

MEESTGESTELDE VRAGEN OVER HET ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN ZOHO

Hieronder zijn de (meest) gestelde vragen op de bestemmingsplanavond van ZOHO beantwoord. Sommige vragen raken direct de inhoud van het bestemmingsplan, andere vragen zijn meer algemeen of als opmerking gemaakt. Om zo volledig mogelijk te zijn, hebben we toch alle vragen in dit document beantwoord, ook al raken sommige niet het onderwerp van het bestemmingsplan.

COMMUNICATIE

- **Er staat op de website Ziejeinzoho.nl alleen maar informatie over wonen en niet over het bestemmingsplan.**

Antwoord: In het ruimtelijke processchema op de website Ziejeinzoho.nl, onder het kopje Participatie is het zien hoe het proces rondom het bestemmingsplan zal verlopen. Ook staat hierover informatie in het verslag van de informatieavond.

ALMONDESTRAAT

- **Wat gaat er aan de overkant van de nieuwbouw in de Almondestraat gebeuren?**

Antwoord: Dit valt buiten de ontwikkeling van ZOHO waardoor wij hier weinig invloed op hebben. We weten dat er plannen zijn met de Katshoek inclusief parkeergarage, met mogelijk een woontoren tot 60 meter.

- **Waarom staan de huizen aan de Almondestraat zolang leeg? Dit is al bijna 2 jaar het geval.**

Antwoord: Deze woningen moesten ontruimd worden omdat ze constructief instabiel zijn en daardoor onveilig. We mogen pas beginnen met slopen van deze woningen als de sloop- en omgevingsvergunning voor het nieuwe plan afgegeven is. Ondertussen heeft de gemeente de betreffende vergunningen afgegeven en start naar verwachting in het voorjaar van 2023 de sloop en bouw van MOODZ.

BOUWHOOGTE

- **Het hoogteaccent van kavel 2.1 op de hoek van Teilingerstraat/Vijverhofstraat voelt te hoog en te zwaar. Wat zijn nu precies de argumenten om tegenover bestaande woningen 55 meter de lucht in te bouwen?**

Antwoord: In ZOHO worden 30% sociale huurwoningen en 20% middensector huurwoningen gerealiseerd. Om het project financieel haalbaar te krijgen moet er een minimaal particulier woonprogramma gerealiseerd worden. Hiervoor hebben wij in de tenderfase een, in onze ogen optimaal en evenwichtig, plan bedacht dat past binnen de maximaal toegestane hoogte van 50 meter, welke als tendervoorwaarde is meegenomen.

Het stedenbouwkundig plan van ZOHO kenmerkt zich door een gelaagde opbouw met een LAB, LAND en STAD laag. De laag met bestaande wederopbouwpanen is de LAB laag. Daar bovenop wordt een groen daklandschap gerealiseerd in de LAND laag. Richting de binnenstad wordt de derde laag, de STAD laag toegevoegd. De losse woonblokken van de STAD laag behoren duidelijk tot dezelfde familie, maar hebben elk een eigen uitstraling. De blokken introduceren een nieuwe hoogte in het gebied, die de verbinding zoekt met de grotere blokken aan de Heer Bokelweg en de hoogbouw van het Pompenburg. Zo vormen de blokken een intermediair tussen de schaal van de stadswijken Oude Noorden/Agniesebuurt en de hoogbouw van de binnenstad.

- **Het gebouw van 55 meter is 15 meter hoger dan de andere hoge gebouwen in de omgeving. Die 15 meter gaat een groot verschil maken!**

Antwoord: Het hoogste punt van de nieuwbouw aan de Teilingerstraat zal tussen de 40 en 50 meter zijn. Andere hoogteaccenten in de omgeving, zoals het Zadkine college met circa 43 meter hoogte, liggen in dezelfde bandbreedte.

MAQUETTE

- **De maquette in de ZOHO-hub lijkt niet te kloppen met de laatste presentatie op de bijeenkomst van 11 oktober.**

Antwoord: Dat klopt zeker. De maquette is inmiddels 3,5 jaar oud en is daarom op punten gewijzigd. Op hoofdlijnen klopt de maquette wel, bijvoorbeeld ten aanzien van indicatieve bouwhoogtes, en deze zal gedurende de ontwikkeling fasegewijs verder worden aangepast.

BEZONNING & WIND

- **Kan er meer naar het midden van het perceel de hoogte in worden gebouwd in plaats van aan de randen? Dat hebben de omliggende gebouwen minder last van de afname van zonlicht.**

Antwoord: De woonblokken van de STAD laag van ZOHO verspringen onderling zodat sommige meer aan de binnenzijde van het plan liggen en andere meer aan de buitenzijde. Dit is een stedenbouwkundige afweging: Op deze manier realiseren we ook een kwalitatief buurtplein in ZOHO waar ruimte is voor licht en bezonning.

- **Zijn de zon- en windmetingen op verschillende momenten in het jaar gedaan? Het kan namelijk veel uitmaken als de metingen in de zomer of winter zijn gemaakt door de stand van de zon.**

Antwoord: In de huidige bezonningsrapportage is gerekend met 21 september, zoals de gemeente voorschrijft. In de definitieve rapportage zullen we ook 21 december en 21 juni meenemen. Dan hebben we ook de winter en zomer in beeld. Zodra de rapportage klaar is publiceren we het op de website Ziejeinzoho.nl

- **Er zijn zorgen over bezonning met name vanuit bewoners uit de Teilingerstraat en Almondestraat.**

Antwoord: De geplande hoogbouw heeft gevolgen voor de bezonning in de Teilingerstraat en Almondestraat. Volgens het Rotterdams bezonningsbeleid dienen de woningen in de nieuwe situatie (na realisatie van de bouwplannen) te voldoen aan een grenswaarde van twee uur zon per dag, gemeten op 21 september. Op de Almondestraat zien we vijf woningen die onder deze grenswaarde duiken. De gemeente heeft ondertussen besloten om hier af te wijken van de grenswaarde.

- **Wordt deze PowerPoint (presentatie) gedeeld met ons? Ik heb namelijk de behoefte om de zon- en windanalyse even rustig te kunnen bekijken zodat ik weet wat precies de effecten zijn voor mijn huis.**

Antwoord: Ja de presentatie staat op de website van ZOHO. Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

DAKLANDSCHAP

- **Hoe wordt er voor gezorgd dat er geen overlast ontstaat op het daklandschap, als dit een semipubliek terrein wordt?**

Antwoord: Beheer is een belangrijk thema dat nog verder uitgewerkt dient te worden in het vervolg van de ontwikkeling van ZOHO. Dat doen we in samenspraak met het ZOHO Beraad. We hebben op andere plekken in Rotterdam de nodige ervaring met het beheer van semipublieke daktuinen opgedaan, die we meenemen bij de uitwerking van ZOHO. Overigens geldt dit niet alleen voor het daklandschap, maar ook voor het overdekte sportveld.

- **Hoe wordt de toegankelijkheid en het beheer van het daklandschap geregeld?**

Antwoord: Het daklandschap is primair bereikbaar via een grote tribune vanaf het Zomerhofplein. Daarnaast wordt onderzocht of er nog een ontsluiting mogelijk is vanuit de Teilingerstraat en vanaf het park op de Hofbogen. Ook is er een publieke lift vanuit de collectieve woonkamer en is het daklandschap bereikbaar vanuit alle woonblokken die hieraan grenzen. Het daklandschap zien we nu als een groen dak dat overdag opengesteld is voor het publiek en 's avond wordt afgesloten via ontworpen hekwerken, zoals het park op de Hofbogen. Maar dit dient nog verder uitgewerkt te worden (zie ook de vorige vraag).

HORECA

- **Er is nu best veel overlast van de horecazaken, wordt er rekening mee gehouden dat er niet nog meer bedrijvigheid komt dat veel overlast veroorzaakt? Er is wel een verschil tussen een horecazaak die tot 1 uur 's nachts open is of een koffietentje die tot 4 uur 's middags open is.**

Antwoord: In ZOHO wordt horeca toegelaten tot maximaal categorie 2, met een openstelling tot 1.00 uur in de nacht. Terrassen zullen in de basis tot maximaal 23.00 uur gebruikt mogen worden, al heeft de ondernemer de mogelijkheid hiervan af te wijken indien met onderzoek en berekening aangetoond wordt dat dat ruimtelijk goed inpasbaar is. Daarbij dient zowel rekening gehouden te worden met bestaande als nieuwe woningen. Overigens zijn in het bestemmingsplan van ZOHO vijf horecalocaties aangewezen, waarbij we denken aan een brede mix van gelegenheden variërend van koffiezaak, bistro, restaurant tot café.

PARKEREN

- **Hoeveel woningen komen er die gebruik gaan maken van de 120 bezoekers parkeerplekken?**

Antwoord: Het is nog niet bekend hoeveel abonnementen er zullen worden uitgegeven, maar er zullen circa 600 woningen in ZOHO worden gerealiseerd waarvan een deel aanspraak kan maken op de huur van een parkeerplaats. Met dubbelgebruik zullen ook de gebruikers van de commerciële functies in de garage kunnen parkeren. Maar niet iedereen kan een plek in de garage krijgen.

- **Blijven de huidige parkeervergunningen voor bewoners van omliggende wijken gewoon bestaan?**

Antwoord: In de basis blijft het parkeerbeleid hetzelfde en daar hebben wij als ontwikkelaar van ZOHO geen invloed op. Het is een gemeentelijke afweging.

Worden er aan de nieuwe bewoners ook parkeervergunningen afgegeven?

Antwoord: Bewoners en gebruikers van ZOHO krijgen geen parkeervergunning op straat. In ZOHO wordt eigen autobezit niet gestimuleerd. Er wordt ingezet op deelvervoer, fietsen en OV. We realiseren één centrale parkeervoorziening met minimaal 120 parkeerplaatsen voor alle bewoners en gebruikers van ZOHO, waar zich ook de mobiliteitshub bevindt.

- **Er is behoefte aan inzicht in beleidskaders en een verdere toelichting van parkeernorm.**

Antwoord: We voldoen in ZOHO aan het gemeentelijk parkeerbeleid, die terug te vinden is op de website van de gemeente Rotterdam. De toelichting op onze parkeernorm is later terug te vinden in de mobiliteitsrapportage bij het ontwerp-bestemmingsplan.

- **Het aantal parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners is te weinig. Dat betekent dat iedereen op onze plekken gaat parkeren.**

Antwoord: Onze ervaring bij andere nieuwbouwprojecten is dat mensen het accepteren dat bij centrumlocaties een auto en parkeerplaats niet meer vanzelfsprekend zijn. Parkeren op plekken in de omgeving is daarbij een zeer kostbare aangelegenheid omdat hier per uur betaald moet worden (er worden geen parkeervergunningen op straat uitgegeven).

PARTICIPATIE

- **We hebben niet echt kunnen participeren bij het ontwerp-bestemmingsplan.**

Antwoord: We hebben de bijeenkomst op 11 oktober ruim voor de ter inzage legging georganiseerd zodat we in de gelegenheid zijn om het concept-ontwerp-bestemmingsplan eventueel nog aan te passen aan tijdens de bijeenkomst gemaakt opmerkingen. Ook hebben we in de maanden daarvoor met diverse stakeholders gesproken, waaronder met de wijkraad en met de bewoners van de Teilingerstraat. Zo is op verzoek van deze bewoners de oorspronkelijk geplande ingang van de NAS aan de Teilingerstraat verplaatst naar de Vijverhofstraat. Ook voor het Masterplan, die als basis heeft gediend voor het bestemmingsplan, zijn diverse events georganiseerd.

- **Wordt er een verslag geschreven over deze avond? En wat de input van de bewoners was op deze avond?**

Antwoord: Ja. Op de website Ziejeinzoho.nl staat een kort verslag een link naar de gegeven presentatie en de meest gestelde vragen (met antwoorden).

- **We weten al 10 jaar dat hier herontwikkeling gaat plaatsvinden en er wordt de hele tijd genoemd dat er veel verschillende partijen hebben samengewerkt om dit te realiseren. De omwonenden zijn als enige groep overgeslagen. Wij worden alleen maar geïnformeerd in plaats van dat wij mee mogen denken.**

Antwoord: We betrekken op allerlei manieren de buurt bij ZOHO. Dat doen we met terugkerende evenementen en met het ZOHO Beraad. Het beraad komt vier keer per jaar bij elkaar en denkt mee over de ontwikkelingen in ZOHO.. Hierin zitten ook twee vertegenwoordigers van de Wijkraad en bewoners uit de Teilingerstraat. Zie ook 'Ruimtelijke procedures en formele en informele momenten van inspraak' onder het kopje 'Participatie' op de website Ziejeinzoho.nl

NAS (de Nico Adriaan Stichting)

- **Is de ingang van de NAS nog steeds ontsloten vanaf de Teilingerstraat?**

Antwoord: De ingang van de NAS is ten opzichte van een eerder ontwerp, terug verplaatst naar de Vijverhofstraat. Dit zal ook meegenomen worden in het definitieve verslag van het laatste ZOHO Beraad en is terug te zien in de presentatie van de bestemmingsplanavond.

PLANNING BOUWWERKZAAMHEDEN

- **Hoe ziet de planning van de nieuwbouw eruit?**

Antwoord: De fasering van de bouwwerkzaamheden in ZOHO hebben we in augustus van dit jaar gecommuniceerd en staat op de website Ziejeninzoho.nl. Het is echter een prognose op basis van de meest recente kennis en er kunnen daarom geen rechten aan ontleend worden.

TOEGANKELIJKHEID

- **Hoe kom je als mindervalide of persoon met kinderwagen op het daklandschap?**

Antwoord: Er is een openbare lift vanuit de centrale woonkamer, speciaal ontworpen om op het hogere gedeelte van het daklandschap te komen. Verder zijn er in de appartementengebouwen meerdere liften om naar boven te gaan.

ZOHO CITIZENS

- **Er zijn bedrijven in ZOHO die graag terug willen komen na de verbouwing, wordt hier rekening mee gehouden?**

Antwoord: In het nieuwe ZOHO is plek voor maximaal 10.000m² werken, waar dat nu ruim 20.000m² is. Er is dus straks niet voldoende ruimte om alle bestaande huurders te herhuisvesten. Er is dan ook geen automatische terugkeerregeling. Wel is er een werkgroep vanuit het ZOHO Beraad gestart, met een vertegenwoordiging van ondernemers in ZOHO, die een voorstel uitwerkt voor de toewijzing (criteria) van de werkruimte, met name voor de 4.000 m² kantoor & ateliers die een gemaximeerde huurprijs hebben.

- **Waar gaan die tijdelijk heen als het gebouw verbouwd wordt? Komt er een opvanglocatie voor hen?**

Antwoord: In de ontwikkeling van ZOHO is door de fasering rekening gehouden dat er altijd plek is om te werken, zodat er altijd een mix van wonen en werken blijft. Bestaande panden zijn echter altijd gevuld met huurders waardoor er geen 'opvanglocatie' is waar vertrekkende huurders zich kunnen huisvesten. We hebben buiten ZOHO geen alternatieve locaties georganiseerd, waardoor het zo kan zijn dat vertrekkende huurders zich, al dan niet tijdelijk, op een andere plek in de stad moet huisvesten.