

Informatiebijeenkomst 18 september 2023

Ontwerp bestemmingsplan Zomerhofkwartier en bouwplannen kavels 1.0 en 4.0



Gemeente
Rotterdam

Programma

Plenair deel met presentaties

1. Welkom en toelichting programma
2. Voorgeschiedenis
3. Masterplan Zomerhofkwartier
4. Ontwerp bestemmingsplan Zomerhofkwartier
5. Bouwplannen kavels 1.0 en 4.0
6. Vervolgprocedure

Vragen stellen en nadere uitleg bij de panelen

Einde 21.30 uur

Voorgeschiedenis

- Woningcorporatie Havensteder moest bedrijfspand Zomerhofkwartier verkopen
- Periode van 'slow urbanism', creatieve ondernemers vestigen zich in ZOHO
- Havensteder met gemeente overeengekomen tender uit te zetten (2017)
- Tender uitgezet, samen met de ZOHO-Citizens (december 2018)
- Leyten-Stebu is winnaar tender, voorlopige gunning (juli 2019)
- Definitieve gunning aan Leyten-Stebu (juni 2020)
- Masterplan Zomerhofkwartier vastgesteld door B&W (oktober 2021)
- Raadsbesluit coördineren bestemmingsplan en 2 bouwplannen (februari 2023)
- Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan: 1 september t/m 12 oktober 2023



Masterplan Zomerhofkwartier

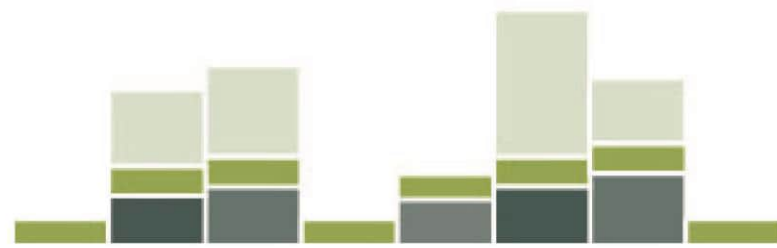
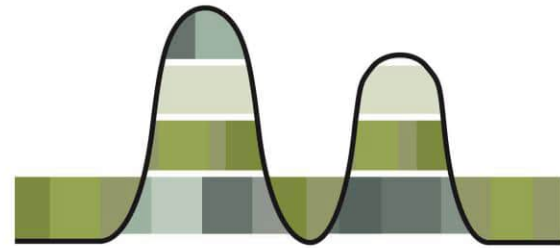








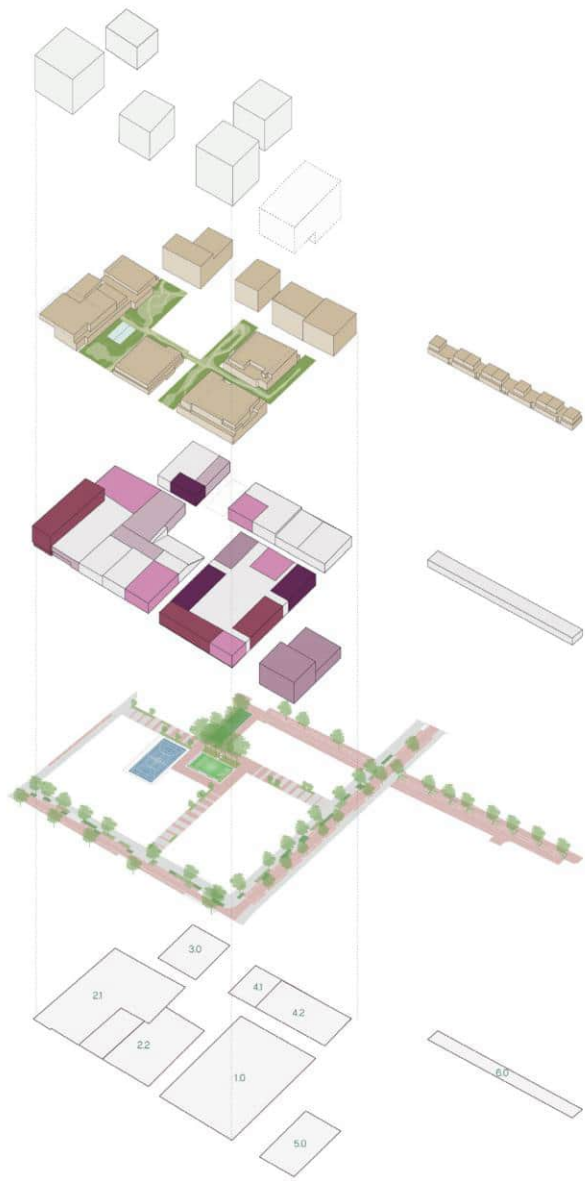






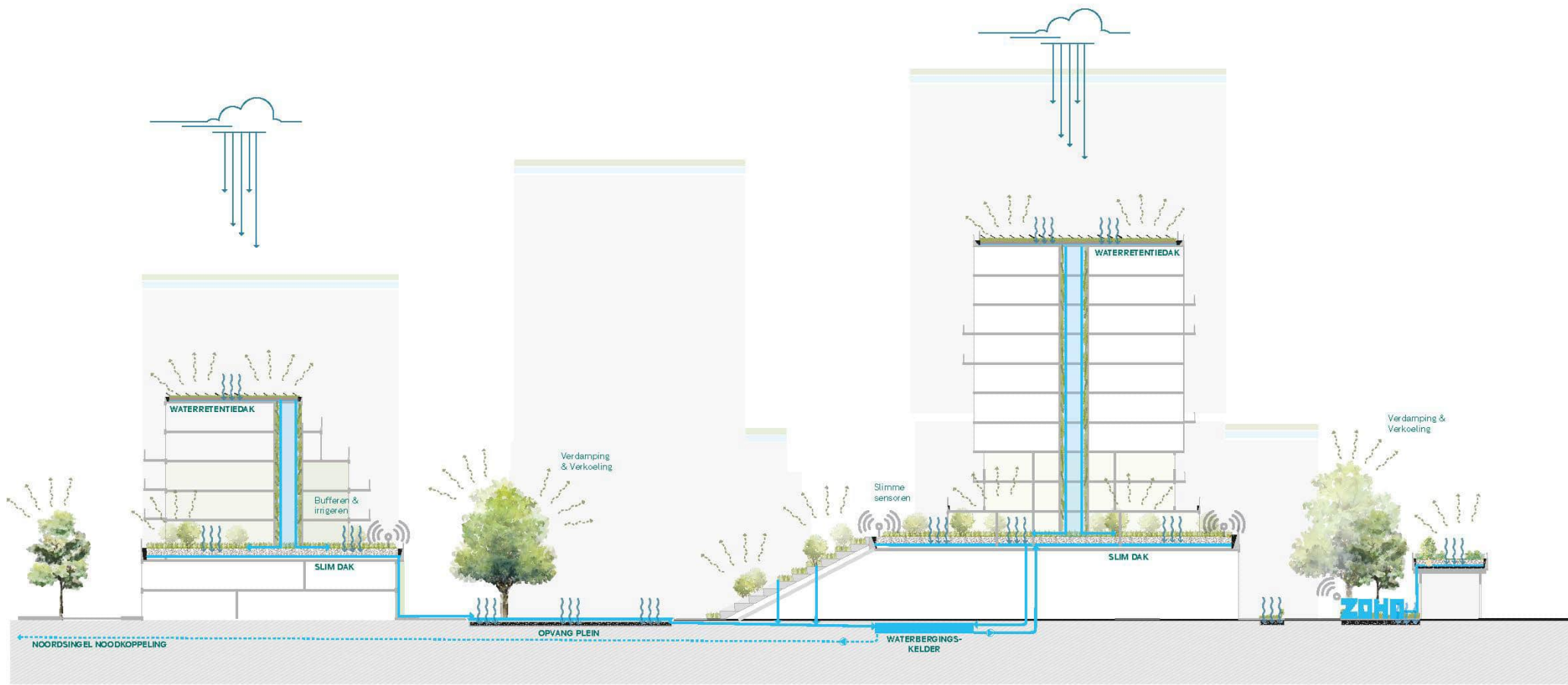














STARTUP NORD

Mooie Boules



BOULDER



46



47



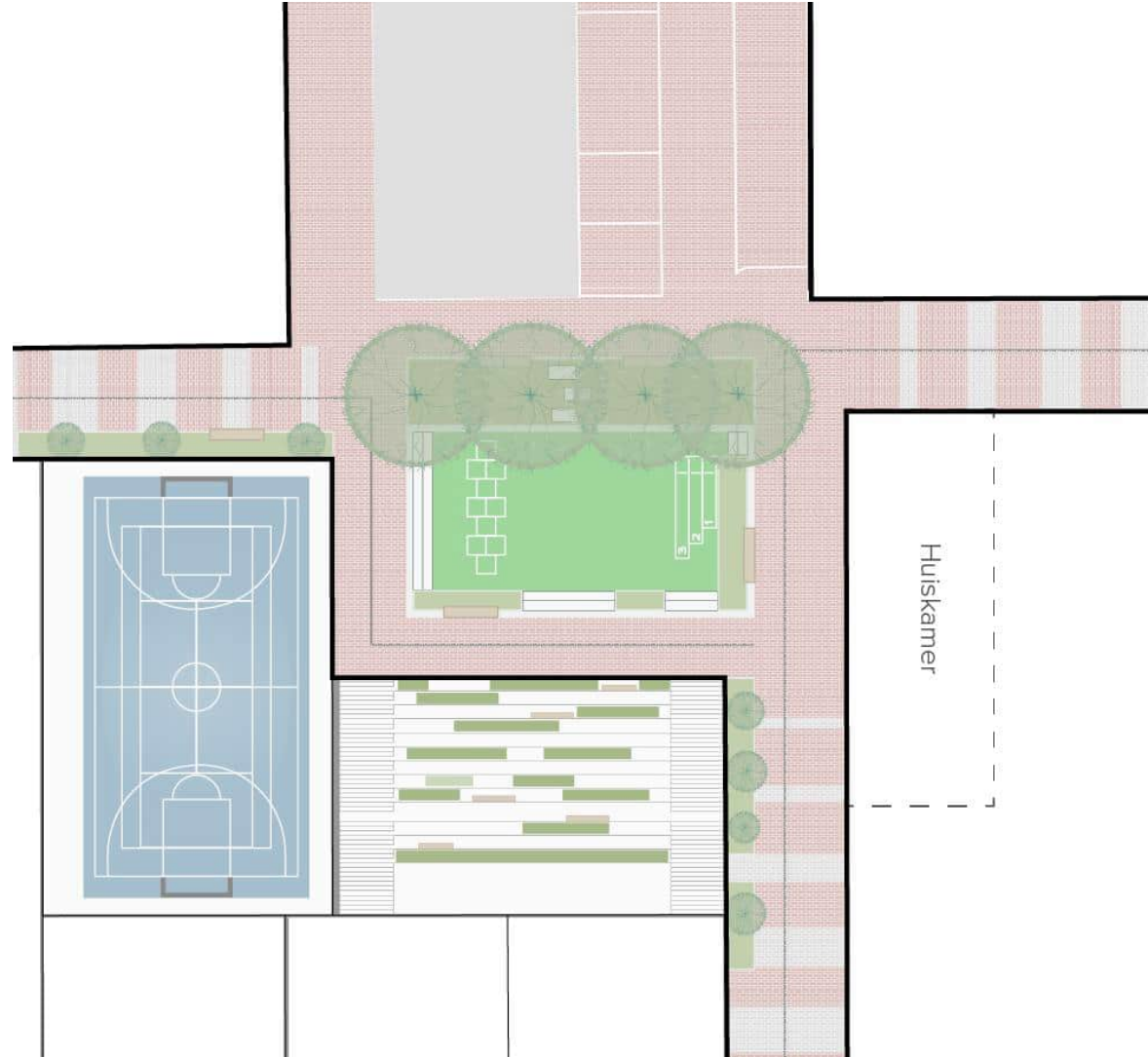
45



49



48





Pompenburg

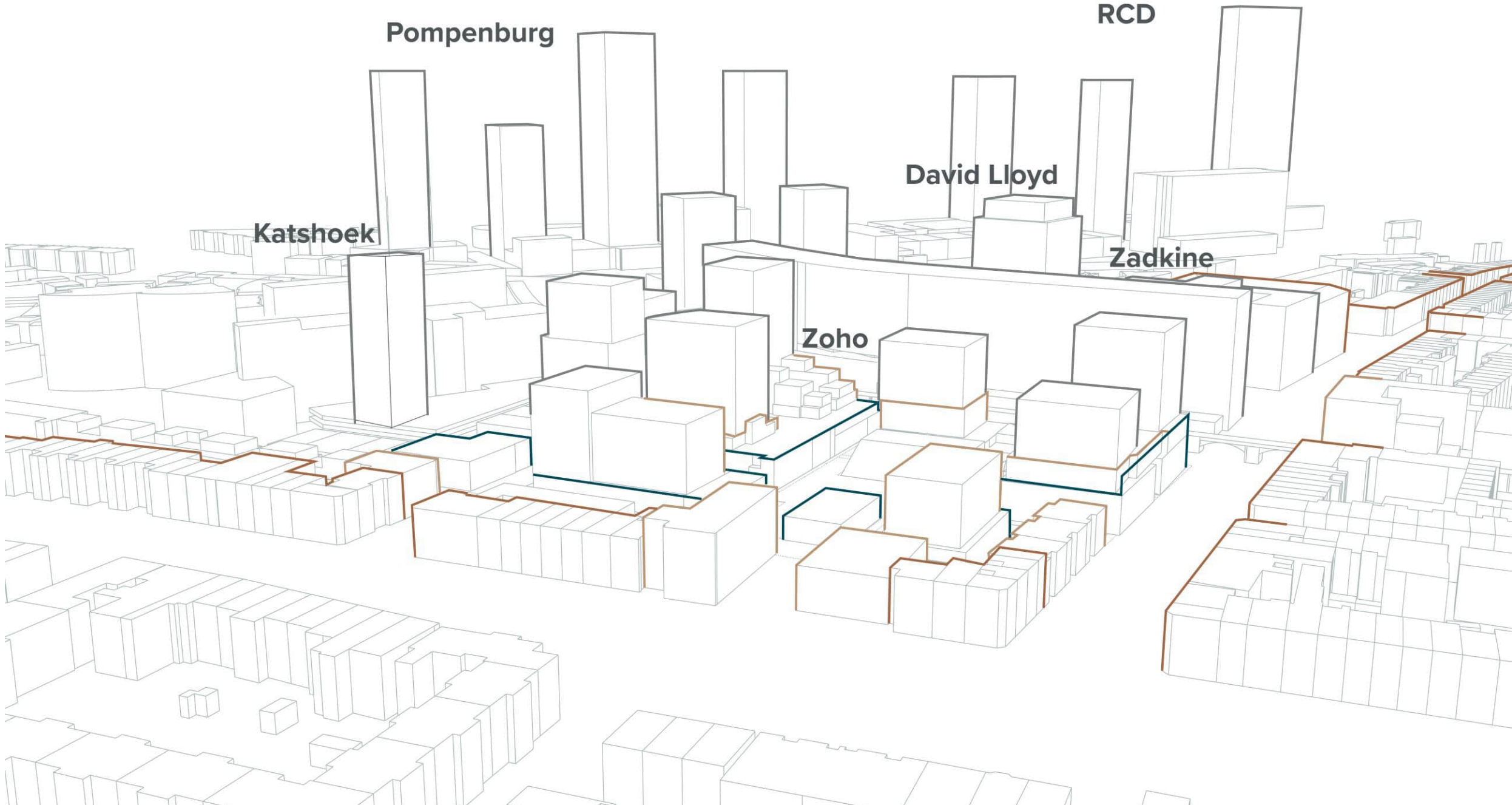
RCD

Katshoek

David Lloyd

Zadkine

Zoho



Ontwerpbestemmingsplan Zomerhofkwartier

Wat is een bestemmingsplan?

- Juridisch bindend document
- Gebruiks- en bouwmogelijkheden
- Gemeentelijk instrument

Ruimtelijkeplannen.nl

Home Viewer Validator Index van Manifestlocaties Help

Het landelijke portaal voor ruimtelijke plannen

Op Ruimtelijkeplannen.nl vindt u bestemmingsplannen, structuurvisies en algemene regels die gemaakt zijn door gemeentes, provincies en het Rijk.

Plannen Zoeken >



Toelichting | Verbeelding | Regels

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Huidig gebruik

Het Zomerhofkwartier is een wijk in de Agniesebuurt, gelegen aan de rand van het centrum van Rotterdam. Het plangebied is een voormalig bedrijventerrein uit de jaren '50, grenzend aan de vooroorlogse bebouwing van Rotterdam Noord. Het Zomerhofkwartier heeft zich in de afgelopen jaren 'organisch' ontwikkeld als gevolg van een door de gemeente vormgegeven slow-urbanisme aanpak. Dit heeft geleid tot veel dynamiek in bedrijvigheid en de aanwezigheid van vele creatieve ondernemers. In de huidige situatie is veel van de aanwezige bebouwing gevuld met creatieve- en maakondernemers die zorgen voor een aantrekkelijke uitstraling. In totaal is ter plaatse van het plangebied sprake van circa 20.000 m² bvo aan bedrijfsvloeroppervlak. Daarvan is 1.500 m² in gebruik ten behoeve van horeca. Binnen het plangebied is daarnaast aan de Schoterbosstraat een Cruyff Court aanwezig waar kinderen gezamenlijk buiten kunnen sporten en bewegen.



Figuur 2.1. Huidige situatie plangebied (Bron: Google Maps)

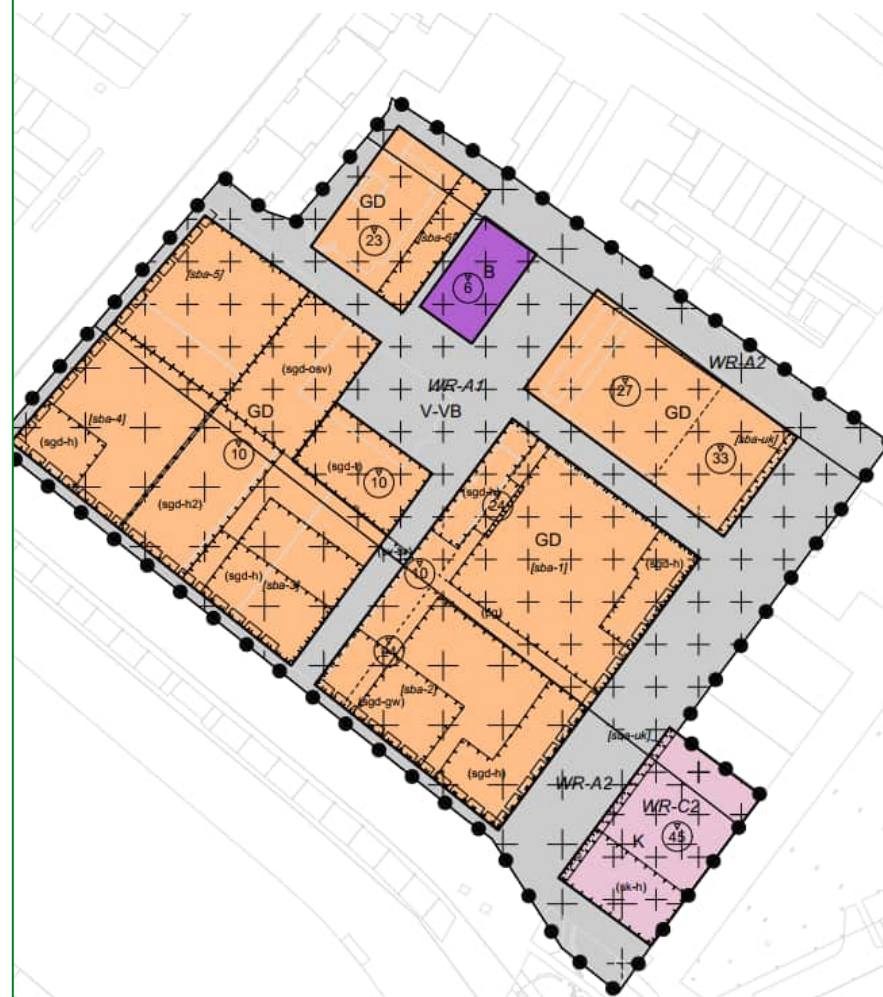
2.2 Archeologie

Beleidskader

Rotterdam draagt sinds 1980 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid.

Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De gemeente Rotterdam heeft een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die deel uitmaakt van de gemeentelijke monumentenverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het



Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk1 Inleidende regels

- Artikel 1 Begrippen
- Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels

- Artikel 3 Bedrijf
- Artikel 4 Gemengd
- Artikel 5 Kantoor
- Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied
- Artikel 7 Waarde - Archeologie 1
- Artikel 8 Waarde - Archeologie 2
- Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie - 2

Hoofdstuk3 Algemene regels

- Artikel 10 Antidubbeltebepaling
- Artikel 11 Algemene bouwregels
- Artikel 12 Algemene afwijkingsregels
- Artikel 13 Overige regels

Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels

- Artikel 14 Overgangsrecht
- Artikel 15 Slotregel

Bijlagen

- Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten
- Bijlage 2 Bouwenvoloppenkaarten

Hoe lees ik een bestemmingsplan?

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES PLANNAAM OF -NUMMER

Zoek op adres

GEMEENTE (10) PROVINCIE (64) RIJK (32)

BESTEMMINGSPLANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? [OPEN KEUZEHELP](#)

- G** Zomerhofkwartier bestemmingsplan ontwerp (2023-08-24)
- R** Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters

STRUCTUURVISIES

Verberg plannen

50 m

Zomerhofkwartier
Gemeente Rotterdam
bestemmingsplan
ontwerp (2023-08-24)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

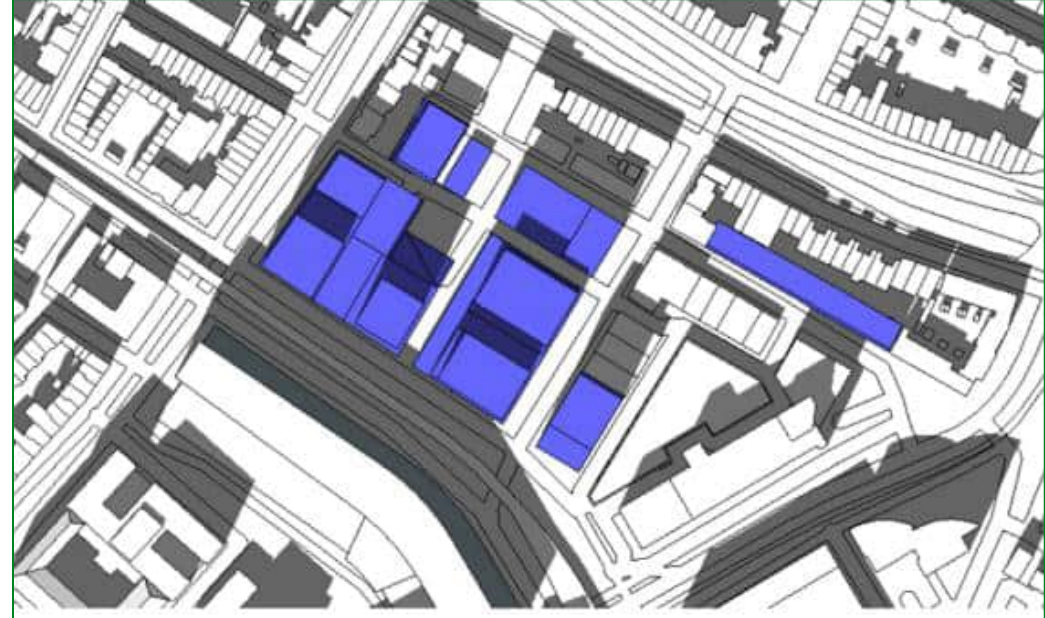
92501.2, 438238

- Enkelbestemming**
Gemengd
- Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 1
- Bouwvlak**
- Functieaanduiding**
parkeergarage
- Bouwaanduiding**
specifieke bouwaanduiding - 1

www.ruimtelijkeplannen.nl

Toelichting

- Doel bestemmingsplan
- Relevant beleid
- Beschrijving plangebied / ontwikkeling
- Relevante omgevingsaspecten:
 - Bezinning
 - Verkeer en parkeren
 - Wind
 - Flora en fauna
 - M.e.r.-beoordeling
 - Etc
- Beschrijving uitvoerbaarheid bestemmingsplan
- Uitleg van de regels



Regels

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. bedrijven t/m categorie 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, uitsluitend op de begane grond, 1^e verdieping en 2^e verdieping;
- c. kantoren, uitsluitend op de begane grond, 1^e verdieping en 2^e verdieping;
- d. een gemakswinkel en bijbehorende functies, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – gemakswinkel', waarbij het winkelvloeroppervlak uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
- e. ondergeschikte detailhandel, uitsluitend op de begane grond, 1^e verdieping en 2^e verdieping;
- f. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond, 1^e verdieping en 2^e verdieping;
- g. horeca in de categorie 'Horeca 1 (daghoreca)' ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - horeca' en 'specifieke vorm van gemengd - horeca 2', alsmede horeca in de categorie 'Horeca 2 (avondhoreca zonder geluid)' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 2', uitsluitend op de begane grond en 1^e verdieping;
- h. hotel en/of appartementenhotel;
- i. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond, 1^e verdieping en 2^e verdieping;
- j. woonzorgvoorziening;
- k. sportvoorzieningen, uitsluitend op de begane grond, 1^e verdieping en 2^e verdieping;
- l. cultuur en ontspanning, uitsluitend op de begane grond, 1^e verdieping en 2^e verdieping;
- m. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van deze bestemming, ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - horeca' en 'specifieke vorm van gemengd - horeca 2';

Bouwregels

4.2 **Bouwregels**

4.2.1 *Algemeen*

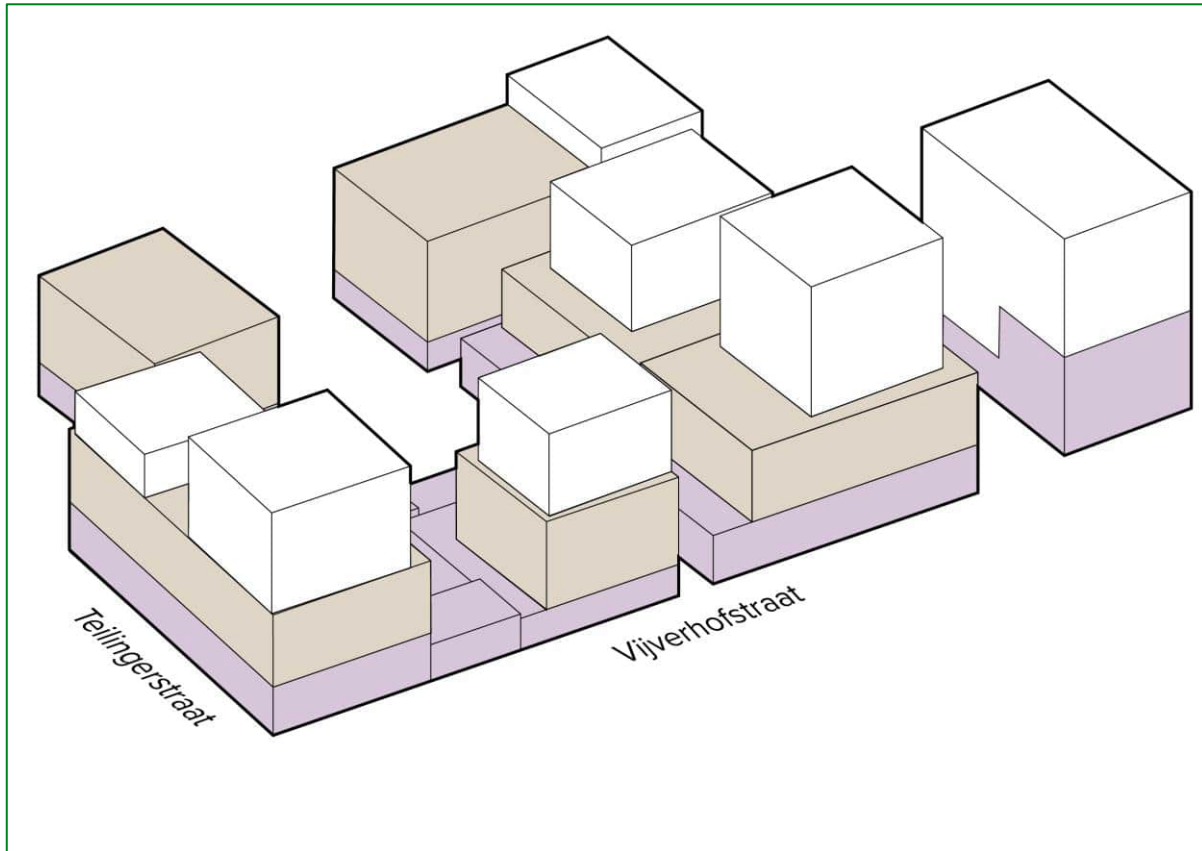
Op de voor 'Gemengd' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

4.2.2 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. parallel aan de aanduiding 'gevellijn' dient een onderste horizontale laag van een gebouw, tot een hoogte van minimaal 6,5 meter vanaf (straat)peil, gebouwd te worden in de gevellijn;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - overkapte sportvoorziening' is op de begane grondlaag uitsluitend een overkapte sportvoorziening toegestaan, die aan minimaal 1 zijde voor minimaal 50% van het deel dat aan de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' grenst te openen is.
- d. gebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat wordt voldaan aan de minimale afstanden, zoals aangeduid op de bouwveloppenkaarten in Bijlage 2 Bouwveloppenkaarten bij deze regels;

Minimale afstanden LAB-, LAND- en STAD-laag

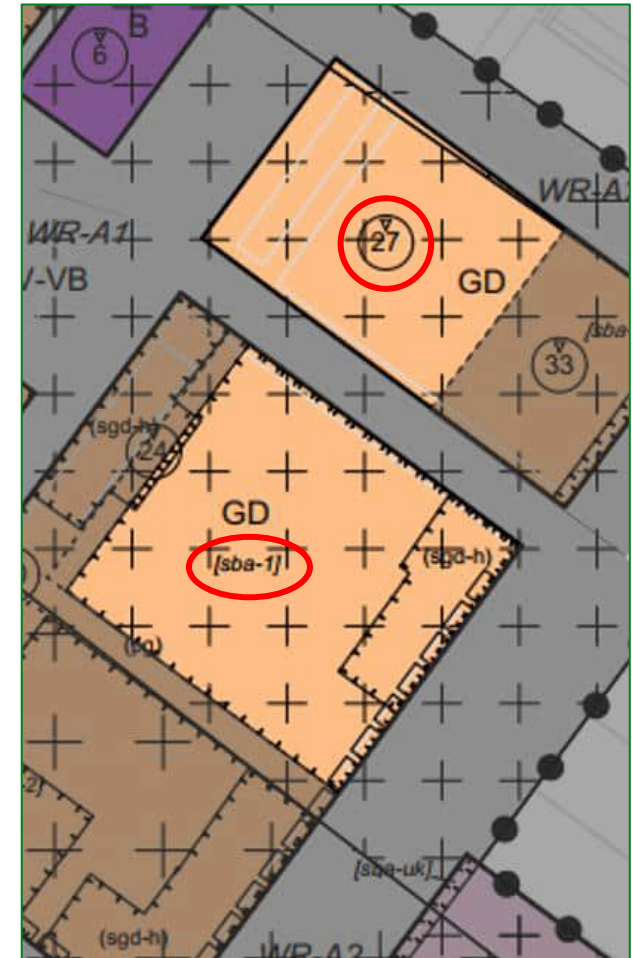


Specifieke bouwaanduidingen

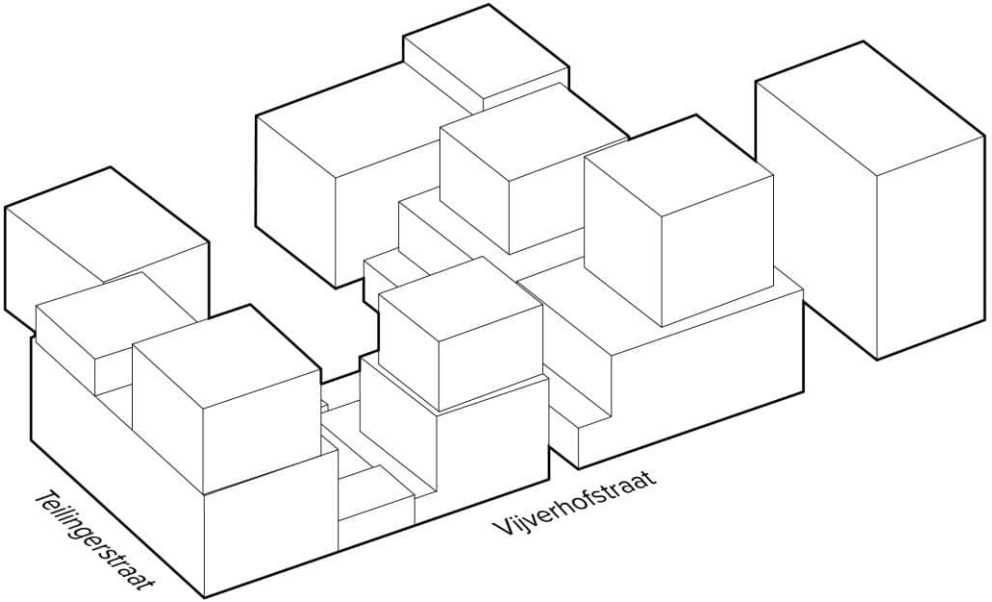
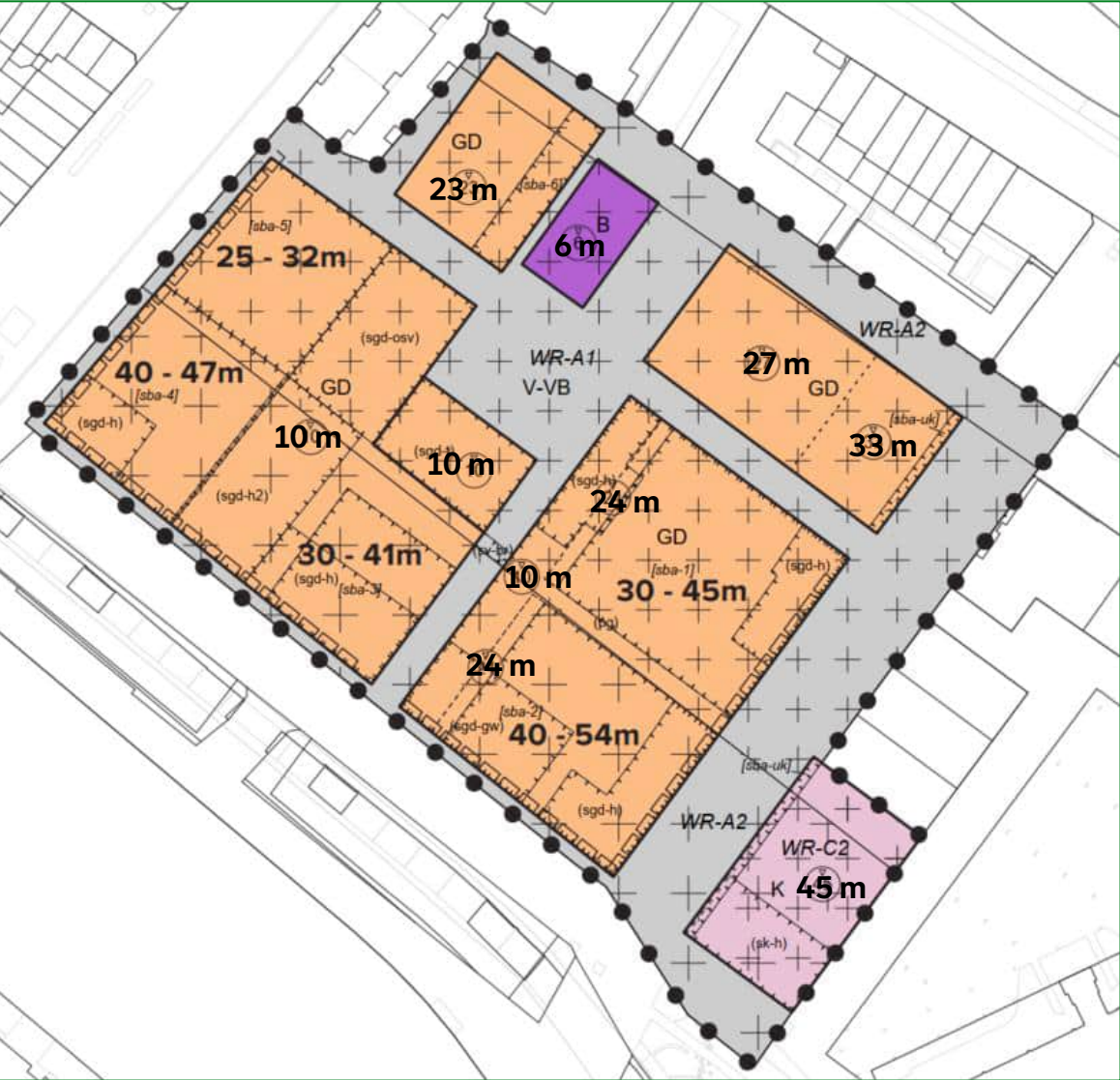
Bouwhoogten:

- Rechtstreeks op verbeelding
- Door middel van specifieke bouwaanduidingen

- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' gelden de volgende regels:
1. een hoogteaccent is toegestaan met een minimale bouwhoogte van 30 meter en een maximale bouwhoogte van 45 meter, waarbij de diagonaal van het hoogteaccent ten hoogste 40 meter mag bedragen;
 2. voor het overige deel is een maximale bouwhoogte van 24 meter toegestaan;



Maximale bouwhoogten

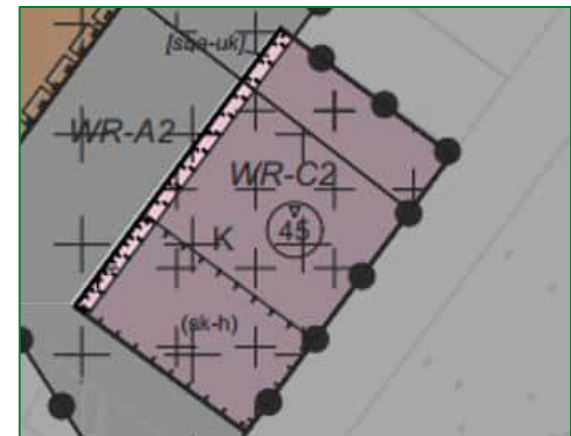
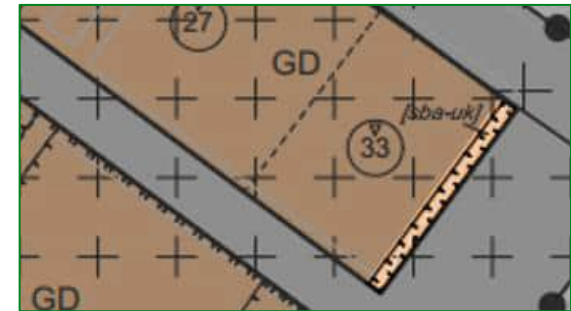


Specifieke bouwaanduidingen

- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6'' geldt dat een gebouw niet is toegestaan;
- k. ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding - uitkraging' is bebouwing toegestaan vanaf een hoogte van 10 meter;

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan als bedoeld in 4.2.2 onder j, ten aanzien van het toestaan van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6'', mits:

1. de minimale afstand tussen de gevels van gebouwen op maaiveldniveau ten minste 6,40 meter bedraagt;
2. het beoogde bouwwerk vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
3. de bouwhoogte maximaal 23 meter bedraagt;
4. het woon- en leefklimaat ter plaatse van het beoogde bouwwerk en omliggende percelen niet onevenredig wordt geschaad.



Specifieke gebruiksregels samengevat

Woningen:

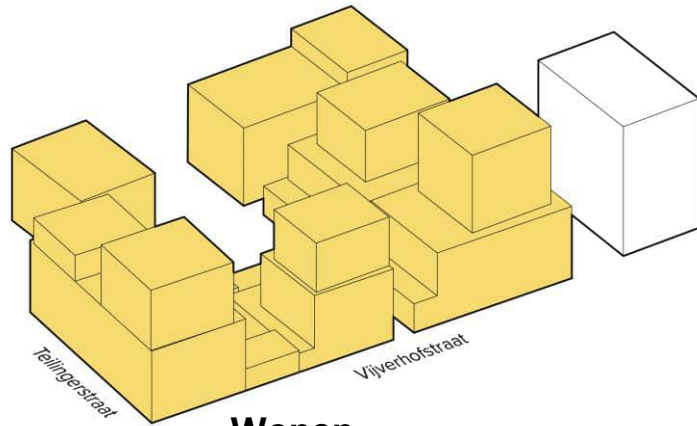
- a. maximum van 600 woningen
- b. maximaal oppervlakte van 54.140 m² BVO
- c. minimaal 156 is groter dan 85 m² BVO
- d. minimaal 50 m² GO per woning

Niet-woonfuncties:

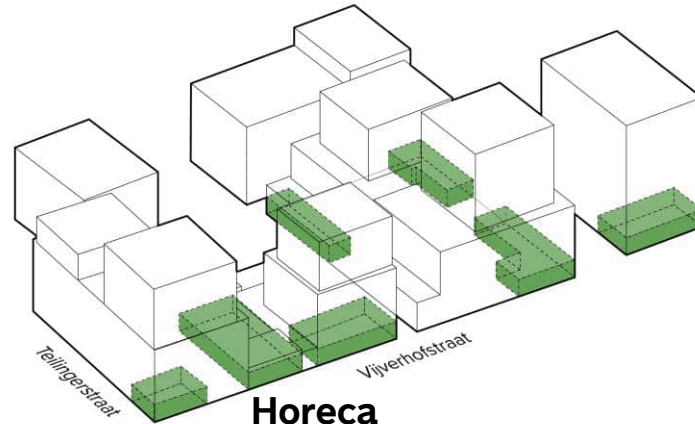
- a. bedrijven en kantoren met een maximale oppervlakte van 10.000 m² BVO*
- b. een gemakswinkel met een maximaal oppervlakte van 550 m² BVO*
- c. ondergeschikte detailhandel (zie afbeelding hiernaast)
- d. dienstverlening met een maximale oppervlakte van 1.000 m² BVO*
- e. horeca met een maximaal oppervlakte van 800 m² BVO* (bovenop 1.500 m² BVO bestaand)
- f. (appartementen)hotel met een maximaal oppervlakte van 4.700 m² BVO en maximaal 120 kamers*
- g. maatschappelijke voorzieningen met een maximale oppervlakte van 2.000 m² BVO*
- h. een woonzorgvoorziening met een maximale oppervlakte van 2.600 m² BVO
- i. sportvoorzieningen met een minimale oppervlakte van 1.200 m² BVO

* De functies onder sub a t/m g mogen gezamenlijk maximaal 15.860 m² BVO bedragen (bestaande horeca hier niet bij inbegrepen)

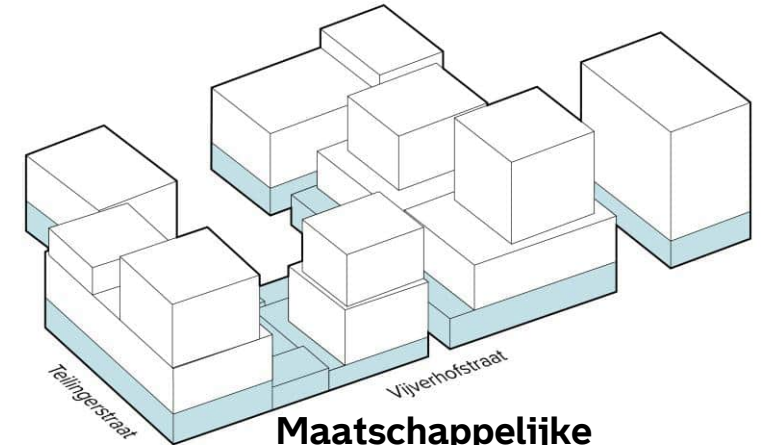
Specifieke gebruiksregels



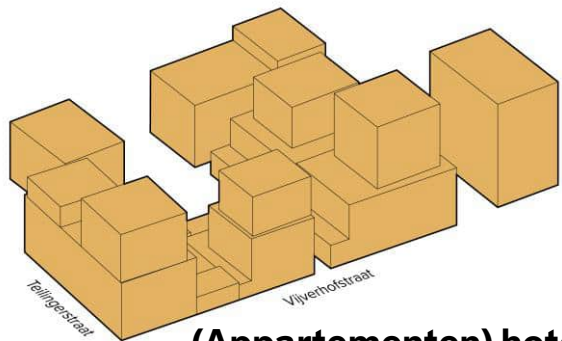
Wonen



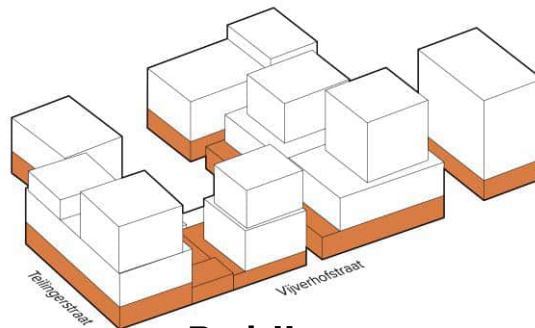
Horeca



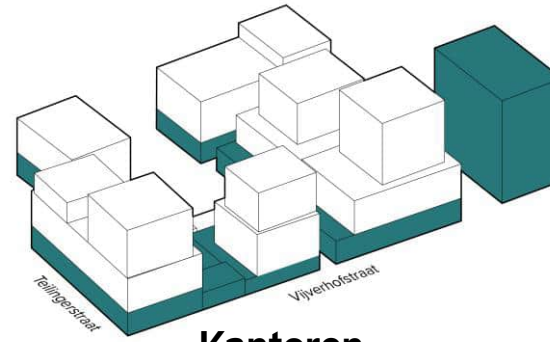
**Maatschappelijke
voorzieningen, dienstverlening,
cultuur en ontspanning, sport
en ondergeschikte detailhandel**



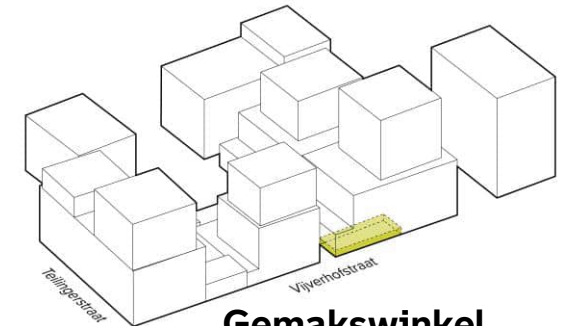
(Appartementen) hotel



Bedrijven



Kantoren



Gemakswinkel

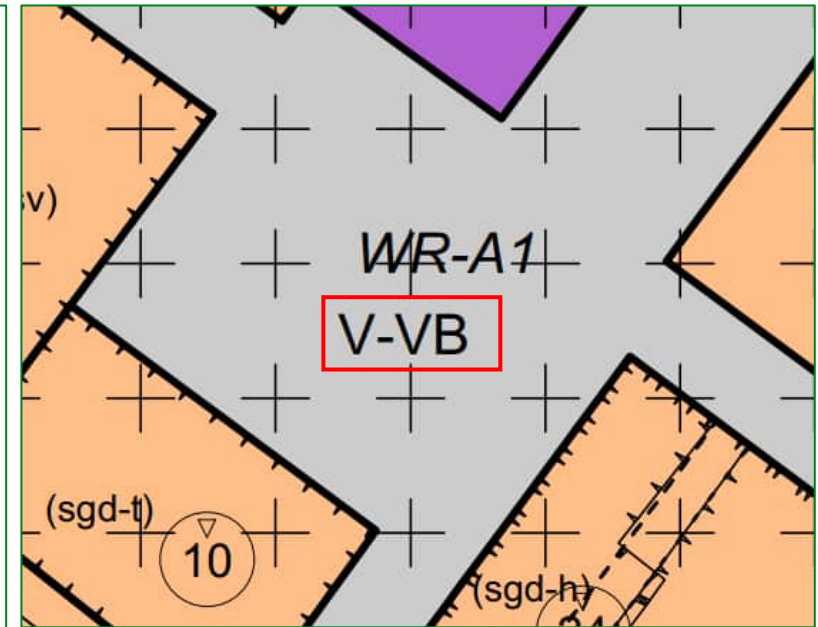
Verkeer en parkeren

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, cultuur en ontspanning, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen en parkeergarages;
- c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken voor openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. sportvoorzieningen;
- g. cultuur en ontspanning;
- h. uitstekende delen aan gebouwen, balkons en galerijen niet inbegrepen, die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- i. brugverbinding uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - brugverbinding';
- j. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming, uitsluitend grenzend aan de op de verbeelding aangegeven functieaanduidingen 'specifieke vorm van gemengd – horeca', 'specifieke vorm van gemengd – horeca 2' en/of 'specifieke vorm van kantoor – horeca';
- k. 'Waarde - Archeologie 1' voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

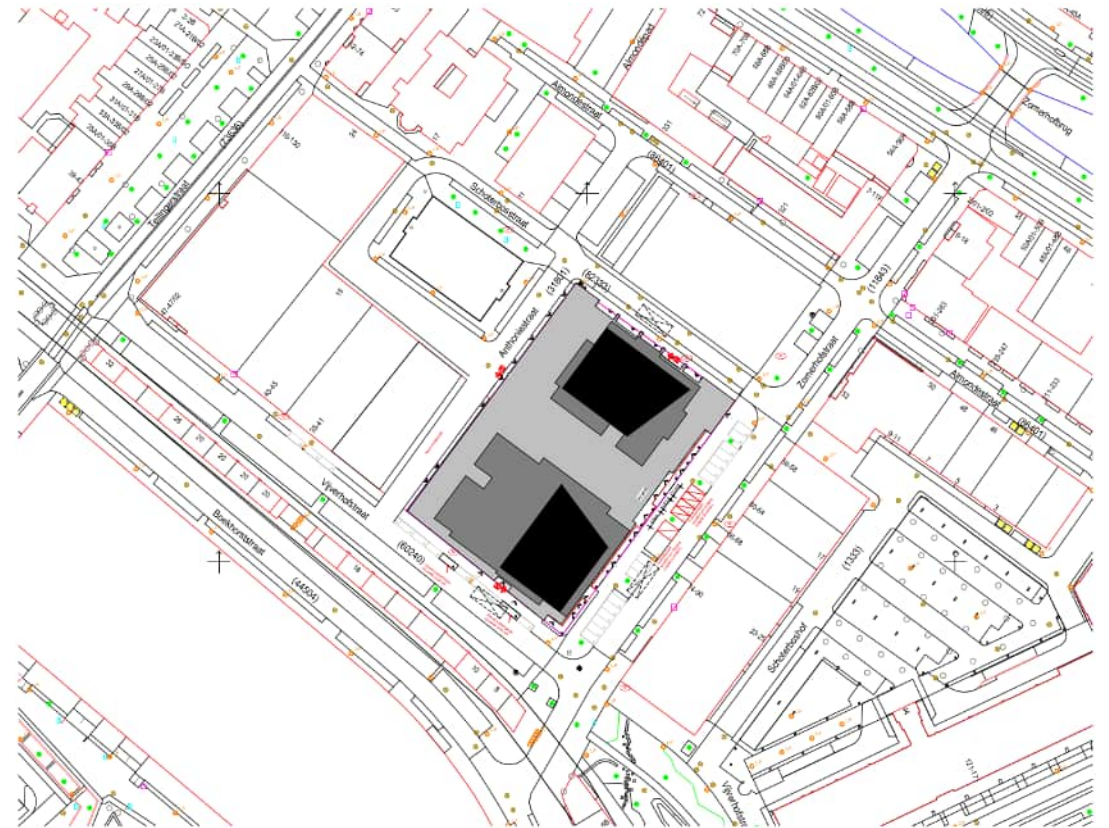


Bouwplan kavel 1.0

Situatie kavel 1.0



Heden



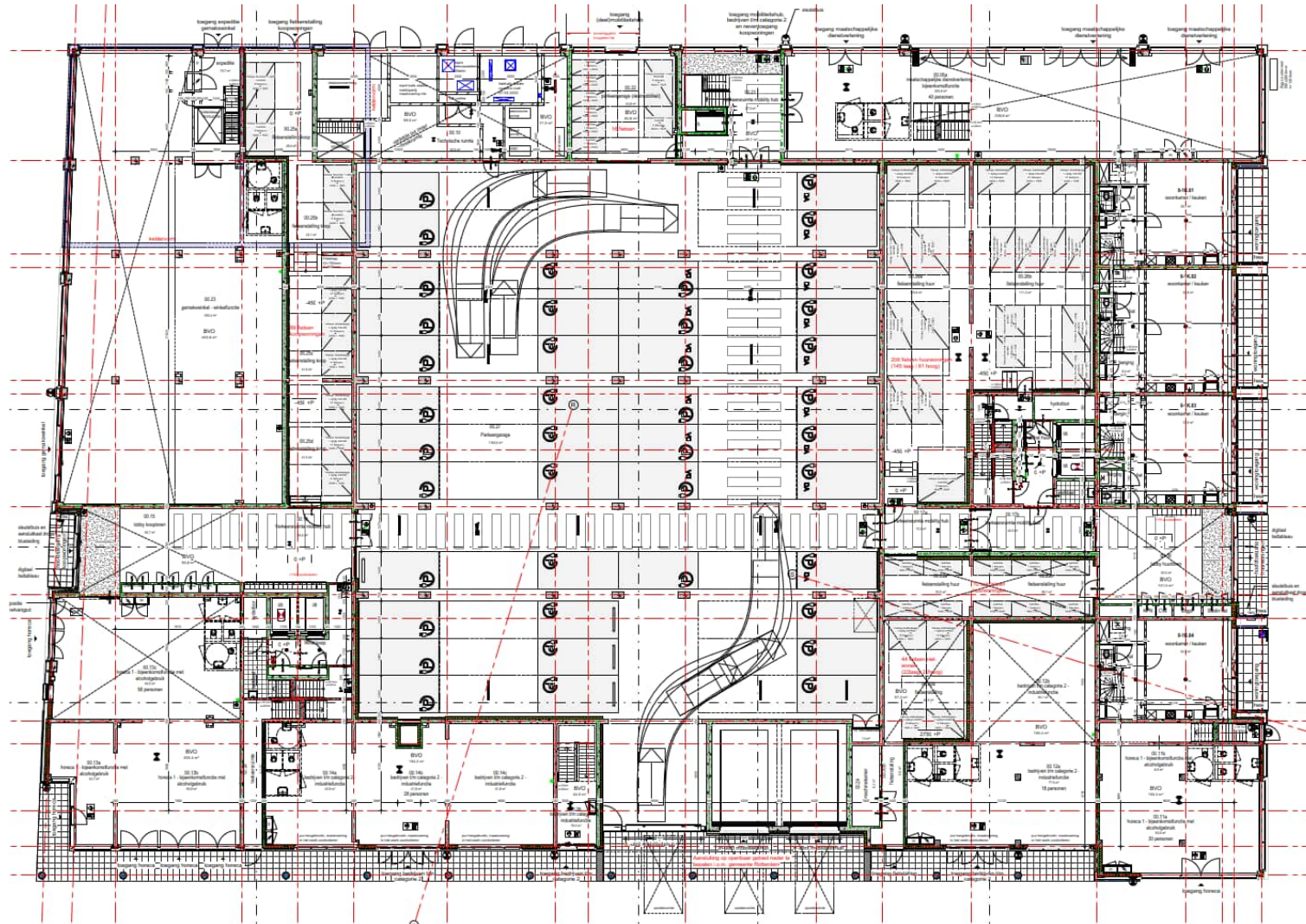
Toekomstig

Programma kavel 1.0 (Blauw witte gebouw)

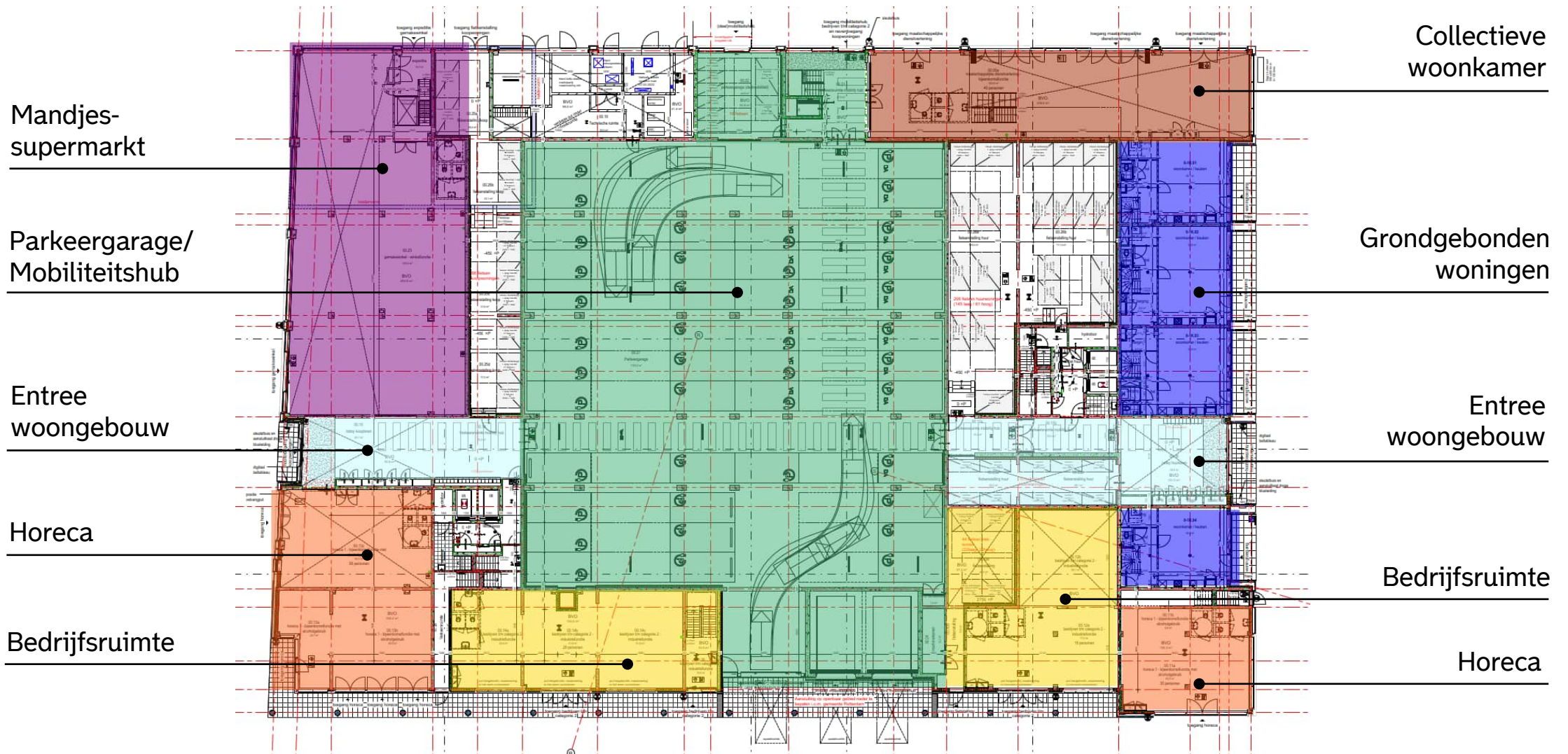
Functie	metrage/aantal
Koopwoningen	105 woningen
Midden- en vrijesectorhuurwoningen	76 woningen
Parkeergarage	121 parkeerplaatsen
Gemakswinkel/mandjessupermarkt	ca. 550 m2 BVO
Horeca 1 (café/restaurant/coffee corner)	ca. 280 m2 BVO
Bedrijven t/m categorie 2	ca. 940 m2 BVO
Maatschappelijk/collectieve woonkamer	ca. 335 m2 BVO



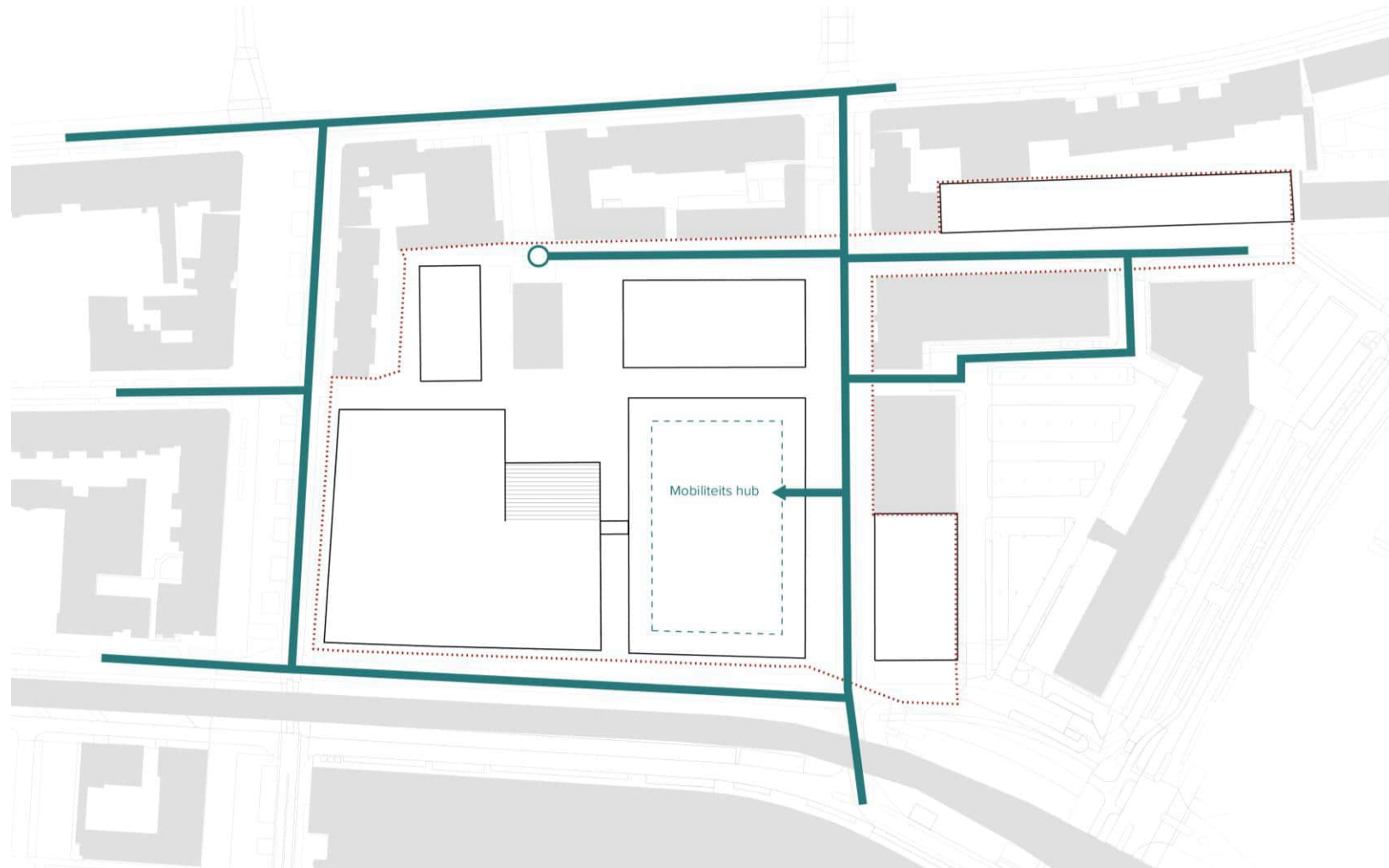
Begane grond kavel 1.0



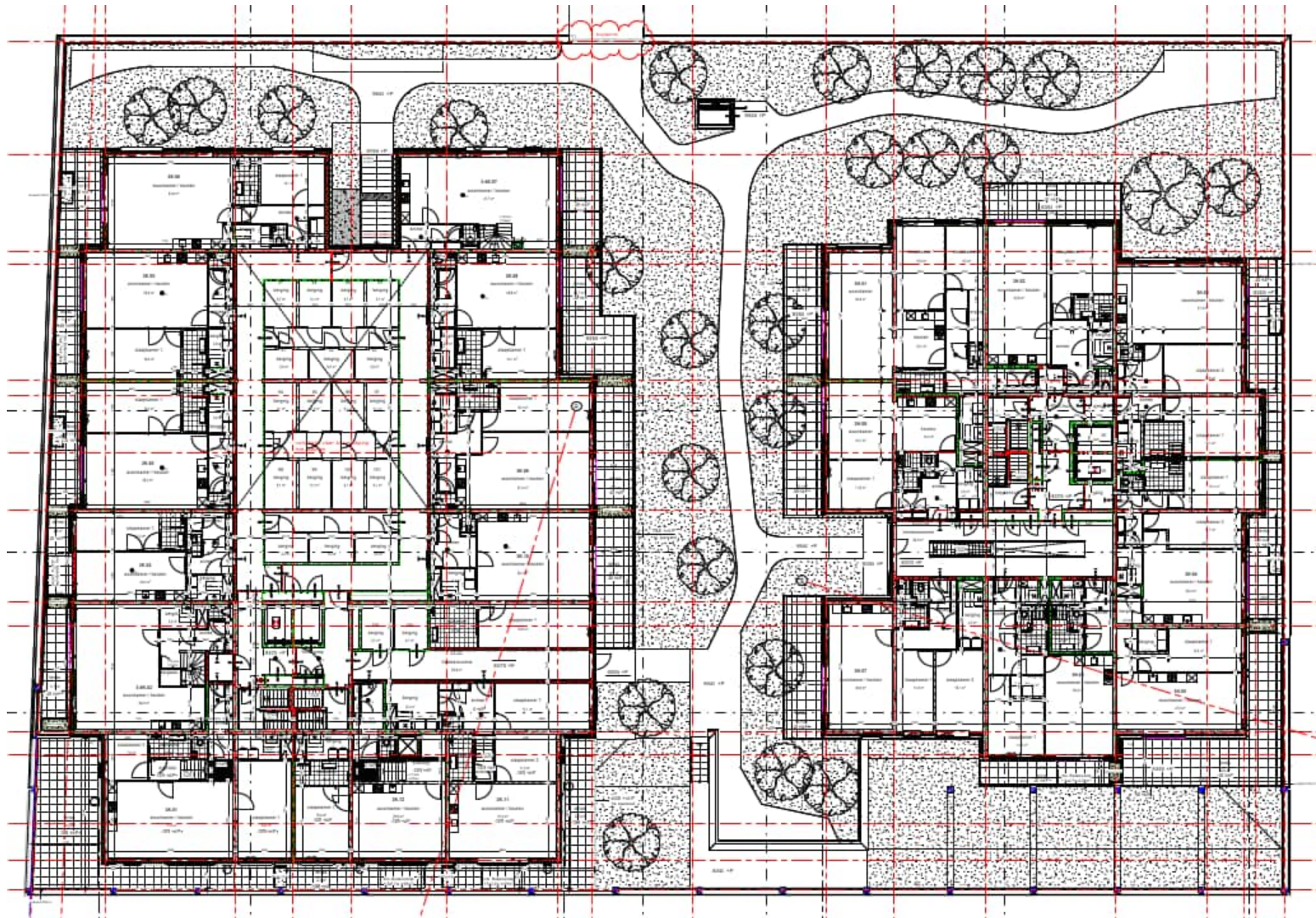
Begane grond kavel 1.0



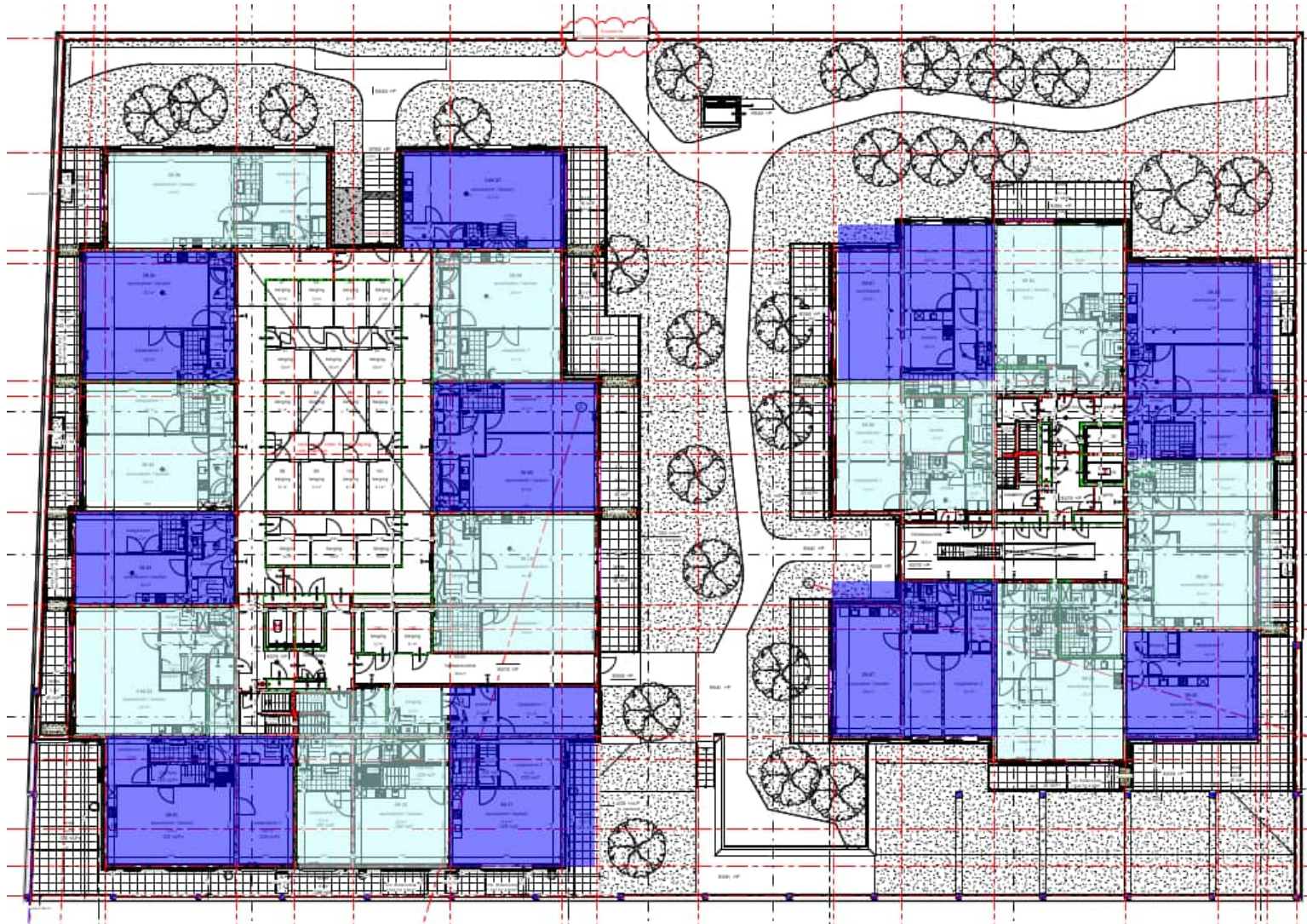
Autoverkeer in ZOHO



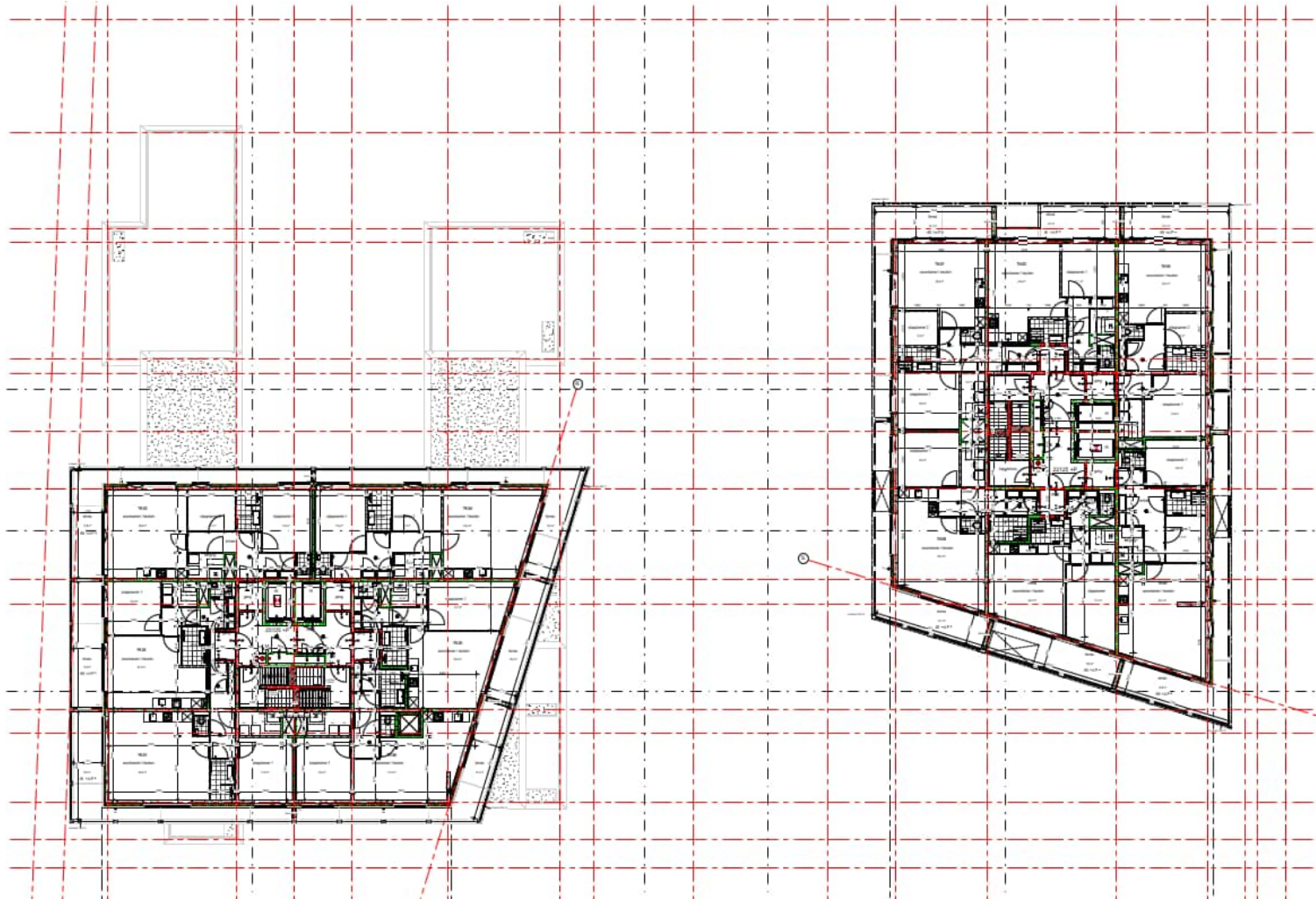
Voorbeeld woonverdieping LANDlaag



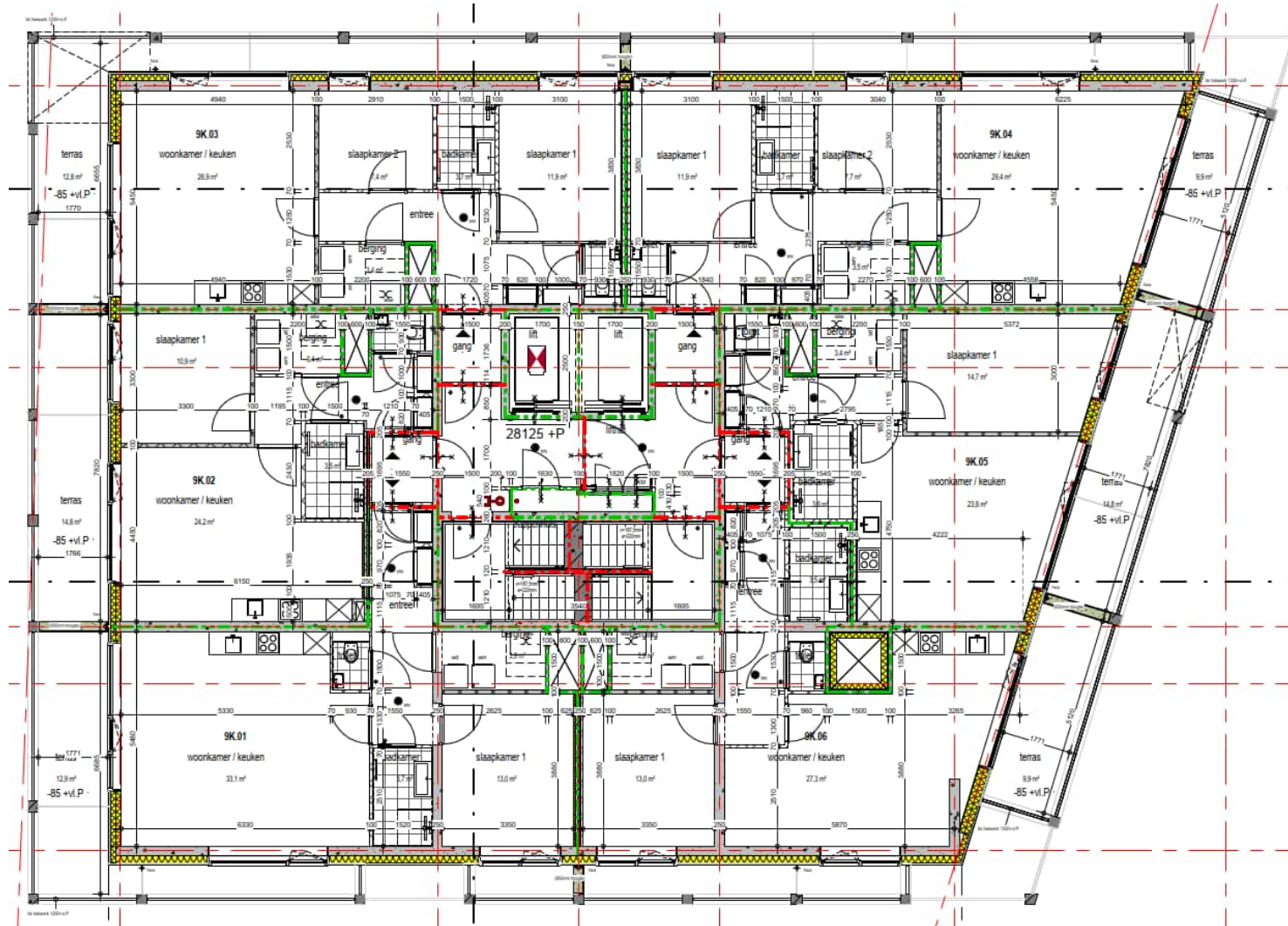
Voorbeeld woonverdieping LANDlaag



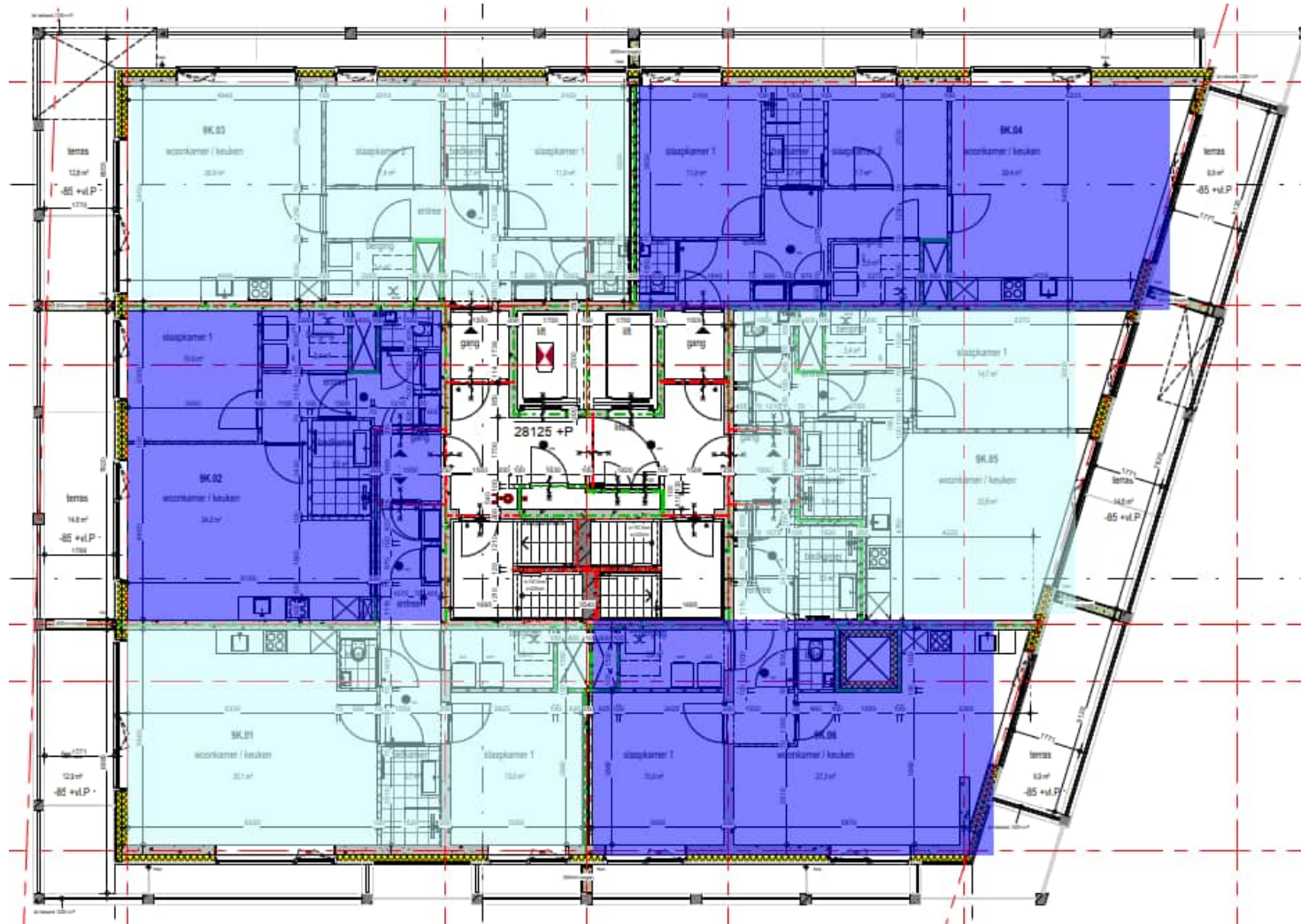
Standaard woonverdieping STADlaag



Standaard woonverdieping STADlaag



Standaard woonverdieping kavel 1.0



Gevelaanzicht kavel 1.0 (vanaf Zomerhofstraat)



Visuals kavel 1.0 (Blauw witte gebouw)



Visuals kavel 1.0 (Blauw witte gebouw)



Visuals kavel 1.0 (Blauw witte gebouw)

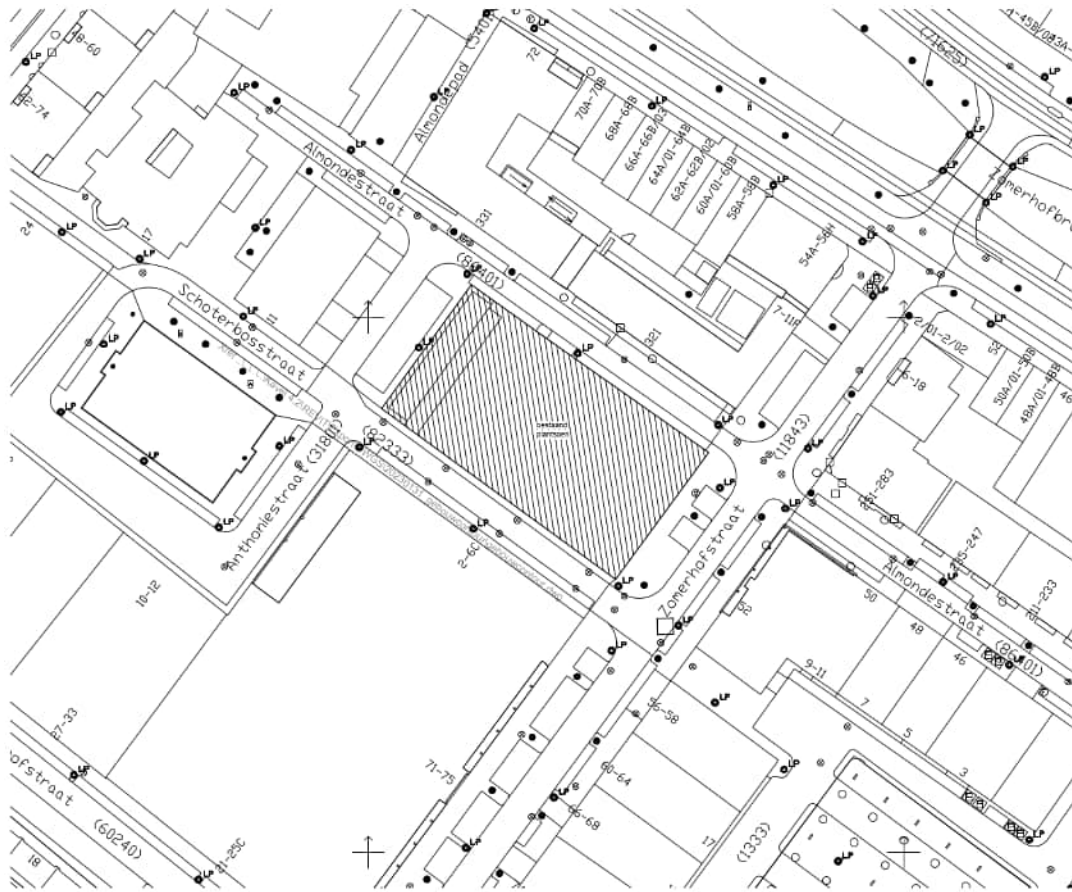


Visuals kavel 1.0 (Blauw witte gebouw)

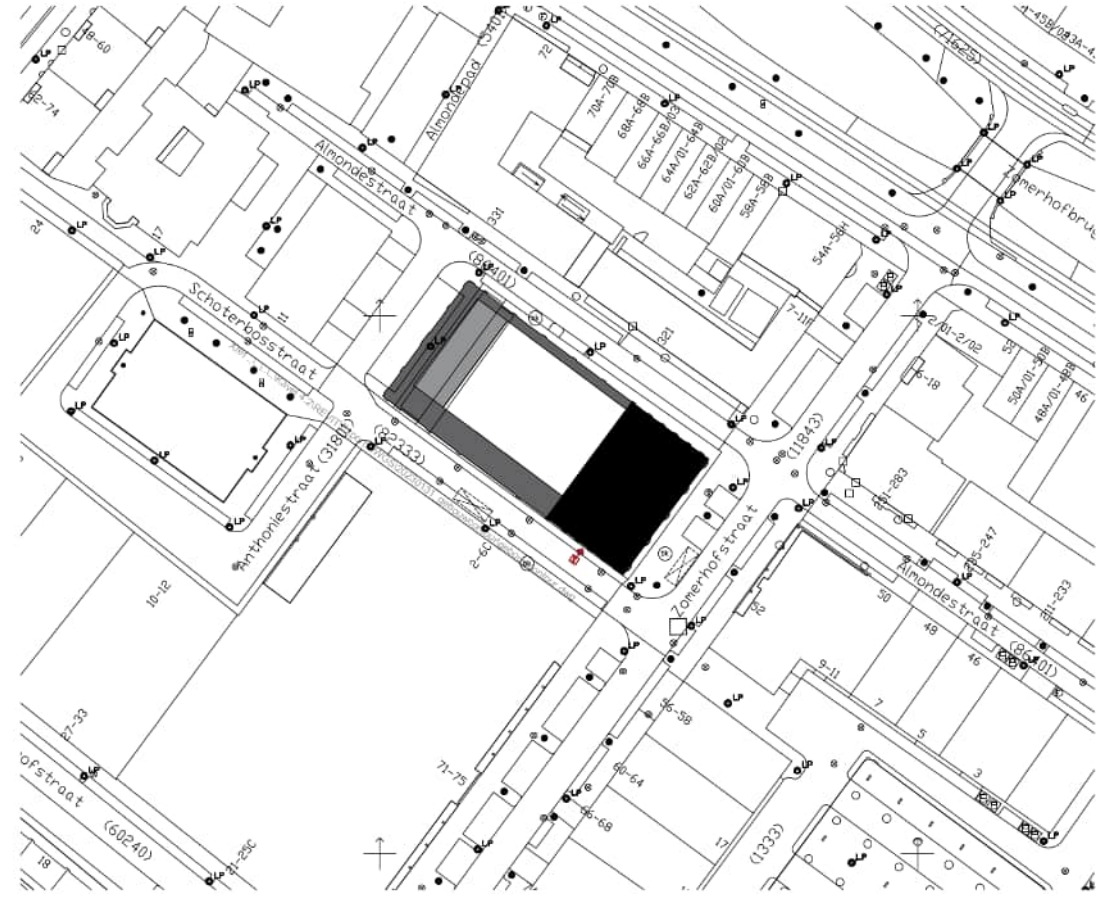


Bouwplan kavel 4.0

Situatie kavel 4.0



Heden



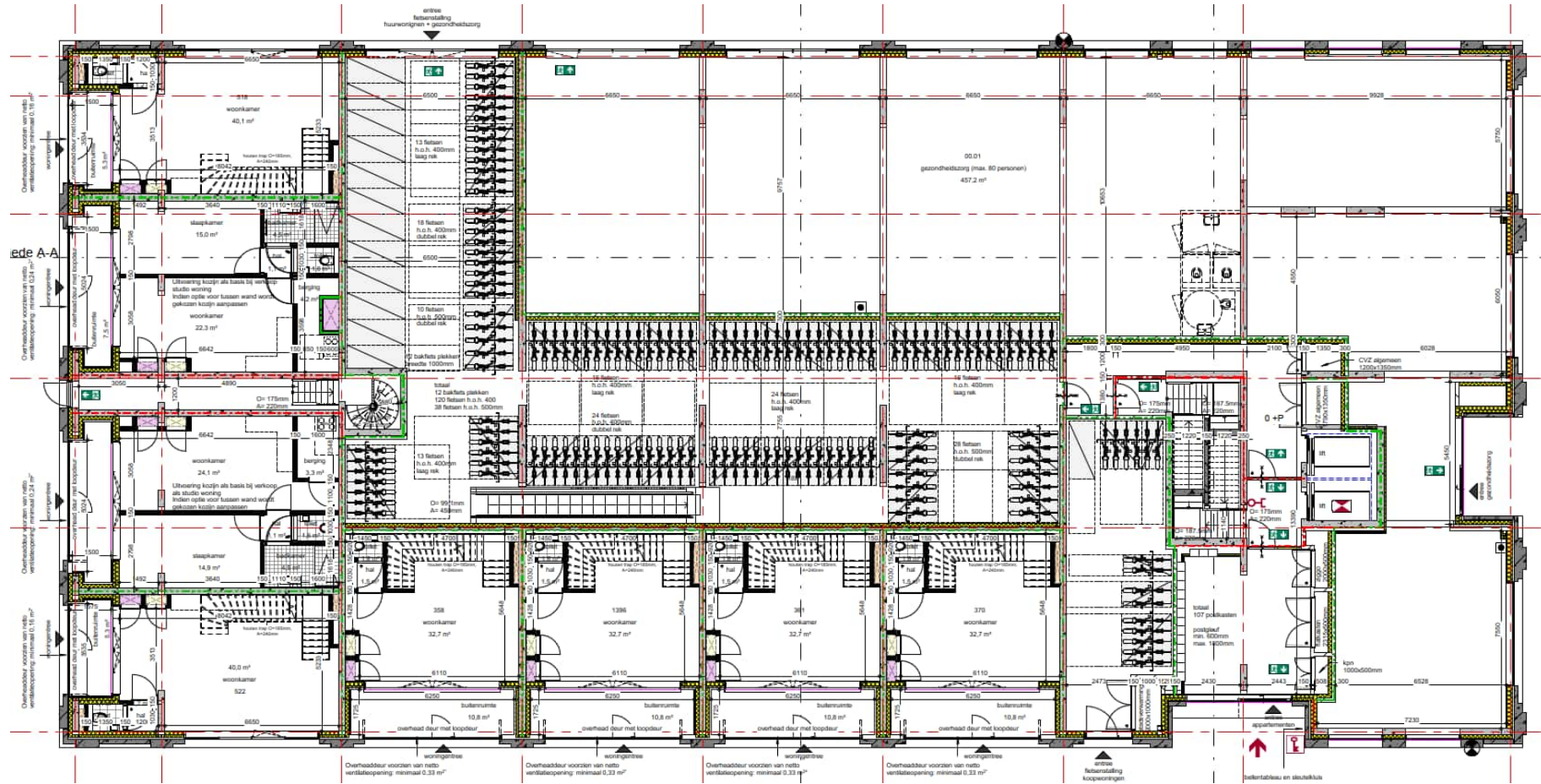
Toekomstig

Programma kavel 4.0

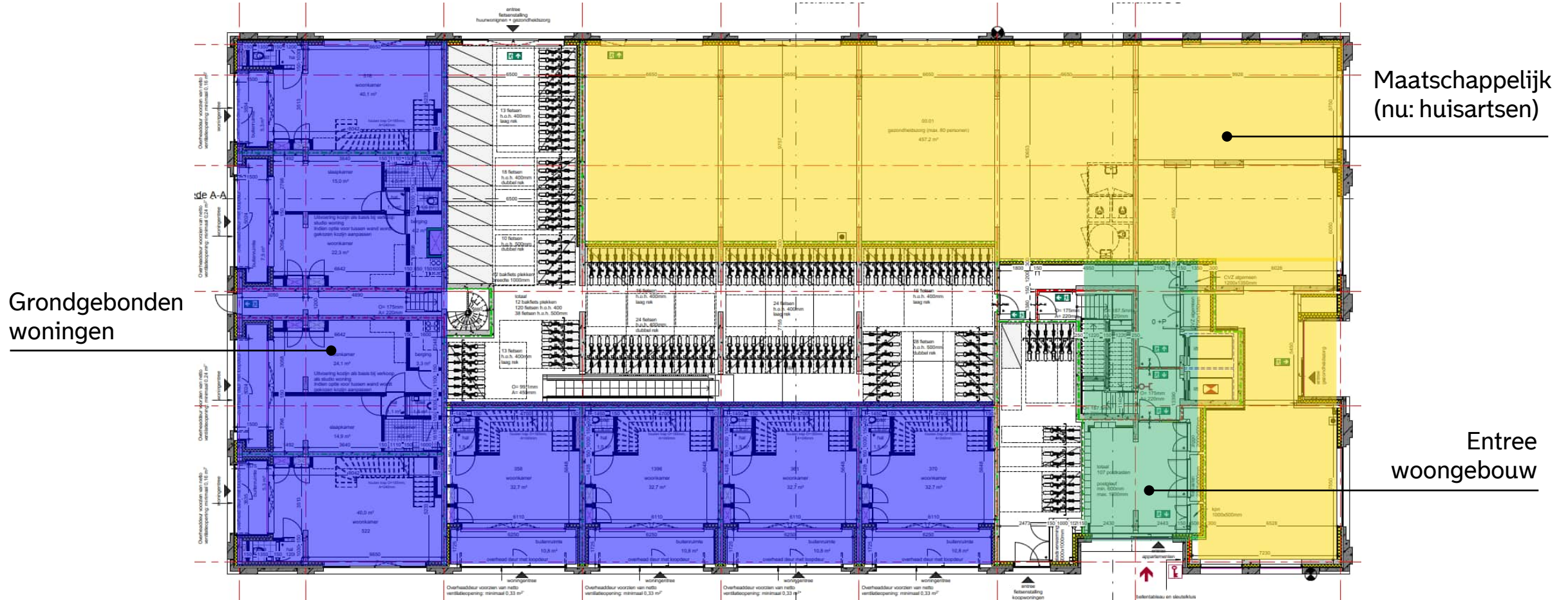
Functie	metrage/aantal
Sociale huurwoningen	107 woningen
Koopwoningen	8 woningen
Maatschappelijk/huisartsenpraktijk	ca. 500 m2 BVO



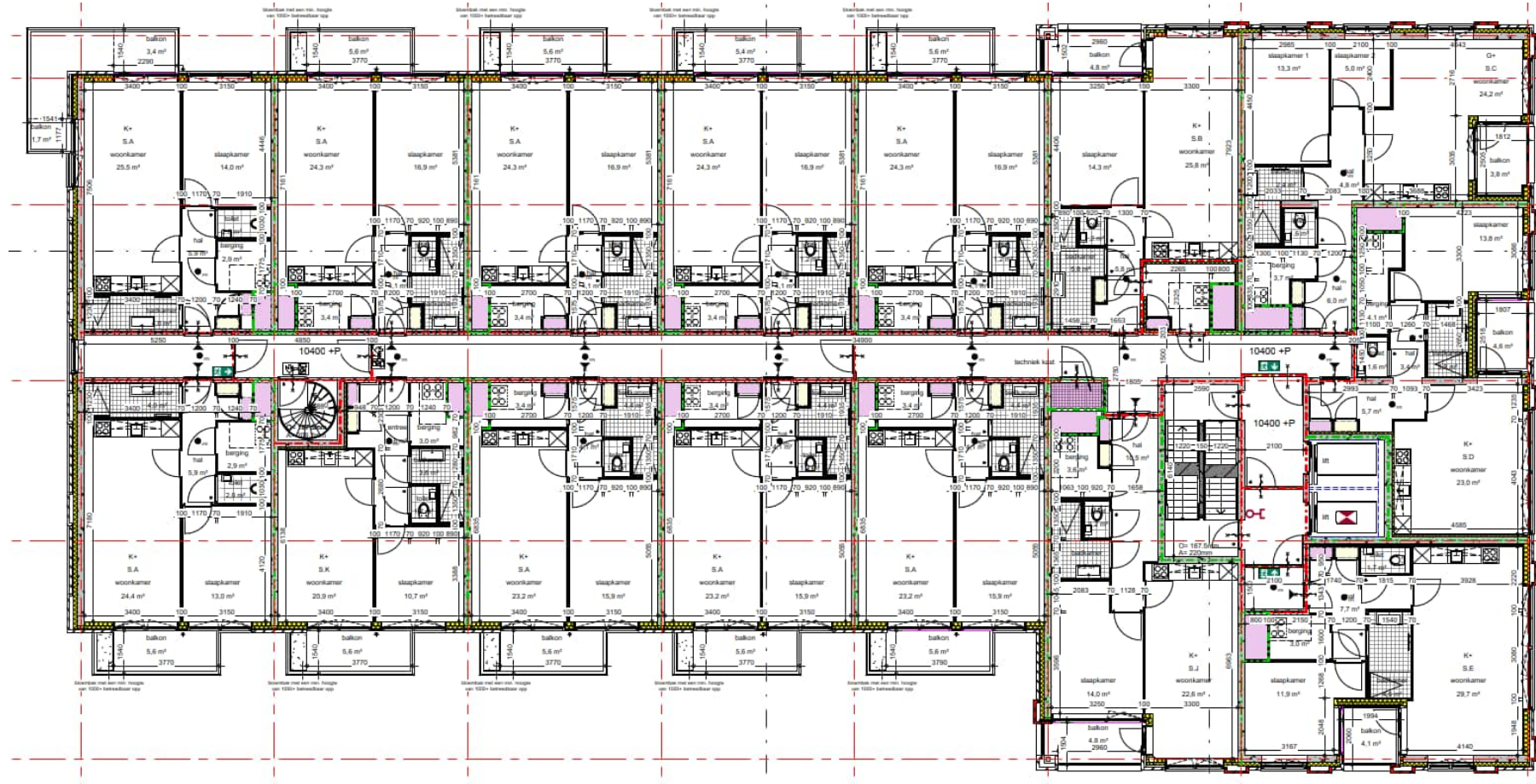
Begane grond kavel 4.0



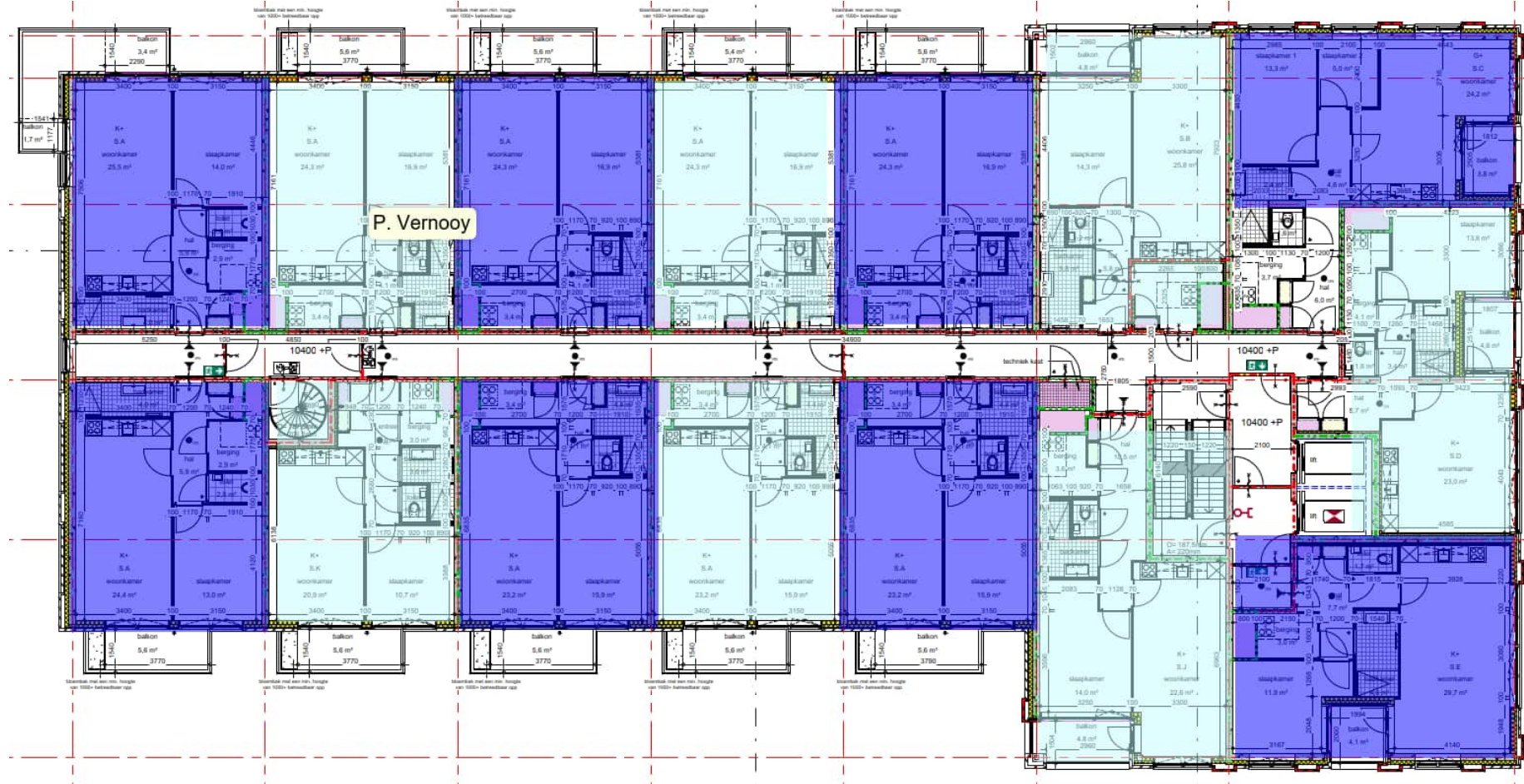
Begane grond kavel 4.0



Standaard woonverdieping kavel 4.0



Standaard woonverdieping kavel 4.0



Gevelaanzicht kavel 4.0 (vanaf Almondestraat)

32,1 meter



26,1 meter

Visuals kavel 4.0



Visuals kavel 4.0



Visuals kavel 4.0



Vervolgproces, indienen zienswijze

Vaststellingsfase en indienen zienswijze

Termijn
terinzagelegging >>

1 september 2023

6 weken
ontwerpbestemmingsplan

12 oktober 2023

vaststellingsfase

n.t.b.

6 weken
beroepsfase



1.

Vind het bestemmingsplan
en alle informatie op:

www.ruimtelijkeplannen.nl
en
www.officielebekendmakingen.nl



2.

Heeft u een mening over
het plan?

- Iedereen kan opmerkingen of zijn eigen zienswijze vormvrij indienen;
- Dat moet schriftelijk aan directeur van Stadsontwikkeling (*BWT/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam*), maar kan ook mondeling bij een ambtenaar (op afspraak);
- Uiterlijk 12 okt. om 23:59 uur;



3.

Gemeenteraad beoordeelt
concept raadsvoorstel en
beantwoording
zienswijzen.

- Zienswijzen kunnen mondeling worden toegelicht bij de hoorzitting;
- Het vastgestelde bestemmingplan wordt 6 weken ter inzage gelegd.

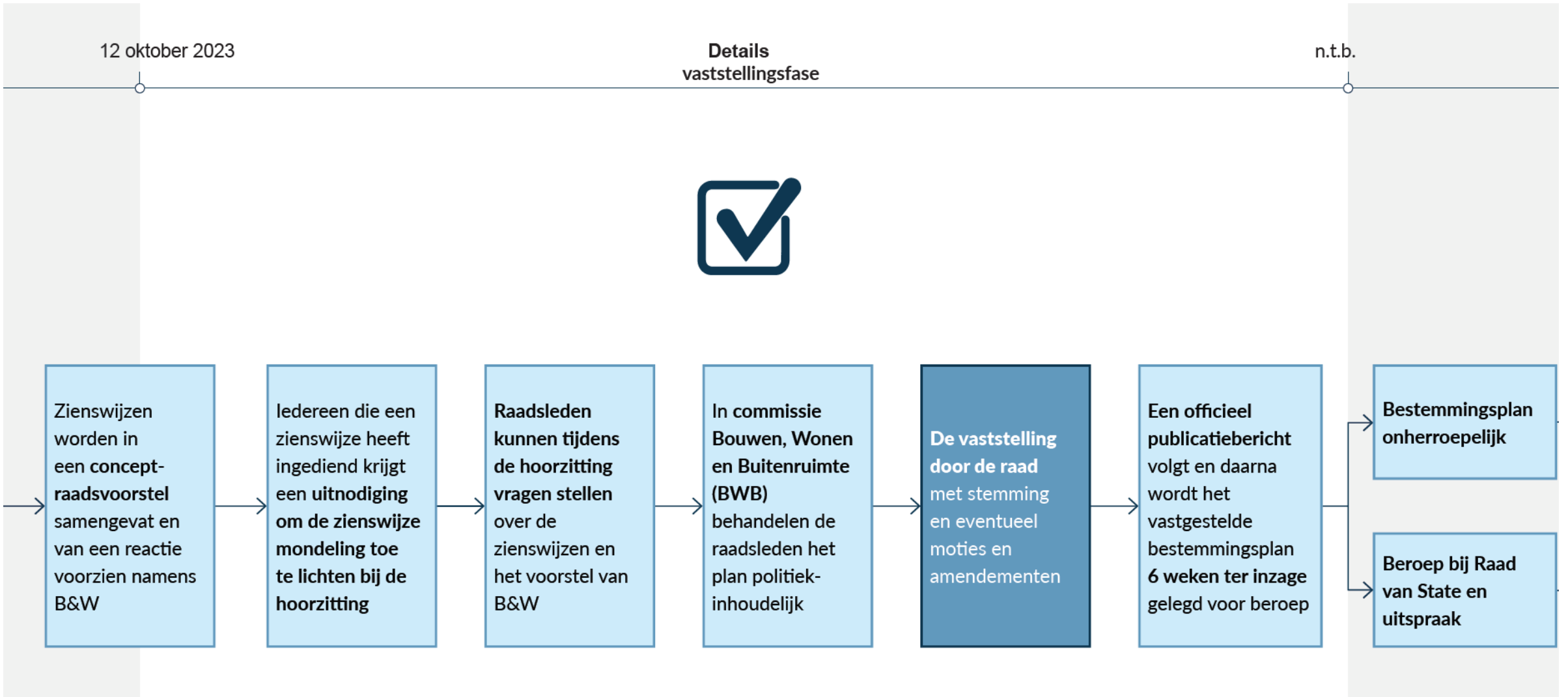


4.

Mogelijkheid tot beroep
aantekenen bij de Raad van State.

- Tijdens deze periode kan beroep aangetekend worden bij de Raad van State;
- **Geen beroep:** bestemmingsplan onherroepelijk;
- **Wel beroep:** zitting en uitspraak bij de Raad van State.

Vaststellingsfase (details)



Bedankt
voor uw aandacht.



Gemeente
Rotterdam