



## Verslag ZOHO beraad #5

<b>Aanwezig</b>	Alien Smid Marije Bouman Okach Bouchtaoui Paul Vernooy Tjerk ten Doeschate Robbert Jan van der Veen Patrizia Ottochian Esther Heemskerk Jette Schneider Boudewijn Mannot Marie-Annet van Grunsven Erika Harberts Carina Slingerland Nick Williams Lucas van Zuijlen Ron Blom Katrien Vermeulen Suzanne Linders	Blauwwitte Gebouw Havensteder gemeente Rotterdam Stebru Leyten ECHO Urban Design gemeente Rotterdam gemeente Rotterdam Time Window / nr. 110 architect/adviseur SBRE bewoner Teilingerstraat bewoner Teilingerstraat bewoner Teilingerstraat bewoner Agniesebuurt Wijkraad Agniesebuurt ZOHO Citizens Nico Adriaan Stichting (NAS) Gele Gebouw
-----------------	---	---

<b>Tijd</b>	donderdag 9 maart 2022 16.00 – 18.00 uur
<b>Locatie</b>	ZOHO hub (Teilingerstraat 130)

### 16.00 uur **Opening & vaststellen agenda**

- Bas Sala heeft zich structureel afgemeld, Suzanne Linders neemt in zijn plaats deel aan het beraad namens het Gele gebouw.
- Zoals reeds is gecommuniceerd, is Renske ziek uitgevallen. Op dit moment is er geen omgevingsmanager beschikbaar aangezien Kickstad geen vervanger beschikbaar heeft.
- Er is een nieuwe voorzitter voor het beraad geselecteerd: Esther Barfoot. Zij kan niet aanwezig zijn bij het beraad #5, maar komt zich aan het eind van het beraad #5 wel voorstellen. Paul Vernooy zal daarom eenmalig het beraad voorzitten.
- Namens de wijkraad neemt Lucas van Zuijlen voortaan deel aan het beraad. Zowel Nehom als Amara zijn geen wijkraadslid meer.

### 16.10 uur **Terugkoppeling actiepunten uit het vorige beraad**

*Actiepunt 1: Jette voegt een zin/tekst toe ter verduidelijking van de werkgroepen.*

Aangepaste memo is rondgestuurd. Jette heeft de laatste wijziging niet gelezen. Zij kijkt ernaar en indien geen reactie, is het document vastgesteld.

*Actiepunt 2: zoektocht voorzitter Beraad*

Esther Barfoot is aangesteld als voorzitter van het beraad. Vanaf het volgende beraad zal zij aanwezig zijn.

*Actiepunt 3: Paul heeft tot nu toe twee aanvragen gekregen voor een toelichtend gesprek op het bestemmingsplan. Paul / Renske stemmen dit samen af en komen hier bij de individuele aanvragers op terug.*

Aantal gesprekken geweest gedurende de laatste maanden. Leyten/Stebru heeft gesprekken gevoerd met Marie-Annet van Grunsven en Boudewijn Mannot over oa de bouwhoogtes. Hier zijn geen gedeelde conclusies uit voort gekomen. Boudewijn Mannot heeft wel gestudeerd op een alternatief plan. Dat plan is in overleg met Leyten/Stebru ingepland als presentatie in dit beraad.

Met Carina Slingerland (bewoner Teilingerstraat) is ook gesprek gevoerd. Hierbij ging het naast de bouwhoogtes ook over de horeca. Buurtbewoners ervaren nu al overlast van de bestaande horeca. Er gesproken over geplande nieuwe horeca en de bijbehorende horecategorisering.

Na verder onderzoek heeft Leyten/Stebru besloten om binnen het ontwerp bestemmingsplan de nieuwe horeca is aangepast naar daghoreca (open tot 23:00). De bestaande horecafuncties binnen het gebied (MONO en MooieBoules) behouden wel hun avondcategorisering.

Ook is er met KorrektBouw gesproken (eigenaar van enige particuliere plot in het plangebied). De eigenaar van KorrektBouw wil zelf ontwikkelen en de gemeente is in gesprek met Korrektbouw over hun plannen.

*Actiepunt 4: Okach stuurt het huidige horecagebiedsplan rond aan de leden van het beraad.*

Het huidige horecagebiedsplan is meegestuurd met de agenda van het beraad #5.

Het horecagebiedsplan wordt door Raad vastgesteld. Het huidig plan loopt tot 2024. Dit jaar wordt al gestart met werken aan het plan voor 2024-2026.

*Actiepunt 5: Tjerk deelt de presentatie met de leden van het beraad.*

De presentatie is meegestuurd met het verslag van beraad #4

*Actiepunt 6: Nienke plant de data in en communiceert deze in de nieuwsbrief en op de website.*

Data zijn ingepland, opgenomen in het verslag van beraad #4 (staat op website ziejeinzoho) en gecommuniceerd in de ZOHO-nieuwsbrief van februari jl. Bestaande uitnodigingen worden verwijderd en vanuit de agenda van Tjerk ten Doeschate verstuurd.

*Actiepunt 7: Renske gaat na of de huidige deelnemers op de lijst dat commitment allemaal hebben.*

Deze actie is in afwezigheid van Renske niet opgepakt. Binnen het beraad wordt dit besproken: er zijn veel wisselingen van deelnemers binnen het beraad, dat is voor de continuïteit van het beraad niet ideaal. Om het werk in het beraad en de werkgroepen niet voor niets te laten zijn is enige continuïteit van belang. Toch zijn wisselingen niet te voorkomen. Wat wel goed is, is dat er bij afwezigheid wordt gezorgd voor passende vervanging. Om de continuïteit te waarborgen moeten vooral de werkgroepen zo veel mogelijk met een vast team werken en de kaders waarmee de werkgroepen werken helder en afgebakend zijn.

*Actiepunt: Tjerk checkt bij Julia wat de stand van zaken qua gesprekken tussen Jan Lemmers en LS is.*

Er zijn inderdaad gesprekken geweest met Jan Lemmers/de Wijkcoop over mogelijke verlenging van de huurovereenkomsten. In de ontwikkelplanning is wel ruimte om langer te blijven zitten. Energiekosten zijn echter enorm hoog. De energiekosten worden niet afgedekt door de huur, dit is voor verhuurder Leyten/Stebru wel een probleem.

Paul Vernooy geeft aan dat er sinds de stijgende energieprijzen 20%-30% minder gas wordt verbruikt in Nederland. In ZOHO zien we juist een toename; iets wat niet helemaal los gezien kan worden van het feit dat de energielasten bij veel huurders in de huur meegenomen is. De energielasten die Leyten/Stebru heeft voor de Wijkcoop zijn ongeveer 10x zo hoog als de huuropbrengsten.

Alien Smid geeft aan dat deze problematiek bij de huurders niet bekend is. Tot nu toe was het energieverbruik geen probleem. Zij wil dit wel bespreken met de leden van de Wijkcoop. Ook verschilt onderling het verbruik van energie sterk door de aard van verschillende werkzaamheden van de huurders.

### **16:20 uur      Alternatief voorstel omwonenden ( agendapunt naar voren gehaald)**

-                      Presentatie door Boudewijn Mannot

Marie Annet van Grunsven (MAvG) en Paul Vernooy (PV) hebben meerdere malen contact gehad. Dat is begin 2022 geweest, eind 2022 en weer begin 2023. Hierin werden de bezwaren van MAvG namens de Bewonersvereniging Zelfbeheer Hoek Teilingerstraat besproken. De bewoners hebben bezwaar tegen de voorgenomen bouwhoogte aan de Teilingerstraat. Bij latere gesprekken heeft Boudewijn Mannot (BM) deelgenomen namens de eigenaar Stichting Beheer Rotterdams Erfgoed (SBRE) (van de panden van zelfbeheervereniging) deelgenomen.

BM is door de eigenaar SBRE gevraagd de belangen van SBRE te behartigen. Hij stelt dat SBRE bij de aankoop van de panden aan de Teilingerstraat afspraken zijn gemaakt met gemeentelijke ambtenaren dat er tegenover de panden geen hoogbouw zal komen. Hier zijn geen notulen van, maar mensen willen dit verklaren bij de rechtbank.

- Patrizia Ottochian (PO) stelt dat een ambtenaar nooit een dergelijke afspraak kan maken, omdat een ambtenaar niet het mandaat heeft om toe te zeggen dat er iets nooit zal gebeuren. Het huidige of toekomstige bestuur kan altijd besluiten tot nieuwe of afwijkende ontwikkelingen.
- Daarnaast is volgens het Rotterdams hoogbouwbeleid pas sprake van hoogbouw bij bebouwing hoger dan 70m1, voegt Esther Heemskerk (EH) toe. In die zin is de voorgenomen bouwhoogte binnen ZOHO en specifiek aan de Teilingerstraat ook geen hoogbouw.

MAvG stelt dat bij juristen is nagegaan dat het bezwaar tegen het bestemmingsplan een grote kans van slagen heeft bij de Raad van State (RvS). In het geval dat het bestemmingsplan bij de RvS wordt vernietigd, betekent een zeer grote vertraging van de bouwplannen. Als de plannen nu nog gewijzigd kunnen worden, kan een gang naar de RvS worden voorkomen.

PO geeft aan dat er bij een groot project als het Zomerhofkwartier altijd rekening gehouden wordt met een gang naar de RvS, aangezien er meerdere belanghebbenden zijn die beroep kunnen instellen tegen het bestemmingsplan.

Daarnaast is er in de gemeenteraad een motie aangenomen om de cultuurhistorische verkenning door te zetten tot aan de Teilingerstraat (*n.b. de motie houdt in: 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.*). Bij de tender voor ZOHO en het bestemmingsplan is wel een cultuurhistorische verkenning (CV) opgesteld, echter is deze beperkt tot de plangrenzen van het Zomerhofkwartier en gaat niet over de overzijde van de Teilingerstraat.

- EH reageert hier later op door te aan te geven dat er al een cultuurhistorische verkenning (CV) voor heel de Agniesebuurt bestond, maar juist voor het Zomerhofkwartier niet. Daarom is er voor de tender specifiek van het Zomerhofkwartier een extra CV opgesteld om de waarde van de wederopbouw te onderzoeken.

BM en MAVG: In de Nota van Uitgangspunten (NvU) van de tender stond als voorwaarde een oplopende bouwhoogte vanaf de Teilingerstraat tot aan de Zomerhofstraat. Deze is in de huidige plannen niet meer aanwezig. De hoek aan de Teilingerstraat is juist hoog.

- PO: Het betreffende schema in de NvU duidt niet aan dat de bouwhoogte moet oplopen, dit staat ook niet in de NvU. Het schema geeft onder andere aan, dat het Zomerhofkwartier een intermediaire zone tussen de Agniesebuurt en het hoogstedelijk gebied vormt.
- EH vult aan: Wel was de eis dat de bebouwing maximaal 50m1 hoog moest worden, over het hele plangebied. ZOHO is overgangsgebied tussen Agniesebuurt en centrum.

BM presenteert een studie met hetzelfde aantal woningen binnen ZOHO zonder dat het uitzicht vanuit de panden van SBRE wordt gewijzigd. Hiertoe moeten de bouwblokken anders op het gebied worden gepositioneerd met andere bouwhoogtes. Er hoeft dan niet op het beeldbepalende Glazen Gebouw te worden gebouwd. Op de hoek van de Zomerhofstraat/ Vijverhofstraat dient de bebouwing ca. 73 m1 hoog worden. Volgens de inschatting van BM zijn dan dezelfde woningaantallen te realiseren. Dit gaat misschien ten koste van de bezonning van de nieuw te bouwen woningen, maar huidige bewoners van de Teilingerstraat wonen er al veel langer, stelt BM.

EH: In de uitvoerige tenderprocedure is het plan van Leyten/Stebru gekozen. Het plan is hierbij op zijn integraliteit beoordeeld, waarbij de verschillende belangen van bestaande omwonenden, toekomstige bewoners en diverse kwaliteits- en financiële aspecten zijn afgewogen. Binnen de tender was 50m1 de maximale bouwhoogte. Meerdere inzendingen gingen uit van de zone langs de Hofbogen als verstedelijkingsas, waar bebouwing tot 50 meter werd projecteerd.

Tjerk: De studie van BM lijkt ingestoken vanuit het uitgangspunt dat er geen verschil in uitzicht vanuit de Teilingerstraat mag ontstaan door nieuwbouw. Dit leidt vervolgens in de studie tot verslechterde uitzichten, bezonning en kwaliteiten in andere delen in en rondom ZOHO. Dit uitgangspunt is wel te begrijpen vanuit de bewoners, maar nogal eenzijdig. Het is wel een lastig uitgangspunt om daar vanuit een integrale afgewogen plan te maken van voor ZOHO.

Robbert Jan bedankt BM voor de heldere studie. Het naar achteren verschuiven van de torens aan de zijde van de Teilingerstraat is een overweging, maar heeft consequenties voor planonderdelen als de sporthal, Mooie Boules en het Zomerhofplein. Ook zou het ten

coste gaan van het daklandschap, dat als kwaliteit in het integrale plan voor het Zomerhofkwartier zit. Tijdens de tender is het zichtpunt vanaf de Noordsingel als uitgangspunt gekozen waarbij volumes richting het Zadkine steeds meer hoogte krijgen, tegen de achtergrond van het centrum van Rotterdam met nog hogere volumes. In de tender was een toren van 50 meter in de gevellijn van de hoek Teilingerstraat/Vijverhofstraat het uitgangspunt. Daar hebben we enige vrijheid in om de Teilingerstraat te verlichten en wij zijn bereid nog verder te studeren of er nog wat gekneed kan worden in de bouwvolumes aan de Teilingerstraat.

### **Participatie/proces**

MAvG geeft aan dat door het gekozen tenderproces de gemeenteraad laat in het proces aan bod komt om feitelijk besluiten te nemen. Ook voor omwonenden geldt dit. De ontwikkeling van ZOHO loopt inmiddels al 10 jaar, maar steeds is de boodschap dat het moment er nog niet is om iets van de plannen (en bouwhoogtes) voor ZOHO te zeggen.

PO geeft aan dat de gemeenteraad steeds is geïnformeerd (NvU, voorlopige en definitieve tenderwinnaar, Masterplan). Dat er niet steeds een besluit is gevraagd, neemt niet weg dat de raad te allen tijde het recht heeft in te grijpen, of een standpunt in te nemen.

EH stelt dat er voor het uitschrijven van de tender ook participatie is geweest, zij heeft hier zelf aan meegewerkt. Ron Blom van de ZOHO Citizens geeft aan dat er meermalig contact is gezocht met buurtbewoners om mee te praten over de plannen. ZOHO Citizens hebben breed geflyerd in de buurt, met beperkte respons. Het bleek lastig om buurtbewoners te betrekken bij de plannen voor ZOHO voordat de NvU werd vastgesteld. Wel is er een afvaardiging van de Wijkraad betrokken geweest bij het bepalen van de tendervoorwaarden. En de ZOHO Citizens hebben niet alleen hun eigen (ondernemers)belang beschouwd, maar hebben ook het belang voor de stad meegenomen.

Ook wordt aangegeven dat het wel lastig is voor buurtbewoners die niet bekend zijn met het besluitvormingsproces rondom de Ruimtelijke Ordening om de urgentie van de informatie- en participatieavonden te snappen. En te bepalen wat het juiste moment is om ergens iets van te vinden.

MAvG: De bereidwilligheid om stevige alternatieven voor bouwhoogtes aan de Teilingerstraat te onderzoeken merken we niet veel van, tot vandaag.

PO: Het Masterplan is door het college vastgesteld. Dit Masterplan is het uitgangspunt voor het Bestemmingsplan (BP). Ambtelijk zijn wij hieraan gebonden. Uiteindelijk beslist de gemeenteraad over het BP. Het is aan Leyten/Stebru om te kijken op welke manier kan worden omgegaan met de vragen die er liggen.

*Actiepunt: Leyten Stebru zal een extra ZOHO beraad inplannen om terugkoppeling te kunnen geven op het alternatieve plan en de discussie van dit beraad. Dit ingelaste beraad zal plaats vinden voordat het Bestemmingsplan ter inzage zal komen te liggen.*

### **16.20 uur Toelichting stand van zaken**

De nieuwe omgevingswet is uitgesteld tot 1 januari 2024. In februari heeft de gemeenteraad besloten tot het coördinatieverzoek dat is gedaan door de ontwikkelcombinatie. Dit betekent dat de omgevingsvergunning voor kavel 1.0 en 4.0 tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingplan ter inzage wordt gelegd. Hiertoe zijn de afgelopen maanden de plannen voor kavel 1.0 en 4.0 uitgewerkt voor de indiening van de omgevingsvergunning. Deze stukken zijn medio februari ingediend en worden door

Gemeente Rotterdam beoordeeld. Het ontwerp bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor kavel 1.0 en 4.0 zal naar verwachting in juni ter inzage worden gelegd.

Op het bestemmingplan kunnen vervolgens zienswijzen worden ingediend. Deze moeten vervolgens door de gemeente officieel worden beantwoord en door de gemeenteraad beoordeeld. Daarna beslist de gemeenteraad hoe het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Anders dan bij een regulier proces is er bij een gecoördineerd proces op één helder moment de mogelijkheid om bezwaar in te dienen tegen de omgevingsvergunningen of het bestemmingsplan. Eventuele bezwaren zullen gelijk bij de Raad van State worden behandeld.

Voortgang MOODZ – Almondestraat

Het project MOODZ is inmiddels een aantal maanden in verkoop. Op dit moment zijn er 8 woningen verkocht en nog een aantal onder optie. Dit is niet genoeg om te bouw te starten. De eerder genoemde prognose om in maart te starten met de (sloop)werkzaamheden zal hierdoor niet worden gehaald. Afhankelijk van hoe de verkoop verloopt zal de start worden verschoven.

Herinrichting tuin Gare du Nord

De herinrichting van een deel van de tuin voor Gare du Nord is verder voorbereid. Dit is in goed overleg met de ondernemers van Gare du Nord tot stand gekomen. De planning is dat de werkzaamheden de komende weken zullen plaatsvinden.

### **17.30 uur      Werkgroep curatie sociale werkruimtes**

Stand van zaken

De werkgroep curatie houdt zich ook bezig met de leefbaarheid, vanuit de visie op de Tussentijd. In het vorige beraad (#4) is aan Leyten/Stebru gevraagd om zelf met een visie op Tussentijd te komen. Een eerste versie is hiervan inmiddels opgesteld en gedeeld met de leden van de werkgroep. Het is niet gelukt om sindsdien een overleg met de werkgroep voor dit beraad in te plannen. Deze visie is dus nog niet besproken of verder uitgewerkt. In het volgende beraad zal de stand van zaken worden teruggekoppeld.

*Actiepunt: Werkgroep curatie geeft een presentatie in het volgende reguliere beraad.*

### **17.40 uur      Plenaire rondvraag**

### **17:50 uur      Sluiting**

*(vanaf 18:00 start presentatie Welstandsparagraaf Zomerhofkwartier door gemeente Rotterdam)*