

Voorstel tot afdoening van de motie Onderzoek grenseffecten ZOHO- Agniesebuurt (23bb001341, T.J. Vonk)

Ons college wordt in de op 23 februari 2023 aangenomen motie verzocht bij het opstellen van het bestemmingsplan Zomerhofkwartier niet alleen de CV Zomerhofkwarter te betrekken, maar ook in te gaan op de relatie met de cultuurhistorische aspecten van de Agniesebuurt en de ligging van de brandgrens.

Wij stellen voor de motie af te doen door paragraaf 2.3 (Stadsgezichten, monumenten en cultuurhistorie), onderdeel 'Cultuurhistorische waarde van het plangebied in relatie tot de omgeving' aan te vullen met onderstaande uitleg. Dit wordt voorgesteld in ambtshalve wijziging 5.4 van de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen die onderdeel is van het raadsvoorstel.

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

Cultuurhistorische waarde van het plangebied in relatie tot de omgeving

De cultuurhistorische waarden van de Agniesebuurt, gebaseerd op de CV

Vanwege de verkavelingswijze bestaat de Agniesebuurt uit twee duidelijk van elkaar te onderscheiden gebieden: de strook met haaks gelegen kavels tussen de Schiekade en de Banierstraat (voormalige scheisloot) en het gebied met de langgerekte, smalle kavels aan de oostzijde van de Banierstraat. Het tracé van het Hofpleinviaduct doorsnijdt het gebied waardoor wederom twee duidelijk van elkaar te onderscheiden gebieden bestaan. Daarbij valt op dat de structuur van het gebied tussen het spoorwegviaduct en de Noordsingel beduidend consistent is dan die van het gebied tussen de Schiekade en het spoorwegviaduct. De oorspronkelijke stratenplannen zijn intact; het Ammersooiseplein met de strokenbouw vormt daarop een uitzondering. Het gevelbeeld is wisselend van kwaliteit. De oorspronkelijke bebouwing (die vrijwel altijd een hoogniveau-renovatie heeft ondergaan) en stadsvernieuwingsarchitectuur wisselen elkaar af. De renovaties hebben door de plaatsing van (verschillende soorten) dakdozen, stalen balkons, gewijzigde entrees en beschilderde gevels het oorspronkelijke gevelbeeld aangetast.

Zeer waardevol zijn het Hofpleinviaduct met enkele oorspronkelijke puien, het Vrouwe Groenevelt's Liefdegesticht aan de Vijverhofstraat, de woningen op de hoek van de Teilingerstraat en de Agniesestraat, het naoorlogse bouwblok tussen de Teilingerstraat en de Roo-Valkstraat, en de door de Jugendstil beïnvloede bebouwing in de Roo-Valkstraat. Incidenteel bevindt zich waardevolle bebouwing in de Agniesestraat (nrs. 50 en 124-142), Banierstraat (nrs. 1 en 25-31) en de Vijverhofstraat (nrs. 75-83 en 97-105). Vaak zijn de belendende panden van de waardevolle bebouwing beeldondersteunend.

De cultuurhistorische waarden van de Brandgrens

De brandgrens in Rotterdam markeert de meest dramatische gebeurtenis in de geschiedenis van de stad: het bombardement van 14 mei 1940. De brandgrens markeert ook het nieuwe, naoorlogse centrum. In totaal 29 vooroorlogse panden en een begraafplaats staan op deze brandgrens en maken zichtbaar hoe verwoestend het bombardement van 1940 was. Het

college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam heeft besloten deze dertig objecten te beschermen als gemeentelijk monument. Door bescherming van het vooroorlogse pand langs de brandgrens wordt beoogd de fysieke grens tussen de voor- en naoorlogse bebouwing voor de toekomst te behouden. Vooropgesteld: het is dus niet zo dat de brandgrens zelf een gemeentelijk monument is. In de nabijheid van het plangebied staat één van de 29 monumenten, het pand aan de Teilingerstraat 16 op de hoek Teilingerstraat – Noordsingel. De waarde van de brandgrens wordt gevormd door harde confrontaties tussen de verschillende tijdslagen van de bebouwing en architectonische uitstraling. De confrontatie van de verschillende tijdslagen is zichtbaar doordat ze sterk van elkaar verschillen: de vooroorlogse Agniesebuurt en Noordsingel met alle daarbij behorende cultuurhistorische aspecten en het naoorlogse Zomerhofkwartier dat nu vernieuwd wordt.

ZOHO in relatie tot de brandgrens

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 met de robuuste structuren en geleding van beton, staal en glas van de wederopbouw centraal, buiten de brandgrens is de vooroorlogse bebouwing van de Agniesebuurt nog zichtbaar, veelal met rode bakstenen en ornamenten. Kenmerken van het naoorlogse Zomerhofkwartier werken door in het concept voor het nieuwe ZOHO van dit bestemmingsplan met de LAB-, LAND-, en STAD-laag.

ZOHO in relatie tot de Agniesebuurt

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. Met een extra doorsteek in het lange bouwblok aan de Vijverhofstraat wordt het hart van het nieuwe ZOHO nu toegankelijk en aantrekkelijk gemaakt. In de architectuur zoekt de LAND- laag met zijn bakstenen architectuur met veel geleding een relatie met de architectuur van de Agniesebuurt en de Noordsingel. Op deze manier verenigt het plan zowel de confrontatie als de relatie tussen beide gebieden.

Planconcept voor het vernieuwde ZOHO in relatie tot zijn omgeving

Voortbouwend op de confrontaties van de verschillende tijdslagen, maar ook aansluiting zoekend op de Agniesebuurt, heeft het concept van de transformatie van het Zomerhofkwartier als volgt gestalte gekregen:

- De huidige wederopbouwstructuur wordt gerespecteerd, behouden, getransformeerd en/of in dezelfde karakteristiek en structuur herbouwd in de LAB-laag. De LAB-laag krijgt een zakelijke architectuur met bijvoorbeeld in het zicht springende beton- en staalconstructies. In deze laag komt ook de functiemix terug die kenmerkend is voor het gebied. Hier vindt de stedelijke reuring plaats: grote korrel, rauwe structuren, open lobby's en entrees, werkplaatsen, horeca, vrije tijd en op de stad georiënteerde bedrijven.

- De ornamentale karakteristiek en bakstenen materialisering van de Agniesebuurt en het Oude Noorden vormen de inspiratie voor 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 concept van ZOHO houdt rekening met de aanbevelingen uit de CV Zomerhofkwartier. De huidige stedenbouwkundige structuur op basis van het Wederopbouwplan Zomerhofkwartier uit 1962 blijft gehandhaafd. De voor de wederopbouw typerende kop- en hoekblokken komen terug in de gebiedsontwikkeling. De korrelgrootte vormt een tussenschaal tussen de vooroorlogse bebouwing en de grotere schaal van de stedelijke voorzieningen richting de Heer Bokelweg en Pompenburg. De huidige mix aan functies in het gebied wordt versterkt door extra programma toe te voegen.

Het Glazen gebouw, aan de overzijde van de Teilingerstraat, 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.