



Verslag ZOHO beraad, ingelast beraad

Aanwezig	Lieke Marijnissen Paul Vernooy Tjerk ten Doeschate Patrizia Ottochian Okach Bouchtaoui Robert Jan van der Veen Marie-Annet van Grunsven Boudewijn Mannot Lucas van Zuijlen Frank Pasman Karina Slingerland Esther Barfoot Elze Mergler	stedenbouwkundige Stebru Leyten gemeente Rotterdam gemeente Rotterdam ECHO Urban Design bewoner Teilingerstraat architect/adviseur SBRE Wijkraad Agniesebuurt bewoner Teilingerstraat bewoner Teilingerstraat voorzitter notulist
Datum	19 april 2023	
Tijd	16.00 – 17.30	
Locatie	ZOHO Hub (Teilingerstraat 130)	

Dit is een speciaal ingelast beraad, waarin Tjerk ten Doeschate (TtD) en Paul Vernooy (PV) van de ontwikkelcombinatie Leyten/Stebru en Robert Jan van der Veen (RJvdV), de stedenbouwkundige van ECHO Urban Design, een reactie geven op het alternatieve voorstel vanuit de bewoners van de Teilingerstraat.

Check-in

Esther opent het beraad en stelt zichzelf en notulist Elze voor. Er volgt een check-in waarbij iedereen een mooi moment over de wijk deelt of iets waar hij/zij trots op is:

- Bewoners en jongeren in ZOHO die samenkomen op het Cruyff Court om een potje te voetballen
- Gebied in transformatie: ooit was hier een chocoladefabriek gevestigd
- Mooie samenkomst van types
- De grote aanwezigheid van creatievelingen
- Performances van internationaal formaat
- Aanleg tuintjes met de burens aan de Teilingerstraat
- Wandelen langs de singel
- Bezoek Scrap XL
- Dat ZOHO een klimaatadaptieve wijk is

Opening beraad

Bewoner Marie-Annet van Grunsven (MAVG) heeft een aanmerking op de notulen van het vorige beraad. Zij is van mening dat sommige zaken ontbraken en andere er aan toegevoegd zijn. Zij vraagt of er ook opnames gemaakt kunnen worden van deze bijeenkomst. Esther geeft aan dat dat niet het plan was. Er wordt kort in de groep besproken of het wenselijk is om opnames van deze bijeenkomst te maken en er wordt uiteindelijk besloten dit niet te doen.

Tijdens het volgende beraad zal men ingaan op de notulen van de vorige keer. TtD van ontwikkelaar Leyten geeft aan dat MAVG haar bezwaren op de vorige notulen aan kan geven via de mail, zoals gevraagd bij verzending. Ook zullen tijdens de volgende vergadering de notulen van het vorige overleg vastgesteld worden. Dan is er nog een mogelijkheid om op- of aanmerkingen te maken, of opmerkingen te maken “naar aanleiding van”.

Reactie op het alternatief voorstel

De vorige keer is er een alternatief voorstel gepresenteerd door Boudewijn Mannot (BM), architect en adviseur van Stichting Beheer Rotterdams Erfgoed (SBRE). Hij deed dit in opdracht van de eigenaar van de woningen aan de Teilingerstraat. De reden hiervoor was dat de bewoners en de stichting bezwaar hebben tegen de voorgenomen bouwhoogte aan de Teilingerstraat.

BM presenteerde een studie met hetzelfde aantal woningen binnen ZOHO, waarbij de bouwblokken anders op het gebied worden gepositioneerd en ze andere bouwhoogtes kennen. RJvdV, stedenbouwkundige van ECHO Urban Design, geeft een reactie op het plan dat is ingediend door BM.

RJvdV opent door te zeggen dat het wordt gewaardeerd dat men vanuit de bewoners en de eigenaar van de panden van de Teilingerstraat meedenkt en met een plan komt. Hier is goed naar gekeken en er is geconstateerd dat dit alternatieve plan vooral neerkomt op het schuiven van volume; weg van de Teilingerstraat.

RJvdV legt uit dat ZOHO is opgebouwd uit drie lagen: lab, land en stad. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het de bedoeling om vanuit de Agniesebuurt en het Oude Noorden in een diagonale lijn een gelaagde opbouw te maken richting achterliggende hoogbouw van het stadscentrum. RJvdV geeft een toelichting op wat we tegenkomen (zie de presentatie in de bijlage): in de rode lijnen de lablaag. De zwarte lijnen zijn indicatief voor het nieuwe voorstel. Het Gele Gebouw blijft behouden, het Blauw-Witte Gebouw wordt herbouwd.

Als de ontwerpers met de torens gaan schuiven, zijn er meerdere gevolgen:

- Een van de torens zou bovenop Mooie Boules landen. Er zouden kolommen door het bestaande gebouw geslagen moeten worden, maar dat is financieel niet haalbaar.
- De sporthal heeft grote hangar-deuren, maar hier kan geen toren op rusten, want de sporthal heeft een overspanning van 20 meter.
- Bovendien ligt het daklandschap bovenop de sporthal.
- Het oorspronkelijke ontwerp wil een fijnmazig weefsel van straten om het hart van ZOHO beter bereikbaar te maken.
- In het alternatieve ontwerp komt de massa van de torens dichter op elkaar. De tussenruimtes tussen de gebouwen zouden dan beperkter worden. Tot 10/15 meter ipv 25 meter uit elkaar. Dit verslechtert de woonkwaliteit in veel nieuwbouwwoningen in het plan.
- Een plan waarbij de torens dichter op elkaar staan, heeft mogelijk ook nadelige gevolgen voor de windhinder.
- Ook is er dan sprake van veel slagschaduw op het binnenplein, terwijl men dit plein open en luchtig wil houden.
- Het betekent ook een onevenredige belasting voor de Zomerhofstraat.

Kortom: de hoogbouw wegschuiven in één hoek is geen wenselijke optie.

In het aangepaste plan worden de maximale hoogtes lager dan in de tender. De hoogtes zijn aangepast naar: 47, 32 en 23 meter aan de Teilingerstraat. Hierop komt een vraag vanuit de bewoners: Kunnen de toren van 41 meter en die van 47 meter niet omgedraaid worden? RJvdV begrijpt dat deze vraag komt vanuit de bewoners, maar voor het speelse element is voor deze inrichting gekozen. Het

ontwerp raakt anders uit verhouding. Vanuit het stedenbouwkundige aspect is dit het meest wenselijk.

Voorstel dat tegemoet komt aan de bewoners

Maar er zijn twee opties om de bewoners tegemoet te komen: ten eerste is de toren op de hoek Teilingerstraat / Vijverhofstraat verlaagd van 50 meter (uit het Masterplan) naar 47 meter. Ook worden de twee andere hoogteaccenten aan de Teilingerstraat met een verdieping verlaagd. Deze verlaging is ook in het ingediende ontwerp Bestemmingsplan meegenomen. Ook kan het hoogste bouwblok 5 meter naar achter geschoven worden. Hiermee ontstaat er meer lucht in de Teilingerstraat. Het is voor RJvdV en Leyten/Stebru duidelijk dat er uit stedenbouwkundige overwegingen massa nodig is op de hoek Teilingerstraat / Vijverhofstraat. Dus verder kan de ontwikkelcombinatie niet gaan in aanpassingen hiervan.

Reacties van de bewoners

BM laat van zich horen: 'Je kan een compromis vinden door niet in te boeten op capaciteit, en wel in te gaan op bezwaren van de bewoners, want de gebouwen staan er nog niet'. Hij zou graag de optie open houden om nog meer te schuiven met de blokken, zodat het voor iedereen beter wordt. In overleg of in onderhandeling. BM: 'Kijk opnieuw naar de locatie en naar de knelpunten: kom uit op een compromis en kom de horeca (bij bouwwerkzaamheden bij de huidige Mooie Boules, red.) tegemoet als zij er hinder van ondervinden.'

TtD reageert: 'Het is een ketting. Als je alle drie de torens verschuift, ga je door Mooie Boules heen, en komt er te weinig ruimte tussen de torens.' Tevens komt bij het voorstel van de bewoners de financiële haalbaarheid in het geding. Het plan met het stedenbouwkundig concept is dan niet houdbaar meer.

BM betwist dat er ruimtes kleiner dan 10 meter tussen de woontorens komen. En 380 woningen komen op precies dezelfde plek als in het oorspronkelijke plan.

TtD: 'Op losse punten kan je kijken of het mogelijk is, maar in het algemeen kunnen de plannen dan niet behouden worden. Binnen de tender zijn maximalen afgesproken en daar heeft men zich aan gehouden.'

Patrizia Ottochian (PO) van Gemeente Rotterdam: 'In het alternatieve voorstel zou een groot deel van het daklandschap helemaal weg zijn. Volgens BM klopt dit niet. Het alternatieve voorstel streeft één issue na: de belangen van de bewoners van de Teilingerstraat.' De gemeente blijft naar het gehele plan kijken met integrale kwaliteiten voor alle belanghebbenden, vult ze aan. Er zou dan te veel kwaliteit voor het geheel verdwijnen. 'Er zijn veel belangen. Belangen van bewoners Teilingerstraat, Zomerhofstraat en Almondestraat, plein, sportveld. En alle belangen wegen even zwaar.'

MAvG vraagt: 'Hoeveel woningen zitten er nu in het plan? In het bestemmingsplan staat dat het gaat om maximaal 600 woningen. Plus: 31 woningen Almondestraat.' Er ontstaat een discussie over hoeveel woningen er in het plan zouden moeten komen. Er is een maximaal aantal vierkante meters vastgesteld. Hoeveel woningen daar binnen passen is nog flexibel, maar wel gemaximeerd, zegt TtD.

MvGA vraagt: 'Was het uitgangspunt van de tender 550 niet woningen? Waarom komen er dan toch meer woningen? Als de plannen zich houden aan de 550 woningen, hoeven de torens niet zo hoog te gaan.' TtD benadrukt nogmaals dat het verschuiven van de torens en het verder aanpassen van de hoogtes niet mogelijk is voor het behouden van het plan.

Daarna wordt gesproken over de 'oplopende lijn' naar de hoogbouw van de binnenstad toe. PO geeft aan dat de afbeelding waaraan steeds wordt gerefereerd uit de Nota van uitgangspunten verkeerd wordt geïnterpreteerd. Het geeft aan dat het Zomerhofkwartier een intermediair gebied is tussen de

stadswijken en het centrum, met o.a. een maximum hoogte van 50 meter. De bewoners Teilingerstraat zijn het er niet mee eens. Zij hadden verwacht dat het een oplopende lijn zou zijn. En niet dat de toren aan de hoek Teilingerstraat / Vijverhofstraat zo hoog zou zijn.

RJvdV: 'Het doel van het plan is ruimte in het midden en voldoende lucht voor iedereen. En daar staan we nog steeds achter.' TtD: 'We willen een mooi en integraal plan.'
Daarna wordt geconcludeerd dat de discussie in herhaling vervalt.

Bewoner Frank Pasma (FP) vraagt wat voor woningen er komen. Paul Vernooij (PV): '30% (175 woningen) sociale sector, 20% middensegment, 50% vrije sector. Voor dit plan hoeven geen woningen gesloopt te worden. Ook voor de ondernemers uit de buurt komen betaalbare werkruimtes.'

MAvG vraagt: 'Wanneer komt de bezonningsstudie en de windstudie? En een onderbouwing voor het parkeren. Er zijn vanuit de bewoners veel zorgen over bedrijven die personeel en klanten hebben met auto's.' PV antwoordt: 'Deze zullen in ieder geval bij de ter inzage legging van het bestemmingsplan voorhanden zijn, maar de bezonningsstudie zal - zoals toegezegd - eerder worden verspreid.'

Bestemmingsplan

PV vertelt: 'Het bestemmingsplansproces wordt doorlopen bij de gemeente en deze zou volgens prognose in juni ter inzage gaan. Echter, dit hangt af van de behandeling van de omgevingsvergunning van kavel 1.0 en 4.0, omdat het een gecoördineerd traject betreft. Men zal bij de ter inzage legging rekening houden met de vakantie. Dus als juni niet lukt, zal dit doorschuiven tot na de zomervakantie. Alle studies zitten daar bij, maar de bezonnings-, wind- en parkeerstudie zijn al een keer gepresenteerd tijdens een beraad. Bij het volgende beraad wordt indien gewenst meer over de bezonning gedeeld.'

PV: 'Theoretisch zou het bestemmingsplan in september onherroepelijk kunnen zijn, maar het kan ook nog 1,5 jaar duren. De planning is om te starten met het Blauw-Witte Gebouw en als het opgeleverd wordt, gaan we door naar de volgende fase. De torens aan de Teilingerstraat worden op z'n vroegst over 4 à 5 jaar gerealiseerd.'

FP vraagt: 'Kan dit allemaal gewoon doorgang vinden met de huidige stikstofproblematiek?' Antwoord PV: 'Ja, Rotterdam heeft hier minder belemmeringen in, omdat de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden relatief ver van de stad af liggen.'

Update inschrijvingen MOODZ:

PV: 'Het gaat redelijk vlot met de inschrijvingen. Elke week wordt er gemiddeld 1 woning verkocht.'

MAvG vraagt om de sheets van de presentatie, die zullen worden gedeeld.

Volgende beraad

1 juni | ZOHO Beraad #6

BM en MAvG zijn beide de volgende keer verhinderd.