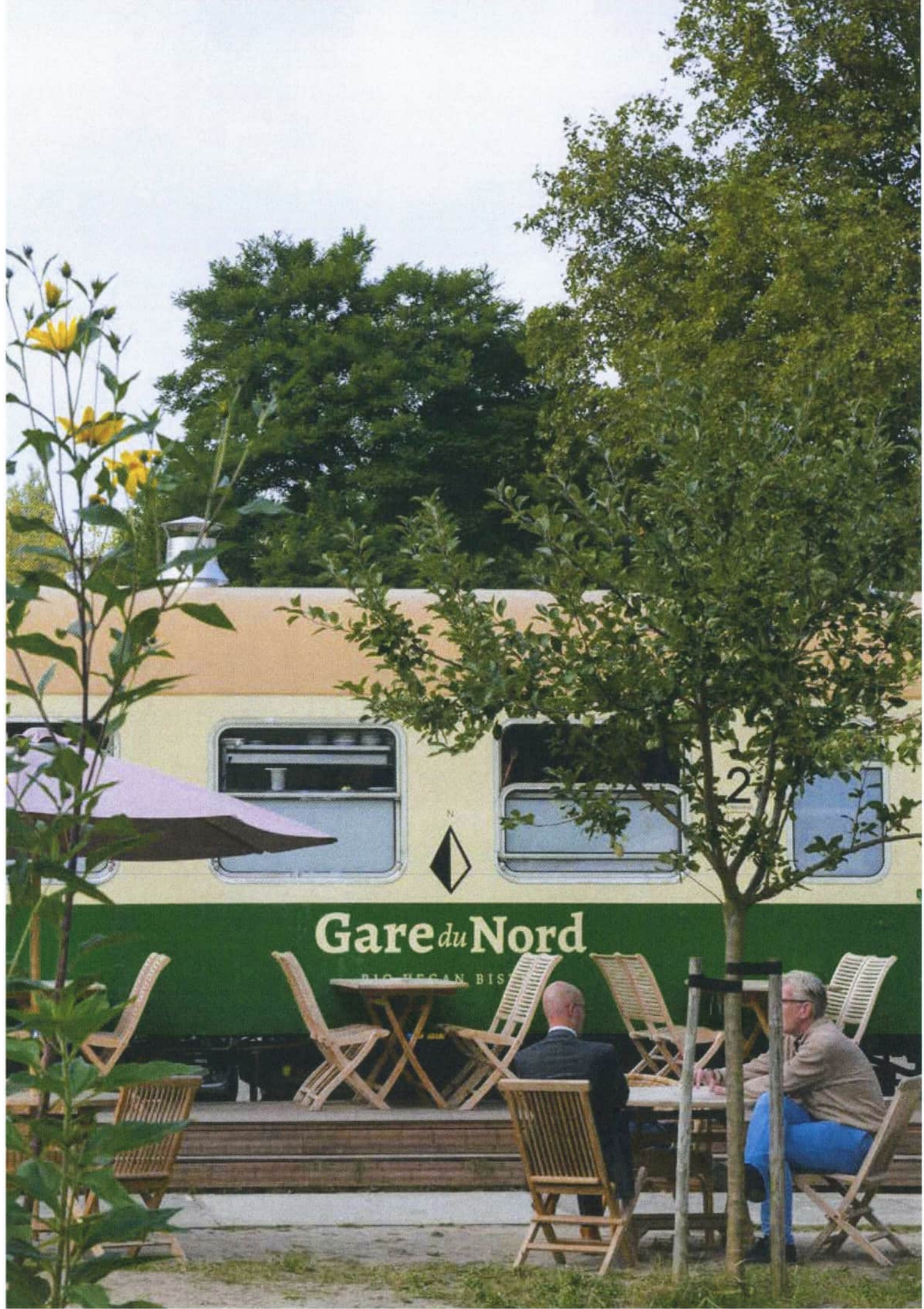
Op termijn worden langere periodes van droogte en hogere temperaturen verwacht. De warmte wordt door de hoge bebouwingsdichtheid en stenige buitenruimte langer vastgehouden. Beschikbaar kaartmateriaal laat zien dat de gevoelstemperatuur van het Zomerhofkwartier in warme periodes hoger is dan in andere delen van de stad. Dit wordt ervaren als een afname in het thermisch comfort, heeft een negatieve invloed op gezondheid en welbevinden en heeft brengt schade aan flora en fauna. Het verkoelend effect van groen en blauw in de huidige situatie is zeer beperkt. Met de gebiedsontwikkeling mag het hitte-effect niet toenemen en wordt afname met 1 graad Celsius geambieerd.

Ecologie

Planten en dieren hebben behoefte aan continuïteit in hun netwerken. Die netwerken doorkruisen de stad en verbinden haar met het ommeland. De kansen die er in het Zomerhofkwartier liggen om dergelijke verbindingen te maken of te ondersteunen moeten worden benut. Dit betekent aandacht bij de ontwikkeling van zowel buitenruimte als bebouwing.

Succesvolle energietransitie

De energietransitie is een van de hoofdpijlers in de duurzaamheidsambities van Rotterdam. In het Zomerhofkwartier richten we ons op bijna energieneutrale gebouwen (BENG), in combinatie met gebruik van het restwarmtenet.



Gare du Nord

BIG BEGAN BIS

DEEL 2

RANDVOORWAARDEN

De beschreven ambities kunnen op verschillende manieren worden gerealiseerd. Een aantal onderdelen zijn daarin onmisbaar. In dit tweede deel van de nota leest u per pijler wat daarbij randvoorwaardelijk wordt gesteld. De randvoorwaarden variëren van aard. In een aantal gevallen zijn ze gekwantificeerd. In andere gevallen worden de doelen randvoorwaardelijk gesteld en wordt de wijze waarop u daartoe komt overgelaten aan de inzichten van de deelnemers.





RUIMTELIJK

Ruimtelijke randvoorwaarden

Verbonden met de omgeving

- Een goede aansluiting op de stedenbouwkundige structuur op stedelijk niveau vraagt aandacht voor een aantal lange lijnen en continuïteit. De bomenstructuur draagt bij aan de leesbaarheid. Vijverhofstraat en Zomerhofstraat hebben een stevige, doorgaande boomstructuur.
- Een fijnmazig weefsel voor voetgangers en fietsers in het gebied verbetert de doorwaadbaarheid van het gebied en de aansluiting op de omgeving. Dit betekent een verbinding tussen de Almondestraat en de Agniesestraat en een verbinding tussen de Vijverhofstraat en de Noordsingel, parallel aan Zomerhofstraat. De exacte ligging van deze routes is aan de consortia. De verbindingen worden ondersteund met groen.

Eigenheid van de plek

- Langs de Vijverhofstraat, Teilingerstraat en Zomerhofstraat zijn uiterst te bebouwen rooilijnen vastgelegd. Deze mogen niet worden overschreden. Bebouwing mag wel terugliggen ten opzichte van deze rooilijn.
- Dat geldt niet voor de hoekpunten (Vijverhofstraat/Teilingerstraat en Vijverhofstraat/Zomerhofstraat). Hier moet op de rooilijn worden gebouwd. Dat versterkt de aansluiting op de omgeving. Deze hoeken markeren het gebied.

Hergebruik

- Zet in op hergebruik van bestaande gebouwen.
- De beeldbepalende objecten uit de cultuurhistorische verkenning maken deel uit van het verhaal over het toekomstige Zomerhofkwartier.
- Zorg dat de historische gelaagdheid (van de negentiende eeuw tot het heden) zichtbaar blijft.
- Houd de wederopbouwarchitectuur als prominente laag zichtbaar.

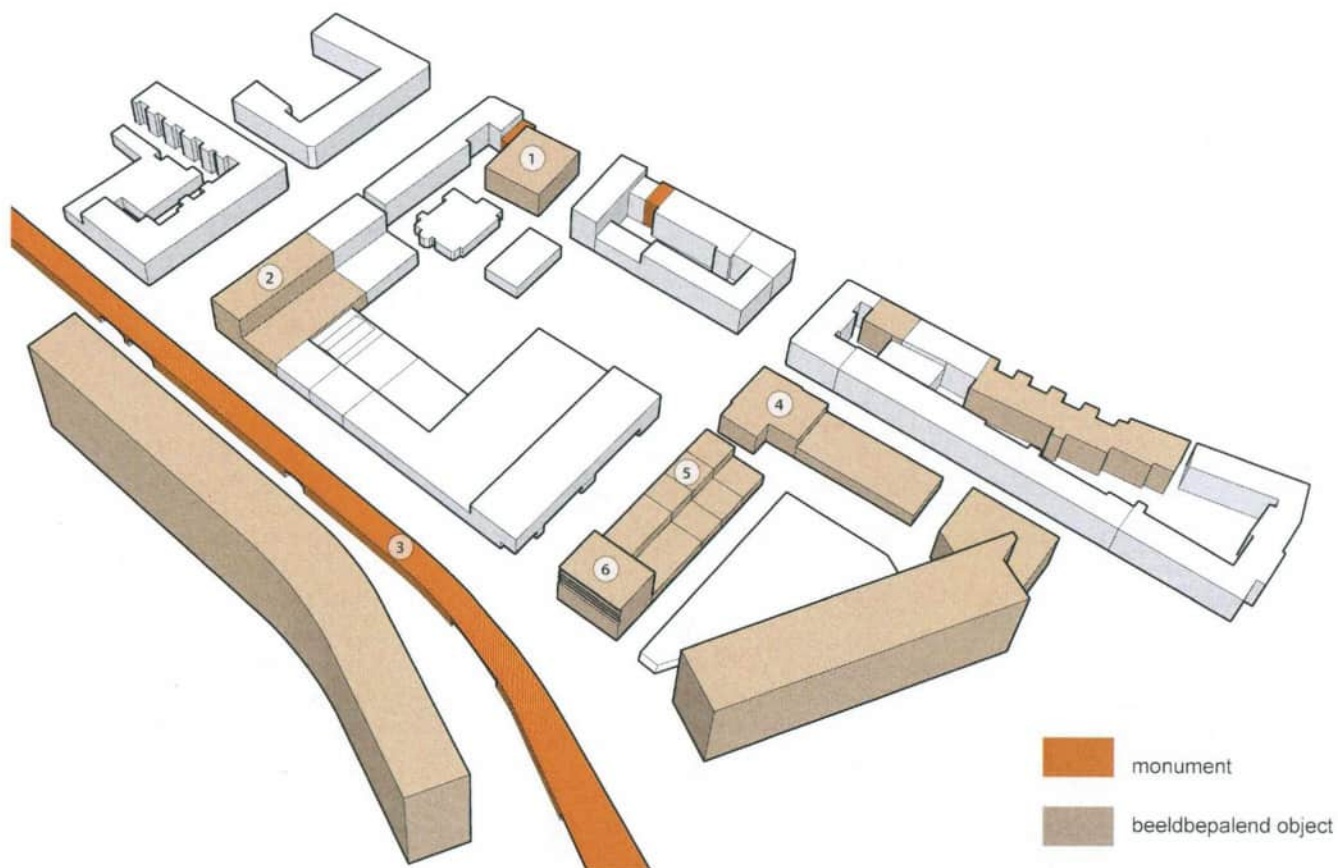
Nieuwbouw

- *Korrelgrootte*
 - De middelgrote korrel is niet breder dan dertig à veertig meter.
 - De toegepaste korrelgrootte is gevarieerd.
 - De pandsgewijze opbouw komt hierin tot uiting.
 - De korrel waarborgt de menselijke maat in het gebied, waardoor de gebouwen sterk verbonden zijn met de plek.
- *Variatie in bouwhoogte*
 - De 'Rotterdamse laag', die varieert van twee tot zes verdiepingen, blijft herkenbaar.
 - De nieuwbouw zal hier incidenteel bovenuit kunnen steken tot ten hoogste 50 meter.
 - De bebouwing aan de Almondestraat bedraagt maximaal 4 bouwlagen.

Algemene randvoorwaarden

Aantrekkelijke en uitnodigende plinten

- Flexibiliteit; plinten moeten multifunctioneel gebruikt kunnen worden.
- Transparante plint; gebruik transparant glas.
- De plint moet een royale verdiepingshoogte van minimaal vier meter netto hebben.
- Voldoende entrees (voordeuren aan straat) op de begane grond.
- De programmatische invulling van de plint is verscheiden en bestaat uit zowel woon- als niet-woonprogramma. Langs stedelijke routes ligt een grotere nadruk op niet-woonprogramma in de plint.
- Bij woningen is het uitgangspunt: voordeuren en entrees liggen zo veel mogelijk aan de straat en zijn zichtbaar in het straatbeeld.
- Technische ruimten en installaties ten behoeve van energie- en nutsvoorzieningen zijn op vanzelfsprekende wijze onderdeel van het gebouw. Ze vormen geen beperking voor het functioneren van de plint en vormen geen visuele belemmering in het straatbeeld.



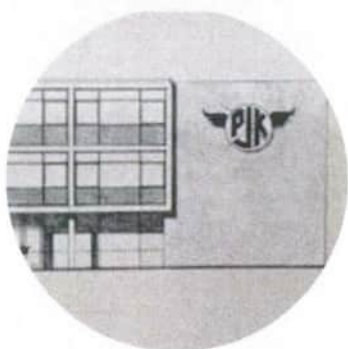
1 Rehoboth kerk



2 Teilingerstraat



3 Hofbogen



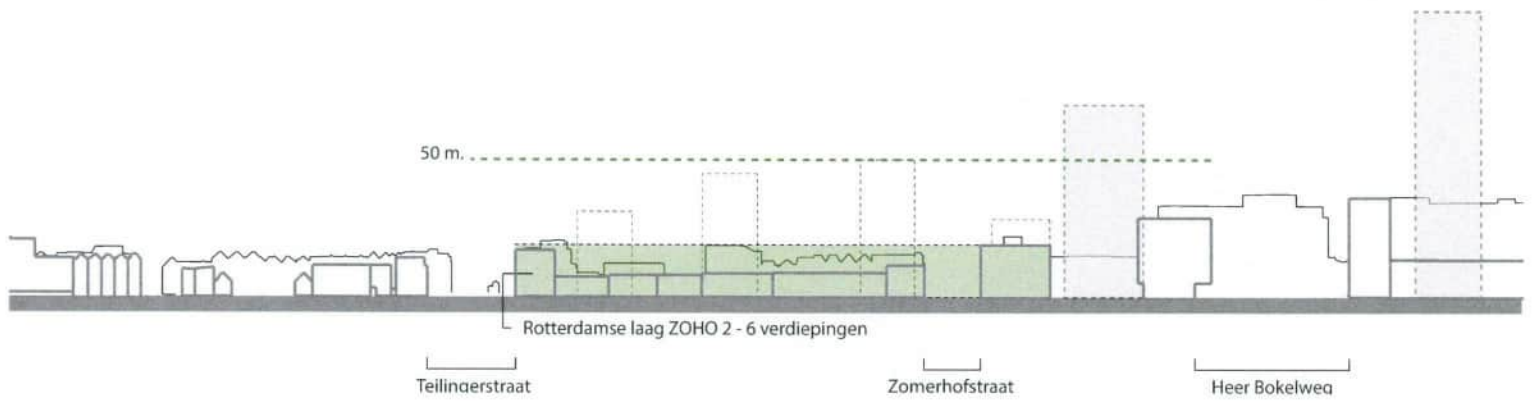
4 Zomerhofstraat 52 /
Almondestraat 46,48



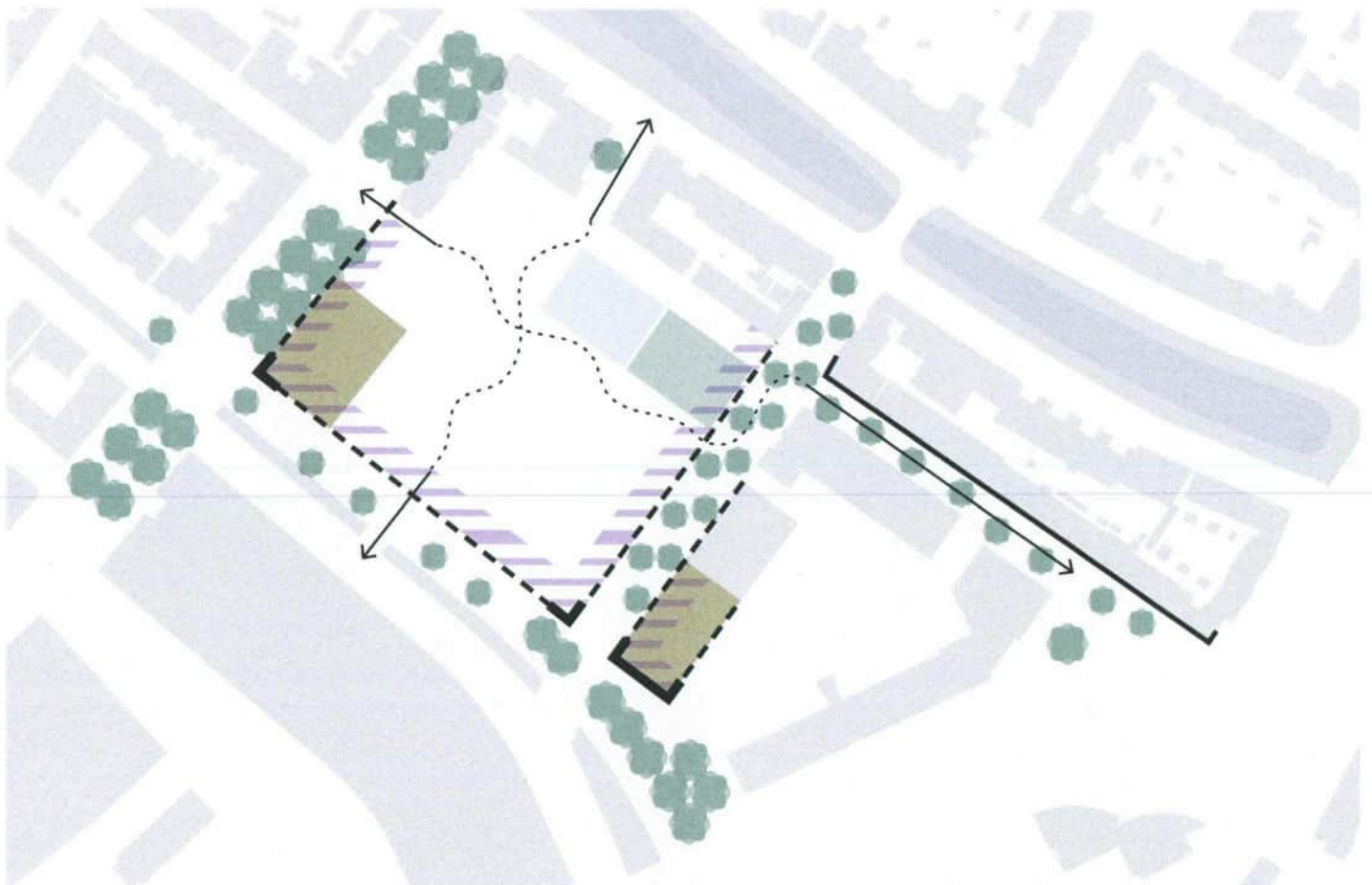
5 Zomerhofstraat 56-58



4 Zomerhofstraat 60-68 en
Zomerhofstraat 70-74, 76-90 'Gele Gebouw'



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



- rooilijn
- - - uiterste rooilijn
- └─ hoekpunt op rooilijn
- ↔ verbinding
- informele verbinding (ligging ntb)
- beeldbepalend gebouw binnen verkoopgrens
- ▨ optimale diversiteit programma plint
- ten minste 1.000 m² openbare ruimte (ligging ntb)
- buurtoverstijgende sportvoorziening circa 1.200 m² ligging ntb)
- stevige boomstructuur

Aandacht voor sociale veiligheid

Relatie gebouw en openbare ruimte

Dit betekent een zorgvuldige overgang privé-openbaar:

- De overgang naar het trottoir kan met een zogenaamde drempelruimte (overgangszone) vorm krijgen. Achter de rooilijn kan dit een 'gebouwde drempelruimte' zijn; voor de rooilijn is het een onderdeel van de openbare ruimte.

Welstandscriteria

Het Zomerhofkwartier, met uitzondering van het Gele Gebouw, valt op dit moment in de gebiedstypologie 'niet-planmatige uitbreiding'. Deze typologie gaat voorbij aan het naoorlogse karakter van de kern van het Zomerhofkwartier. Beoogd wordt om de gebiedscriteria te wijzigen naar 'centrumgebied' (pagina 57-59 en 193-201 in de Welstandsnota Rotterdam). De gebiedstypologie van de Almondestraat (niet-planmatige uitbreiding) blijft hetzelfde.

Aantrekkelijke verblijfskwaliteit

Openbare ruimte

- Aanwezigheid van minimaal één aaneengesloten openbare ruimte van ten minste 1.000 m² op maaiveld.
- Aanvullend daarop: de aanwezigheid van een (buurtoverstijgende) openbare sportvoorziening van circa 1.200 m². In de volgende fase van de tender wordt duidelijkheid verschaft of dit een Cruyff Court dient te zijn.
- Straten met ruim profiel.
- Trottoir aan één kant ten minste 3 meter breed (voorkeur zonzijde) en 1,8 meter breed aan de andere kant.
- Afvalinzameling vindt voor alle functies en alle typen afval in pandig plaats.

Groen

- De buurt wordt geflankeerd door groene structuren (bestaand en in ontwikkeling): de Noordsingel en de Hofbogen. Vanuit de buurt worden verbindingen gemaakt die met groen ondersteund worden. Bij de belangrijkste straten gebeurt dit in ieder geval met bomen.
- Het groen is divers, maakt de seizoenen beleefbaar, vergroot de leefbaarheid en voorkomt wateroverlast en hittestress. Het groen is op verschillende niveaus in de wijk voel- en beleefbaar. De Hofbogen is daarvoor een inspiratiebron.

Klimaatadaptief

Groene maatregelen hebben vaak een positieve invloed op het klimaat en kunnen de gemaakte keuzes rond klimaatadaptatie versterken. Te denken valt aan:

- Biodiversiteit en ecologie, ook als onderdeel van een groter systeem.
- Groen en gezondheid. Fysieke en mentale gezondheid stimuleren door zicht op groen, uitnodigen tot beweging, geluid reduceren enzovoort.
- Klimaatrobuust groen is minder gevoelig voor ziekten. Zorg daarom voor variatie en kies beplanting die is voorbereid op toekomstige klimaatontwikkelingen.
- Maak heldere afspraken over het beheer waardoor de bijdrage van de private ruimte op lange termijn wordt gewaarborgd.

Comfort

- Het microklimaat moet uitnodigen om door het gebied te struinen en langere tijd op de verblijfsplekken te zijn. Wind en bezonning spelen hierin een belangrijke rol.
- Bezonningsonderzoek maakt deel uit van de planvorming.
- Bij twijfel moet een windonderzoek worden verricht.

Multifunctionele daken

Verbindingen op niveau, zoals met het dak van de Hofbogen, dragen bij aan een interessant, eigen en aantrekkelijk publiek domein. De volgende condities dragen daaraan bij:

- **Multifunctioneel dak**

Naast het buitenhouden van weersinvloeden, combineert het dak minimaal twee functies: rood, geel, groen of blauw.

- **Zichtbaar groen**

Vanuit een gebouw hoger dan 25 meter is er altijd zicht op lageregelegen daken. Groene vormgeving van deze lager gelegen daken draagt bij aan een aantrekkelijke woonomgeving. We streven er naar om minimaal 50 procent van het dakoppervlak van gebouwen lager dan 25 meter groen in te richten.

Groene daken kunnen gecombineerd worden met andere functies, zoals: collectieve verblijfsruimtes of gelegenheid voor sport en spel.

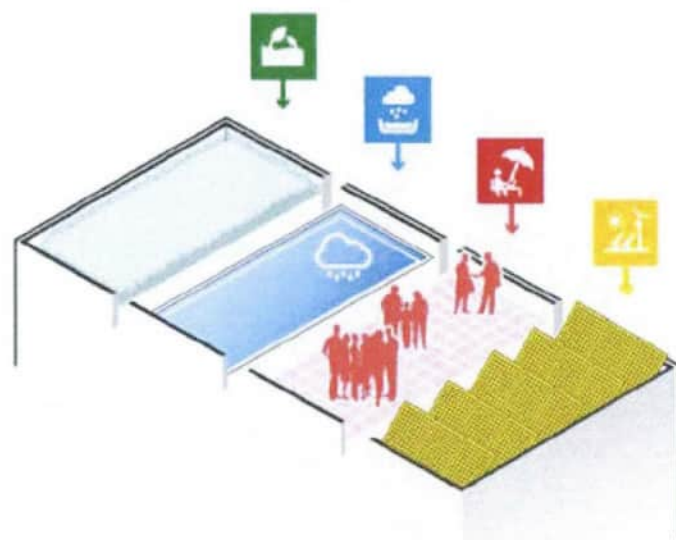
- **Dak als vloer**

Daken worden geconstrueerd als verdiepingsvloeren, wat variabele belastingen (gebruiksbelasting) betreft. Hierdoor worden dakfuncties mogelijk gemaakt. Daarnaast krijgen de daken een vaste toegang en balustrade conform de regelgeving. De ambitie is dat de constructie voldoende restcapaciteit heeft om opgetopt te worden.

De nieuw gecreëerde daken voldoen ook weer aan de constructieve ondergrens.

- **Verbindingen tussen daken**

De onderlinge verbinding tussen daken versterkt een interessant daklandschap. Maak inzichtelijk hoe op termijn verbinding kan worden gezocht met het verhoogde maaiveld op de Hofbogen.



Groene daken zijn begroeide daken. Deze kunnen extensief zijn, in de vorm van een sedumdak of een grasdak. Een intensief groen dak is toegankelijk en heeft meer diverse beplanting.



Blaauwe daken zijn daken die extra regenwater kunnen bufferen in tijden van hevige regenval. Deze daken hebben vaak een speciaal opvangsysteem onder een vegetatielaag waar water wordt opgevangen.



Rode daken worden actief gebruikt voor activiteiten zoals sporten, feesten, vergaderingen en borrels.



Op gele daken wordt duurzame energie opgewekt, bijvoorbeeld met zonnepanelen of stadswindmolens.

Verskillende functies op multifunctionele daken: rood, geel, groen of blauw





PROGRAMMA

Programmatische randvoorwaarden

Programma's

Het totale programma beslaat ongeveer 67.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Ongeveer 80 procent daarvan is voor wonen en ongeveer 20 procent biedt ruimte voor een ander programma. Extra niet-woonprogramma mag, mits dit geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het plan.

- Binnen het programma wordt rekening gehouden met een zekere flexibiliteit, vooral in de plint.
- Plinten zijn hoofdzakelijk gevuld met werken, voorzieningen en een maatschappelijk programma; vooral langs de stedelijke routes (Teilingerstraat, Zomerhofstraat, Vijverhofstraat).
- Het programma biedt ruimte voor experiment, binnen de verschillende functies en in vermenging, samenhang of overgang van functies. Denk aan nieuwe woonvormen, combinaties van wonen en werken en integratie van resilience-concepten.

Wonen

Het totale woonprogramma bedraagt ongeveer 54.000 m² bvo en is:

- *Inclusief*
Circa 177 sociale huurwoningen van Havensteder (in een bandbreedte van 175 tot 180 woningen en een aandeel van maximaal 30 procent op het totale woonprogramma):
 - o Circa 121 sociale huurwoningen hebben een oppervlakte van 55 m² gebruiksoppervlak (gbo).
 - o Circa 56 sociale huurwoningen hebben een oppervlakte van 70 m² gbo.
 - o Havensteder wil een eigen beheer- en onderhoudstrategie kunnen voeren.
 - o Alleen sociale huurwoningen in een VVE (ondersplitsing), geen VVE met Havensteder en particuliere eigenaren.
 - o De overige randvoorwaarden staan vermeld in het Programma van Eisen voor nieuwbouw appartementen en de de turn-key overeenkomst van Havensteder.

In het totale woonprogramma wordt minimaal 20 procent middeldure huur (€ 711 tot € 1.000) gerealiseerd voor een periode van minimaal 10 jaar. Deze huur mag de eerste 10 jaar worden geïndexeerd met CPI+1 procent.

- *Divers*
 - o Minimaal 30 procent van het totale woonprogramma bestaat uit woningen groter dan 85 m² gbo.
 - o Woningen kleiner dan 50m² gbo zijn niet toegestaan.
 - o Innovatieve woningtypologieën worden gestimuleerd.

Werken

- In het gebied is ruimte voor minimaal 8.000 m² en maximaal 10.000 m² commercieel vastgoed.
- Het maximaal te huren/gebruiken vloeroppervlak per eindgebruiker is 400 m².

Couleur locale

Het is onze ambitie om het Zomerhofkwartier als broedplaats te behouden en om huidige gebruikers een kans te geven in het gebied terug te keren. Met de volgende condities kunnen consortia zorgen voor een gegarandeerde sociale ondernemersruimte:

- o 50 procent van de commerciële ruimte heeft een gemaximeerde huurprijs voor een periode van 10 jaar, waarvan:
 - 80 procent voor denkers (kantoren) met een huurprijs van maximaal € 100/m².
 - 20 procent voor makers (bedrijfsruimten) met een huurprijs van maximaal € 70/m².

Innovatieve werkvormen

Als gemengd stedelijk gebied biedt het Zomerhofkwartier ruimte voor experiment, in de gebouwen en in de openbare ruimte. Dus is er flexibiliteit voor toekomstige ontwikkelingen, ruimte voor tijdelijke experimentele invulling en collectieve voorzieningen en ruimtes nodig.

De juiste mix

Naast wonen en werken draagt ander programma bij aan de gewenste verblijfskwaliteit en levendigheid:

Horeca

Minimaal 500 m² en maximaal 800 m² BVO horeca (maximaal categorie 3).

Detailhandel

Maximaal 1.300 m² BVO detailhandel (maximaal categorie 3).

Overig programma

Zoals dienstverlening, hotel, zorgfuncties enzovoort.

Mobiliteit

Uitgangspunt is het beperken van autogebruik en parkeermogelijkheden. Het doel is om andere vormen van mobiliteit maximaal in te zetten. Mogelijkheden voor voetganger, fietsers en het openbaar vervoer hebben de prioriteit.

- Hoofdontsluiting voor autoverkeer vindt plaats via de Heer Bokelweg, Boekhorststraat en Zomerhofstraat.
- Het aandeel autoparkeren valt niet onder het totaalprogramma en moet bij voorkeur ondergronds, maar in elk geval uit het zicht worden opgelost. Eventuele hellingbanen voor het autoverkeer liggen volledig inpandig.
- Het toenemend gebruik van de fiets vraagt om meer en toegankelijke voorzieningen voor het fietsparkeren.

Parkeren

Het parkeerbeleid is vastgesteld in 2018. Het Zomerhofkwartier valt in gebiedstype A, hoogstedelijk gebied. De strekking van het parkeerbeleid staat hieronder:

Woonprogramma

o Autoparkeren

De parkeernormen voor autoparkeerplaatsen in zone A zijn gerelateerd aan de woninggrootte en varieert tussen 0,1 en 1,2 autoparkeerplaatsen per woning:

Woonfunctie (m ² gbo)	Aantal autoparkeerplaatsen per woning ⁴		
	Zone A Hoogstedelijk gebied	Zone B Stadswijken	Zone C Overig
< 40 m ²	0,10	0,10	0,10
40-65 m ²	0,40	0,50	0,60
65 – 85 m ²	0,60	0,80	1,40
85 – 120 m ²	1,00	1,00	1,60
> 120 m ²	1,20	1,20	1,80

o Fietsparkeren

Voor woonfuncties gelden voor het fietsparkeren de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 (berging). Daarbij is een gelijkwaardige oplossing als voorkeursalternatief toegevoegd, om bij appartementencomplexen gezamenlijke fietsenstallingen mogelijk te maken en te stimuleren.

Uit het Bouwbesluit: Voor de woningen geldt 5 m² berging per woning. Bij niet-grondgebonden woningen mag ook 2,7 m² berging en twee fietsparkeerplaatsen als gelijkwaardig worden gezien.

Als het voorschrift uit het Bouwbesluit 2012 voor de (fietsen)berging bij woonfuncties vervalt, treedt een Rotterdamse regeling in werking. Daarin is de grootte van de fietsenstalling gerelateerd aan de grootte van de woning en wordt een gezamenlijke stalling bij appartementen verplicht:

Woonfunctie (m ² gbo)	Aantal fietsparkeerplaatsen per woning (Zone A, B en C)
< 40 m ²	2
40 – 65 m ²	3
65 – 85 m ²	4
> 85m ²	5

• Niet-woonprogramma

Ook voor het niet-woonprogramma zijn parkeernormen voor auto en fiets van kracht. De exacte normen per functie staan in de beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018.

- **Bijzondere vrijstellingsmogelijkheden**

Om meer flexibiliteit in de parkeernormen te creëren, zijn bijzondere vrijstellingen mogelijk. Die hebben te maken met de locatie van de ontwikkeling en de inzet van alternatieven voor de vraag naar autoparkeerplaatsen.

De volgende bijzondere vrijstellingen gelden:

- o **Nabijheid OV-stations:**

Er is een reductie van 40% op de parkeereis mogelijk, omdat het Zomerhofkwartier hemelsbreed minder dan 800 meter van het Centraal Station ligt.

- o **Extra fietsparkeerruimte:**

Als een ontwikkeling in betaald parkeergebied voorziet in extra fietsparkeervoorzieningen op eigen terrein, wordt de autoparkeereis met maximaal 10 procent verlaagd in de verhouding van twee fietsparkeerplaatsen in plaats van één autoparkeerplaats. Deze extra fietsparkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd op eigen terrein en zijn bedoeld voor langparkeerders (bewoners, werkers en studenten).

- o **Deelauto's:**

De autoparkeereis kan met maximaal 20% worden verlaagd als er bij woningontwikkeling in betaald parkeergebied structureel, voor minimaal tien jaar, commercieel aangeboden deelauto's beschikbaar zijn op geormerkte deelautoparkeerplaatsen. De verhouding is dan één autoparkeerplaats met deelauto in plaats van vijf gewone autoparkeerplaatsen. De deelauto's mogen ook worden geplaatst in een nabijgelegen parkeervoorziening op geormerkte deelautoparkeerplaatsen.

- o **Mobility as a Service (MaaS):**

De autoparkeereis kan met maximaal 20% worden verlaagd als bij een ontwikkeling in betaald parkeergebied structureel, voor minimaal tien

jaar, gebied voor Mobility as a Service voor alle gebruikers beschikbaar is.

De bijzondere vrijstellingen mogen bij elkaar worden opgeteld.

Bewoners en gebruikers van ontwikkelingen waarvoor geheel of gedeeltelijk vrijstelling is verleend van de parkeereis, hebben vanwege het Uitvoeringsbesluit parkeren in beginsel geen recht op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied.

- **Afwijken**

Afwijken van de eis parkeren op eigen terrein is mogelijk als er structureel, voor minimaal tien jaar, alternatieve parkeervoorzieningen beschikbaar zijn binnen een loopafstand die in volgende tabel staat:

	Autoparkeren voor bewoners	Autoparkeren voor werkenden of bezoekers	Fietsparkeren
A. Hoogstedelijk gebied	600 m	900 m	300 m
B. Stadswijken	300 m	600 m	100 m
C. Overig gebied	100 m	300 m	50 m

Deze alternatieve parkeervoorzieningen liggen op ander privéterrein of in een andere garage.

- **Dubbelgebruik**

Dubbelgebruik is mogelijk en moet onderbouwd worden met een parkeerbalans. Daarbij is de tabel met aanwezigheidspercentages het uitgangspunt.

Zie voor de volledige en aanvullende beleidsregels de Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018

Flexibiliteit en toekomstbestendigheid

Denk aan extra verdiepingshoogten (vooral in de plint), flexibiliteit en/of overgedimensioneerde draagconstructies. Die maken het gebied flexibel en toekomstbestendig.

Auto Service

APK II STATION

DUTCH MOTOC





RESILIENCE

Resilience randvoorwaarden

Evenwichtige samenleving

Diversiteit in eigenaarschap

- In de ontwikkelfase en in de eindsituatie zijn er verschillende typen eigenaarschap.
- Ook het opdrachtgeverschap is divers en biedt ruimte voor particuliere opdrachtgeverschap, al dan niet in door middel van zelfbouw en/of meervoudig opdrachtgeverschap, zoals collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), bouwgroepen, wooncoöperaties, of een combinatie daarvan.

Zeggenschap

- Bijvoorbeeld door gezamenlijk beheer of andere alternatieve beheervormen. Zo kunnen verenigingen van eigenaren (VVE's) of bewonersgroepen op planonderdelen bijdragen aan het beheer van buitenruimte.
- De geambieerde sociale ondernemersruimte vraagt een visie op het curatorschap en beheer ervan. Laat zien op welke wijze dit wordt gewaarborgd: hoe komen de gewenste partijen in de beschikbare (betaalbare)werkruimten terecht en de ruimten op de juiste manier gebruikt worden?

Inclusief

Zie condities voor 'programma's'.

Adaptief

Laat zien hoe de fasering ruimte houdt voor flexibiliteit tijdens de ontwikkelfase en in de eindsituatie.

Participatie omgeving

Laat zien hoe de participatie van de gebruikers van het gebied en van de directe omgeving wordt georganiseerd.

Klimaatbestendige leefomgeving

Opvangen en bergen van hemelwater

- Opvang van neerslag daar waar hij valt. Het water wordt op gebiedsniveau opgevangen en bij een bepaalde hoeveelheid neerslag afgegeven aan grotere afwateringssystemen. Op gebouwniveau is er een buffercapaciteit, zodat niet al het hemelwater in de openbare ruimte wordt verwerkt.
- De opvangcapaciteit van het totale plangebied is minimaal 50 mm. De opvang van meer neerslag vermindert de kwetsbaarheid bij extreme buien. Een opvangcapaciteit van 100 mm of meer is een bovengrens voor een waterrobuuste inrichting.
- Als de neerslag is opgevangen, moet het water weer worden afgevoerd. Dit kan door het nuttig toe te passen in het gebouw of gebied en door het af te voeren naar buiten het plangebied.
- De maatregelen voor het verwerken van neerslag hebben geen nadelige gevolgen voor de grondwaterstand in het gebied en de omgeving.
- De waterberging is een tijdelijke opslag van water; 48 uur na een bui moet de waterberging weer beschikbaar zijn. Dit kan door infiltratie in het gebied, maar dat heeft wel gevolgen voor de omgeving. Maar ook door nuttige toepassingen in het gebouw of gebied, de zogenoemde grijswatertoepassingen, of door afvoer. Dat laatste heeft niet de voorkeur.
- Door werkzaamheden aan de riolering is de waterdichtheid van de riolering na de werkzaamheden gegarandeerd. Er zijn consequenties te verwachten in relatie tot de grondwaterstand. Er zijn dan ook compenserende maatregelen nodig om eventueel nadelige effecten van de veranderende grondwaterstand te



compenseren. Open berging is tijdelijk, vanwege de levenscyclus van de muggen. Tenminste, als het stilstaand water is. Als water doorstroomt, dan is de 48 uur niet van toepassing. Bijvoorbeeld bij singels of als de waterberging gesloten is, zoals bij een mega regenton.

Droogte

- Door werkzaamheden aan de riolering is de waterdichtheid van de riolering na de werkzaamheden gegarandeerd. Er zijn mogelijke consequenties te verwachten in relatie tot de grondwaterstand. Compenserende maatregelen worden genomen om eventueel nadelige effecten van de veranderende grondwaterstand te compenseren.
- De grondwaterstand moet goed zijn voor het groen, de infrastructuur en de bebouwing.

Hitte

- De gebiedsontwikkeling zorgt dat de omgevingstemperatuur niet oploopt. Het gaat hierbij om een gemiddelde waarde van de omgevingstemperatuur. Op enkele locatie-specifieke plekken kan er een toename van de omgevingstemperatuur optreden.

Succesvolle energietransitie

BENG

De eisen aan de energieprestatie van gebouwen zullen in de toekomst worden aangescherpt. De Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) zal plaatsmaken voor de wettelijke eisen van BENG. BENG kent drie indicatoren:

- Energiebehoefte. Deze indicator gaat over de energievraag beperken en het tegelijkertijd een comfortabel binnenklimaat in een gebouw behouden.
- Primair fossiel energiegebruik (kWh/m²/jaar). de hoeveelheid energie uit niet-hernieuwbare bronnen in kWh per m² per jaar die nodig is om de energiebehoefte in te vullen. Dit hangt sterk samen met de gebouwinstallaties.
- Aandeel hernieuwbare energie (%): het percentage hernieuwbare energie van het totale energiegebruik.

Vooruitlopend op de landelijke inwerking treding van de BENG zal de ontwikkeling van het Zomerhofkwartier moeten voldoen aan de, bij vergunningsaanvraag geldende, BENG normering.

Warmtenet

Rotterdam is hard op weg om een toekomstbestendige stad zonder aardgas te worden. Dat betekent dat we ons huis straks niet meer verwarmen met aardgas maar met duurzame warmtebronnen. Op dit moment zien we grote kansen voor restwarmte in Rotterdam, door de gunstige ligging ten opzichte van de haven. Warmte die normaal verloren zou gaan, kan worden gebruikt om huizen en gebouwen te verwarmen.

Het Zomerhofkwartier heeft al een stadsverwarmingsleiding. Uitgangspunt is dat de warmte in het toekomstige Zomerhofkwartier wordt afgenomen van het warmtenet.

Colofon

Nota van Uitgangspunten gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier

december 2018

Een product van



Havensteder

en



Gemeente Rotterdam

in samenwerking met



Niet alle rechthebbenden van de gebruikte illustraties konden worden achterhaald. Belanghebbenden wordt verzocht contact op te nemen met de Gemeente Rotterdam.



ChristenUnie

Rotterdam

GROEN
LINKS
ROTTERDAM

1

23661341



MOTIE ONDERZOEK GRENSEFFECTEN ZOHO - AGNIESEBUURT

De gemeenteraad van Rotterdam bijeen op 23 februari 2023 ter bespreking van 'Het voorstel met betrekking tot het toepassen van de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het project Zomerhofkwartier'.

Constateerende dat:

- In het masterplan verwezen wordt naar de Cultuurhistorische Verkenning Zomerhofkwartier uit 2018;
- De grens van deze verkenning op de Teilingerstraat samenvalt met de Brandgrens.

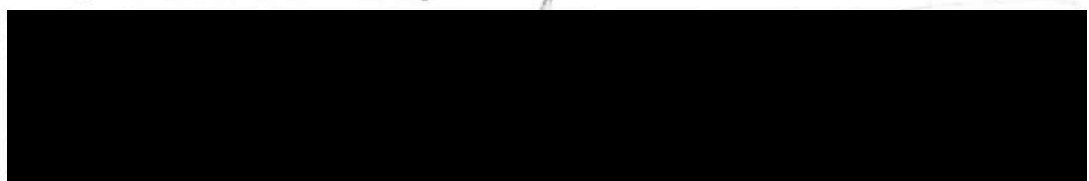
Overwegende dat:

- Door de begrenzing van de Cultuurhistorische Verkenning Zomerhofkwartier de relatie tussen de ontwikkelplannen voor ZoHo en de brandgrens in combinatie met historische bebouwing in de Agniesebuurt buiten de scope van het onderzoek is gevallen.

Verzoekt het college:

- 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.

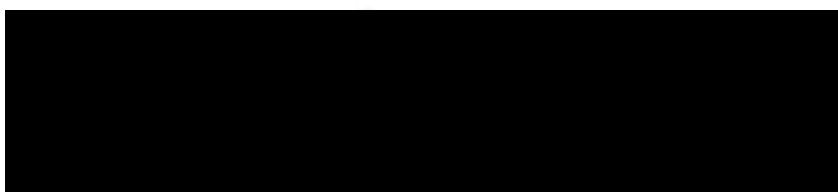
En gaat over tot de orde van de dag.



ChristenUnie

GroenLinks

D66



50PLUS

SP

GEMEENTERAAD
Vergadering van

23 FEB. 2023

AANGENOMEN

J. 4

Algemene Stemmen

VERZONDEN 09 OKT. 2023

2 RD. 723. 051 101

DAS
Postbus 1100DM AMSTERDAM The Netherlands



R Aangetekend

D-A-1

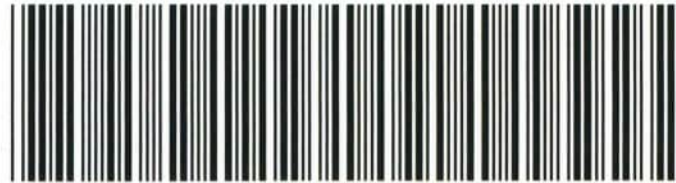
Frankering betaald



3SGQSM6256970

Gemeente Rotterdam
tav de directie stadsontwikkeling/
BTW bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002AN ROTTERDAM

Recommandé
NL



3SGQSM6256970

P2202

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - FBI	
REG.NR:	
10 OKT. 2023	
ROUTE:	KOPIE

50



Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

Procesnr. / Informatie
REG.NR:
10 OKT. 2023
ROUTE



Duurzaam
bezorgd



Aan: Directeur Stadsontwikkeling
BWT / Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

RSICC - #X840XOX#00#0000#

[REDACTED]
Aan:

De Directeur van Stadsontwikkeling,
BWT/Bestemmingsplannen,
Postbus 6575,
3002 AN Rotterdam

Procesmanagement Basis Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
10 OKT. 2023	
ROUTE:	

Rotterdam, 9 september 2023

Betreft: mijn zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan
Zomerhofkwartier

Geachte directeur,

By deze mijn zienswijze op jullie
ontwerpbestemmingsplan. Als
bewoonster van de woning [REDACTED]

[REDACTED] weet ik dat het licht in deze
straat van levensbelang is voor de
ontmoeting, wandel en speelruimte
in deze straat. Ook voor de
woning waar ik woon zal de schaduw
van de flats aan de overkant
meer vocht en hitte brengen.

Het is denk ik een beetje dwaas om te denken dat mensen graag verblijven op een plaats waar nauwelijks zon komt en er vaak een koude wind tussen de hoogbouw zal waaien. De aantrekkingskracht van dit soort buurten met nog veel mooie oude architectuur zal verdwynen. Het zal plaats maken voor openbare ruimte met veel koude en donkere rare plekken (de stadionverlichting in de straat gaat niet helpen tegen de kou helaas) waar bewoners alleen snel doorheen zullen lopen om bij hun vervoermiddel te komen om zo snel mogelijk hier weg te zijn. Stoppen dus met die dwarse hoogbouw in dit buurtje -

Procosma, Department of Health & Information Technology

REG.NR:

10 OKT. 2023

ROUTE



Duurzaam
bezorgd

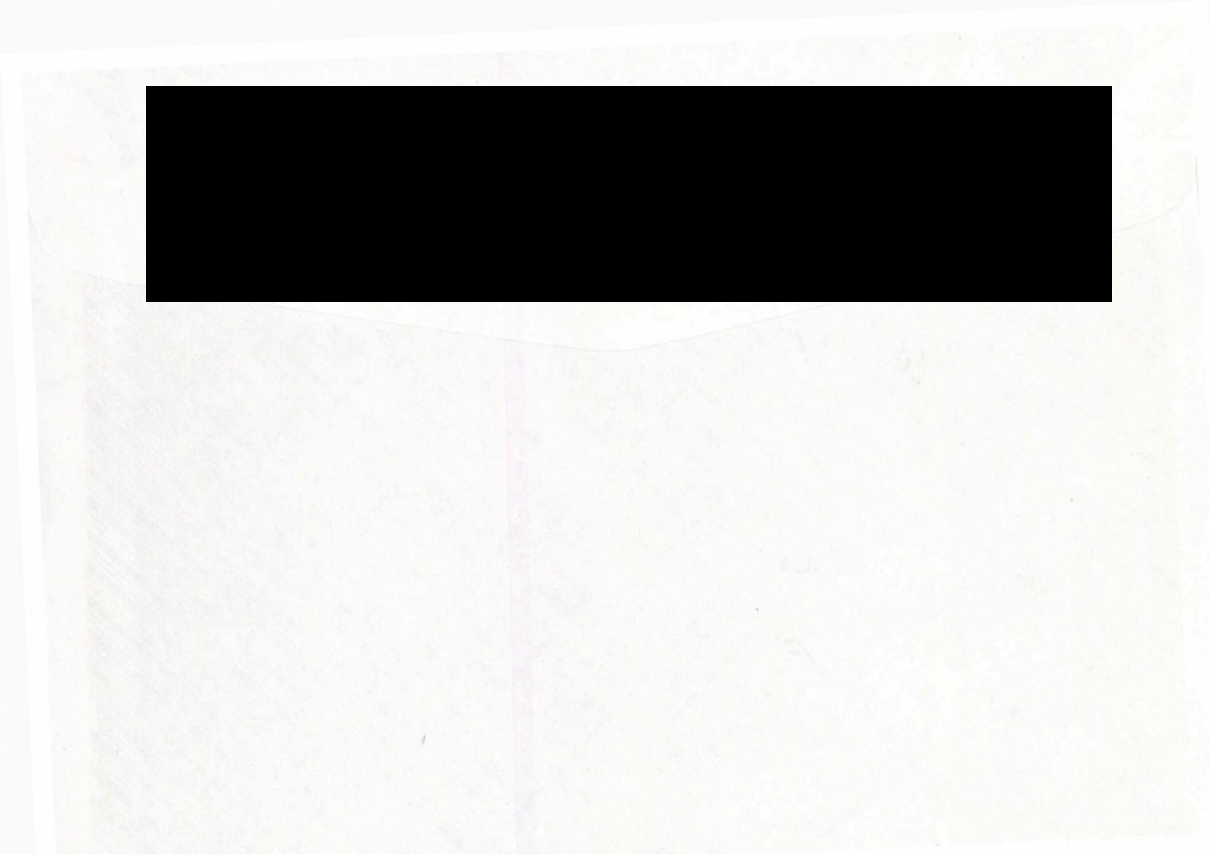
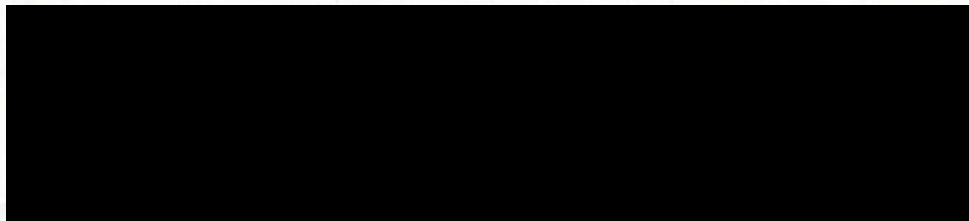
2023



Aan: Directeur Stadsontwikkeling
BWT / Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

RSICC - #X84DXDX#00#0000#





Aan:

De Directeur van Stadsontwikkeling,
BWT/Bestemmingsplannen,
Postbus 6575,
3002 AN Rotterdam


Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PFI
REG.NR:
10 OKT. 2023
ROU... ..COM

Rotterdam, 9 september 2023

Betreft: mijn zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan
Zomerhofkwartier

Geachte directeur,

Bij deze maak ik bezwaar tegen
het ontwerp bestemmingsplan Zomerhof-
kwartier.

Bij mij aan de overkant in de
 is het plan de bestaande
bebouwing WAAR kantoren zijn gevestigd
te vervangen door 47 meters hoge
bebouwing. Ik vind dit veel te
hoog en niet passen in het karakter
van onze straat dat door het
bestaan van de Brandgrens 1940
enige charme heeft weten te behouden.

Boven dien zal een dergelijk hoge constructie veel zonlicht ontvemen aan onze gevel in een woning dat door zijn bouw aard vrij behoeftig is aan direct invallen zonlicht.

Ook is het zo dat de Hoogbouw qua wind invloed zou bij dragen, samen met de slagschaduw, aan een koude lulle atmosfeer in de straat. Het zou beter zijn een getrapte gevel van blokken van ons uit subtiel te laten opbouweng richting der Zomerhofstraat

Hopende dat u de plannen zoals ze er nu liggen zou kunnen heroverwegen.

Het vriendelijk groet,



Duurzaam
bezorgd



Procesnummer	to	af
REG.NR:		
10 OKT. 2023		
ROUTE:	W. 3002	

Aan: Directeur Stadsontwikkeling

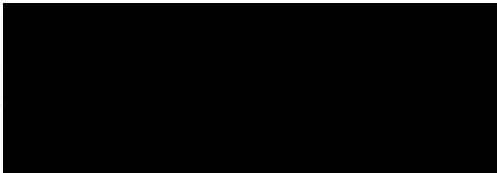
BWT / Bestemmingsplannen

postbus 6575

3002 AN Rotterdam

RSICC - #X840X0X#00#0000#





CENTRAAL INFORMATIEBEHEER

REG.NR.:

10 OKT. 2023

ROUTE:

KOPIE:

S.O.

Aan:
De Directeur van Stadsontwikkeling,
BWT/Bestemmingsplannen,
Postbus 6575,
3002 AN Rotterdam

CENTRAAL INFORMATIEBEHEER	
REG.NR.:	
10 OKT. 2023	
ROUTE:	KOPIE:

Rotterdam, 9 september 2023

Betreft: mijn zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan
Zomerhofkwartier

Geachte directeur,

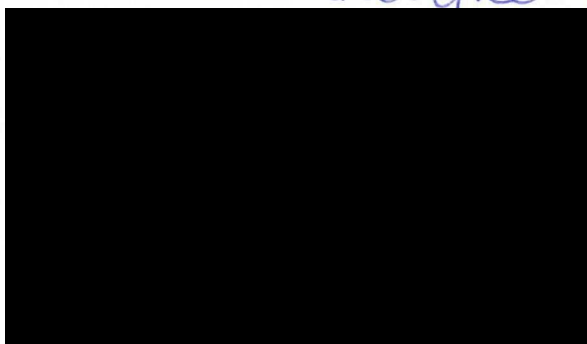
Hierbij maak ik bezwaar tegen de bouw
van de woontorens van 47 en 32 meter hoog
in de [REDACTED]

Het zal koud, donker en windstig worden in
onze straat.

En dat terwijl wij nu net als bewoners allemaal
groen in de straat aan het planten zijn die
dan nu nog nauwelijks zonlicht krijgen.

Ik hoop dat de plannen herzien worden zodat
we hier een groen en gezond leefklimaat
hebben.

Met vriendelijke groet,



CENTRAAL INFORMATIEBEHEER	
REG.NR.:	
11 OKT. 2023	
ROUTE:	KOPIE:

B
**Duurzaam
bezorgd**



Aan: Directeur Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

RS1CC - #X840X0X#00#0000#



Aan:

De Directeur van Stadsontwikkeling,
BWT/Bestemmingsplannen,
Postbus 6575,
3002 AN Rotterdam

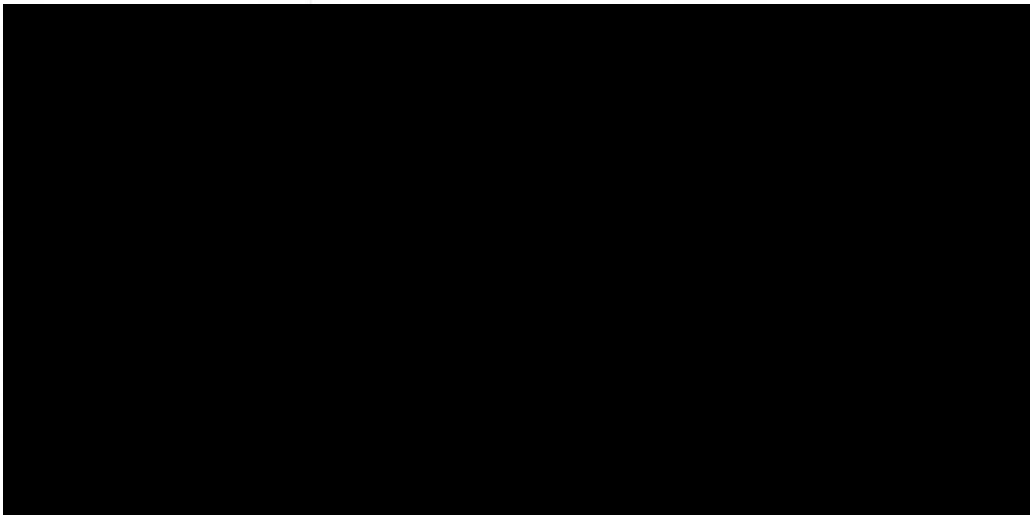
CENTRAAL INFORMATIEBEHEER	
REG.NR.:	
11 OKT. 2023	
ROUTE:	KOPIE:

Rotterdam, 9 september 2023

Betreft: mijn zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan
Zomerhofkwartier

Geachte directeur,

Zowel ik, [REDACTED], als mijn vrouw,
[REDACTED], maken zich grote
zorgen over de geplande hoogbouw tegen-
over onze woning, [REDACTED].
Gezien de hoogte van de geplande gebouwen,
zijn wij bang dat onze straat donker,
koud en winderig zal worden.



CENTRAAL INFORMATIEBEHEER

REG.NR.:

11 OKT. 2023

ROUTE:

KOPIE

Duurzaam
bezorgd



Aan: Directeur Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

RS1CC - #X840XDX#00#0000#

Aan:

De Directeur van Stadsontwikkeling,
BWT/Bestemmingsplannen,
Postbus 6575,
3002 AN Rotterdam

CENTRAAL INFORMATIEBEHEER	
REG.NR.:	
11 OKT. 2023	
ROUTE:	KOPIE:

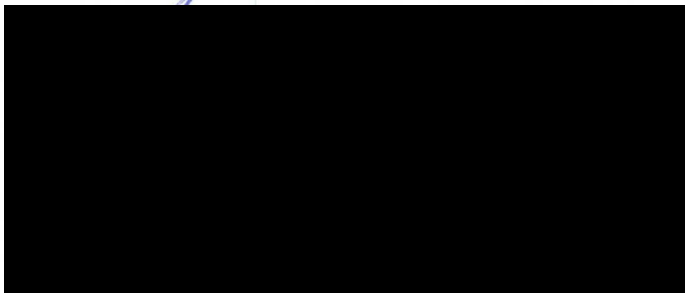
Rotterdam, 9 september 2023

Betreft: mijn zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan
Zomerhofkwartier

Geachte directeur,

hierby maak ik beroep tegen de
hoogbouw voor mijn huis die het
licht bij mij en ook van de bomen
behaarlijk doet afnemen

m vr. gr.



Officiële uitgave van de gemeente Rotterdam

KENNISGEVING GECOÖRDINEERDE BESLUITEN 'ZOMERHOFKWARTIER'

Project

Het Zomerhofkwartier is het gebied tussen de Vijverhofstraat, Teilingerstraat, Almondestraat, Zomerhofstraat en Schoterbosstraat. Het gebied wordt herontwikkeld tot een gemengd woon-werkgebied met maximaal 600 woningen en 15.860 m² gemengd programma, waaronder bedrijven, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Daarom is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld, dat nu als ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Tegelijkertijd wordt de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd voor:

- het bouwen (na sloop van bestaande panden) van commerciële ruimten, een 3-laagse parkeergarage met in-/uitrit, 105 koop- en 76 middeldure c.q. markthuurloningen (kavel 1.0), en;
- het bouwen van een maatschappelijke ruimte ten behoeve van gezondheidszorg, 8 koop- en 107 sociale huurwoningen (kavel 4.0), als tweede bouwfase van de gebiedsontwikkeling.

Het tegelijkertijd ter inzage leggen van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen gebeurt op basis van de zogenaamde Coördinatie regeling.

Coördinatie

Op grond van de Coördinatieverordening Rotterdam 2017 is de coördinatie regeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van de besluiten die nodig zijn voor de realisatie het project 'Zomerhofkwartier'. De coördinatie regeling is van toepassing op de volgende besluiten die genomen moeten worden ten behoeve van de realisatie van 'Zomerhofkwartier':

- vaststellen bestemmingsplan (bevoegdheid gemeenteraad van Rotterdam);
- verlenen omgevingsvergunning (bevoegdheid college van burgemeester en wethouders Rotterdam).

Ontwerpbesluiten terinzage

Voor het project 'Zomerhofkwartier' worden de volgende ontwerpbesluiten ter inzage gelegd:

- ontwerpbestemmingsplan 'Zomerhofkwartier' (NL.IMRO.0599.BP2203Zohokwart-on01);
- ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouwen', 'Uitrit aanleggen of veranderen' en 'Reclame' (OMV.23.02.00248).

De hierboven genomen ontwerpbesluiten liggen gedurende zes weken ter inzage vanaf vrijdag 1 september 2023 tot en met donderdag 12 oktober 2023. U kunt deze stukken als volgt inzien:

- het ontwerpbestemmingsplan 'Zomerhofkwartier' (NL.IMRO.0599.BP2203Zohokwart-on01) met de bijbehorende stukken is beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken is beschikbaar via de website www.overheid.nl. U kunt dit ontwerpbesluit vinden door bij 'Berichten over uw buurt' te zoeken op de postcode 3032 CK en huisnummer 71.

Bovengenoemde stukken kunt u na het maken van een afspraak inzien op het Timmerhuis tijdens de hieronder genoemde openingstijden. Een afspraak is te maken via telefoon: 010 267 2514 of via e-mail bir@rotterdam.nl.

Concern informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. Openingstijden: dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Tijdens bovengenoemde termijn kunt u een schriftelijke zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen bij de gemeenteraad. De zienswijze richt u aan de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam. Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te

zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres. Ook kan tijdens deze termijn een afspraak gemaakt worden om een mondelinge zienswijze in te dienen. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 1 september 2023 op maandag t/m donderdag contact opnemen met telefoonnummer 06-48431246.

M.e.r.-beoordelingsbesluit

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken verder bekend dat op 22 augustus 2023 een besluit genomen is over de m.e.r.-beoordeling voor het bestemmingsplan 'Zomerhofkwartier'.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling die voor het bestemmingsplan is gemaakt blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten zijn voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectbeoordelingsrapport of een milieueffectrapportage (MER) is dan ook niet noodzakelijk.

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Zie bijlage 5 van de toelichting.

Op grond van artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht is deze beoordeling een voorbereidingsbesluit, waarop geen bezwaar of beroep mogelijk is, tenzij aangetoond kan worden dat dit besluit belanghebbende rechtstreeks treft.

Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning

Tijdens bovenvermelde termijn kunt u over de ontwerp-omgevingsvergunning schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken. De zienswijze stuurt u naar het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ, postbus 6575, 3002 AN Rotterdam, onder vermelding van kenmerk OMV.23.02.00248.

U kunt uw schriftelijke zienswijze in dit geval ook per email indienen (emailadres: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl). Vergeet niet uw naam en adresgegevens te vermelden, en digitaal te ondertekenen. Ook kan tijdens deze termijn een afspraak gemaakt worden om een mondelinge zienswijze in te dienen. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 1 september 2023 op maandag t/m donderdag contact opnemen met telefoonnummer 06-48431246.

Informatieavond

Op maandag 18 september van 19:15 tot 21:30 uur wordt in de ZoHo Hub aan de Teilingerstraat 130 een informatieavond gehouden over het ontwerpbestemmingsplan. De informatieavond begint om 19.30 met een presentatie, daarna kunt u vragen stellen aan de verschillende ambtenaren en de ontwikkelaar.

Rotterdam, 1 september 2023

Burgemeester en wethouders voornoemd,

namens dezen,



Algemeen directeur cluster Stadsontwikkeling

CENTRAAL INFORMATIEBEHEER	
REG.NR.:	
11 OKT. 2023	
ROUTE: An	KOPIE:

**Duurzaam
bezorgd**



Directeur Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

RS1CC - #X840XDX#00#0000#



Aan:

De Directeur van Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen

Postbus 6575,

3002 AN Rotterdam

REGISTRATIE INFORMATIEBEHEER	
REG.NR.:	
11 OKT. 2023	
ROUTE:	KOPIE:

Rotterdam, 9 september 2023

Betreft: mijn zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan
Zomerhofkwartier

Geachte directeur,

Ik maak bezwaar tegen de hoogbouw van bijna 50 meter hoogte aan de hoek Vijverhofstraat. Niet alleen haalt de bouw van die toren (47m.) en de naastgelegen toren van (gepland) 32 meter voor altijd het zonlicht uit mijn huis (en uit dat van mijn buren in de Teilingerstraat), ook wordt het koud, lawaaiiger en tochtig. Om nog maar te zwijgen over de bouwweerstandigheden die naar verwachting meer dan vijf jaren in beslag gaat nemen. De geluidsoverlast die hiermee gepaard gaat maakt thuisblijven onwerkbaar. Als contentmaker en beleidsadviseur is dat problematisch. Het ergst - en niet te verhelpen - vind ik het verlies van daglicht. De nieuwe kerens in de hoogbouw hangen wat mij voor altijd zullen verliezen. Dat kan toch niet zomaar! Hoopachtend.

Officiële uitgave van de gemeente Rotterdam

KENNISGEVING GECOÖRDINEERDE BESLUITEN 'ZOMERHOFKWARTIER'

Project

Het Zomerhofkwartier is het gebied tussen de Vijverhofstraat, Teilingerstraat, Almondestraat, Zomerhofstraat en Schoterbosstraat. Het gebied wordt herontwikkeld tot een gemengd woon-werkgebied met maximaal 600 woningen en 15.860 m² gemengd programma, waaronder bedrijven, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Daarom is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld, dat nu als ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Tegelijkertijd wordt de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd voor:

- het bouwen (na sloop van bestaande panden) van commerciële ruimten, een 3-laagse parkeergarage met in-/uitrit, 105 koop- en 76 middeldure c.q. markthuurloningen (kavel 1.0), en;
- het bouwen van een maatschappelijke ruimte ten behoeve van gezondheidszorg, 8 koop- en 107 sociale huurwoningen (kavel 4.0), als tweede bouwfase van de gebiedsontwikkeling.

Het tegelijkertijd ter inzage leggen van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen gebeurt op basis van de zogenaamde Coördinatie regeling.

Coördinatie

Op grond van de Coördinatieverordening Rotterdam 2017 is de coördinatie regeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van de besluiten die nodig zijn voor de realisatie het project 'Zomerhofkwartier'. De coördinatie regeling is van toepassing op de volgende besluiten die genomen moeten worden ten behoeve van de realisatie van 'Zomerhofkwartier':

- vaststellen bestemmingsplan (bevoegdheid gemeenteraad van Rotterdam);
- verlenen omgevingsvergunning (bevoegdheid college van burgemeester en wethouders Rotterdam).

Ontwerpbesluiten terinzage

Voor het project 'Zomerhofkwartier' worden de volgende ontwerpbesluiten ter inzage gelegd:

- ontwerpbestemmingsplan 'Zomerhofkwartier' (NL.IMRO.0599.BP2203Zohokwart-on01);
- ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouwen', 'Uitrit aanleggen of veranderen' en 'Reclame' (OMV.23.02.00248).

De hierboven genomen ontwerpbesluiten liggen gedurende zes weken ter inzage vanaf vrijdag 1 september 2023 tot en met donderdag 12 oktober 2023. U kunt deze stukken als volgt inzien:

- het ontwerpbestemmingsplan 'Zomerhofkwartier' (NL.IMRO.0599.BP2203Zohokwart-on01) met de bijbehorende stukken is beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken is beschikbaar via de website www.overheid.nl. U kunt dit ontwerpbesluit vinden door bij 'Berichten over uw buurt' te zoeken op de postcode 3032 CK en huisnummer 71.

Bovengenoemde stukken kunt u na het maken van een afspraak inzien op het Timmerhuis tijdens de hieronder genoemde openingstijden. Een afspraak is te maken via telefoon: 010 267 2514 of via e-mail bir@rotterdam.nl.

Concern informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. Openingstijden: dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Tijdens bovengenoemde termijn kunt u een schriftelijke zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen bij de gemeenteraad. De zienswijze richt u aan de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam. Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te

zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres. Ook kan tijdens deze termijn een afspraak gemaakt worden om een mondelinge zienswijze in te dienen. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 1 september 2023 op maandag t/m donderdag contact opnemen met telefoonnummer 06-48431246.

M.e.r.-beoordelingsbesluit

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken verder bekend dat op 22 augustus 2023 een besluit genomen is over de m.e.r.-beoordeling voor het bestemmingsplan 'Zomerhofkwartier'.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling die voor het bestemmingsplan is gemaakt blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten zijn voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectbeoordelingsrapport of een milieueffectrapportage (MER) is dan ook niet noodzakelijk.

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Zie bijlage 5 van de toelichting.

Op grond van artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht is deze beoordeling een voorbereidingsbesluit, waarop geen bezwaar of beroep mogelijk is, tenzij aangetoond kan worden dat dit besluit belanghebbende rechtstreeks treft.

Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning

Tijdens bovenvermelde termijn kunt u over de ontwerp-omgevingsvergunning schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken. De zienswijze stuurt u naar het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ, postbus 6575, 3002 AN Rotterdam, onder vermelding van kenmerk OMV.23.02.00248.

U kunt uw schriftelijke zienswijze in dit geval ook per email indienen (emailadres: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl). Vergeet niet uw naam en adresgegevens te vermelden, en digitaal te ondertekenen. Ook kan tijdens deze termijn een afspraak gemaakt worden om een mondelinge zienswijze in te dienen. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 1 september 2023 op maandag t/m donderdag contact opnemen met telefoonnummer 06-48431246.

Informatieavond

Op maandag 18 september van 19:15 tot 21:30 uur wordt in de ZoHo Hub aan de Teilingerstraat 130 een informatieavond gehouden over het ontwerpbestemmingsplan. De informatieavond begint om 19.30 met een presentatie, daarna kunt u vragen stellen aan de verschillende ambtenaren en de ontwikkelaar.

Rotterdam, 1 september 2023

Burgemeester en wethouders voornoemd,
namens dezen,

Mevr. H.M. van Bockxmeer

Algemeen directeur cluster Stadsontwikkeling



Directie Stadsontwikkeling BWT/Bestemmingsplannen

Postbus 6575

3002 AN Rotterdam

CENTRAAL INFORMATIEBEHEER	
REG.NR.:	
11 OKT. 2023	
ROUTE:	KOPIE:



Aan :

Directeur Stadsontwikkeling BWT/ Bestemmingsplannen

Postbus 6575

3002 AN Rotterdam

CENTRAAL INFORMATIEBEHEER	
REG.NR.:	
11 OKT. 2023	
ROUTE:	KOPIE:

Rotterdam/Sleeuwijk, 9 oktober 2023

Betreft: Indiening zienswijze met betrekking tot het voorliggende concept bestemmingsplan ZOHO etc.

Edelachtbare heer,

Als bestuur van Stichting Behoud Rotterdams Erfgoed (SBRE) geven we graag onze zienswijze op het (concept) bestemmingsplan ZOHO (Zomerhofkwartier). De Teilingerstraat grenst direct aan het plangebied. In de Teilingerstraat, recht tegenover de voorgenomen nieuwbouw bezit onze stichting 13 panden, met daarin 32 woningen, een pakhuis, hoekwinkel en fietsenstalling (complex De Teil). Wij geven onze zienswijze als eigenaar van dit onroerend goed en daarnaast ook als bestuurders/regenten van het rijksmonument het Hofje, Stichting Vrouwe Groenevelts Liefdesgesticht uit 1808 in de Vijverhofstraat 69, om de hoek van de Teilingerstraat, grenzend aan hetzelfde binnenterrein. Voornoemd Hofje is een opvolger van een eerder hof onder dezelfde naam dat ruim 200 jaar geleden werd gesticht in het Zomerhofkwartier.

Het is onze zienswijze dat de (nieuw voorziene) bouwhoogte aan de zijde van de Teilingerstraat (47 en 32 meter) onaanvaardbaar hoog is. Wij zien dit als een brute verstoring van het eind 19e-eeuwse straatbeeld, nota bene op de historische brandgrens die na het bombardement van mei 1940 is ontstaan. Het aantrekkelijke ensemble van het markante, beeldbepalende wederopbouwpannd 'het glazen gebouw huis' (arch. Krijgsman en van Duin) en de laatste nog volledig in tact gebleven woonhuizen aan de overzijde van de Teilingerstraat, begrensd door het rijksmonument de Hofbogen, wordt vernietigd met de beoogde hoogbouw op deze plaats.

De straat is nu een vriendelijk verblijfsgebied met een fietsroute, een plein en speelgelegenheid onder de meer dan honderd jaar oude platanen (waar het zonlicht rijkelijk toegang toe heeft). De straat heeft licht en ruimte en dát in het centrum van onze grote Havenstad!

Tenslotte blijkt uit de recente gemeentelijke bezonningsstudie dat voor een aantal van onze woningen de daglichttoetreding met ca 80 % gaat afnemen. Realisering van dit plan zal de Teilingerstraat koud, donker en winderig maken. Onze stichting maakt daar tegen bezwaar. De beoogde torens van 47 en 32 meter detoneren en verstoren het evenwichtige straatbeeld.

Toen onze stichting op verzoek van de gemeente Rotterdam het complex hoek Teilingerstraat/Agniesestraat (complex De Teil) kocht, was dit om een bijdrage te leveren aan het behoud van dit historische en unieke stukje stad. Tijdens vele onderhandelingen met de vertegenwoordigers van de Gemeente Rotterdam over de verkoop van het complex De Teil, is ons bestuur in het najaar van 2020 door de gemeenteambtenaren [REDACTED]

[REDACTED] verzekerd dat ons in de omgeving geen grote veranderingen te wachten stonden in verband met de herinrichting van het Zomerhofkwartier. Geen hoogbouw aan de Teilingerstraat d.w.z., **niet hoger dan de huidige en bestaande hoogten van de gebouwen aan de Teilingerstraat**, werd ons verzekerd en toegezegd. Met het ingediende bestemmingsplan wordt deze belofte/toezegging geheel onnodig gebroken. Te meer omdat er op het voorziende bouwkaavel binnen de grenzen van de herontwikkelingslocatie (totale bestemmingsplan) vele mogelijkheden zijn om elders woontorens te realiseren.

Op ons verzoek heeft [REDACTED] architect in ruste, een studie gemaakt van de verkaveling en de volumestudies in het bestemmingsplan. Zijn studie, die ook is besproken is op een extra vergadering van het ZOHO beraad met de projectontwikkelaar en de stedenbouwkundige van de gemeente Rotterdam, toont aan, dat het mogelijk is om een zelfde aantal woningen te realiseren met behoud van de huidige maximale bouwhoogte in de Teilingerstraat zoals aan ons toegezegd door de bovengenoemde gemeentevertegenwoordigers.

Wij hebben er bezwaar tegen dat de uitgangspunten van de door de gemeente uitgeschreven tender van 5 december 2018, waar nog sprake is van een [REDACTED]

oplopende bouwhoogte van 14,5 meter in de Teilingerstraat naar 50 meter in de Zomerhofstraat, **NA** de gunning, buiten de invloed van omwonenden en de gemeenteraad, is gewijzigd in een plan met een hoogte van 47 meter in Teilingerstraat.

BIJLAGE 1 (zie pagina 27, vd nota van uitgangspunten van 5 december 2018)

De tender, uitgeschreven door de gemeente Rotterdam, gaat uit van 550 woningen, die zijn gegund aan Leyten Stebru,

BIJLAGE 2 (zie persbericht 25 juni 2020)

In het ontwerp bestemmingsplan is nu sprake van 600 woningen en een hotel. Dit is een enorme volume uitbreiding. We stellen voor om een deel van de woningen te verplaatsen naar de “hotel”-locatie. De tendervoorwaarden zijn “goedgekeurd”? door de gemeenteraad. Als achteraf aan de projectontwikkelaar de ruimte wordt gegeven om naar 600 woningen plus hotel te gaan, is dat oneerlijke concurrentie voor andere deelnemers aan de tender en wij worden erdoor gedupeerd. Als het aantal woningen teruggaat naar 550 is er ook geen enkele reden meer om de bestaande hoogte aan de Teilingerstraat te overschrijden.

Dit is te meer onbegrijpelijk, gezien de aangenomen *motie* van de gemeenteraad van *24 februari 2022*, waarin de raad zich uitspreekt tegen de door het college gekozen werkwijze met de tender.

In de uitwerking in het ontwerp bestemmingsplan, met 600 woningen kiezen de opstellers van het bestemmingsplan nog meer de kant van de projectontwikkelaar voor wie van belang is om meer volume en meer woningen toe te voegen, om de winstgevendheid van het project te verhogen.

Een ontwerpbestemmingsplan is formeel een voorstel van het gemeentebestuur aan de raad en aan belanghebbenden. In dit geval is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld door de projectontwikkelaar die uiteraard vooral zijn eigen belangen behartigt en geen rekening houdt met aangenomen moties en de belangen van de omwonenden.

BIJLAGE 3 (motie 24 februari 2022 over de werkwijze Masterplan-tender)

Wij hebben in de cultuurhistorische verkenning door Wijnand Galema gelezen dat hij het te slopen ‘glazen gebouw’ als beeldbepalend beschouwt. Ook raadt

hij om aan de Noordsingel grens van het kavel sterk rekening te houden met de bestaande woonomgeving langs de singel. Jammer dat Galema de overkant van de Teilingerstraat niet in zijn studie heeft mogen betrekken, de zuid gevel van de Teilingerstraat is de grens van de studie. Het is verheugend dat de gemeenteraad per motie,

BIJLAGE 4 (motie gemeenteraad 23 februari 2023 over de grenseffecten) heeft bepaald dat het bestemmingsplan daar aan aangepast moet worden. Helaas is nergens in het ontwerp bestemmingsplan te lezen dat het plan aangepast is aan de strekking van de motie.

Wij verzoeken u om het resultaat hiervan af te wachten, en/of om nu al af te zien van de voorgenomen hoogbouw van 47 en 32 meter en zeker niet langs de gevelwand van de Teilingerstraat, te situeren, maar elders.

Als voorzitter-regent van Stichting Vrouwe Groeneveldts Liefdegesticht, maak ik ook bezwaar tegen de voorgenomen hoogbouw aan de Teilingerstraat omdat uit de bezonningsstudie blijkt dat ook het Rijksmonument, het hofje aan de Vijverhofstraat te maken krijgt met forse afname van de bezonning, en daar mee afname van een plezierig leefklimaat in de gemeenschappelijk tuin van het hofje, als er in de Teilingerstraat een muur van 47 meter komt te staan.

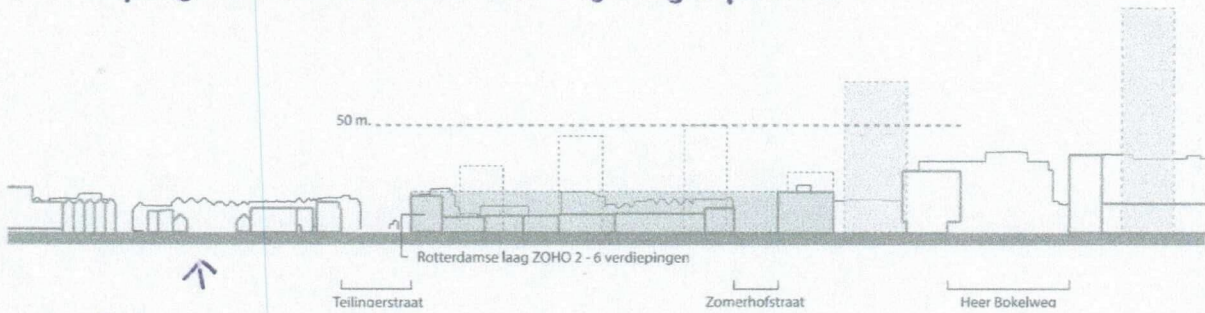
Namens Stichting Behoud Rotterdams Erfgoed,



Zie bijlagen hieronder:

Bijlage 1

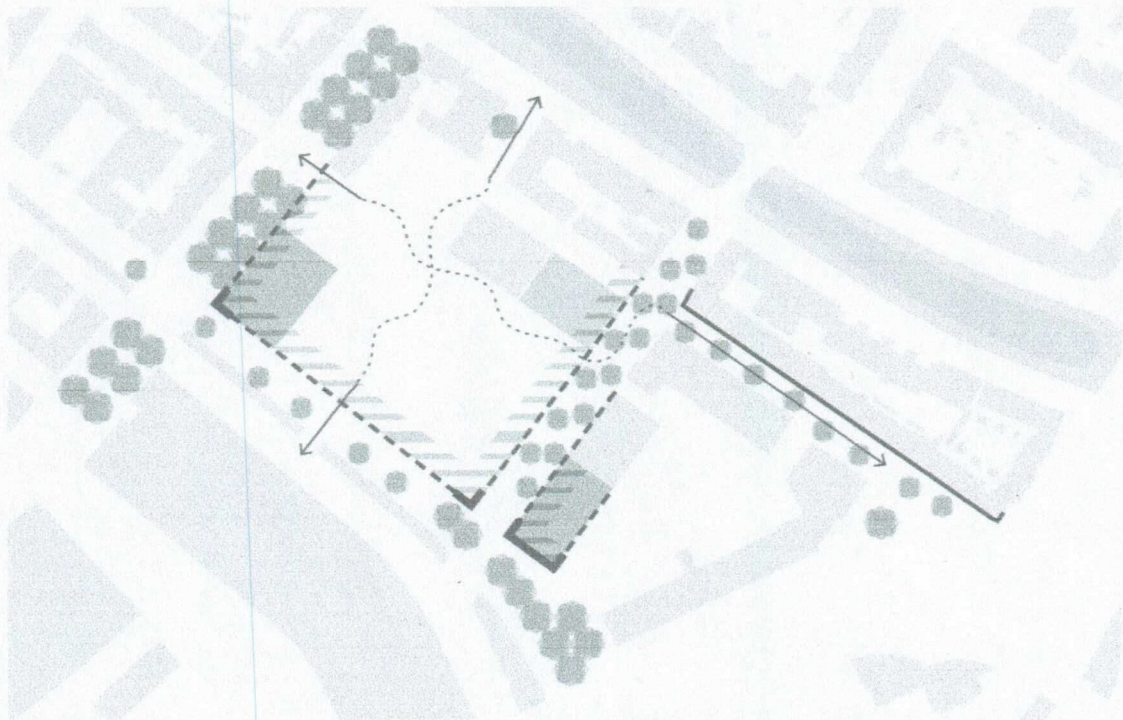
pag 27 nota van uitgangspunten



Hofje vrouwe
groenwet

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

Handhaven old huicige hoogte 14.5 m
oplopend richting Heer Bokel weg.



- rooilijn
- - - - uiterste rooilijn
- └─ hoekpunt op rooilijn
- ↔ verbinding
- informele verbinding (ligging ntb)
- beeldbepalend gebouw binnen verkoopgrens
- ▨ optimale diversiteit programma plint
- ten minste 1.000 m² openbare ruimte (ligging ntb)
- ▤ buurtoverstijgende sportvoorziening circa 1.200 m² ligging ntb)
- stevige boomstructuur

Plankaart verkoopgebied

BIJLAGE 2 .. persbericht 550 woningen .

STEDEBOUW & ARCHITECTUUR

1. Tender ZOHO gegund aan Leyten en Stebru

Tender ZOHO gegund aan Leyten en Stebru

donderdag 25 juni 2020

timer3 min

De ontwikkeling van het Zomerhofkwartier (ZOHO) is definitief gegund aan het consortium Leyten en Stebru. Het nieuwe ZOHO richt zich op een mix van werken en wonen.

ZOHO is in de afgelopen jaren een divers, creatief en experimenteel gebied geworden. De nieuwe ontwikkeling van de bruisende buurt moet een inspirerende schakel tussen de binnenstad en het Oude Noorden gaan vormen. **Er komen circa 550 woningen**, van sociale huur tot koop. De gebiedsontwikkeling bouwt voort op het karakter en de eigenheid van het huidige ZOHO. Het gebied wordt klimaatadaptief en geeft daarmee de stad een groene impuls.

Een plek voor iedereen

ZOHO is en blijft een plek voor creatieve ondernemers. Nieuw is dat er straks ook gewoon kan worden. Er komt een mix aan sociale huurwoningen (ca 30%) en huur- en koopwoningen in het midden (ca 35%) en duurdere segment (ca 35%). Voor alle bewoners, en tevens mensen uit de omgeving, geldt dat zij gebruik kunnen maken van collectieve voorzieningen zoals de huiskamer met kleine horeca, gebruik van deelauto's en fietsen (mobiliteitshub) en het overdekte sportveld.

Verbinding centrum en oude stadswijken

Het winnende plan van consortium Leyten en Stebru kent een bijzondere gelaagde ruimtelijke opbouw. Op het maaiveld komen stedelijke voorzieningen en creatieve bedrijven met daar bovenop een groen landschap dat het toekomstige Hofbogenpark en de Noordsingel met elkaar verbindt. Bovenop de groene laag komen stadsblokken tot een hoogte van 50 meter.

De randen van ZOHO richting de binnenstad krijgen een stedelijk karakter en centraal in ZOHO komt een mooi open plein waar verschillende functies samenkomen zoals sport, spel en horeca. **Panden die de sfeer van het huidige ZOHO bepalen blijven als structuur behouden.** Wethouder  (Bouwen en Wonen): "ZOHO ligt op een fantastische plek in de stad. Tussen de oude stadswijken en het centrum, en aan de monumentale Hofbogen. De interessante mix van creatieve ondernemingen, voorzieningen en woningen in allerlei soorten en maten gaat de buurt versterken en de stad verrijken".

Samen verder bouwen

De komende jaren werken Leyten en Stebru samen met gemeente, ZOHOcitizens en een mix van Rotterdamse partijen aan de doorontwikkeling van ZOHO. Door de inzet van verschillende participatievormen kunnen de betrokken bewoners en ondernemers meedenken en -praten over de invulling van het nieuwe ZOHO. Het Rotterdamse ontwerpteam bestaat uit ECHO urban design (coördinatie), Orange Architects, MORE Architecture, Studio Nauta en MoederscheimMoonen Architects.

Het uitschrijven van de tender en het bepalen van de uitgangspunten voor het nieuwe ZOHO is een samenwerking geweest tussen woningcorporatie Havensteder, gemeente Rotterdam en de ZOHOcitizens, een actief en betrokken collectief van ondernemers in het gebied. Mede dankzij de Citizens is het gebied tussen de Heer Bokelweg, Teilingerstraat, de Hofbogen en de Noordsingel veranderd van een in zichzelf gekeerd bedrijventerrein naar een bruisend gebied.

Reactie toevoegen

Uw naam

Onderwerp

Reactie



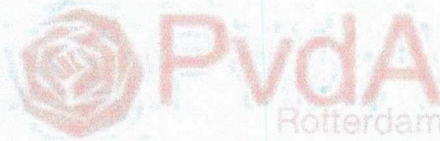
BIJLAGE 3 Motie volgorde op orde over werkwijze bij het besluiten over bouwplannen.



Bylage 3

22 00 2201

2



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.

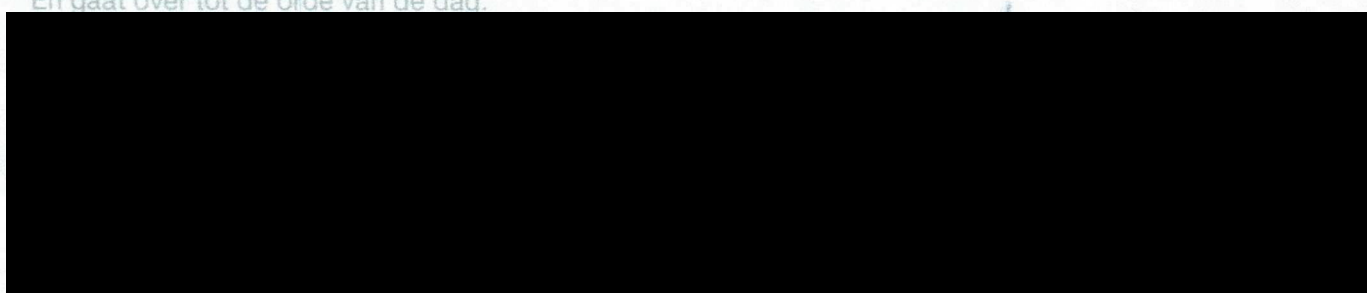
Overwegende dat:

- 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.



18

8

Tegen: pvv.



ChristenUnie GROEN
Rotterdam LINKS
ROTTERDAM

23661341



MOTIE ONDERZOEK GRENSEFFECTEN ZOHO - AGNIESEBUURT

De gemeenteraad van Rotterdam bijeen op 23 februari 2023 ter bespreking van 'Het voorstel met betrekking tot het toepassen van de coördinatie-regeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het project Zomerhofkwartier'.

Constaterende dat:

- In het masterplan verwezen wordt naar de Cultuurhistorische Verkenning Zomerhofkwartier uit 2018;
- De grens van deze verkenning op de Teilingerstraat samenvalt met de Brandgrens.

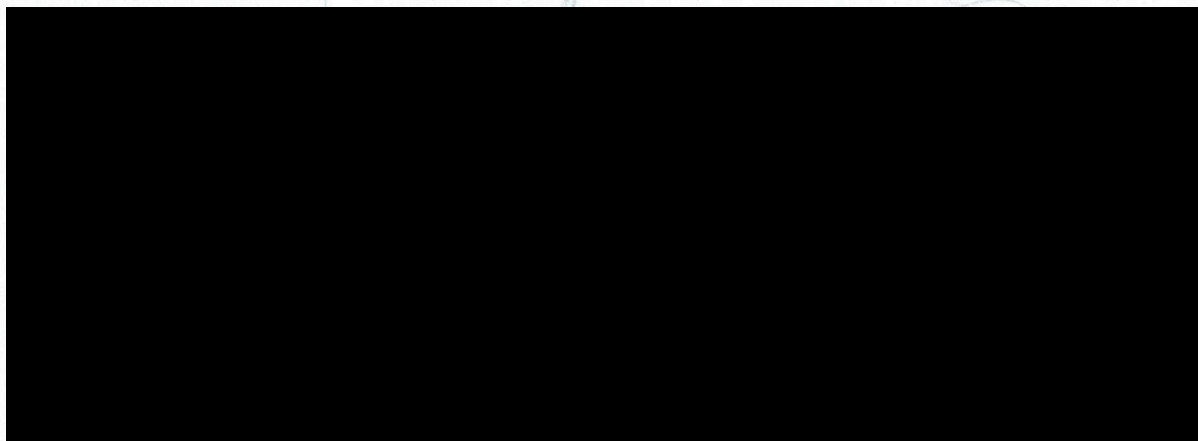
Overwegende dat:

- Door de begrenzing van de Cultuurhistorische Verkenning Zomerhofkwartier de relatie tussen de ontwikkelplannen voor ZoHo en de brandgrens in combinatie met historische bebouwing in de Agniesebuurt buiten de scope van het onderzoek is gevallen.

Verzoekt het college:

- 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.

En gaat over tot de orde van de dag.



8.4

Algemene Stem

CENTRAAL INFORMATIEBEHEER

REG.NR.:

11 OKT. 2023

ROUTE:

KOPIE:



Duurzaam
bezorgd

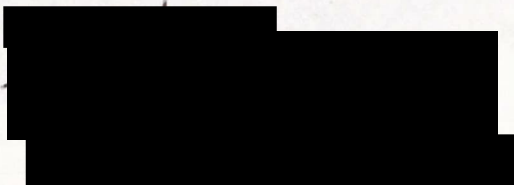


Aan: Directeur Stadsontwikkeling
BWT / Bouwplannen +
bestemmingsplannen

Postbus 6575

RSGEE - #X84DXDX#DD#0000#
3000 AN Rotterdam

AFZ.



Aan:

De Directeur van Stadsontwikkeling,
BWT/Bestemmingsplannen,
Postbus 6575,
3002 AN Rotterdam

CENTRAAL INFORMATIEBEHEER	
REG.NR.:	
11 OKT. 2023	
ROUTE:	KOPIE:

Rotterdam, 9 september 2023

Betreft: mijn zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan
Zomerhofkwartier,
Geachte directeur,

Hierbij wil ik bezwaar maken tegen het ontwerp bestemmingsplan
Zomerhof Kwartier, van mijn straat

Het bestaande plan over de hoogbouw zal een groot deel in
verschillende dagdelen in de schaduw zetten.

De gebouwen zijn een aanslag op de geestelijke gezondheid
van de buurt bewoners.

Onvoldoende daglicht kan depressie veroorzaken, het welzijn
van de bewoners zal er daardoor op achteruit gaan.

De teilingestraat is na de herinrichting een belangrijke
wandelroute en opendheidsplek geworden maar zal door
de visieloze hoogbouw gedomineerd worden als het
bestemmingsplan doorgaat zoals het er nu ligt.

Wij hopen hier verandering in te zien.

Met vriendelijke groet,

AANTEKENEN

Gemeente Rotterdam
t.a.v. de gemeenteraad / directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen
en het college van B&W / Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Per mail vooruit: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

Datum: 12 oktober 2023
Uw ref.: Zomerhofkwartier / OMV.23.02.00248
Onze ref.: 20238271
Van: [REDACTED]
T: +31 70 31 31 062
M: +31 6 28 08 12 27
E: [REDACTED]@feltz.nl

Betreft: Zomerhofkwartier

**ZIENSWIJZE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN ZOMERHOFKWARTIER
ZIENSWIJZE ONTWERPOMGEVINGSVERGUNNING**

Geachte raad,
Geacht college,

Namens [REDACTED], wonende aan de [REDACTED]
Rotterdam, dien ik een pro forma zienswijze in tegen de volgende met toepassing van de
Wro-coördinatie-regeling gezamenlijk voorbereide ontwerpbesluiten:

1. het ontwerpbestemmingsplan 'Zomerhofkwartier' (NL.IMRO.0599.BP2203Zohokwart-on01); en
2. de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouwen', 'Uitrit aanleggen of veranderen' en 'Reclame' (OMV.23.02.00248),

zoals beide ontwerpbesluiten van 1 september 2023 tot en met donderdag 12 oktober 2023 ter inzage liggen (aldus het Gemeentebled 2023, 374891).

Uit de rechtspraak volgt dat het zorgvuldigheidsbeginsel met zich brengt dat, indien een besluit met de in afdeling 3.4 van de Awb neergelegde uniforme openbare voorbereidingsprocedure is voorbereid, zoals in dit geval, de indiener van de binnen de wettelijke termijn ingebrachte niet nader toegelichte bezwaren onverwijld in de gelegenheid moet worden gesteld om deze binnen twee weken van gronden te voorzien (Vgl. ABRvS 11

september 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3097). Cliënte behoudt derhalve het recht voor haar
zienswijze aan te vullen.

Met vriendelijke groet,



AANTEKENEN

Gemeente Rotterdam
t.a.v. de gemeenteraad / directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen
en het college van B&W / Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Per mail vooruit: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

Datum: 26 oktober 2023

Uw ref.: 23/0019030

Onze ref.: 20238271

Van: [REDACTED]

Betreft: Zomerhofkwartier

**AANVULLENDE ZIENSWIJZE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN
ONTWERPOMGEVINGSVERGUNNING ZOMERHOFKWARTIER**

Geachte raad, geacht college,

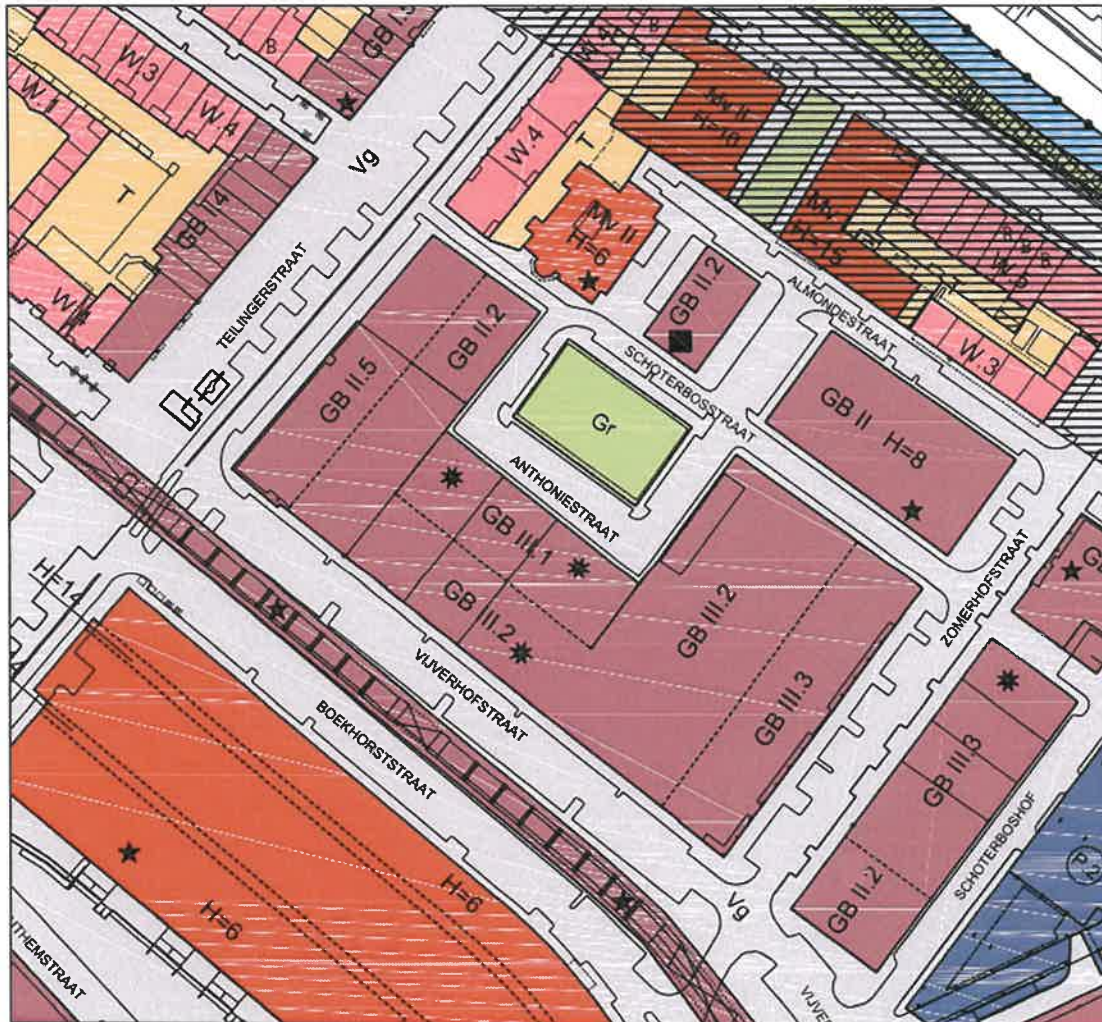
Namens [REDACTED] (hierna: "cliënte") vul ik de eerder op 12 oktober jl.
ingediende (pro forma) zienswijzen aan tegen de volgende met toepassing van de Wro-
coördinatierегeling gezamenlijk voorbereide ontwerpbesluiten:

1. het ontwerpbestemmingsplan 'Zomerhofkwartier'
(NL.IMRO.0599.BP2203Zohokwart-on01); en
2. de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouwen', 'Uitrit
aanleggen of veranderen' en 'Reclame' (OMV.23.02.00248),

I. Inleiding

1. Cliënt woont aan de Teilingerstraat [REDACTED] Rotterdam. Zij woont pal
tegenover het plangebied, waar wederopbouwпanden staan met een bouwhoogte
van 14,5 meter.
2. Ingevolge het geldende bestemmingsplan "Agniesebuurt" vigeert ter plaatse van het
plangebied voornamelijk de bestemming 'Gemengd – 2'. Woningen zijn niet
toegestaan. De planologisch toegestane bouwhoogte is afhankelijk van het aantal

toegestane bouwlagen (art. 27.2 onder a van de planregels). Het aantal toegestane bouwlagen is aangeduid op de verbeelding met het cijfer achter "GB II.". Het aantal bouwlagen varieert tussen de 1 en 5 bouwlagen. De bestaande gebouwen aan de Teilingerstraat hebben een hoogte van circa 14,5 meter. Zie hierna een uitsnede van de verbeelding, zoals te raadplegen via de website ruimtelijkeplannen.nl:



3. In het ontwerpplan hebben de gronden de bestemming 'Gemengd'. Er zijn maximaal 600 woningen toegestaan (art. 4.3.2 onder a van de planregels) en 17.360 m² bvo aan andere functies, waaronder een (appartementen)hotel¹ met 120 kamers. Door middel van specifieke bouwaanduidingen zijn hoogteaccenten van tussen de 32 en 54 meter toegestaan waaronder direct aan de Teilingerstraat, terwijl voor het overige een maximale bouwhoogte van 24 meter is toegestaan. Hoewel deze

¹ Onder een appartementenhotel wordt verstaan: *Het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en bijbehorende voorzieningen, waaronder zelfvoorzienende (incl. koken) kamers, gericht op gasten voor een verblijf van minimaal 3 nachten tot maximaal een half jaar.*

hoogteaccenten enigszins worden beperkt door een maximale diagonaal voor te schrijven, wordt hiermee niet voorkomen dat er geen meters hoge "muur" aan de Teilingerstraat van 47 meter en deels 32 meter kan worden opgericht. Een open ruimte tussen de hoogteaccenten is niet gegarandeerd. Dit, terwijl in zowel het Masterplan als in de getoonde presentaties en maquette steeds twee torens zijn gepresenteerd. Het ontwerp maakt echter meer mogelijk, hetgeen tegen de verwachtingen is en zeer ongewenst.

4. Dit is een forse wijziging ten opzichte van het geldende plan, de bestaande gebouwen en de omliggende toegestane maximale bouwhoogtes.
5. Het zuidoostelijke bouwblok met de gemengde bestemming heeft verder de aanduiding 'parkeergarage'. Ter plaatse dient een (beperkte) parkeergarage gerealiseerd te worden alvorens de gronden in gebruik mogen worden genomen ten behoeve van de toegestane functies aldaar, aldus art. 4.2.2 onder o van de planregels. Zie hierna een uitsnede van de verbeelding van het ontwerpplan:

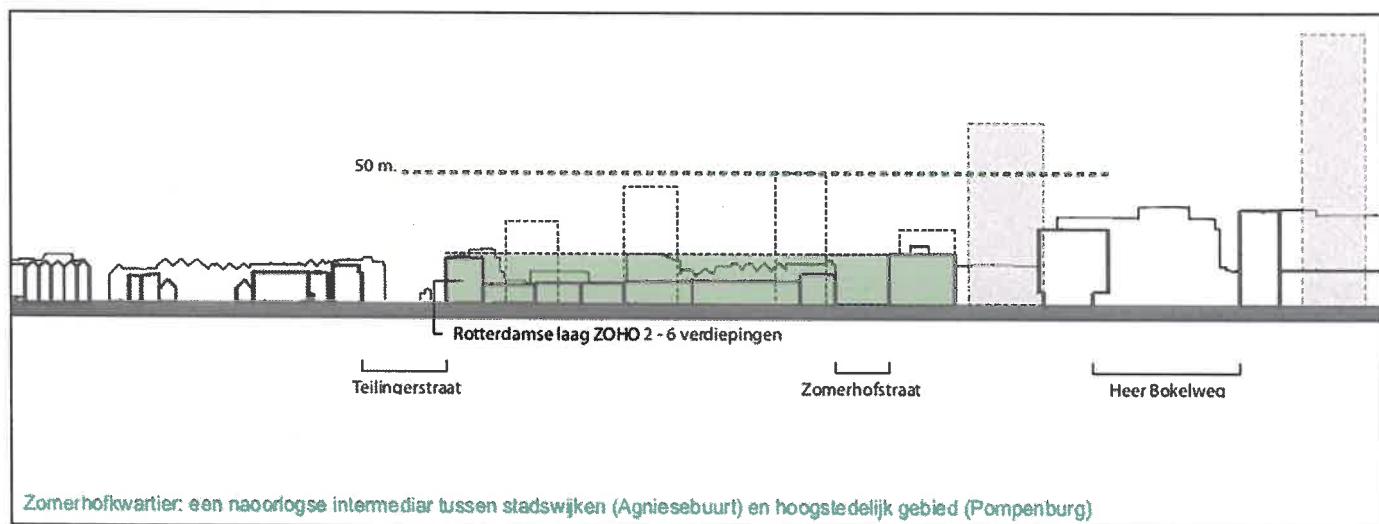


II. Bezwaren

6. In een persbericht over de Tender ZOHO is vermeld dat de ontwikkeling van het Zomerhofkwartier (ZOHO) definitief is gegund aan het consortium Leyten en Stebru.

Er wordt benadrukt dat er 550 woningen komen. Zonder motivering is dit verhoogd naar 600 woningen. Ook is dit niet met de raad of omwonenden besproken.

7. In de Nota van Uitgangspunten van 5 december 2018 voor de Gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier wordt het Zomerhofkwartier een naoorlogse intermediair tussen stadswijken Agniesebuurt en hoogstedelijk gebied (Pompenburg) genoemd. De bebouwing is niet hoger dan woningen aan de Teilingerstraat (de Rotterdamse laag) en kent incidentele oplopende hoogteaccenten richting de Zomerhofstraat tot maximaal 50 meter, zonder een hoogteaccent aan de Teilingerstraat. Deze uitgangspunten zijn niet gerespecteerd in onderhavig plan, want er worden hoge torens direct aan de Teilingerstraat mogelijk gemaakt en van de "Rotterdamse laag" blijft niets meer over. Ook deze verandering is nooit in de raad of met omwonenden besproken. Deze verandering is ook niet noodzakelijk, want het is ook mogelijk de hoogteaccenten meer richting het zuiden (Heer Bokelweg) en het westen (Hofplein spoorlijn) te verplaatsen. Dat sluit ook aan bij de Nota van Uitgangspunten. Zie hierna de betreffende afbeelding uit de Nota van Uitgangspunten:



8. De Nota van Uitgangspunten benoemd verder dat het programma ongeveer 13.000 m² BVO aan ander programma dan de functie wonen is, waarvan maximaal 10.000 m² aan commercieel vastgoed. Binnen het plan is 17.360 m² BVO aan niet-woonfuncties toegestaan (art. 4.3.3 onder j van de planregels). Wederom moet cliënte vaststellen dat er flink wordt afgeweken van hetgeen is opgenomen in Nota van Uitgangspunten, zonder daar inspraak in te hebben.
9. Het voorgaande is helaas typerend voor de casus ZOHO. Dat erkent u ook. Op 6 september 2023 is namelijk een presentatie gegeven aan de Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte, waarin als aanleiding de casus ZOHO wordt aangehaald als een casus waarin de raad te laat is betrokken bij de besluitvorming. Zo is het

Masterplan vastgesteld door het college, die ook de aanbestedingsprocedure heeft geïnitieerd. Er is nooit overleg geweest met de omwonenden, die bij vragen verteld krijgen dat er niet kan worden afgeweken van de Tender (kennelijk kan dit wel in het voordeel van de ontwikkelaar).

10. De vraag is nu: laat uw raad het bij deze constatering dat de inspraak een wassen neus is geweest, of pakt u de regie als planwetgever terug en luistert u naar de bezwaren van de omwonenden? En acht u de uitvoerbaarheid van dit plan gewaarborgd? Dit, omdat het programma na de aanbesteding substantieel is verzaamd, zodat afgevraagd kan worden of die aanbesteding wel op correct wijze en rechtmatig is verlopen.
11. Wanneer het plan zou voldoen aan voornoemde Uitgangspunten, zou dit minder hinder veroorzaken bij cliënte. Zij wijst op het volgende.
12. Ten aanzien van de bezonning volgt uit het rapport dat als bijlage 16 deel uitmaakt van de plantoelichting dat het aantal zonuren op de gevel van het pand van cliënte drastisch afneemt. Voor meetpunt 4 op de Teilingerstraat gaan de zonuren op 21 september van 5,5 uur naar 2 uur en 15 minuten. Hiermee is niet voldaan aan de lichte TNO-norm, omdat daarvoor in de periode 19 februari tot 21 oktober moet worden gemeten. In de bezonningstudie wordt verwezen naar het Afwegingskader Bezonning, hetgeen de ruimte zou bieden *"om de gevolgen van de afname van de bezonning af te zetten tegen het belang van de nieuwbouw om nieuwe woningen [...] toe te voegen waaraan veel behoefte is"*. Hiermee is de afname van zonuren uiteraard niet onderbouwd. Een minimaal aantal uur zonlicht is ook geen kwestie van belangenafweging, maar een kwestie van een goed woon- en leefklimaat en gezondheid. Dat mag niet worden weggestreept tegenover het belang van hoogbouw.
13. In de Teilingerstraat is sprake van een dubbele rij beeldbepalende platanen. Niet is onderzocht wat het verlies van zon en licht voor de leefbaarheid van deze bomen betekent.
14. Cliënte meent dat de (nieuw voorziene) bouwhoogte aan de zijde van de Teilingerstraat (47 en 32 meter) onaanvaardbaar hoog is. Zij ziet dit als een brute versterking van het eind 19e-eeuwse straatbeeld, nota bene op de historische brandgrens die na het bombardement van mei 1940 is ontstaan. Het aantrekkelijke ensemble van het markante, beeldbepalende wederopbouwpannd 'het glazen gebouw' (arch. Krijgsman en van Duin) en de laatste nog volledig in tact gebleven woonhuizen aan de overzijde van de Teilingerstraat, begrensd door het rijksmonument de Hofbogen, wordt vernietigd met de beoogde hoogbouw op deze plaats. Voor zowel de brandgrens als voor het glazen gebouw is de rijks-

monumentenstatus aangevraagd. In de Nota van Uitgangspunten is het glazen gebouw ook als beeldbepalend object benoemd, alsmede vermeld dat dit object deel uit zal blijven maken van het verhaal over het toekomstige Zomerhofkwartier. Ook dit uitgangspunt is opeens verlaten, want er wordt ingezet op sloop. Zonder hoogbouw op die locatie is sloop niet eens nodig, oftewel: twee vliegen in een klap.

15. Op 23 februari 2023 heeft uw raad een motie aangenomen, waarin u constateert dat in het Masterplan wordt verwezen naar de Cultuurhistorische Verkenning Zomerhofkwartier 2018 en dat de grens van deze verkenning op de Teilingerstraat samenvalt met de brandgrens. Als gevolg hiervan is de relatie tussen de ontwikkelplannen met de cultuurhistorische aspecten van de Agniesebuurt en de ligging van de brandgrens buiten scope van het onderzoek gevallen. Uw raad verzoekt dit alsnog te doen. Uit voorliggend ontwerpplan volgt niet dat dit onderzoek alsnog is verricht. Dit is onzorgvuldig.
16. In de toelichting wordt ten aanzien van parkeren vermeld dat onder andere vanwege de lange doorlooptijd van de ZOHO-ontwikkeling, dit bestemmingsplan een bepaalde flexibiliteit ten aanzien van het te realiseren programma biedt. In de planregels van dit bestemmingsplan is een regel opgenomen, waarmee wordt geborgd dat in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen en bij het wijzigen van het gebruik moet worden aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. Zodoende zou zijn geborgd dat wordt voldaan aan de parkeereis. Om de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aan te tonen, is een parkeeronderzoek uitgevoerd. De flexibiliteit ten aanzien van het te realiseren programma is hierbij naar de parkeerbehoefte vertaald door een waarschijnlijk scenario met realistische invulling als functieprogramma mee te nemen.
17. Uit de parkeerbalans blijkt dat er voor 600 woningen en 15.860 m² bvo aan andere functies slechts 120 parkeerplaatsen nodig zijn op eigen terrein. De parkeergarage zou daarin voorzien. Dit komt door allerlei onnavolgbare reducties. Ter illustratie: voor woningen met een oppervlak van 40 – 65 m² gbo geldt al een zeer lage norm van 0,4 parkeerplaats per woning. In de parkeerbalans wordt uitgegaan van 317 van dit type woningen. Dat geeft een parkeereis van 127 parkeerplaatsen. Dat is al meer dan de uiteindelijke 120 parkeerplaatsen. Er worden voor deze woningen echter 38 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor een hotel met 120 kamers zouden volgens de parkeerbalans 4,1 parkeerplaatsen voldoende zijn. Voor een bedrijfsverzamelgebouw van 8.000 m² bvo volstaat men met 16,4 parkeerplaatsen. Deze voorbeelden geven al aan dat de parkeerbalans onrealistisch is en daarmee het bestemmingsplan onuitvoerbaar, omdat er te weinig plek is voor voldoende parkeergelegenheid. Dit gaat tot grote parkeerhinder in de directe omgeving leiden. Zie op de volgende pagina een uitsnede van het parkeeronderzoek met de parkeerbehoefte met reducties (zonder rekening te houden met dubbelgebruik):

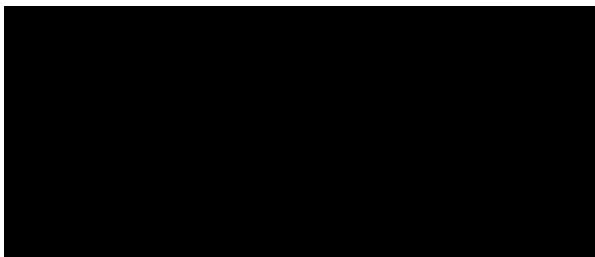
aantal	type	m ² bvo	norm	totaal	aandeel	exclusief reductie	inclusief reductie
317	woning 40 – 65 m ² gbo		0,4	126,8	1	126,8	38,0
230	woning 65 – 85 m ² gbo		0,6	138	1	138,0	41,4
84	woning 85 – 120 m ² gbo		1	84	1	84,0	25,2
	bedrijfsverzamelgebouw	8.000	0,72	57,6	0,95	54,7	16,4
	werkplaats	1.000	0,67	6,7	0,95	6,4	1,9
	detailhandel (mandjessupermarkt)	350	0	0	0,28	0,0	0,0
	commerciële dienstverlening	600	1,2	7,2	0,8	5,8	1,7
	horeca (café/bar)	2.300	0,4	9,2	0,1	0,9	0,3
	kinderdagverblijf	600	0,8	4,8	1	4,8	1,4
	maatschappelijk/zorg/gezondheids zorg (inschatting: 14 behandelkamers)	700	0,53	7,4	0,45	3,3	1,0
	maatschappelijk/zorg/dagopvang (inschatting: 24 wooneenheden)	1.200	0,4	9,6	0,45	4,3	1,3
	maatschappelijk/zorg/nachtopvan g (inschatting: 14 wooneenheden)	700	0,4	5,6	0,45	2,5	0,8
120	hotel (aantal kamers)		0,5	60	0,23	13,8	4,1
	sporthal binnen	700	0,08	0,56	0,04	0,0	0,0

Tabel 2.5: Ongewogen parkeerbehoefte

18. Cliënte is gelet op het voorgaande van oordeel dat het inspraakproces door de gemeente op een onzorgvuldige wijze (lees: niet) is doorlopen. Omwonenden hadden geen inspraak, uitsluitend de tijdelijk huurders in de te slopen bebouwing. Er is in strijd gehandeld met gewekte verwachtingen. Er is sprake van een onevenredige aantasting van haar woon- en leefklimaat, zoals een forse afname van de bezonning en de aantasting van het milieu en het openbaar groen (een rij beeldbepalende platanen). Er is sprake van een onevenredig nadelige versterking van de zichtlijnen, het straatbeeld en het karakter van de straat door de realisatie van het project. Er is sprake van een aantasting van de ter plaatse geldende monumentale waarden (onder andere de monumentale wederopbouw-architectuur, rijksmonumenten en het brandgrensmonument: het laatste complex woningen uit 1895 en 1905 die nog in originele ongewijzigde staat aan de brandgrens staan). Het onderzoek naar de parkeerbehoefte is onzorgvuldig en onvolledig.

III. Omgevingsvergunning

19. De meegecoördineerde omgevingsvergunning kan niet in stand blijven omdat het bestemmingsplan niet in stand kan blijven.



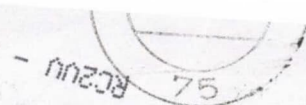
Processmanagement Behoor Informatie

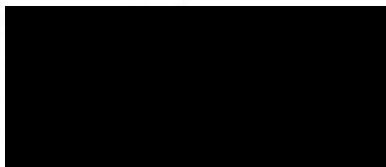
REG.NR:

'12 OKT. 2023

ROUTE:

Directeur Stadsontwikkeling
BWT / Bestemmingplannen
Post bus 6575
3002AN Rotterdam





Procesmanagement Beter Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
12 OKT, 2023	
ROUTE:	KOPIE:

Beste directeur Stadsontwikkeling.

Bij deze wil ik, [REDACTED] bezwaar maken, als bewoner van de [REDACTED] Direct tegenover de nieuwbouwplannen oa aan de Teilingerstraat waar ik [REDACTED] vandaan woon.

En wel om de volgende punten:

- Veel minder zon van 5 uur tot maar 2 uur per dag.
- Veel minder parkeergelegenheid in de toekomst ,omdat er veel te weinig parkerrplekken voorzien zijn voor alle bewoners.
- Aantasting van het beeld van de brand grens en totaal uit verhouding door de toekomstige bouwhoogtes.
- Wind trechters door de hoogbouw.
- Ik ben absoluut niet tegen nieuw en hoogbouw , maar plaats deze op plekken waar het al gebeurd en niet in een rustige wijk buiten de periferie van het centrum.

Vriendelijke groeten ,

[REDACTED]

Procesnr. 11.X.23.17

REG.NR:

12 OKT. 2023

ROUTE: AAN -

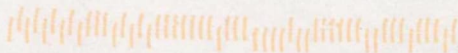


Duurzaam
bezorgd



Directeur Stadsontwikkeling
BWT / Bestemmingsplannen
postbus 6575
3002 AN Rotterdam

RS4CC - #X84DXDX#00#0000#



Aan:

De Directeur van Stadsontwikkeling,
BWT/Bestemmingsplannen,
Postbus 6575,
3002 AN Rotterdam

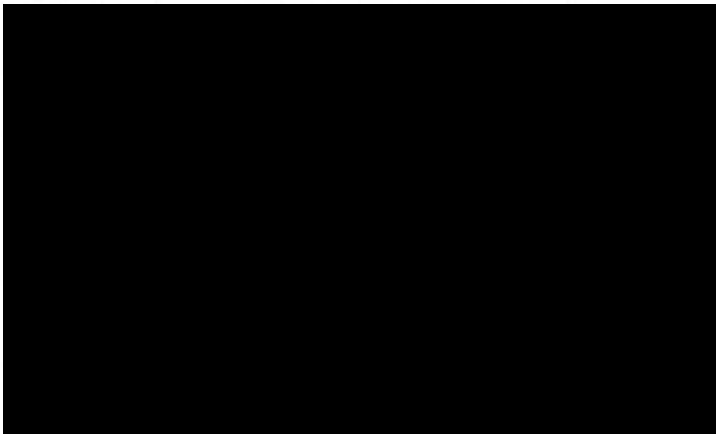
Procesmanagement (bestuur, informatiebeheer) - PFI	
REG.NR:	
12 OKT. 2023	
ROUTE:	KOPIE:

Rotterdam, 9 september 2023

Betreft: mijn zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan
Zomerhofkwartier

Geachte directeur,

IK BEN 88 JAAR,
WIL MIJN LAATSTE JAREN NIET
IN 'N DONKER EN WINDERIGE STRAAT
OF BLURT. WONEN, IN VERBAND HOOGBOLW



Procesnr. 10001156892 Inzameldefinitiehoudding - PBI	
REG.NR:	
12 OKT. 2023	
ROUTE:	KOPIE

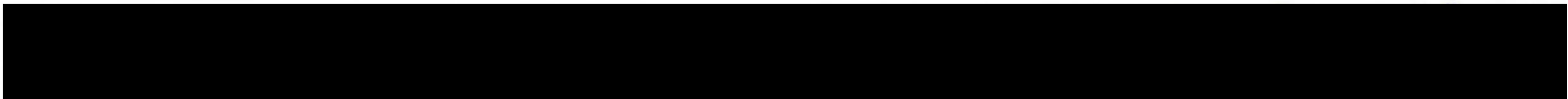


PKXL 156892
11-10-23 12:52
NEDERLAND

€ 1,01

Directeur Stadsontwikkeling
BWT / Bestemmingsplannen
Postbus 6875
3002 AN Rotterdam

RS100 - #X84DXDX#00#0000#



Directeur Stadsontwikkeling,

BWT/Bestemmingsplannen

Postbus 6575,

3007AM Rotterdam

Procesmanagement Deelen Informatiebeschouwing - PBI	
REG.NR:	
1 2 OKT. 2023	
ROUTE:	KOPPEL:

Den Haag, 11 oktober 2023

Onderwerp: Pro forma zienswijze op concept bestemmingsplan Zoho

Geachte lezer,

Erfgoedvereniging Bond Heemschut heeft kennisgenomen van de planvorming in het Zomerhof kwartier, waardoor waardevol cultureel erfgoed ten onder dreigt te gaan. Wij maken bezwaar tegen deze plannen, die zowel de Brandgrens raken als ook markante Wederopbouw panden bedreigen, die voor Rotterdam een bijzondere kwaliteit en waarde vertegenwoordigen. Ook de impact op de 19^e eeuwse omringende tijdlaag is ongekend groot.

Heemschut dient hierbij een pro forma zienswijze in, die wij binnen de door u gestelde termijn nader zullen onderbouwen.

Graag ontvangen wij een bevestiging van ontvangst van deze brief, alsook de exacte datum waarop aanvullende correspondentie bij u binnen moet komen. Er is sprake van verwarring over de datum van bekendmaking (1 of 8 september jl.).

Met vriendelijke groet


Voorzitter Heemschut Zuid-Holland

Postadres: Heemschut Zuid-Holland, Cornelis In't Raatstraat 95, 2584 EN Den Haag



College van B&W,
T.a.v. Directeur Stadsontwikkeling, BWT Bestemmingsplannen,
Postbus 6575,
Gemeente Rotterdam

Via bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

In afschrift aan Gemeenteraad Rotterdam via info@griffierrotterdam.nl

Uw kenmerk: 23/0018954

Den Haag, 26 oktober 2023

Betreft:

Aanvullende zienswijze Erfgoedvereniging Bond Heemschut op concept
ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier, e.v.

Geacht College,

Erfgoedvereniging Bond Heemschut geeft u hierbij een nadere onderbouwing van de pro forma zienswijze van 11 oktober jl., die door u in behandeling is genomen en geregistreerd staat onder 23/0018954.

In uw concept ontwerpbestemmingsplan wordt planvorming voorzien waardoor de cultuurhistorische kenmerken en gelaagdheid van het Zomerhofkwartier in zijn stedelijke omgeving ernstig worden aangetast. Deze plannen zullen zowel binnen als buiten het strikt omkaderde plangebied tot onwenselijke effecten op de kwaliteit en eigenheid van het gebied leiden. Het gebied is onderdeel van het grotere bestemmingsplan Agniesebuurt, dat door zijn ontstaansgeschiedenis bijzondere kenmerken vertoont. Het bredere kader van ZOHO wordt westelijk begrensd en gedeeltelijk doorkruist door de oude Hofpleinlijn, waar nieuwe bedrijvigheid in de Hofbogen onderdak heeft gevonden; aan de kant van de Heer Bokelweg in het zuiden overheerst het grootstedelijk beeld en is voorzien dat toekomstige bebouwing fors hoger mag worden. De Teilingerstraat en de Almondestraat markeren het plangebied aan de noord- en oostzijde en zijn beide onderdeel van de brandgrens.

Het is opvallend dat in de planvorming volledig voorbij wordt gegaan aan de als gemeentelijk monument benoemde brandgrens, die ter weerszijden van deze straten afleesbaar is. Die grens zegt alles over de ontstaansgeschiedenis van ZOHO en dient in de uitgangspunten van

nieuwe planvorming centraal te staan en gerespecteerd te worden. De brandgrens is niet alleen een markeringslijn op de kaart, maar markeert ook de structuur van het gebied ter weerszijden, waar rond deze lijn een onbedoelde, zichtbare confrontatie tussen bouwstijlen uit verschillende tijdslagen is waar te nemen. Heemschut is van oordeel dat dit deel van de brandgrens tezamen met de Hofbogen en de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in ZOHO - waarvan de planologische bescherming nog is uitgebleven - als ensemble dient te worden gezien. Deze samenhang als monumentaal ensemble of, in termen van de nieuwe omgevingswet, als monumentenbiotoop dient onzes inziens betrokken te worden in de afweging van belangen bij planvorming rond het nieuwe bestemmingsplan. Daar schort het nu aan.

Zeer kenmerkend zijn de duidelijke overgangen naar de omliggende bebouwing met een hoogtesprong van enkele etages in de Almondestraat en de Teilingerstraat, die deels uit de 19^e eeuw stammen. De Teilingerstraat is een van de weinige straten die zijn vooroorlogse loop en ligging heeft behouden. Er is onverwacht ruimte als laan met monumentale bomen in de middenberm. Een hoogtesprong van nog weer enkele etages naar het nieuwe ZOHO was voorzien en is te verdedigen, niet een gebouw dat de 50 m overstijgt en waarvan de positie niet is te rijmen met eerder aangenomen uitgangspunten. Wij vragen u die onverwachte en niet beargumenteerde beslissing te heroverwegen. Wij vragen wij u ook – in navolging van het rapport Galema – een zorgvuldige afweging te maken over de resterende woningen in de Almondestraat. In de huidige staat dragen ze weinig bij aan de beleving van die tijdlaag, maar de rijke detaillering en oorspronkelijke kwaliteit verdient het om bij herontwikkeling terug te komen.

Het ZOHO van nu is in de jaren zestig ontstaan door sloop van de noodbebouwing die tijdens de Tweede Wereldoorlog is gerealiseerd om kleine bedrijven en industrieën uit de gebombardeerde binnenstad ruimte te bieden. De planvorming heeft destijds lang geduurd. Het gebeurde in een periode dat participatie en debat over stadsontwikkeling hand in hand gingen met de vernieuwende brute architectuur van de jaren zestig. Uw huidige planvorming is bruut in die zin dat het zowel de verworvenheden van een goed participatieproces negeert alsook de architectonische waarde van het markante – zeer vroege - Post65 erfgoed aantast.

Het ZOHO-ensemble is uniek in de Rotterdamse binnenstad en van hoge cultuurhistorische waarde volgens de cultuurhistorische verkenning ZOHO (W. Galema: 25 november 2019). Dit document is door u vastgesteld en de adviezen zijn als richtinggevend voor vernieuwing en verbetering van het gebied door uw College geaccepteerd. Helaas vinden wij niets terug van de conclusies en adviezen in de planvorming die nu voorligt. De forse hoogtesprong bij de brandgrens staat haaks op uitgebrachte adviezen en aangenomen uitgangspunten. Een argumentatie en belangenafweging ontbreekt, een motie van de gemeenteraad waarbij een nadere afweging is gevraagd, is zonder gevolg gebleven. Niet traceerbaar is welke afwegingen op enig moment zijn gemaakt die tot wijziging van de nota van uitgangspunten hebben geleid.

Het ZOHO-gebied zelf bevat een groot aantal gebouwen van baanbrekende architecten (Maaskant, Haan, Krijgsman, Van Duin e.a.), waarvan slechts enkele in het verleden de monumentenstatus hebben gekregen. De waarde van dit industriële erfgoed is in Rotterdam goed beschreven, maar het heeft niet tot vastlegging in planregels geleid. Volgens de

cultuurhistorische verkenning verdienen een aantal markante panden eveneens bescherming, waaronder Zomerhofstraat 76 (het zogenaamde Gele Gebouw) en het bedrijfsverzamelgebouw van Kramer & Röder (architecten A. Krijgsman en W. van Duin) aan de Vijverhofstraat 47/Teilingerstraat 80 (bouwjaar 1961-63). Heemschut vindt het van bestuurlijk cynisme getuigen dat een optopper van boven de 45 m is voorzien op de plek van het Kramer & Röder pand en dat vervolgens wordt geconstateerd dat de onderliggende draagconstructie onvoldoende is.

De waarde en toegeschreven status van dit gebouw met zijn qua omvang unieke vliesgevels was bekend, u heeft het waarderingsrapport in 2019 geaccordeerd, maar bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan leidt het niet tot bescherming, maar dreigt zelfs sloop. In de nota van uitgangspunten zou de Teilingerstraat verschoond blijven van een dergelijke hoogbouw en was een hoogtesprong van slechts enkele etages voorzien. Wie heeft in dat vroege stadium de besluitvorming bewaakt?

Het College is een tender aangegaan zonder kenbare toets op de maatschappelijke en cultuurhistorische waarden die u als College dient te bewaken, noch heeft het College daarover verantwoording afgelegd aan de gemeenteraad. Heemschut is van mening dat het concept ontwerpbestemmingsplan alleen om die reden al niet in stand kan blijven. Heemschut constateert dat bij de gemeentelijke besluitvorming het systeem van checks and balances niet naar behoren heeft gefunctioneerd. De omwonenden dreigen hun woongenot en gewaardeerde sociale omgeving door hoogbouw te verliezen, de stad dreigt de kwaliteit en eigenheid van deze omgeving te verliezen. Als erfgoedorganisatie kunnen wij op dit moment slechts signaleren en vragen om een volledige heroverweging.

De gemeente heeft een tender gegund en de voorwaarden vastgelegd bij anterieure overeenkomst. Die overeenkomst is waarschijnlijk minder vrijblijvend dan de op vertrouwen gebaseerde relatie met omwonenden en erfgoedorganisaties.

Wij vragen het College de planvorming voor ZOHO te heroverwegen en ook ter voorkoming van toekomstige bedrijfsongevallen het besluitvormingsproces voor ingrepen in de bestaande stad anders in te richten.

Een afschrift van deze zienswijze sturen wij aan de gemeenteraad met het verzoek vanuit diens bredere verantwoordelijkheid een afweging te maken.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Voorzitter Heemschut Zuid-Holland
Zuid-Holland@Heemschut.nl



Procosma	1011
REG.NR:	
12 OKT. 2023	
ROUTE:	



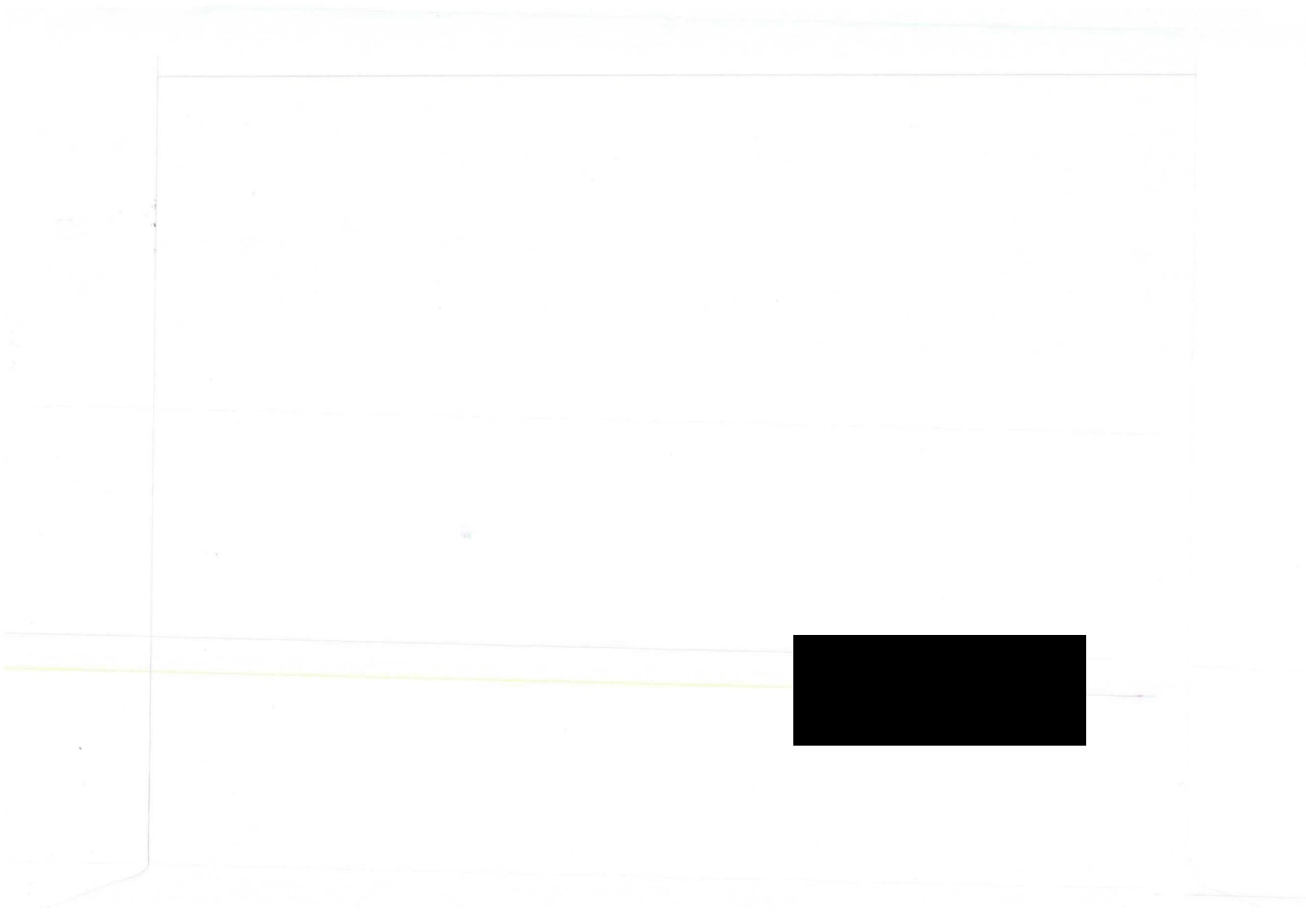
Duurzaam
bezorgd

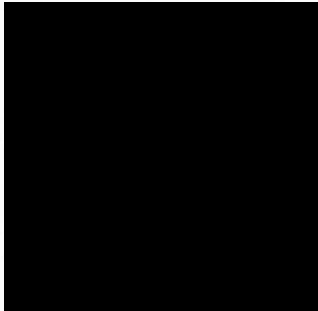


Direkteur Stadsontwikkeling
BWT/ Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

RS4CC - #X840XDX#00#0000#







Procesmanagement Bestuur Informatie Stadsontwikkeling Post
REG.NR:
12 OKT. 2023
ROUTE:

Directeur Stadsontwikkeling
BWT/ Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Rotterdam 9-10-2023

Betreft: Bezwaar woontorens Teilingerstraat

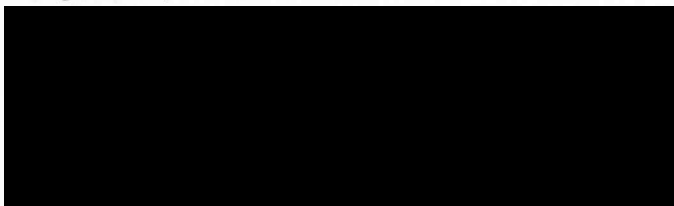
Geachte meneer/mevrouw,

Met grote ontsteltenis hoorde ik dat men van plan is om in de Teilingerstraat grote en hoge woontorens te bouwen. De Teilingerstraat is een ruim opgezette straat met mooie platanen, veel licht, speelruimte voor kinderen. Ook is er mogelijkheid om aan de picnictafels, in een prettige omgeving te vertoeven. Dit soort plekken zijn schaars in onze stad.

Met de bouw van twee reusachtige woontorens, zal het prettige leefklimaat van de straat, in een klap verworden tot een donker en tochtig gebied.

Daarom verzoek ik u met klem van deze plannen af te zien.

Hoogachtend,



Aan de gemeenteraad
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Per e-mail: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

Datum: 13 oktober 2023

Betreft: Pro forma zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Zomerhofkwartier
(NL.IMRO.0599.BP2203Zohokwart-on01)

Geachte heer, mevrouw,

Hiermede stuur ik u en namens onderstaande ondertekenaars waaronder bewonersvereniging Provenierswijk, een pro forma zienswijze t.a.v. het ontwerpbestemmingsplan 'Zomerhofkwartier' zoals aangekondigd in het bericht van het Gemeentebld met datum 1 september 2023 (zie bijlage) en pas kenbaar gemaakt via Overheid.nl op 8 september 2023.

Wij kunnen volgens artikel 1:2 Awb als belanghebbenden worden aangemerkt. Ons belang is rechtstreeks bij dit plan betrokken.

Ten einde nader onderzoek uit te kunnen voeren en advies in te kunnen winnen, verzoeken wij u vriendelijk om ons uitstel te verlenen voor het indienen van inhoudelijke gronden. Wij verzoeken u daarbij om ons een nieuwe termijn te doen toekomen.

Voor de goede orde benoemen wij dat de door u ingestelde deadline van donderdag 12 oktober 2023 voor het indienen van een zienswijze niet conform artikel 6:7 en 6:8 Awb is. Deze artikelen geven aan dat het termijn zes weken bedraagt én begint met ingang van de dag na waarop het besluit op de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt. Dat is de eerste dag na publicatie. De deadline voor de zienswijze hoort daarom **van rechtswege vrijdag 13 oktober** te zijn. Burgers worden hierdoor op een verkeerd been gezet.

We geven hierbij ook aan om t.z.t. gehoord te willen worden.

Bijvoorbaat dank.

Hoogachtend,



KENNISGEVING GECOÖRDINEERDE BESLUITEN 'ZOMERHOFKWARTIER'

Project

Het Zomerhofkwartier is het gebied tussen de Vijverhofstraat, Teilingerstraat, Almondestraat, Zomerhofstraat en Schoterbosstraat. Het gebied wordt herontwikkeld tot een gemengd woon-werkgebied met maximaal 600 woningen en 15.860 m² gemengd programma, waaronder bedrijven, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Daarom is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld, dat nu als ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Tegelijkertijd wordt de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd voor:

- het bouwen (na sloop van bestaande panden) van commerciële ruimten, een 3-laagse parkeergarage met in-/uitrit, 105 koop- en 76 middeldure c.q. markthuurloningen (kavel 1.0), en;
- het bouwen van een maatschappelijke ruimte ten behoeve van gezondheidszorg, 8 koop- en 107 sociale huurwoningen (kavel 4.0), als tweede bouwphase van de gebiedsontwikkeling.

Het tegelijkertijd ter inzage leggen van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen gebeurt op basis van de zogenaamde Coördinatie regeling.

Coördinatie

Op grond van de Coördinatieverordening Rotterdam 2017 is de coördinatie regeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van de besluiten die nodig zijn voor de realisatie het project 'Zomerhofkwartier'. De coördinatie regeling is van toepassing op de volgende besluiten die genomen moeten worden ten behoeve van de realisatie van 'Zomerhofkwartier':

- vaststellen bestemmingsplan (bevoegdheid gemeenteraad van Rotterdam);
- verlenen omgevingsvergunning (bevoegdheid college van burgemeester en wethouders Rotterdam).

Ontwerpbesluiten terinzage

Voor het project 'Zomerhofkwartier' worden de volgende ontwerpbesluiten ter inzage gelegd:

- ontwerpbestemmingsplan 'Zomerhofkwartier' (NL.IMRO.0599.BP2203Zohokwart-on01);
- ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouwen', 'Uitrit aanleggen of veranderen' en 'Reclame' (OMV.23.02.00248).

De hierboven genomen ontwerpbesluiten liggen gedurende zes weken ter inzage vanaf vrijdag 1 september 2023 tot en met donderdag 12 oktober 2023. U kunt deze stukken als volgt inzien:

- het ontwerpbestemmingsplan 'Zomerhofkwartier' (NL.IMRO.0599.BP2203Zohokwart-on01) met de bijbehorende stukken is beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken is beschikbaar via de website www.overheid.nl. U kunt dit ontwerpbesluit vinden door bij 'Berichten over uw buurt' te zoeken op de postcode 3032 CK en huisnummer 71.

Bovengenoemde stukken kunt u na het maken van een afspraak inzien op het Timmerhuis tijdens de hieronder genoemde openingstijden. Een afspraak is te maken via telefoon: 010 267 2514 of via e-mail bir@rotterdam.nl.

Concern informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. Openingstijden: dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Tijdens bovengenoemde termijn kunt u een schriftelijke zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen bij de gemeenteraad. De zienswijze richt u aan de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam. Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te

zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres. Ook kan tijdens deze termijn een afspraak gemaakt worden om een mondelinge zienswijze in te dienen. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 1 september 2023 op maandag t/m donderdag contact opnemen met telefoonnummer 06-48431246.

M.e.r.-beoordelingsbesluit

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken verder bekend dat op 22 augustus 2023 een besluit genomen is over de m.e.r.-beoordeling voor het bestemmingsplan 'Zomerhofkwartier'.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling die voor het bestemmingsplan is gemaakt blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten zijn voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectbeoordelingsrapport of een milieueffectrapportage (MER) is dan ook niet noodzakelijk.

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Zie bijlage 5 van de toelichting.

Op grond van artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht is deze beoordeling een voorbereidingsbesluit, waarop geen bezwaar of beroep mogelijk is, tenzij aangetoond kan worden dat dit besluit belanghebbende rechtstreeks treft.

Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning

Tijdens bovenvermelde termijn kunt u over de ontwerp-omgevingsvergunning schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken. De zienswijze stuurt u naar het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ, postbus 6575, 3002 AN Rotterdam, onder vermelding van kenmerk OMV.23.02.00248.

U kunt uw schriftelijke zienswijze in dit geval ook per email indienen (emailadres: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl). Vergeet niet uw naam en adresgegevens te vermelden, en digitaal te ondertekenen. Ook kan tijdens deze termijn een afspraak gemaakt worden om een mondelinge zienswijze in te dienen. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 1 september 2023 op maandag t/m donderdag contact opnemen met telefoonnummer 06-48431246.

Informatieavond

Op maandag 18 september van 19:15 tot 21:30 uur wordt in de ZoHo Hub aan de Teilingerstraat 130 een informatieavond gehouden over het ontwerpbestemmingsplan. De informatieavond begint om 19.30 met een presentatie, daarna kunt u vragen stellen aan de verschillende ambtenaren en de ontwikkelaar.

Rotterdam, 1 september 2023

Burgemeester en wethouders voornoemd,
namens dezen,

Mevr. H.M. van Bockxmeer

Algemeen directeur cluster Stadsontwikkeling

Aan de gemeenteraad
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Per e-mail: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

Datum: 26 oktober 2023

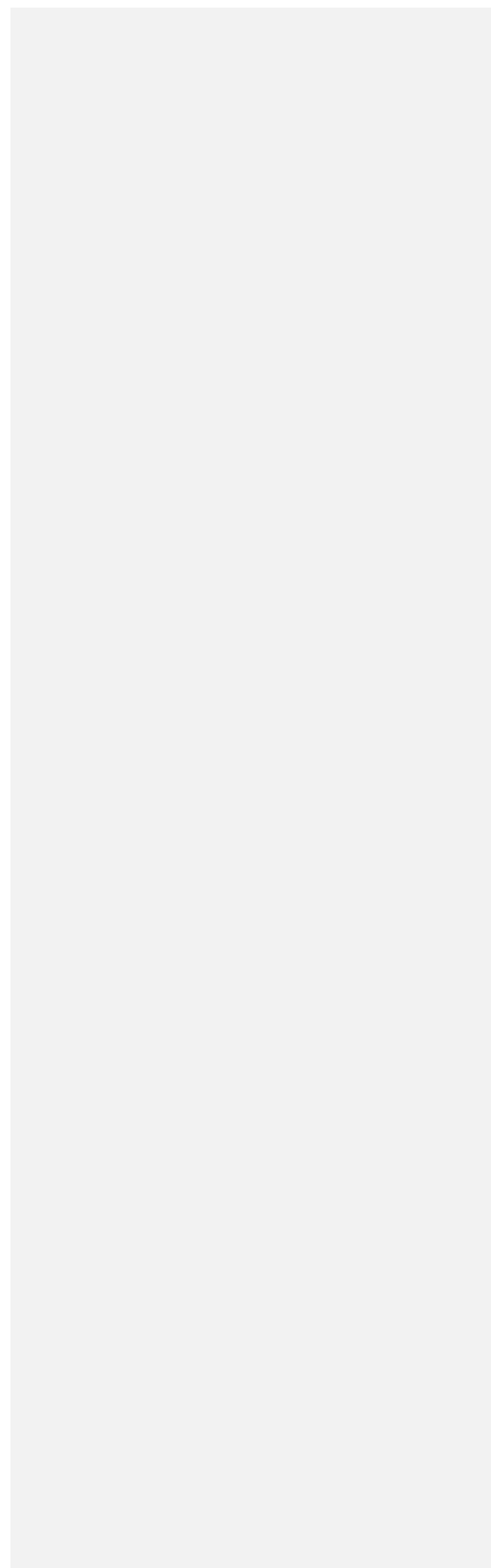
Betreft: Aanvulling zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Zomerhofkwartier
(NL.IMRO.0599.BP2203Zohokwart-on01)

Geachte heer, mevrouw,

Hiermede stuur ik u en namens onderstaande ondertekenaars waaronder bewonersvereniging Provenierswijk, de aanvulling van onze pro forma zienswijze t.a.v. het ontwerpbestemmingsplan 'Zomerhofkwartier' zoals aangekondigd in het bericht van het Gemeentebled met datum 1 september 2023 (zie bijlage) en pas kenbaar gemaakt via Overheid.nl op 8 september 2023.

Hop, achtend

Medeondertekenaars:
Bewonersvereniging Provenierswijk



1. Geen inspraakprocedure en salamatietiek bij communicatie

Geen participatie - Net als voor het bestemmingsplan RCD, Schiekadeblok, Pompenburg en Groot Handelsgebouw, heeft er ook omtrent ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier (hierna ZoHo) géén participatie met omwonenden plaats gevonden.

Salamatietiek tijdens schaarse infobijeenkomsten – Daarbij willen wij ook graag aanstippen dat het geen betrouwbare overheid betreft als de gemeente zelfs op de schaarse informatiebijeenkomsten niet communiceert over wat er komen gaat qua ontwikkelingen aan, tegen of bij Provenierswijk.

Ondertussen zijn in ruim 2 jaar tijd alle (hoogbouw)plannen in RCD-XL – behalve ASR en Conradstraat – gepubliceerd. Onder RCD-XL valt ook ZoHo. Deze plannen hebben allemaal cumulatief effect hebben op de directe woon- en leefomgeving van Provenierswijk e.o. maar de gemeente heeft gekozen om de bewoners voor het domme te houden...

Ook op de informatiebijeenkomst voor de bewoners op 14 april 2023 over de ontwikkelingen van het RCD-gebied zijn alleen Treehouse en Schiekadeblok aan bod gekomen. De ontwikkelingen ZoHo is - net als voor Rise, Lumiere, ASR, het Groothandelsgebouw, The Modernist en Conradstraat – niet besproken én NIET in beeld gebracht.

Dit alles – de salamatietiek in communicatie en geen participatie – geeft het vermoeden dat de gemeente doelbewust de plannen door wil drukken zonder zorgvuldig de belangen van bewoners, het milieu en een gezonde leefomgeving te onderzoeken en te overwegen. Dit betreft geen behoorlijk bestuur en geen goede ruimtelijke ordening.

2. Het besluit tot geen MER-beoordelingsbesluit is ondeugdelijk – toepassing salamatietiek

De gemeente vindt het milieueffectrapportage een instrument “om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming”. Door toepassing van salamatietiek – ZoHo los te knippen van Katshoek-ontwikkeling en de ontwikkelingen Pompenburg en rest van RCD-XL - en milieuonderzoeken niet cumulatief te onderzoeken en te beoordelen – bewijst de gemeente dat het milieubelang juist géén volwaardige plek geeft in de besluitvorming.

Beloofte géén salamatietiek – De gemeente heeft zelf met voortschrijdend inzicht in het bestemmingsplan Weenapoint (onderdeel van het plangebied RCD en waarvan fase 3 The Modernist-torens zijn) toegezegd niet aan salamatietiek te doen en plannen niet kleiner te splitsen:

“Door deze samenhang zal ook het milieu als geheel gezien moeten worden, om te vermijden dat salamatietiek ontstaat door het opknippen van het bestemmingsplannen en effecten op het milieu.”.

Hoe komt de dat gemeente de laatste jaren dit inzicht negeert en ontwijkt? De gemeente hoort zich te houden aan hun eigen woord en afspraken. Dit negeren en verder – doelbewust – doorgaan met splitsen en niet cumulatief bekijken van het geheel van plannen rondom dezelfde toevoeren en rondom Provenierswijk betreft geen goede ruimtelijke ordening en is niet conform het vertrouwensbeginsel en betreft geen behoorlijk bestuur.

3. Milieueffecten ZoHo niet of onzorgvuldig onderzocht

1. Ten eerste valt ons op dat wij nergens de werkelijke hoogtes van de torens in ZoHo kunnen vinden. De tekeningen zijn al uitgewerkt maar hoe hoog het wordt blijft gissen. De gemeente lijkt – met wat voor reden ook - hierin niet transparant te zijn. Zover we hebben begrepen van bewoners van ZoHo worden enkele torens rond 55 meter hoog. Is dat met of zonder de verhoogde onderbouw? Waarom wordt dit niet overzichtelijk in een tekening aangetoond?

1. Wij zien dat er wéér geen luchtkwaliteit-onderzoek gedaan is met als redenering dat het past binnen de Nationaal Samenwerking Luchtkwaliteit (NSL)-ruimte. Wij zeggen 'weer' omdat de gemeente dezelfde reden gebruikt voor de bestemmingsplannen RCD, Schiekadeblok, The Modernist, Pompenburg-gebied (4 torens) en de nieuwe ontwikkelingen in het Groothandelsgebouw. Voor al deze (hoog)bouwontwikkelingen – ook ZoHo – rijdt het (vracht)verkeer over de Schiekade. M.a.w. de grote toename aan verkeer is dus nooit cumulatief onderzocht qua de luchtkwaliteit (CO₂ én fijnstof) voor Schiekade én Provenierswijk onderzocht. Zie verder ook volgend punt.
2. Het verkeersonderzoek van de verkeersbewegingen is incompleet cq niet juist in beeld gebracht. Het is niet onderzocht wat de toename aan (vracht)verkeer voor ZoHo betekent voor Proveniersstraat cq Provenierswijk. Provenierswijk is weer uit beeld gelaten; het minuscule wat voor ZoHo onderzocht is alleen Heer Van Bokelweg en stukje Schiekade richting A20.

Maar hoe gaat het verkeer rijden als al het verkeer (inclusief leveranciers) vanuit ZoHo naar het westen moet en richting A13? De snelste en kortste route is vanaf Teilingerstraat of Heer van Bokelweg via Schiekade direct de Proveniersstraat in om zo via Proveniersplein en de Stationsingel – met weinig stoplichten – direct naar de snelweg of richting 's Gravendijkwal naar het westen en/of het zuiden te rijden. Zeker als ook Hofplein autoluw gemaakt wordt zal Proveniersstraat als snelle sluiproute gebruikt worden.

En ook het verkeer is niet cumulatief onderzocht met het verkeer van ontwikkelingen Katshoek, Pompenburg, Schiekadeblok, RCD, Rise, Lumiere, ASR en alle andere ontwikkelingen op Coolsingel. NB: ZoHo, Katshoek en Pompenburg-ontwikkeling maken ook allemaal gebruik van de Heer van Bokelweg. Dit alles betreft weer salamatactiek.

3. Het gestelde in bovenstaande punten 2 en 3 - over verkeer en luchtkwaliteit - geldt ook voor milieuaspect verkeer én geluid. De toename aan verkeer door Provenierswijk – wat zeker een feit is – is niet onderzocht qua geluid én trillingen. Verder ook niet de gehele cumulatie met alle andere ontwikkelingen van RCD-XL.
4. Bezonningsonderzoek: Het bezonningsonderzoek heeft niet onderzocht wat ZoHo doet voor de woningen buiten het ZoHo-plangebied. Alsof de – 55 meter hoge torens – geen schaduwimpact zou hebben. Echter, deze torens geven weldegelijk schaduw aan Provenierswijk. Met name (weer) voor de woningen in Provenierswijk-oost (tussen Proveniersplein en Schiekade). Juist de ochtendzon die Proveniersstraat e.o. aan de noordzijde krijgt, zal verdwijnen achter de ZoHo-torens. De ZoHo-torens stijgen namelijk boven het Zadkine-gebouw – dat 47 meter is – uit. Zie bijgaande foto die zichtbaar maakt dat de zon in juli nu nog net boven het Zadkine-gebouw uitkomt. De ZoHo-torens maken de ommuring van Provenierswijk-oost – de cumulatie met de torens in Pompenburg-gebied (torens van 76, 125, 145 en 53m) die naast ZoHo komen en ook met de rest van de hoogbouwtorens in RCD-XL – compleet.

5. Huidige stand van zaken voor Provenierswijk?

Van recente nieuwsberichten blijkt Rotterdam qua gezonde leefomgeving steevast onder aan de lijst te hangen. Zo blijkt uit **Kankeratlas.nl dat** Rotterdam-Noord – waaronder Provenierswijk – **37%** boven verwachting aan longkanker gevallen heeft. Daarmee staat onze wijk in top 5 van Nederland. Zie afbeelding op de laatste pagina. Ook omtrent andere kankers blijkt onze woonomgeving hoog in de lijst te zijn qua gevallen boven verwachting. Dat Provenierswijk samen met Rotterdam-Noord ingeklemd zit tussen de hoofdvoerwegen voor het RCD-gebied - Schiekade, Statenweg en Weena – heeft dus een zichtbaar groot negatief impact op de gezondheid van de bewoners.

Gezondheidseffecten door blootstelling aan luchtverontreiniging dienen daarom ook een belangrijke rol te spelen in de afweging. En voor luchtkwaliteit is dit meer dan simpelweg aangeven dan dat het "geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt".

CONCLUSIE

Voor een duurzame verstedelijking hoort een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten worden nagestreefd. Na het lezen het ontwerpbestemmingsplan ZoHo en de bijbehorende onderzoeken is veel aan te merken qua zorgvuldigheid en betrouwbaarheid. De mogelijke ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan ZoHo geven negatieve milieueffecten als ook in cumulatie met de andere beoogde (hoog)bouwplannen bij ZoHo en in RCD-XL aan Provenierswijk. Dit is echter niet onderzocht. Dit alles – inclusief de salamitactiek - kan niet ten grondslag liggen aan het besluit dat er geen mer-beoordelingsbesluit nodig is. De gezonde woon- en leefomgeving van bewoners van Provenierswijk horen serieus in de onderzoeken te worden meegenomen.

Al met al maakt duidelijk dat het ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier en niet op de juiste basis is genomen waardoor er geen sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Met opmerkinge

Handvatten bij goede ruimtelijke ordening in relatie tot luchtkwaliteit zijn:

- Blootstelling: hoeveel en welke mensen worden blootgesteld aan bepaalde concentraties luchtverontreinigende stoffen?
- Scheiden van bronnen en blootgestelden
- Hinder: voorkomen van voorzienbare hinder/gezondheidsschade door milieubelastende activiteiten
- Beschermen: 'de meest kwetsbare groep op de minst vervuilde plek'

Het bevoegd gezag heeft volgens de Algemene wet bestuursrecht (Awb) als taak om:

- Belangrijke belangen op een evenwichtige wijze af te wegen (art. 3.4)
- Een besluit deugdelijk te onderbouwen (art. 3.46)
- ABRvS 201403998/1/R6, 12 november 2014 (Wilhelminastraat e.o, Vianen)
- **Essentie:** Als een bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, kan toch een luchtkwaliteitsbeoordeling nodig zijn voor een goede ruimtelijke ordening. Daarbij staat dan de vraag centraal, of de nieuwe bestemmingen aanvaardbaar zijn bij de bestaande luchtkwaliteit

Afbeelding 1 - De ZoHo-torens stijgen boven het zadkine-gebouw die 47 meter is en geven schaduw aan de omgeving als ook naar Provenierswijk-oost. Dit is niet onderzocht. De roze toren is overigens een toren van ontwerpbestemmingsplan Pompenburg dat ook aan de Heer van Bokelweg gepland is. Deze en alle torens van Pompenburg zijn niet cumulatief meegenomen in het bezonningsonderzoek.



Afbeelding 2 – De Welstandsparagraaf van ZoHo toont het langwerpige Zadkine-gebouw veel hoger dan de geplande ZoHo-torens. Dit is beneden de waarheid. Ook de hoogte van het vierkante Zadkine-gebouw op de hoek is veel hoger ingetekend; Deze is echter maar 56 meter. Dit plaatje geeft dus een incorrect beeld van de impact van de gebouwen.

Algemeen

Verskillende stedelijke en landschappelijke kwaliteiten worden in dit plan per laag benadrukt: juist door de contrasten tussen de drie lagen op te zoeken en te versterken in de keuze van materiaal, vorm en uitstraling, ontstaat de gewenste spanning tussen stedelijk en landschappelijk, tussen oud en nieuw, tussen kleinschalig en groot.



Afbeeldingen 3 – Zon op 31 juli net boven het Zadkine-gebouw. Ook door de torens van ZoHo verdwijnt de zon voor Provenierswijk-oost.

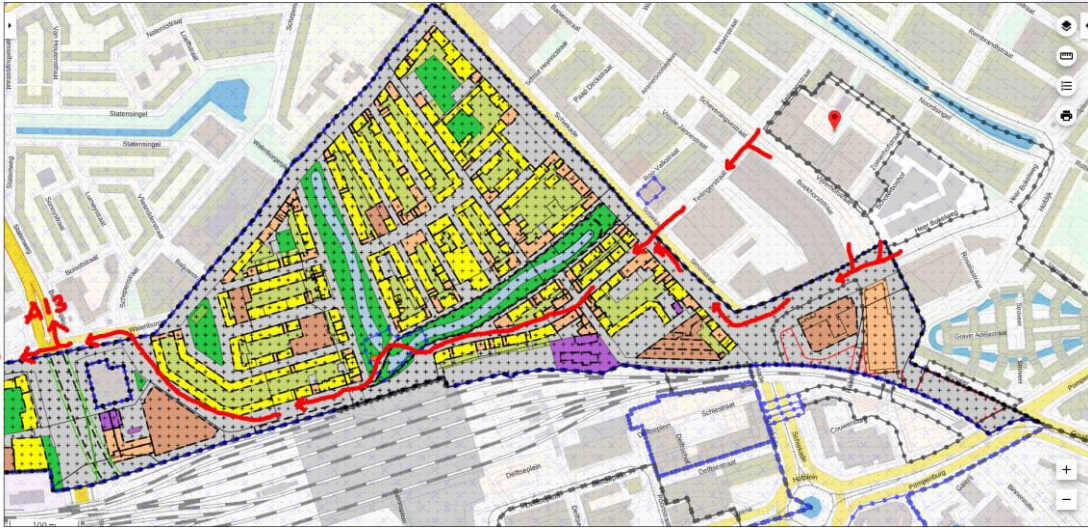


 **nelissen**
ingenieursbureau



Figuur 1d. de bouwvolumes. Kavel 6.0 valt buiten de scope van de bezonningsstudie.

Afbeeldingen 4 – Bovenste afbeelding laat zien dat de snelst en directe route naar A13, het westen of naar 's Gravendijkwal (naar het zuiden) via Provenierstraat cq Provenierswijk is. Zeker als Hofplein autoluw gemaakt wordt. Deze verkeersbewegingen cq sluiproute zijn niet onderzocht qua verkeer, luchtkwaliteit en geluid (zie onderste afbeelding uit het verkeersondezoek van ZoHo)..



CENTRAAL INFORMATIEBEHEER	
REG.NR.:	
11 OKT. 2023	
ROUTE:	KOPIE:

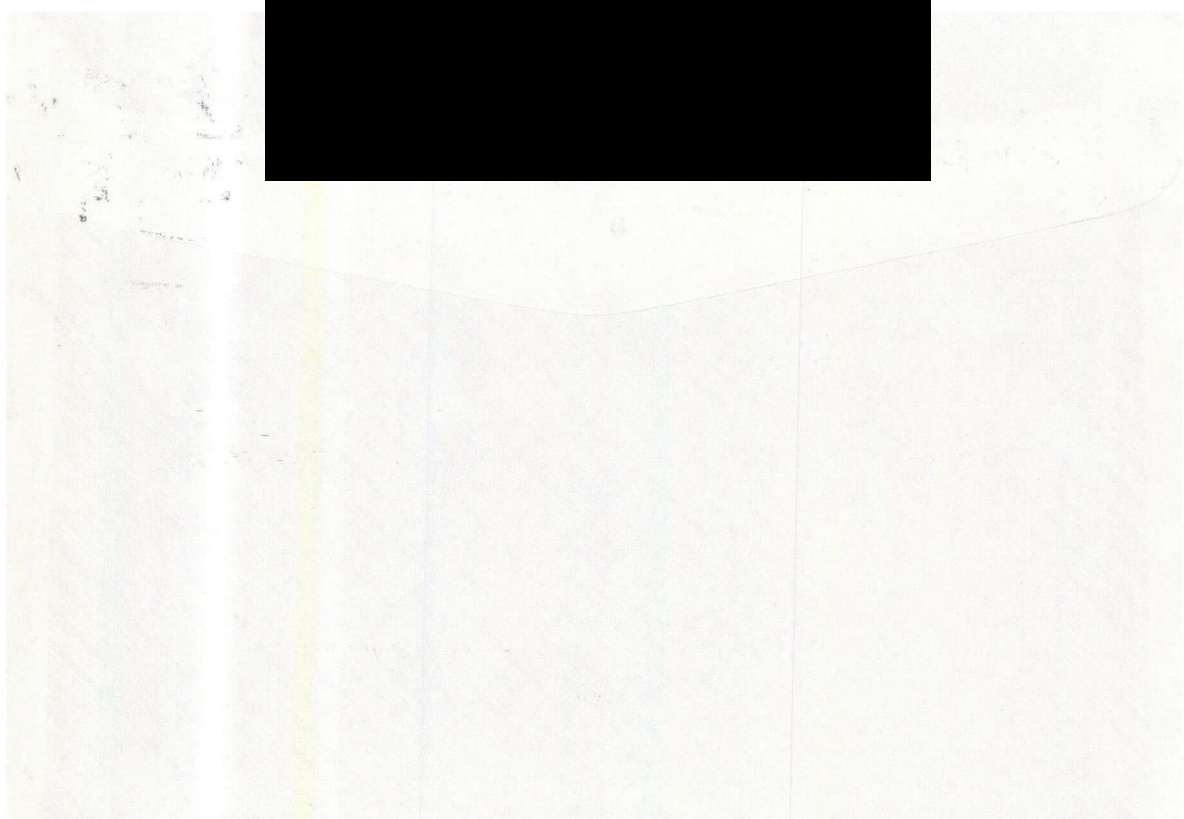
Duurzaam
bezorgd



Aan: Directeur Stadsontwikkeling
BWT / Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

RS1CC - #X84DXDX#DD#DDDD#





[REDACTED]

Aan: de directeur Stadontwikkeling Rotterdam
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002AN Rotterdam

CENTRAAL INFORMATIEBEHEER	
REG.NR.:	
11 OKT. 2023	
ROUTE:	KOPIE:

Betreft: Mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan
Zomerhofkwartier

Rotterdam, 9 oktober 2013

Geachte directeur Stadsontwikkeling,

Sinds 1975 woon ik in de Agniesebuurt, de laatste twintig jaar in de [REDACTED]. Ik ben erg geschrokken van uw ontwerpbestemmingsplan, vooral van de hoge woontorens aan de overkant van mijn straat. Volgens uw plan kunnen die gebouwen 47 en 32 meter hoog worden, i.p.v. de huidige bebouwing van 14,5 meter hoog. Het aantal zonuren in mijn woning zal teruglopen van 5 naar 2 uur. Ik vrees dat mijn straat koud, donker en winderig zal worden. Het is mijn zienswijze dat dit bestemmingsplan geen enkele rekening houdt met de achter het Zomerkofkwartier gelegen Agniesebuurt. Ik heb derhalve ernstige bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

Aanvankelijk leek het de bedoeling om vanaf de Zomerhofstraat van hoog naar laag te bouwen, om in de Teilingerstraat op 14,5 meter uit te komen. Ergens halverwege het ontwerpproces is het plotseling van laag naar hoog geworden, met de woontorens voor mijn deur tot gevolg. 'Waarom?', vroeg ik aan een voorlichter van Stebru Leyten. 'Wij hebben graag een zonnig binnenterrein, vanwege de spelende kinderen', was het antwoord. 'Maar in de Teilingerstraat spelen toch ook kinderen?' De man trok zijn schouders op.

In het **Ontwerp**bestemmingsplan wordt op pagina 71 de hoogbouw aan de Teilingerstraat verdedigd met de volgende redenering:

typologische afweging.

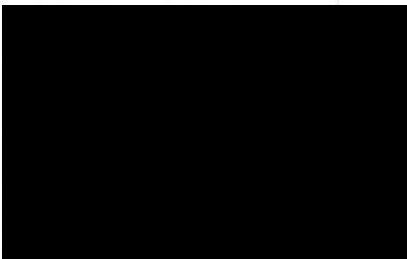
"De gebiedsontwikkeling ZOHO ligt in Rotterdam-Noord. Dat is een stadswijk, waar met 54 woningen per hectare sprake is van een hogere woningdichtheid dan het gemiddelde van 15 woningen per hectare in heel Rotterdam. Bezonnig speelt hier een minder grote rol dan in tuindorpen of wijken na 70"

Dus wat maakt het uit **als er nog minder zon komt** als we er nog iets hoogs naast zetten. Als het nu een tuindorp was geweest, dan had het niet gekund. Dat is raar. Op de spoedeisende hulp wordt toch ook niet gezegd: 'De man heeft twee armen gebroken, laten we daarom ook zijn benen breken'.

Tijdens de schaarse contacten tussen bewoners en de ZOHO-ontwerpers is het vooral eenrichtingsverkeer geweest. 'Heel interessant wat u zegt, maar wij hebben nu eenmaal de prijsvraag gewonnen'. En: 'Het moet van de stedenbouwkundige'. Het heeft mij verbaasd dat de gemeenteambtenaren steevast de kant hebben gekozen van de projectontwikkelaar, waar het ging over de plaatsing van de hoogste woontorens in het plan. 'De overheid moet een schild zijn voor de zwakken', is lang geleden gefilosofeerd. In het Zomerhofkwartier was het precies andersom: de overheid als schild voor de ontwikkelingscombinatie Stebru Leyten.

Tenslotte: ik heb geen bezwaar tegen nieuwbouw in het Zomerhofkwartier. Ik maak wel bezwaar tegen de voorgenomen bouwhoogte in de Teilingerstraat. Ik vraag via u aan de gemeenteraad om dit plan te verwerpen of te laten aanpassen aan de achterliggende Agniesebuurt. Aan de achterkant wonen ook mensen.

Hoogachtend,





Op afspraak ontvangen wij u graag op één van onze vestigingen.
Een afspraak met beeldbellen hoort echter ook tot de mogelijkheden.

AANTEKENEN

Gemeente Rotterdam, afdeling juridisch
T.a.v. directeur Stadsontwikkeling / BWT bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Per e-mail bir@rotterdam.nl

Dossiernummer:
2RD.0.23.121869

Telefoon:

Datum: 11 oktober 2023

Behandeld door:

[REDACTED]

E-mail: dossiergroep@das.nl **Fax:** 020-6914737
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Betreft: proforma zienswijze ontwerpbestemmingsplan “Zomerhofkwartier” en gecoördineerde omgevingsvergunning

Geachte dames en heren, leden van de raad,

Namens mijn cliënte, [REDACTED], wonende in de [REDACTED] te Rotterdam ([REDACTED]) dien ik bij deze een proforma zienswijze in ten aanzien van het volgende.

Vanaf vrijdag 1 september 2023 liggen voor de duur van zes weken onderstaande ontwerpbesluiten ter inzage, derhalve tot en met donderdag 12 oktober 2023.

- het ontwerpbestemmingsplan ‘Zomerhofkwartier’ (NL.IMRO.0599.BP2203Zohokwart-on01)
- de gecoördineerde ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteiten ‘Bouwen’, ‘Uitrit aanleggen of veranderen’ en ‘Reclame’ (OMV.23.02.00248).

Graag ontvang ik een termijn van in ieder geval vier weken om de zienswijze inhoudelijk aan te vullen.

Alvast mijn dank voor uw medewerking.

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.

Amsterdam

De Entree 222
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6 517 517
F 020 6 914 737
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A
KvK 33110754



Met vriendelijke groet,

DAS



PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

DAS
Postbus 23000 1100DM AMSTERDAM The Netherlands

Frankering betaald



R Aangetekend

D-A-1

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI	
REG.NR:	
24 OKT. 2023	
ROUTE	KOPIE

Gemeente Rotterdam, afd. juridisch
De directeur stadsontwikkeling /
BWT bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002AN ROTTERDAM

3SGQSM6094572

Recommandé

NL



3SGQSM6094572

P2202



2RD.0.23.121069

Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

VERZONDEN 23 OKT. 2023



Op afspraak ontvangen wij u graag op één van onze vestigingen.
Een afspraak met beeldbellen hoort echter ook tot de mogelijkheden.

CENTRAAL INFORMATIEBEHEER	
REG.NR.:	
24 OKT. 2023	
ROUTE:	KOPIE:

AANTEKENEN

Gemeente Rotterdam, afdeling juridisch
T.a.v. de directeur stadsontwikkeling / BWT bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Per e-mail bir@rotterdam.nl

Dossiernummer:
2RD.0.23.121869

Telefoon:

Datum: 23 oktober 2023

Behandeld door:

E-mail: dossiergroep@das.nl **Fax:** 020-6914737
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Betreft: inhoudelijke gronden zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Zomerhofkwartier" en gecoördineerde omgevingsvergunning

Geachte dames en heren,

In opgemelde zaak doe ik u namens mijn cliënt [REDACTED] met verwijzing naar de proforma zienswijze van 11 oktober jl. bij deze de inhoudelijke gronden toekomen.

Namens cliënt verzoek ik uw raad het navolgende bij de verdere procedure te betrekken.

Client stelt vast dat het ontwerpbestemmingsplan in een omvangrijk bouwproject voorziet. Binnen het plangebied moet naast kantoren, horeca, maatschappelijke functies en overige functies als opgesomd in artikel 4.1 van het ontwerp voorzien in maar liefst 600 woningen.

Client stelt tevens vast dat binnen het plangebied sprake is van hoogbouw die ver uitsteekt boven de huidige maximale bouwhoogten. Zo voorziet het plangebied in kantoorgebouwen van maximaal 45 meter hoog en een gebouw binnen de bestemming "Gemengd" met een maximale hoogte van 33 meter. Client woont direct aangrenzend aan het plangebied en zijn uitzicht zal in onaanvaardbare mate negatief worden beïnvloed door deze hoogbouw.

Tegen die achtergrond zij gewezen op het volgende. Aan de overkant van de Teilingerstraat zijn na de oorlog zogeheten 'wederopbouwpanen' gebouwd in de vorm van kantoren met een bouwhoogte van 14,5 meter, even hoog als het gebouw waarin de woningen van cliënt is gelegen. De projectontwikkelaar wil de wederopbouwpanen slopen en er op de hoek Teilingerstraat / Vijverhofstraat, tegenover de woning van cliënt, een toren van 47 meter hoog en ernaast een toren van 33 meter hoog (de verbeelding spreekt van een maximale hoogte van 45 meter) er voor in de plaats zetten

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.

Amsterdam

De Entree 222
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6 517 517
F 020 6 914 737
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A
KvK 33110754

Voorts zij gewezen op de impact die het heeft op de zon- en daglicht inval in de woning van cliënt. In de huidige situatie is de woning, inclusief de tuin, van cliënt licht en zonnig te noemen maar dat zal, uitgaande van een maximale invulling van de bouwmogelijkheden van het ontwerpplan, drastisch veranderen.

Dat wordt bevestigd in de bezonningsstudie die als bijlage 16 deel uit maakt van de plantoelichting. Er wordt op een aantal meetpunten (zeker voor wat betreft de woningen aan de noordzijde van de Teilingerstraat) precies voldaan aan de norm van tenminste 2 zonuren per dag. Dat betreft echter een minimumnorm.

Daarmee is echter niet gezegd dat ook wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het Afwegingskader Bezinning (paragraaf 6.11.1 van de plantoelichting) biedt daarin geen afdoende antwoord omdat ook in dit Afwegingskader er van uit wordt gegaan dat minimaal 2 zonuren per dag in de nieuwe situatie betekent dat het bouwplan voldoet. Cliënt ziet daarin geen wezenlijke belangenafweging terug nu vaststaat dat het aantal zonuren ten opzichte van de huidige situatie drastisch vermindert en dus het woonklimaat van cliënt en zijn gezin verslechtert.

Daarbij zij erop gewezen dat de norm van minimaal 2 zonuren per dag afkomstig is uit de Rotterdamse Hoogbouwvisie, maar die visie is niet van toepassing op het gebied waarin de Teilingerstraat ligt.

Tevens vreest cliënt voor een onevenredige benadeling van het leefklimaat in de directe omgeving. De Teilingerstraat bestaat uit een fietsstrook waarop auto's te gast zijn en een groot plein. Dat plein wordt nu intensief gebruikt hetgeen bijdraagt aan de prettige sfeer. Zonder zon en met onevenredig veel windhinder (zie het rapport in bijlage 17 van de plantoelichting) zal het minder aantrekkelijk zijn om op het plein te verblijven, hetgeen nadelig is voor de sfeer in de omgeving. Die sfeer zal sowieso al onder druk komen te staan met de aanwezigheid van de eerder genoemde dominerende hoogbouw.

Ten aanzien van het parkeren volgt uit het rapport van Goudappel Coffeng (bijlage 6 bij de plantoelichting) dat het plan een parkeerbehoefte van 120 parkeerplaatsen oplevert. Daarbij is een reductie toegepast van 10% omdat op eigen terrein per vervallen autoparkeerplaats twee fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het is echter onduidelijk over hoeveel fietsparkeerplaatsen het concreet gaat. Het is evenmin duidelijk of in kwantitatieve zin wordt voldaan aan de fietsparkeernorm als bedoeld in bijlage 2 van het parkeerbeleid. Evenmin is duidelijk of het plan voorziet in de gehele parkeerbehoefte, niet enkel in de parkeerbehoefte die wordt veroorzaakt door de woonbestemming.

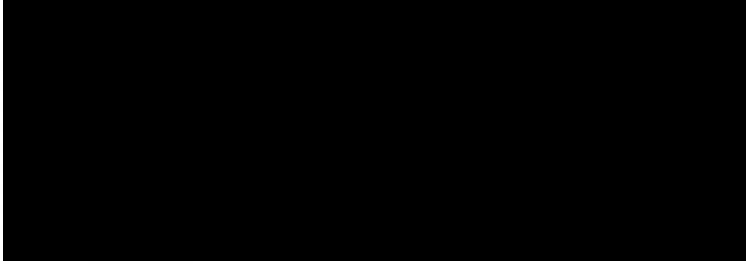
Op grond van het voorgaande verzoekt client uw raad het voorliggende ontwerpplan niet vast te stellen en dien ten gevolge de ontwerpomgevingsvergunning te weigeren..

Ik zie uw verdere berichten met belangstelling tegemoet.



Met vriendelijke groet,

DAS



Procesmaatschappij De Post Informatie en Media - 1111

REG.NR:

1 2 OKT. 2023

ROUTE



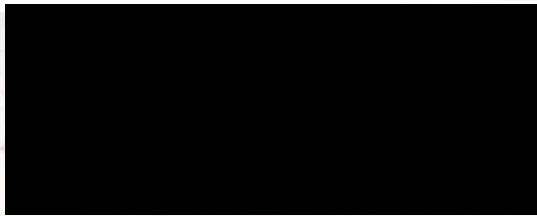
Duurzaam
bezorgd



Aan: Directeur Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

RS4CC - #X840X0X#00#0000#





Aan: Directeur Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002AN Rotterdam

Van: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Procesmanagement (Binnen administratieve afdeling) - 133
REG.NR:
12 OKT. 2023
[REDACTED]

Betreft: Mijn visie op het Ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier

Rotterdam, 10 oktober 2023

Geachte directeur,

Vooropgesteld dat ik geen bezwaar heb tegen het ontwikkelen van het Zomerhofkwartier moet mij toch van het hart dat de beoogde bouw van de hoogbouw aan de Teilingerstraat een onaanvaardbare verslechtering van het woongenot veroorzaakt voor mij en voor mijn burens.

De geprojecteerde bouw van dit complex veroorzaakt een flinke verduistering in onze woningen en een fikse versombering van het straatbeeld.

Ik verzoek u derhalve dit element van het ontwerp te heroverwegen en de bouw van de 47 meterhoge woontoren elders te realiseren.

Ik reken op uw begrip voor dit standpunt. Hiervoor alvast mijn dank!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Rotterdam, 12 oktober 2023

Gemeenteraad Rotterdam
p.a. directeur van Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Onderwerp

Zienswijze Van der Eijk Beheer BV in zake
Ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier

Uw kenmerk

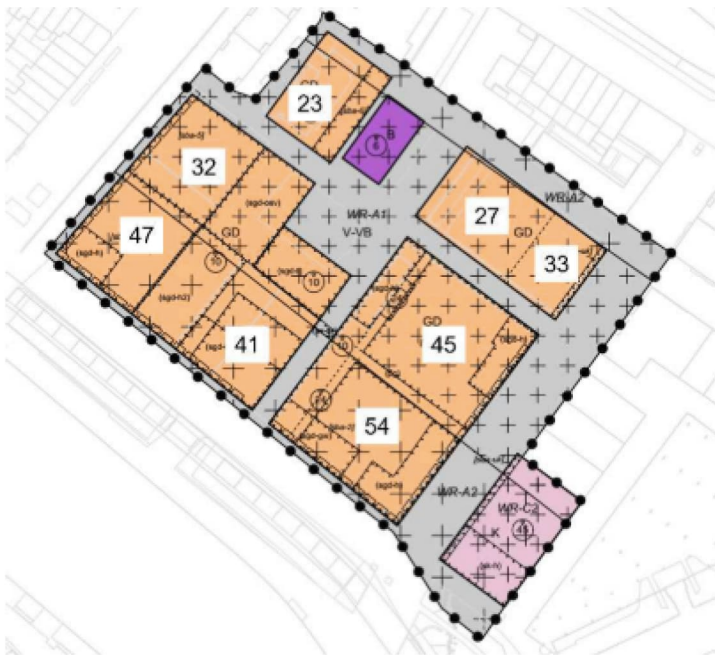
OMV.23.02.00248

Per email verzonden aan

bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

Geachte leden van de gemeenteraad Rotterdam,

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het Ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier door het college van burgermeester en wethouders delen wij, als eigenaar van kavel Schoterbosstraat 11, middenin de gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier Rotterdam (het paarse vlakje in onderstaande afbeelding) en dus direct belanghebbende, graag met u onze zienswijze over het Ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier.



Afbeelding: toegestane hoogtes ontwerpbestemmingsplan, aangepast

Overwegende dat:

- Voorafgaand aan de tender Zomerhofkwartier, in 2018, de gemeente al op de hoogte was van de wens van Van Der Eijk Beheer BV om de locatie aan Schoterbosstraat 11 zelf te ontwikkelen. Dat dit per brief door de gemeente is bevestigd. In de tenderopdracht gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier dan ook opgenomen was dat er een plan ontwikkeld moest worden los van de private plotten waaronder die van Van Der Eijk Beheer BV en in lijn met het verzoek van Van Der Eijk om zelf te mogen ontwikkelen;
- Wij sinds 2019 in overleg met de gemeente zijn over de herontwikkeling van onze kavel aan de Schoterbosstraat 11 te Rotterdam en voortdurend samenwerking zoeken met de gemeente om tot een stedenbouwkundige, ruimtelijke en programmatische passende ontwikkeling van onze kavel te komen. Wij ook in september en december 2021, in april, mei, juli, september en december 2022 en in februari, mei, juni en september 2023 verzoeken hebben gedaan om samen op te trekken met de gemeente en de gebiedsontwikkelaar voor wat betreft afstemming van onze herontwikkeling en de gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier en de daaruit voortvloeiende benodigde wijzigingen van bestemming Zomerhofkwartier;
- Sinds 2019 de gemeente weet van herontwikkelingsplannen van Van Der Eijk Beheer BV en dus weet dat daarvoor een bestemmingswijziging nodig is en dat een conserverende bestemming zoals in het voorliggende Ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier absoluut niet wenselijk is;
- Gebiedsontwikkelaar Leyten/Stebru een tender Zomerhofkwartier heeft gewonnen waarbij een plan diende te worden ontwikkeld los van de bestaande private eigendommen (onze kavel aan de Schoterbosstraat 11);
- In oktober 2021 een Masterplan Zomerhofkwartier is opgesteld waarbij de focus is gewijzigd ten opzichte van de tenderopdracht. Op pagina 8 van het Masterplan ZOHO staat dit beschreven. Ongewenst, onrechtmatig en zonder participatie van direct belanghebbenden Van Der Eijk beheer BV;
- In alle illustraties en verkavelingen van het opgestelde Masterplan Zomerhofkwartier de positie van Van Der Eijk Beheer BV aan de Schoterbosstraat 11 volledig wordt genegeerd. Op pagina 118 van het Masterplan enkel een paragraaf is opgenomen "Omgang eigendom derden". Daarin wordt door gebiedsontwikkelaar Leyten/Stebru de intentie uitgesproken om tot een samenwerking te komen. Verder wordt gesteld dat, zonder participatie van ons als belanghebbende, het uitgangspunt hierbij is dat de opgestelde kaders (beeldkwaliteit en bouwenvelophe van het Masterplan) onverminderd op de betreffende kavel (onze kavel!!) van toepassing zijn, ook wanneer het niet mocht lukken om tot directe overeenstemming te komen. Per saldo de private partij Leyten/Stebru dus kaders formuleert voor de herontwikkeling van ons eigendom. Dat dit van een volstreekte willekeur is en strijdig met het gelijkheidsbeginsel om bijvoorbeeld aan een bouwhoogte van 16m als kader voor ontwikkeling van onze kavel aan de Schoterbosstraat 11 vast te houden zoals wordt

weergegeven in de afbeelding links op pagina 118 van het Masterplan ZOHO, paragraaf "Omgang eigendom derden". Dit terwijl de ontwikkelcombinatie Leyten/Stebru zichzelf ter plekke een mogelijke bouwhoogte van 25-30 meter (nu zelfs 33m) toedicht en in de totale gebiedsontwikkeling ZOHO een bouwhoogte van maximaal 50 meter (nu zelfs 54m) wordt gehanteerd;

- Het voormalige college van burgemeester en wethouders in oktober 2021 het Masterplan Zomerhofkwartier heeft goedgekeurd. Het projectteam van de gemeente sindsdien stelt dat, door deze vaststelling door het college van burgemeester en wethouders, er stedenbouwkundige en ruimtelijke kaders zijn voor de ontwikkeling van onze kavel aan de Schoterbosstraat 11 te Rotterdam. Zonder participatie door Van Der Eijk Beheer BV worden door Leyten/Stebru geformuleerde kaders klakkeloos gevolgd door gemeentelijke bestuurders en ambtenaren die hier feitelijk helemaal niet over gaan;
- Het Masterplan bij de behandeling door u als gemeenteraad in februari 2022 kritisch is ontvangen. Dit blijkt ook uit de moties die zijn ingediend en recent zijn afgedaan. Wij deze kritiek delen ook ten aanzien van de samenwerking met ons als direct belanghebbende door de gemeente en door gebiedsontwikkelaar Leyten/Stebru;
- De Gemeenteraad, de volgende twee moties heeft aangenomen:
 - De motie "Volgorde op orde" <https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/11255278/1/22bb2201>
 - De motie "Een stap vooruit, naar gedragen plannen voor ZOHO" <https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/11242450/4#search=%22masterplan%20ZOHO%20kwartier%22>
- Er in het verlengde van het Masterplan in 2022 een Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier is opgesteld waarop wij in juli 2022 een zienswijze hebben ingediend. Dit omdat onder meer in het beeldmateriaal dat wordt gepresenteerd op onze kavel een groenstrook wordt geprojecteerd en er dus wederom volledig voorbij wordt gegaan aan ons eigendom en onze belangen.



Maar er ook een verkeerd beeld wordt geschetst aan andere belanghebbenden en u als Raad. Ook in relatie tot toekomstige participatieprocessen. Herontwikkeling van onze kavel zal immers leiden tot verdere verdichting van het Zomerhofkwartier.

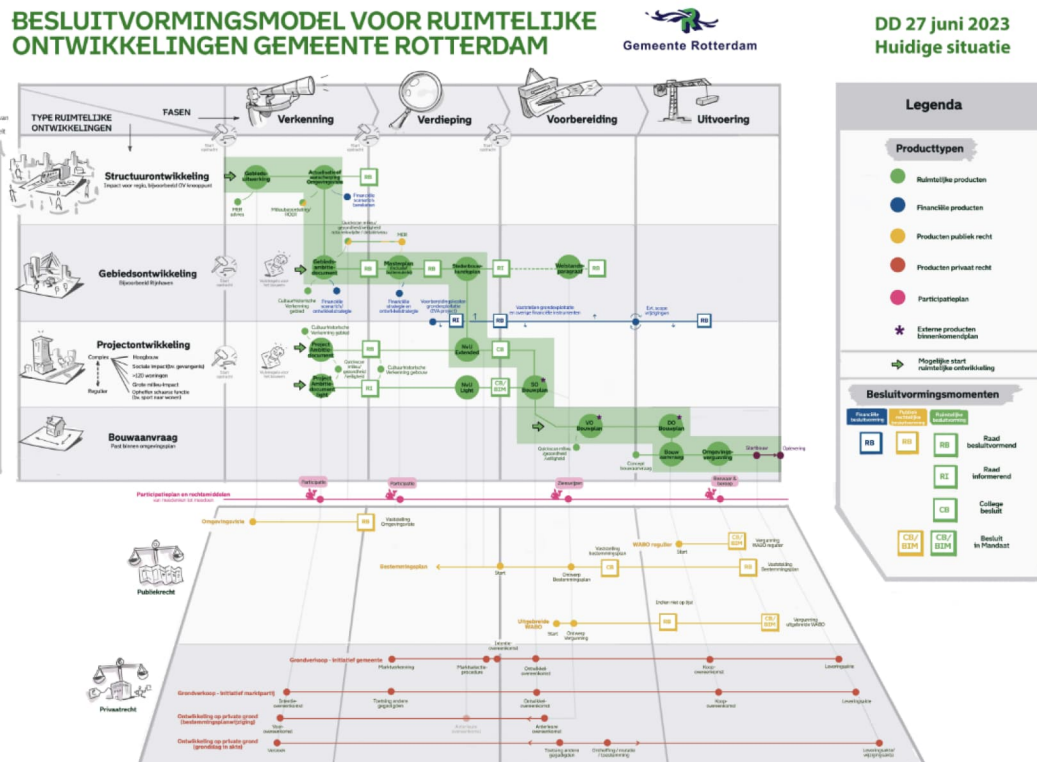
De behandeling van de Welstandsparagraaf door de Raad in de vergadering van november 2022 is uitgesteld;

- Ook in de presentaties van het conceptbestemmingsplan tijdens de informatiebijeenkomst van 11 oktober 2022 beelden werden getoond die een verkeerde voorstelling van zaken gaven en geweld doen aan ons eigendom van de Schoterbosstraat 11;
- In september 2021 wij aan de gemeente een voorstel hebben gedaan om in samenwerking met DUWO, de grootste studentenhuisvester van Nederland, een wooncomplex voor studenten te ontwikkelen met circa 150 zelfstandige studio's langjarig verhuurd in het sociale huursegment. Een naar onze beleving, vanwege het grote tekort aan betaalbare studenten-/jongeren woningen, een zeer passend maatschappelijk programma;
- De huidige wethouder mevrouw ██████████, in februari 2022 nog raadslid, tijdens de behandeling van het Masterplan Zomerhofkwartier aan voormalig wethouder ██████████ vroeg of studentenhuisvesting in de programmering van ZOHO nog mogelijk is. Dat kon niet meer zonder de contracten met gebiedsontwikkelaar Leyten/Stebru open te breken. Maar dit is wel degelijk mogelijk als programma op de herontwikkeling van onze kavel Schoterbosstraat 11, hartje Zomerhofkwartier. Tot op heden is voor wat betreft studentenhuisvesting door de gemeente geen duidelijkheid geboden of een woonprogramma voor studenten op onze kavel wenselijk is;
- Er ambtelijk in een tunnelvisie als kader voor de herontwikkeling van onze kavel tot op heden wordt vastgehouden aan het door het voormalige college in oktober 2021 vastgestelde Masterplan Zomerhofkwartier en in het bijzonder pagina 118 van het Masterplan "Omgang eigendom derden". Op rechtmatige duidelijkheid omtrent de ruimtelijke, stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten voor de herontwikkeling van onze kavel aan de Schoterbosstraat wachten wij al sinds ons voorstel van september 2021. Dat is inmiddels 2 jaar;
- Wij, als direct belanghebbende, graag samen met de gemeente en gebiedsontwikkelaar Leyten/Stebru werken aan een integrale bestemmingsplanwijziging en de voorbereiding van de benodigde omgevingsvergunningen. In dat kader wij in februari 2023 ook hebben verzocht om de Coördinatie-regeling Zomerhofkwartier ook van toepassing te verklaren op de herontwikkeling van onze kavel aan de Schoterbosstraat 11;
- Op ons verzoek in februari 2023 om de Coördinatie-regeling Zomerhofkwartier ook van toepassing te verklaren op de herontwikkeling van onze kavel aan de Schoterbosstraat 11, wethouder ██████████ in de commissievergadering BWB heeft aangegeven dat de herontwikkeling van

onze locatie nog niet zo ver is om in de Coördinatieregeling Zomerhofkwartier mee te nemen. Dat dit bijzonder is te noemen omdat de vertraging door de gemeente zelf wordt veroorzaakt! Al sinds september 2021 wachten wij op antwoord van de gemeente of wij op onze locatie, in samenwerking met studentenhuysvester DUWO, studentenhuysvesting mogen ontwikkelen langjarig verhuurd in het sociale huursegment (betaalbaar en bereikbaar). Dat antwoord is er tot op heden, na 2 jaar, nog steeds niet. Dit terwijl het tekort aan studentenhuysvesting heel groot is. Op 10 februari 2023 wordt door wethouder [REDACTED] de 'Aanpak woningtekort studenten' gepresenteerd. Waar Raadslid [REDACTED] al een jaar eerder (februari 2022), bij de behandeling van het Masterplan Zomerhofkwartier door de Raad, om vroeg, studentenhuysvesting in ZOHO, bieden wij de gemeente in de herontwikkelingsambities van onze kavel Schoterbosstraat 11 al sinds september 2021 op een presenteerblaadje aan. We krijgen alleen geen medewerking van de gemeente. Wel bijzonder in tijden van een doorbouwakkoord;

- In een nieuwsbericht van 10 februari 2023 op Rijnmond.nl <https://www.rijnmond.nl/nieuws/1614821/honderden-nieuwe-studentenwoningen-in-rotterdam-maar-gemeente-wil-ook-minder-buitenlandse-studenten> wethouder [REDACTED] zegt: 'We kijken bij ieder bestemmingsplan of we toch nog wat extra studentenhuysvesting erbij kunnen doen. We zoeken locaties bij het openbaar vervoer en onderwijsinstellingen. Dan kijken we niet alleen naar de universiteit en de hogeschool, maar ook naar de mbo-scholen. We zien dat ook mbo-studenten moeilijk een kamer kunnen vinden.'
Er in het voorliggende Ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier helemaal niet wordt gekeken of er nog extra studentenhuysvesting bij kan terwijl onze herontwikkelingsplannen Schoterbosstraat al jaren bij de gemeente bekend zijn en mogelijkheden bieden. Er bovendien diverse onderwijsinstellingen in de buurt zijn gelegen zoals bijvoorbeeld de Horeca Vakschool, het Grafisch Lyceum en Het Zadkine College.
Er bewust voor wordt gekozen onze plot conserverend te bestemmen in plaats van het omarmen van de maatschappelijke ambitie en de woningnood onder studenten aan te pakken. Mooie woorden dus van de wethouder maar geen daden;
- Wij wethouder [REDACTED] in juni 2023 nogmaals gevraagd hebben om een bestuurlijke doorbouwimpuls voor de herontwikkeling van de Schoterbosstraat. Daarbij hebben wij de maatschappelijke ambities voor herontwikkeling van onze locatie verder opgeschroefd door naast een sociaal programma de herontwikkeling ook klimaatpositief (in houtbouw) te willen uitvoeren;
- Wij van de gemeente op 12 juli jl. een eerste concept anterieure voorovereenkomst hebben ontvangen die op 8 september jl. door het gemeentelijk projectteam nader werd ingevuld met een gemeentelijk kostenverhaal. Ook in deze overeenkomst wordt het door het voormalige college vastgestelde Masterplan weer opgevoerd als kader voor de autonome herontwikkeling van onze kavel. Dat is niet acceptabel;

- Wij graag de juiste context toevoegen aan de anterieure voorovereenkomst maar wijzigingen aanbrengen in de conceptovereenkomst volgens de gemeentelijke projectmanager heel ongebruikelijk is zodat de anterieure voorovereenkomst voor herontwikkeling van Schoterbosstraat 11 nog niet gewijzigd is en ondertekend is. Van waar dan een conceptovereenkomst als je blijkbaar geacht wordt te tekenen bij het kruisje;
- De recente afdoening door het college van burgemeester en wethouders van de motie Volgorde op orde [23bb004690], aangenomen tijdens de behandeling van het Masterplan Zomerhofkwartier in de Raadsvergadering van 24 februari 2022, duidelijk maakt dat het college van burgemeester en wethouders en het gemeentelijk projectteam ZOHO het huidige geldende Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen niet kent en/of niet volgt en dus de volgorde niet op orde heeft. Dat is wat u als raad ook al had geconstateerd. Maar dit is gedurende de verdere gebiedsontwikkeling van het Zomerhofkwartier voortgezet. Er wordt procesmatig en qua besluitvorming maar wat aangemodderd



<https://rotterdamraad.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/851eb80a-6a55-49f6-96a5-faa152dd9c61?documentId=335c0871-cc42-4ea2-a7f8-d6af3577d4e3c>

- Volgens het huidige Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen, in een technische sessie op 6 september jl. gepresenteerd aan de commissie BWB, wordt er pas na de vaststelling van een Masterplan door de Raad (in dit geval na 24 februari 2022) een Stedenbouwkundigplan gemaakt. Wat na het informeren van de Raad

(maar feitelijk ook een Raadsbesluit) input is voor het wijzigen van de Nota van Uitgangpunten en de start van het maken van een Ontwerpbestemmingsplan en een Welstandsparagraaf. Een Stedenbouwkundigplan Zomerhofkwartier, een belangrijk RO-product in het proces van de gebiedsontwikkeling van het Zomerhofkwartier, is echter nooit gemaakt en dus ook niet door een Raadsbesluit bekrachtigd. Daardoor loopt de procesgang voortdurend spaak. In het Masterplan Zomerhofkwartier zijn de gebiedsambities nader uitgewerkt en is er een ontwikkelstrategie en een financiële strategie (tussen gebiedsontwikkelaar Leyten/Stebru en de gemeente) vastgelegd. Niet meer en niet minder! Het huidige Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen maakt ook goed duidelijk dat het college van burgemeester en wethouders helemaal geen besluitvormende rol heeft in het proces voor wat betreft het vaststellen van een Masterplan. Een Masterplan wordt vastgesteld door een Raadsbesluit. Dat geldt ook voor het Stedenbouwkundig plan. Er is mogelijk getracht dit deels op te nemen in het Masterplan (stedenbouwkundige visie) en de Welstandsparagraaf maar dat klopt qua Besluitvormingsmodel niet. Dit met alle procedurele ellende en vertragingen tot gevolg. Zeker ook omdat het participatietraject bij een verkeerde procesgang en ontbrekende RO-producten en besluitvorming niet werkt en frustreert. Verder neemt de gebiedsontwikkelaar Leyten/Stebru participatie nog steeds niet heel serieus getuige ook de status van het informatieportaal <https://ziejeinzoho.nl/participatie/> Het laatste verslag is van december 2022. Ook de informatie over de ruimtelijke procedures en momenten van inspraak zijn niet up-to-date;

- De herontwikkeling van Schoterbosstraat 11 een autonome ontwikkeling is die zeker rekening zal houden met de gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier door Leyten/Stebru/gemeente maar hier heel nadrukkelijk geen onderdeel van is. De herontwikkeling van Schoterbosstraat zal ook tot een verdere verdichting van het Zomerhofkwartier leiden. Na eerder in 2019 een ontwikkelvisie ZoHoog te hebben gepresenteerd hebben wij in september 2021 een nieuw ambitiedocument voor ontwikkeling van de Schoterbosstraat 11 aan de gemeente voorgelegd. In dit document hebben wij op pagina 27 laten zien dat wij het Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen kennen en ook graag volgen. Dit is het processchema Projectontwikkeling in het Besluitvormingsmodel. Privaatrechtelijk: ontwikkeling op private grond met bestemmingsplanwijziging. Met dat proces hadden we in september 2021 kunnen starten;
- Het goed en wenselijk zou zijn wanneer we het geldende processchema Projectontwikkeling in het Besluitvormingsmodel volgen en er niet steeds een relatie wordt gezocht met het gebiedsontwikkelproces ZOHO. Daardoor wordt het autonome proces diffuus. Gebiedsontwikkeling en Projectontwikkeling is in het Bestuurlijkmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen niet voor niets een ander proces. Bovendien hebben Leyten/Stebru en de gemeente er de laatste jaren steeds voor gekozen om onze verzoeken om samen te werken te negeren en niet gezamenlijk op te trekken voor wat betreft de bestemmingsplanprocedure en de coördinatieregeling. Het niet volgen van

het huidige Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen heeft er zeker toe bijgedragen dat samenwerking en het gezamenlijk doorlopen van een bestemmingsplanwijziging niet is geslaagd. Resultierend in een conserverende bestemming in het Ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier zoals dat nu ter inzage ligt. Wij hebben steeds aangegeven dat wij niet conserverend bestemd willen worden en ook, vanwege de herontwikkeling van onze kavel, een bestemmingsplanwijziging wensen;

- Wij ook steeds hebben aangegeven samen te willen werken voor wat betreft het wijzigen van het bestemmingsplan. Ook hebben wij voortdurend aangegeven dat we onze belangen moeten beschermen en bezwaar moeten maken wanneer we conserverend bestemd worden. Wij hebben nog nooit bezwaar gemaakt tegen een ruimtelijke ontwikkeling maar door deze procesgang worden onze belangen voortdurende genegeerd en geschonden. Dit terwijl wij al meer dan 25 jaar betrokken zijn bij deze locatie en de intentie hebben de locatie te herontwikkelen met een maatschappelijk programma om de buurt nog meer inclusief te maken, waarde toe te voegen en als belegger nog lang te kunnen blijven. Het handhaven van de huidige bestemming voor onze kavel stuit echter op bezwaren wanneer de bestemming van de omliggende bebouwing wijzigt zoals voorgesteld in het Ontwerpbestemmingsplan. Iedereen zou toch moeten kunnen snappen dat voor het goed kunnen functioneren van het gebied de huidige bestemming behoorlijk in de weg zit. Alleen al de bereikbaarheid en de verkeersbewegingen in een autoluw gebied maken het voortzetten van de huidige bestemming onmogelijk en zal veel overlast geven. In het bij het Ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier gedane verkeersonderzoek worden overigens de verkeersbewegingen van onze locatie helemaal niet betrokken.

Dit alles overwegende verzoeken wij de leden van de gemeenteraad Rotterdam dan ook om het Ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier niet goed te keuren. Primair vanwege het niet volgen van het huidige Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen wat rechtsongelijkheid met zich mee heeft gebracht. Waar moeten belanghebbenden anders legitimatie en hun rechtszekerheid aan ontnemen als de gemeente haar eigen procesgang en besluitvorming niet volgt? Ook kan participatie niet worden geborgd als belangrijke RO-producten als een door uw raad goedgekeurd Stedenbouwkundigplan en goed gekeurde Welstandsparagraaf ontbreken. Hoe kan het bijvoorbeeld dat in dit Ontwerpbestemmingsplan de maximale hoogte zoals geformuleerd in de tenderopdracht afwijkt (was 50m, nu 54m) en de maximale verdichting toeneemt ten opzichte van de tenderopdracht (was 67.000 m² BVO, nu 73.800 m² BVO)?

Secundair omdat een conserverende bestemming stuit op bezwaren in zake bereikbaarheid en toegankelijkheid maar ook de herontwikkeling van onze locatie nog verder zal vertragen.

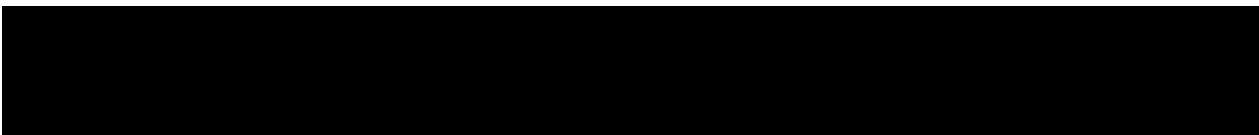
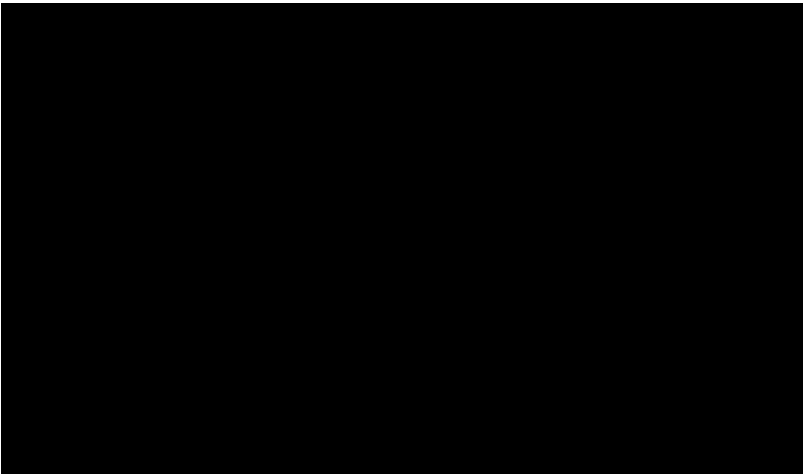
In het kader van de Coördinatie-regeling Zomerhofkwartier richt onze zienswijze zich ook op de te coördineren Omgevingsvergunningen. Hoe kunnen Bouwplannen worden getoetst als er geen door de Raad vastgesteld

Stedenbouwkundigplan is, geen gewijzigde Nota van Uitgangspunten en geen door de Raad vastgestelde Welstandsparagraaf?

Het overdoen van de stappen in de gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier conform het huidige Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen geeft de herontwikkeling van Schoterbosstraat 11 ruimte om, conform het Projectontwikkelingsproces in het Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkeling, de noodzakelijke stappen te doorlopen. Van toetsen van de haalbaarheid tot het in co-creatie met belanghebbenden (participatie) komen tot een Project ambitiedocument en een Nota van Uitgangspunten vastgelegd in een Anterieure Overeenkomst. Vervolgens kan samen met de gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier integraal de Bestemmingsplan- of Omgevingsplanprocedure worden doorlopen.

Mocht u nog vragen hebben of een nadere toelichting in uw vergadering wensen dan lichten wij onze zienswijze graag persoonlijk toe.

Met het vertrouwen u voldoende te hebben geïnformeerd.



De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde, zonder toestemming van Korrekt Bouw B.V., is onrechtmatig. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Korrekt Bouw B.V. staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail bericht, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Mocht dit e-mail bericht ten onrechte bij u terechtgekomen zijn, dan verzoeken wij u vriendelijk direct contact met ons op te nemen.

Rotterdam, 12 oktober 2023

Gemeenteraad Rotterdam
p.a. directeur van Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Onderwerp

Zienswijze Van der Eijk Beheer BV in zake
Ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier

Uw kenmerk

OMV.23.02.00248

Per email verzonden aan

bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

Geachte leden van de gemeenteraad Rotterdam,

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het Ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier door het college van burgermeester en wethouders delen wij, als eigenaar van kavel Schoterbosstraat 11, middenin de gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier Rotterdam (het paarse vlakje in onderstaande afbeelding) en dus direct belanghebbende, graag met u onze zienswijze over het Ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier.



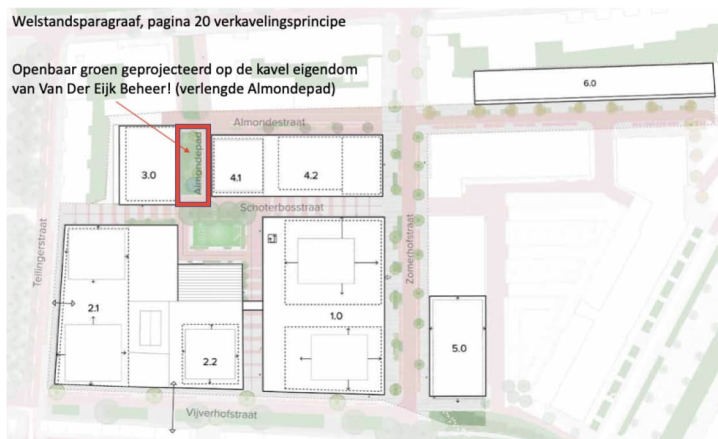
Afbeelding: toegestane hoogtes ontwerpbestemmingsplan, aangepast

Overwegende dat:

- Voorafgaand aan de tender Zomerhofkwartier, in 2018, de gemeente al op de hoogte was van de wens van Van Der Eijk Beheer BV om de locatie aan Schoterbosstraat 11 zelf te ontwikkelen. Dat dit per brief door de gemeente is bevestigd. In de tenderopdracht gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier dan ook opgenomen was dat er een plan ontwikkeld moest worden los van de private plotten waaronder die van Van Der Eijk Beheer BV en in lijn met het verzoek van Van Der Eijk om zelf te mogen ontwikkelen;
- Wij sinds 2019 in overleg met de gemeente zijn over de herontwikkeling van onze kavel aan de Schoterbosstraat 11 te Rotterdam en voortdurend samenwerking zoeken met de gemeente om tot een stedenbouwkundige, ruimtelijke en programmatische passende ontwikkeling van onze kavel te komen. Wij ook in september en december 2021, in april, mei, juli, september en december 2022 en in februari, mei, juni en september 2023 verzoeken hebben gedaan om samen op te trekken met de gemeente en de gebiedsontwikkelaar voor wat betreft afstemming van onze herontwikkeling en de gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier en de daaruit voortvloeiende benodigde wijzigingen van bestemming Zomerhofkwartier;
- Sinds 2019 de gemeente weet van herontwikkelingsplannen van Van Der Eijk Beheer BV en dus weet dat daarvoor een bestemmingswijziging nodig is en dat een conserverende bestemming zoals in het voorliggende Ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier absoluut niet wenselijk is;
- Gebiedsontwikkelaar Leyten/Stebru een tender Zomerhofkwartier heeft gewonnen waarbij een plan diende te worden ontwikkeld los van de bestaande private eigendommen (onze kavel aan de Schoterbosstraat 11);
- In oktober 2021 een Masterplan Zomerhofkwartier is opgesteld waarbij de focus is gewijzigd ten opzichte van de tenderopdracht. Op pagina 8 van het Masterplan ZOHO staat dit beschreven. Ongewenst, onrechtmatig en zonder participatie van direct belanghebbenden Van Der Eijk beheer BV;
- In alle illustraties en verkavelingen van het opgestelde Masterplan Zomerhofkwartier de positie van Van Der Eijk Beheer BV aan de Schoterbosstraat 11 volledig wordt genegeerd. Op pagina 118 van het Masterplan enkel een paragraaf is opgenomen "Omgang eigendom derden". Daarin wordt door gebiedsontwikkelaar Leyten/Stebru de intentie uitgesproken om tot een samenwerking te komen. Verder wordt gesteld dat, zonder participatie van ons als belanghebbende, het uitgangspunt hierbij is dat de opgestelde kaders (beeldkwaliteit en bouwveloppe van het Masterplan) onverminderd op de betreffende kavel (onze kavel!!) van toepassing zijn, ook wanneer het niet mocht lukken om tot directe overeenstemming te komen. Per saldo de private partij Leyten/Stebru dus kaders formuleert voor de herontwikkeling van ons eigendom. Dat dit van een volstreekte willekeur is en strijdig met het gelijkheidsbeginsel om bijvoorbeeld aan een bouwhoogte van 16m als kader voor ontwikkeling van onze kavel aan de Schoterbosstraat 11 vast te houden zoals wordt

weergegeven in de afbeelding links op pagina 118 van het Masterplan ZOHO, paragraaf "Omgang eigendom derden". Dit terwijl de ontwikkelcombinatie Leyten/Stebru zichzelf ter plekke een mogelijke bouwhoogte van 25-30 meter (nu zelfs 33m) toedicht en in de totale gebiedsontwikkeling ZOHO een bouwhoogte van maximaal 50 meter (nu zelfs 54m) wordt gehanteerd;

- Het voormalige college van burgemeester en wethouders in oktober 2021 het Masterplan Zomerhofkwartier heeft goedgekeurd. Het projectteam van de gemeente sindsdien stelt dat, door deze vaststelling door het college van burgemeester en wethouders, er stedenbouwkundige en ruimtelijke kaders zijn voor de ontwikkeling van onze kavel aan de Schoterbosstraat 11 te Rotterdam. Zonder participatie door Van Der Eijk Beheer BV worden door Leyten/Stebru geformuleerde kaders klakkeloos gevolgd door gemeentelijke bestuurders en ambtenaren die hier feitelijk helemaal niet over gaan;
- Het Masterplan bij de behandeling door u als gemeenteraad in februari 2022 kritisch is ontvangen. Dit blijkt ook uit de moties die zijn ingediend en recent zijn afgedaan. Wij deze kritiek delen ook ten aanzien van de samenwerking met ons als direct belanghebbende door de gemeente en door gebiedsontwikkelaar Leyten/Stebru;
- De Gemeenteraad, de volgende twee moties heeft aangenomen:
 - De motie "Volgorde op orde"
<https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/11255278/1/22bb2201>
 - De motie "Een stap vooruit, naar gedragen plannen voor ZOHO"
<https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/11242450/4#search=%22masterplan%20ZOHO%20kwartier%22>
- Er in het verlengde van het Masterplan in 2022 een Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier is opgesteld waarop wij in juli 2022 een zienswijze hebben ingediend. Dit omdat onder meer in het beeldmateriaal dat wordt gepresenteerd op onze kavel een groenstrook wordt geprojecteerd en er dus wederom volledig voorbij wordt gegaan aan ons eigendom en onze belangen.



Maar er ook een verkeerd beeld wordt geschetst aan andere belanghebbenden en u als Raad. Ook in relatie tot toekomstige participatieprocessen. Herontwikkeling van onze kavel zal immers leiden tot verdere verdichting van het Zomerhofkwartier.

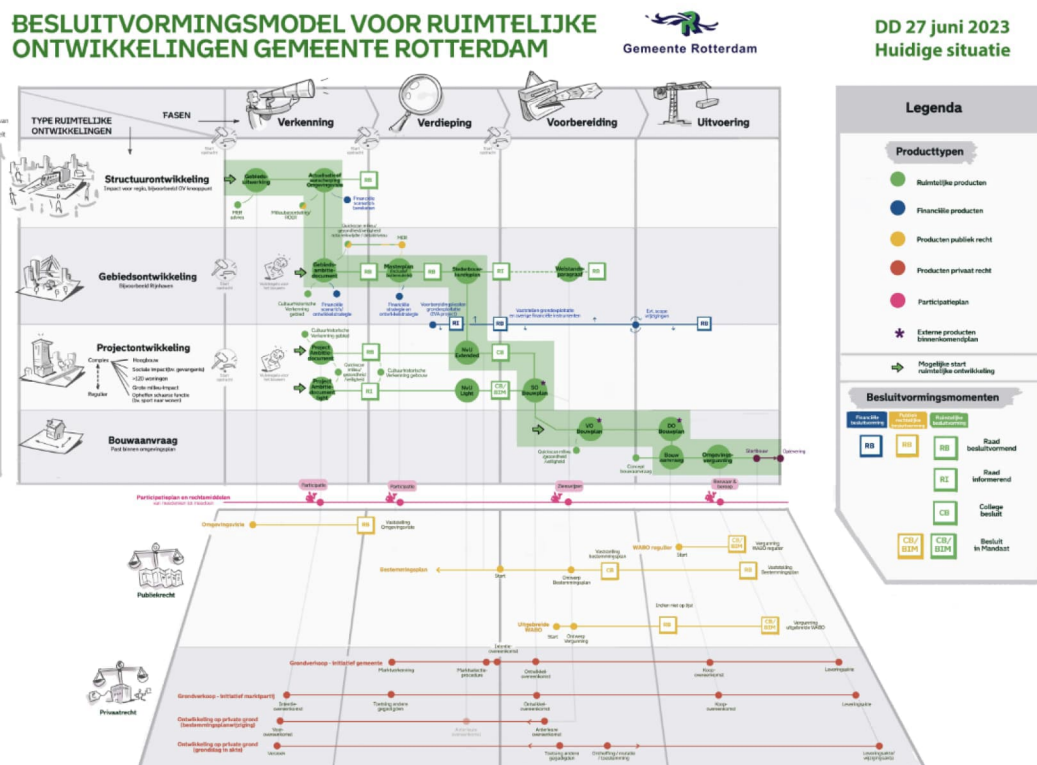
De behandeling van de Welstandsparagraaf door de Raad in de vergadering van november 2022 is uitgesteld;

- Ook in de presentaties van het conceptbestemmingsplan tijdens de informatiebijeenkomst van 11 oktober 2022 beelden werden getoond die een verkeerde voorstelling van zaken gaven en geweld doen aan ons eigendom van de Schoterbosstraat 11;
- In september 2021 wij aan de gemeente een voorstel hebben gedaan om in samenwerking met DUWO, de grootste studentenhuysvester van Nederland, een wooncomplex voor studenten te ontwikkelen met circa 150 zelfstandige studio's langjarig verhuurd in het sociale huursegment. Een naar onze beleving, vanwege het grote tekort aan betaalbare studenten-/jongeren woningen, een zeer passend maatschappelijk programma;
- De huidige wethouder [REDACTED], in februari 2022 nog raadslid, tijdens de behandeling van het Masterplan Zomerhofkwartier aan voormalig wethouder [REDACTED] vroeg of studentenhuysvesting in de programmering van ZOHO nog mogelijk is. Dat kon niet meer zonder de contracten met gebiedsontwikkelaar Leyten/Stebru open te breken. Maar dit is wel degelijk mogelijk als programma op de herontwikkeling van onze kavel Schoterbosstraat 11, hartje Zomerhofkwartier. Tot op heden is voor wat betreft studentenhuysvesting door de gemeente geen duidelijkheid geboden of een woonprogramma voor studenten op onze kavel wenselijk is;
- Er ambtelijk in een tunnelvisie als kader voor de herontwikkeling van onze kavel tot op heden wordt vastgehouden aan het door het voormalige college in oktober 2021 vastgestelde Masterplan Zomerhofkwartier en in het bijzonder pagina 118 van het Masterplan "Omgang eigendom derden". Op rechtmatige duidelijkheid omtrent de ruimtelijke, stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten voor de herontwikkeling van onze kavel aan de Schoterbosstraat wachten wij al sinds ons voorstel van september 2021. Dat is inmiddels 2 jaar;
- Wij, als direct belanghebbende, graag samen met de gemeente en gebiedsontwikkelaar Leyten/Stebru werken aan een integrale bestemmingsplanwijziging en de voorbereiding van de benodigde omgevingsvergunningen. In dat kader wij in februari 2023 ook hebben verzocht om de Coördinatie-regeling Zomerhofkwartier ook van toepassing te verklaren op de herontwikkeling van onze kavel aan de Schoterbosstraat 11;
- Op ons verzoek in februari 2023 om de Coördinatie-regeling Zomerhofkwartier ook van toepassing te verklaren op de herontwikkeling van onze kavel aan de Schoterbosstraat 11, [REDACTED] in de commissievergadering BWB heeft aangegeven dat de herontwikkeling van

onze locatie nog niet zo ver is om in de Coördinatie-regeling Zomerhofkwartier mee te nemen. Dat dit bijzonder is te noemen omdat de vertraging door de gemeente zelf wordt veroorzaakt! Al sinds september 2021 wachten wij op antwoord van de gemeente of wij op onze locatie, in samenwerking met studentenhuysvester DUWO, studentenhuysvesting mogen ontwikkelen langjarig verhuurd in het sociale huursegment (betaalbaar en bereikbaar). Dat antwoord is er tot op heden, na 2 jaar, nog steeds niet. Dit terwijl het tekort aan studentenhuysvesting heel groot is. Op 10 februari 2023 wordt door [REDACTED] de 'Aanpak woningtekort studenten' gepresenteerd. Waar [REDACTED] al een jaar eerder (februari 2022), bij de behandeling van het Masterplan Zomerhofkwartier door de Raad, om vroeg, studentenhuysvesting in ZOHO, bieden wij de gemeente in de herontwikkelingsambities van onze kavel Schoterbosstraat 11 al sinds september 2021 op een presenteerblaadje aan. We krijgen alleen geen medewerking van de gemeente. Wel bijzonder in tijden van een doorbouwakkoord;

- In een nieuwsbericht van 10 februari 2023 op Rijnmond.nl <https://www.rijnmond.nl/nieuws/1614821/honderden-nieuwe-studentenwoningen-in-rotterdam-maar-gemeente-wil-ook-minder-buitenlandse-studenten> [REDACTED] zegt: 'We kijken bij ieder bestemmingsplan of we toch nog wat extra studentenhuysvesting erbij kunnen doen. We zoeken locaties bij het openbaar vervoer en onderwijsinstellingen. Dan kijken we niet alleen naar de universiteit en de hogeschool, maar ook naar de mbo-scholen. We zien dat ook mbo-studenten moeilijk een kamer kunnen vinden.'
Er in het voorliggende Ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier helemaal niet wordt gekeken of er nog extra studentenhuysvesting bij kan terwijl onze herontwikkelingsplannen Schoterbosstraat al jaren bij de gemeente bekend zijn en mogelijkheden bieden. Er bovendien diverse onderwijsinstellingen in de buurt zijn gelegen zoals bijvoorbeeld de Horeca Vakschool, het Grafisch Lyceum en Het Zadkine College.
Er bewust voor wordt gekozen onze plot conserverend te bestemmen in plaats van het omarmen van de maatschappelijke ambitie en de woningnood onder studenten aan te pakken. Mooie woorden dus van de wethouder maar geen daden;
- Wij [REDACTED] in juni 2023 nogmaals gevraagd hebben om een bestuurlijke doorbouwimpuls voor de herontwikkeling van de Schoterbosstraat. Daarbij hebben wij de maatschappelijke ambities voor herontwikkeling van onze locatie verder opgeschroefd door naast een sociaal programma de herontwikkeling ook klimaatpositief (in houtbouw) te willen uitvoeren;
- Wij van de gemeente op 12 juli jl. een eerste concept anterieure voorovereenkomst hebben ontvangen die op 8 september jl. door het gemeentelijk projectteam nader werd ingevuld met een gemeentelijk kostenverhaal. Ook in deze overeenkomst wordt het door het voormalige college vastgestelde Masterplan weer opgevoerd als kader voor de autonome herontwikkeling van onze kavel. Dat is niet acceptabel;

- Wij graag de juiste context toevoegen aan de anterieure voorovereenkomst maar wijzigingen aanbrengen in de conceptovereenkomst volgens de gemeentelijke projectmanager heel ongebruikelijk is zodat de anterieure voorovereenkomst voor herontwikkeling van Schoterbosstraat 11 nog niet gewijzigd is en ondertekend is. Van waar dan een conceptovereenkomst als je blijkbaar geacht wordt te tekenen bij het kruisje;
- De recente afdoening door het college van burgemeester en wethouders van de motie Volgorde op orde [23bb004690], aangenomen tijdens de behandeling van het Masterplan Zomerhofkwartier in de Raadsvergadering van 24 februari 2022, duidelijk maakt dat het college van burgemeester en wethouders en het gemeentelijk projectteam ZOHO het huidige geldende Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen niet kent en/of niet volgt en dus de volgorde niet op orde heeft. Dat is wat u als raad ook al had geconstateerd. Maar dit is gedurende de verdere gebiedsontwikkeling van het Zomerhofkwartier voortgezet. Er wordt procesmatig en qua besluitvorming maar wat aangemodderd



<https://rotterdamraad.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/851eb80a-6a55-49f6-96a5-faa152dd9c61?documentId=335c0871-cc42-4ea2-a7f8-d6af3577d4e3c>

- Volgens het huidige Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen, in een technische sessie op 6 september jl. gepresenteerd aan de commissie BWB, wordt er pas na de vaststelling van een Masterplan door de Raad (in dit geval na 24 februari 2022) een Stedenbouwkundigplan gemaakt. Wat na het informeren van de Raad

(maar feitelijk ook een Raadsbesluit) input is voor het wijzigen van de Nota van Uitgangpunten en de start van het maken van een Ontwerpbestemmingsplan en een Welstandsparagraaf. Een Stedenbouwkundigplan Zomerhofkwartier, een belangrijk RO-product in het proces van de gebiedsontwikkeling van het Zomerhofkwartier, is echter nooit gemaakt en dus ook niet door een Raadsbesluit bekrachtigd. Daardoor loopt de procesgang voortdurend spaak. In het Masterplan Zomerhofkwartier zijn de gebiedsambities nader uitgewerkt en is er een ontwikkelstrategie en een financiële strategie (tussen gebiedsontwikkelaar Leyten/Stebru en de gemeente) vastgelegd. Niet meer en niet minder! Het huidige Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen maakt ook goed duidelijk dat het college van burgemeester en wethouders helemaal geen besluitvormende rol heeft in het proces voor wat betreft het vaststellen van een Masterplan. Een Masterplan wordt vastgesteld door een Raadsbesluit. Dat geldt ook voor het Stedenbouwkundig plan. Er is mogelijk getracht dit deels op te nemen in het Masterplan (stedenbouwkundige visie) en de Welstandsparagraaf maar dat klopt qua Besluitvormingsmodel niet. Dit met alle procedurele ellende en vertragingen tot gevolg. Zeker ook omdat het participatietraject bij een verkeerde procesgang en ontbrekende RO-producten en besluitvorming niet werkt en frustrereert. Verder neemt de gebiedsontwikkelaar Leyten/Stebru participatie nog steeds niet heel serieus getuige ook de status van het informatieportaal <https://ziejeinzoho.nl/participatie/> Het laatste verslag is van december 2022. Ook de informatie over de ruimtelijke procedures en momenten van inspraak zijn niet up-to-date;

- De herontwikkeling van Schoterbosstraat 11 een autonome ontwikkeling is die zeker rekening zal houden met de gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier door Leyten/Stebru/gemeente maar hier heel nadrukkelijk geen onderdeel van is. De herontwikkeling van Schoterbosstraat zal ook tot een verdere verdichting van het Zomerhofkwartier leiden. Na eerder in 2019 een ontwikkelvisie ZoHoog te hebben gepresenteerd hebben wij in september 2021 een nieuw ambitiedocument voor ontwikkeling van de Schoterbosstraat 11 aan de gemeente voorgelegd. In dit document hebben wij op pagina 27 laten zien dat wij het Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen kennen en ook graag volgen. Dit is het processchema Projectontwikkeling in het Besluitvormingsmodel. Privaatrechtelijk: ontwikkeling op private grond met bestemmingsplanwijziging. Met dat proces hadden we in september 2021 kunnen starten;
- Het goed en wenselijk zou zijn wanneer we het geldende processchema Projectontwikkeling in het Besluitvormingsmodel volgen en er niet steeds een relatie wordt gezocht met het gebiedsontwikkelproces ZOHO. Daardoor wordt het autonome proces diffuus. Gebiedsontwikkeling en Projectontwikkeling is in het Bestuurlijkmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen niet voor niets een ander proces. Bovendien hebben Leyten/Stebru en de gemeente er de laatste jaren steeds voor gekozen om onze verzoeken om samen te werken te negeren en niet gezamenlijk op te trekken voor wat betreft de bestemmingsplanprocedure en de coördinatieregeling. Het niet volgen van

het huidige Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen heeft er zeker toe bijgedragen dat samenwerking en het gezamenlijk doorlopen van een bestemmingsplanwijziging niet is geslaagd. Resultierend in een conserverende bestemming in het Ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier zoals dat nu ter inzage ligt. Wij hebben steeds aangegeven dat wij niet conserverend bestemd willen worden en ook, vanwege de herontwikkeling van onze kavel, een bestemmingsplanwijziging wensen;

- Wij ook steeds hebben aangegeven samen te willen werken voor wat betreft het wijzigen van het bestemmingsplan. Ook hebben wij voortdurend aangegeven dat we onze belangen moeten beschermen en bezwaar moeten maken wanneer we conserverend bestemd worden. Wij hebben nog nooit bezwaar gemaakt tegen een ruimtelijke ontwikkeling maar door deze procesgang worden onze belangen voortdurende genegeerd en geschonden. Dit terwijl wij al meer dan 25 jaar betrokken zijn bij deze locatie en de intentie hebben de locatie te herontwikkelen met een maatschappelijk programma om de buurt nog meer inclusief te maken, waarde toe te voegen en als belegger nog lang te kunnen blijven. Het handhaven van de huidige bestemming voor onze kavel stuit echter op bezwaren wanneer de bestemming van de omliggende bebouwing wijzigt zoals voorgesteld in het Ontwerpbestemmingsplan. Iedereen zou toch moeten kunnen snappen dat voor het goed kunnen functioneren van het gebied de huidige bestemming behoorlijk in de weg zit. Alleen al de bereikbaarheid en de verkeersbewegingen in een autoluw gebied maken het voortzetten van de huidige bestemming onmogelijk en zal veel overlast geven. In het bij het Ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier gedane verkeersonderzoek worden overigens de verkeersbewegingen van onze locatie helemaal niet betrokken.

Dit alles overwegende verzoeken wij de leden van de gemeenteraad Rotterdam dan ook om het Ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier niet goed te keuren. Primair vanwege het niet volgen van het huidige Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen wat rechtsongelijkheid met zich mee heeft gebracht. Waar moeten belanghebbenden anders legitimatie en hun rechtszekerheid aan ontnemen als de gemeente haar eigen procesgang en besluitvorming niet volgt? Ook kan participatie niet worden geborgd als belangrijke RO-producten als een door uw raad goedgekeurd Stedenbouwkundigplan en goed gekeurde Welstandsparagraaf ontbreken. Hoe kan het bijvoorbeeld dat in dit Ontwerpbestemmingsplan de maximale hoogte zoals geformuleerd in de tenderopdracht afwijkt (was 50m, nu 54m) en de maximale verdichting toeneemt ten opzichte van de tenderopdracht (was 67.000 m² BVO, nu 73.800 m² BVO)?

Secundair omdat een conserverende bestemming stuit op bezwaren in zake bereikbaarheid en toegankelijkheid maar ook de herontwikkeling van onze locatie nog verder zal vertragen.

In het kader van de Coördinatie-regeling Zomerhofkwartier richt onze zienswijze zich ook op de te coördineren Omgevingsvergunningen. Hoe kunnen Bouwplannen worden getoetst als er geen door de Raad vastgesteld

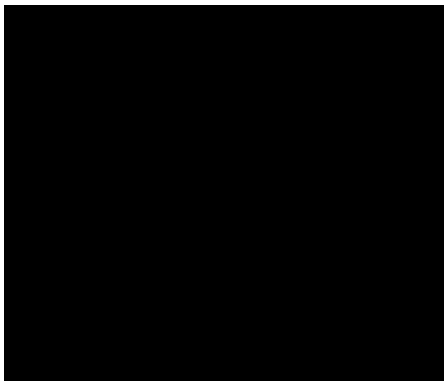
Stedenbouwkundigplan is, geen gewijzigde Nota van Uitgangspunten en geen door de Raad vastgestelde Welstandsparagraaf?

Het overdoen van de stappen in de gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier conform het huidige Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkelingen geeft de herontwikkeling van Schoterbosstraat 11 ruimte om, conform het Projectontwikkelingsproces in het Besluitvormingsmodel voor Ruimtelijke Ontwikkeling, de noodzakelijke stappen te doorlopen. Van toetsen van de haalbaarheid tot het in co-creatie met belanghebbenden (participatie) komen tot een Project ambitiedocument en een Nota van Uitgangspunten vastgelegd in een Anterieure Overeenkomst. Vervolgens kan samen met de gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier integraal de Bestemmingsplan- of Omgevingsplanprocedure worden doorlopen.

Mocht u nog vragen hebben of een nadere toelichting in uw vergadering wensen dan lichten wij onze zienswijze graag persoonlijk toe.

Met het vertrouwen u voldoende te hebben geïnformeerd.

Namens Van Der Eijk Beheer BV
Met vriendelijke groet,



Korrekt Bouw B.V. | Mart Stamhof 21 | 3059 LV Rotterdam | Tel.:+31(0)10-4658973 |
E-mail: [REDACTED] | Website: www.korrektbouw.nl | KvKnr.: 24092769 | BTWnr.:
NL 803484616B01

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde, zonder toestemming van Korrekt Bouw B.V., is onrechtmatig. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Korrekt Bouw B.V. staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail bericht, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Mocht dit e-mail bericht ten onrechte bij u terechtgekomen zijn, dan verzoeken wij u vriendelijk direct contact met ons op te nemen.

Rotterdam 24 oktober 2023

Betreft: zienswijze op ZOHO

Geachte college van burgemeester en wethouders van Rotterdam,

Mijn naam [REDACTED] en mijn ouders wonen aan de [REDACTED] in Rotterdam. Ik schrijf deze zienswijze op het Zoho project namens de bewoners van de [REDACTED]. De meesten van ons wonen er al 30 jaar met veel plezier.

Algemeen

Wij staan positief tegenover de ontwikkelingen in de buurt. Wij snappen de noodzaak voor meer woningen in Nederland. Daarnaast hebben wij veel overlast van drugsgebruik in het Zoho kwartier. Wij denken dat het nieuwbouwproject Zoho het drugsoverlast wellicht zal verplaatsen. Daardoor zullen wij de buurt veiliger ervaren.

Zorgen

Waar wij ons wel zorgen over maken zijn de resultaten van de bezonningsstudie gemaakt door het ingenieursbureau Nelissen b.v.. Uit die studie blijkt dat 5 (meetpunt 1 -5) appartementen minder dan 2 uur per dag licht zullen ontvangen vanwege de nieuwbouw. Wij maken ons dan ook zorgen wat voor effect dat zal hebben op onze gezondheid. Wij vragen ons ook af in hoeverre de architecten met ons rekening hebben gehouden. De studie maakt ook de afweging dat 600 woningen meer voordeel opleveren dan het benadelen van de 5 huidige woningen. Heeft niet iedereen recht op woonplezier en minimaal 2 uur per dag zonlicht?

Verder willen we de privacy benoemen. Privacy is een fundamenteel aspect van ons thuisleven. De geplande bouw van de nieuwe flat tegenover onze woningen vormen een directe bedreiging voor onze privacy. Met de nabijheid van de nieuwbouw zullen nieuwe burens vanuit hun ramen direct zicht hebben op slaapkamers en balkons. Dit tast niet alleen ons gevoel van veiligheid en comfort aan, maar raakt ook ons algehele levenskwaliteit. Het verminderen van deze privacy kan niet alleen emotionele stress veroorzaken, maar kan ook het woongenot aantasten.

Verder willen we het risico op geluids- en bouwoverlast benoemen. We hopen dat u op een goede manier hier rekening mee houdt, omdat dit ons dagelijks leven, nog voordat de woningen er überhaupt staan, ons leven negatief kan beïnvloeden.

Ook vragen we u rekening te houden met parkeer- en verkeersproblemen. Dit kan leiden tot meer congestie en een afname van de leefbaarheid in de buurt.

Voorstel

Kunnen de architecten niet hun tekeningen zo aanpassen dat er ook aan ons wordt recht gedaan? Zo worden er dan nog steeds woningen gerealiseerd voor Rotterdam en kunnen

wij ook met plezier wonen. Wij hopen dat wij kunnen komen tot een win - win oplossing en wensen jullie veel wijsheid toe!

Met vriendelijke groet,

