Informatieavond bestemmingsplan ZOHO

11-10-2022



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

AGENDA

- Stand van zaken proces
- Masterplan
- Toelichting bestemmingsplan
- Informatiemarkt

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

PROCES

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

DEC ‘18: UITSCHRIJVEN TENDER

- Maximaal metrage & maximale hoogte in heel ZOHO
- Gemengde buurt met minimaal 20% niet-wonen
- 50% van het wonen in betaalbare segment (30% sociaal & 20% middenhuur)
- 50% van het niet-woon programma heeft huurplafond

Gemeente Rotterdam

Havensteder
sterk in wonen

ZOHO citizens

ZOHO

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

JUL ’19:
LEYTEN/STEBRU
WINNAAR TENDER



ECHO

orange architects

MORE ARCHITECTURE

STUDIO NAUTA

architects
MOEDERSCHEIM MOONEN

hely

Bouwinvest

KICKSTAD

ZOHO

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

JUL ‘20: CONTRACTEN GESLOTEN





Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

OKT ‘21: MASTERPLAN VASTGESTELD DOOR B&W

ECHO

STEBRU

Leyten

Masterplan ZOHO Rotterdam



ZO HO

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

VERVOLGSTAPPEN BESTEMMINGSPLAN

Informatieavond bestemmingsplan	11 oktober 2022
Afronden bestemmingsplan	eind oktober 2022
Voorbereiding ter inzage legging	november 2022
Vrijgave ter inzage legging door B&W	december 2022
Formele bestemmingsplanavond	dec 2022/jan 2023

ZO HO

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

RUIMTELIJKE PROCEDURES EN FORMELE EN INFORMELE MOMENTEN VAN INSPRAAK

1. TENDERFASE

- Publicatie tender ZOHO Rotterdam - december 2018
- Leyten/Stebru is voorlopige winnaar tender ZOHO - juli 2019

Vrijgeven plannen na afronding contractvorming - juni 2020

2. UITWERKING AANBIEDING LEYTEN/STEBRU TOT MASTERPLAN

- Toelichting op de plannen aan de omgeving: Zie je in ZOHO Wandeling - juli 2020
- Input masterplan ophalen: Zie je in ZOHO Zit-ting - november 2020
- Informatieavond met onder andere het masterplan - oktober 2021

Vaststelling masterplan ZOHO - oktober 2021

3A. INFORMELE PARTICIPATIE

ZOHO BERAAD

Vanaf Q1 2022 vindt elk kwartaal het ZOHO Beraad plaats. In het beraad wordt de voortgang van de ontwikkeling besproken met vertegenwoordigers van de grootste belanghebbenden in ZOHO: de gemeente, Havensteder, ZOHO Citizens, Wijkraad, ondernemers, omwonenden en de ontwikkelcombinatie.

In het ZOHO beraad komen verschillende onderwerpen aan bod zoals:
- Aandachtspunten vanuit de omgeving/input ophalen voor het bestemmingsplan
- Tijdelijke invulling ZOHO
- Toewijzing van commerciële voorzieningen met huurplafond
- Fasering van de ontwikkeling
- Ruimte voor het experiment
- Presentaties van welstandsparagraaf en stand van zaken van de verschillende bouwplannen
- Voortgang van de formele participatie rondom bestemmingsplan, inrichtingsplan en omgevingsvergunningen

3B. FORMELE PARTICIPATIE

BESTEMMINGSPLAN

1. Terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan
   Q4 2022
2. Mogelijkheid tot indienen zienswijzen
   Q4 2022
3. Zienswijzen worden beantwoord en verwerkt in het bestemmingsplan
   Q1 2023
4. Vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad en publicatie van bestemmingsplan
   Q2 2023
5. Mogelijkheid tot beroep bij Raad van State

Onherroepelijk bestemmingsplan

UITWERKING BOUWPLANNEN

Voorafgaand aan de vergunningsaanvraag zal per bouwplan een toelichting op het ontwerp gegeven worden in het ZOHO beraad. Tijdens openbare participatiemomenten zal er een update van de bouwplannen te zien zijn.

1. Afgeven omgevingsvergunning per bouwplan
2. Mogelijkheid tot indienen bezwaar op omgevingsvergunning
3. Besluit op bezwaar
4. Mogelijkheid tot beroep bij de Rechtbank en eventueel hoger beroep bij Raad van State*

* Dit geldt alleen voor bouwplannen waarbij de vergunning niet gecoördineerd wordt met het bestemmingsplan. Bij bouwplannen waarvan dat wel het geval is, wordt de procedure van het bestemmingsplan gevolgd (direct een mogelijkheid tot beroep bij de Raad van State)

Onherroepelijke bouwvergunning per bouwplan

INRICHTINGSPLANNEN

1. 1. PVE Almondestraat opstellen
   Q2 2022
2. Participatie op PvE Almondestraat
   Q3 2022
3. VO Almondestraat opstellen
   Q4 2022
4. DO Almondestraat opstellen
   Q1 2023

Vaststelling inrichtingsplan Almondestraat Q2 2023

PVE, VO en DO ZOHO opstellen
Vanaf Q2 2023

Vaststelling inrichtingsplan ZOHO - 2024

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

MASTERPLAN

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

ECHO
urban design

ORANGE
architects

MORE
architecture

MoederscheimMoonen
architecture

Studio
NAUTA



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



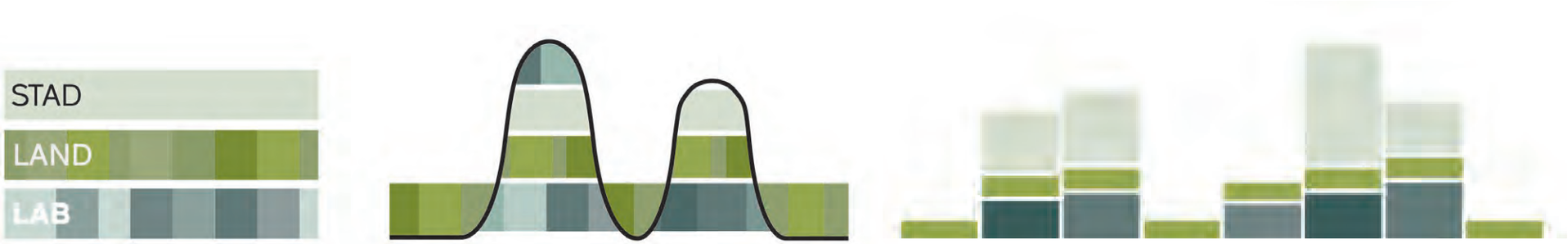
Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



Hofbogen



ZOHO





Noordsingel

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



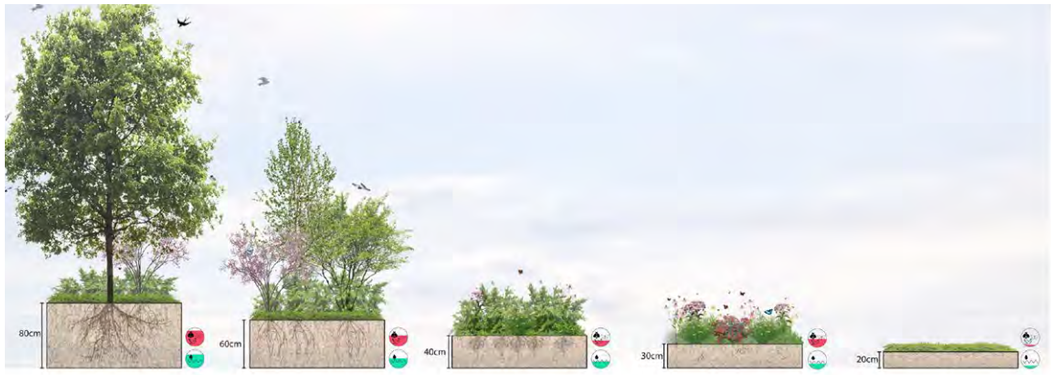
Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



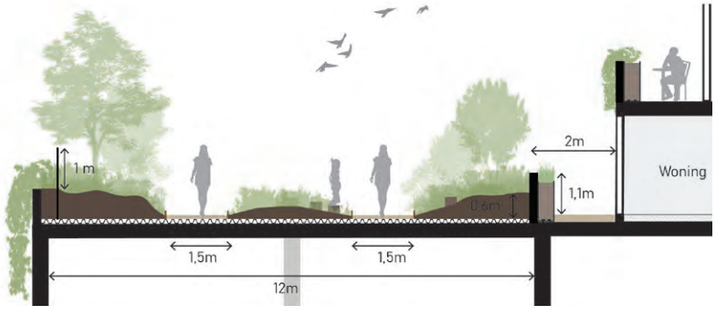
Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

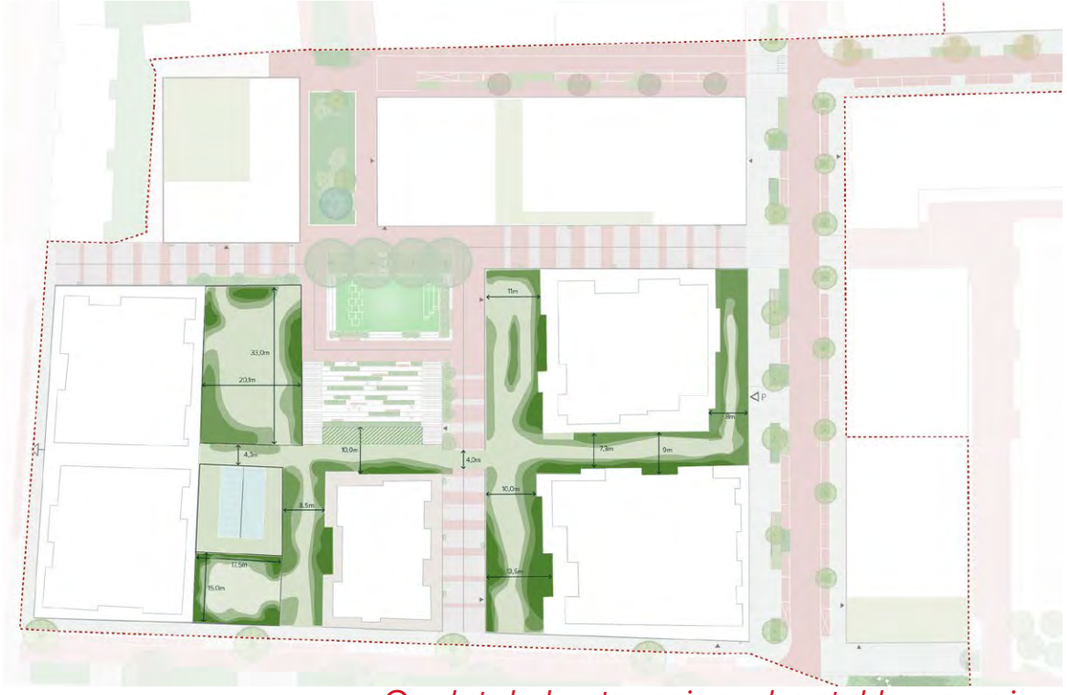


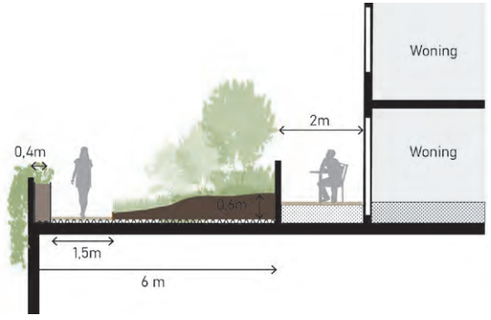
Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

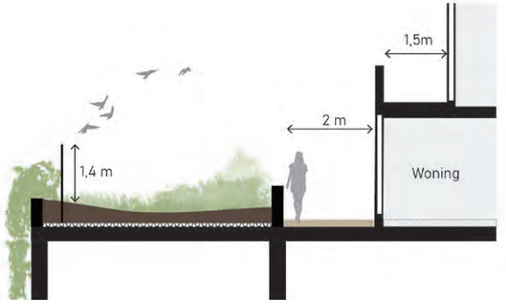


Boomkluit	3000 kg/m2	Heesterkluit	100 kg/m2	Struiken	25 kg/m2	Beplanting	15 kg/m2	Gazon/Sedum	10 kg/m2
Drainagemat	2 kg/m2	Drainagemat	2 kg/m2	Drainagemat	2 kg/m2	Drainagemat	2 kg/m2	Drainagemat	2 kg/m2
Grondmedium	1200 kg/m2	Grondmedium	900kg/m2	Grondmedium	600 kg/m2	Grondmedium	450kg/m2	Grondmedium	300kg/m2

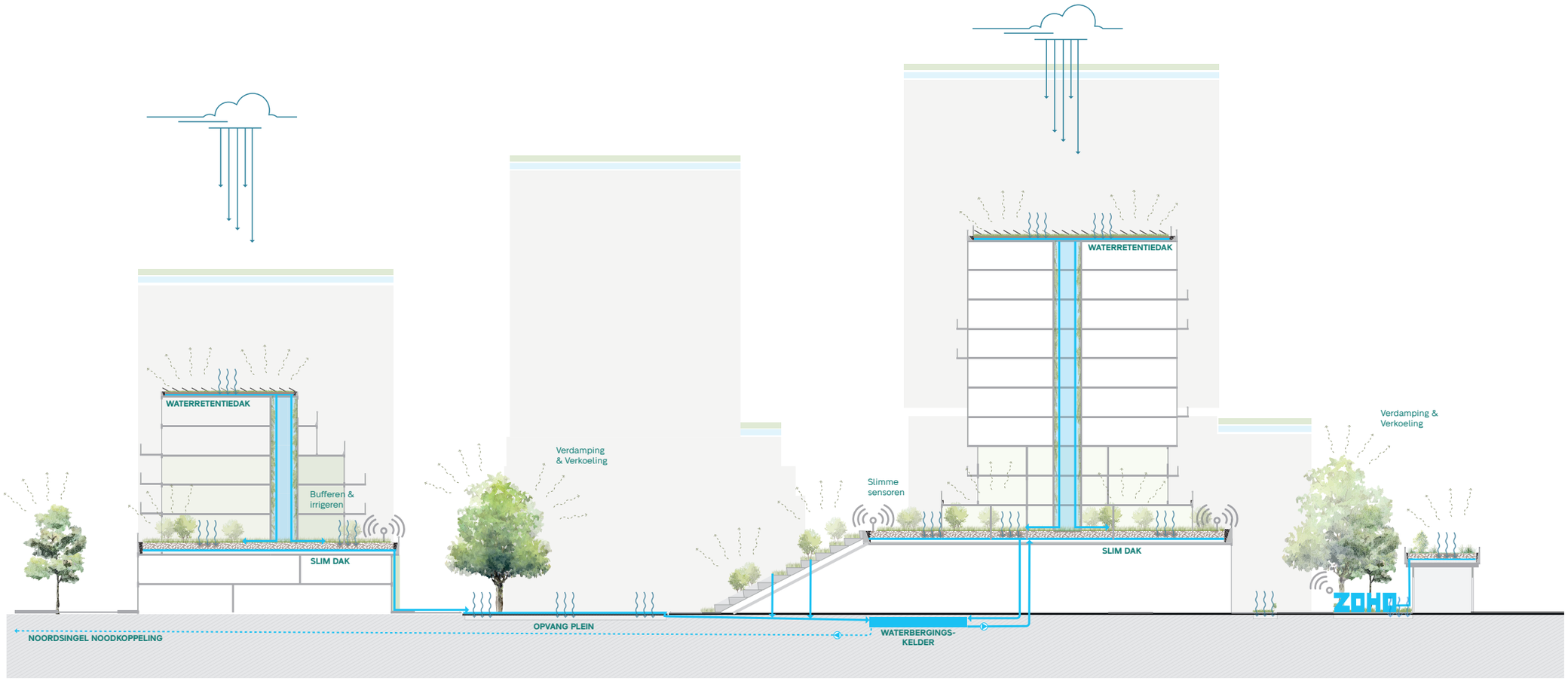








Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



46



47



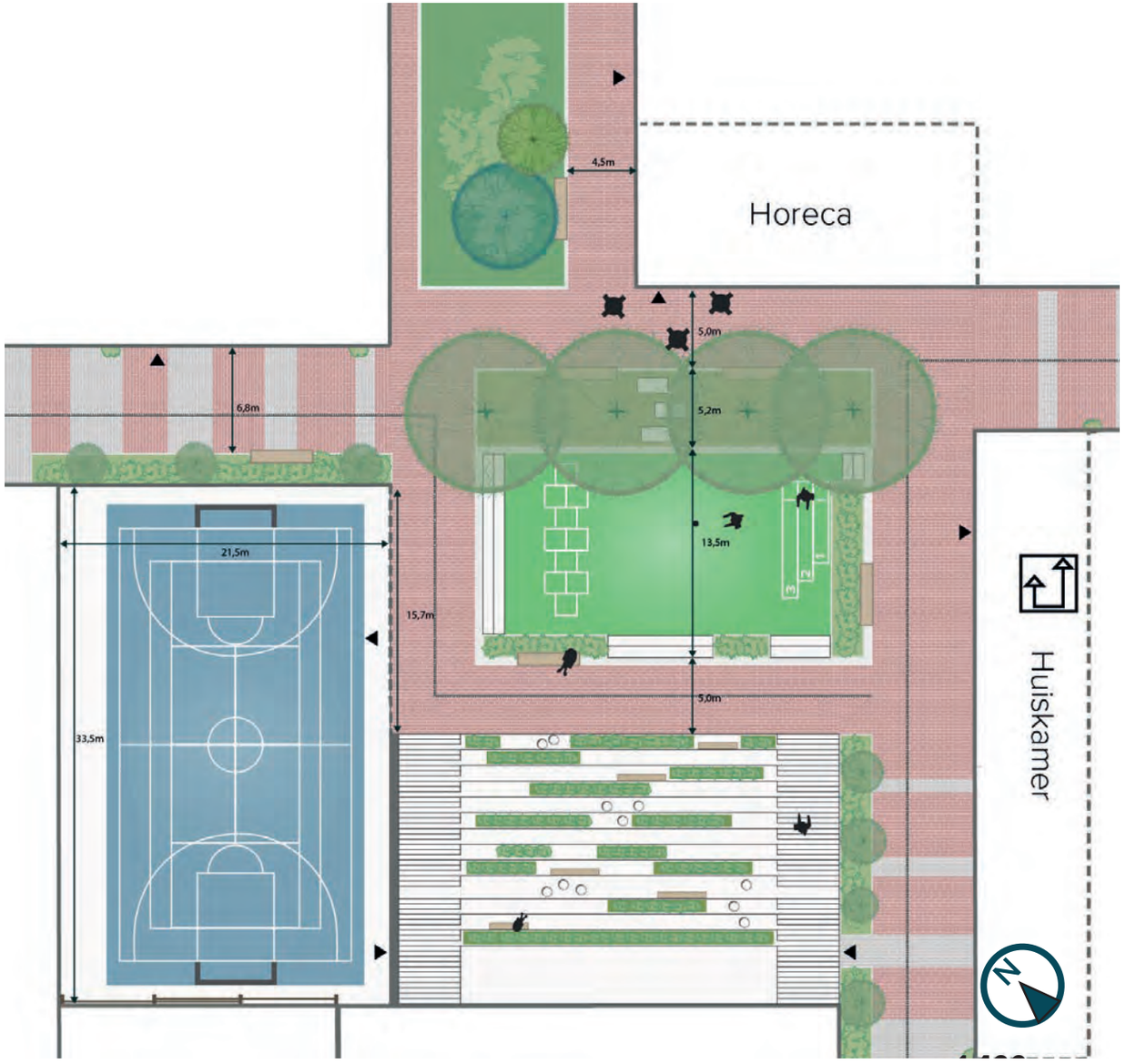
45



49



48



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



26



27



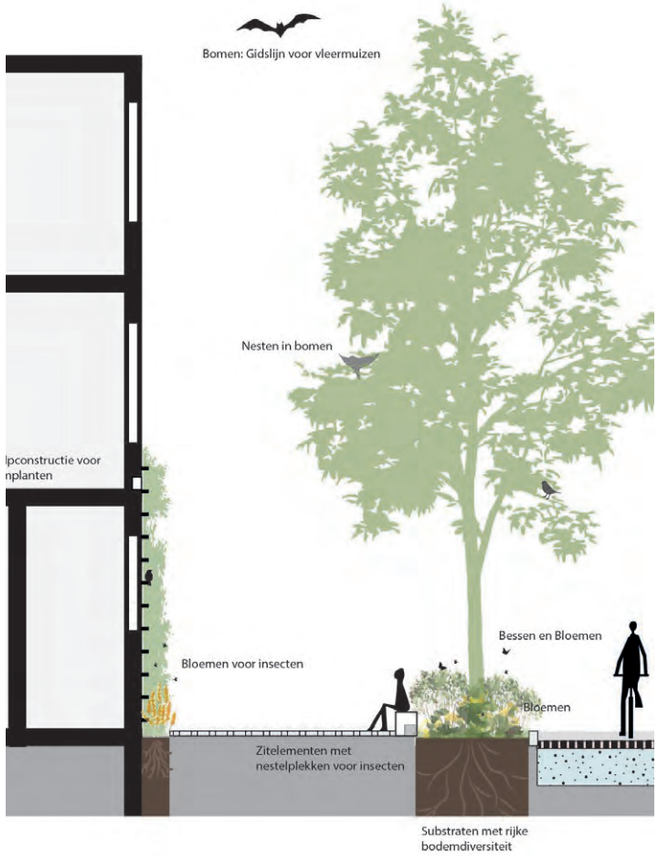
23

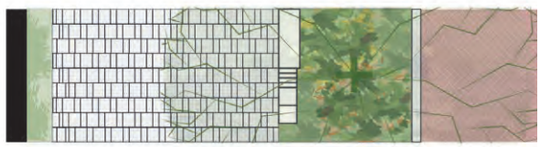


24

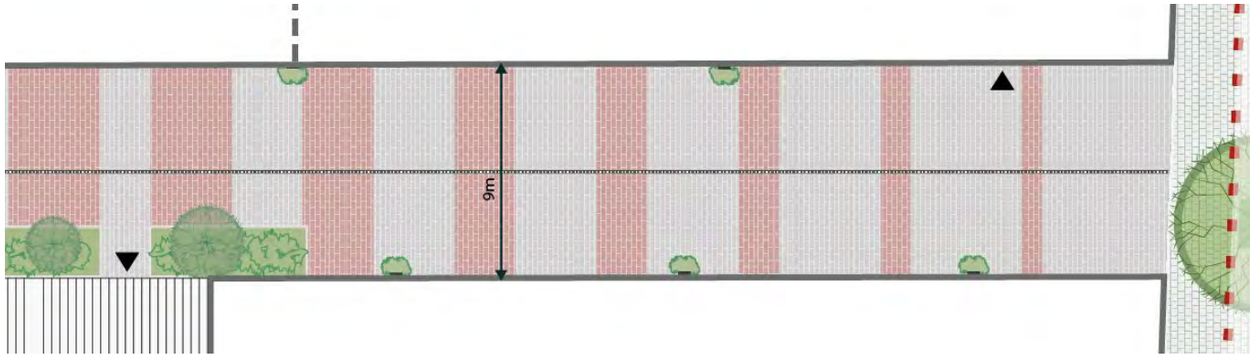


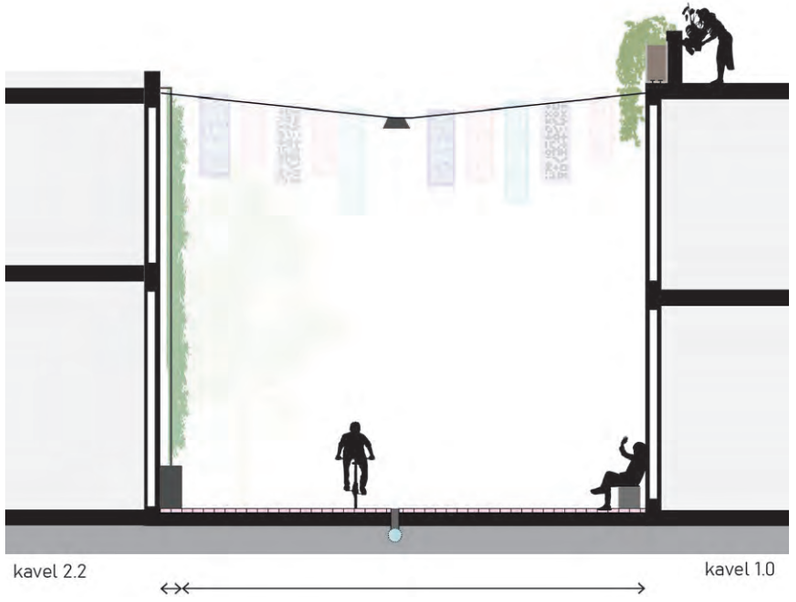
25





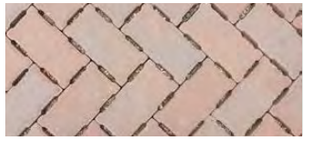
Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.















Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.





Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



1 Sporthal
2 NAS
3 ZOHO huiskamer
4 Horeca
5 Horeca
6 Mooie Boules
7 MONO
8 Horeca
9 Buurtsuper
10 Makersruimte
11 Dienstverlening
12 Parkeren
13 Kantoor

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

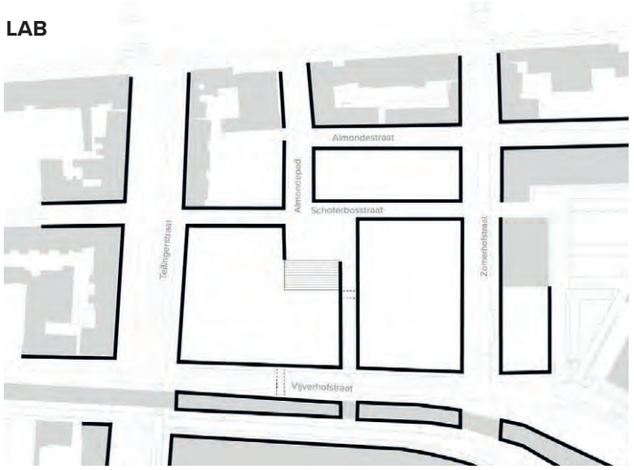


Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

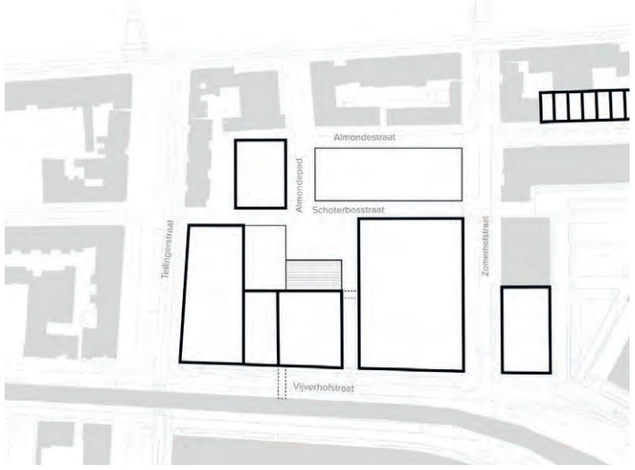


Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

LAB

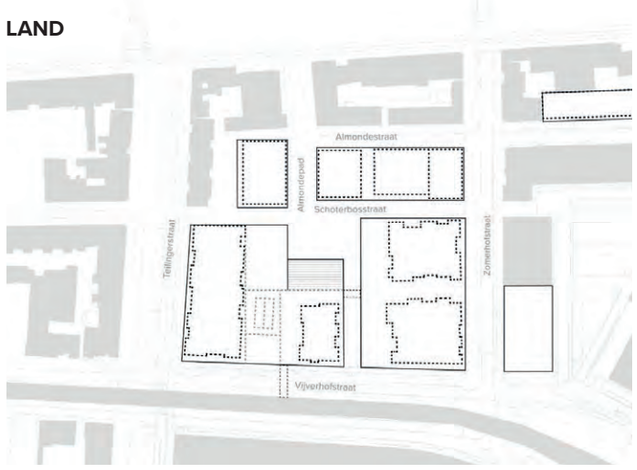


- Huidige rooilijnen worden grotendeeld gevolgd om een helder straten patroon te maken.

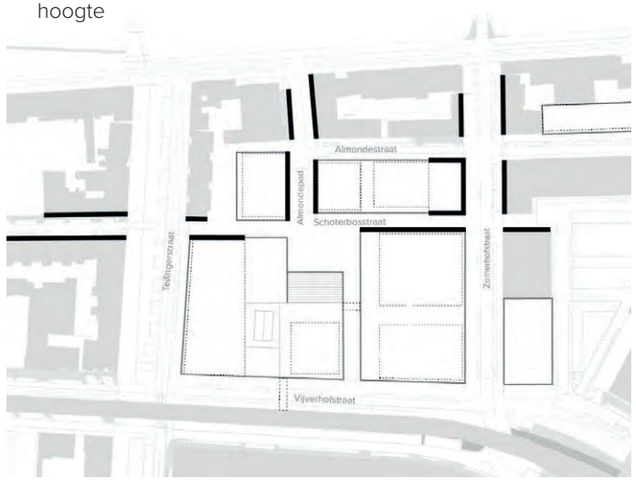


- Huidige kavels worden zoveel mogelijk gevolgd.

LAND

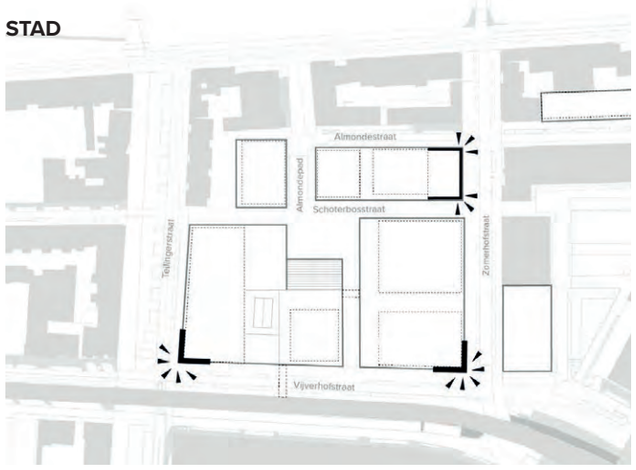


- De bebouwing van de LAND laag ligt altijd minimaal 1,5 m achter de rooilijn
- De sculpturale LAND laag (kavels 1.0, 2.1 en 2.2) zijn 2-4 verdiepingen hoog
- LAND lagen op naastgelegen kavels zijn nooit van dezelfde hoogte

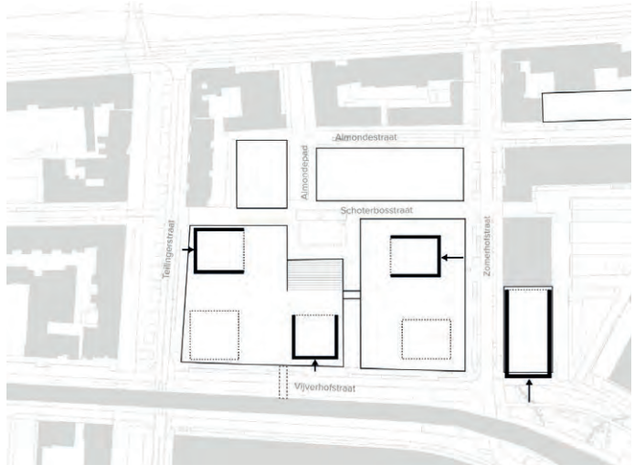


- LAND laag sluit wel aan op de rooilijnen van aanpalende straten uit de Agniesebuurt om zo straatwanden meer continu te maken.

STAD



- Accenten naar hoeken om zo meer open ruimte en een goede aansluiting te creëren richting Agniesebuurt.
- Hoogste accent op hoek kavel 1.0
- Wisselende hoogtes



- Stadsblokken tussen accenten liggen terug met wisselende afstanden.

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

ECHO
urban design

ORANGE
architects

MORE
architecture

MoederscheimMoonen
architecture

Studio NAUTA

BESTEMMINGSPLAN

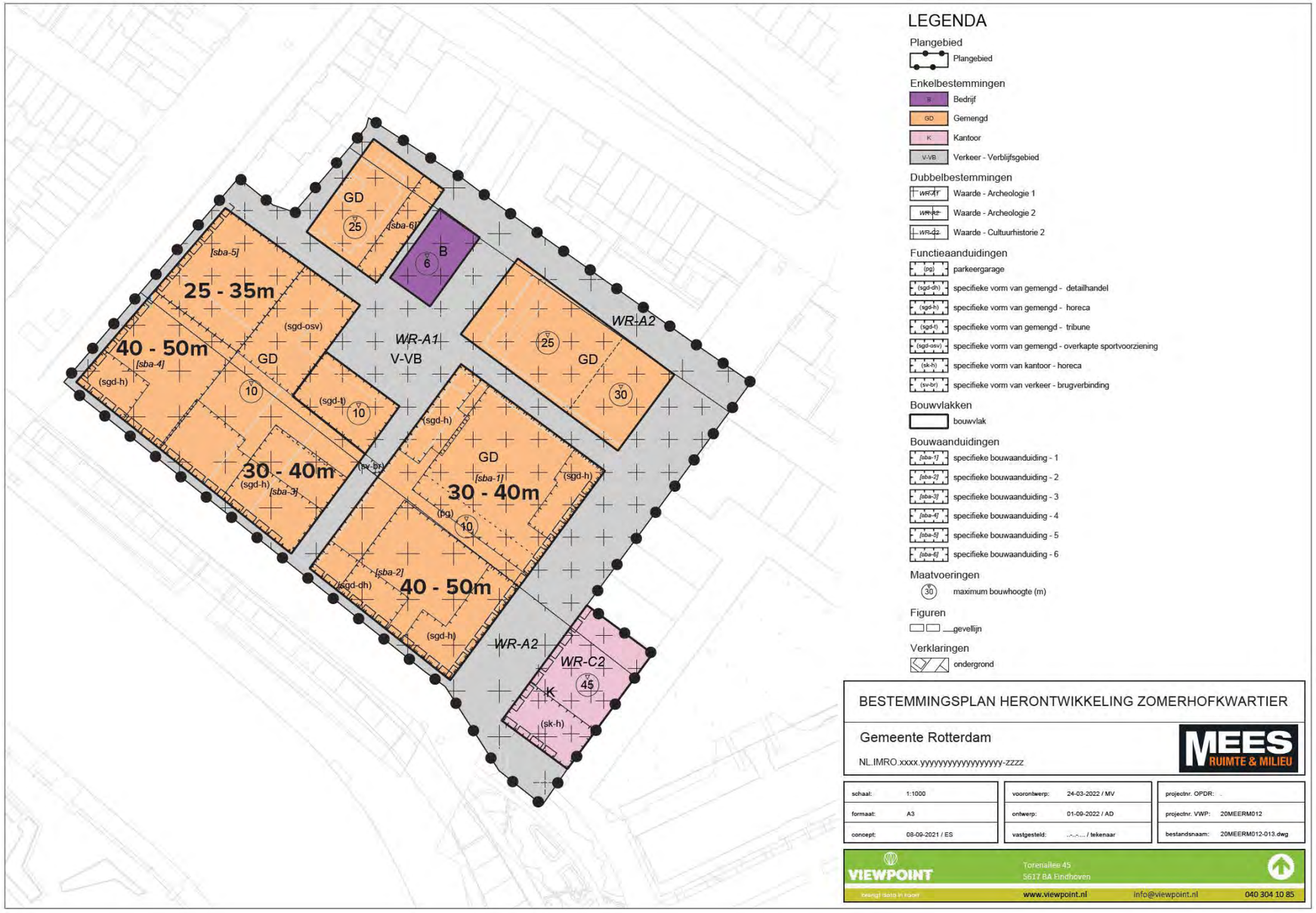
Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

ONDERDELEN

- Verbeelding (plankaart)
- Regels
- Toelichting

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

VERBEELDING



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

BELANGRIJKSTE REGELS

- ZOHO wordt grotendeels aangeduid als gemengd gebied, behoudens kantoordeel
- Woonblokken hebben een maximale hoogte en soms ook minimale hoogte
- Minimale afstanden tussen de verschillende bouwplannen zijn aangeduid
- Bedrijven tot maximaal categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten
- Bij het toepassen van terrassen is een akoestisch onderzoek verplicht, rekening houdend met bestaande en nieuwe woningen
- Het Gele gebouw wordt aangemerkt als beeldbepalend/cultuurhistorisch waardevol

ZO HO

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

PROGRAMMA

Woningen:

a. maximum van 600 woningen
b. maximaal oppervlakte van 54.140 m2 BVO
c. minimaal 30% 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 395 m2 BVO*
c. ondergeschikte detailhandel (op begane grond)*
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

ZO HO

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

INVULLING PLINTPROGRAMMA



1 Sporthal
2 NAS
3 ZOHO huiskamer
4 Horeca
5 Horeca
6 Mooie Boules
7 MONO
8 Horeca
9 Buurtsuper
10 Makersruimte
11 Dienstverlening
12 Parkeren
13 Kantoor

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

TOELICHTING

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

DE TOELICHTING:

- Vormt de goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan
- Gaat in op het doel en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, op het relevante beleid en bevat een uitleg van de regels
- Geeft een beschrijving van de onderzoeken van relevante omgevingsaspecten

ZO HO

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

UITGEVOERDE ONDERZOEKEN

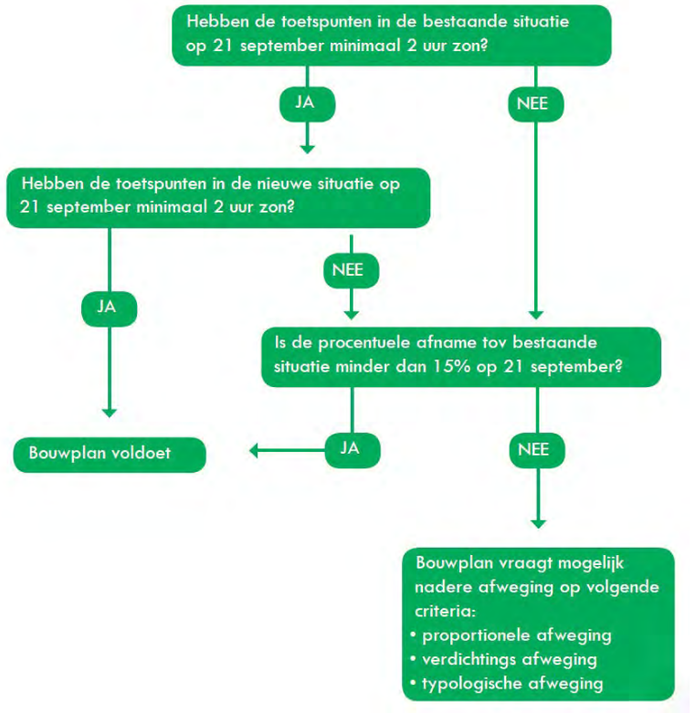
- Bezonningsonderzoek
- Windhinderonderzoek
- Verkeersonderzoek
- Akoestisch onderzoek weg- en verkeer
- Overig akoestisch onderzoek (o.a. horeca, sportvoorziening)
- Bodemonderzoek
- Ecologisch onderzoek
- Stikstofdepositieonderzoek
- Archeologisch bureauonderzoek
- Marktruimteverkenning gemakswinkel

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

BEZONNING

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

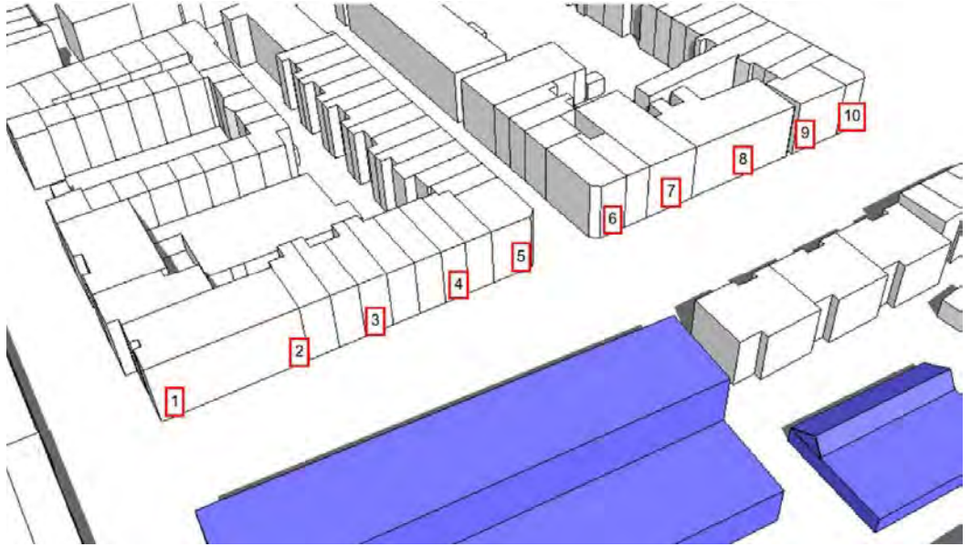
ROTTERDAMS BELEID





Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

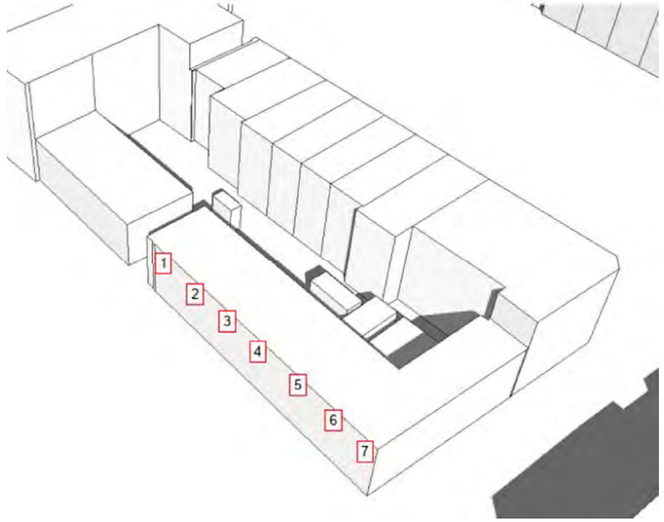
TEILINGERSTRAAT ONEVEN



Datum	21 september	
Situatie	aantal bezonningsuren huidige situatie	aantal bezonningsuren met plan ZOHO
Meetpunt 1	5 uur	4 uur; 15 minuten
Meetpunt 2	5 uur	2 uur; 15 minuten
Meetpunt 3	5 uur	2 uur
Meetpunt 4	5 uur; 30 minuten	2 uur; 15 minuten
Meetpunt 5	6 uur; 30 minuten	2 uur
Meetpunt 6	6 uur	3 uur; 45 minuten
Meetpunt 7	6 uur	4 uur; 45 minuten
Meetpunt 8	6 uur	5 uur; 45 minuten
Meetpunt 9	5 uur; 30 minuten	5 uur; 45 minuten
Meetpunt 10	7 uur; 30 minuten	7 uur; 15 minuten

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

ALMONDESTRAAT



Datum	21 september	
Situatie	aantal bezonningsuren huidige situatie	aantal bezonningsuren met plan ZOHO
Meetpunt 1	8 uur	45 minuten
Meetpunt 2	8 uur	1 uur
Meetpunt 3	8 uur; 30 minuten	1 uur; 15 minuten
Meetpunt 4	8 uur; 30 minuten	1 uur; 15 minuten
Meetpunt 5	8 uur; 30 minuten	1 uur; 45 minuten
Meetpunt 6	8 uur; 30 minuten	2 uur; 45 minuten
Meetpunt 7	8 uur; 30 minuten	4 uur; 15 minuten

ZO HO

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

AFWEGINGSKADER

- Proportionele afweging (bijv. woningaantallen)
- Verdichtingsafwegingen (bijv. locatiekenmerken)
- Typologische afweging (type wijk/stadswijk)

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

WIND

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

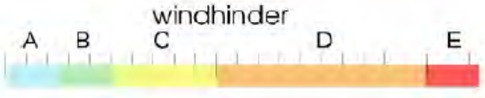
WINDHINDER



Huidig

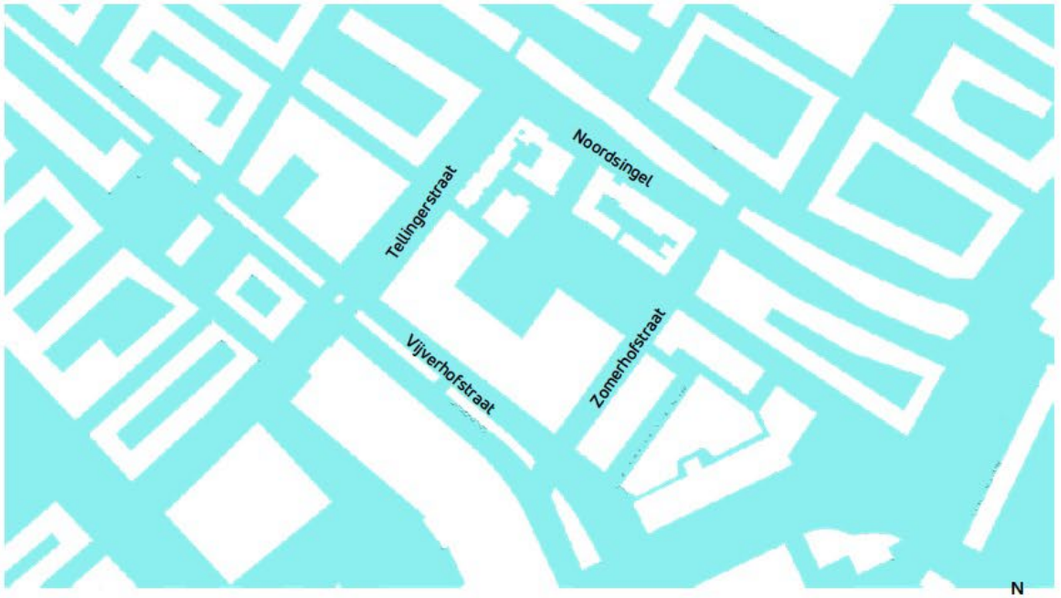


Toekomstig

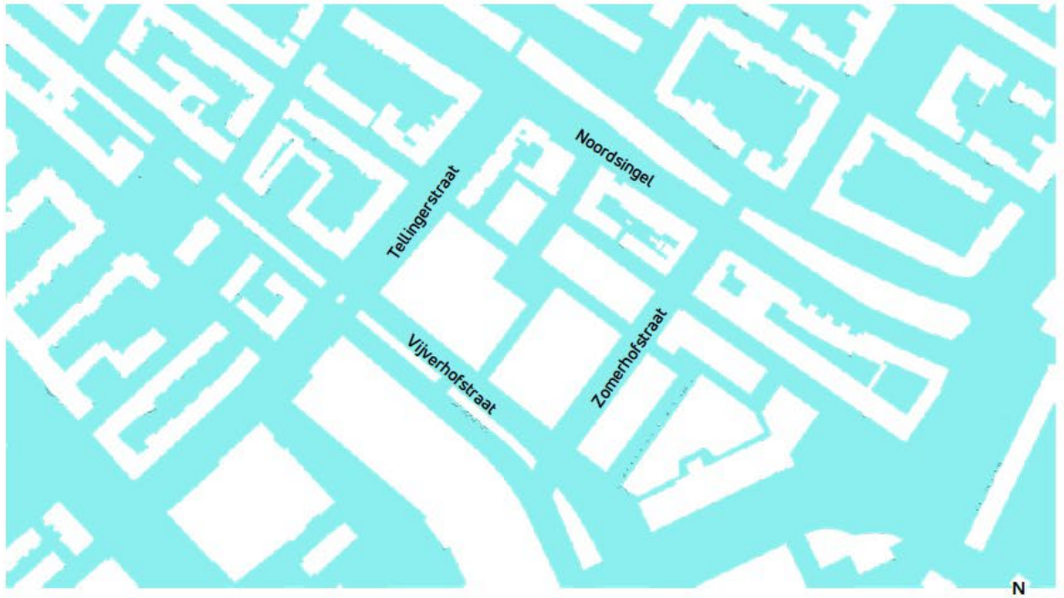


Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

WINDGEVAAR



Huidig



Toekomstig



Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

WINDCOMFORT

Huidig



Toekomstig



Doorlopen | Slenteren | Lang zitten

Goed | Matig | Slecht

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

PARKEREN

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.

HOOFDPUNTEN PARKEREN

- We realiseren één centrale parkeervoorziening met minimaal 120 pp voor alle bewoners en gebruikers van ZOHO, waar zich ook de mobiliteitshub bevindt
- In ZOHO wordt eigen autobezit niet gestimuleerd, maar er wordt ingezet op deelvervoer, fietsen en OV
- Bewoners & gebruikers van ZOHO krijgen geen parkeervergunning op straat
- Parkeerplaatsen op straat zijn bestemd voor bezoekersparkeren

ZO HO

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.



ziejeinZOHO.nl

Omdat de bestemmingsplanstukken nog in concept zijn, kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend.