



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Betreft de mededeling dat het college besloten heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Zomerhofkwartier' ter inzage te leggen.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase: ▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

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

Bij de behandeling van het raadsvoorstel ten behoeve van het toepassen van de coördinatieregeling bij het project Zomerhofkwartier is de motie Onderzoek Grenseffecten ZOHO-Agniesebuurt (23bb001341) aangenomen (zie bijlage 1 van deze raadsinformatiebrief). Deze motie verzoekt om 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.

Naar aanleiding van deze motie is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen hoe met de gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier is omgegaan met de cultuurhistorische kenmerken van Agniesebuurt, Zomerhofkwartier en de brandgrens. Wij verwijzen daarvoor naar passage daarover hierna onder Toelichting.

Naar aanleiding daarvan stellen wij u voor de motie 'Onderzoek grenseffecten ZOHO-Agniesebuurt (23bb001341) als afgedaan te beschouwen.

Toelichting:

Aanleiding

Het Zomerhofkwartier ligt op de grens van de binnenstad en de Agniesebuurt, het gebied grenst aan het toekomstige Hofbogenpark. Het gebied heeft al vele gezichten gehad: van kleinschalige stadswijk voor het bombardement naar bedrijfs- en kantoorgebied tijdens de wederopbouw, tot creatieve broedplaats door een alternatief gebruik van dezelfde



bebouwing. Na tien jaar slow-urbanism is de tijd aangebroken voor een nieuwe fase. ZOHO moet herontwikkeld worden naar een gemengd stedelijke stadswijk die Rotterdam-Noord en de binnenstad met elkaar verbindt en de stad verrijkt. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een (project)bestemmingsplan opgesteld.

Plangebied

Het plangebied ligt in de Agniesebuurt in de wijk het Oude Noorden. Het plangebied wordt begrensd door de volgende straten: Vijverhofstraat, Teilingerstraat, Almondestraat, Zomerhofstraat en Schoterbosstraat.

Inhoud van het plan

Het (ontwerp)bestemmingsplan 'Zomerhofkwartier' is gericht op herontwikkeling van het gelijknamige gebied. Het (ontwerp)bestemmingsplan maakt daarvoor in de bestemmingen 'Gemengd' en 'Kantoor' een mix aan functies mogelijk. Behalve wonen en werken dragen ook horeca, sportvoorzieningen, dienstverlening en maatschappelijke – en/of zorgfuncties bij aan een gemengd en aantrekkelijk woon-/werkgebied. In genoemde bestemmingen is het volgende planologische programma vastgelegd:

1. maximaal 600 woningen;
2. bedrijven en kantoren: maximaal 10.000 m² b.v.o.;
3. een gemakswinkel: maximaal 550 m² b.v.o. en 395 m² w.v.o., alsmede ondergeschikte detailhandel;
4. dienstverlening: maximaal 1.000 m² b.v.o.;
5. horeca: maximaal 2.300 m² b.v.o.; waarvan 1.500 m² bestaande horeca.
6. een hotel en/of appartementenhotel met 120 kamers: maximaal 4.700 m² b.v.o.
7. maatschappelijke voorzieningen, waaronder een kinderdagverblijf: maximaal 2.000 m² b.v.o.;
8. een woonzorgvoorziening: maximaal 2.600 m² b.v.o.;
9. sportvoorzieningen: maximaal 1.200 m² b.v.o.

De onder 1. genoemde woonfunctie mag maximaal 54.140 m² b.v.o. bedragen. De programmaonderdelen 2. t/m 7. mogen, exclusief de 1.500 m² aan bestaande horeca, gezamenlijk maximaal 15.860 m² b.v.o. bedragen.

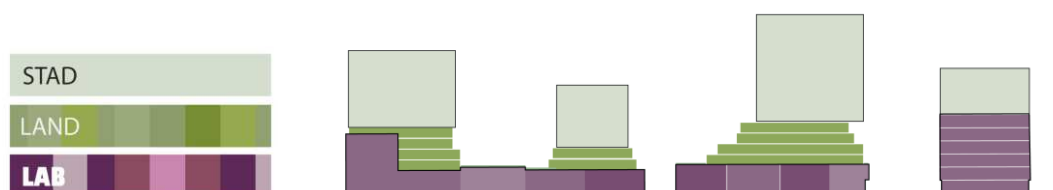
Het (ontwerp)bestemmingsplan vormt een vertaling van het door ons college vastgestelde Masterplan Zomerhofkwartier (2021). Beoogd wordt het Zomerhofkwartier te ontwikkelen als levendig, gemengd stedelijk gebied nabij het stadscentrum en openbaar vervoer. Zo kan het gebied meer betekenis voor de stad krijgen, óók als woonlocatie. Daartoe vindt ten opzichte van de huidige situatie een stevige verdichting plaats. In ruimtelijke zin loopt de hoogte van de bebouwing daarbij op vanaf de kleinschalig bebouwde Noordsingel/Agniesebuurt richting het hoger bebouwde stadscentrum en de Hofbogen.

Het (ontwerp)bestemmingsplan bevat verschillende kavels met de bestemming Gemengd en een kavel met de bestemming Kantoor, die gefaseerd worden ontwikkeld. Het plan kent enkele "lagen", zoals genoemd in het Masterplan Zomerhofkwartier.

- De basislaag, de LAB-laag, waarin een aanzienlijk deel van de niet-wonen functies zijn voorzien, heeft in het (ontwerp) bestemmingsplan een maximale hoogte van 10 meter. Op deze laag zijn daktuinen, dakterrassen en een tribune mogelijk.
- Hierboven bevindt zich de LAND-laag, die in het (ontwerp) bestemmingsplan voor het grootste gedeelte van het plangebied een maximale hoogte van 24 meter heeft. Aan de Almondestraat is de hoogte van deze laag richting Teilingerstraat maximaal 23 meter en richting de Zomerhofstraat maximaal 27 meter.



- Daarboven komt de STAD-laag. In die laag zijn de hoogteaccenten toegestaan. Op de hoek Almondestraat/Zomerhofstraat is het hoogteaccent maximaal 33 meter, aan de Zomerhofstraat zijn verder twee hoogteaccenten van maximaal 45 meter en één hoogteaccent van maximaal 54 meter op de hoek Zomerhofstraat/Vijverhofstraat. Aan de Vijverhofstraat, langs het brede profiel van het Hofbogenpark, is ook een hoogteaccent toegestaan van maximaal 41 meter en op de hoek van de Vijverhofstraat/Teilingerstraat is het hoogteaccent maximaal 47 meter. In de Teilingerstraat is nog een hoogteaccent toegestaan van 32 meter. Tussen de gebouwen gelden per laag bepaalde minimale afstanden. Deze zijn weergegeven op een kaart, die als bijlage bij de planregels is gevoegd.



De kavel aan de Schoterbosstraat 11 houdt de bestemming 'Bedrijf'. Hier is conform het huidige gebruik een aannemersbedrijf met werkplaats met maximaal milieucategorie 2 toegestaan. De eigenaar van dit pand heeft de gemeente kenbaar gemaakt zelf nieuwbouw te willen ontwikkelen. Het gesprek over omvang en programma is echter nog niet afgerond, daarom is dit pand conserverend bestemd.

De kavel met de bestemming Gemengd direct ten noorden van de Schoterbosstraat 11 kent een vlak met een bouwaanduiding [sba-6], waarvoor geldt dat dit vlak niet bebouwd mag worden. Burgemeester en wethouders kunnen een afwijking toestaan onder voorwaarde dat (o.a.) de minimale afstand tussen de gevels van gebouwen op maaiveldniveau ten minste 6,40 meter bedraagt. Dit is gedaan om de optie open te houden dat hier in samenhang met de mogelijke plannen van de eigenaar van de Schoterbosstraat 11 een goed stedenbouwkundig eindbeeld kan ontstaan. Het totaal toegestane aantal m² in dit ontwerpbestemmingsplan blijft daarbij gelijk.

Het zogenoemde 'Gele Gebouw' aan de Zomerhofstraat 76 (kavel op de hoek Schoterboshof/Zomerhofstraat/Vijverhofstraat) blijft gehandhaafd. Dit pand heeft de bestemming 'Kantoor'. Binnen de bestemming 'Kantoor' zijn ook horeca en een (appartementen)hotel toegestaan. Vanwege de beeldbepalende waarde ligt op dit pand ook de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-2'. Zie ook hierna onder het kopje Cultuurhistorie. Hierboven komt één van de hoogteaccenten van maximaal 45 meter.

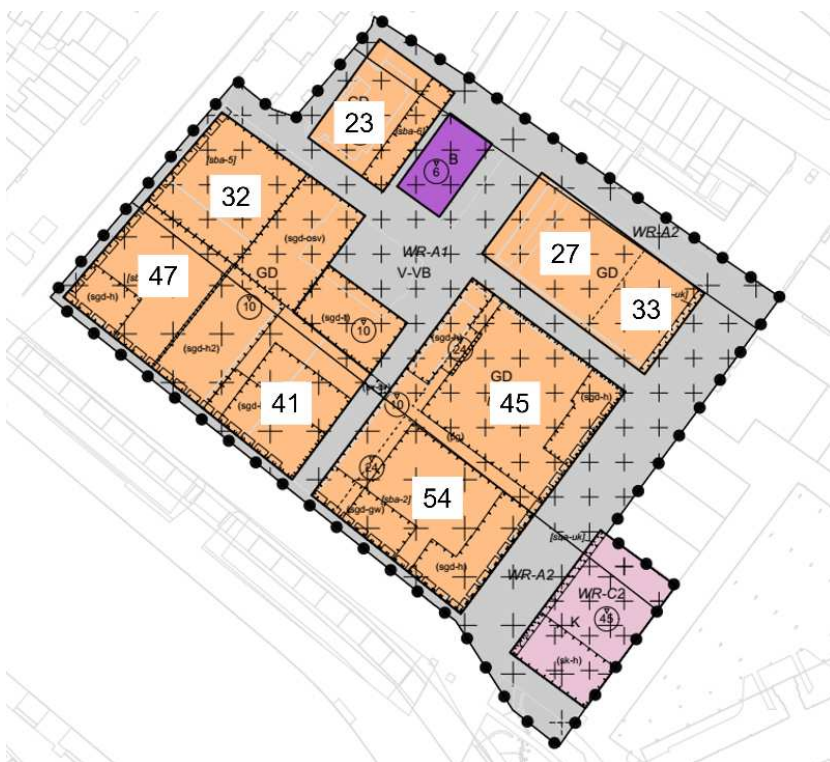
Participatie

In de afgelopen periode is door de ontwikkelcombinatie Leyten/Stebru gecommuniceerd en geparticipeerd over de gebiedsontwikkeling in het Zomerhofkwartier. Zo zijn er, onder andere in het kader van het opstellen van het Masterplan, verschillende activiteiten geweest om het beoogde plan te toetsen bij de omgeving en ideeën mee te nemen in de planontwikkeling, dit alles binnen de kaders van de doorlopen tender, die in samenwerking met ondernemers in het plangebied is opgesteld en doorlopen. Het in oktober 2021 door ons college vastgestelde Masterplan Zomerhofkwartier vormt de basis voor het ontwerpbestemmingsplan. Om te communiceren met bewoners, ondernemers, belanghebbenden en geïnteresseerden zijn verschillende kanalen geïntroduceerd, waaronder de website www.ziejeinzoho.nl. In het plangebied is de "ZOHO-Hub" geopend, met een maquette van het plangebied. Daarnaast is zogenoemde 'ZOHO-beraad' ingesteld, waarin alle betrokken partijen in en rond het gebied



vertegenwoordigd zijn. Dit beraad komt minimaal vier keer per jaar bijeen. Op 11 oktober 2022 is een informatie- en participatiebijeenkomst georganiseerd over het concept ontwerpbestemmingsplan, voor betrokkenen in en rond het plangebied.

Op basis van reacties op 11 oktober 2022 en onder andere besprekingen in het ZOHO-beraad op 1 december, 9 maart en 19 april heeft de ontwikkelaar - binnen de programmatische, financiële en ruimtelijke kaders - het ontwerp bestemmingsplan wat aangepast ten opzichte van het masterplan Zomerhofkwartier. De toegestane hoogte van de bebouwing is aan de zijde van de Zomerhofstraat iets verhoogd en aan de zijde van de Teilingerstraat iets verlaagd. Dit wijkt licht af van de tender, waarbij de maximale hoogte voor de bebouwing in het project Zomerhofkwartier op maximaal 50 meter was gesteld, maar respecteert wel de geest van de tender en het masterplan. Om tegemoet te komen aan de wensen vanuit de omgeving is verder de categorie van de nieuw toe te voegen horeca teruggebracht van horecacategorie 2 naar categorie 1 (daghoreca). Ook wordt de entree van de daklozenopvang (de Nico Adriaans Stichting), die aan de Teilingerstraat bedacht was, verplaatst naar de Vijverhofstraat. Dit laatste kan niet via het bestemmingsplan geregeld worden, maar wordt in de bouwplanfase opgepakt.



Afbeelding: toegestane hoogtes ontwerpbestemmingsplan, aangepast

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt bekend gemaakt via een huis-aan-huisblad en de reguliere website www.officielebekendmakingen.nl. Men kan zich overigens abonneren op berichten via [Berichten over uw buurt - Zoeken | Overheid.nl](#). In overleg met de wijkmanager wordt een informatieavond georganiseerd, die naast de formele bekendmaking ook via informele kanalen wordt verspreid. Iedereen kan een zienswijze indienen in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt.



Woningprogramma

Dit bestemmingsplan maakt maximaal 600 woningen mogelijk. 175 woningen (ca. 30%) zullen sociaal verhuurd worden door Havensteder, 20% van de woningen wordt verhuurd in het middensegment.

Daarnaast zullen er 24 zorgwoningen worden gerealiseerd ten behoeve van de Nico Adriaans Stichting. In het (ontwerp)bestemmingsplan vallen die onder de bestemming Gemengd/ woonzorgvoorziening.

Cultuurhistorie en afdoening motie 'Onderzoek grenseffecten ZOHO-Agniesebuurt'

Voor het gebied is in 2018 een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd (vastgesteld op 3 maart 2020), waarin ook de brandgrens wordt behandeld. In 2014 is voor het naastgelegen gebied de cultuurhistorische verkenning 19e-eeuwse wijken in Noord: Oude Noorden, Agniesebuurt en Provenierswijk vastgesteld.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt behandeld hoe met de gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier is omgegaan met de cultuurhistorische kenmerken van Agniesebuurt, Zomerhofkwartier en de brandgrens.

De gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier sluit aan op de historische opzet van de Agniesebuurt door het in stand houden van de noord-zuid verbinding van de Agniesestraat met de Schoterbosstraat en door de smalle verkaveling tussen de Schoterbosstraat en de Almondestraat te behouden. De huidige en de toekomstige korrelgrootte, parcellering en massa-opbouw van het Zomerhofkwartier vormt een overgang tussen de grote korrel van de stadsvernieuwing langs de Schiekade en de heer Bokelweg, de binnenstad en de pandsgewijze bebouwing van de Agniesebuurt.

De gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier is inherent verbonden en gerelateerd aan de brandgrens. De brandgrens markeert een sterke scheiding en soms harde confrontaties van de verschillende tijdslagen van de bebouwing en architectonische uitstraling (Cultuurhistorische verkenning Zomerhofkwartier, 2018). Binnen de brandgrens staat de Wederopbouw architectuur centraal, buiten de brandgrens is de vooroorlogse bebouwing van de Agniesebuurt nog zichtbaar. De bebouwing is contrastrijk met de rode bakstenen en ornamenten van de vooroorlogse bebouwing en de robuuste structuren en geleding van beton, staal en glas van de wederopbouw. In de Wederopbouw van het Zomerhofkwartier, onder invloed van de cityvorming, is in functie, schaal en bouwstijl aansluiting gezocht bij de Schiekade en de Coolsingel (Cultuurhistorische verkenning 19e-eeuwse wijken in Noord: Oude Noorden, Agniesebuurt en Provenierswijk, 2013).

Voortbouwend op de confrontaties van de verschillende tijdslagen, heeft het concept van de transformatie van het Zomerhofkwartier gestalte gekregen:

- De huidige wederopbouwstructuur wordt gerespecteerd, behouden, getransformeerd en/of in dezelfde karakteristiek en structuur herbouwd in de LAB-laag.
- De ornamentale karakteristiek en bakstenen materialisering van de Agniesebuurt en het Oude Noorden wordt voortgezet in de LAND-laag. Deze laag kent altijd een set-back ten opzichte van de Wederopbouw-LAB-laag en is daarmee minder aanwezig en vriendelijk in het straatbeeld. Het daklandschap van de LAND-laag refereert met zijn (inheemse) beplanting en waterretentie terug naar de veenmoerassen die vóór de ontginning van het stroomgebied van de Schie en de Rotte het gebied van de huidige Agniesebuurt vormden.
- De STAD-laag refereert aan de binnenstad en kent lichtere en meer transparante structuren.

Het accentueren van deze drie lagen borduurt voort op het wezen van de brandgrens: harde confrontaties tussen de verschillende tijdslagen van de bebouwing en architectonische uitstraling.



Karakteristiek van de Teilingerstraat en Glazen gebouw.

Het Glazen gebouw is voor de Wederopbouw tijdslaag als beeldbepalend bestempeld. Hoewel het niet behouden kan worden, behoudt de nieuwbouw zijn volumetrie, massa, terugliggende plint en kenmerkende stalen vliesgevel. De bebouwing die hierop gerealiseerd wordt krijgt een set-back en een andere architectonische karakteristiek (LAND-laag) zodat het profiel van de Teilingerstraat gehandhaafd blijft en gerespecteerd wordt. De gebouwhoogten, korrelmaat, rooilijn en beukmaat van de naastgelegen panden ten zuiden en oosten van het Glazen gebouw blijven overeind en zorgen dat de karakteristiek van het totaalensemble gehandhaafd blijft en de huidige straatbeleving gerespecteerd wordt. De STAD-laag op de LAND-laag refereert aan de binnenstad en kent een lichtere en meer transparante open structuren. De positionering van de stadsblokken vormen een hoogte-opbouw naar het Zadkine cluster en de binnenstad. De stadsblokken worden mede gebruikt om stedelijke scharnierpunten te accentueren, zoals bijvoorbeeld de kruising Vijverhofstraat - Teilingerstraat.

Op grond van bovenstaande wordt geadviseerd de raad voor te stellen de motie 'Onderzoek grenseffecten ZOHO-Agiesebuurt' (23bb001341) als afgedaan te beschouwen.

Uit de cultuurhistorische verkenning Zomerhofkwartier blijkt dat er in het gebied een aantal beeldbepalende panden aanwezig zijn. Dit betreft

a. het hoekpand Zomerhofstraat 76 (het 'Gele Gebouw'). Dit pand blijft bestaan en heeft in het nu voorliggende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-2' gekregen. Deze bestemming werpt een drempel op tegen sloop. Eventuele toekomstige sloopplannen voor de cultuurhistorische waardevolle bebouwing zijn uitsluitend mogelijk meteen sloopvergunning, die alleen kan worden verleend op grond van zwaarwegende maatschappelijke, technische dan wel economische overwegingen. Hiervoor moet advies worden gevraagd aan de commissie voor welstand en monumenten.

b. het bedrijfsverzamelgebouw Teilingerstraat 110 t/m 113 (het Glazen gebouw). Dit gebouw is in het ontwerpbestemmingsplan niet voorzien van de eerdergenoemde dubbelbestemming, omdat het pand niet behouden kan worden. Dit op grond van 2 aspecten. In de eerste plaats de bouwtechnische haalbaarheid. De architectonisch karakteristieke gevel van het Glazen gebouw, bestaande uit stalen profielen en (enkel) glas, is volledig afgeschreven onder andere door onherstelbare roestvorming en de aanwezigheid van asbest. Deze gevels moeten geheel vervangen worden, wat overblijft is een betonskelet.

En in de tweede plaats de mogelijkheid om volume in de hoogte toe te voegen aan het bestaande gebouw, zoals voorzien in dit bestemmingsplan, wordt technisch gezien zeer laag ingeschat vanwege de constructieve opzet van het bestaande gebouw. Eventuele mogelijke oplossingen zijn duur en vergen een langere bouwtijd en zijn daarmee financieel onhaalbaar.

Het ontwerpbestemmingsplan bevat een bijlage met een bouwkundige opname.

M.e.r.-beoordelingsbesluit

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) geldt geen directe m.e.r.-plicht voor de ontwikkeling van het Zomerhofkwartier. Dit komt omdat de ontwikkeling van maximaal 600 woningen en het aanvullende gemengde programma niet voorkomt op de lijst met activiteiten en gevallen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. De ontwikkeling van nieuwe woningen en stedelijke voorzieningen komt wel voor in de lijst met activiteiten en gevallen van onderdeel D van het Besluit (als zogenaamd stedelijk ontwikkelingsproject). Op de lijst van onderdeel D staan activiteiten beschreven die niet



direct m.e.r.-plichtig zijn, maar waarvoor wel beoordeeld moet worden of er belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu. Dit gebeurt door een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling, die door het bevoegd gezag gemaakt wordt. Indien uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn moet een MER opgesteld worden. Als uit de beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten zijn kan B&W besluiten geen MER op te stellen.

Voor het bestemmingsplan Zomerhofkwartier is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit deze beoordeling, die gebaseerd is op de milieuonderzoeken die voor het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, volgt dat de voorgenomen ontwikkeling geen significante effecten heeft op het milieu en dat het opstellen van een milieueffectrapport (MER) niet nodig is. Dit is geformaliseerd in het m.e.r.-beoordelingsbesluit dat door ons college is vastgesteld. Het vastgestelde m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt als bijlage toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage wordt gelegd.

Samenhang met andere projecten

In de omgeving van de ontwikkeling Zomerhofkwartier is ook de ontwikkeling van Pompenburg door een andere initiatiefnemer aan de orde. Voor dat gebied wordt een afzonderlijke planologische procedure gevolgd, het ontwerpbestemmingsplan voor dat gebied is onlangs ter inzage gelegd. Het programma van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Pompenburg' gaat conform de NvU uit van 1.100 nieuwe woningen en 14.400 m² bvo aanvullend programma dat ingevuld kan worden met kantoren, hotel, een filmhuis, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen.

Voor Pompenburg en Zomerhofkwartier is hetzelfde verkeersmodel gebruikt (V-MRDH 2.8). Ook de toekomstige ontwikkeling Katshoek zit hierin. Dat verkeersmodel is ook voor het ontwerpbestemmingsplan 'Zomerhofkwartier' de basis voor de onderzoeken naar mobiliteit, luchtkwaliteit en geluid. Dat wil zeggen dat bij de onderzoeken naar deze milieuaspecten voor het plan Zomerhofkwartier rekening is gehouden met de ontwikkeling van Pompenburg en vice versa. Mobiliteit, luchtkwaliteit en geluid zijn de enige milieuaspecten die relevant zijn als het gaat om de samenhang tussen Pompenburg en Zomerhofkwartier. Externe veiligheid is bijvoorbeeld niet relevant omdat het Zomerhofkwartier relatief ver van het spoor ligt. Ook bezonning hoeft niet in samenhang onderzocht te worden vanwege de grotere afstand.

Voor dit bestemmingsplan is geen besluit hogere waarden Wet geluidhinder nodig. Voor wat betreft stikstofdepositie is op basis van de huidige AERIUS-rekenmethodiek een berekening gemaakt voor zowel de aanleg- als gebruiksfase. Uit beide berekeningen komt dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Bezonning

De ontwikkeling is getoetst aan het in 2021 vastgestelde Afwegingskader Bezonning. In een bezonningsstudie is de schaduwwerking als gevolg van de nieuwbouw die mogelijk wordt gemaakt in het (ontwerp)bestemmingsplan beoordeeld. Uit dat onderzoek blijkt dat de nieuwe situatie voor alle meetpunten in de Teilingerstraat voldoet aan de eis van ten minste 2 bezonningsuren per dag, maar op 5 van de 7 meetpunten aan de Almondestraat kan niet voldaan worden aan het gemeentelijk bezonningsbeleid. Op die meetpunten blijkt namelijk dat er op 21 september niet voldaan kan worden aan de lichte TNO-norm van minimaal 2 uur zon per dag. Op 1 meetpunt bedraagt het aantal zonuren 1 uur en 45 minuten, op 2 meetpunten 1 uur en 15 minuten. Op 2 meetpunten bedraagt het aantal zonuren 1 uur of minder (45 minuten). Het aantal bezonningsuren betreft op een aantal punten maximaal 1 uur 30 minuten dan wel 1 uur en 45 minuten.



Naar aanleiding hiervan is op grond van het Afwegingskader Bezonnig de volgende afweging gemaakt:

1. Proportionele afweging

In ZOHO worden circa 600 woningen toegevoegd. Alleen de woningen grenzend aan de Almondestraat worden beschaduwde door de nieuwbouw ZOHO op zo'n manier dat er geen 2 uur bezonnig van de beoordeelde gevels meer plaatsvindt. In deze strook aan de Almondestraat waar het aantal zonuren onder de twee uur blijft en de afname meer dan 15% is, bevinden zich vijf meetpunten die minder dan twee uur zon hebben. Van de zeven woningen in deze strook, zouden dus vijf woningen niet voldoen aan de norm.

2. Verdichtingsafweging

Het nu voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan maakt de herontwikkeling mogelijk van een monofunctioneel bedrijfs- en kantoorgebied tot gemengde stadswijk, door middel van een divers programma van wonen en niet-woonfuncties. ZoHo zorgt voor de gewenste overgang van het centrum naar het Oude Noorden en Agniesebuurt en is hiermee een belangrijke toevoeging aan de wijk als groter geheel. Het plan geeft een antwoord op de verschillende maatschappelijke opgaves die in de stad spelen door:

- Toevoeging van ca. 600 woningen waarvan 50% betaalbare huurwoningen (30% sociaal en 20% middenhuur);
- Toevoeging van een groot voorzieningenprogramma met onder meer 4.000 m² aan betaalbare werkruimte voor creatieve ondernemers en makers, een opvang voor dak- en thuislozen en 24 jongerenwoningen voor de Nico Adriaans Stichting (NAS) en een grote bijdrage aan openbare sportvoorzieningen voor de wijk;
- Een centrale parkeervoorziening waarin deelmobiliteit maximaal wordt gestimuleerd;
- Een groot aantal innovatieve oplossingen op het gebied van klimaatadaptatie, circulariteit en energietransitie waaronder een semiopenbaar daklandschap.

3. Typologische afweging

De gebiedsontwikkeling ZoHo ligt in Rotterdam-Noord. Dat is een stadswijk, waar met 54 woningen per hectare sprake is een hogere woningdichtheid dan het gemiddelde van 15 woningen per hectare in heel Rotterdam. Bezonnig moet in deze stedenbouwkundige context in een ander licht gezien worden dan in tuindorpen of wijken na '70.

Op grond van het Afwegingskader Bezonningsbeleid (2021) kan hiermee de afweging gemaakt worden dat afwijking van de lichte TNO-norm acceptabel te achten is.

Duurzaamheid

Het Zomerhofkwartier wordt een klimaatbestendige stadswijk. Het Masterplan bevat diverse ambities ten aanzien van duurzaamheid. De belangrijkste ambities zijn als volgt:

- ZoHo wordt vergroend, onder andere door het groene daklandschap van 4.000 m² en een groene inrichting van Zomerhofplein;
- Zo wordt hittestress gereduceerd en de luchtkwaliteit verbeterend door het opvangen van stikstof en fijnstof. Ook wordt hittestress beperkt door het aanplanten van bomen;
- Het watersysteem wordt ontworpen op maximaal 70 mm per uur opvangen, dat is 20 mm meer dan de voorgeschreven norm uit de Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam. De regenwater wordt opgevangen met retentiekragen op de daken en door middel van infiltratie op maaiveld. Het opgevangen regenwater wordt gebruikt om de daktuinen te bevoeien in droge periodes;
- Speciale sensoren registreren of er een regenbui nadert. Het opgeslagen water wordt dan losgelaten waardoor het dak de nieuwe (hoos)bui kan opvangen. Zo wordt het riool op een piekmoment minder belast;



- Er worden maatregelen getroffen om hitte in de woningen te voorkomen. Voorbeelden zijn vloerkoeling, tactische toepassen van overstekken en zonwerende beglazing;
- Warmte en koeling komt via een nieuw aan te leggen WKO-systeem in combinatie met stadsverwarming. Zodoende kan piekverwarming opgevangen worden en kan teruggevallen worden op een back-up.
- Zonnepanelen op daken zorgen voor lokaal opgewekte stroom die gebruikt zal worden voor lokale voorzieningen;
- Er worden innovatieve mobiliteitsconcepten toegepast zoals "mobility as a service" (MAAS) en er komt een centraal gelegen mobiliteitshub. Dit is een plek waar bewoners en ondernemers deelauto's en fietsen kunnen huren.

Bovenstaande ambities zijn en worden nader uitgewerkt in de omgevingsvergunning(en).

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake.

In het kader van de beoogde ontwikkeling van het plangebied is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarnaast wordt er ontheffingsvergoeding geheven in het kader van meer en anders bouwen. Daarmee zijn alle gemeentelijk kosten gedekt. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

W.A.J.J. Houtman, l.s.

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.

Bijlagen

1. Motie 'Onderzoek grenseffecten ZOHO-Agniesebuurt (23bb001341)'
2. Ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier-planboekje
3. Ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier-bijlagenboek toelichting