



**Gemeente
Rotterdam**

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

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Van: Patrizia Ottochian
Telefoon: 0651235033
E-mail: pg.ottochian@rotterdam.nl

Uw kenmerk: D2310-12590
Ons kenmerk: M2310-1350 - 24bo003545

Onderwerp: OA - Ontwerpbestemmingsplan
Zomerhofkwartier

Datum: 19 maart 2024

Retouradres: Postbus 70012, 3000 KP Rotterdam

GebiedNoord@rotterdam.nl

Wijkraad
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Geachte leden van de wijkraad Agniesebuurt-Provenierswijk,

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier zond u ons college een ongevraagd advies (kenmerk D2320-12590, 10 oktober 2023). In een tussenbericht (kenmerk M2310-1350, 26 januari 2024) hebben wij u laten weten het moment van de inhoudelijke beantwoording van uw ongevraagd advies te koppelen aan de aanbidding van het (concept)bestemmingsplan Zomerhofkwartier aan de gemeenteraad.

U heeft aangegeven dat de ambitieuze nieuwbouwplannen voor het Zomerhofkwartier veelbelovend lijken. De maquettes en optimistische renders tonen een inspirerend beeld dat de aandacht trekt van architectuurliefhebbers.

Wij zijn verheugd dat u de plannen veelbelovend vindt. Wij menen dat deze ontwikkeling niet alleen een bijdrage levert aan de grote woningopgave waar Rotterdam voor staat, maar ook een levendig gebied oplevert, waar creatieve ondernemers een plek houden, waar groen en voorzieningen worden toegevoegd en waar bewoners van de Agniesebuurt ook van zullen profiteren.

U vraagt zich echter ook af of de belangen van omwonenden voldoende zijn meegewogen in het ontwerpproces. Het plan omvat aanzienlijke woningvolumes met imposante, strategisch geplaatste hoogteaccenten, die diverse architectonische kenmerken vertonen en spelen met volume en geometrie, wat een eigentijdse uitstraling geeft. U hoopt dat deze architectonische concepten tot in detail worden uitgewerkt en nauwgezet worden gerealiseerd.

Met name de grote concentratie van bouwvolume aan de Teilingerstraat en de mogelijke gevolgen van verminderd direct zonlicht voor de bewoners, en daarmee voor de leefbaarheid in deze straat baren u zorgen. Wat zal er gebeuren met de bomen die minder licht ontvangen? Wat zijn de effecten op de sfeer in de straat en de mogelijkheid voor bewoners om van de zon te genieten?



U adviseert daarom de hoogste van de vier woontorens uit het ontwerp - nu gepland op hoek Vijverhofstraat-Teilingerstraat - te verplaatsen naar een andere hoek van het complex: hoek Vijverhofstraat-Zomerhofstraat. De schaduw die de hoogste toren werpt, valt dan over het ZOHO-complex zelf en niet langer over de woningen aan de Teilingerstraat. Een andere oplossing die u benoemt is het vervangen van twee of drie lagere torens door één hogere toren, ook weer te plaatsen aan de Zomerhofstraat.

Wij kunnen u berichten dat naar aanleiding van de participatie het hoogste volume op de hoek Vijverhofstraat-Zomerhofstraat is geplaatst, zoals u adviseert. Dit hoogteaccent is nu maximaal 54 meter hoog, terwijl het hoogteaccent op de hoek Vijverhofstraat-Teilingerstraat verlaagd is naar maximaal 47 meter. Ook beide andere gebouwen aan en achter de Teilingerstraat zijn als gevolg van de participatie met enkele meters verlaagd ten opzichte van het Masterplan Zomerhofkwartier, waarbij die afname is gecompenseerd met een toename aan de Zomerhofstraat.

Het klopt dat de bezonning van woningen aan de Teilingerstraat vermindert. Wij begrijpen dat dit voor bewoners van de Teilingerstraat minder prettig is. Aan de noordzijde van de Teilingerstraat blijft de bezonning voor alle toetspunten binnen het 2-uurscriterium. Aan de zuidzijde van de Teilingerstraat hebben wij voor 2 toetspunten een afweging gemaakt, net als voor andere meetpunten uit de bezonningsstudie.

Er zijn geen wettelijke normen voor bezonningseffecten van nieuwbouw op bestaande woningen. Er is sprake van een afweging die zo goed mogelijk recht doet aan zowel de belangen van (bewoners van) de stad waar dringend behoefte is aan nieuwe woningen, als die van omwonenden. De herontwikkeling van het Zomerhofkwartier heeft ook voordelen voor omwonenden. Er komen straks een gemakswinkel (mandjessupermarkt) en een buurthuiskamer op loopafstand, een nieuw centraal plein, een overdekt multifunctioneel sportveld en een groen dakpark, die ook een toevoeging voor huidige bewoners vormen. Onderzocht is aanvullend wat de invloed van de verminderde bezonning is op de platanen in de Teilingerstraat. Dit onderzoek wijst uit dat de platanen in de toekomstige situatie voldoende licht ontvangen en geen grote nadelige gevolgen ondervinden van de nieuwbouw op het gebied.

U kunt aan de hand van de gecoördineerd ter inzage gelegde omgevingsvergunningen van de bouwplannen voor de kavels 1.0 en 4.0 zien dat ontwikkelcombinatie LS ZOHO CV de getoonde architectonische concepten ook in de ontwerpen voor de bouwplannen heeft waargemaakt.

Daarnaast maakt u zich zorgen over het mogelijke effect van de toevoeging van een grote hoeveelheid woningen op de parkeerdruk in de wijk. De vrees is dat er auto's van bewoners van het ZOHO-complex in de omliggende straten geparkeerd zullen worden.

De toekomstige situatie is als volgt: bewoners en gebruikers van ZOHO krijgen geen parkeervergunning op straat. Zij zullen dan ook niet in de omliggende straten in parkeersector 71 parkeren. Binnen ZOHO blijven er op straat parkeerplaatsen beschikbaar voor bezoekers van het Zomerhofkwartier, ook te gebruiken door bewoners van de Agniesebuurt. De huidige overmaat aan parkeerplaatsen in dit deelgebied van Parkeersector 71 zal met name in de avonden inderdaad afnemen.



Er worden nu al flankerende maatregelen ingezet in parkeersector 71 om de parkeerdruk geleidelijk te verminderen, zoals het gelijkstellen van de tijden voor betaald parkeren aan die in aangrenzende parkeersectoren waardoor parkeersector 71 minder aantrekkelijk geworden is voor bijvoorbeeld bezoekers van het centrum, en het verlagen van het vergunningenplafond voor tweede auto's. Daarnaast ontstaan steeds meer goede alternatieven voor autobezit en -gebruik (en neemt dat in Rotterdam ook daadwerkelijk af in het centrum en de oude stadswijken). Zo realiseert de gemeente in het centrum en de oude stadswijken wijkhubs voor deelmobiliteit, werken wij aan een versterking van het openbaar vervoer en wordt ook lopen en fietsen aantrekkelijker gemaakt.

Tot slot geeft u aan veel waarde te hechten aan de architectonische authenticiteit van het bestaande Zomerhof-complex. U bent dan ook blij dat elementen van het bestaande complex behouden blijven in het ontwerpbestemmingsplan. U vraagt zich echter af welke criteria gehanteerd zijn bij de keuze voor het behouden dan wel vervangen van bestaande onderdelen van het complex en vraagt te specificeren welke rol architectonische authenticiteit, continuïteit en duurzaamheid hebben gespeeld bij de keuzes die in het ontwerpbestemmingsplan gemaakt zijn.

Het vasthouden van de identiteit van het Zomerhofkwartier en de energie die daaruit is ontstaan, is een belangrijk uitgangspunt geweest voor het plan van LS ZOHO CV. Dit biedt continuïteit en duurzaamheid. De bestaande bebouwing is verouderd, vandaar de herontwikkeling, maar de identiteit van het gebied wordt in vernieuwde vorm gehandhaafd. Bestaande beeldbepalende bebouwing blijft deels behouden en andere kenmerkende gebouwen worden met respect voor het oorspronkelijk ontwerp herontwikkeld, als dat bouwkundig noodzakelijk is. Er wordt voortgebouwd op de gelaagdheid die ZOHO kenmerkt. Er is een uniek ruimtelijk concept geïntroduceerd dat bestaat uit drie lagen.

1. De LAB laag: het maaiveld, een wereld van experiment, in zowel de 'makers' die zich er vestigen als in de bijzondere woningen of voorzieningen. De typologie en beeldkwaliteit van de wederopbouw zijn hierbij het uitgangspunt.
2. De LAND laag: het landschap van de Noordsingel en Agniesebuurt, dat als het ware "omhoogklimt". Wonen aan het dakpark in een bakstenen architectuur.
3. De STAD laag: de vooruitwijzing naar het stadscentrum, met volledige focus op wonen in eigentijdse gebouwen, die in uitstraling contrasteren met de ondergelegen LAND laag. Deze 3 lagen met hun eigen architectonische criteria vormen het uitgangspunt voor de (concept) Welstandparagraaf Zomerhofkwartier, die wij de raad ter vaststelling hebben aangeboden.

In de Nota Zienswijzen Zomerhofkwartier, hoofdstuk 3, is een aantal van de door u aangekaarte thema's nog uitvoeriger beantwoord. Het gaat om paragraaf 3.1 Cultuurhistorie, 3.3 Bezonning, 3.6 Stedenbouwkundige inpassing en 3.6 Parkeren.



Het boomonderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, l.s.

De burgemeester,

A. Aboutaleb