

ECHO

STEBRU

Leyten

Masterplan ZOHO Rotterdam



ZOHO.



Een nieuw hoofdstuk in de rijke geschiedenis van ZOHO

ZOHO staat aan de vooravond van een nieuwe transformatiefase. Een fase, die volgt op eerdere ingrijpende transformaties in de geschiedenis van het Zomerhofkwartier: van kleinschalige stadswijk voor het bombardement naar bedrijfs- en kantoorgebied tijdens de wederopbouw, tot creatieve broedplaats door een alternatief gebruik van dezelfde bebouwing: dit is ZOHO.

Deze nieuwe fase in het bestaan van ZOHO werd in 2019 ingeluid door het uitschrijven van de tender door de gemeente Rotterdam, Havensteder en de ZOHOcitizens. Een bijzondere samenwerking tussen drie partijen, met ieder een sterk eigen belang in de herontwikkeling van ZOHO: de ambitie van de gemeente om de woningbouwopgave binnenstedelijk op te vangen, de focus van corporatie Havensteder op de centrale taakstelling van sociale woningbouw en de ZOHOcitizens als huidige gebruikers van het gebied. In de Nota van Uitgangspunten is de gezamenlijke ambitie van de drie partijen beschreven: een gemengd stedelijke stadswijk die Rotterdam-Noord en de binnenstad met elkaar verbindt. De ontwikkelcombinatie Leyten/Stebru wist met haar plan het beste te reageren op de gestelde ambitie. Met het winnen van de tender is de ontwikkelcombinatie eigenaar geworden van het bestaande vastgoed in het plangebied en krijgt daarmee de verantwoordelijkheid om de komende tien jaar het dynamische ZOHO te gaan herontwikkelen.

Dit Masterplan is een verdere uitwerking van ons winnende plan en is tot stand gekomen door een verdere verdiepingsslag op basis van voortschrijdend inzicht en nadere afstemming met Gemeente en Havensteder. In dit Masterplan lichten wij de kaders van ons integrale plan toe en staan we stil bij de achtergrond van het gebied, de uitgangspunten van ontwikkeling en onze visie op stedenbouw, openbare ruimte, klimaatadaptatie, mobiliteit, programma en de ontwikkelstrategie. Wij zijn trots op het document dat voor u ligt en staan in de startblokken om samen met gemeente, Havensteder en alle andere stakeholders in het Zomerhofkwartier aan de slag te gaan: zie je in ZOHO!



Inhoudsopgave

7	Hoofdstuk 1 Aanleiding.
15	Hoofdstuk 2 Ruimtelijk concept.
27	Hoofdstuk 3 Wederopbouw.
39	Hoofdstuk 4 Ontwerp maaiveld.
55	Hoofdstuk 5 Daklandschap.
65	Hoofdstuk 6 Natuurinclusiviteit.
71	Hoofdstuk 7 Klimaatadaptatie.
79	Hoofdstuk 8 Mobiliteit.
84	Hoofdstuk 9 Programma.
92	Hoofdstuk 10 Bouwenveloppen.
100	Hoofdstuk 11 Beeldkwaliteit.
113	Hoofdstuk 12 Ontwikkelstrategie.
121	Hoofdstuk 13 Participatie.
131	Bijlagen.



Hoofdstuk 1

Aanleiding.

De opgave

Het Zomerhofkwartier is een binnenstedelijk bedrijventerrein op de grens van de binnenstad en de Agniesebuurt. Sinds haar ontstaan heeft het gebied vele gezichten gehad. In de huidige identiteit is deze gelaagdheid goed terug te zien: het huidige karakter en de beleving zijn onlosmakelijk verbonden met het roerige verleden. Zo trokken in de jaren '90 trokken veel activiteiten weg, de bebouwing leeg achterlatend. Met een gezamenlijk initiatief in 2010 zetten Havensteder en de gemeente de eerste stappen om de toenemende leegstand en de verloederding van het gebied te stoppen. Door de bestaande bebouwing vrij te geven aan ondernemers en te verhuren tegen lagere tarieven is er een bijzondere dynamiek ontstaan. Creatieve ondernemers namen hun intrek en maakten het gebied 'eigen'. Zo ontstond er een aparte gemeenschap in een uniek stukje stad. Na tien jaar slow-urbanism is de tijd aangebroken voor een nieuwe fase. ZOHO moet herontwikkeld worden naar een gemengd stedelijke stadswijk die Rotterdam-Noord en de binnenstad met elkaar verbindt en de stad verrijkt. Het toevoegen van een nieuw, duurzaam en inclusief hoofdstuk aan de geschiedenis van het gebied is een opgave die de ontwikkelcombinatie met alle zorgvuldigheid oppakt. De combinatie van de typische wederopbouwarchitectuur en de vele creatieve bedrijfjes in het gebied geeft ZOHO de identiteit waar het om bekend staat. Het behoud van deze identiteit vormt de kern van de opgave voor de herontwikkeling van ZOHO.

Van ambities naar uitgangspunten

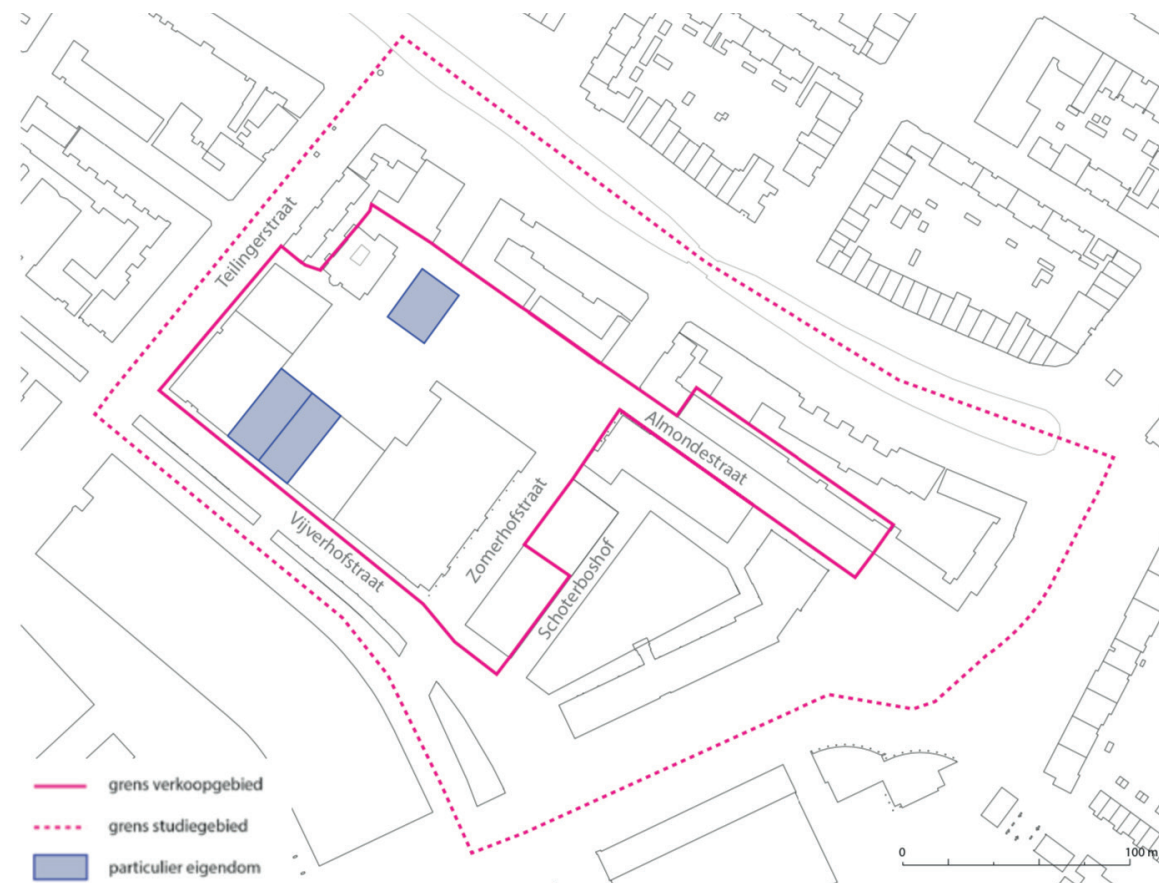
Zoals in het voorwoord al benoemd, is de wens om het Zomerhofkwartier te herontwikkelen ontstaan vanuit een bijzondere samenwerking tussen gemeente, Havensteder en de ZOHOcitizens, met ieder een sterk eigen belang in de herontwikkeling van ZOHO. Gezamenlijk hebben zij ambities geformuleerd en ten behoeve van de tender vastgelegd in een kaderstellende Nota van Uitgangspunten. In de volgende paragraaf staan wij kort stil bij deze ambities en randvoorwaarden.

Tender en Masterplan: een andere scope

Het plangebied van dit Masterplan wordt begrensd door de Vijverhofstraat, Teilingerstraat, Almondestraat en Zomerhofstraat. Dit zijn, dezelfde contouren zoals uitgevraagd bij de tender. Het verschil in scope zit in de het bestaande vastgoed binnen het plangebied. De tender had betrekking op het vastgoed in bezit van Havensteder en de gemeente. Er moest onafhankelijk van de overige particuliere bezittingen binnen het plangebied een plan gemaakt worden. Voor het Masterplan zijn de particuliere eigendommen wel meegenomen in de planvorming. Nog één perceel is niet in eigendom van de ontwikkelcombinatie. Hierover vinden momenteel gesprekken plaats met de eigenaar met als doelstelling deze integraal onderdeel te laten zijn van de gebiedsontwikkeling.



01



02

- 01 Horeca/showroom vestigt zich in oude bedrijfshallen
- 02 Scope masterplan

Nota van Uitgangspunten

De Nota van Uitgangspunten beschrijft de ambities en randvoorwaarden op het gebied van ruimte, programma en resilience voor de herontwikkeling van ZOHO. Omdat deze het vertrekpunt vormde om tot ons winnende plan te komen, hechten wij er belang aan de belangrijkste ambities uit de NvU te benoemen. In de rest van dit Masterplan document zullen wij verder toelichten hoe we de gestelde ambities en randvoorwaarden vormgeven in het ZOHO van de toekomst.

Ruimtelijk

In het Zomerhofkwartier draait het om verbondenheid, eigenheid en verblijfskwaliteit. Voor goede verbindingen is de aansluiting van ZOHO bij de bestaande doorgaande routes cruciaal. Het bewaren van de eigenheid die ZOHO kenmerkt vraagt om bewuste keuzes rond hergebruik en aandacht bij nieuwbouw voor de elementen die daaraan bijdragen, zoals de korrelgrootte, variatie in bouwhoogte en aantrekkelijke plinten. Om het verhaal van de geschiedenis van de plek aan een nieuwe generatie Rotterdamers door te kunnen vertellen, is ook hergebruik een belangrijk uitgangspunt bij de herontwikkeling. De hoge dichtheid die in ZOHO wordt gerealiseerd noopt tot het optimaal benutten van de ruimte ten behoeve van een aantrekkelijk verblijfsklimaat. Drie elementen dragen hier in belangrijke mate aan bij: groen, comfort en multifunctionele daken.

Programmatisch

Het huidige creatieve ondernemerschap wordt versterkt met woonprogramma. Het nieuwe programma omvat ruim 75.000m2 en is divers en gemengd: wonen, werken, horeca, detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en parkeren krijgen een plek in ZOHO. Het complete woonprogramma beslaat straks ongeveer 80 procent van het totaalprogramma, het niet-woonprogramma dus circa 20 procent.



03 In de Vijverhofstraat is steeds meer horeca geland dat stedelijke aantrekkingskracht heeft

04 Randvoorwaardenkaart uit de nota van uitgangspunten

03

Wonen

Het beoogde woonmilieu is dynamisch stedelijk. Jongeren, starters, settlers, gezinnen en ouderen moeten allemaal hun plek kunnen krijgen. Het woningbouwprogramma van ZOHO dient dan ook inclusief en divers te zijn. Van alle woningen zullen 175 woningen sociaal verhuurd worden door Havensteder. Daarnaast zal minimaal 20% van de woningen verhuurd worden in het middensegment en zullen er 24 zorgwoningen worden gerealiseerd ten behoeve van de Nico Adriaans Stichting.

Werken

De kleinschalige en creatieve bedrijvigheid van ondernemers in de zakelijke dienstverlening en makers in de creatieve industrie kenmerken het Zomerhofkwartier. De ambitie is om dit creatieve ondernemerschap en de 'couleur locale' in de toekomst te behouden. De helft van de te realiseren werk- en maakruimte zal gedurende 10 jaar 'sociaal' verhuurd worden met een gemaximeerde huurprijs. De bijzondere werkgebouw-typologieën die in de wederopbouw tot stand zijn gekomen, zijn geschikt om innovatieve werkvormen te integreren in het gebied.

Voorzieningen en mobiliteit

Behalve wonen en werken dragen ook horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke en/of zorgfuncties bij aan een gemengd en aantrekkelijk woon-werkgebied. Ook mobiliteit is een belangrijk aandachtsgebied. Dankzij de centrale ligging van het Zomerhofkwartier staat het autogebruik hier niet centraal: met de introductie van een 'flexibele' parkeernorm worden alternatieve denkp patronen ten aanzien van mobiliteit gestimuleerd.



04

Resilience

Het toekomstige Zomerhofkwartier dient in te spelen op de veranderingen waar we als maatschappij voor staan. Een integrale benadering van drie elementen - een evenwichtige samenleving, een klimaatbestendige leefomgeving en een succesvolle energietransitie – geeft ZOHO de veerkracht die het behoeft.

Evenwichtige samenleving

Het Zomerhofkwartier heeft een hechte 'community'; de sociale samenhang is groot en de gebruikers zijn betrokken bij elkaar en bij het gebied. Bewoners, ondernemers, publieke organisaties kunnen straks samen bijdragen aan 'hun' wijk en die vormgeven. Dat stimuleren staat centraal. Het betrekken van zowel de toekomstige gebruikers, als de huidige gebruikers van het gebied en de directe omgeving bij de plannen, is cruciaal. Ook dien er aandacht te zijn voor diversiteit in eigenaarschap én blijvende zeggenschap van gebruikers over hun leefomgeving. Als toegankelijke en aantrekkelijke plek voor wonen en werken door diverse groepen, dient ZOHO rond beide thema's alle gelegenheid te geven te starten en vervolgstappen te zetten. ZOHO is daarin ook adaptief van opzet: het moet in staat zijn mee te bewegen met kansen die zich voordoen.

Klimaatbestendige leefomgeving

Het Zomerhofkwartier wordt een klimaatbestendige stadswijk, die dankzij de opvang en berging van hemelwater die weerbaar is bij langdurige droogte en hitte en waar ecologische verbindingen voor plant en dier worden benut en ondersteund.

Succesvolle energietransitie

In het Zomerhofkwartier ligt de ambitie op bijna energieneutrale gebouwen (BENG), in combinatie met gebruik van het restwarmtenet.



05



06

05 De entree van ZOHO aan de Heer Bokelweg

06 Artist impression uit de tenderfase. Hoek Vijverhofstraat en Zomerhofstraat



07 Foto van de maquette uit de
tenderfase

Het winnende plan

De tender van het Zomerhofkwartier omvatte verschillende rondes en uiteindelijk werd de inzending van ontwikkelcombinatie Leyten/Stebru als beste beoordeeld. Hieronder beschrijven wij de belangrijkste hoofdonderdelen van dit winnende plan. Deze zullen in dit Masterplan document verder worden uitgewerkt.

1. De omgang met de bestaande identiteit

Het vasthouden van de identiteit en de energie die daaruit is ontstaan, is een belangrijk uitgangspunt en krijgt vorm door het behoud van bestaande korrelgroottes, structuren en beeldbepalende elementen. Zo ontstaat een duidelijk herkenbaar beeld: het is alsof het toegevoegde programma uit het bestaande ZOHO omhoog groeit. Bestaande beeldbepalende bebouwing blijft deels behouden en voor andere kenmerkende gebouwen worden met respect voor het oorspronkelijk ontwerp herontwikkeld. We bouwen voort op de gelaagdheid die ZOHO kenmerkt en introduceren een uniek ruimtelijk concept dat bestaat uit drie lagen. Iedere laag in ZOHO verwijst naar zowel gebruik, context als vormgeving. We identificeren:

1. De LAB laag: het maaiveld, een wereld van experiment, in zowel de 'makers' die zich er vestigen als in de bijzondere woningen of voorzieningen. De typologie en beeldkwaliteit van de wederopbouw zijn hierbij het uitgangspunt.
2. De LAND laag: het landschap van de Noordsingel, dat omhoogklimt, een plek om tot rust te komen in de stad. Wonen aan het landschap in een architectuur, die traditioneel baksteen en vergroening mengt.
3. De STAD laag: de vooruitwijzing naar de binnenstad met volledige focus op wonen in een eigentijds gebouw, dat in uitstraling contrasteert met de daaronder gelegen LAND laag.



08

2. Sociaal hart

ZOHO kent een stedelijke 'buitenkant' en een op de buurt gerichte 'binnenkant'. We creëren een sociaal hart door de introductie van een nieuw buurtplein met daaromheen verschillende buurtgerichte functies, zoals een buurthuiskamer, mobilityhub, tribune en een openbaar overdekt sportveld. Aangevuld met kleinschalige horeca wordt dit een bijzondere ontmoetingsplek in de luwte van de stad, die niet alleen van waarde is voor de toekomstige bewoners en gebruikers van ZOHO, maar ook voor de omliggende wijken.

Zo heeft het overdekte sportveld een wijkoverstijgende functie: ook de jongeren uit de Agniesebuurt zullen deze plek weten te vinden om een balletje te trappen. Door de inrichting van het plein, of beter gezegd, door deze juist niet volledig in te vullen, ontstaat de mogelijkheid om deze vrij te gebruiken. Soms zullen kinderen hier spelen, waarbij de ouders toekijken vanaf de rand met een kopje koffie van de horeca op de hoek. Op andere momenten kunnen ondernemers het plein gebruiken voor het organiseren van een expositie. Door de keuzevrijheid van het gebruik kan het plein door iedereen eigen worden gemaakt.



09

08 Artist impression uit de tenderfase. Hoek Teilingerstraat en Vijverhofstraat

09 Artist impression uit de tenderfase Zomerhofplein

3. Een klimaatadaptief daklandschap

Op de daken van de LAB laag introduceren wij een daklandschap, waardoor er een tweede maaiveld ontstaat. Eén, die intiemer is dan het openbare plein. Het functioneert als collectieve tuin voor de bewoners en gebruikers van ZOHO, waar buurtgenoten ook welkom zijn.

Die identiteit als tuin heeft een grote betekenis voor de manier waarop het daklandschap wordt vormgegeven. Zo speelt (de groeilaag voor) beplanting een belangrijk rol voor het aantrekken van bepaalde dieren. Door de aanliggende groenstructuren mee te laten wegen in de keuze, voegt ZOHO iets toe aan de bestaande ecologische structuur.

Het daklandschap heeft bovendien een sterke klimaatadaptieve functie. Regenwater wordt vastgehouden onder het daklandschap, dat van zichzelf al veel vocht nodig heeft. Vanuit de gedachte van een gesloten watersysteem, is er dus juist zelfs behoefte aan aanvullende berging, om in droge periodes te kunnen irrigeren. Het water op de daken hoeft niet te infiltreren of afgevoerd worden, omdat het verdampt via het daklandschap.



10 Artist impression
daklandschap

11 Voorbeeld van één van de
participatie evenementen uit
2020: de wandeling om het
project te introduceren bij
de buurt.

4. Participatie

Participatie is onmisbaar voor het proces van duurzame stadsontwikkeling en een belangrijke pijler van het winnende plan. Informeren, betrekken, feedback en suggesties ontvangen en verwerken.: inmiddels heeft die opzet in de praktijk al zijn beslag gekregen met verschillende activiteiten in 2020. Zo is het winnende plan getoetst bij de omgeving en zijn ideeën van betrokkenen meegenomen in de planontwikkeling - en dus ook in dit Masterplan. Deze werkwijze wordt gedurende de gehele ontwikkeling voortgezet, van bestemmingsplan en inrichtingsplannen tot de opening van de panden.

Naast informerende activiteiten krijgt participatie in ZOHO ook een formele invulling met het ZOHO beraad. Dit is een orgaan, waarbinnen de diverse stakeholders de ontwikkeling van ZOHO met elkaar zullen bespreken. De ambitie is om ook na de volledige ontwikkeling het ZOHO beraad in tact te houden, als een plek waar men alles wat leeft in de buurt en de wijk met elkaar kan bespreken. Aan het ZOHO beraad nemen in elk geval Havensteder, de gemeente Rotterdam en ontwikkelcombinatie Leyten/Stebru deel. Om de verbinding met de wijk te garanderen zal hieraan ook de wijkraad toegevoegd worden en verschillende collectieven uit in het plangebied.



Hoofdstuk 2

Ruimtelijk concept.

Het nieuwe ZOHO

De opgave van het Zomerhofkwartier is te lezen als een stapeling van zowel ruimtelijke als programmatische, resilience en identiteitsambities. Het ruimtelijk concept vertaalt deze ambities naar verschillende lagen, die gestapeld en met elkaar verweven worden. Immers, waar de druk op ruimte toeneemt, wordt de benadering van de gelaagde stad alleen maar relevanter. We benoemen drie gestapelde lagen: LAB – LAND – STAD, met elk een eigen ruimtelijke verschijning en programma. De eigen identiteit van het nieuwe ZOHO wordt gevormd door deze drie gestapelde en verweven lagen in al hun samenhang.

ZOHO past zich in en verbindt zich aan de omliggende bebouwing en wijken door een zorgvuldige gelaagdheid. Een gelaagdheid die voortkomt uit enerzijds de opgave, de wens om circa 600 woningen toe te voegen, en anderzijds de context: de identiteit van zijn omgeving, zoals die weerspiegeld wordt in stedelijke structuren, bebouwing en architectuur en de activiteiten die complementair zijn zowel in de gebouwen als in de buitenruimte. ZOHO trekt vanuit iedere context het Oude Noorden en de Agniesebuurt, de wederopbouw langs de Zomerhofstraat en Heer Bokelweg en de binnenstad iets het gebied binnen, om ze daar te laten versmelten in een uniek eigen ruimtelijk concept.

Stedelijke context

ZOHO ligt op een overgangsgebied in de stad, van de binnenstad naar 19e-eeuwse stadswijken. Het plangebied zelf is nu echter nog een rafelrand, door verschillende tijdsgewrichten ontstaan, en creëert een breuk in het stedelijk weefsel: de wederopbouw, als invulling van de leegte na het bombardement, lijkt abrupt in het plangebied beëindigd. De gaten die hierop overbleven, zijn tijdens

de stadsvernieuwing alsnog ingevuld. Daardoor staan achterkanten van bedrijfsgebouwen tegenover kleinschalige sociale woningbouw, wordt de openbare ruimte gedomineerd door verharding die ondersteunend was in de logistiek en ligt het Cruyff Court verscholen tussen de hallen.

Het nieuwe ZOHO moet de continuïteit in het stedelijk weefsel herstellen, rekening houdend met de sinds de wederopbouwperiode sterk veranderde context vanuit de binnenstad. De binnenstad verkleurt meer en meer naar een woongebied met ondersteunende voorzieningen, waarbij het stedelijk leven zich steeds meer buiten de woning afspeelt. Nieuwe ontwikkelingen, zoals het Pompenburg, kennen een hoge woningbouwdichtheid en actieve plinten met horeca. De voorbode van mix is ook al te zien in het Hofplein, de Hofbogen en de Vijverhofstraat. Tegelijkertijd is er in de 19e-eeuwse stadswijken al tijden een roep om meer kwalitatieve verblijfsruimte: de woningen staan er dicht op elkaar, straten zijn nauw, er is weinig groen en er zijn weinig speelplekken.

Bij de stedelijke inpassing dient zich ook een nieuwe opgave aan. De opgave om onze stad klaar te maken voor klimaatextremen leidt ertoe, dat we meer groen moeten toevoegen om opwarming tegen te gaan en ruimte te scheppen voor waterbuffering en infiltratie.

Door goed naar de context te kijken hebben we deze opgaven scherp gemaakt en ZOHO een structuur gegeven, die enerzijds zorgdraagt voor continuïteit in het stedelijk weefsel en anderzijds ook een grens van twee werelden markeert, de binnenstad en de stadswijken: hier brengen we stadsleven en buurtleven bij elkaar.



01

01 Vogelvlucht van een
mogelijke verbeelding van
het ruimtelijke concept in de
context

Continuïteit in het stedelijk weefsel

De morfologie van het Zomerhofkwartier wordt gedicteerd door het roerige verleden. Het bombardement op Rotterdam in de 2e wereldoorlog heeft de brandgrens (de rode lijn in de onderstaande afbeeldingen) gecreëerd tussen de fijnmazige stedenbouwkundige structuur van de Agniesebuurt en het huidige Zomerhofkwartier waarin allerlei kavelmaten en massa's voorkomen. Langs de Heer Bokelweg en de Schiekade voert de grootschaligheid van utiliteitsbouw de boventoon. De blokken van de wederopbouw kenmerken zich door een duidelijke voor- en achterkant. Daardoor ligt niet alleen het gehele ZOHO-gebied verscholen achter de grootschalige bebouwing van de Heer Bokelweg, maar ligt ook de binnenkant van ZOHO zelf verstopt achter gebouwen.

Met het toevoegen van een nieuwe doorbraak in de Vijverhofstraat en een alzijdige bebouwing maken we het hart van ZOHO toegankelijk en aantrekkelijk. Zo ontstaat een nieuw buurtplein.



02

- 02 Stedelijk weefsel ZOHO in de huidige situati. In het rood de brandgrens
- 03 Stedelijk weefsel ZOHO in de toekomst. In het rood de brandgrens



03

Versteving van het groen-blauw raamwerk

De oude Stadswijken hebben zich gevormd rondom het Singelplan van Rose. Binnen de buurten zelf is nauwelijks groen te ontwaren, een schril contrast met de Noordsingel als groene oase met een variëteit aan 19e-eeuwse bebouwing. Het bedrijventerrein van ZOHO kenmerkt zich vooral door een grote mate van verharding, waar alleen tussen de parkeerplaatsen bomen staan. De eerste stap naar het vergroenen van het gebied is gezet door de ZOHOcitizens, met hun initiatief parkeerruimte op te heffen ten behoeve van een regentuin. Een mooie impuls om de groene kwaliteit van de singels verder de wijk in te trekken en het begin van een verfijning van de van grootstedelijke singels naar een uitgebreid groen raamwerk met alle ruimte voor stadsecologie en klimaatadaptie. Het verwijderen van verharding ten behoeve van vergroening in de straten zetten we door. Daarnaast trekken we via het Almondepad het landschap naar binnen en breiden het met het vergroenen van de daken in het hart van ZOHO uit.



04



05

- 04 Groen-blauwe netwerk in de huidige situatie
- 05 Groen-blauwe netwerk in de toekomst

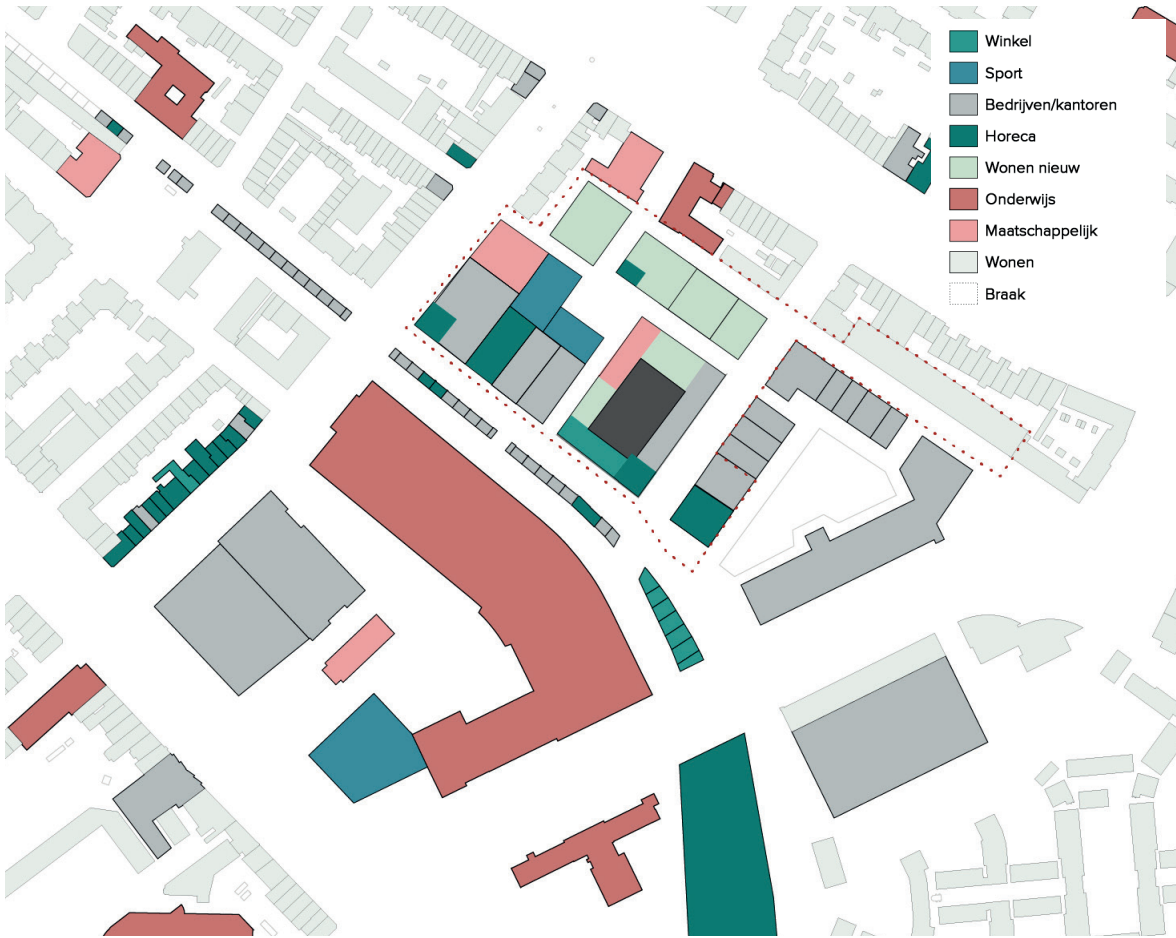
Een sociale functiemix

Het huidige ZOHO was grotendeels een monofunctioneel gebied, passend bij de wederopbouwgedachte van 'scheiding van functies': het bestaat geheel uit bedrijven. Wel is er, in een zoektocht naar meer speel- en sportplekken voor de Agniesebuurt, een Cruyff Court met wijkoverstijgende aantrekkingskracht geplaatst. De bottom-up periode van de ZOHOcitizens heeft, in combinatie met een uitdijende binnenstad, de eerste horecazaken naar het gebied getrokken. Het stedelijk leven verstomt er nog dikwijls, omdat woningen in het gebied ontbreken. Vooral de Schoterbosstraat en het Almondepad zijn nog steeds niemandsland in de stad.

In ZOHO speelt het stedelijk leven zich op straat af. Om dat te bereiken voegen we niet alleen wonen toe aan het programma: we mengen ook het wonen met andere functies op het maaiveld. Zo activeren we de straten gedurende de dag en op alle momenten van de week. We realiseren een grote verscheidenheid aan publieke voorzieningen om het leven te faciliteren, concentreren buurtfuncties rondom het nieuwe plein en geven het sportveld een bijzondere positie: sporten en bewegen stimuleren immers voor een belangrijk deel sociale ontmoetingen in de stad.



06



07

- 06 Functies ZOHO en omgeving in de huidige situatie
- 07 Indicatieve functies van ZOHO en omgeving in de toekomst

Ruimtelijke principes

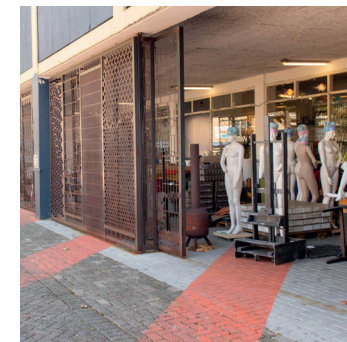
Slim stapelen

Inpassing in en versterking van het bestaand stedelijk weefsel op deze kleinschalige plek is alleen mogelijk als we onze drie ambities slim stapelen en aan elkaar verbinden. Daarom hebben we ze vertaald naar drie duidelijk te onderscheiden lagen. De LAB laag staat voor het behoud van de identiteit van de bestaande bebouwing en de viering van de diversiteit aan functies, de LAND laag voor groene kwaliteit en het unieke woonmilieu met een knipoog naar de Noordsingel. De STAD laag vertegenwoordigt de verdichting van het gebied door de toevoeging van een gevarieerd woningbouwprogramma.

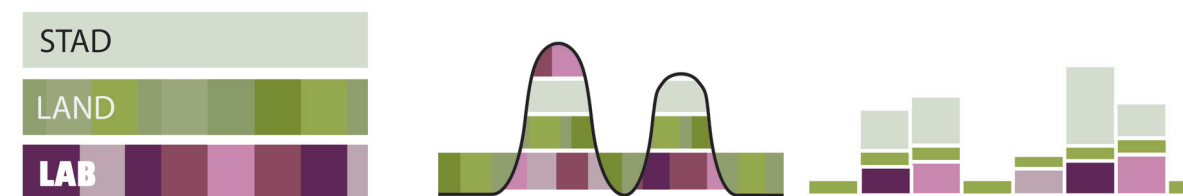
LAB

De LAB laag conformeert zich in korrel en programma aan de huidige identiteit: hier gaan werken, cultuur en horeca hand in hand en wordt wonen als nieuwe component toegevoegd. De bestaande rooijlijnen worden gerespecteerd. Nieuwe bebouwing zorgt voor continuïteit in het gebied en alzijdigheid van de bebouwing. Langs de Zomerhofstraat en de Vijverhofstraat manifesteert de LAB laag zich in stedelijke straten met brede stoepen waar auto's en fietsers welkom zijn. Hier vindt de stedelijke reuring plaats: grote korrel, rauwe structuren, open lobby's en entrees, werkplaatsen, horeca, vrije tijd en op de stad georiënteerde bedrijven. Hier presenteert ZOHO zich aan de stad en maakt het tegelijkertijd een welkom gebaar naar binnen toe.

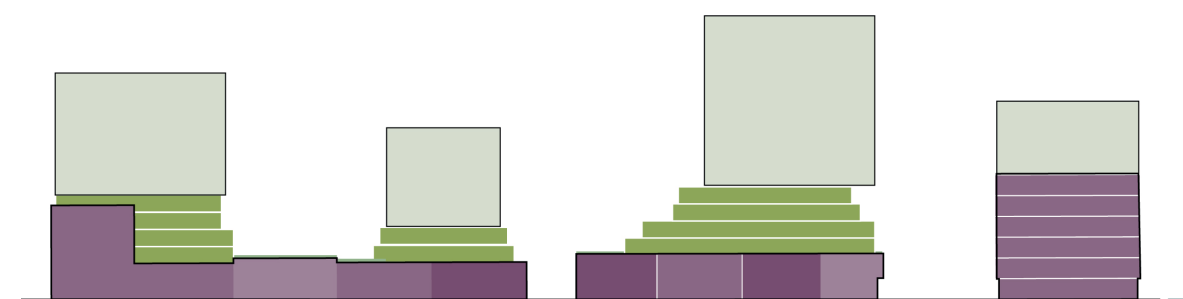
Aan de binnenzijde vertaalt de structuur en transparantie van de LAB laag zich juist als basis voor een hechte buurt. De LAB laag heeft alles in zich om met succes te dienen als overgangszone tussen privé en publiek: dankzij zowel de hoge plinten met grote werkdeuren als de plinten met terugliggende gevels, ontstaat er als vanzelf een prettige relatie tussen de straat en de bebouwing. De basis voor de reuring en ontmoeting in ZOHO wordt hier gelegd.



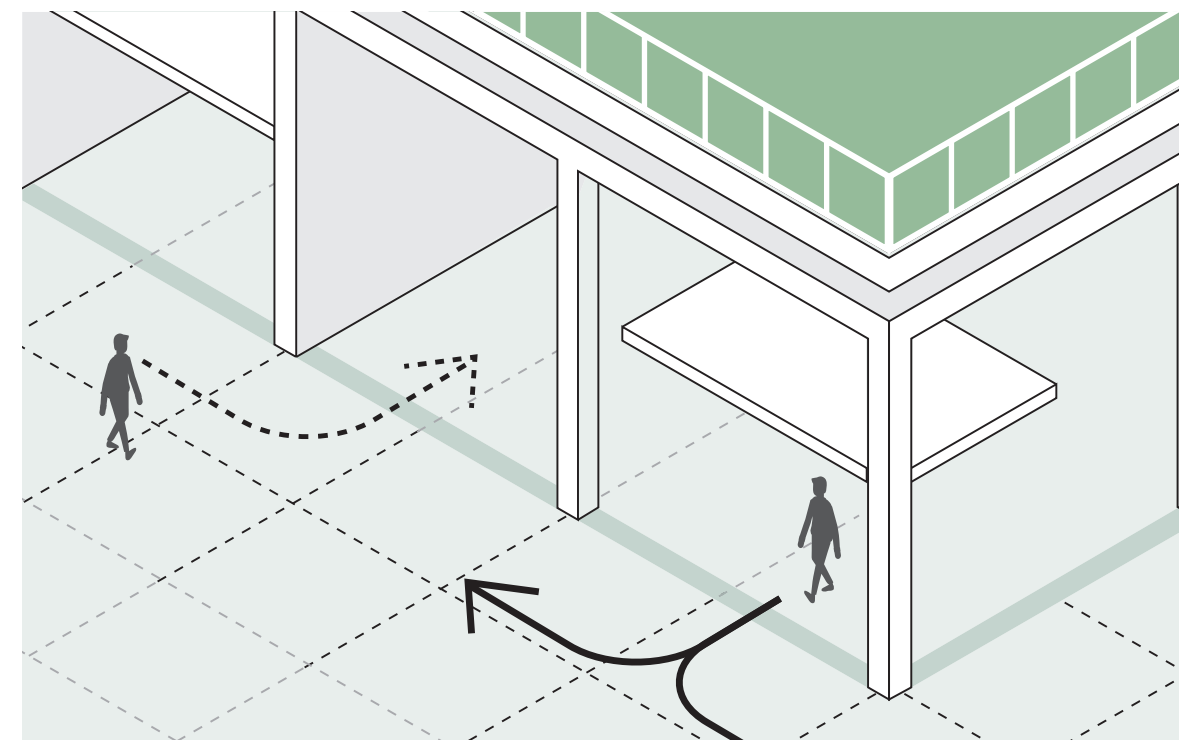
10



08



09



11

- 08 Concept schema van de gelaagdheid van ZOHO
- 09 Conceptueel aanzicht Vijverhofstraat
- 10 Voorbeelden van de overgangszone in ZOHO
- 11 Bijzondere overgangen als basis ingrediënt voor de ZOHO LAB laag

LAND

De LAND laag vormt de tussenlaag en representeert de baksteenarchitectuur van de Agniesebuurt en de kwaliteit van de Noordsingel: grondgebonden wonen aan een kwalitatieve groenzone. De LAND laag laat dat zien door het collectieve daklandschap, met de nadruk op rijkelijk toegevoegd groen en in de bebouwingstypologie en architectuur.

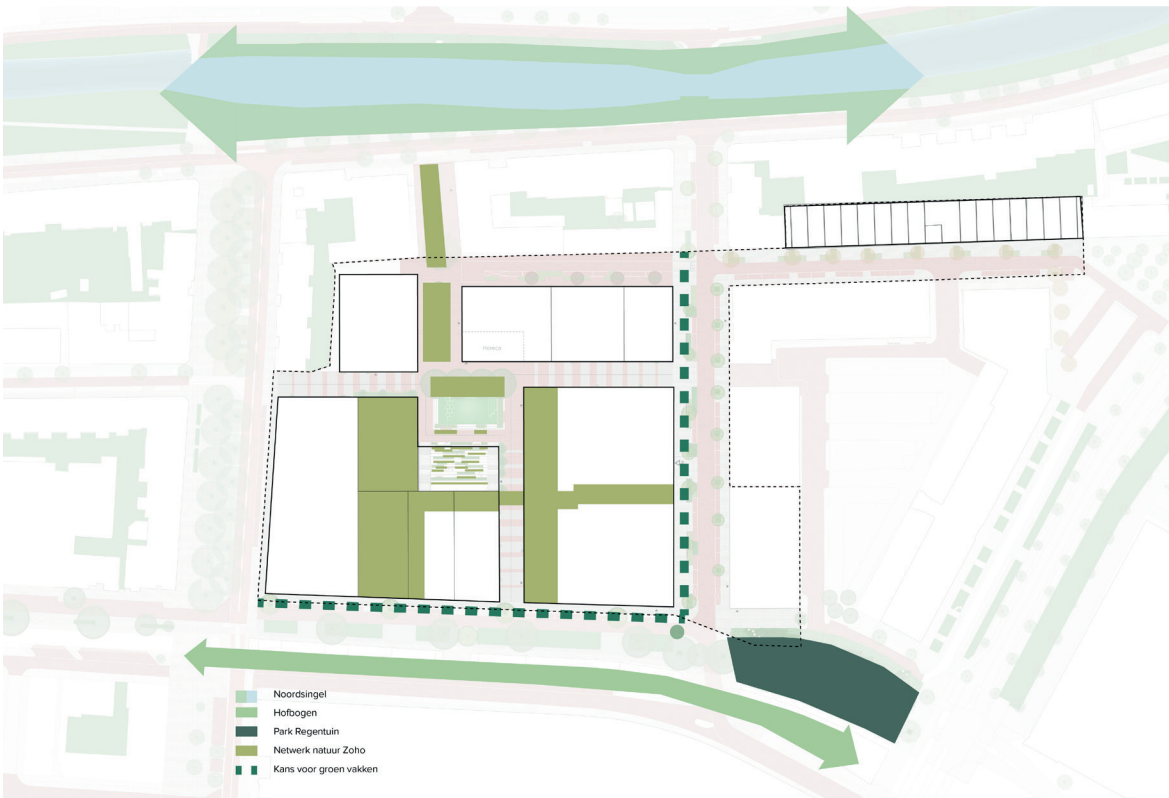
Het groen verspreidt zich door ZOHO en sluit aan bij de regentuin in de Vijverhofstraat. Het groen klimt via een tribune op het Zomerhofplein omhoog, waarbij het zich als een groene deken over de LAND laag drapeert. Hiermee worden de condities geschapen om het groene grondgebonden woonmilieu aan dit tweede maaiveld te realiseren en dooradert de kwaliteit van de Noordsingel zich zowel horizontaal als verticaal door het plangebied.



12

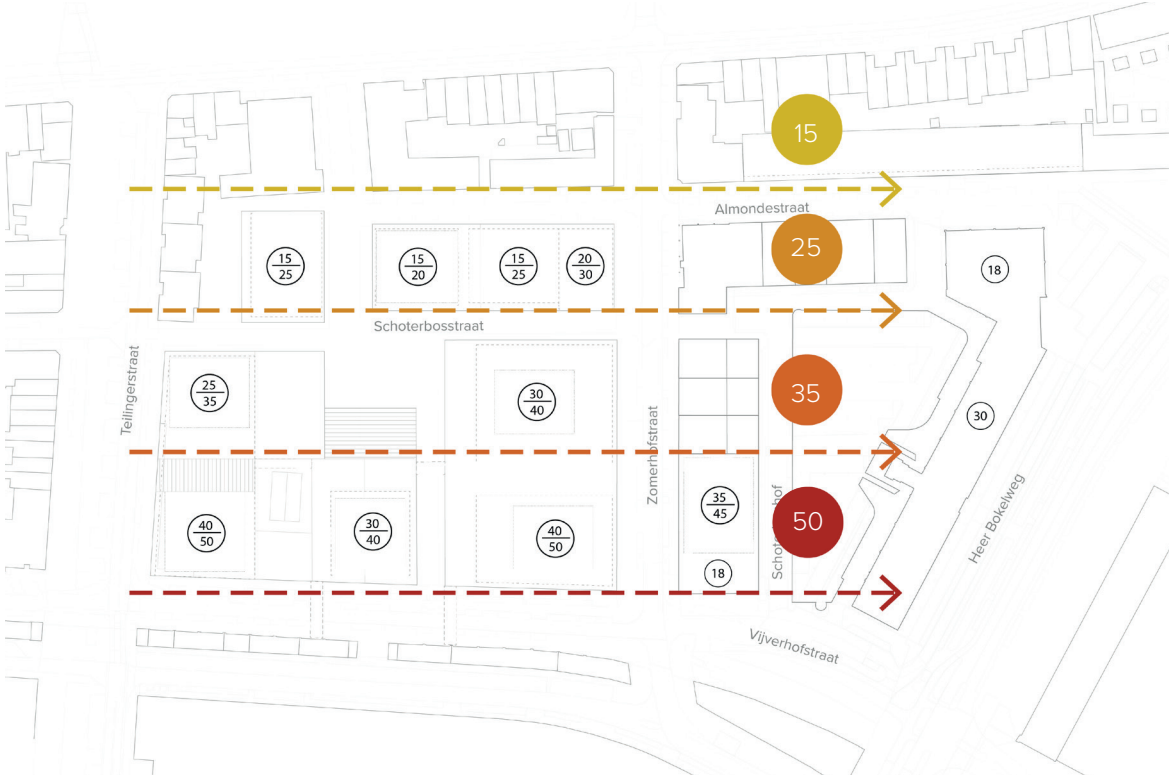


14



13

- 12 Groene kwaliteiten en grondgebonden woonmilieus rondom ZOHO
- 13 Versteving van het groen-blauwe netwerk van de stad
- 14 Een nieuwe bebouwingstypologie als aanvullende laag bovenop gestapeld
- 15 Basis principe van de hoogte opbouw om een goede overgang te organiseren



15

STAD

De STAD laag refereert aan het hoogstedelijke Rotterdam. We introduceren een nieuwe tussenmaat met ruim opgezette stadsblokken, waarin verschillende woonvormen mogelijk zijn.

Een slimme inzet van de drie lagen zorgt voor een goede overgang tussen de binnenstad en stadswijken met respect voor het wederopbouwverleden. Door deze driedeling in het plangebied kunnen we de hoogtes van 50 meter, die refereren aan de binnenstad, in treden van ca. 10 meter terugbrengen naar de bouwhoogtes van de 19e-eeuwse stadswijk. In die aftrapping zijn de LAND en STAD laag vervormelijk, terwijl de LAB laag constant blijft. Voor een goede overgang zal een deel van de stadsblokken tegen het Oude Noorden ook helemaal weggelaten worden.

Planopbouw

Het stedenbouwkundig plan van ZOHO kent acht onafhankelijk te ontwikkelen kavels (1.0, 2.1, 2.2, 3.0, 4.1, 4.2, 5.0 en 6.0). Gezien het integrale karakter van de LAB, LAND en STAD laag zijn de verschillende kavels gegroepeerd tot plandelen. Een onafhankelijke realisatie is mogelijk, maar in de gebouwuitlegging dient dan wel extra rekening met de onderlinge samenhang te worden gehouden.

Openbare ruimte

De structuur van de openbare ruimte blijft grotendeels ongewijzigd, zo wordt er bijvoorbeeld een nieuwe doorsteek vanuit de Vijverhofstraat gecreëerd. Het verkeerskundig karakter van de buitenzijde (Vijverhofstraat, Teilingerstraat, Zomerhofstraat en Almondestraat) eveneens. De binnenzijde (verlengde Agniesestraat, Schoterbosstraat, verlengde Almondepad, de nieuwe doorsteek en het nieuwe Zomerhofplein) worden volledig voetgangersgebied en dus auto en fietsvrij. De ruimte voor de auto in de openbare ruimte wordt teruggedrongen ten gunste van meer groen en verblijfs- en speelplekken.

LAB

De bestaande rooilijnen van de plinten van de LAB laag worden gerespecteerd. Nieuwe toevoegingen aan de binnenzijde maken een intiemere ruimte. De bestaande percelering blijft in de LAB laag intact, behalve op kavel 1.0. Daar wordt, zonder afbreuk te doen aan de eenheid in architectuur, een grotere afwisseling van functies geïntroduceerd, met name om een bijdrage aan de diversiteit van functies te leveren. De nieuwbouw in de LAB laag toont een middelgrote verkavelingsopzet, passend bij de basismaat van de wederopbouw kavels.

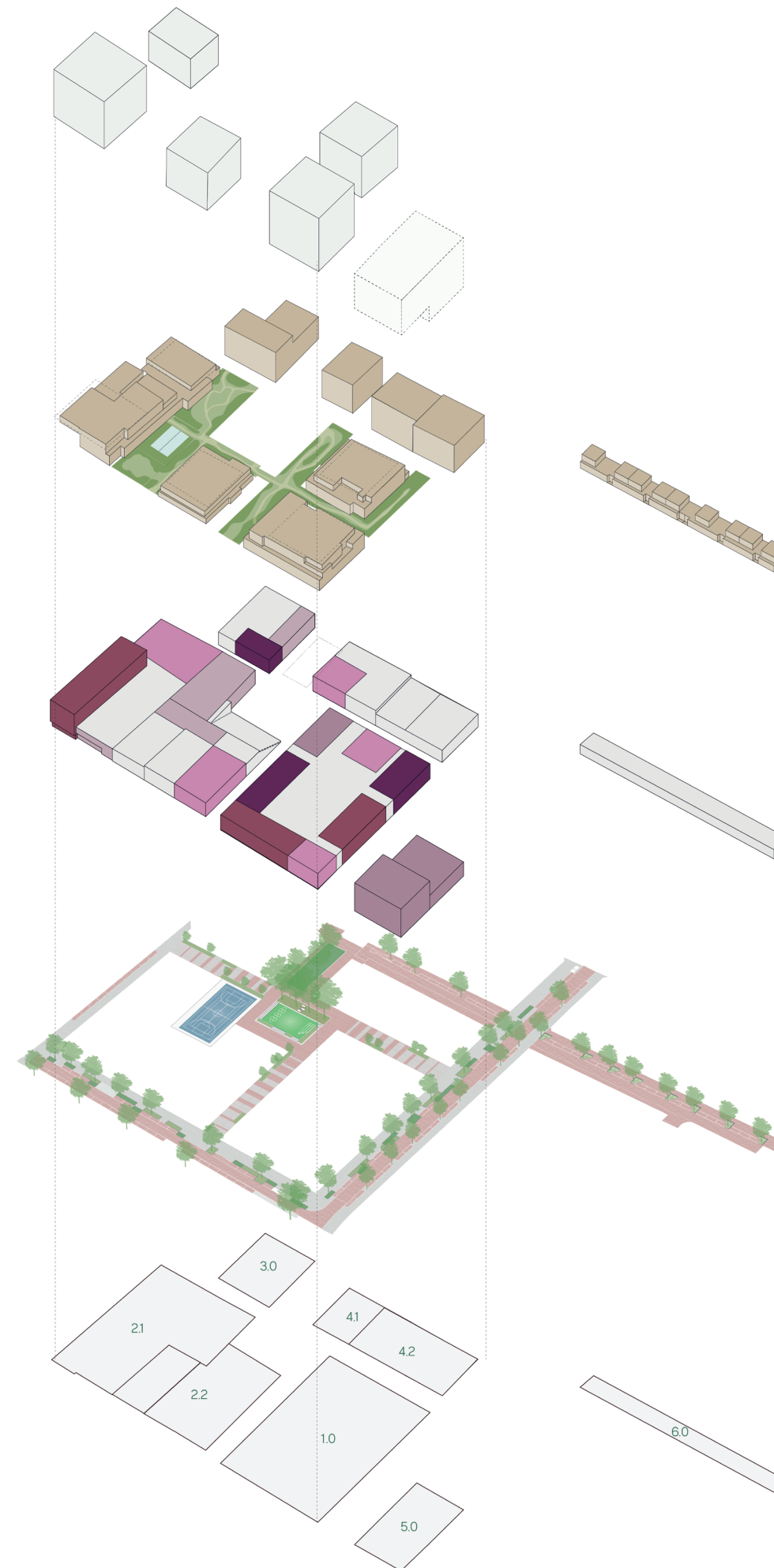
LAND

De LAND laag groeit uit de LAB laag omhoog. De bebouwing ligt daarmee altijd terug van de rooilijnen en neemt sculpturale vormen aan. Zo ontstaat een organische en landschappelijke typologie. De LAND laag is geen statisch gegeven, maar drapeert zich over de hoogteverschillen van de LAB laag heen en heeft ook zijn eigen hoogte.

Vanuit de Noordsingel gezien is de eerste bebouwing van ZOHO een stapeling van LAB en LAND. Daarmee wordt de combinatie van de werelden van de oude stadswijken en de wederopbouw geïllustreerd en is sprake van slechts een beperkte hoogtesprong als overgang naar het nieuwbouwgebied.

STAD

Richting de binnenstad wordt de derde laag, de STAD laag toegevoegd. Deze losse stadsblokken worden boven op de LAND laag geplaatst. Ze 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 een opmaat naar de hoogbouw van het Pompenburg. Zo vormen de blokken een intermediar tussen de schaal van de stadswijken en de hoogbouw van de binnenstad.



16 Opbouw van het plan; kavels, maaiveld, LAB laag, LAND laag en STAD laag

17 Stedenbouwkundige plankaart



3.0

4.1

4.2

6.0

Almondestraat

Almondepad

Schoterbosstraat

Zomerhofstraat

2.1

2.2

1.0

5.0

Vijverhofstraat

Kenmerkende plekken

Entree

De Zomerhofstraat en Vijverhofstaat vormen de stedelijke entree tot het gebied. Hier verrijzen de wederopbouwiconen en voelen we de kracht van de nieuwe toevoegingen in de LAND en STAD laag. De functies in de plint van kavel 1.0, 2.2 en 5.0 zorgen voor de gewenste reuring, de massa's van de bebouwing voor het stedelijk karakter. Verschillende horecavoorzieningen, de supermarkt en de maakruimtes zorgen voor dynamiek in de stedelijke straten. In ZOHO wordt gewoond, gewerkt en ontspannen. Niet achter de gevel, maar juist op het grensvlak van buiten en binnen.

ZOHO VANAF DE HEER BOKELWEG

Het Gele gebouw en het Blauw-witte gebouw vormen de niet te missen markering van de entree van ZOHO vanaf de Heer Bokelweg. Ze bieden kleur en verrassing in de schaduw van Katshoek en het Zadkine college. Dat kleurrijke gevoel behouden we, net als de herkenbaarheid van beide gebouwen. Uitgebreid met spannende optoppingen wordt de entree vanaf de Heer Bokelweg niet alleen nog prominenter, het gebied wordt hiermee ook meer verbonden met en onderdeel van het stedelijk netwerk.

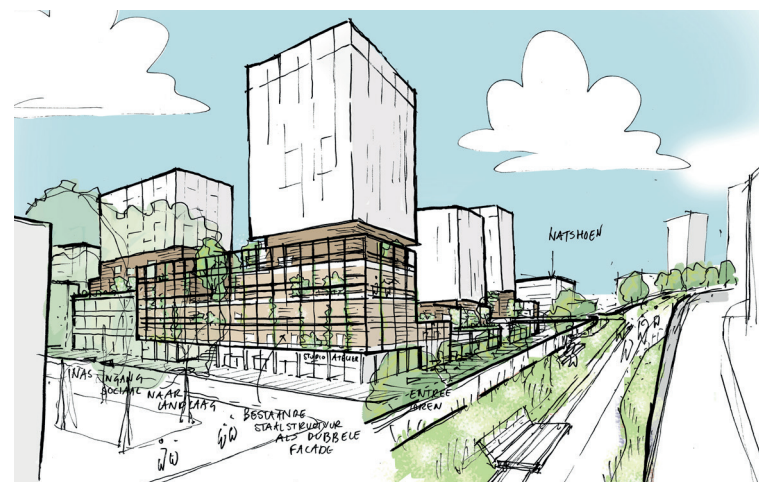


Vijverhofstraat

De Vijverhofstraat wordt een vanzelfsprekende voortzetting van de bogen aan de Raampoortstraat. Hiermee ontstaat een continu stedelijk weefsel van Hofplein tot ZOHO. Met de versterking van de programmering in de Hofbogen en het toevoegen van stedelijk programma in de plinten van de aan de Vijverhofstraat grenzende ZOHO gebouwen, ontstaat er een nieuwe vibrante stedelijke straat.

GROEN, RUIMTE EN ADAPTIEF VERMOGEN

De Vijverhofstraat verandert in een éénrichtingsweg en haaks parkeren wordt vervangen door eenzijdig langsparkeren aan de ZOHO zijde en een flexibele strook aan de Hofbogen. Zo krijgen fietsers en voetgangers, maar ook terrassen, verblijfsruimte en groen de ruimte. De regentuin wordt in groene speelse pockets doorgezet in de Vijverhof- en Zomerhofstraat. Deze groene plekken krijgen een klimaatadaptieve betekenis, maar dagen ook uit tot verblijf, spel, en testen van nieuwe klimaatinnovaties.

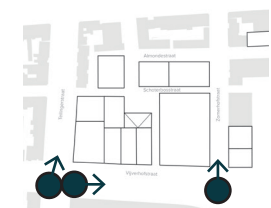


Zomerhofstraat

De Zomerhofstraat is een stoere, groene en gemixte stedelijke straat. Een straat waar zichtbaar gewerkt en geëtaled wordt, waar de dominantie van auto's minder wordt, meer ruimte is voor groen en verblijf en waar de entree naar de parkeergarage zich bevindt. De huidige dichte plinten van het karakteristieke Blauw-witte gebouw en Gele gebouw worden geopend en gaan meedoen als levendige plinten in het gebied. Hier is heel goed te zien hoe de schaalsprong tussen de Heer Bokelweg en Noordsingel wordt gemaakt.

VOLOP VARIATIE EN MOGELIJKHEDEN

Aan het begin van de straat markeert het silhouet van het Gele gebouw de stevigere schaal. Er wordt onderzocht of het Gele gebouw een toevoeging op de laagbouwzijde kan krijgen, met als uitgangspunt dat de gevel, met een licht en modern karakter, aan de Zomerhofstraat terug ligt ten op opzichte van de rooilijn van het huidige gebouw. Aan de overzijde zijn de eerste delen landschap en baksteen van de LAND laag boven de kenmerkende Blauw-witte gevel te zien, terwijl daarboven een stedelijk blok uitsteekt. Naar achteren toe zien we nog enkele stedelijke optoppingen, terwijl de LAND laag duidelijk groeit en de overstap maakt naar de 19e-eeuwse stadswijken.



Zomerhofplein

Het Zomerhofplein vormt het kloppend hart van het nieuwe ZOHO, maar niet alleen voor de toekomstige bewoners en gebruikers ervan: dankzij een brede oriëntatie op functies en toegankelijkheid is het plein ook uitnodigend voor de omliggende wijken.

KLOPPEND HART VAN ZOHO

Het plein wordt gemoedelijk en vormgegeven met oog voor de menselijke maat. De platanen zorgen voor een lommerrijke sfeer. Kinderen spelen op het plein, ouders drinken een kopje koffie bij een horecagelegenheid op de hoek en jongeren trappen een balletje op het overdekte sportveld die het Cruyff Court vervangt. Op de ruime tribune is altijd plek om te sporten, spelen en ontspannen.

Het basement van de bebouwing is 6-8 meter. De LAND en STAD lagen liggen ten zuiden en westen verder naar achteren op het basement. Zo is er ruimte voor een dakpark en goede bezonning op het plein. De bebouwing aan de oostzijde is veel kleinschaliger, met een kleiner verschil tussen basement en bovenbouw.

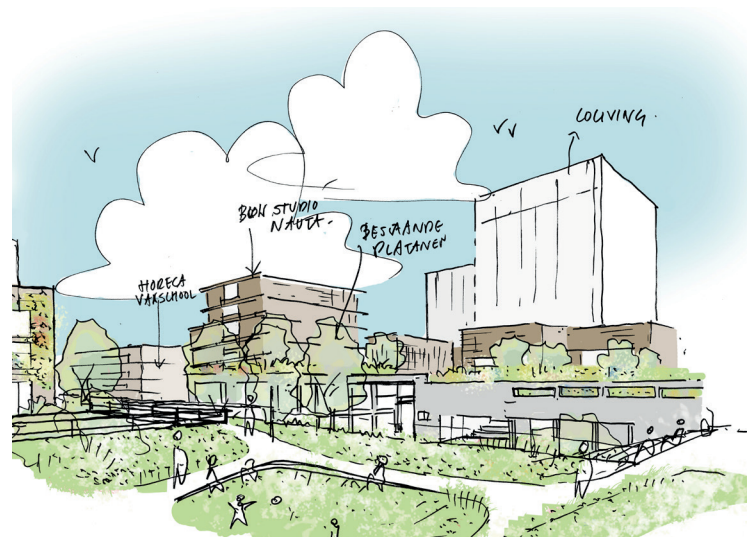


Daklandschap

Op het tweede maaiveld ligt het daklandschap. Een groene, verbindende wereld met hoogteverschillen en een diversiteit aan functies. Dit is het leefgebied voor een keur aan inheemse soorten flora en fauna, maar ook een uitgelezen ontspannings- en ontmoetingsplaats voor jong en oud. Het daklandschap is voor bewoners toegankelijk vanuit alle aangrenzende gebouwen en overdag via de tribune vanaf het plein en mogelijk vanuit de huiskamer en de Teilingerstraat.

Almondestraat

Voor een gebalanceerd straatbeeld wordt het gemixte karakter van de straat, waar meerdere identiteiten en bouwperiodes bij elkaar komen, zowel gevierd als genuanceerd. Er is aandacht voor horizontale en verticale geleiding, afhankelijk van de positie in het plan. De bouwhoogte neemt toe naar kavel 4.1 om aan te sluiten op de schaal van de Horecavakschool.



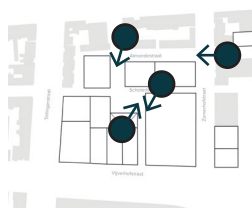
Almondepad

De Horecavakschool markeert samen met de Rehobothkerk het Almondepad, dat uitkomt op de Noordsingel. De bestaande verbinding tussen deze twee panden, met hun duidelijke wederopbouwarchitectuur in een klassieke baksteen, wordt doorgetrokken tot het Zomerhofplein. De groene loper tussen Zomerhofplein en Noordsingel is een uitnodiging over en weer, die niet alleen bijdraagt aan de leesbaarheid van de wijk, maar ook zorgt voor meer uitwisseling tussen de straten en buurten.

UITNODIGENDE DOORGANG

Voor het verlengde Almondepad wordt de schaal van de bestaande doorgang en omliggende bebouwing aangehouden. Twee kavels (4.1 en 3.0) hebben hier hun adres en krijgen op maaiveld een transparante gevel.

De LAB en LAND werelden versmelten in dit stukje ZOHO. Onder meer, dankzij het toegenomen zicht op de rode baksteen van de Noordsingel, maar ook, omdat het overdekte sportveld, het daklandschap en de tribune duidelijk te zien zijn in de doorloop. De stevige structuren van de LAB laag blijven daarbij onverminderd herkenbaar.



Hoofdstuk 3

Wederopbouw.

Identiteit behouden

De huidige identiteit als uitgangspunt

Het behouden van de creatieve sfeer en ongepolijste identiteit van ZOHO is één van de pijlers van de herontwikkeling. Deels zit dat in de mensen en type bedrijvigheid, waar ook in het nieuwe ZOHO plek voor wordt geboden. Ook de rauwe uitstraling van de wederopbouwarchitectuur speelt hierin een belangrijke rol. De architectonische uitgangspunten die hierbij zijn toegepast, zoals de diversiteit in korrelgrootte en het toepassen van grootschalige structuren bepalen voor een groot deel de nu zo bekende uitstraling van de gebouwen en dragen bij aan de identiteit van ZOHO. We streven ernaar om deze identiteit zoveel mogelijk te behouden, ook na de herontwikkeling van een groot deel van ZOHO. De combinatie van deze karakteristieke uitgangspunten van de wederopbouwarchitectuur in de LAB laag met de nieuwbouw die daarboven wordt gerealiseerd, geeft het gelaagde stedenbouwkundig ontwerp van het toekomstig ZOHO zijn kracht.

De toevoeging van de nieuwbouw op de bestaande panden maken het letterlijke behoud van de bestaande bebouwing complex en op de meeste plekken zelfs onmogelijk. Het goed functioneren van zowel de plinten als de bovenliggende bouwblokken dienen te worden meegenomen bij de afweging voor het fysieke behoud van de bestaande bebouwing. Gevolgen voor de plint door het stapelen van functies en volumes, zoals de ontsluiting van de bovenliggende woonblokken, de impact van het laten landen van de constructie op de plattegronden en deugdelijke bouwfysische kwaliteiten zijn zaken waarmee rekening dient te worden gehouden. De combinatie van deze eisen vormt samen met het streven naar behoud van identiteit een complexe kaderstelling voor de diverse kavelontwikkelingen.

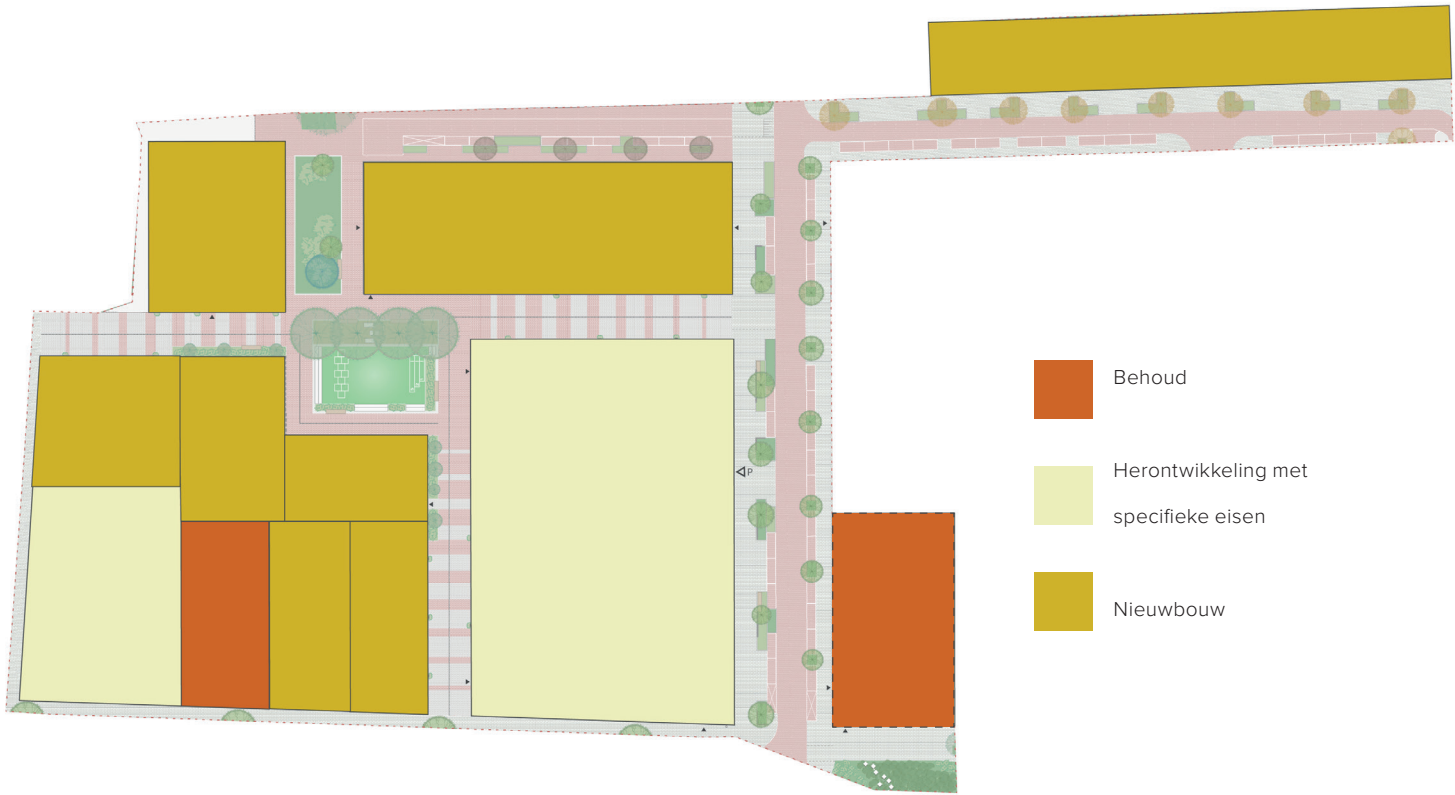
Analyse per pand

Per pand is gekeken naar de specifieke kwaliteiten en de (on)mogelijkheden. Sommige van de huidige gebouwen zijn in dusdanige slechte staat en niet als beeldbepalend bestempeld, waardoor we overgaan tot sloop-nieuwbouw van deze panden. Anderen zullen in het geheel behouden blijven, of worden herontwikkeld met specifieke eisen (zie onderstaande afbeelding).

Vijverhofstraat 45, waar Mooie Boules momenteel gevestigd is, zal één-op-één behouden blijven: niet alleen past het pand met zijn rauwe en industriële karakter in het nieuwe ZOHO, het huidige gebruik sluit er eveneens naadloos bij aan. Het Gele gebouw krijgt een bijzondere plek in het nieuwe ZOHO. Het huidige pand zal worden behouden en tegelijkertijd wordt onderzocht hoe nieuwbouwprogramma op deze kavel kan worden toegevoegd.

Voor het Glazen en het Blauw-witte gebouw zijn specifieke ontwerpeisen geformuleerd, die we in dit hoofdstuk nader hebben uitgewerkt. De herontwikkeling van deze twee panden vormt zich vanuit de geest van het bestaande gebouw. Behoud van het oorspronkelijke karakter is het uitgangspunt en waar kansen ontstaan voor het maken van verbeteringen zullen deze worden doorgevoerd. Per pand is vastgesteld of, en in hoeverre behoud mogelijk is, of dat een transformatie waarin de beeldbepalende kenmerken terugkeren de aangewezen weg is.

Bij de resterende panden en de ontwikkeling van braakliggende kavels zal (sloop-) nieuwbouw toegepast worden. Hierbij gelden in de plint strikte eisen vanuit de zakelijke wederopbouwarchitectuur, zoals omschreven in het hoofdstuk Beeldkwaliteitsplan. Door bijvoorbeeld te sturen op stoere, in het zicht springende beton- en staalskeletten zorgen we dat nieuw en oud elkaar op passende wijze versterken.





02



02

02 Zomerhofstraat 1900
03 Heer Bokelweg en ZOHO
ca. 1960



Waarderingskaart.

■	Rijksmonument	↔	Waardevolle structuur
■	Gemeentelijk Monument	---	Beschermd stadsgezicht
■	Beeldbepalend object	---	Frictelijnen
■	Archeologische belangrijke plaats	★	Frictieplekken

Legenda Waarderingskaart.

Cultuurhistorische verkenning Zomerhofkwartier

Voor onze analyse hebben wij ons onder meer verdiept in de cultuurhistorische verkenning van het gebied die architect Wijnand Galema in opdracht van Stadsontwikkeling in 2018 heeft uitgevoerd. Hij beschrijft in zijn rapport CV Zomerhofkwartier 2018 hoe het bombardement van mei 1940 het gebied grotendeels verwoestte, hoe de wederopbouw pas in de jaren zestig van de vorige eeuw op gang kwam en hoe in de tussenliggende periode tijdelijk ingericht met noodbebouwing voor bedrijven en een enkele kerk of kantoor. Hij beschrijft de geplande, maar nooit gerealiseerde aanleg van een nieuwe spoorlijn en een invalsweg voor autoverkeer, die de ontwikkeling van het gebied jarenlang in hun greep hielden. En documenteert hoe de laatste lege plekken er in de periode van de stadsvernieuwing werden bebouwd. Galema beschrijft het hart van het gebied op dat moment als een binnenstedelijk bedrijventerrein met een mix van kantoren, groothandel, opslag en kleine industrie, met eromheen scholen, kerken en enkele woningbouwprojecten. Maar ook het verval dat vanaf de jaren negentig intrad, met wegtrekkende bedrijven en een verdere isolatie van het gebied van de binnenstad door de aanleg van de spoortunnel, met een kentering rond de eeuwwisseling.

Bron: CV Zomerhofkwartier 2018

Vijverhofstraat 45

Vijverhofstraat 45 is in vrijwel ieder opzicht te zien als sprekend voorbeeld, zowel van het Zomerhofkwartier van de wederopbouw, als van het ZOHO van de toekomst: in de kleine korrel, gebouwopzet en -architectuur tonen zich de herkenbare taal van de bebouwing van het Zomerhofkwartier. De adaptiviteit in programmatisch opzicht wordt bewezen door de intrek van een bijzonder horecaconcept als Mooie Boules, waar spel en horeca worden gecombineerd.

Met behoud van de bestaande structuur en korrel van het gebied als uitgangspunt voor de ontwikkeling van ZOHO, ligt het behoud van Vijverhofstraat 45 voor de hand.

De stevige hoeken Vijverhofstraat/Teilingerstraat en Vijverhofstraat/Zomerhofstraat vormen de intermediair met de grootschaligere omgeving. Die hoeken worden in toekomstig ZOHO versterkt, met Vijverhofstraat 45 als de noodzakelijke buffer tussen de hoek Vijverhofstraat/Teilingerstraat en het woongebouw dat op kavel 2.2 langs de Vijverhofstraat wordt toegevoegd.

Bovendien heeft de huidige exploitant met Mooie Boules een onmiskenbare pioniersrol op zich genomen in de transitie van de Vijverhofstraat tot een stedelijke straat met veel reuring overdag en in de avond. Met behoud van pand en onderneming wordt die pioniersrol een voorbeeldrol en bron van inspiratie.



04

- 04 Toekomstig perspectief van de Vijverhofstraat, de bestaande korrel en bebouwing is nog duidelijk afleesbaar
- 05 De oude bedrijfsdeuren geven aanleiding voor een bijzondere overganszone
- 06 Aan de achterzijde is sprake van een hogere verdiepingshoogte om ruimte te geven aan de werkplaats. Nieuwe gebruikers benutten de hoogte om tot een bijzondere binnenwereld te komen
- 07 Oorspronkelijke geveltekening
- 08 Omgang met bestaande panden. De architectuur en organisatie van het gebouw is nog volledig intact verschillende gebruikers hebben hun sporen achtergelaten.

Kenmerkend voor het gebied

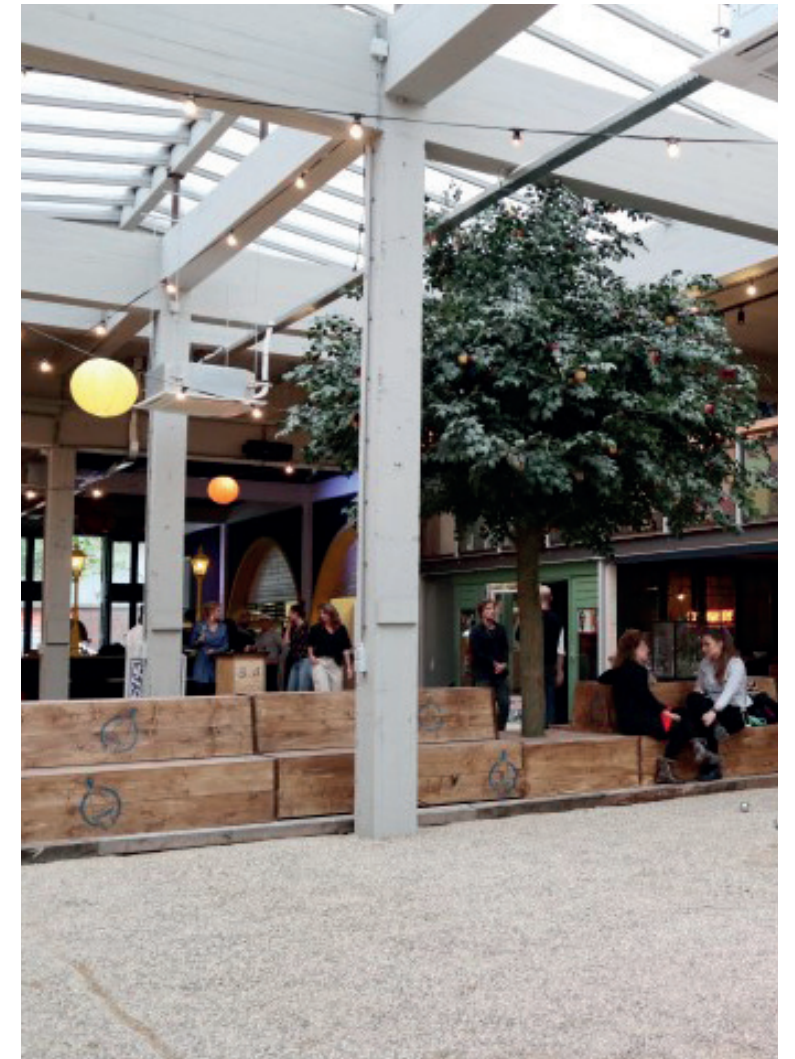
Het ensemble van gebouwen aan de Zomerhofstraat en de Vijverhofstraat laat een variatie aan bedrijfsgebouwen zien in een perceelsgewijze structuur met relatief kleine korrelgrootte. Dit geeft een evenzo gevarieerd gevelbeeld van individuele gebouwen in een typisch wederopbouwidiom, bestaande uit eenvoudige constructies van beton met weefgevels met vullingen van baksteen, kunststeen of puien in hout of staal, bandgevels met een horizontale geleiding van raamstroken en borstweringen, of vliesgevels van staal en glas.

De plinten hadden oorspronkelijk zoveel mogelijk representatieve ruimtes, hetgeen het industriële karakter aan de straat enigszins verzachtte. De ontsluiting van werkplaatsen en distributie van goederen vond plaats aan de achterliggende expeditiehoven. De gevels hebben hier een sober en utilitair karakter. Het pand van Vijverhofstraat 45 is een typisch voorbeeld van deze typologie.

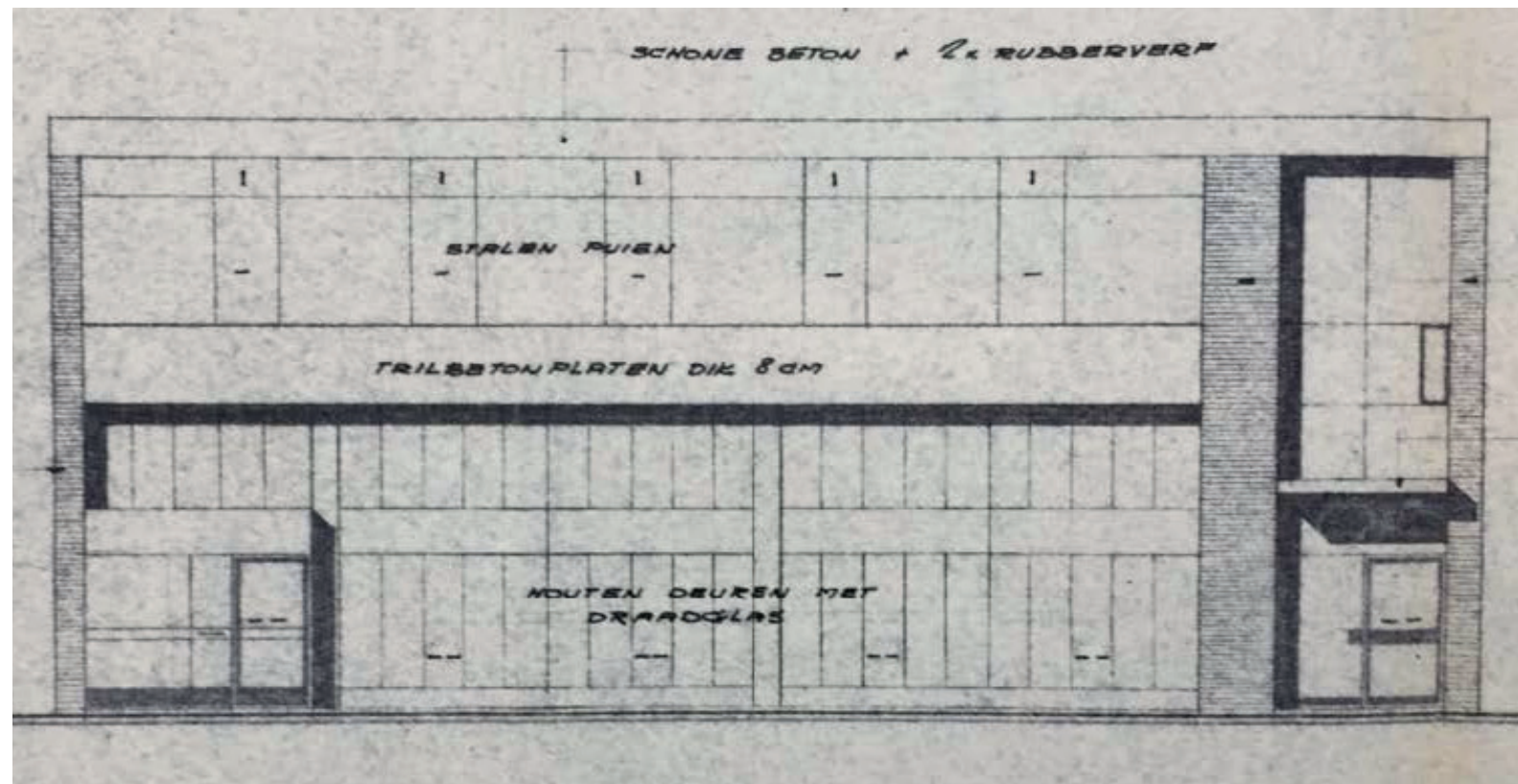
Bron: CV Zomerhofkwartier 2018



05



06



07

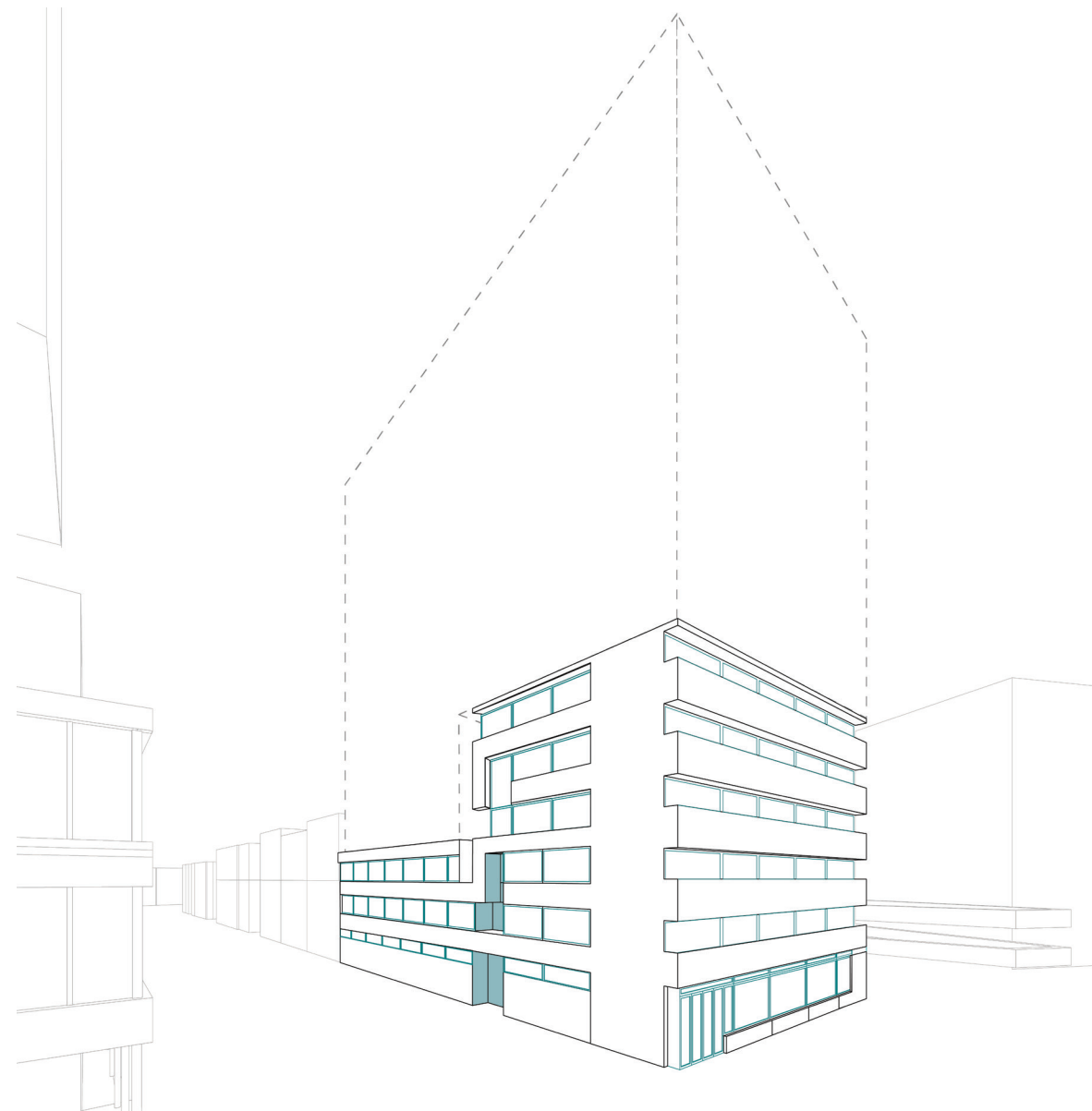


08

Gele gebouw

De kenmerkende kop van het Gele gebouw de vormt de eerste aanblik van ZOHO vanuit de Heer Bokelweg en dat blijft zo: we behouden het Gele gebouw in zijn huidige vorm en functie. Uiteraard dienen gevel en interieur gerenoveerd en gemoderniseerd te worden om aan de hedendaagse maatstaven te voldoen. Dit is mogelijk met behoud van het bestaande gebouw en dat is daarmee het uitgangspunt voor de ontwikkeling van dit kavel.

De ontwikkeling van ZOHO betekent een verandering van de stedelijke context waarin het Gele gebouw zich bevindt. In de komende jaren gaat er behoorlijk wat gebeuren. Zo zal de STAD laag van kavel 1.0 een hoogte bereiken van circa 50 meter en ook bij het Katshoek zijn er plannen voor middenhoogbouw. In deze veranderende context zal de positie van het Gele gebouw heroverwogen moeten worden. Een mogelijkheid hiervoor is het toevoegen van een hoogteaccent, waarbij het karakteristieke silhouet als zodanig herkenbaar blijft. Door de bouwvelop ruim op te stellen, houden we ruimte voor een breed palet aan mogelijkheden van dit accent, die gezamenlijk tussen de gemeente, ontwikkelcombinatie en ECHO als stedenbouwkundig adviseur onderzocht zal worden.

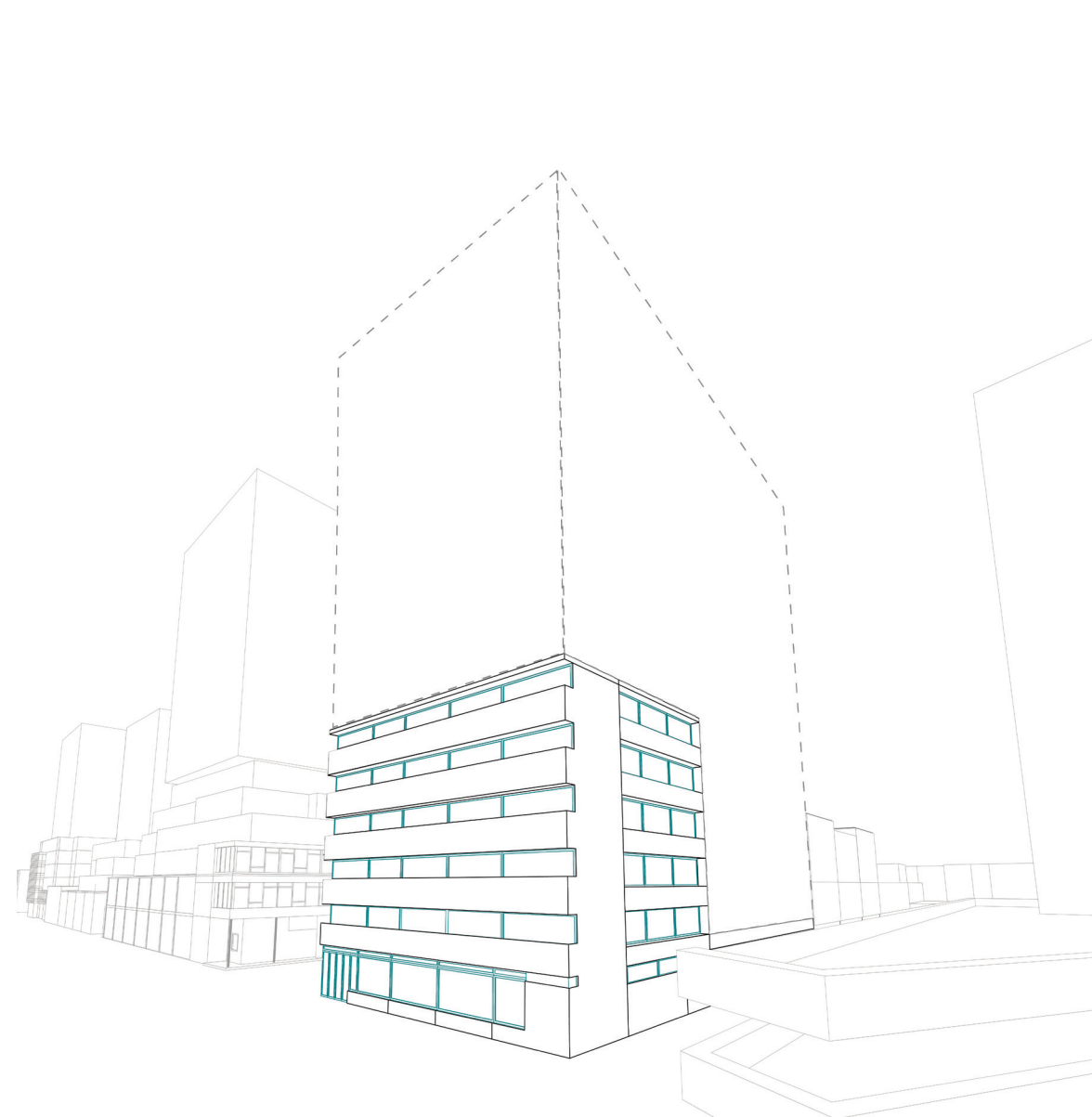


09

Hiervoor worden verschillende ontwerpessies georganiseerd. Het selectieproces van de architect zal ook in gezamenlijkheid plaatsvinden

De kantoorfunctie in het huidige Gele gebouw behouden we. Daarom ligt het realiseren van aanvullend kantoorruimte in het nieuwbouwvolume voor de hand. Dit kan mogelijk gecombineerd worden met een hotelfunctie, in gezamenlijkheid met de gemeente zal dit nader onderzocht worden. Het mogelijke nieuw toe te voegen volume dient uiteraard, in verschijning en programma, complementair te zijn aan het Gele Gebouw. Om tot een gedragen ontwerp te komen, zal een architectenselectie worden uitgeschreven die ervoor moet zorgen dat er een balans ontstaat tussen de stedelijke inpassing en met respect voor het bestaande gebouw.

De hieronder getoonde afbeeldingen laten de ruimte zien waar nieuwbouwprogramma geplaatst kan worden. Het is een zoekgebied en zal niet volledig bebouwd worden.



10

- 09 Perspectief vanaf de Vijverhofstraat met behoud en ruimte voor mogelijke nieuwe overbouwing
- 08 Perspectief vanaf de Regentuin met behoud en mogelijke nieuwe overbouwing
- 11 Het trappenhuis en de entree liggen op de overgang van het hoge bouwdeel en het lage bouwdeel en worden duidelijk gemarkeerd.
- 12 Oorspronkelijke tekeningen Hoek Vijverhofstraat Zomerhofstraat (2020)
- 13 De kop van het Gele gebouw
- 14 Entree tot ZOHO vanaf de Heer Bokelweg; Gele gebouw en Blauw witte gebouw vormen entree van het gebied

Kenmerkend voor het gebied

Het Gele gebouw vormt een belangrijke schakel in de stedenbouwkundige opzet voor het gebied, tussen het grootschalige Katshoek aan de Heer Bokelweg en het kleinschalige karakter van de Zomerhofstraat. Waalveem, zijn oorspronkelijke benaming, heeft aan de Vijverhofstraat een unieke tussenmaat van zes bouwlagen en in aansluiting op de omringende panden aan de Zomerhofstraat drie bouwlagen.

Kenmerkend aan het gebouw

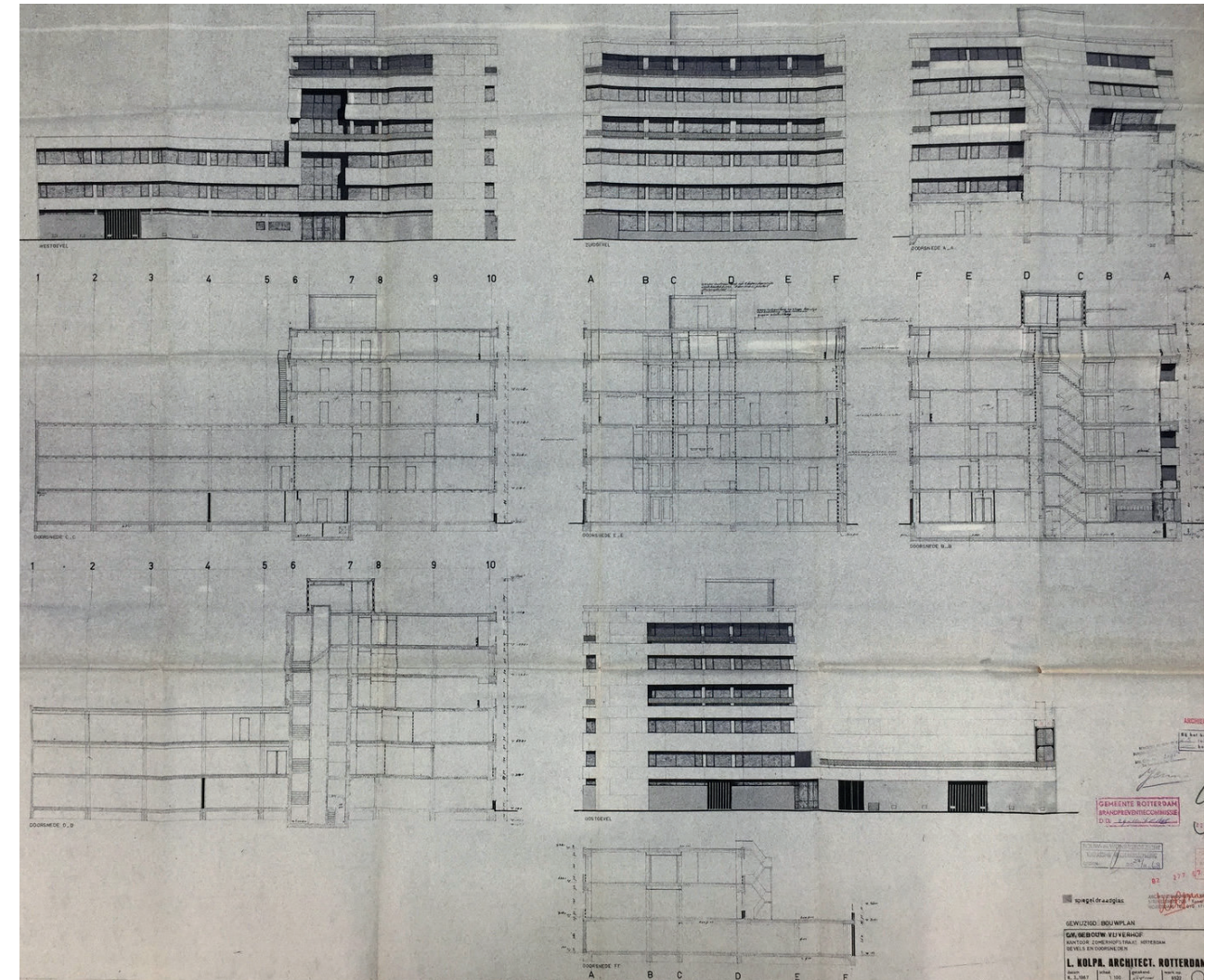
De gevels zijn rondom opgebouwd uit twee elementen: borstweringen van grintbeton en diepliggende, doorgaande vensterstroken van aluminium kozijnen. Door deze te stapelen is een 'spekkoek' van horizontale lagen ontstaan, waarin enkele afwijkingen voor onderbrekingen en sculpturaliteit zorgen.

Op de overgang van het lage naar het hoge bouwdeel wordt het trappenhuis gemarkeerd door een verdiept liggende, verticale raamstrook. De sculpturaliteit wordt verder versterkt door het spel van onderbroken en verspringende borstweringen. De begane-grondgevel is rondom in donker metselwerk uitgevoerd, met aan de Vijverhofstraat grote etalagevensters.

Bron: CV Zomerhofkwartier 2018



11



12



13



14

Blauw-witte gebouw

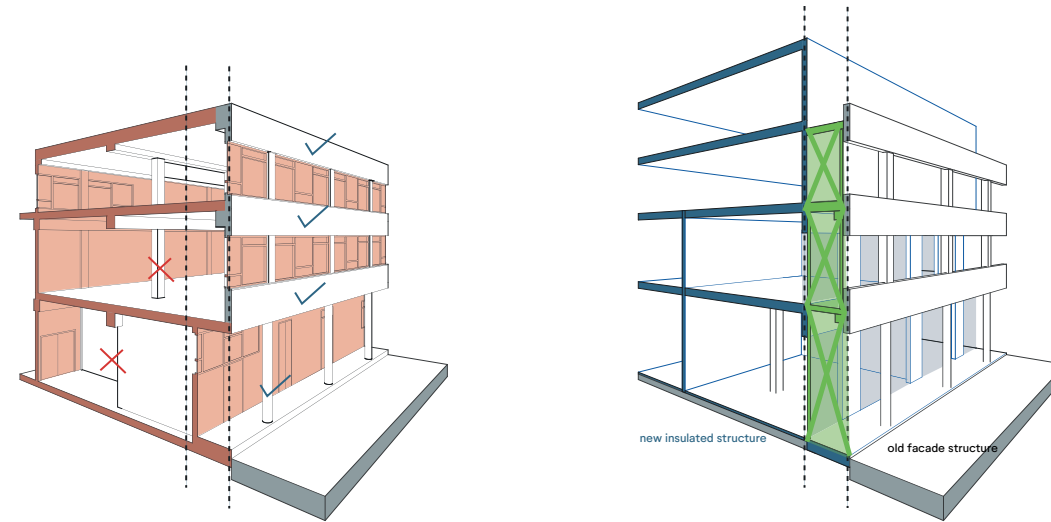
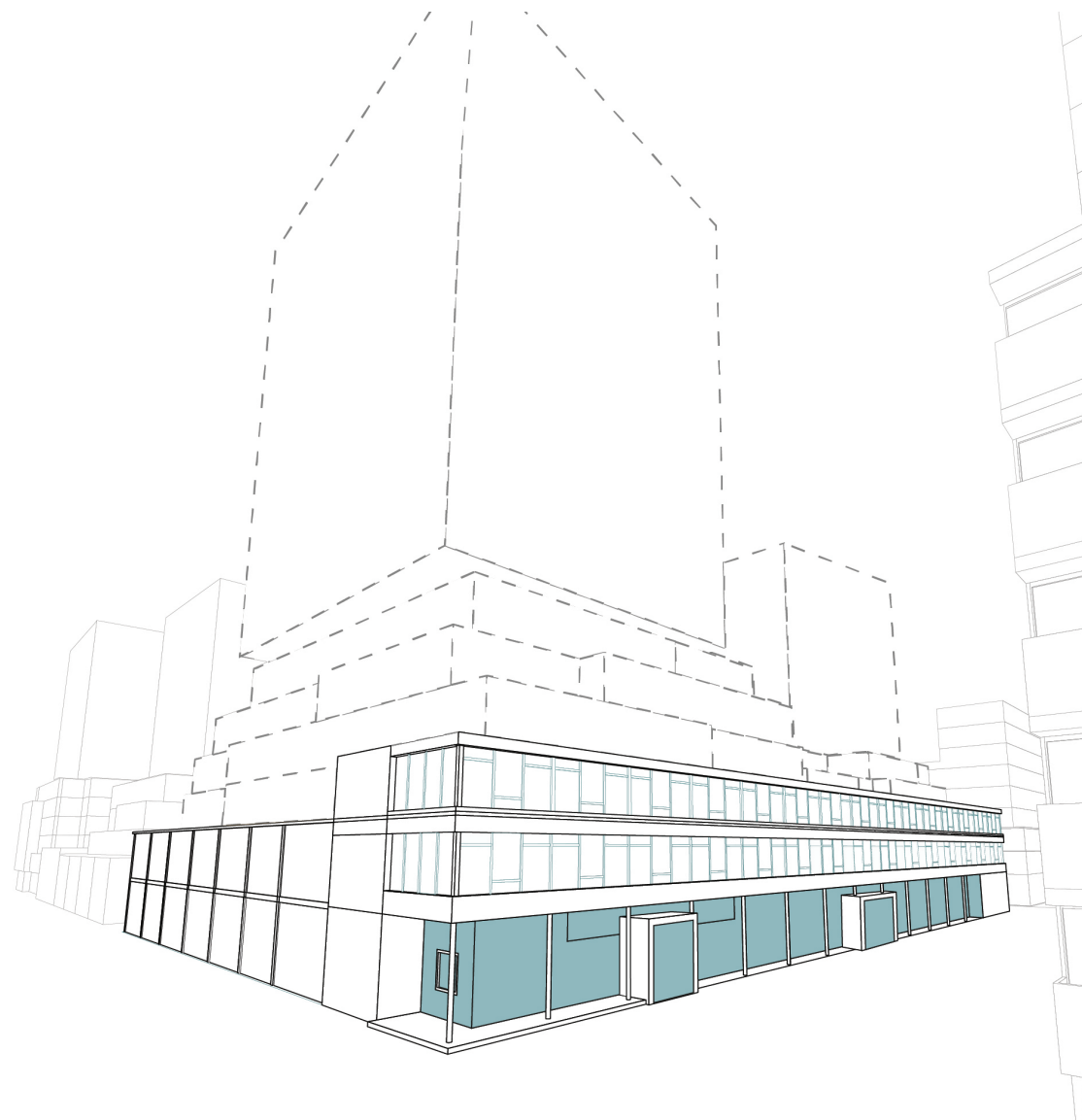
Het Blauw-witte gebouw zal voor menig gebruiker en bezoeker van ZOHO als zeer herkenbaar worden ervaren: wie de gevel ziet, is aangekomen in ZOHO. Hoewel in de cultuurhistorische verkenning niet bestempeld als beeldbepalend, kunnen en willen we met zijn opvallende blauwwit geschilderde motief op de gevel niet om het gebouw heen: door dit kenmerkende perspectief heeft het Blauw-witte gebouw dan ook al vroeg een prominente plek gekregen in onze projectie van het toekomstige ZOHO.

Het oorspronkelijke gebouw is gerealiseerd om de Rotterdamsche Coöperatieve Broodbakkerij en Verbruiksvereniging 'Vooruitgang', de Co-op bakkerij, te huisvesten. De kern van coöperatief ondernemen is dat de leden de samenwerking opzoeken om zo meer te bereiken dan ieder voor zich. Voortbordurend op deze oorspronkelijke functie krijgt het (deel)mobiliteitsconcept een plekje in het nieuwe gebouw en speelt ontmoeten een belangrijke rol in de collectieve huiskamer.

Op de kavel van het Blauw-witte gebouw wordt het grootste programma van de hele gebiedsontwikkeling ontwikkeld, met eveneens aanzienlijke mix van functies: koop- en

huurwoningen, buurtsupermarkt, horeca, maak- en werkvoorzieningen én een parkeergarage moeten allemaal op deze kavel ingepast worden. Door de programmaomvang, functiemix en de complexe draagstructuur van het één op één behoud van het gebouw niet mogelijk. Gezien de waarde die we aan de kenmerkende blauwwitte gevel aan de Zomerhofstraat hechten, houden we deze, op een alternatieve manier, in stand.

De uitstraling van het blauwwitte gebouw wordt in stand gehouden door behoud van de compositie en originele geleding van het gebouw: een teruggelegde gevel met kolommen in de rooilijn op de begane grond en daarboven twee verdiepingen. De gevel is opgebouwd uit horizontale stroken van glas en sierbetonnen borstweringen. De betonnen elementen zullen worden gedemonteerd en teruggebracht in de nieuwbouw. Vanuit de circulaire gedachte en -ambitie zal het materiaal dat vrij komt bij de sloop van de rest van het pand worden verzameld en hergebruikt. Zo zullen de herkenbare ZOHO letters op het dak van het Blauw witte gebouw ook in het nieuwe ZOHO een prominente plek krijgen.



16



17

- 15 Perspectief vanaf de Vijverhofstraat met behoud van de uitstraling van de oorspronkelijke gevel en ruimte voor nieuwe overbouwing
- 16 Principe van het gevelbehoud, bron: Orange Architects
- 17 Het Blauw witte gebouw blijft een markant herkenningspunt waar de vele tijdslagen van ZOHO zichtbaar zullen worden.
- 18 Overhoekse raamstroken op de verdiepingen en een gesloten begane grond
- 19 De voormalige garagedeuren en terugliggende gevel geven aanleiding voor een bijzondere overgangszone
- 20 CO-OP 1965
- 21 Door overschildering heeft het een geheel andere uistraling gekregen

15

Kenmerkend voor het gebied

Het Blauw-witte gebouw vormt een grote formele straatwand aan de Zomerhofstraat. De diversiteit komt voort uit de verschillende invullingen in de terugliggende begane grond, een wisselende overgangszone. Aan de Zomerhofstraat ligt het hoogste bouwdeel van drie bouwlagen, de aansluiting tussen de tweelaagse bedrijfsbebouwing aan de Vijverhofstraat en het Waalveem en Katshoek.

Kenmerkend aan het gebouw

De gevels van het voorgebouw zijn rondom met sierbetonnen elementen bekleed. Vanaf de hoek aan de Vijverhofstraat tot bijna de gehele lengte aan de Zomerhofstraat is de begane grond teruggelegd achter de kolommen. Op de plek van de etalagepuien bevonden zich oorspronkelijk garagedeuren. De hoofdentree in het midden heeft een naar voren uitspringend tochtportaal met natuurstenen kader. Doordat het hele gebouw is overgeschilderd, valt de originele geleding van het gebouw minder op: de teruggelegde gevel lijkt mee te doen met de verdiepingen. Dit is jammer, omdat deze teruggelegde gevel oorspronkelijk een andere functie had, maar ook veel functiemogelijkheden creëert. Op de verdiepingen zijn de hoge, doorlopende raamstroken, uitgevoerd in stalen puin en penanten, overhoeks doorgezet tot halverwege de zijgevels.

Bron: CV Zomerhofkwartier 2018



18



19



20

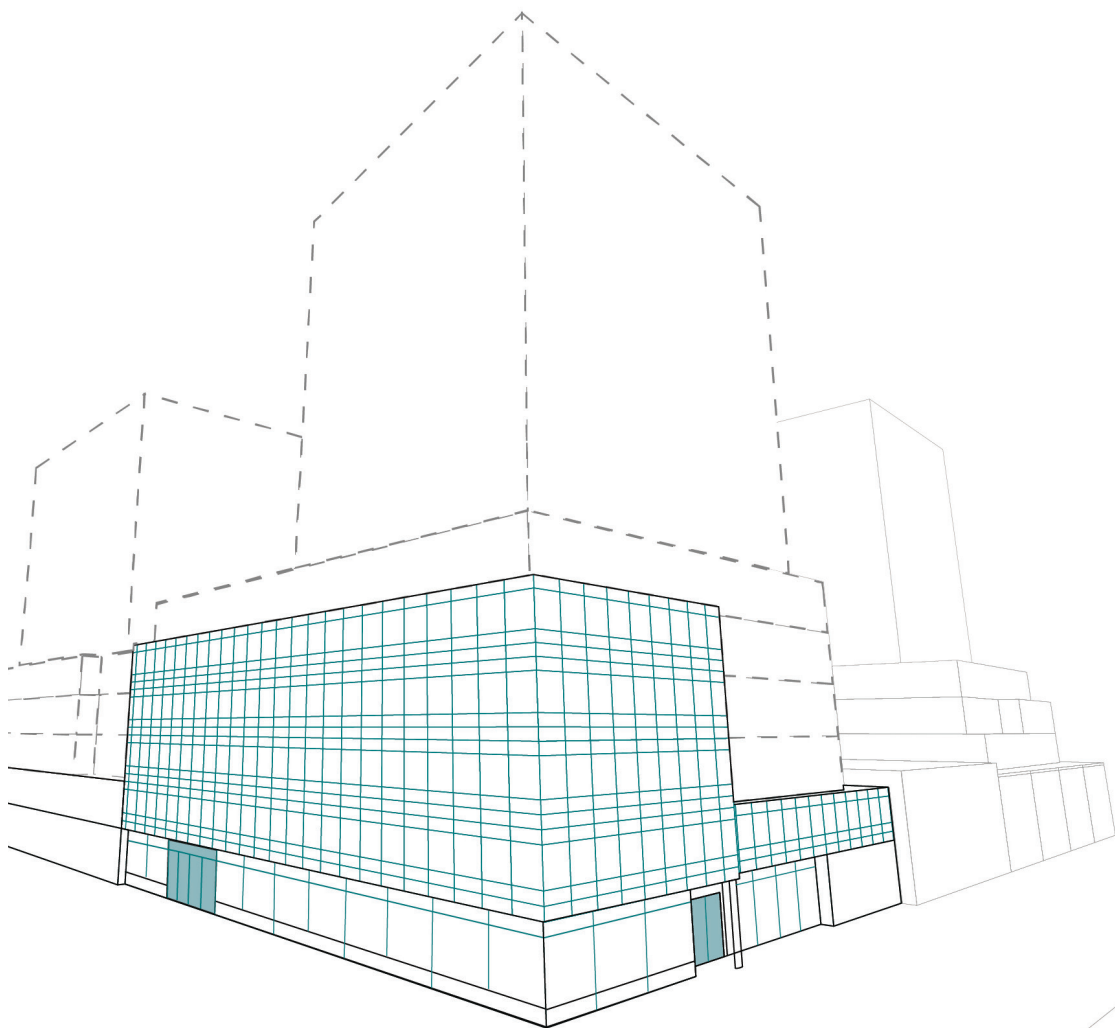


21

Glazen gebouw

Het Glazen gebouw, ook bekend als het Kramer & Röder pand, stelt ons voor een grote uitdaging. De uitstraling van het huidige gebouw is van waarde voor de buurt en voor ZOHO wat wordt bevestigd door de beeldbepalende status ervan in de cultuurhistorische verkenning van 2018.. De wens om dit gebouw te behouden is daarom groot, het is echter in bouwfysisch en bouwtechnisch opzicht in dermate slechte staat gebleken, dat behoud onmogelijk zal zijn. Zeker, omdat op deze kavel een groot volume wordt toegevoegd. In het technisch vervolgonderzoek, dat wij afgelopen maanden hebben verricht, werd de buitengewoon slechte conditie van het gebouw helaas nogmaals bevestigd. We zijn daarom aangewezen op nieuwbouw, waarbij de waarde van het huidige pand als uitgangspunt dient. In het plan, dat wij voor de tender hebben ingediend, hebben we hier reeds rekening mee gehouden. We hebben ons hierbij gericht op de specifieke kenmerken van het gebouw, zoals de rastergevel die wij in de verbeelding van de nieuwbouw hebben laten terugkomen.

Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het beeldbepalende karakter van het oorspronkelijke pand, worden in het definitieve nieuwbouwontwerp in elk geval de beeldbepalende kenmerken



22

meegenomen. Kenmerken die de architectonische basis voor het huidige pand vormen zoals de plintopbouw, de detaillering van het raster en omgang met de hoeken vormen het startpunt voor het kavelpaspoort. Deze wordt bij de start van de kavelontwikkeling vastgesteld. De kenmerken worden feitelijk als inspiratie meegegeven aan de architect, met als uiteindelijke opgave om een verbeterde en eigentijdse versie van dit pand te realiseren.

In de nieuwbouw zal tevens ruimte worden gezocht voor verbijzonderingen om kenmerkende historische elementen te versterken, ook in relatie tot de gehele ZOHO ontwikkeling. Zo vormt de entree van de oorspronkelijke centrale showroom een aanleiding om een relatie aan te gaan tussen de Teilingerstraat en het achtergelegen daklandschap. Hoe deze relatie precies wordt vormgegeven is onderdeel van de uitwerking van het kavel. Tot de mogelijkheden behoren een programmatische of een fysieke verbinding in de vorm van een trap. In de tekening is een pijl aangegeven om deze relatie te duiden.



23

- 22 De kenmerkende vliesgevel keert terug
- 23 De vliesgevel geeft een kans om een bijzonder woon en buitenruimtes te maken
- 24 Afgebladerde verf en slecht gevelonderhoud doen afbreuk aan de uitrusting
- 25 Kenmerkende overhoekse raamstroken met de kolommen vrij daarachter
- 26 De hoofdentree aan de Vijverhofstraat
- 27 Gevel herstel en overschildering hebben sporen achtergelaten
- 28 Vijverhofstraat 47 kort na oplevering, duidelijk zichtbaar de showroom entree aan de Teilingerstraat.
- 29 Oorspronkelijke geveltekening

Kenmerkend voor het gebied

Het Glazen gebouw vormt de hoek van het gebied voor hen, die vroeger via het spoor de stad in kwamen en vanuit de Provenierswijk het gebied introkken. De stevige en formele hoek markeert de plek, maar het hoekpand maakt ook een overgang naar de lagere bedrijfsgebouwen aan de Vijverhofstraat. De verfijnde vliesgevel geeft het gebouw een markante, unieke en herkenbare uitstraling, die de hoek zeer herkenbaar maakt.

Kenmerkend aan het gebouw

De kelder, begane grond en eerste verdieping volgen de perceelsgrenzen. De tweede tot en met vierde verdieping steken hier bovenuit, vormen een wand aan de Teilingerstraat en worden ontsloten door een lift- en trappenhuis, dat tegen de achtergevel is geplaatst. De hoofdingang bevindt zich aan de Vijverhofstraat. In de gevels van het pand is een scheiding aangebracht tussen begane grond en verdiepingen. Aan de Teilingerstraat bevindt zich een doorgaande, stalen winkelpui op een lage plint van donkergrijze baksteen, die overhoeks is doorgezet. De gevel van de verdiepingen kraagt iets uit en bestaat volledig uit een vliesgevel met zeer dunne, stalen profielen. Een dergelijke verfijnde 'curtain wall' is vaker toegepast in de naoorlogse architectuur, zoals bij het Hufpand aan de Hoogstraat, maar is op deze schaal vrij zeldzaam. In de loop van de tijd zijn de borstweringspanelen overgeschilderd en aan de binnenzijde afgetimmerd, ten koste van het transparante karakter. De vliesgevel zelf is echter nog helemaal aanwezig.

Bron: CV Zomerhofkwartier 2018



24



26



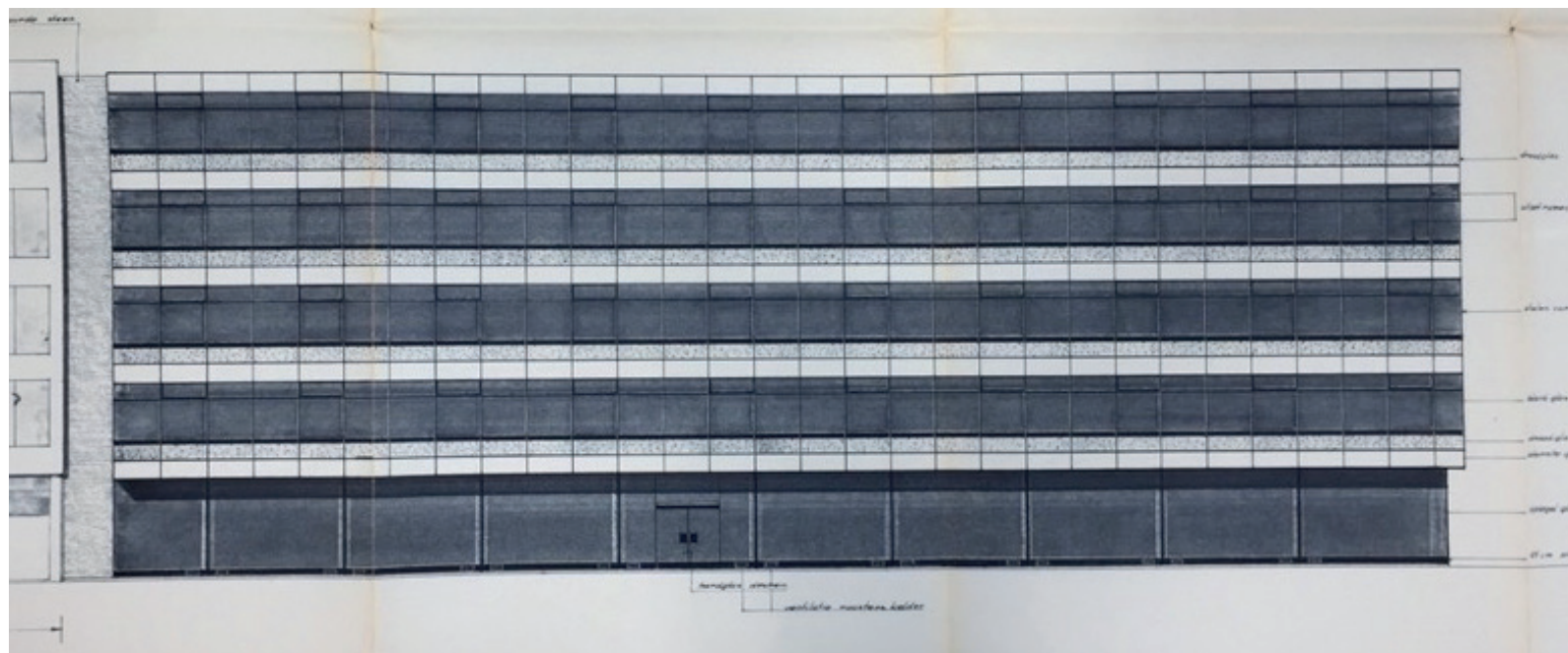
25



27



28



29

Hoofdstuk 4

Ontwerp maaiveld.

Visie maaiveld

ZOHO intensiveert, dat vraagt om een buitenruimte die voor veel doelgroepen en activiteiten een ontmoetingsplek is. Zo zijn er 'de makers' die de stoepen innemen en experimenteren met nieuwe inrichtingen. Er zijn jongeren die sporten en horecabezoekers die op straat vertoeven. Straks komen daar de gezinnen bij, die gezellig met de burens buiten willen zitten, met kinderen die willen spelen, hondeneigenaren die een ommetje maken en ouderen die gewoon rustig op een bankje willen zitten. Veel verschillende behoeften, die vragen om verschillende plekken. Tegelijkertijd willen we voldoende raakvlakken creëren, die zorgen dat al die groepen elkaar blijven treffen.

De stad en de buurt

We maken een duidelijke keuze tussen een binnen- en een buitenwereld. De buitenwereld (Teilingerstraat, Vijverhofstraat en Zomerhofstraat) is de wereld van makers, horeca en reuring. Hier houden we het straatprofiel met brede stoepen, parkeren en de rijbaan grotendeels in stand in afstemming op het IP Vijverhofstraat en de ontwikkeling van de Hofbogen. Het haaks parkeren langs de Zomerhofstraat maakt plaats voor langsparkeren ten gunste van bredere stoepen en meer groenvakken. Het gebied rondom de kruising Zomerhofstraat/Vijverhofstraat staat centraal in deze wereld. De regentuin vormt het vertrekpunt en die groene beleving verspreidt zich verder door de straten. De groenvakken in de straten krijgen een vergelijkbare beplanting met randen en zitelementen.

De binnenzijde biedt een nieuwe belevingswereld. Wat voorheen slechts een achterkant was, wordt nu overduidelijk het hart van een woonbuurt. De autovrije binnenstraten kennen een eenduidige materialisering van gevel tot gevel. Hierin krijgen de bewoners ruimte om eigen invulling te geven aan hun stoepen en wordt ontmoeting tussen burens gefaciliteerd. Om de verkleuring van stedelijk gebied naar buurthart expliciet te maken, wordt een gradiënt van grijs naar rood in het straatwerk aangebracht. Zo wordt de overgang voelbaar.

Aan het eind van de drie binnenstraten ligt het nieuwe Zomerhofplein. Dit plein is de ontmoetingsplek voor alle bewoners en inwoners van omliggende buurten en wordt geactiveerd door omliggende voorzieningen als het overdekte sportveld, de huiskamer, kleinschalige horeca en de tribune/ opgang naar het daklandschap. Jongeren kunnen hier 365 dagen per jaar sporten op het overdekte

sportveld en kinderen kunnen voor een spelletje terecht op het verdiepte plein. De tribune biedt ruimte om even te genieten van de dynamiek van een echt buurtplein en faciliteert tegelijkertijd ook een stevige workout. Zo ontstaan er meerdere plekken in het openbaar gebied met een eigen invulling. Het verdiepte pleintje kenmerkt zich juist door flexibel te zijn in gebruik.

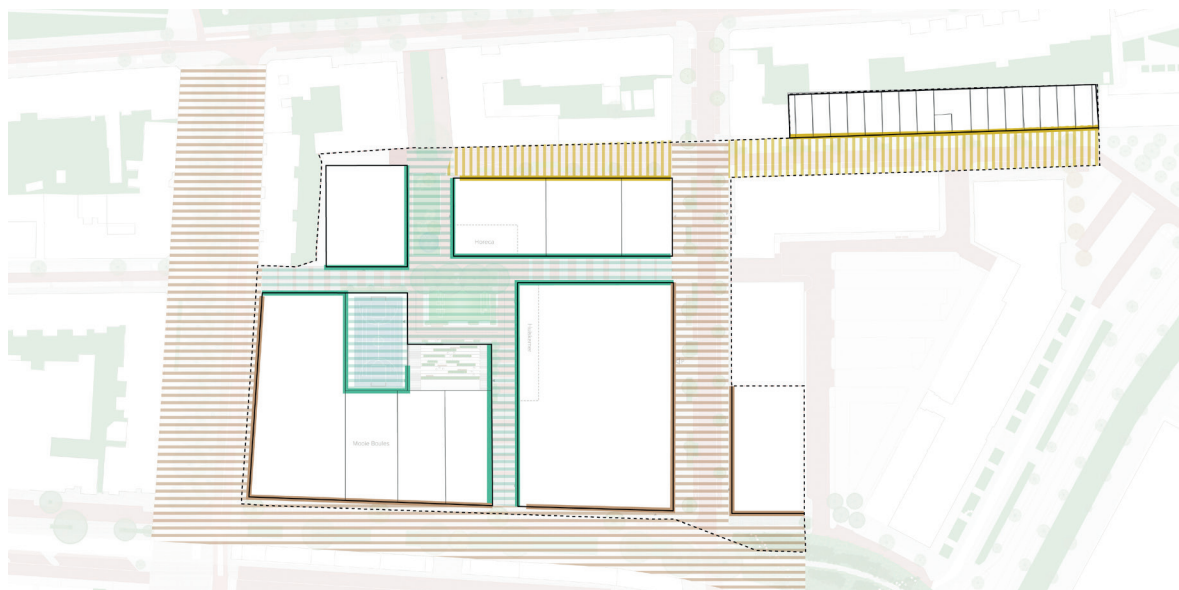
De Almondestraat vormt hierop een uitzondering en wordt ontworpen als een toekomstgerichte doorvertaling van de straten in de Agniese buurt. Er blijft weliswaar ruimte voor autoverkeer, maar het straatparkeren wordt sterk verminderd door het enkel nog aan één zijde mogelijk te maken. De hierdoor vrijgekomen ruimte wordt ingezet ten gunste van bredere stoepen. Dit geeft woningen een grotere overgangszone en stimuleert het leven op straat.

Ruimte om te blijven experimenteren

ZOHO is tot op heden een experiment, dat heeft aangetoond uit te blinken in het vergroenen van een versteende wereld, door telkens wat verharding op te offeren. Ook laat ZOHO haar DNA zien in de overgangsruidtes waar 'makers' hun werkplaats openzetten en een inkijk geven waar ze mee bezig zijn. Het harde maaiveld biedt die ruimte en de opritten horen bij die historie.

Voor het nieuwe maaiveldontwerp is de balans gezocht tussen het continueren van de ingezette lijn en het behoud van het oorspronkelijk DNA. Groen wordt toegevoegd waar tegels overbodig zijn, groenvakken komen op plekken waar parkeerplekken verdwijnen en bomen worden voorzien van grotere boomspiegels. Het ontwerp is een aanmoediging voor toekomstige gebruikers om meer af te blijven steken van die verharde ruimte, als blijkt dat deze niet meer nodig is.

Het ontwerp van het maaiveld is in zijn opzet sterk orthogonaal en weerspiegelt zo de architectuur van de wederopbouw. Het groen contrasteert hiermee en groeit in de rechthoekige vakken. Die orthogonaliteit biedt ook helderheid op het maaiveld bij de vele soorten van gebruik en doelgroepen. Het contrasteert hiermee met het daklandschap, waar het groen echt de baas is en de vrije vorm dicteert.



01



02

- 01 Driedeling in identiteit van de buitenruimte
- 02 Bijzondere demarcaties openbaar-privé vanwege een overdekt openbaar sportveld en een openbare tribune op het gebouw
- 03 Plattegrond schetsontwerp inrichting openbare ruimte



- ▶ Indicative collective entrances
- ▶ Indicative individual entrance
- ↔ Verbinding Teilingerstraat met daklandschap
- ⬆ Verbinding huiskamer met daklandschap



Zomerhofplein

Op en rond het Zomerhofplein komt veel samen. De openbare ruimte verbindt en faciliteert tegelijkertijd een goede organisatie voor iedereen.

Het groen wordt vanuit de Noordsingel naar binnen getrokken met een nieuw groenvak tussen kavels 3 en 4, als groene stepping stone naar het groenvak rondom de platanen. Groenbakken rondom het verdiepte plein leggen de koppeling met de groene tribune en de verschillende groenvakken in de binnenstraten. In het groen staat af en toe een bankje om even uit te rusten of te genieten van de activiteit op het plein.

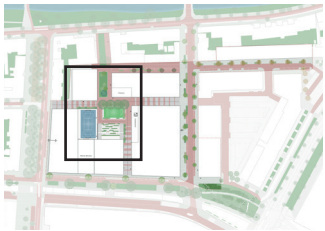
Een circa 20 cm verdiept speelplein vormt een duidelijke centrale plek met groene randen. Daardoor blijven de doorgaande looproutes rondom georganiseerd en ontstaan er ook uiteenlopende bestemmingen: een terraszone bij kavel 4.1, een ontmoetingsplek voor de huiskamer en een hoek waar sport domineert.

Het openbare sportveld wordt overdekt, zodat het 365 dagen per jaar gebruikt kan worden. Hier kunnen jongeren uit de buurten in de omgeving met elkaar in teams gaan sporten. De tribune met in totaal een hoogteverschil van 6 meter geeft aanleiding voor verschillende soorten workouts op de treden. Kleinere kinderen kunnen gemakkelijk een spelletje opzetten op het licht verdiepte midden, dat een zachte ondergrond heeft.

Beheer

Het beheer en onderhoud van het Zomerhofplein en de binnenstraten, vallen uiteindelijk onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

In het IP-traject wordt onderzocht of er aan de kopse kant van het overdekte sportveld en van de tribune groen kan worden toegevoegd. Het beheer en onderhoud van dit eventuele groengebied zal, net als de spankabelverlichting tussen de verschillende kavels, ook onder de verantwoordelijkheid van de gemeente vallen.



04



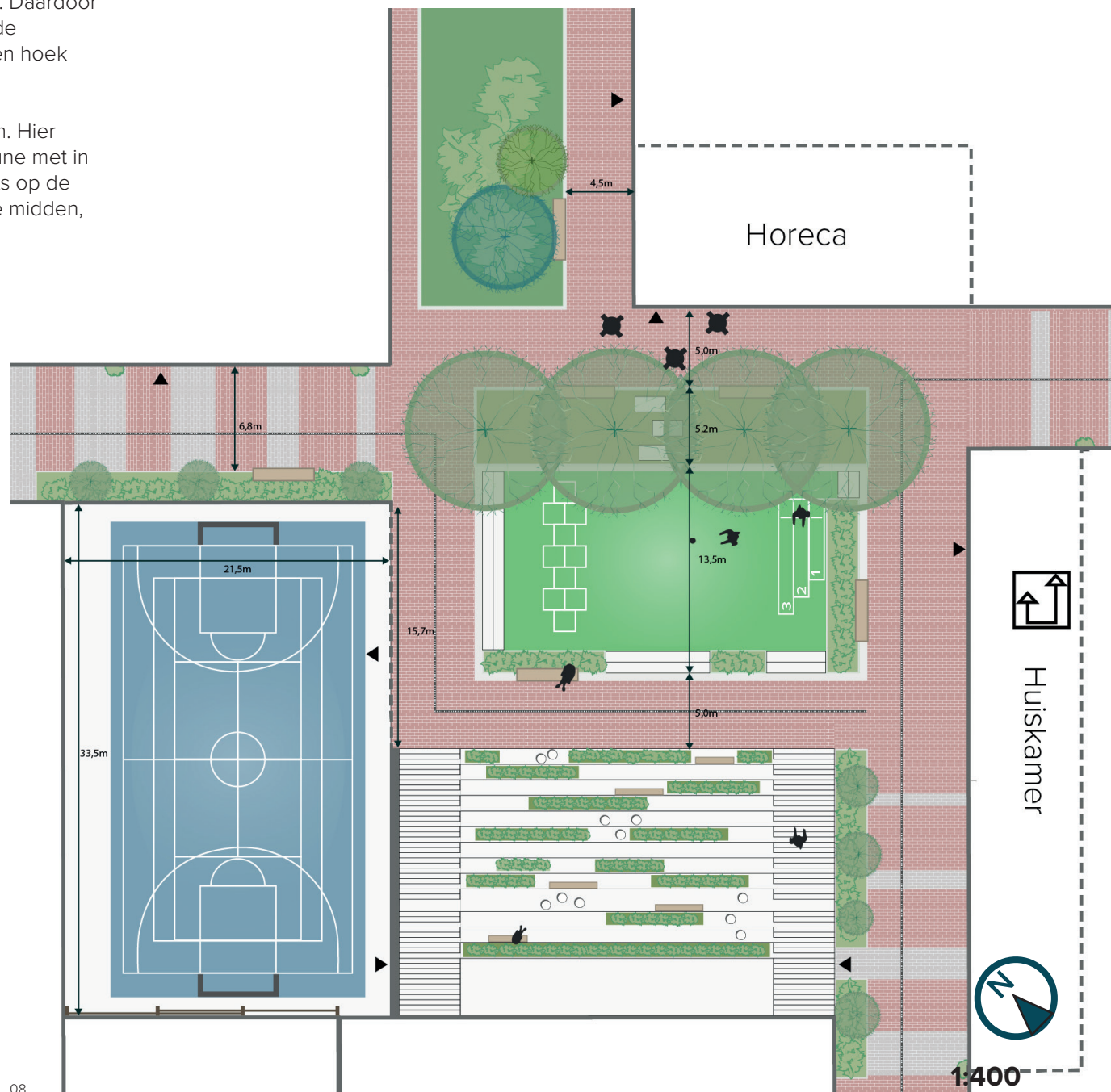
05



06



07



08

- 04 De tribune is een aanvulling op het publieke domein van het plein en altijd toegankelijk
- 05 De bestaande platanen op het plein blijven behouden. Het kunstgras, de goals, en de hekken worden hergebruikt.
- 06 Slimme' veelzijdige lichtarmaturen, naar beneden gericht op het plein (Lightwell), passend binnen Rotterdamse Stijl, masthoogte 600cm.
- 07 Hergebruikte stenen uit het huidige maaiveld en tegels vormen zitranden in het groen en gelegenheid voor bijen om zich te vestigen.
- 08 Plattegrond schetsontwerp inrichting openbare ruimte

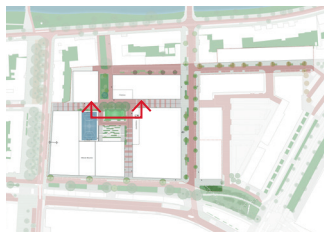
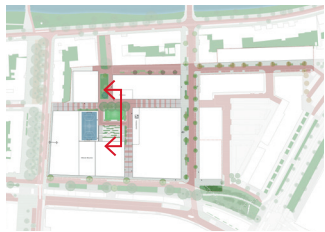
Voor ieder een plek, samen een buurt

Op het Zomerhofplein komt de buurt samen. De activiteit van de buurt concentreert zich op deze plek, door op en rondom het plein voor alle doelgroepen en aan allerlei activiteiten ruimte te bieden. Bovendien wordt er een krachtige verbinding gelegd met het collectieve daklandschap.

Hier ontmoeten gezinnen elkaar onder het genot van een kopje koffie, terwijl de kinderen spelen. Hier strijkt men neer na een rondje hardlopen, of daagt de jeugd elkaar uit voor een toernooitje op het overdekte sportveld. De huiskamer speelt een cruciale rol om gezamenlijke activiteiten op het plein te ontplooiën en iedereen actief te betrekken.



09



09 Artist impression uit de tender indiening waaruit de verschillende activiteiten en doelgroepen van het Zomerhofplein duidelijk worden.

10 Doorsnede Zomerhofplein

11 Doorsnede Zomerhofplein



Tribune

De tribune vormt de overgangszone tussen de drukte van het maaiveld en de rust op het collectieve daklandschap. Het onderscheid tussen die werelden ligt geborgd in het hoogteverschil van 6,5 m, hetgeen een zorgvuldige overgangszone creëert: de tribune als publieke plek waar twee werelden elkaar ontmoeten.

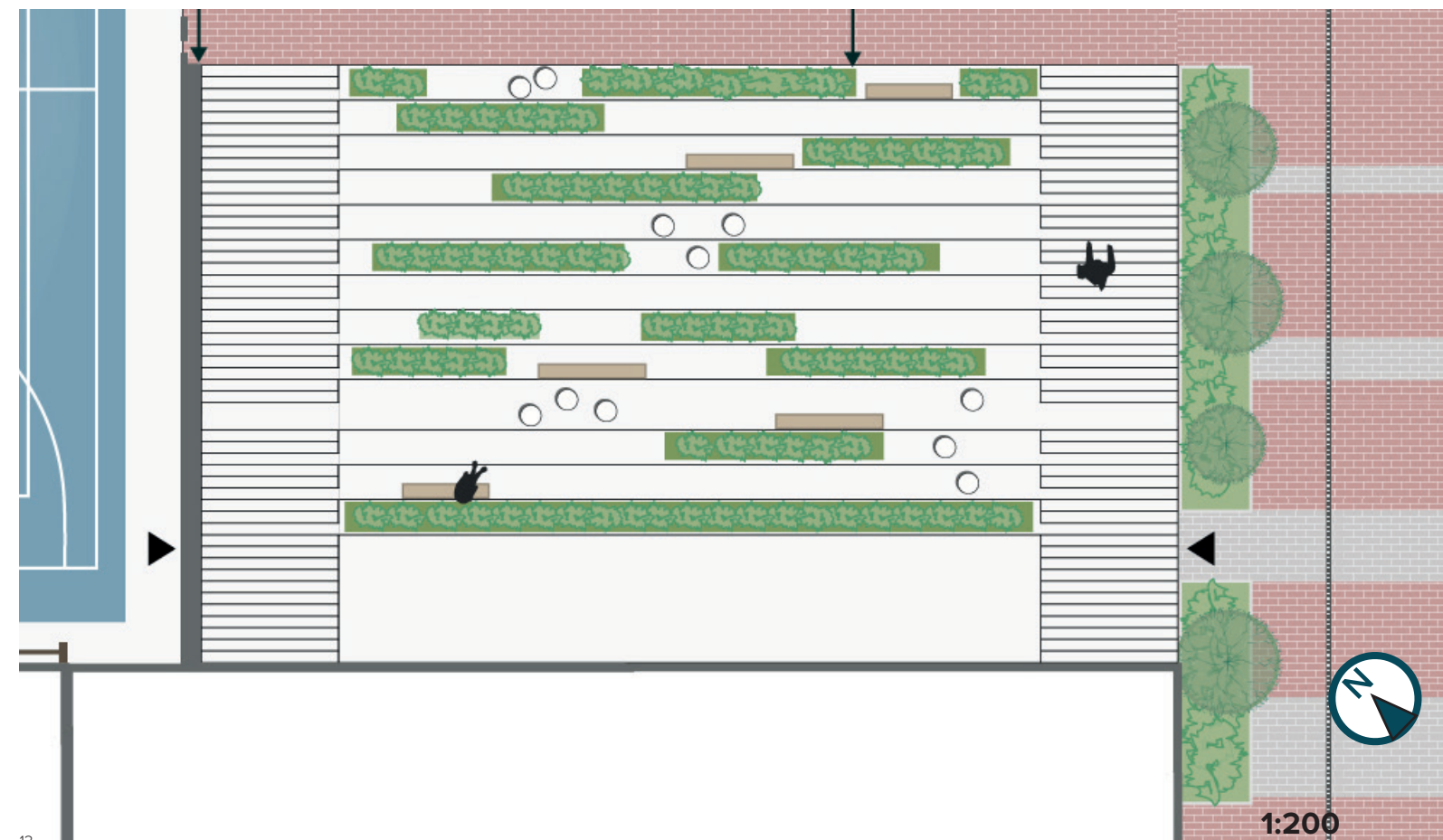
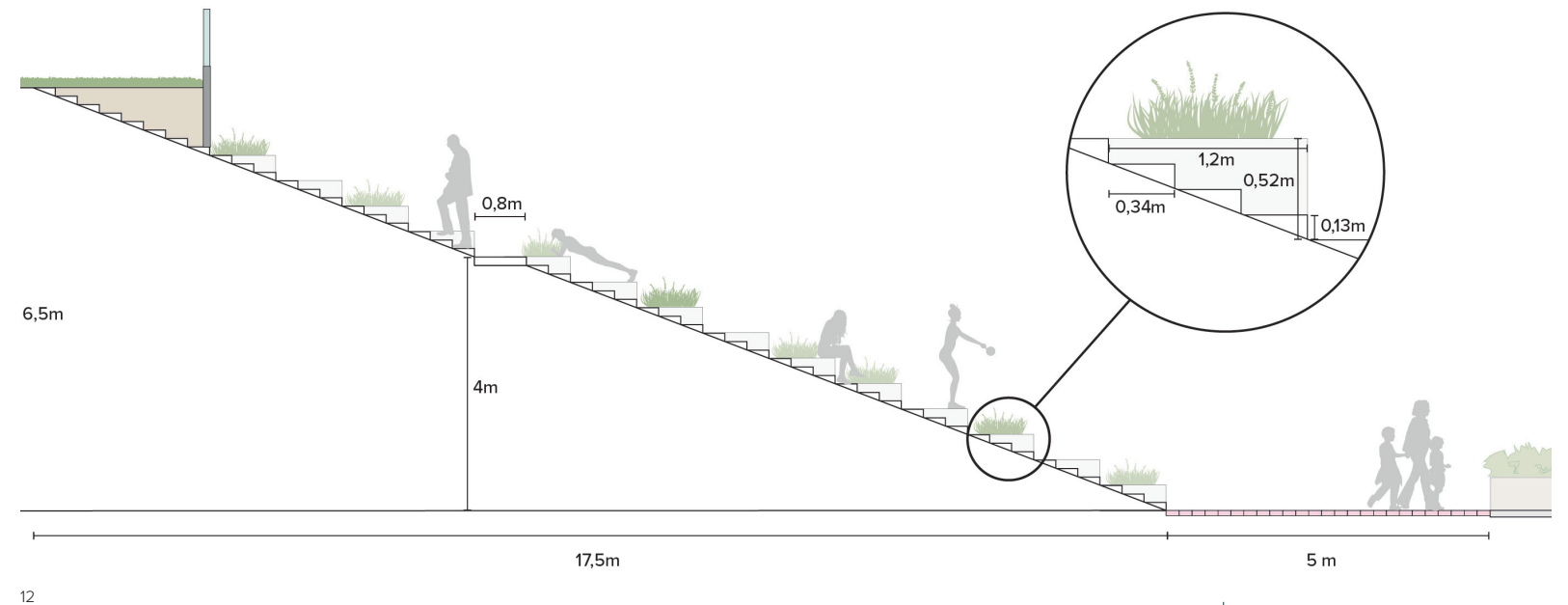
De stevige treden nodigen uit om plaats te nemen en de activiteit op het plein gade te slaan. De trap en het daarop geplaatste sportmeubilair geeft ook aanleiding om actiever gebruik te maken van de tribune.

Op de tribune vormt de groene cascade aan beplanting de voorbode van het daklandschap. In de treden zijn grote groenbakken opgenomen, die met water vanaf het daklandschap gevoed worden.

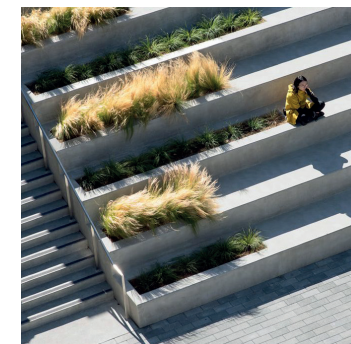
Trappen aan weerszijde van de tribune maken de grote treden toegankelijk en lopen door ter ontsluiting van het dak. Bovenaan de tribune bevindt zich een bordes met een geïntegreerd hekwerk ter afsluiting van het daklandschap.

Beheer

Tot aan het bovengenoemde hekwerk is de tribune openbaar gebied en valt het beheer en onderhoud daarmee onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Het gebied achter het hekwerk is onderdeel van het daklandschap en daarmee valt het beheer en onderhoud onder de verantwoordelijkheid van de overkoepelende VvE van het daklandschap.



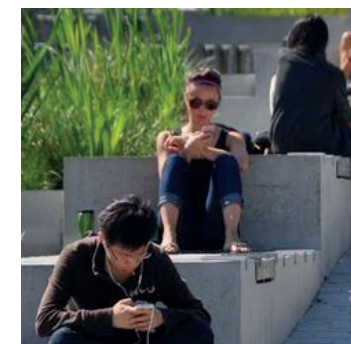
14



15



16



17

12 Doorsnede tribune

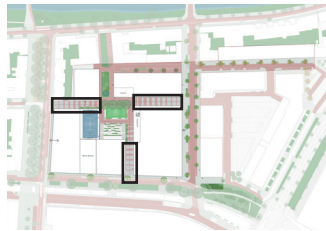
13 Plattegrond schetsontwerp
inrichting tribune

14 Een afwisselend beeld van
treden en groenvakken

15 Een afwisselend beeld van
treden en groenvakken

16 Een doorgaande trap met
prettige treden.

17 Op 6 m hoogteverschil is er
voldoende ruimte om een
plek naar wens te vinden; als
toeschouwer van de reuring
of je hogerop terugtrekken.



Binnenstraat

De binnenstraten van 9 meter breed zijn autovrij. In het midden biedt een 5 meter brede strook ruimte aan bestemmingsverkeer en nooddiensten. In deze binnenstraten bevinden zich voordeuren naar woningen, atelierwoningen en de lobby's van de appartementen. Behalve de woningentrees is hier ook een aantal voorzieningen gevestigd, waar mogelijk voorzien van open gevels.

De binnenstraten zijn voorzien van een lijngoot in het midden van de straten. Zo kan het water aflopen richting het centrale plein.

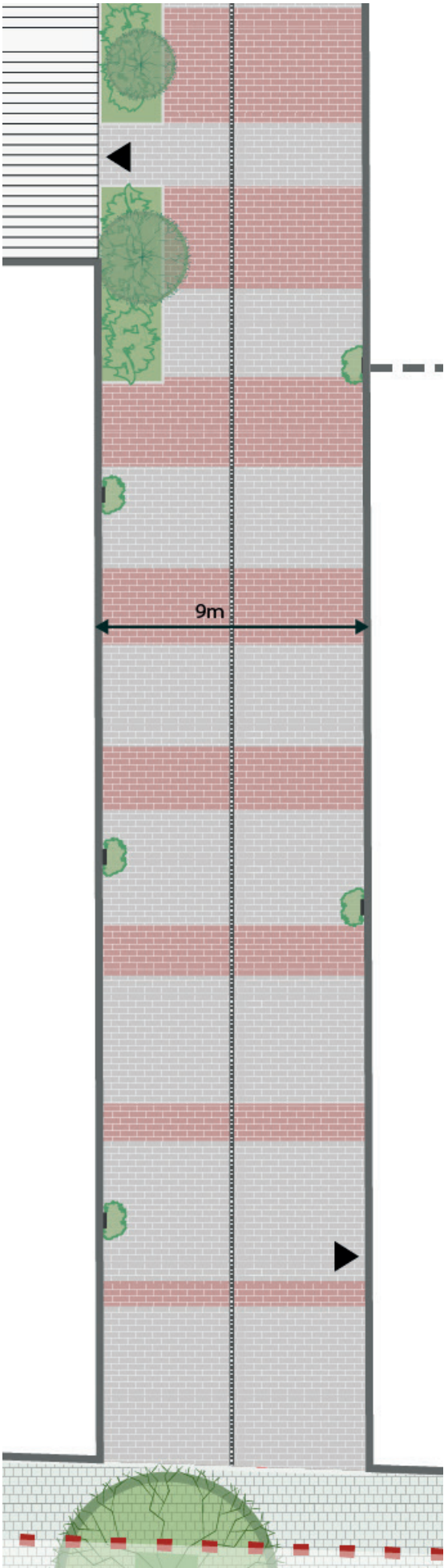
De overgangszones, zoals we die nu kennen rond de openstaande bedrijfsdeuren, activeren het straatleven. Door plinten met grote transparante gevels en een autovrije straat, die de bewoners zich gedeeltelijk kunnen toe-eigenen, voeren we die gedachte door in de binnenstraten: terwijl de bestrating van gevel tot gevel ruimte biedt aan ontmoeting en activiteiten, stimuleren we ook het creëren van een overgangszone voor de gevel door de bewoners de gelegenheid te geven voor het maken van een geveltuint.

Verticaal groen zorgt voor een groene koppeling met het daklandschap. De kolommen en de draagstructuur van de LAB laag biedt hier ruimte voor. Daarnaast krijgen bewoners de gelegenheid om het gebied met geveltuintjes verder te vergroenen.

- 18 Principeddoorsnede van de binnenstraat
- 19 Plattegrond schetsontwerp inrichting binnenstraat 1:100
- 20 Waterpasserende verharding aangelegd in halfsteensverband (conform Rotterdamse stijl)
- 21 Hangend armatuur met straatoverspanning, bijv. Lightwell Universal of vergelijkbaar
- 22 Bewoners kunnen een eigen plekje maken voor hun woning, waarbij geveltuintjes worden gestimuleerd.
- 23 Open plinten en een overgangszone geven bewoners meer eigenaarschap over de straat.



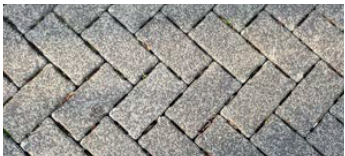
18



19



1:200



20



21



22



23

Zomerhofstraat

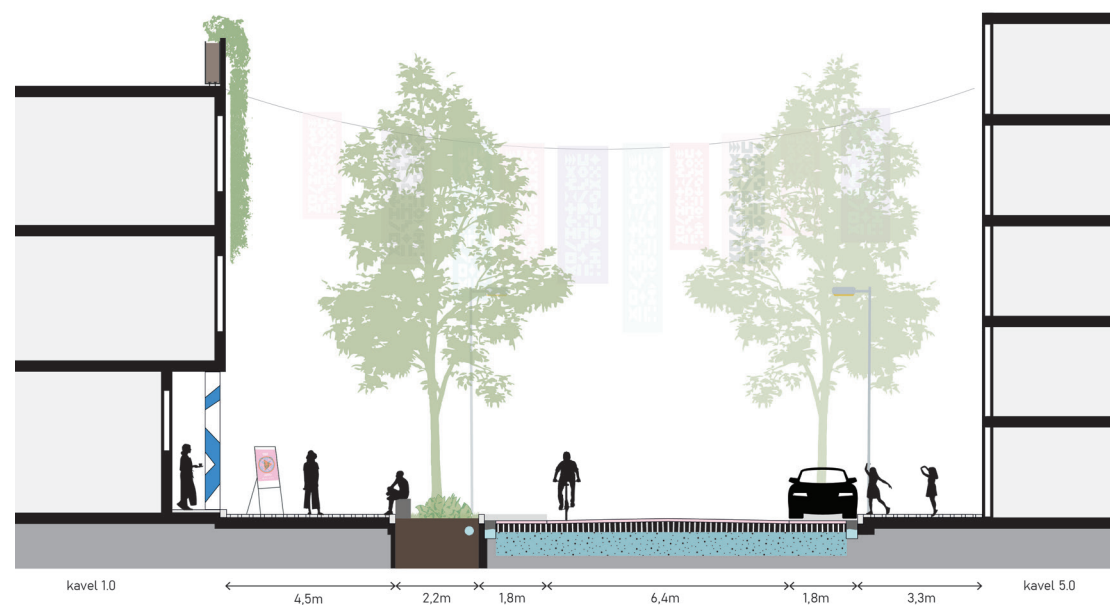
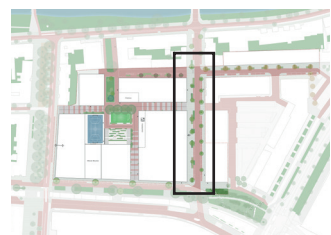
In de Zomerhofstraat wordt de dominantie van de auto teruggedrongen door het haaksparkeren te elimineren. Hiermee ontstaat eveneens ruimte om de trottoirs te verbreden, wat kansen biedt voor meer activiteit vanuit de plint van het Blauw-witte gebouw. De boomspiegels van de bestaande bomen worden vergroot ten behoeve van een groener straatbeeld en een toename van de wateropvangcapaciteit.

De vergrote boomspiegels volgen een rechthoekige structuur die refereert aan de orthogonale en functionele opzet van de wederopbouwarchitectuur. Tussen de gevel en de groenvakken loopt de voetgangerszone door, terwijl er tussen de vakken juist plekken ontstaan voor ontmoeting en het verlevendigen van het straatbeeld.

Het ontwerp moedigt adaptief gebruik van de trottoirs en parkeervakken aan. Bij een lage parkeerdruk zijn tijdelijke parklets een optie.

Beheer

Het beheer en onderhoud van de Zomerhofstraat is openbaar gebied en valt logischerwijs onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.



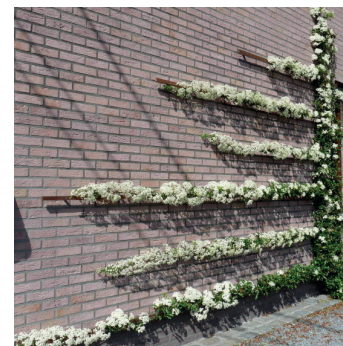
24



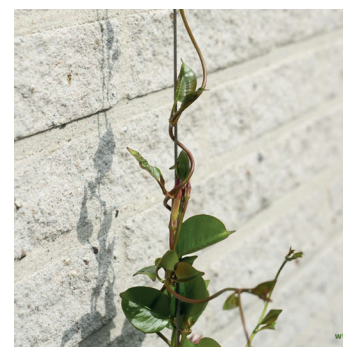
25



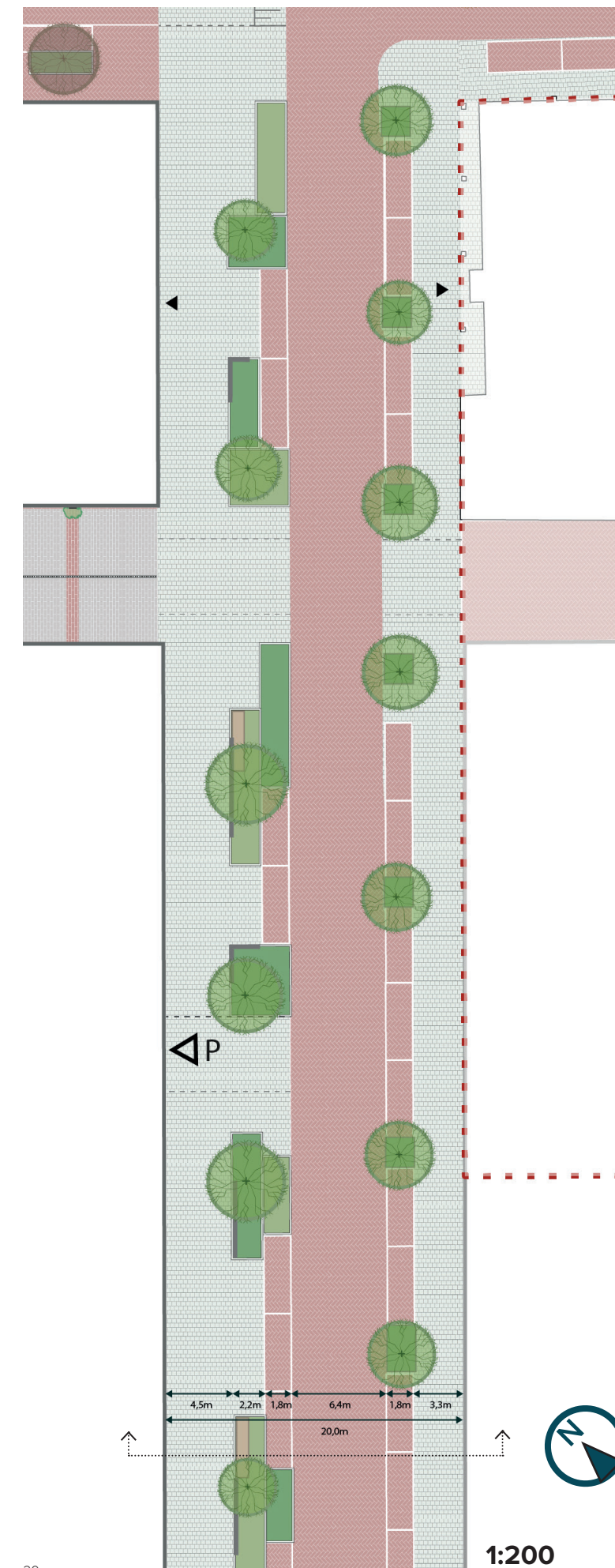
26



27



28



29

24 Principe doorsnede
Zomerhofstraat 1:200

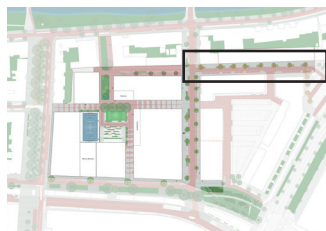
25 Geometrisches
beplantingsvakken die
meedoen in het geblokte
ritme van de straat.

26 Vaste planten in de
groenvakken

27 Vuurdoorn als
gevelbegroeiing

28 Hulpconstructie voor
slingerende planten

29 Plattegrond schetsontwerp
inrichting Zomerhofstraat



Almondestraat (1/2)

In de Almondestraat, ten zuiden van de Zomerhofstraat, brengen we het dubbelzijdig parkeren terug naar enkelzijdig.

De extra ruimte die ontstaat, wordt gebruikt voor bredere trottoirs en het toevoegen van grotere boomspiegels.

Het behoud van bestaande bomen hanteren we als uitgangspunt. Daarbij worden bewoners worden aangemoedigd een geveltuintje van maximaal 45 cm aan te leggen.

Beheer

Het beheer en onderhoud van de Almondestraat is openbaar gebied en valt logischerwijs onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.



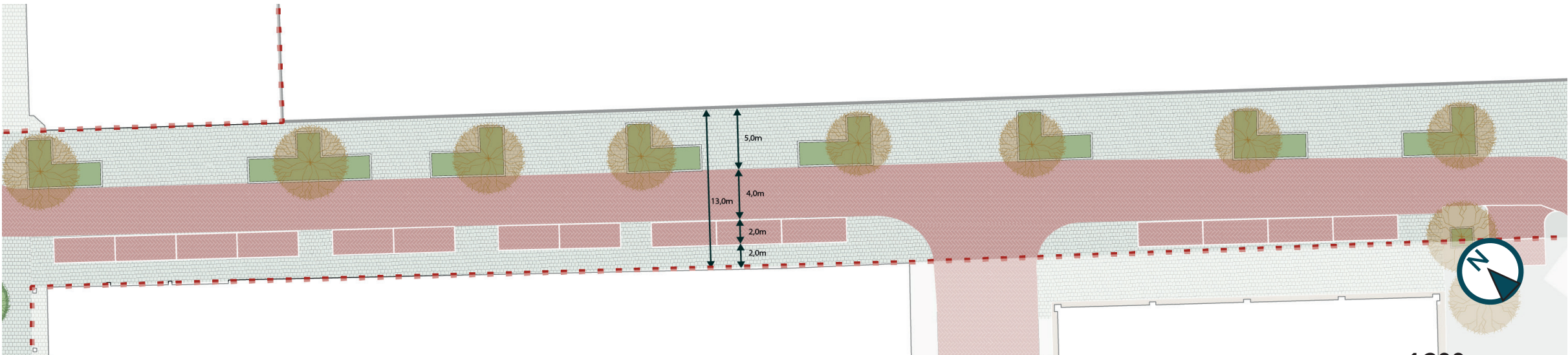
30



31



32



1:200

- 30 Sierpeer, het type boom dat nu in de Almondestraat staat wordt aangevuld
- 31 Geveltuintjes worden aangemoedigd
- 32 Doorsnede Almondestraat 1:200
- 33 Plattegrond schetsontwerp Almondestraat

Almondestraat (2/2)

Het deel van de Almondestraat ten noorden van de Zomerhofstraat is doodlopend en wordt als woonerf ingericht. De plinten van de bestaande bebouwing aan de noordoostzijde zijn dicht, met enkele ondergeschikte entrees. We verdelen de kwaliteit asymmetrisch om bredere trottoirs langs de nieuwe bebouwing te kunnen realiseren.

De straat biedt ruimte aan een expeditieplek, die zowel functioneel is voor de nieuwe bebouwing van ZOHO als voor de Horecavakschool, die aan deze straat grenst.



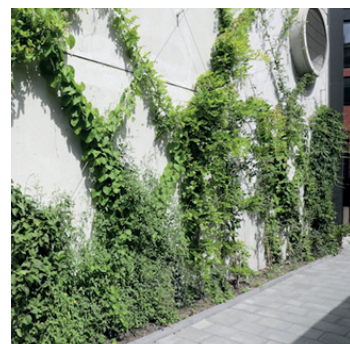
38



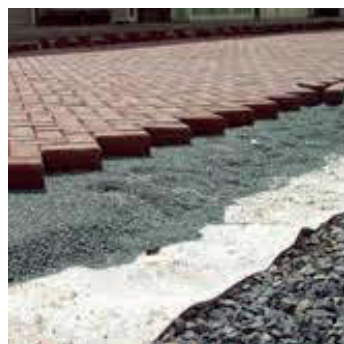
34



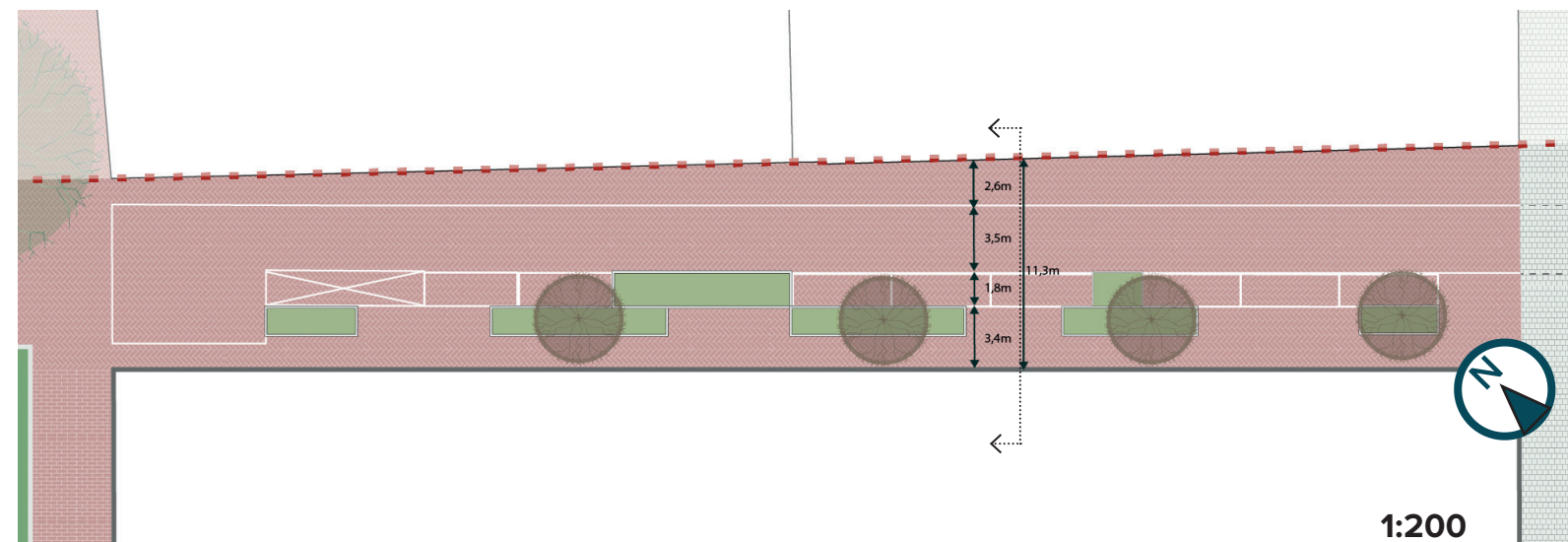
35



36

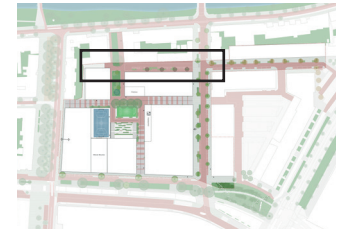


37



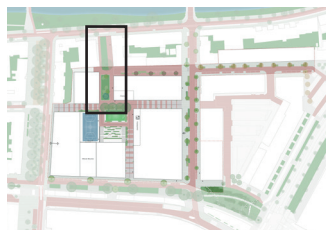
39

1:200



- 34 Waterpasserende verharding
- 35 Voorbeeld van straatverlicht
- 36 Geveltuinen creëren een informele overgang tussen de woning en de straat.
- 37 Lagenopbouw van open fundatie
- 38 Principe doorsnede Almondestraat 1:100
- 39 Plattegrond schetsontwerp inrichting Almondestraat

Almondepad



Het Almondepad is de verbindende groenstructuur tussen ZOHO en de Noordsingel. Hier komt de landschappelijke kwaliteit van de 19e-eeuwse singel het Zomerhofkwartier binnen.

Eenheid en verbinding creëren staan centraal bij de inrichting van het Almondepad. Het groenperk met de volwassen platanen naast de horecavakschool vormt de inspiratie voor een tweede perk tot aan het Zomerhofplein.

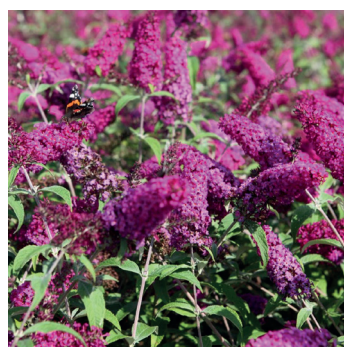
Met de aanplant van nieuwe bomen in de volle grond vergroten we hier de diversiteit van boomsoorten. Naast de platanen denken we aan robinia, sierpeer en veldesdoorn, soorten die nu ook al in de omliggende straten van ZOHO voorkomen.

De basis van het perk wordt gevormd door een grasmat (speelveld) voor divers gebruik. In het grasveld dienen enkele grote heestervakken als toevluchtsoord voor de vogels en insecten. De soorten van deze vakken komen overeen met die aan het Zomerhofplein. Zo zorgen we voor eenheid en rust op het maaiveld van de binnenwereld.

Het deel van het Almondepad tussen de horecavakschool en de Rehoboth kerk valt niet binnen het plangebied. Het vormt echter wel de aansluiting van het plangebied met de Noordsingel. De inrichting hiervan wordt daarom meegenomen in het IP-traject. Kosten voor het maken van dit ontwerp nemen we voor onze rekening. Omdat dit gebied buiten onze plangrens valt, hebben we geen rekening gehouden met het maken van aanpassingen aan het groengebied en dit maakt dan ook geen deel uit van onze grondexploitatie.



40



41

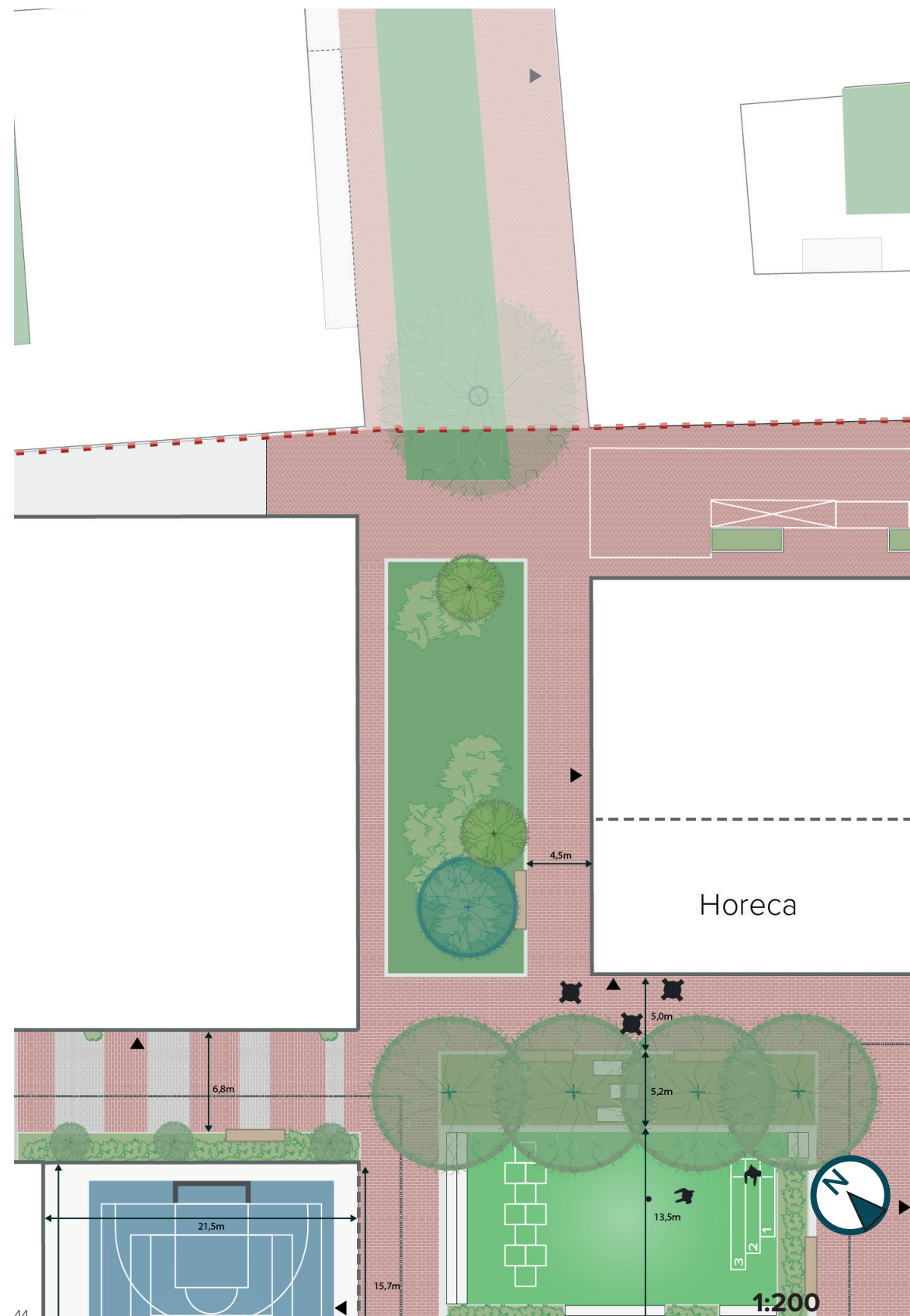


42



43

- 40 Veldesdoorn
- 41 Heesterbeplanting (Vlinderstruik)
- 42 Gazon voor spelactiviteiten
- 43 Robinia (bloeiwijze)
- 44 Plattegrond schetsontwerp Almondepad



44

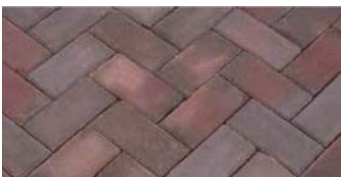
Eenheid en materialisering

In materialisering volgt ZOHO de Rotterdamse stijl, maar dan wel met de nadruk op de klimaatadaptiviteit van het gebied. Zo wordt er onder andere waterpasserende verharding in de binnenstraten toegepast, zoals die reeds omschreven is in de Rotterdamse toolkit.

ZOHO wil voorop blijven lopen als het gaat om klimaatadaptatie. Daarom zal de verdere doorontwikkeling van de Rotterdamse Stijl met betrekking tot dit onderwerp telkens meegenomen worden in de uitwerking van deelgebieden. Niet om gebieden te laten afwijken, maar wel om zoveel mogelijk klimaatadaptieve ingrepen te kunnen doen zonder de samenhang uit het oog te verliezen.

Zomerhofstraat en Vijverhofstraat

In de rijbaan: rood gebakken klinkers

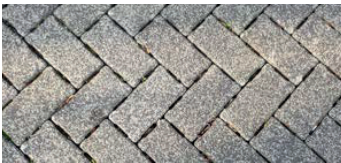


Voor de trottoirs: betontegels en betonbanden 'Rotterdam'.



Binnenstraten en Zomerhofplein

Waterpasserende betonklinkers



Almondestraat

Waterpasserende betonklinkers



48

Bewoners en makers aan zet

We stimuleren de experimenteerruimte van bewoners en makers in het gebied en moedigen hen aan zelf aan de slag te gaan met het verder vergroenen en natuurinclusief maken van de buurt. Bewoners krijgen bijvoorbeeld de mogelijkheid geveltuintjes van 30 cm diep maken langs hun gevel.

Ook groenvakken kunnen aantrekkelijker worden met bijvoorbeeld het zelf plaatsen van zitranden van hergebruikte materialen. Door het hergebruik van materialen ontstaan oneffenheden, richeltjes en gaatjes die door insecten gebruikt kunnen worden. Zo ontstaat als vanzelf een insectenhotel. Het daklandschap biedt nog meer ruimte voor bewoners om de inrichting naar eigen hand te zetten.

Circulair materiaalgebruik

We hebben ambitie om materiaal in ZOHO te hergebruiken, ook in het openbaar gebied. We zien daarvoor verschillende kansen voor verschillende plekken. Deze worden in de fase van het voorlopig ontwerp verder onderzocht, na verdere afstemming met de ACOR.

Beelden ter inspiratie voor circulariteit in de openbare ruimte



45



46



47



48



49

- 45 Hergebruik stoeptegels en betonklinkers tot zitranden
- 46 Hergebruik stoeptegels en betonklinker tot zitranden, met insectenhôtels
- 47 Hergebruik goals Cruyff Court in de sporthal
- 48 Hergebruik betonplaten bij Gare du Nord als stepping stones tussen platanen
- 49 Hergebruik veld Cruyff-court als midden vlak Zomerhofplein

Ruimte voor gezondheid, sport en spel

In ZOHO is volop ruimte voor sport en spel, zoals passend bij een stedelijke woonomgeving. Beweging is niet alleen goed voor de fysieke en mentale gezondheid, ook de sociale functie is onmiskenbaar: bewegen doet ontmoeten. ZOHO wordt daarom ingericht volgens een breed palet van sport- en speelplekken, van laagdrempelige aanleidingen tot multifunctionele sportvelden. Daarmee bedient het niet alleen de eigen bewoners, maar trekt het ook jongeren uit de Agniesebuurt en het Oude Noorden.

Spel

Het 20 centimeter verdiepte deel van het Zomerhofplein is primair bedoeld voor de jonge doelgroep van circa 5 - 10 jaar. Markeringen zorgen voor allerlei speelaanleidingen. De verdiepte ligging zorgt voor een veilige plek van de kinderen, de ouders kunnen goed toezicht houden, zittend op de randen rondom, op de tribune, in de huiskamer of het op terras.

In het daklandschap kunnen bewoners ruimte maken voor een speelplek voor de allerkleinsten tot circa 8 jaar. De overzichtelijke maat en beperkte toegankelijkheid passen goed bij deze doelgroep.



- 50 Sport en speelruimte in ZOHO
- 51 Verdiept plein en ontmoetingsplek, Deliplein Rotterdam
- 52 Belijning geeft aanleiding tot allerlei sport en spel
- 53 Een ondergrond in halfverharding maakt het spelen en verblijven comfortabel



51



52



53

Wijkoverstijgende, overdekt sportveld

ZOHO krijgt een unieke faciliteit in de vorm van een openbaar, vrij toegankelijk, overdekt sportveld. Hier kun je full court basketballen, volleyballen, tennissen, handballen of op een kleiner veld te voetballen. Dankzij de overdekte opzet is de sportfaciliteit 365 dagen per jaar bruikbaar. Het veld wordt omzoomd door eenvoudige zitranden: perfect om elkaar te ontmoeten of conditietrainingen en warming-ups te doen. Een slimme belijning en plaatsing van elementen (doeltjes en baskets) op het overdekte sportveld zorgt ervoor dat meerdere velden tegelijk gebruikt kunnen worden, bijvoorbeeld voor toernooitjes.

Het overdekte sportveld sluit aan op de achtergevel van Mooie Boules en de ruimte onder de tribune. Hier ligt een kans om een sportieve ontmoetingsruimte te maken, zonder afbreuk te doen aan de openbaarheid van het sportveld. De grote deuren van Mooie Boules kunnen een overgang vormen tussen het spel aldaar en de sport in de hal. Onder de tribune ontstaat mogelijk ruimte voor andere urban sports. De achterliggende gevels van de het sportveld zijn beschikbaar voor graffiti kunst en andere schilderijen.

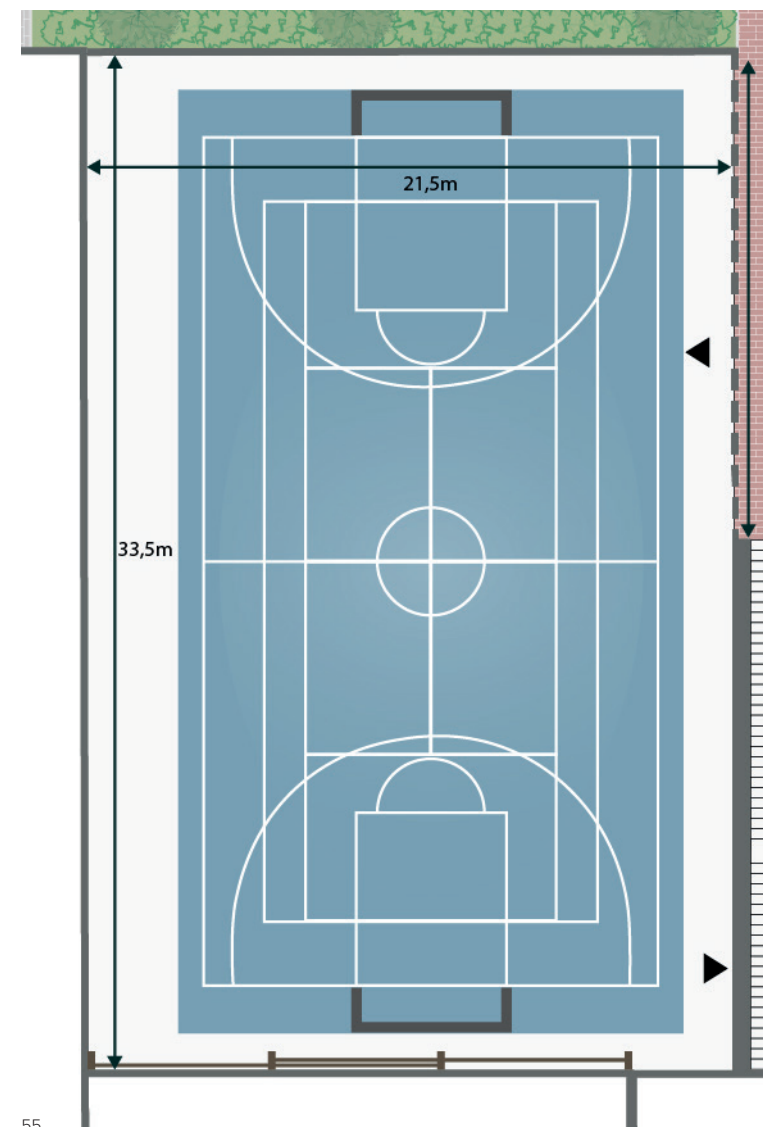


54

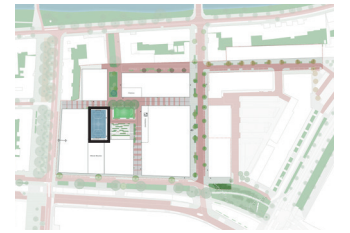
Beheer van het overdekte sportveld

Net als het huidige Cruijff Court heeft het sportveld een openbaar karakter. Het is niet alleen toegankelijk voor toekomstige bewoners, maar ook voor de jongeren uit de omliggende buurten.

Het overdekte sportveld is onderdeel van het openbaar gebied. Daarmee is de gemeente dus verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het sportveld. De demarcatie voor het beheer en onderhoud van de constructie rondom en boven het sportveld zal gedurende het IP-traject verder worden besproken en uitgewerkt. Toezicht op het sportveld verdient aandacht. Daarnaast dient de relatie met het aangrenzende Mooie Boules verder te worden uitgewerkt.



55



56



57



58

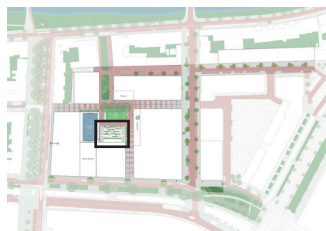
54 Artist impression uit de tender indiening, met zicht vanaf het Zomerhofplein in de sporthal.

55 Plattegrond schetsontwerp sporthal

56 Voorbeeld van een urban sportfield

57 Doorsnede Sporthal 1:200

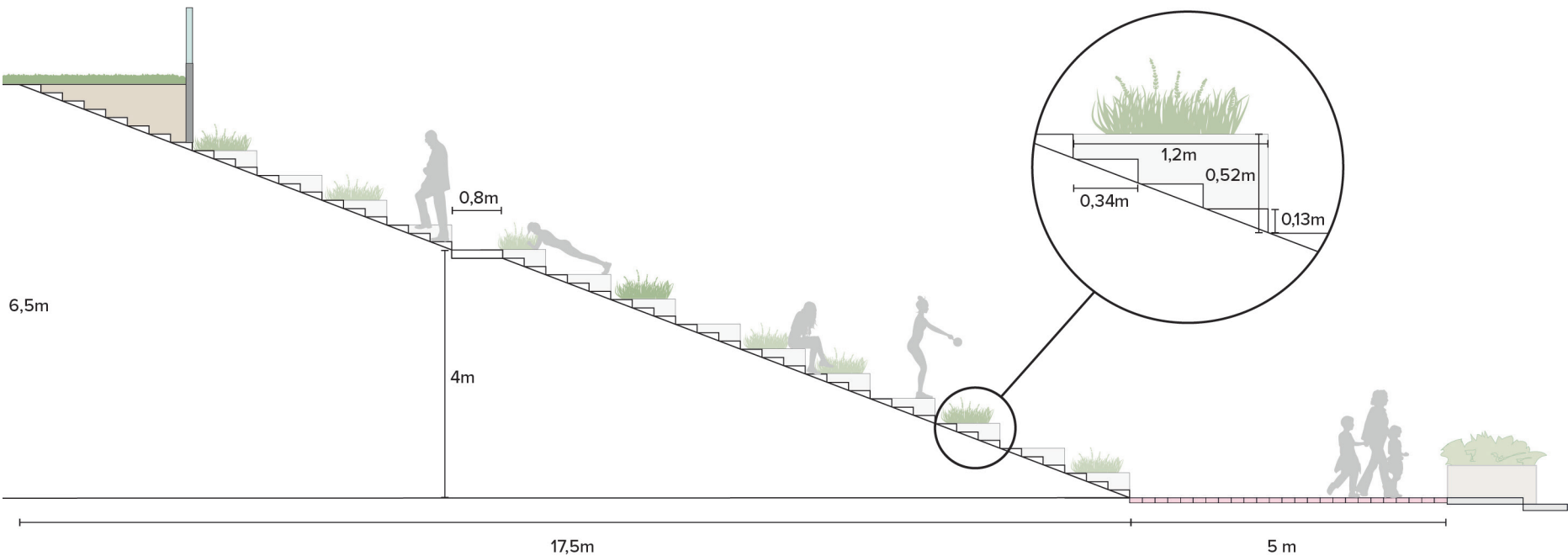
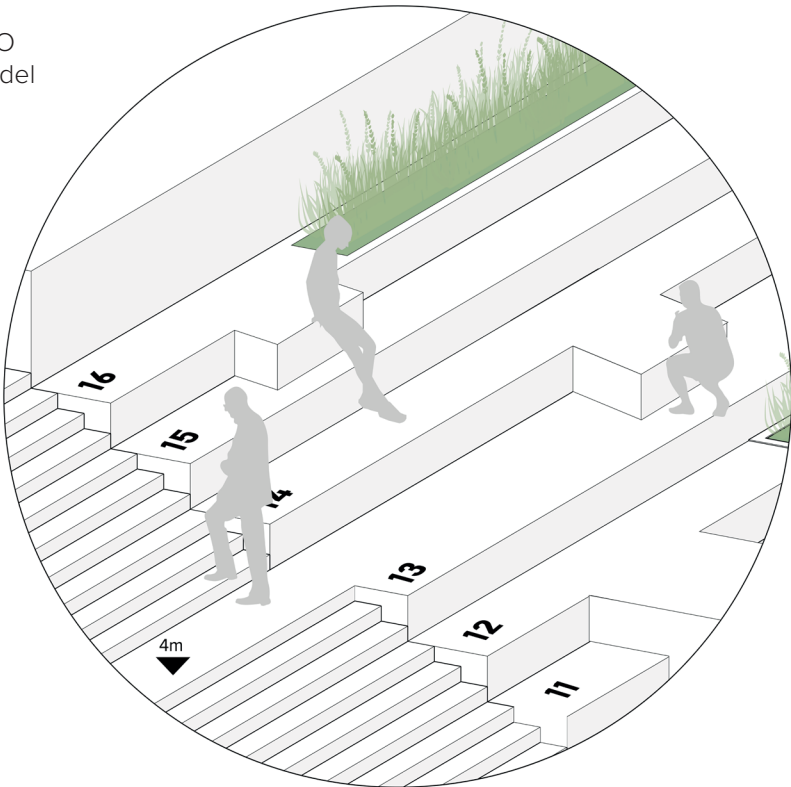
58 Grote schuifdeuren



Tribune als aanleiding voor workout

Onder de tribune is een klimhal voorzien. Dit betreft een commerciële functie, die nog verdere uitwerking heeft, ook in het kader van haalbaarheid. Toezicht en beheer zullen vanzelfsprekend bij de exploitant in kwestie belegd worden.

De verwevenheid van maaiveld en dakpark maken het leuk en makkelijk voor bewoners van ZOH om gezond te bewegen op allerlei mogelijke manieren. De tribune van 6,5 m hoog geeft door middel van tussenplateaus, grotere blokken en rekken aanleidingen om actief te worden. De focus ligt daarbij op de individuele sporten. Daarnaast bieden we voldoende mogelijkheden om meerdere personen tegelijk te laten sporten, bijvoorbeeld in bootcampvorm.



- 59 Sport aanleidingen voor individueel fitness op de tribune
- 60 Principedoorsnede tribune met afwisseling van bredere en smallere treden.
- 61 Ruimte voor Workouts



Hoofdstuk 5

Daklandschap.

Visie daklandschap

Bovenop de daken van de LAB laag ligt een collectief daklandschap. Een groene wereld, die niet alleen vanuit elk perspectief zichtbaar is, maar overdag ook voor buurtbewoners toegankelijk is. Het landschap is dominant aanwezig en zorgt voor een continuering van het ecosysteem vanuit de Noordsingel. Bewoners kunnen zich plekken in het landschap toe-eigenen en in gebruik nemen.

Het daklandschap is een geterrasseerde wereld: daken liggen op verschillende hoogtes en de privé buitenruimtes zorgen voor opgaand groen op verschillende lagen van de woningen. Het landschap glooit hier overheen en klimt langs de gevels van de LAND laag omhoog. De basis voor passend en volwaardig groen wordt gevormd door een stevig substraatpakket met een variërende dikte. Ten behoeve van een vochtig milieu ligt er bovendien een dik drainagepakket onder het substraat: hierin wordt water geborgen en gebufferd. Dankzij deze optimale condities voor een jaarrond vochtig milieu ontstaat een aantrekkelijke habitat voor vele soorten vogels, insecten, vlinders en kleine zoogdieren. Het daklandschap vormt hiermee, naast een groen hart in de wijk, een ecologische schakel tussen de Noordsingel en het Hofbogenpark.

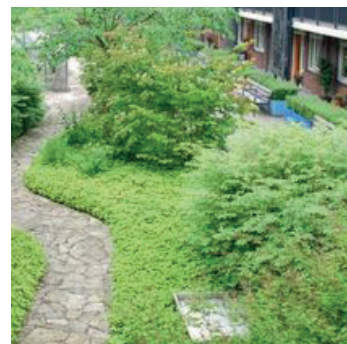
De woningen liggen met een privé buitenruimte direct aan het daklandschap. Bewoners van de torens kunnen via de centrale ontsluitingen direct op het daklandschap komen. Overdag is het daklandschap via de tribune toegankelijk voor de buurtbewoners. Daarnaast wordt in de uitwerking van kavel 1.0 onderzocht op welke wijze een opgang vanuit de Huiskamer kan worden gerealiseerd. Ook in kavel 2.1 wordt onderzocht of een vorm van een verbinding vanuit de Teilingerstraat mogelijk is. Op die manier ontstaat er een natuurlijk milieu, specifiek gericht op de ZOHO bewoners en de bewoners van de omliggende buurten.

Deze laagdrempelige en tegelijkertijd gecontroleerde situatie biedt bovendien ruimte voor initiatieven van omwonenden om diverse plekken zelf in te richten, zoals speelplekken voor de allerkleinsten, gezamenlijke voedseltuinen of rustige verblijfsplekken. De kaders voor deze keuzevrijheid zullen verder worden vastgelegd in het ontwerptraject van de daktuin.

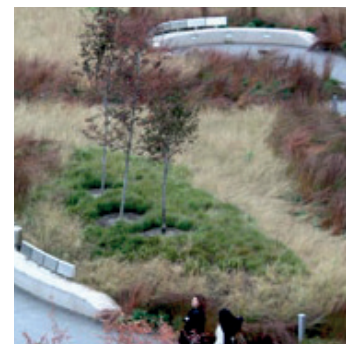
We zetten de hoogteverschillen en het groen in om de overgang tussen openbaar en privé te markeren. Zo kan de collectieve tuin intensief gebruikt worden, zonder dat dit ten koste gaat van de privacy van de individuele bewoners. Over kavel 2.2 en langs het dak van Mooie Boules maken we deze scheiding zó robuust, dat op termijn een aansluiting op de Hofbogen onderzocht kan worden.



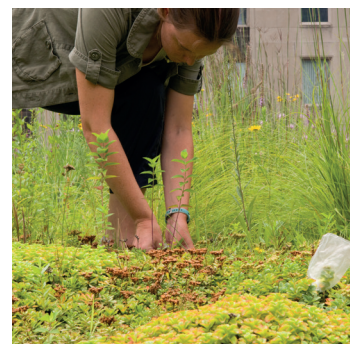
01



02



03



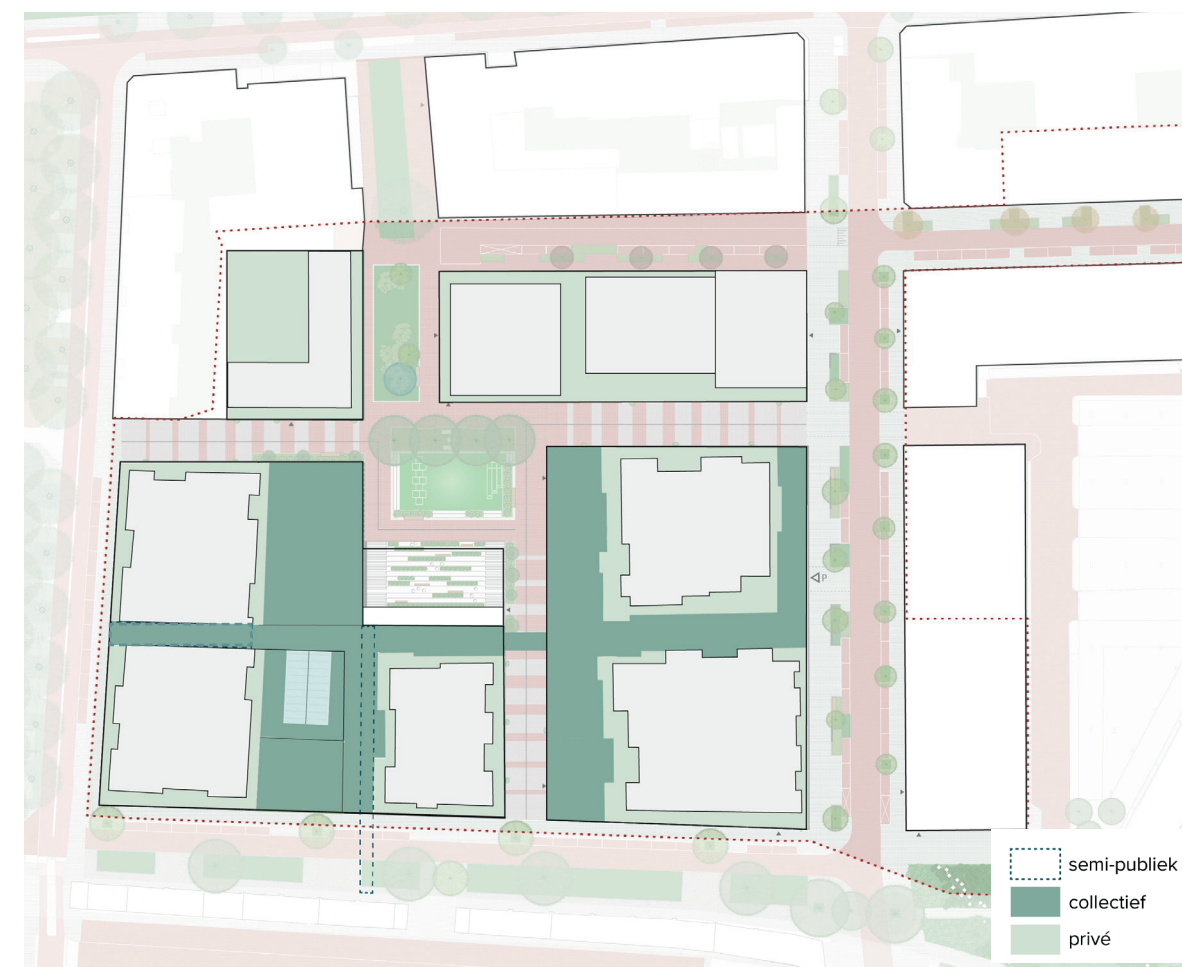
04



05



06



07

- 01 Basis van gelaagd en weelderig groen.
- 02 Groen, natuurlijk milieu - zomerbeeld
- 03 Herfst/Winterbeeld
- 04 Ruimte voor collectieve initiatieven
- 05 Voorbeeld van een collectieve verblijfsplek
- 06 Voorbeeld van een speelplek voor de allerkleinsten
- 07 Themakaart voor de mate van publiekheid
- 08 Plankaart van het daklandschap 1:500



1:500

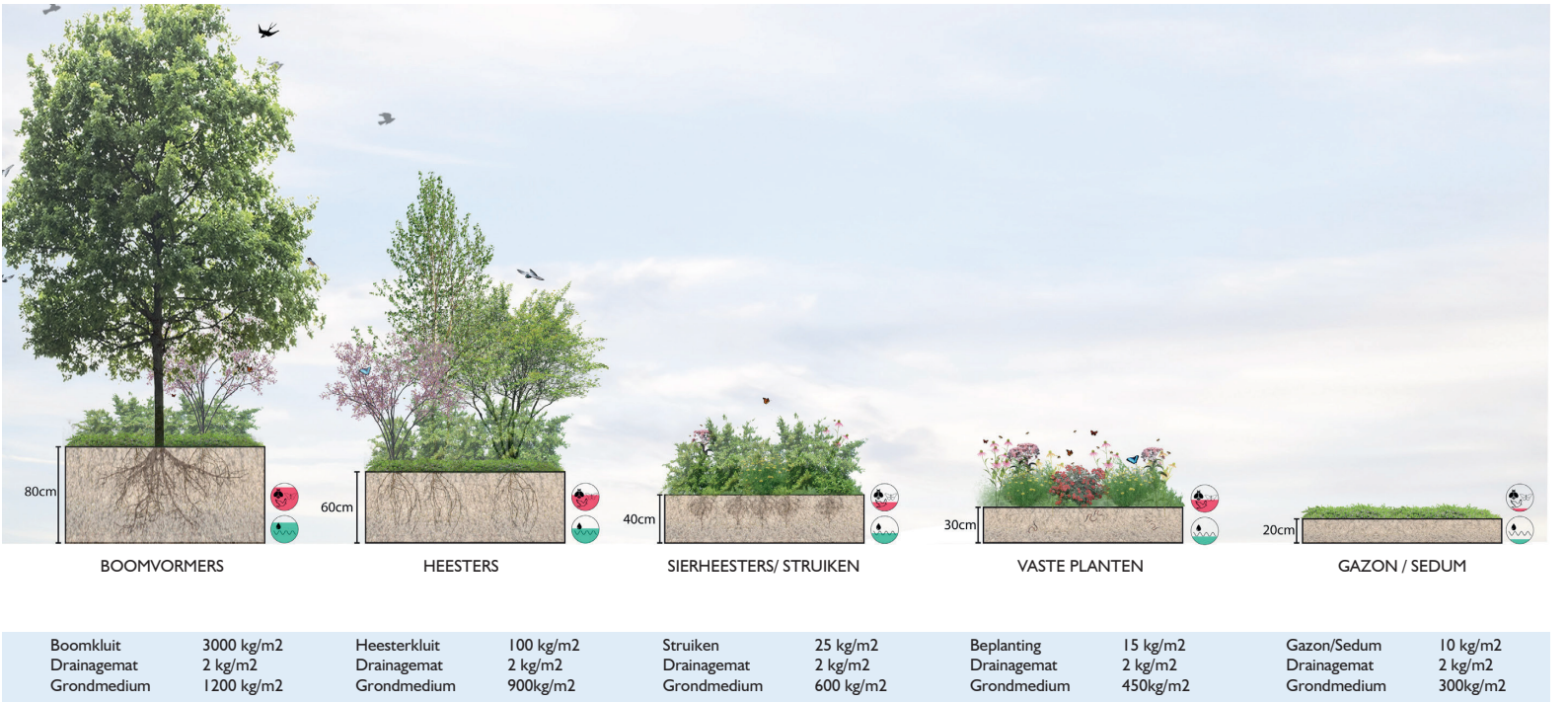
Conditie scheppen voor een landschap

ZOHO zet in op het versterken van het stedelijk ecosysteem door het toevoegen van een daklandschap. Dat landschap ontstaat door goede groeiomstandigheden te scheppen en door groen niet enkel als een oppervlak te zien, maar ook massa te geven.

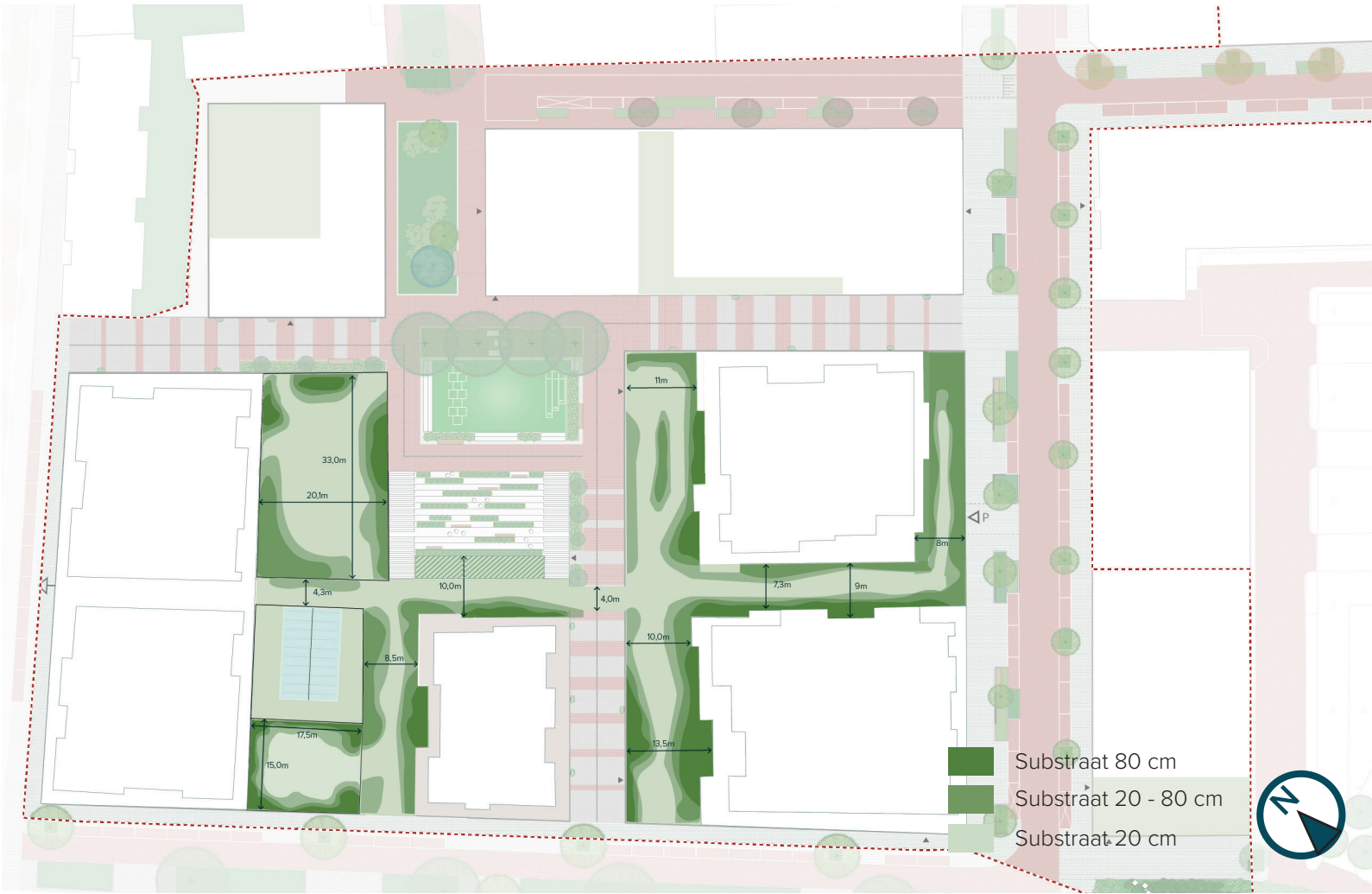
De basis wordt gelegd door een waterbergende en -bufferende laag, die een grotere capaciteit heeft dan strikt noodzakelijk is volgens de compensatienorm. Die extra capaciteit is nodig om ook droge periodes van ten minste 2 maanden te kunnen overbruggen. De waterlaag is gekoppeld aan een slim systeem, dat ervoor zorgt, dat het water aangevuld wordt op momenten dat dit nodig is.

Op de onderlaag ligt een substraatpakket met een minimale dikte van 20 cm, voldoende voor gazon en open plekken. Het glooit omhoog tot 80 cm om goede groeiomstandigheden te scheppen voor hoge grassen, vaste planten, heesters en meerstammige bomen tot 6 meter. Hiermee ontstaat er een gelaagde begroeiing.

Verticaal wordt er verder vergroend met langs de gevels geleide klimplanten. In de balustrades en dakranden worden bakken geïntegreerd, van waaruit planten weelderig naar beneden hangen. De groeiomstandigheden worden ook hier op peil gehouden door het 'slimme' watersysteem, dat constant de vochtigheid bijhoudt en de afgifte of het oppompen van water uit de eigen berging aanstuurt.



09

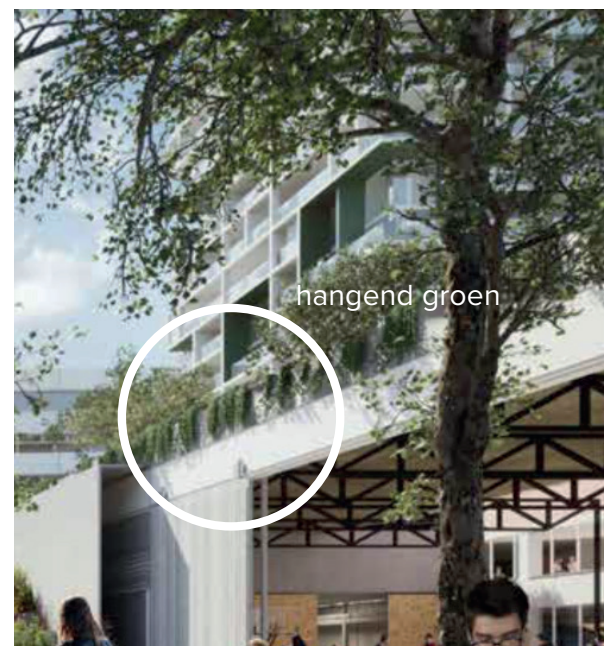


10

- 09 Beplantingssoorten in relatie tot pakketdikte
- 10 Indicatieve weergave van de oplopende hoogte van de dikte van de substraatlaag

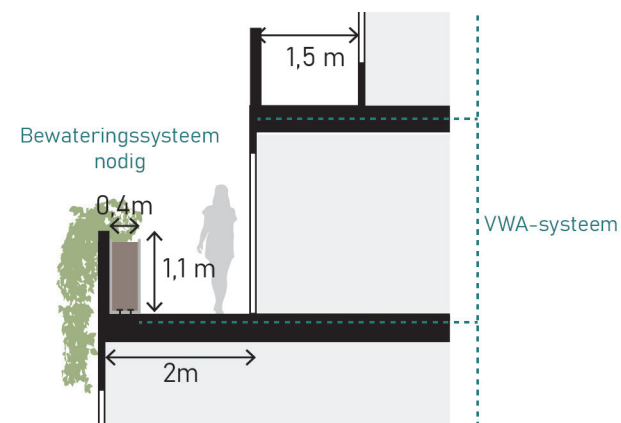


11



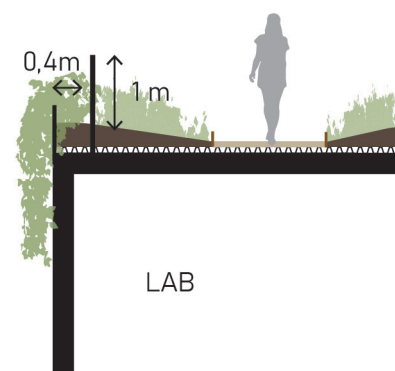
12

LAND laag



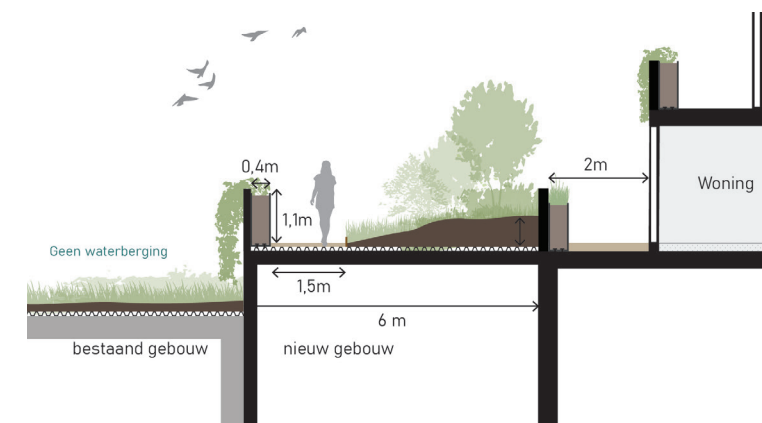
13

LAB laag

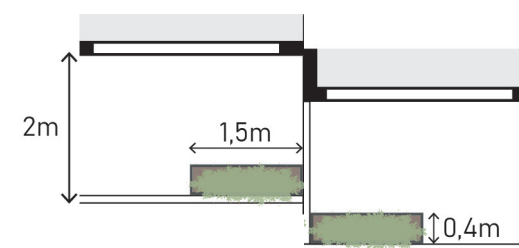


14

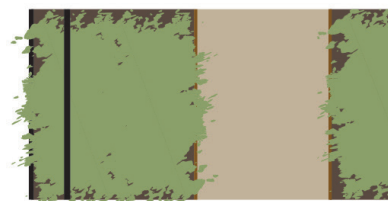
Bijzondere overgangen



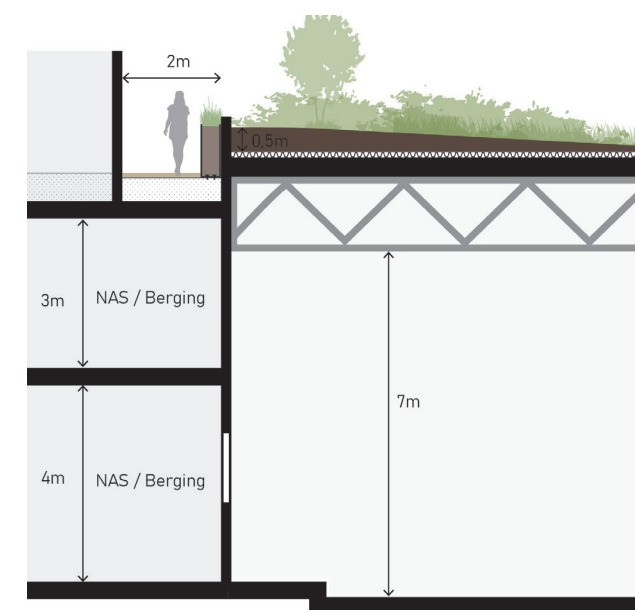
15



16



17



18

- 11 Groeicondities integraal opgenomen in architectuur (impressie tender)
- 12 Groeicondities integraal opgenomen in rand lablaag (impressie tender)
- 13 Principe groeicondities in de terrasrand van de landlaag
- 14 Principe groeicondities in de rand van de lablaag
- 15 Principe overgang bestaande bouw Mooie Boules en kavel 2.2.
- 16 Principe bovenaanzicht van de terrasrand in de landlaag
- 17 Principe bovenaanzicht van de lablaag
- 18 Principe overgang sporthal en NAS kavel 2.1

Paden, overgangen en opgangen

Het daklandschap is een collectief landschap dat overdag toegankelijk is vanuit de directe omgeving: de poorten bovenaan de trappen van de tribune staan overdag open om buurtgenoten toe te laten. Een beperkt aantal paden wordt aangelegd om de verschillende delen van het dak goed bereikbaar te maken. De overgang tussen de gebouwen en de privé buitenruimte wordt op verschillende manieren vormgegeven. Hierbij wordt rekening gehouden met de schaal van de ruimte en de beschikbare hoogteverschillen.

Privacy wordt met name bereikt door afstand, hoogteverschil en de groene omzooming. Waar sprake is van hoogteverschil tussen collectief dak en privé buitenruimte, wordt dat ingezet voor het vergroten van de overgang. Dit hoogteverschil kan ook in de woningen gemaakt worden door de verdiepingen grenzend aan het landschap op te hogen. Zo kan groen nog steviger worden aangezet bij minder ruimte.

De padenstructuur is een verbinding tussen de centrale ontsluitingen van de woontorens, de tribune en het landschap. We sluiten de woonblokken op kavels 1.0, 2.1 en 2.2 zo aan op het Zomerhofplein via de tribune. Hiertoe wordt er een brug aangelegd tussen kavel 1.0 en 2.2.

Opgangen

Het dakpark is bereikbaar via de volgende opgangen:

Kavel 1.0: Centrale ontsluiting torens, mindervaliden opgang via de mobilityhub

Kavel 2.1: Centrale ontsluiting torens

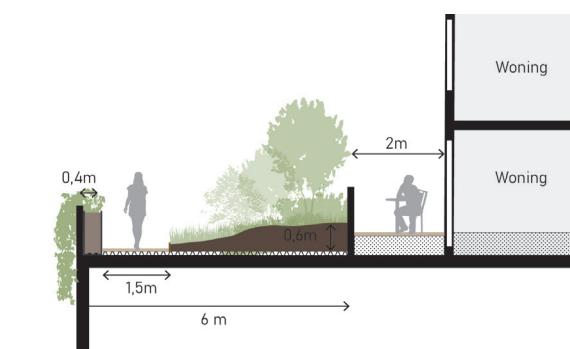
Kavel 2.2: Centrale ontsluiting toren en trappen tribune

Naast de bovenstaande opgangen, onderzoeken we bij de uitwerking van kavel 2.1 of de opgang vanuit de Teilingerstraat goed in te passen is, of dat deze aan een programma wordt gekoppeld, of dat deze een visuele verbinding tussen de Teilingerstraat en het daklandschap wordt.

Een verbinding van het daklandschap naar de Hofbogen zou de fijnmazige verbinding met de Binnenstad versterken. Plaatsing van een eventuele brug in één lijn met de trap langs de tribune zou een potentieel intensief publiek gebruik ten opzichte van de andere dakdelen kunnen reguleren. De wenselijkheid en haalbaarheid van een dergelijke brug wordt bij de uitwerking van kavel 2.2 nader onderzocht.



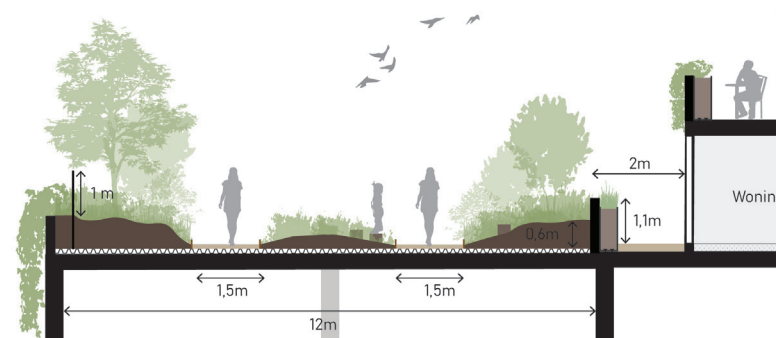
19



20

1. Smal profiel

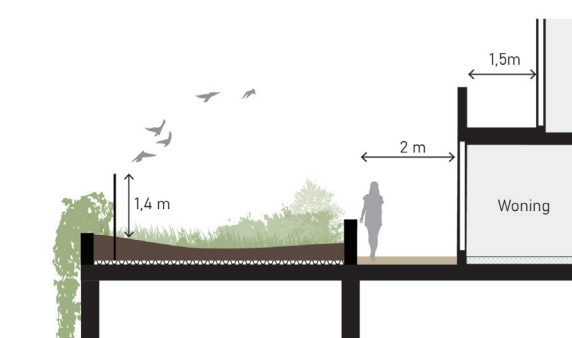
- Pad wordt zover mogelijk van woning gelegd langs de dakrand
- Onbegaanbaar groen van vaste planten en heesters vult het oplopend talud
- Met gronddekking van 60-80 cm en begroeiing van 40- 400 cm ontstaat een goede afscheiding



21

2. Breed profiel

- Lopen tussen groene wanden met een aantrekkelijk middengebied tussen de paden
- Onbegaanbaar groen van vaste planten en heesters vult het oplopend talud
- Aandacht gebruikers naar het midden trekken met kwaliteit of verder toe te eigenen verblijfsgebied



22

3. Collectief landschap

- Bloemrijk grasmengsel
- Plek voor verschillende vogels

19 Overzichtsschaak paden, overgangen en opgangen

20 Principe overgang smal profiel

21 Principe overgang breed profiel

22 Principe overgang collectief landschap in de luwte



23



24



25



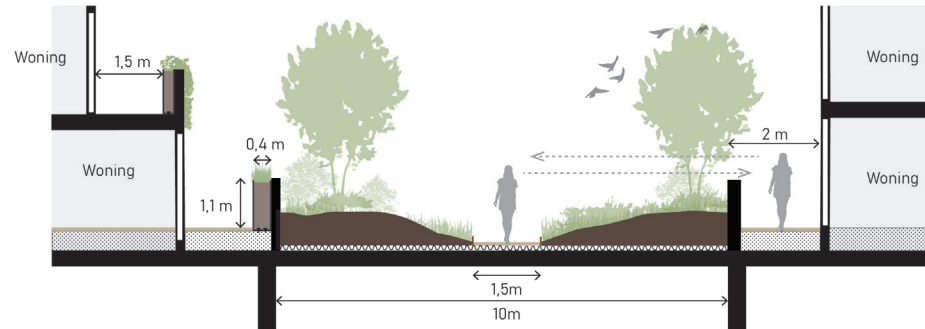
26

Materialisering paden en randen

Het toegepaste materiaalgebruik op het daklandschap past qua uitstraling bij het natuurlijke en weelderige karakter ervan. De paden bestaan uit een gebonden halfverharding: de gebonden zandkorrelstructuur van een materiaal als Gravilyn voorkomt verstopping bij droogte en verpapping in natte perioden. De paden worden opgesloten met (corten)stalen randen, die tevens een klein hoogteverschil met de groenvakken overbruggen. Dat is nodig vanwege de substraatdikte onder het groen.

Verlichting

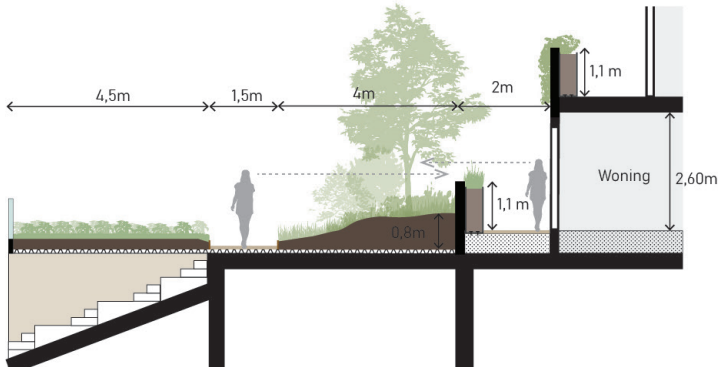
Het verlichtingsniveau op het daklandschap is minimaal, maar wel voldoende om te zien waar je loopt (oriëntatieverlichting): lage armaturen (bolderarmaturen) van maximaal 1,2 meter hoog worden zó gericht, dat ze enkel het voetpad aanlichten. Hierdoor is het dak ook op een mooie zomeravond goed begaanbaar, terwijl de verlichting geen overlast geeft aan de aangrenzende woningen of het ecosysteem.



27

4. Tussen privéruimtes

- Pad wordt centraal gelegd
- Onbegaanbaar groen van vaste planten en heesters vult het oplopend talud
- Met gronddekking van 60-80 cm en begroeiing van 40- 120 cm ontstaat een goede afscheiding
- Beplantingsschema afstemmen in relatie tot privacygevoeligheid van de woonruimten erachter



28

5. Bovenaan tribune

- Onbegaanbaar groen van vaste planten en heesters vult het oplopend talud
- Met gronddekking van 60-80 cm en begroeiing van 40- 120 cm ontstaat een goede afscheiding
- Beplantingsschema afstemmen in relatie tot privacygevoeligheid van de woonruimten erachter

- 23 Gestabiliseerde halfverharding op de voetpaden
- 24 Opsluiting van de paden met cortenstalen randen.
- 25 Lage verlichting (oriëntatieverlichting) langs de voetpaden
- 26 De oriëntatieverlichting schijnt enkel de paden aan.
- 27 Principe overgang tussen privéruimtes
- 28 Principe overgang bovenaan de tribune

Ruimte voor eigen invulling

In het ontwerp gaat veel aandacht uit naar het creëren van een sterke basis voor een krachtig ecosysteem. Tegelijkertijd komen er meerdere plekken waaraan met gebruik van natuurlijke materialen en hergebruikte materialen uit het huidige maaiveld een eigen invulling gegeven kan worden. Bij de kavelontwikkeling zal met bestaande en toekomstige bewoners nader onderzocht worden welke delen van het landschap door bewoners in gebruik kunnen worden genomen en onderhouden.

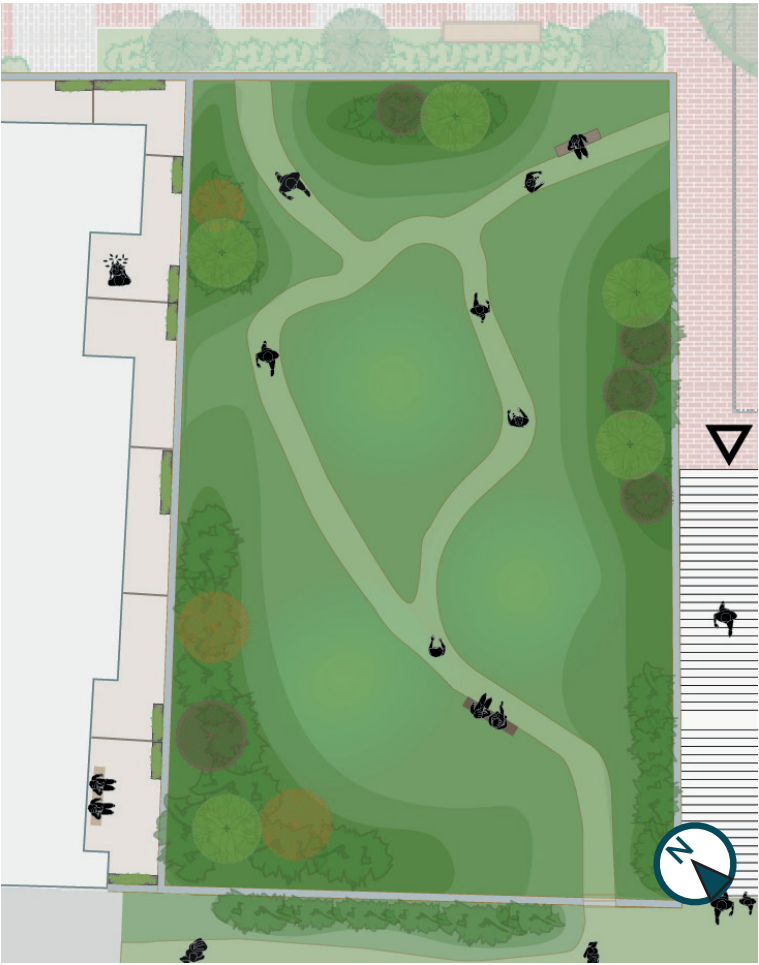
Hoe deze plekken eruit gaan zien, stellen we eveneens tijdens de kavelontwikkeling met de toekomstige bewoners en andere geïnteresseerden uit de omgeving van ZOHO vast, binnen een door ons vooraf opgesteld budget

Dak van het overdekte sportveld

Op het dak van het overdekte sportveld, één van de grootste oppervlaktes van het daklandschap, maken we hoogteverschillen en geven we het groen massa door een gelaagde opbouw. Het is een uitgelezen plek om natuurlijke speeltuin te realiseren voor de allerkleinsten tot circa 9 jaar. Dit deel van het landschap ligt in de ochtendzon en heeft schaduw in de namiddag. Ideaal, om op een hete dag in de koelte te kunnen spelen en ravotten. En natuurlijk gaat speelplek voor kinderen hand in hand met een uitnodigende zitgelegenheid, waar de ouders een oogje in het zeil kunnen houden en bij kunnen praten.

Dak boven de huiskamer

Het dak boven de huiskamer heeft een ruime maat en ligt op de (na)middag en avondzon. Een ideale plek om na een dag werken even tot rust te komen. Het kijkt uit over het plein en de het overdekte sportveld in. In de hete zomers is het een plek die tot laat in de ochtend in de koele schaduw van de torens ligt. In dit rustige deel van het daklandschap kunnen bewoners zich desgewenst plekken kunnen toe-eigenen om verder in te richten.



29



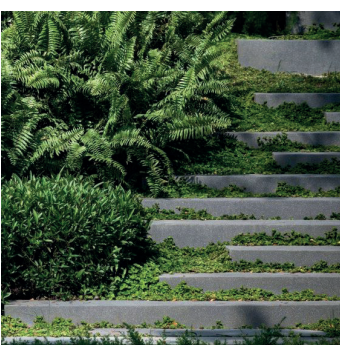
30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



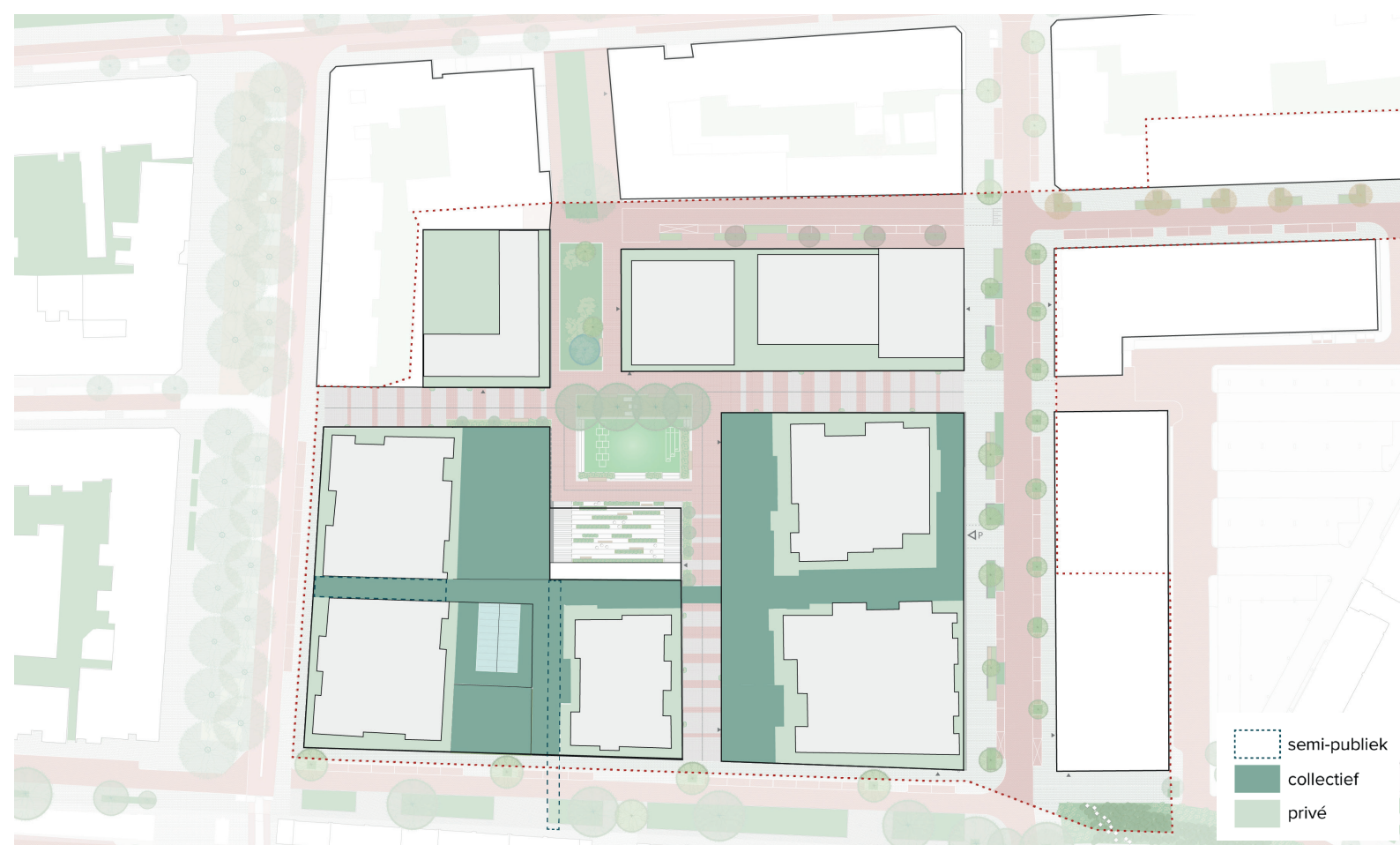
41

- 29 Het daklandschap van de sporthal. Kansrijk voor een eigen invulling
- 30 De trottoiregels en betonklinkers uit het huidige maaiveld worden ingezet om het landschap plekken te geven
- 31 Meerstammige sneeuwbal
- 32 Natuurspelen
- 33 Traptredes als toegang tot een hoger gelegen dak
- 34 Ballustrade
- 35 Basis van een grassige beplantings
- 36 Speelgazon
- 37 Speelboom
- 38 Groene buffer als overgang naar prive tuinen
- 39 Referentie zonnedak met terras als ontmoetingsplek
- 40 Kardinaalsmuts
- 41 Meidoorn

Beheer

Het daklandschap is collectief. En door de hekwerken, die bovenaan de tribune geplaatst worden, is het daklandschap ook afsluitbaar. Om deze reden, worden beheer en onderhoud toebedeeld aan een overkoepelende VvE van de onder- en omliggende bebouwing die dit zal onderbrengen bij een professionele partij. Eigenaren zijn dus niet alleen lid van de VvE van een specifiek gebouw, maar ook van de gebouwoverstijgende VvE van het daklandschap.

Het ontwerp van het daklandschap wordt afgestemd met (technische) adviseurs. Beheer- en onderhoudsaspecten worden hierbij integraal meegenomen. Gezien de aard van het gebruik en vanuit het oogpunt van betaalbaarheid ten aanzien van de doelgroep wordt in elk geval gekozen voor beplanting die extensief beheerd kan worden. Bijkomend voordeel hiervan is, dat de natuur zo werkelijk de ruimte krijgt om zich te ontwikkelen.



Hoofdstuk 6

Natuurinclusiviteit.

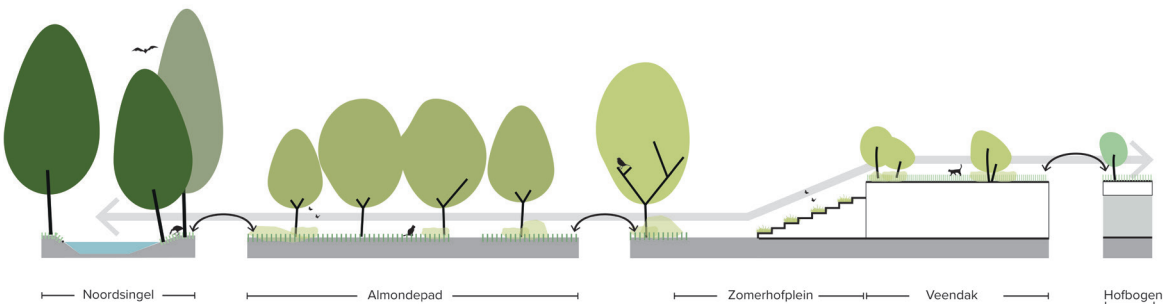
Een integraal ecosysteem

Een integraal ecosysteem: het creëren van een netwerk

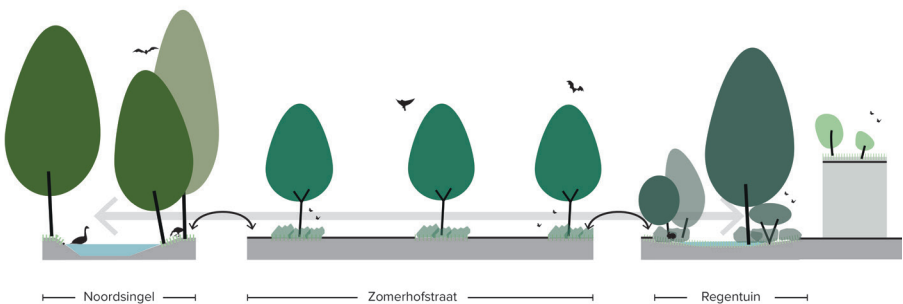
Een robuust en natuurinclusief milieu staat of valt met een gedegen netwerk. Losse groene plekken hebben weliswaar enige ecologische waarde, maar voor de uitwisseling van vogels en insecten is het van belang dat deze groene plekken niet geïsoleerd liggen, maar (met groene stepping stones) ook goed verbonden zijn.

De Noordsingel is een belangrijke doorgaande blauw/groene structuur door de stad. De Hofbogen zullen in de vorm van het Hofbogenpark in de toekomst ook een doorgaande, groene lijn door de stad vormen, maar dan met een droger (steppe-achtig) milieu. Het Masterplan van ZOHO is aan beide structuren verbonden op verschillende niveaus.

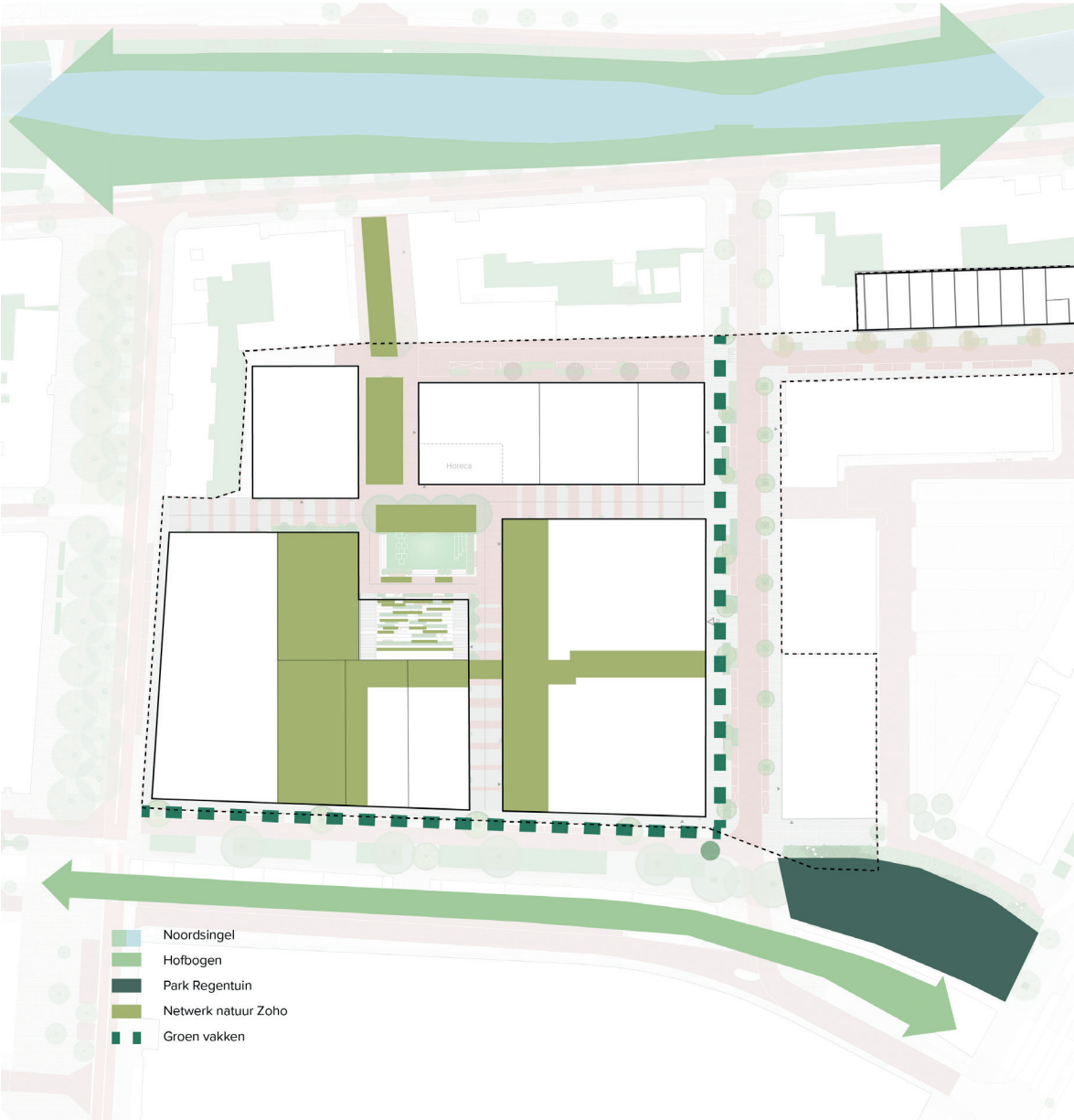
Op de daken van de stadsblokken vormt zich een extra ecologische laag: een rustige en wat kalere biotoop (groendaken met PV-cellen), bij uitstek geschikt voor soorten als scholeksters en enkele soorten roofvogels die zich tot in de stad wagen. Nestvoorzieningen voor vogels en eventueel vleermuizen, verwerkt in de gevels van de gebouwen, breiden deze biotoop uit.



01



02



03

- 01 Schematische doorsnede netwerk daktuinen
- 02 Schematische doorsnede Netwerk regentuin
- 03 Ecologisch netwerk, opgespannen tussen Noordsingel en Hofbogenpark
- 04 Een oplopend, golvend dakpakket biedt ruimte voor zowel lagere als hogere beplanting.
- 05 Festuca ovina (Schapengras)
- 06 Panicum virgatum 'Heavy Metal' (Vingergras, Pluimgierst)
- 07 Gillenia trifoliata (Driebladige braakwortelspirea)
- 08 Eupatorium maculatum 'Purple bush' (Koninginnekruid)
- 09 Euonymus europaeus (Gewone kardinaalsmuts)
- 10 Viburnum 'Pragense' (Sneeuwbal)
- 11 Euonymus europaeus (Gewone kardinaalsmuts)

Vegetatie daklandschap

Het daklandschap vindt zijn inspiratie in het oorspronkelijke laagveenlandschap. Echte veengrond kunnen we niet maken, maar wel benaderen met het juiste klimaatadaptieve concept. Met een geïntegreerd netwerk van waterbuffers en de afgestemde regulering ervan zorgen we er in ZOHO voor, dat in natte periodes het hemelwater zo veel mogelijk wordt geborgen in de watervoorziening onder het veendak, maar zo nodig ook wordt opgeslagen in watertanks. In droge periodes loopt deze watervoorziening gereguleerd leeg ten behoeve van de bewatering van het daklandschap.

Beplanting

Een dergelijk waterbufferingssysteem is randvoorwaarde om onze ambities, het zo dicht mogelijke benaderen van een veenlandschap in sfeer en soorten vegetatie, te realiseren: het houdt de groeiomstandigheden jaarrond relatief vochtig, in tegenstelling tot veel groendaken, waar een steppe-mengsel wordt toegepast om droogte te pareren.

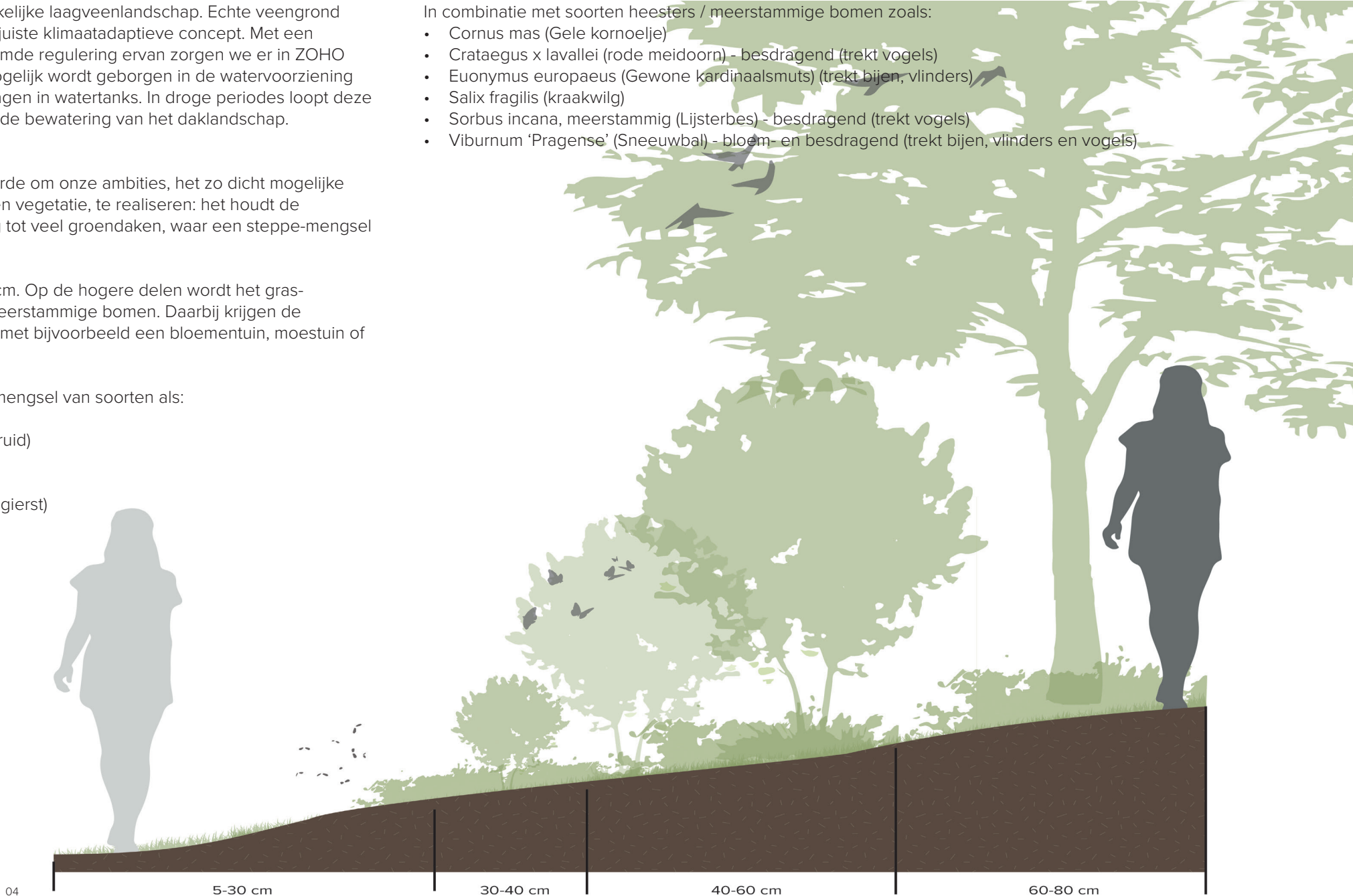
De dikte van de substraatlaag varieert van 20 tot 80 cm. Op de hogere delen wordt het gras-kruidentmengsel aangevuld met heesters en kleine meerstammige bomen. Daarbij krijgen de bewoners de mogelijkheid gedeeltes zelf in te vullen met bijvoorbeeld een bloementuin, moestuin of ligveldje.

Gedacht wordt aan basis van een kruidig/grasachtig mengsel van soorten als:

- Carex flacca (Blauwgroene zegge)
- Eupatorium maculatum 'Purple bush' (Koninginnekruid)
- Festuca ovina (Schapengras)
- Gillenia trifoliata (Driebladige braakwortelspirea)
- Panicum virgatum 'Heavy Metal' (Vingergras, Pluimgierst)
- Sanguisorba obtusa (Pimpernel)

In combinatie met soorten heesters / meerstammige bomen zoals:

- Cornus mas (Gele kornoelje)
- Crataegus x lavalleyi (rode meidoorn) - besdragend (trekt vogels)
- Euonymus europaeus (Gewone kardinaalsmuts) (trekt bijen, vlinders)
- Salix fragilis (kraakwilg)
- Sorbus incana, meerstammig (Lijsterbes) - besdragend (trekt vogels)
- Viburnum 'Pragense' (Sneeuwbol) - bloem- en besdragend (trekt bijen, vlinders en vogels)



04

5-30 cm

30-40 cm

40-60 cm

60-80 cm



05



06



07



08



09



10



11

Zomerhofplein en tribune

Het Zomerhofplein is een belangrijke ecologische schakel tussen het daklandschap en de Noordsingel. De bestaande platanen staan nu in een relatief kleine boomspiegel. In het nieuwe ontwerp worden de losse boomspiegels samengevoegd tot één groot groenvak. Platanen hebben zelf relatief weinig ecologische waarde. Daarom is het des te belangrijker om stevig uit te pakken met uitbundige beplanting eronder.

Mochten de platanen niet behouden kunnen worden, dan plaatsen we er grote volwassen bomen van de eerste orde met een minimale stamomtrek van 70 cm voor terug. In dit geval kiezen we niet voor platanen, maar voor soorten met een grotere ecologische waarde, die ook goed gedijen in een stedelijk klimaat.

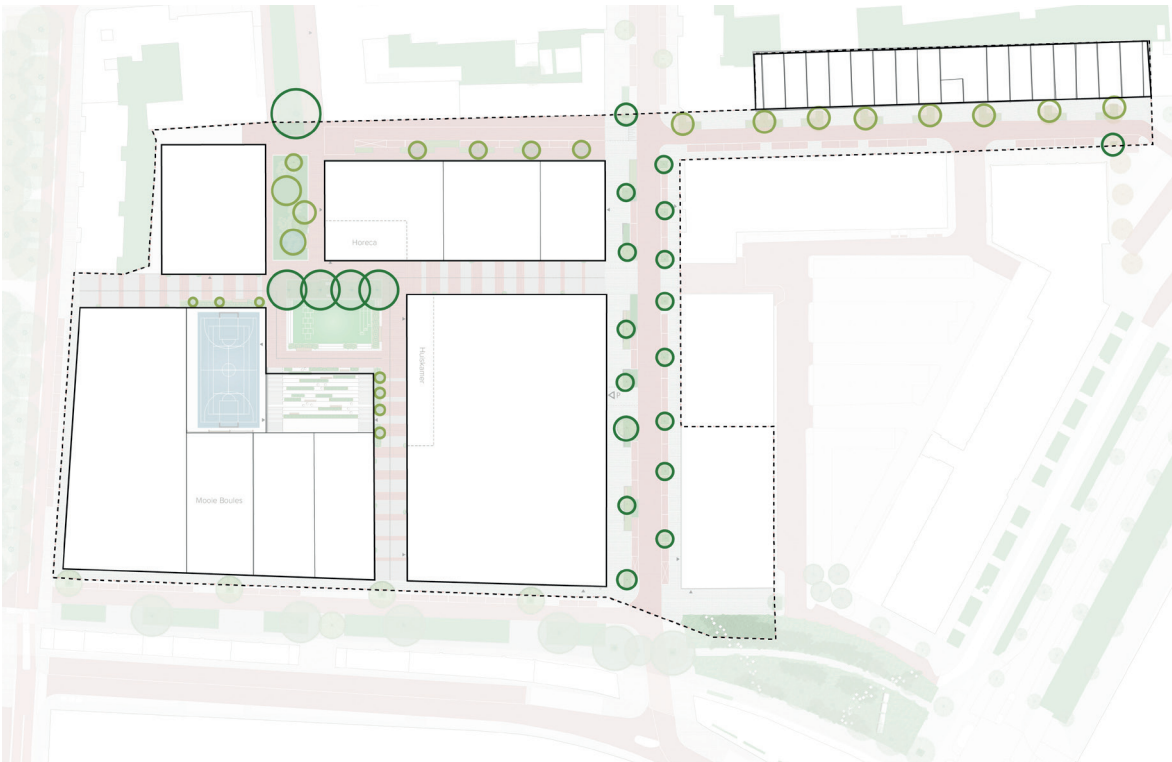
De tribune loopt als een groene cascade over van het daklandschap naar het plein. De beplanting in de trap is vooral grasachtig (siergrassen), aansluitend op het weelderige landschap van het dak. De groenvakken vormen onderdeel van het klimaatadaptieve watersysteem; het retentiedak loopt over in een vergelijkbare, getrapte retentielaag onder het groen en komt uit in het groenvak op het Zomerhofplein.

Gedacht wordt aan beplanting zoals:

Boomspiegel rondom de platanen:
Buddleja 'Miss Ruby' (Vlinderstruik) - ultieme bijenplant
Spiraea japonica 'Genpei'
Lavendula angustifolia 'Silver Blue'

Bomen zoals (aanvulling op en/of alternatief voor platanen):

Corylus columna (Boomhazelaar)
Quercus bicolor (Tweekleurige eik)



12

Tribune - voornamelijk siergrassen, zoals:

Calamagrotis acutiflora (Struisriet)
Carex flacca (Blauwgroene zegge)
Carex morrowii (Japanse zegge)
Gillenia trifoliata (Driebladige braakwortelspirea)
Miscanthus sinensis (Prachtriet)
Molinia caerulea (Pijpestrootje)
Panicum virgatum 'Heavy Metal' (Vingergras, Pluimgierst)



14



15



16



17



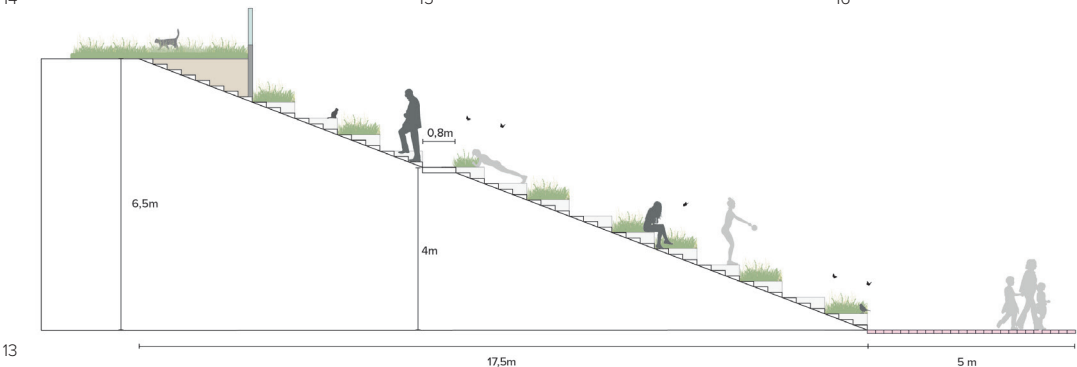
19



20



18



13

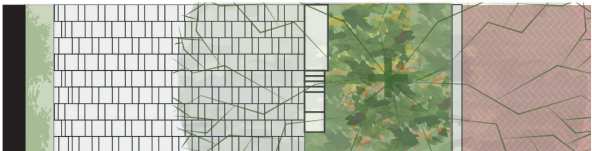
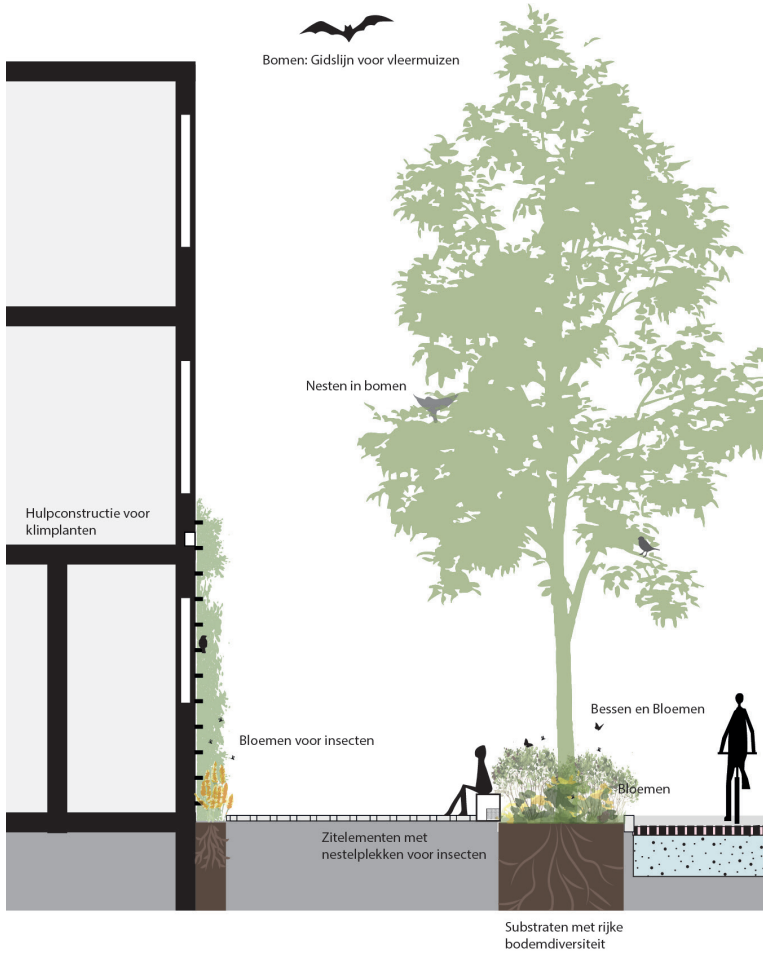
- 12 Overzicht van de te handhaven en nieuwe bomen in het plan
- 13 De groene cascade op de tribune
- 14 Panicum virgatum 'Heavy Metal' (Vingergras, Pluimgierst)
- 15 Gillenia trifoliata (Driebladige braakwortelspirea)
- 16 Eupatorium maculatum 'Purple bush' (Koninginnekruid)
- 17 Buddleja 'Miss Ruby' (Vlinderstruik) - ultieme bijenplant
- 18 Lavendula angustifolia 'Silver Blue'
- 19 Corylus columna (Boomhazelaar)
- 20 Quercus bicolor (Tweekleurige eik)

Zomerhofstraat

De Zomerhofstraat is een stedelijke biotoop die een verbinding tussen de regentuin en de Noordsingel legt. Belangrijk hierin is de doorgaande boomstructuur, deze zorgt voor een verbinding en nest- en fourageerplekken voor vogels en vleermuizen. In de plantvakken komt een tussenlaag, die bestaat uit enkele solitaire meerstammige heesters. Heesters zijn bloem en besdragend en daarmee belangrijk voor een rijke insectenwereld. Zitelementen van bestaande materialen worden een onderdeel van de rand van de vakken. Dankzij deze materialen ontstaan er oneffenheden en kieren, waarin insecten zich kunnen nestelen. De onderlaag bestaat verder uit rijk bloeiende vaste planten, goed voor bijen, vlinders en andere insecten en wordt aangevuld met klimmers en hangers langs de gevel. Deze zijn ook bloeiend (insecten), besdragend (vogels) en bieden nestplekken voor stadsvogels als merels. Voor andere vogelsoorten, zoals mussen en mezen, zijn nestkasten nodig, die zoveel mogelijk in de gevel opgenomen worden, in de nabijheid van deze verticale structuren.

Mogelijke soorten beplanting in de Zomerhofstraat

- Vasteplantenmix – GreenToColour concept (Griffioen)
Een concept met groeigaranties en snel resultaat. Het beeld wordt ingetogen, een niet te rijke mix aan verschillende soorten, overwegend wit en blauwbloeiend. Belangrijk voor bijen, vlinders en andere insecten, die op hun beurt als voedselbron dienen voor vogels.
- Bomen – Robinia pseudoaccacia ‘Bessoniana’ (schijnaccacia)
Deze bomen staan er reeds, waar nodig worden ze aangevuld met zelfde soort. Als nectarhoudende bomen zijn ze goed voor insecten. Ze dienen als nest- en fourageerplek voor vogels en vormen een verbinding (gidslijn) voor vleermuizen en vogels.
- Solitaire heesters – Amelanchier lamarckii (krentenboompje)
- Bloeiende en besdragende heesters die insecten en vogels aantrekken.
- Gevelbeplanting / begroeiing



21

- 21 Principedoorsnede Zomerhofstraat
- 22 Principe van natuurinclusieve maatregelen in de gevel
- 23 Vaste planten; GreenToColour (Griffioen)
- 24 Amelanchier lamarckii (Amerikaans Krentenboompje)
- 25 De bloeiwijze van Robinia pseudoaccacia 'Bessoniana' (schijnaccacia)
- 26 Hulpconstructie voor slingerende klimplanten
- 27 Insectenhotel, geïntegreerd in de zitranden van circulair materiaal



22



23



24



25



26



27

Hoofdstuk 7

Klimaatadaptatie.

Klimaatadaptief ZOHO

Een veranderend klimaat met steeds grotere extremen, zowel nat als droog, vraagt om een veerkrachtige stedelijke omgeving. Een klimaatbestendige aanpak is dan ook een belangrijk aspect bij de stedelijke ontwikkeling in Rotterdam. In ZOHO vormt het een integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling.

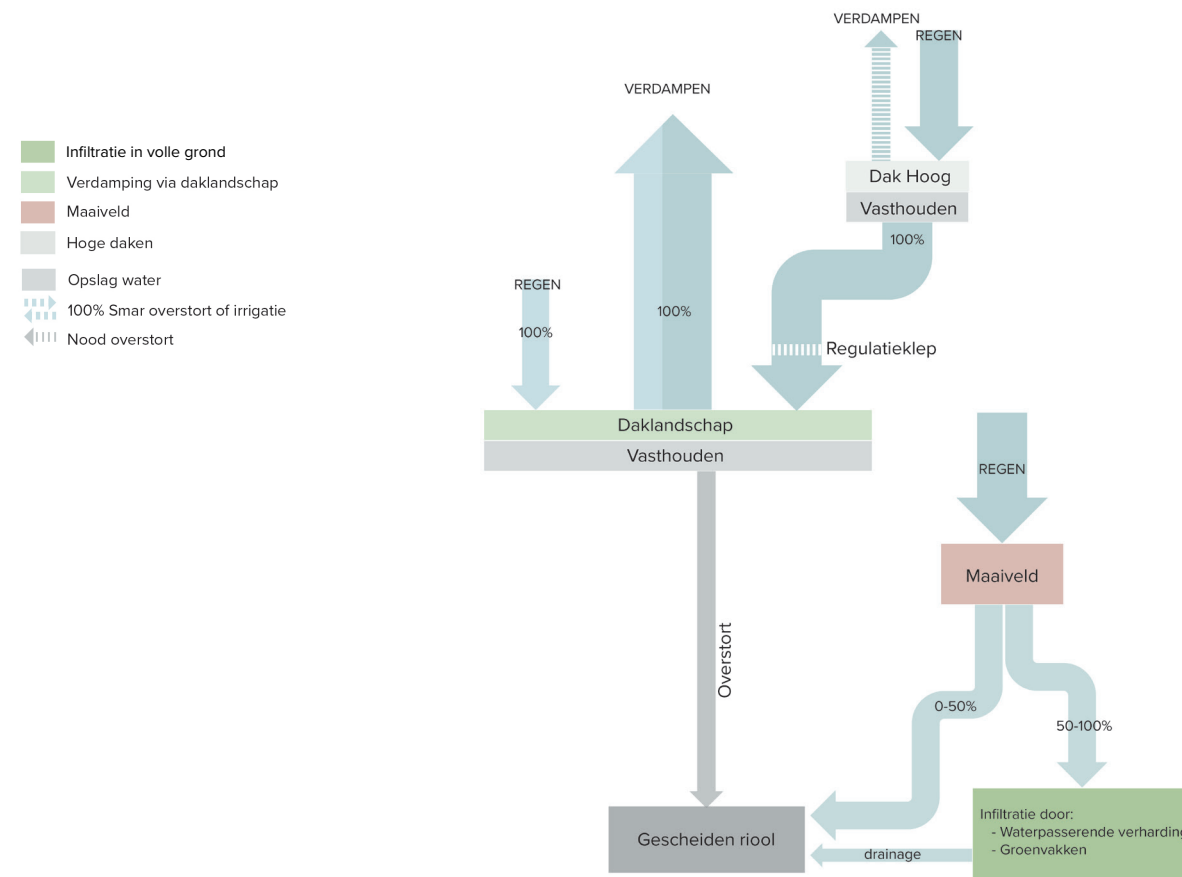
In ZOHO worden toonaangevende oplossingen toegepast, die als voorbeeld kunnen dienen bij andere binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. We gaan slim om met water en energie en beschermen ons tegen weersinvloeden. Door een samenspel van natuurlijk vegetatie, verdamping, retentie en berging wordt er een eigen waterkringloop gemaakt, die de rest van de stad minimaal belast. Hiermee maken we een goed leefklimaat voor flora en fauna en implementeren we actuele thema's als biodiversiteit, klimaatadaptatie, hittestress en vangen we fijnstof af. In natte periodes bufferen we het regenwater maximaal, om vervolgens in droge periodes het groen in ZOHO te kunnen bevoelen vanuit onze eigen voorraad, zodat we geen gebruik hoeven te maken van schoon drinkwater. Dit systeem is afgestemd op het beleid van de gemeente Rotterdam en het Hoogheemraadschap. Daarnaast zorgen actieve en passieve oplossingen bij extreme hitte voor een aangenaam en koel verblijfsklimaat, ook in de buitenruimte.

Waterkringloop

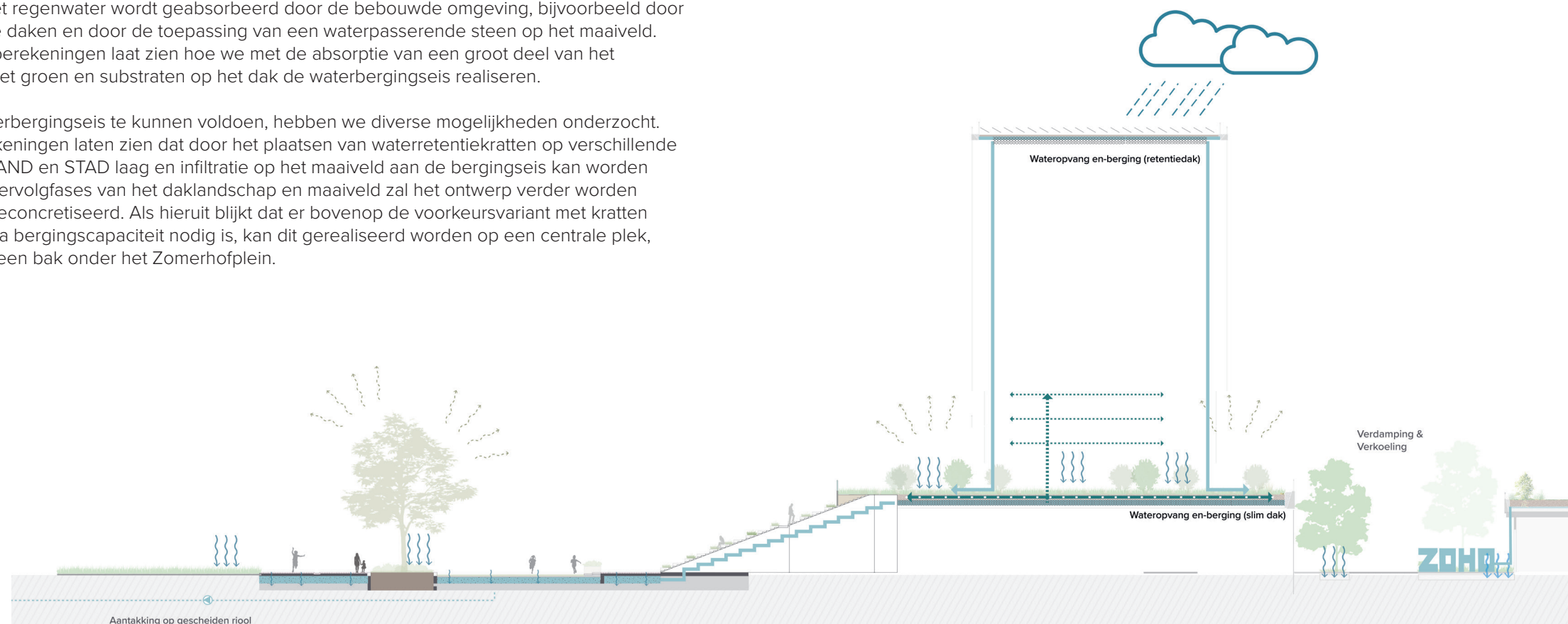
Een maximaal zelfvoorzienend watersysteem past in alle opzichten bij ZOHO. We kiezen voor een systeem, waarbij we volgens berekeningen en stevige bui van 70 mm per uur kunnen opvangen. Hiermee zitten we 20 mm boven de recent vastgesteld norm binnen de gemeente Rotterdam. Het totale plangebied beslaat 22.118 m². Dat betekent een watervolume van 22.118 m² x 70 mm = 1.548 m³ gegarandeerde wateropvang.

Een deel van het regenwater wordt geabsorbeerd door de bebouwde omgeving, bijvoorbeeld door het groen op de daken en door de toepassing van een waterpasserende steen op het maaiveld. Onderstaande berekeningen laat zien hoe we met de absorptie van een groot deel van het hemelwater in het groen en substraten op het dak de waterbergingsseis realiseren.

Om aan de waterbergingsseis te kunnen voldoen, hebben we diverse mogelijkheden onderzocht. De eerste berekeningen laten zien dat door het plaatsen van waterretentiekragen op verschillende daken van de LAND en STAD laag en infiltratie op het maaiveld aan de bergingsseis kan worden voldaan. In de vervolgfases van het daklandschap en maaiveld zal het ontwerp verder worden uitgewerkt en geconcretiseerd. Als hieruit blijkt dat er bovenop de voorkeursvariant met kratten en infiltratie extra bergingscapaciteit nodig is, kan dit gerealiseerd worden op een centrale plek, bijvoorbeeld in een bak onder het Zomerhofplein.



01



02

01 Het watersysteem van het maaiveld

02 Schema van het gesloten watersysteem van ZOHO en de irrigatie van het daklandschap. De lokale waterkringloop

Omdat we onszelf ten doel stellen om alleen te bevoeien vanuit eigen voorraad, dus zonder schoon drinkwater te hoeven gebruiken, zijn op dit vlak ook de eerste berekeningen uitgevoerd. Op basis van de gemiddelde regenval tussen 1999 en 2019 en de gemiddelde gewasverdamping van 2020 is bepaald hoeveel water er op welk moment van het jaar in het systeem aanwezig moet zijn om deze ambitie waar te maken. Hieruit blijkt dat het voorgestelde systeem zichzelf het eerste jaar nog moet vullen, maar dat het vanaf het tweede jaar voldoende water vasthoudt om de totale verdamping op

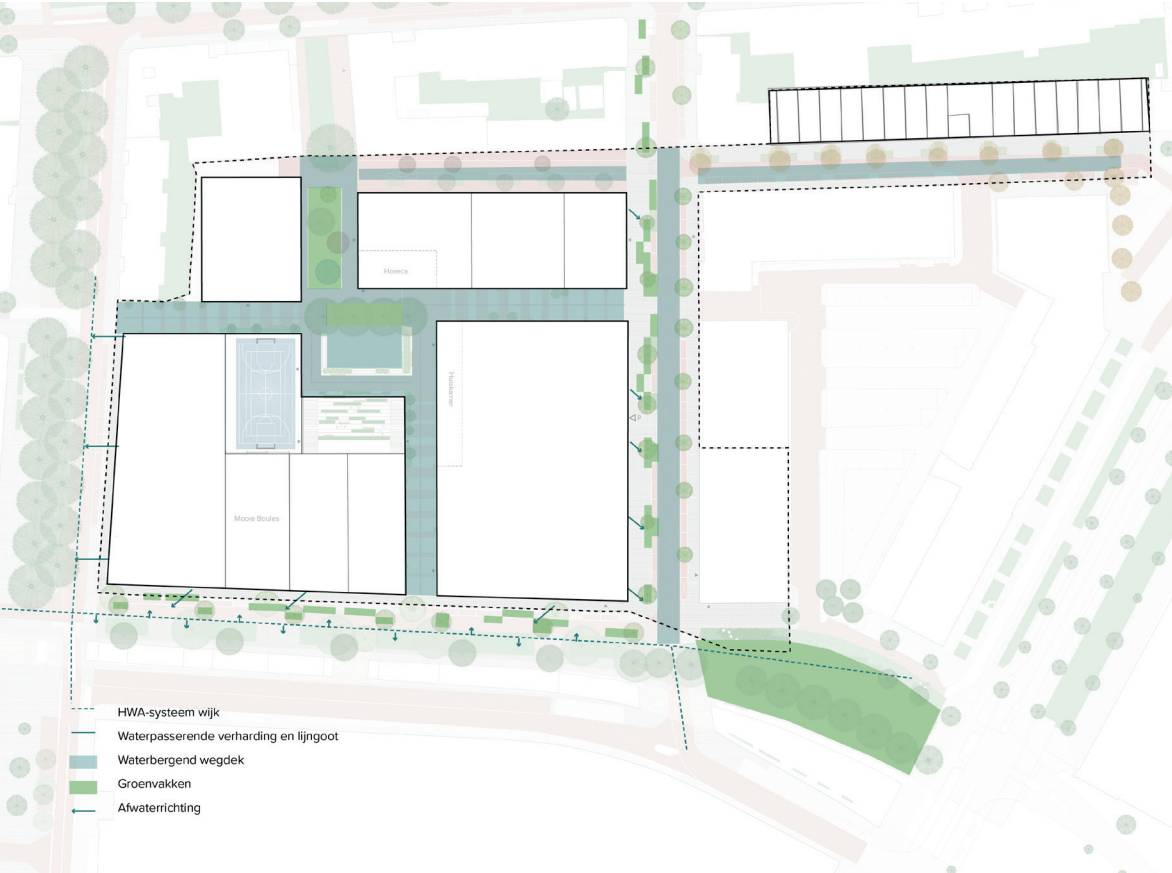
Onderdeel	Oppervlakte	Waterberging (oppervlakte x 70 mm)	Systeem
Dak Hoog	6.570 m ²	460 m ³	Krattenveld (kratten van 85 mm)
Daklandschap (collectief deel)	3.755 m ²	262 m ³	Krattenveld (kratten van 150 mm)
Daklandschap (privé deel)	2.281 m ²	160 m ³	n.t.b. geen kratten vanwege kans op vervuiling
Maaiveld (verharding)	8.332 m ²	583 m ³	Open verharding i.c.m. waterbergende fundering
Maaiveld (groen)	1.180 m ²	83 m ³	Infiltratie in grond c.q. bodem van plantvak
Totaal	22.118 m ²	1.548 m ³	

te vangen. Daarmee kan het daklandschap gedurende een droge periode van twee à drie maanden (zoals de afgelopen jaren het geval was) van water worden voorzien om uitdroging te voorkomen. Het lijkt dus vooralsnog niet noodzakelijk om op maaiveld nog een extra voorziening te maken voor bevoeiing vanuit eigen voorraad, maar dat zal de verdere uitwerking moeten uitwijzen.

Op de hoogste daken, op de STAD laag, wordt water gebufferd. Het voordeel hiervan is dat we dit water dankzij de zwaartekracht en met toepassing van een slim meetsysteem, eenvoudig kunnen gebruiken voor bevoeiing van het daklandschap. Voor het daklandschap geldt dat door de toepassing van koontjes en een filterdoek het water uit de kratten laag op natuurlijke wijze (capillair) zal worden opgenomen door de beplanting. Zo creëren we niet alleen betere sturingsmogelijkheden voor de watervoorziening, maar maken we ook het gebruik van sproei- en druppelinstallaties voor de beplanting overbodig. Om controle te houden op het gehele systeem zal de gehele waterberging, inclusief alle benodigde systemen, eigendom blijven van de VvE en beheerd en onderhouden worden door een professionele partij.

Om te allen tijde te kunnen voorzien in de vereiste waterberging, wordt deze gereguleerd door een dynamische flow control. Deze maakt onder meer gebruik van weersvoorspellingsdata, bijvoorbeeld dankzij een onlineverbinding met Buienradar. Zo wordt bij verwachte langdurige regenval het opgeslagen water op de retentiedaken en/of in de kelder gecontroleerd overgestort naar het gescheiden rioolsysteem om opslagruimte vrij te maken.

03 Het watersysteem van het daklandschap



04 Het watersysteem van het maaiveld



Hemelwater daken

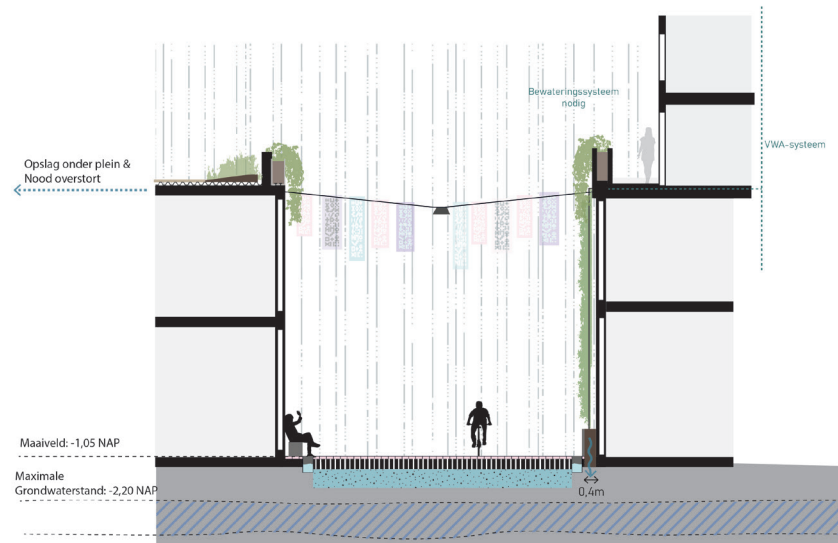
Voor alle daken van de kavels in ZOHO is een berekening gemaakt. Hieruit blijkt dat:

1. op alle daken de maatgevende bui van 70 mm kan worden geborgen;
2. er op de LANDlaag van kavels 1.0, 2.1 en 2.2 extra buffercapaciteit is om water vast te houden voor de vegetatie van het daklandschap;
3. de ambitie is om met gecontroleerde flow-control beide daklagen weersafhankelijk en separaat gestuurd te laten afvloeien zodat we in drogere perioden meer water beschikbaar hebben op de daken;
4. dat voor de tribune nog moet worden uitgewerkt waar het water binnen de gebouwde omgeving wordt geborgen.

De groendaken van kavels 3.0, 4.1, 4.2, 5.0 en 6.0 zullen eveneens 'zelfvoorzienend' worden op het vlak van watergebruik, met blauwe daken op het hoogste niveau en groene daken waar mogelijk. Als één van deze deelontwikkelingen niet volledig zelfvoorzienend is, zullen we per bouwdeel een separate waterberging realiseren.

Hemelwater maaiveld

Het combineren van een waterpasserende verharding en/of kolken die het regenwater afvoeren naar een waterbergend pakket in de wegfundering zorgt voor bergings- en infiltratiecapaciteit onder de verharding. Rekenend met een pakketdikte van 30 cm en een percentage van 40% holle ruimte in dit pakket, is er een eerste haalbaarheidstoets gedaan bij een regenbui van 70 mm. Hieruit blijkt dat dit een passende oplossing kan zijn. Daarbij is een reservering gemaakt voor zones voor ondergrondse inrichting zoals kabels en leidingen en voor bovengrondse inrichting zoals parkeerplaatsen en boomspiegels. Het toepassen van een waterbergend pakket in de wegfundering brengt restricties met zich mee voor verdere inrichting. Per deelgebied zal dit nader worden uitgewerkt om te zorgen voor voldoende berging.



05

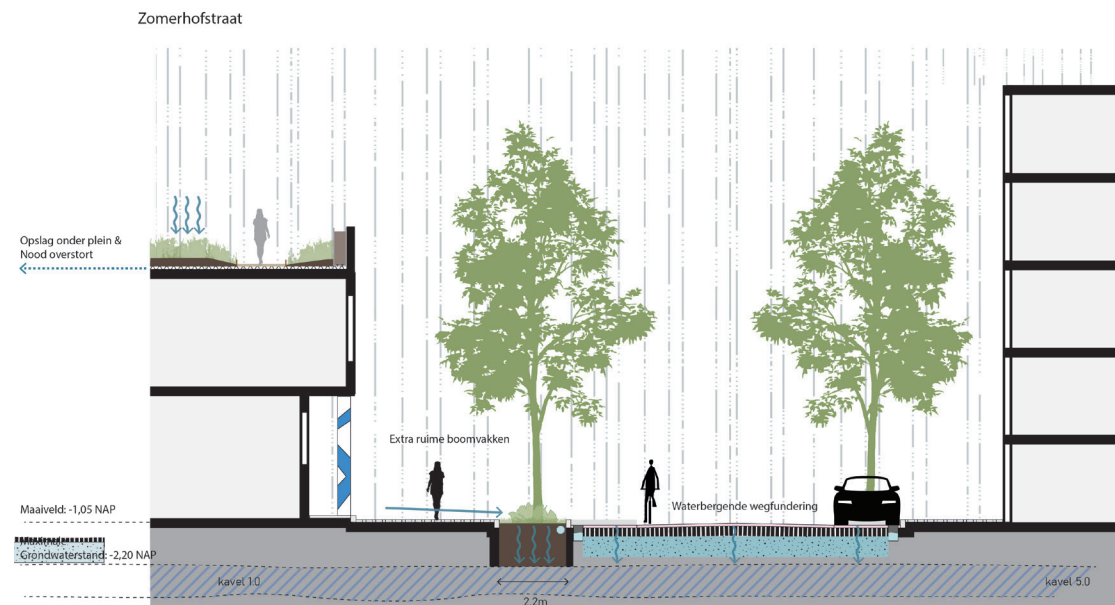
Bij het Zomerhofplein is geen rijbaan en in de uitwerking zal nader moeten worden onderzocht waar de kabels en leidingen liggen om te bezien of we ook onder de loopverharding kunnen bufferen en tot welke funderingsdikte of bergingsmaatregel dat met de beschikbare oppervlakte zal leiden.

Naast de invulling aan de klimaatadaptatie-ambitie op het gebied van extreme neerslag, zal er ten behoeve van thema's als hitte en droogte, extra vergroening in de vorm van bomen en groenvlakken worden toegepast en zoeken we in deze gebieden naar aanvullende berging/infiltratie door:

- a. de plantvakken lager te leggen dan de stoepen. De toe te voegen bomensoorten en beplanting worden zo gekozen dat ze bestand zijn tegen zowel droogte als grote hoeveelheden regenwater.
- b. de vakken aan de afstroombank zo nodig te voorzien van infiltratiemiddelen zodat het water direct naar de ondergrond van de beplanting kan doorstromen en niet in een verslibde bovenlaag blijft staan. Omdat dit een innovatie betreft, zal e.e.a. in een volgende fase verder worden uitgewerkt en afgestemd dienen te worden.

Het is niet per definitie zo dat al het water dat op straat valt in de fundering vastgehouden kan worden en vervolgens in de ondergrond kan infiltreren, aangezien dit mogelijk tot onwenselijke hogere grondwaterstanden kan leiden. Hiertoe wordt er, in samenspraak met het ingenieurbureau van de gemeente Rotterdam, gewerkt aan de realisatie van een gescheiden rioolstelsel met een DIT riool. Deze laatste kan bij een te hoog grondwaterpeil het overtollig water laten afstromen naar de Noordsingel en bij droogte het grondwater enigszins aanvullen.

De buitenruimte van het Zomerhofkwartier zal zodanig worden ontworpen dat er bij een neerslag van meer dan 70 mm/uur hemelwater op maaiveld tijdelijk kan blijven staan zonder schade te veroorzaken. Dit water zal vervolgens vertraagt haar weg vervolgen via de eerder besproken systemen. Wanneer bij de verdere uitwerkingen blijkt dat er een capaciteitsprobleem ontstaat om gehoor te geven aan de gestelde eis van 70 mm, zal de aanvullende berging onder het Zomerhofplein uitkomst moeten bieden. De overeengekomen ambitie van 70 mm/uur met een 24-uurs leegloop zal zowel voor de daken als de openbare ruimte worden gerealiseerd.



06

05 Klimaatdoorsnede
Zomerhofstraat

06 Klimaatdoorsnede
binnenstraat

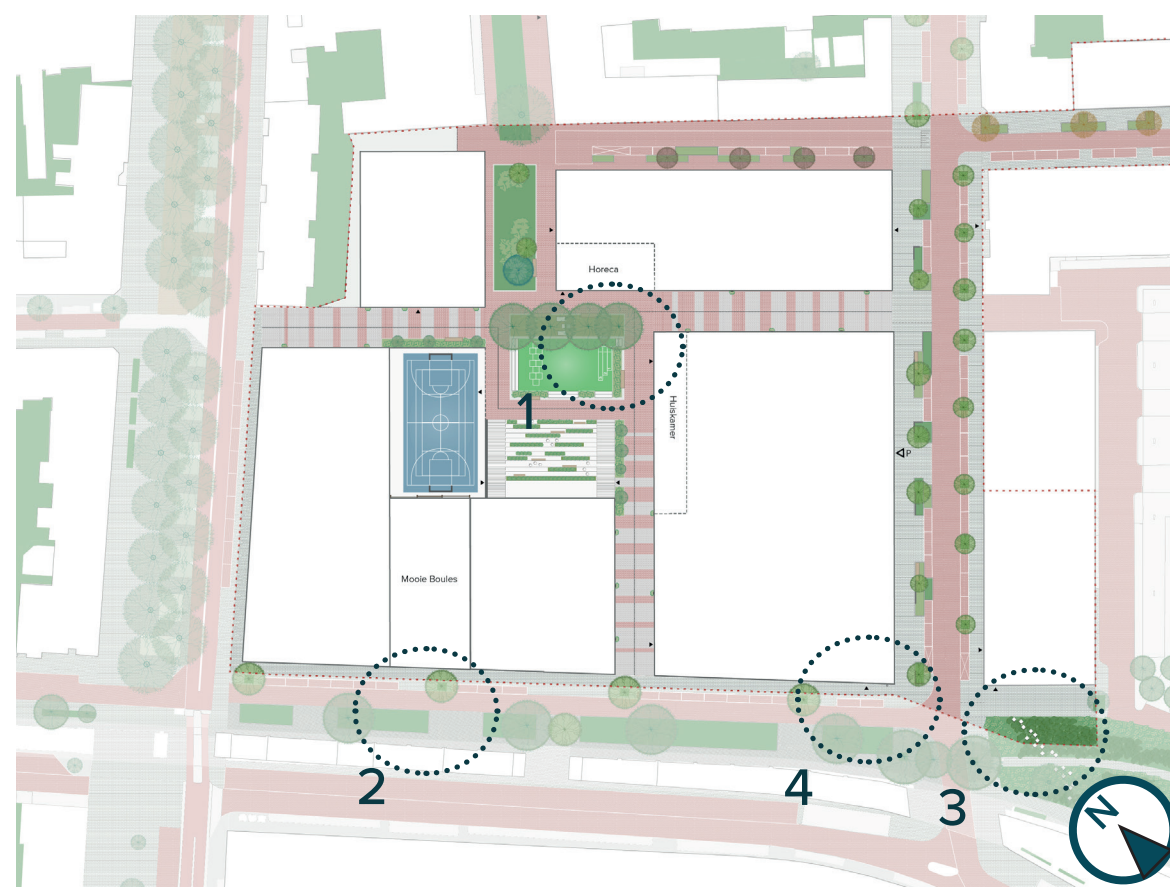
Prettig verblijfsklimaat

Een prettig verblijfsklimaat is voorwaarde voor het gebruik van de openbare ruimte als ontmoetingsplek. In de verdichte stad kan niet op elke plek de hele dag de zon schijnen, maar we creëren voldoende plekken in de openbare ruimte met de juiste condities voor prettig verblijf.

Op deze plekken is er jaarrond sprake van ruim voldoende zon per dag, bij voorkeur in de namiddag en avond en is ook het windklimaat dusdanig op orde dat er een comfortabele verblijfsplek ontstaat. Extra aandacht gaat hierbij uit naar de volgende vier plekken:

1. Het Zomerhofplein: met de nadruk op het verdiepte deel, de ruimte voor de huiskamer en de horeca in kavel 4.1. Dit is de plek waar de buurt elkaar treft op het einde van de dag, waar de kleine kinderen onder toezicht oog van hun ouders buitenspelen. Hier blijft men met plezier even hangen.
2. Langs de Vijverhofstraat: de gezelligheid op straat, die nu kenmerkend is voor de Vijverhofstraat, blijft met een goed verblijfsklimaat gewaarborgd.
3. De regentuin en Mono: deze plek ademt rust in de hectiek van de stad. Hier slaat men in de zomer onder het bladerdek rustig het komen en gaan in de buurt gade.
4. Het hoekpunt Vijverhofstraat/Zomerhofstraat: dit kruispunt is de plek waar de buurt thuiskomt en de makers uit de Zomerhof en Vijverhof bij elkaar komen. In de toenemende drukte wordt ook deze horecaplek een ontmoetingsplaats voor buurtgenoten.

De bezonnings- en windhinderstudie maken deel uit van de Bestemmingsplanprocedure en zullen in dit kader verder uitgewerkt en onderzocht worden.



Hitte en schaduw

Hitte(stress)

Hittestress is in feite een oververhitting van het menselijk lichaam en komt vaker voor in stedelijke gebieden vanwege het zogenaamde hitte-eilandeffect. Een verschil in temperatuur tussen het stedelijk en landelijk gebied ontstaat door een hoge mate van absorptie van zonnestraling door de in de stad toegepaste materialen. Dit effect wordt versterkt door een gebrek aan vegetatie en/of water. Vegetatie zorgt voor schaduw en verdamping van water. Water onttrekt vervolgens warmte uit de lucht.

Daklandschap

Het totale plangebied van ZOHO beslaat circa 23.400 m² waarvan 4.000 m² 'vergroend' zal worden als daklandschap. Dit reduceert de hittestress niet alleen in belangrijke mate, het zorgt tevens voor een verbetering van de luchtkwaliteit door het opvangen en afbreken van fijnstof en stikstof. Het daklandschap loopt over alle basementen van de LAB laag heen, met erboven de torens van de STAD laag. Op het daklandschap zijn bewust plekken gecreëerd die langdurig in de schaduw liggen. Zo zijn spelen en buiten verblijven ook aangenaam in tijden van hitte: het speeldak ligt 's ochtends in de zon en in de namiddag in de schaduw.

De bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden en worden aangevuld met nieuwe. In de autostraten worden deze toegevoegd voor extra verkoeling, in de smallere binnenstraten worden geen bomen, maar verticaal gevelgroen toegevoegd. Op het Zomerhofplein blijven de vier bestaande platanen (zo mogelijk) staan en zorgen daar voor schaduw. Door goede positionering komt er enerzijds voldoende zonlicht op het centrale plein, anderzijds levert dat juist aanzienlijke schaduwplekken op. Daarnaast wordt het centrale plein uitgevoerd in een halfverharding van een lichte kleurstelling, hetgeen opwarming beperkt. Dankzij de overdekte openbare sportvoorziening kan het sporten altijd uit de zon plaatsvinden. En doordat het sportdak bovenop vergroend is en een groot deel van de gevel opengeschoven kan worden, zal er geen sprake zijn van interne opwarming op het overdekte sportveld.



08 Schaduwwal op het daklandschap in de namiddag. Het daklandschap biedt op elk moment van de dag plekken in de schaduw. Bovendien zorgt de groene inrichting voor veel verkoeling

Woningklimaat

Bij het binnenklimaat van alle woningen wordt voldaan aan de eis TOjuli ($\leq 1,2$) van de BENG. Deze eis heeft feitelijk ten doel om de kans op overschrijding van de temperatuurgrenswaarden te minimaliseren en daarmee het aantal (extreem) hete dagen in de woning te beperken.

Om die overschrijding te minimaliseren worden in ZOHO actieve en passieve maatregelen getroffen. Actieve maatregelen zijn bijvoorbeeld het toepassen van vloerkoeling in de woning. Passieve maatregelen betreffen bijvoorbeeld de vermindering van direct zonlicht door het tactisch toepassen van overstekken in de STAD laag, buitenzonwering en/of zonwerende beglazing. Per situatie wordt er bekeken hoe te voldoen aan de TO-eis, aangezien dit sterk ontwerp-afhankelijk is en er per kavel een andere keuze gemaakt kan worden. Voor de woningen aan de Almondestraat (Kavel 6.0) wordt bijvoorbeeld voldaan door op de zonbelaste gevels buitenzonwering toe te passen. Voor de overige woningen geldt in beginsel dat deze worden aangesloten op de WKO-installatie, waarmee de temperatuuroverschrijding substantieel lager uitkomt dan de eis, namelijk op nul.

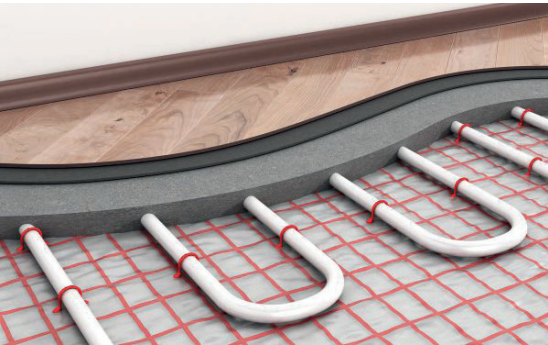
Hybride energiesysteem

De woningen in ZOHO worden aangesloten op het bestaande netwerk van stadsverwarming. De ambities voor ZOHO liggen echter hoger, mede vanuit de ambitie om hittestress te minimaliseren. We kiezen daarom in grote delen van ZOHO en in samenwerking met Eneco voor een hybride vorm: warmte en koeling via een nieuw aan te leggen WKO-systeem, in combinatie met een aansluiting op Eneco's stadsverwarming. Zodoende kan piekverwarming opgevangen worden en kan teruggevalen worden op een back-up. Op deze manier voldoen we aan de aansluitplicht en lossen we toch onze belofte om op energetisch vlak ambitie te tonen.

Energieopwekking

ZOHO is gericht op de toekomst. Met de keuze voor een hybride energievoorziening lijkt er een minimale hoeveelheid aan zonnepanelen nodig voor het behalen van de BENG-eisen. Toch kiezen we ervoor, in overleg met de betrokken afnemers, om de energievraag deels lokaal en op duurzame manier op te lossen. Dit houdt in dat er op de daken van de STAD laag panelen worden geïnstalleerd, die worden benut voor het lokaal opwekken van energie. Het water, dat ook hier wordt opgevangen, heeft als bijkomend voordeel dat het zorgt voor een natuurlijke koeling die het rendement van de panelen doet stijgen.

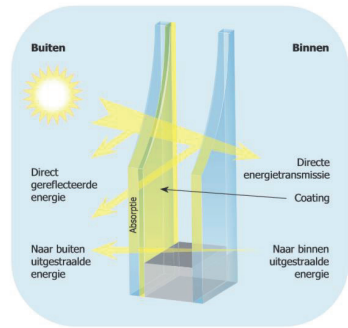
Het dak van de STAD laag vereist een integrale ontwerpoplossing. Het aantal te plaatsen panelen is namelijk sterk afhankelijk van de ruimte die overblijft als verschillende installaties geplaatst zijn. De opgewekte stroom zal in eerste instantie per kavel gebruikt worden voor de algemene voorzieningen in de STAD-blokken. Aanvullende maatregelen, zoals energieopslag in de elektrische auto's van de mobiliteitshub of het plaatsen van slimme laadpalen aldaar lijken voor kavel 1.0 kansrijk, maar moeten in samenspraak met de betrokken stakeholders nader worden onderzocht.



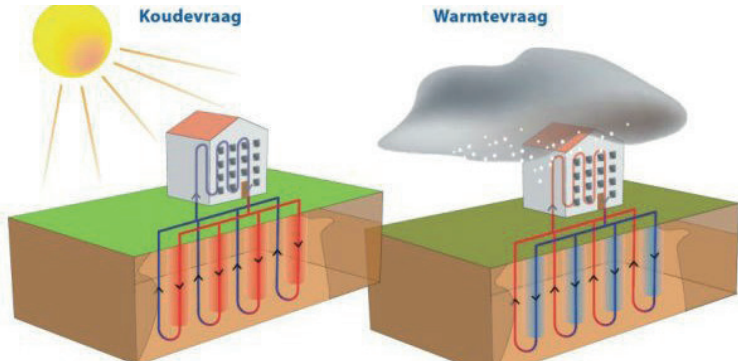
09



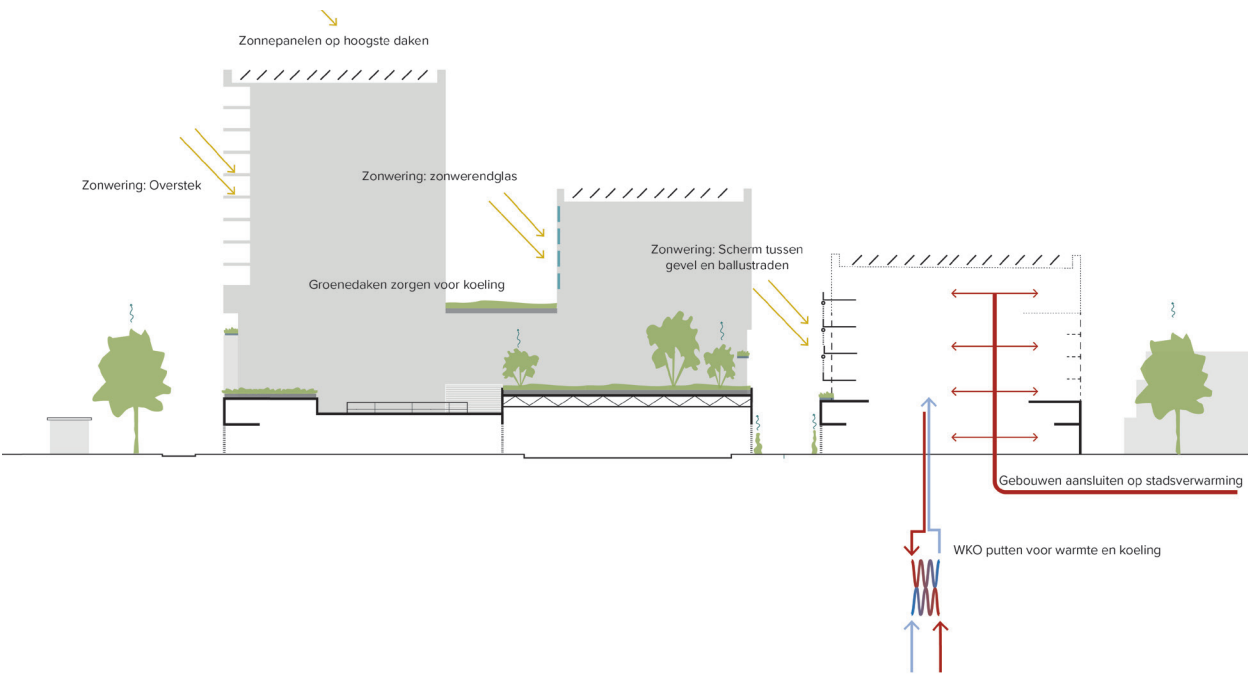
10



11



12



13

- 09 Het systeem van vloerverwarming kan tevens als koeling ingezet worden
- 10 Overstekende balkons geven schaduw en verminderen zo de opwarming van de woonruimtes
- 11 Zonwerende beglazing
- 12 Principe van een WKO-installatie
- 13 Doorsnede van het energiesysteem voor ZOHO

Hoofdstuk 8

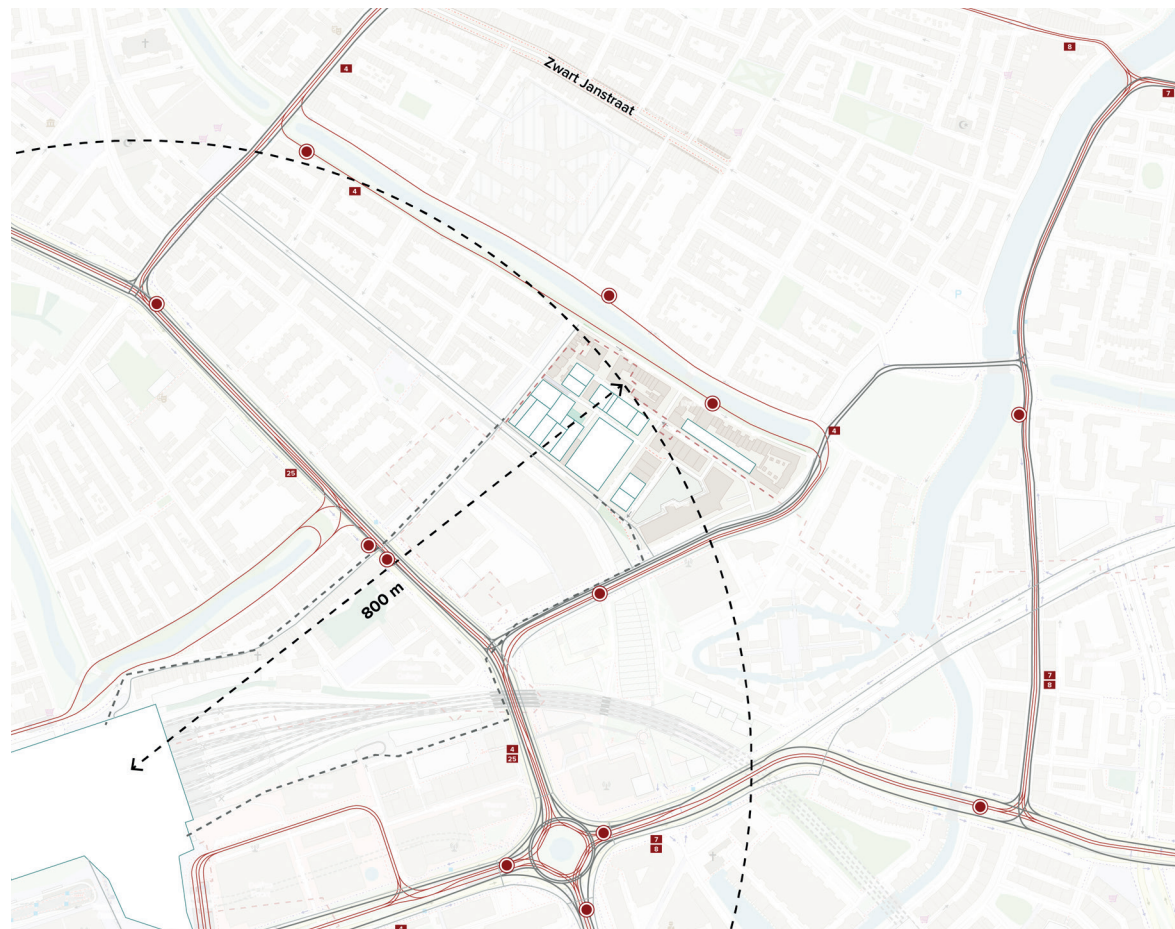
Mobiliteit.

Mobiliteit en parkeren

Op mobiliteitsvlak wordt ZOHO een toonbeeld voor moderne, binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. Mede door de ligging van ZOHO kan dat ook. Voor langzaam verkeer staat ZOHO bijvoorbeeld in goede verbinding met het Oude Noorden en de binnenstad. De Zwart Janstraat en het Eudokiaplein, de belangrijkste plekken voor de dagelijkse voorzieningen, liggen op slechts op 5 minuten loopafstand.. Ook de Coolsingel en Koopgoot zijn via de Luchtsingel of Raampoortstraat te voet binnen 10-15 minuten bereikt, op de fiets nog sneller. Kortom: voor wie een groot bereik wil hebben binnen, zonder dat de auto eraan te pas hoeft te komen, is ZOHO de ideale uitvalsbasis.

Voor grotere afstanden heeft ZOHO een uitstekende OV-bereikbaarheid. Niet alleen zijn binnen 200 meter en aan drie zijden (Schiekade, Heer Bokelweg, Noordsingel) tramhaltes beschikbaar, ook ligt de buurt binnen 800 meter vanaf Rotterdam Centraal Station, zo'n 10 minuten lopen. Een wandeling die alleen maar sneller en gemakkelijker zal worden, als het Hofbogenpark publiekelijk toegankelijk wordt en gekoppeld is met de Luchtsingel.

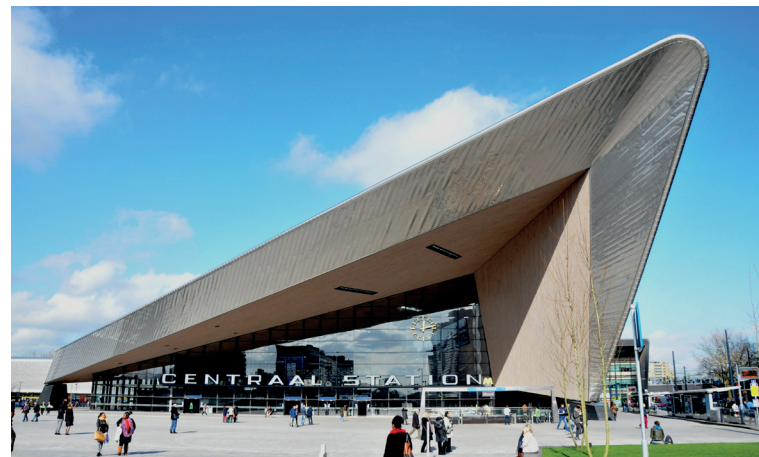
De ligging ten opzichte van Rotterdam CS geeft bovendien aanleiding om in ZOHO met een gereduceerde parkeernorm te werken en dat sluit aan bij de ambitie om direct vanaf het begin het eigen autogebruik terug te dringen. Een stevige inzet op 'Mobility as a Service' (MaaS) en een ruim aanbod van fietsparkeerplekken reikt bewoners en gebruikers in ZOHO goede alternatieven aan voor de eigen auto.



01



02



03



04

- 01 Openbaar vervoer in de directe omgeving
- 02 De Teilingerstraat is ingericht als fietsstraat
- 03 Het centraal station ligt op ca 800m afstand
- 04 Tramhalte aan de Heer Bokelweg

Mobilityhub

Alle bewoners en gebruikers van ZOHO krijgen toegang tot het deelmobiliteitsconcept (Mobility as a Service). In overleg met de te selecteren exploitant voor de MaaS zal onderzocht worden, in hoeverre onze ambitie om mensen uit de omliggende wijken hierop aan te takken gerealiseerd kan worden. Naast een positieve uitwerking op de business case van de MaaS is dit wenselijk voor de inbedding van ZOHO in de omliggende wijken. Er wordt in het deelconcept een duurzame mobiliteitsmix aangeboden, van fiets tot e-scooter en van bakfiets tot auto's in allerlei soorten en maten. Reserveren gebeurt met een app die toegang geeft tot alle vervoersmiddelen, dus ook van OV, en helpt gebruikers hun reis te plannen. Het gebruik van het deelvervoer wordt voortdurend gemonitord en het aanbod in de hub wordt daarop afgestemd.

De auto's en scooters van het mobiliteitsconcept krijgen in de parkeergarage van kavel 1.0 een plek. Deelfietsen staan wat meer verspreid door ZOHO in de centrale fietsenstallingen bij de woningen. De eerste jaren zal het mobiliteitsconcept echter vooral op straat te zien zijn: zo stimuleren we de opstart en het gebruik ervan. De plekken op straat zullen na verloop van tijd verdwijnen en naar de mobiliteitshub verplaatst worden.

Omdat er beperkt ruimte is voor de eigen auto, is het belangrijk dat (deel)mobiliteit gegarandeerd is. Gebruikers van het concept moeten erop kunnen vertrouwen dat er altijd vervoer beschikbaar is. Daar wordt het aanbod dan ook op afgestemd. In de aanloopfase zal het aanbod nog niet compleet zijn, maar vanwege de af te geven garantie zullen er direct genoeg auto's staan. Wij nemen onze verantwoordelijk in de aanloopverliezen die hiermee gepaard gaan.

Het mobiliteitsconcept moet bovendien langjarig gegarandeerd kunnen worden richting gebruikers en dat zal mede de keuze voor de meest passende exploitant bepalen. Omdat dit type vervoer echter nog in de kinderschoenen staat en we de komende jaren veel ontwikkelingen verwachten,

pinnen we ons vooralsnog niet vast op één enkele aanbieder. Wel geven we de garantie dat het mobiliteitsconcept voor een minimale periode van 10 jaar geëxploiteerd zal worden, zoals dat nu ook op andere plekken in Rotterdam gebeurt wanneer er gebruik wordt gemaakt van de bijbehorende korting op de parkeernorm.

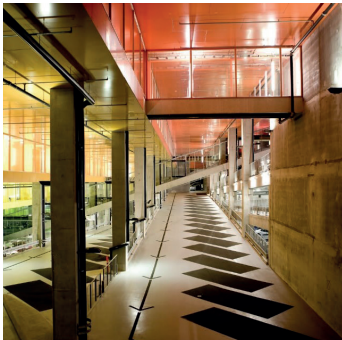
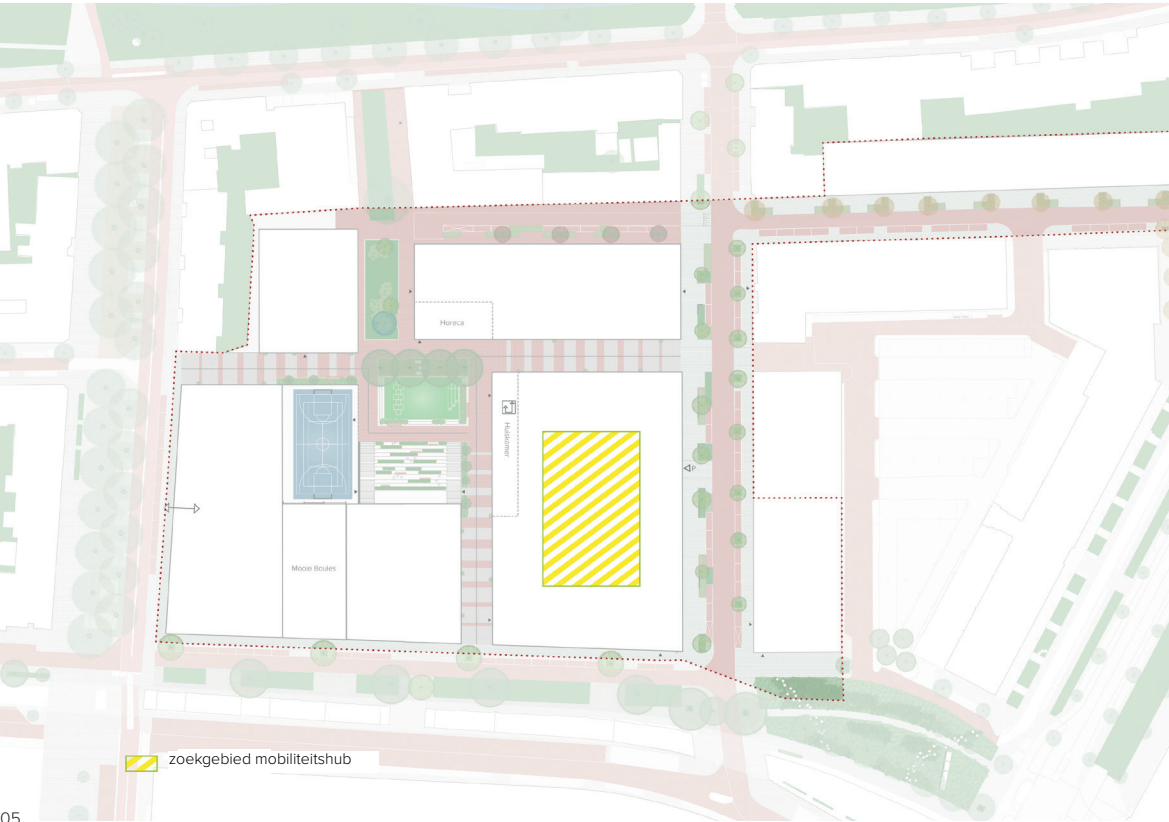
Parkeergarage

Voor de eigen auto is beperkt plek in ZOHO: geen enkele gebruiker zal eigenaar worden van een (bebouwde) parkeerplaats in het gebied of een parkeervergunning op straat verleend krijgen. Hierdoor is er te allen tijde controle over het gebruik van de parkeerplaatsen.

De inplandige parkeervoorziening in kavel 1.0 voorziet in maximaal 125 parkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm inclusief kortingen op het vlak van fietsparkeren, nabijheid OV en MaaS. Van deze (maximaal) 125 parkeerplaatsen zullen wij 15 tot 30 plekken reserveren voor deelauto's. Voor de resterende parkeerplekken in de garage zullen abonnementen worden uitgegeven aan bewoners of gebruikers van ZOHO.

Recente cijfers vanuit ervaringen met deelmobiliteit laten zien dat een vloot van 15 tot 30 auto's in verschillende categorieën vraag en aanbod in balans zal houden: de vloot is groot genoeg om altijd een auto beschikbaar te hebben voor gebruik, waarbij alle auto's doorlopend in gebruik zijn. Dat deze balans in de toekomst kan verschuiven, is een gegeven waar rekening mee gehouden wordt. Zo kan het zijn dat de vloot zal vergroten als blijkt dat de vraag groter is dan het aanbod. Digitale gegevens van de bezetting van de auto's in combinatie met evaluatie met gebruikers geeft hierbij altijd een actueel inzicht waar op ingespeeld kan worden. Bij de verdere uitwerking van de mobilityhub in kavel 1.0 zal één en ander in overleg met de afdeling Mobiliteit van de gemeente worden uitgewerkt waarbij het de ambitie is om de parkeereis zo veel mogelijk te verlagen.

- 05 Locatie van de mobilityhub
- 06 Deelfietsen
- 07 MaaS werkt met een app
- 08 Parkeergarage
- 09 Impressie van een mobilityhuB



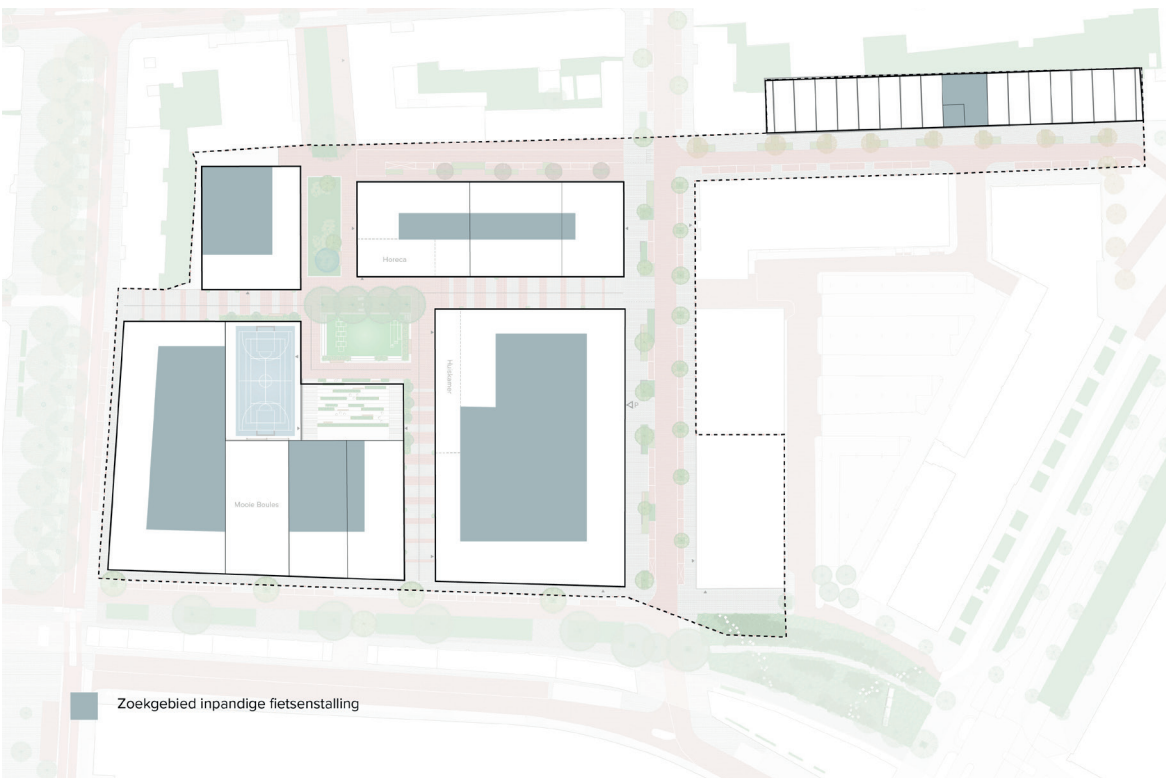
Gebiedslogistiek

We gaan uit van dubbelgebruik, dus niemand heeft een eigen plek buiten de plek van het mobiliteitshub, die geclusterd wordt op de begane grond van de parkeergarage. De exacte verdeling van huurplekken en deelmobiliteit in de parkeergarage blijft flexibel om in kunnen spelen op de toekomstige vraag. Mochten er in de loop der jaren meer dan 30 parkeerplaatsen nodig zijn om het deelvervoer te faciliteren, dan zal de bovengrens hierop aangepast worden.

De garage met mobiliteitshub is goed vindbaar en ontsloten. Vanuit stadszijde lijkt de Zomerhofstraat de meest logische plek voor de publieke ontsluiting en vanuit buurtzijde lijkt het Zomerhofplein de meest aangewezen plek. Eén en ander wordt nader vastgesteld in het kavelpaspoort.

Fietsen

Met voldoende fietsparkeerplekken voor alle bewoners en minder autoparkeerplaatsen volgen we de Rotterdamse regeling ten aanzien van fietsparkeren. Voor elk bouwblok is er een centrale, goed bereikbare fietsenstalling om de fiets altijd binnen handbereik te hebben. De fietsenstallingen liggen inpandig, zo veel mogelijk uit het zicht: alleen de entrees zijn aan de gevel zichtbaar. Ook voor fietsen van bezoekers worden voorzieningen getroffen, bijvoorbeeld door verspreid over het gebied fietsnietjes aan te brengen. Dat zal in clusters van maximaal 8 nietjes gebeuren.



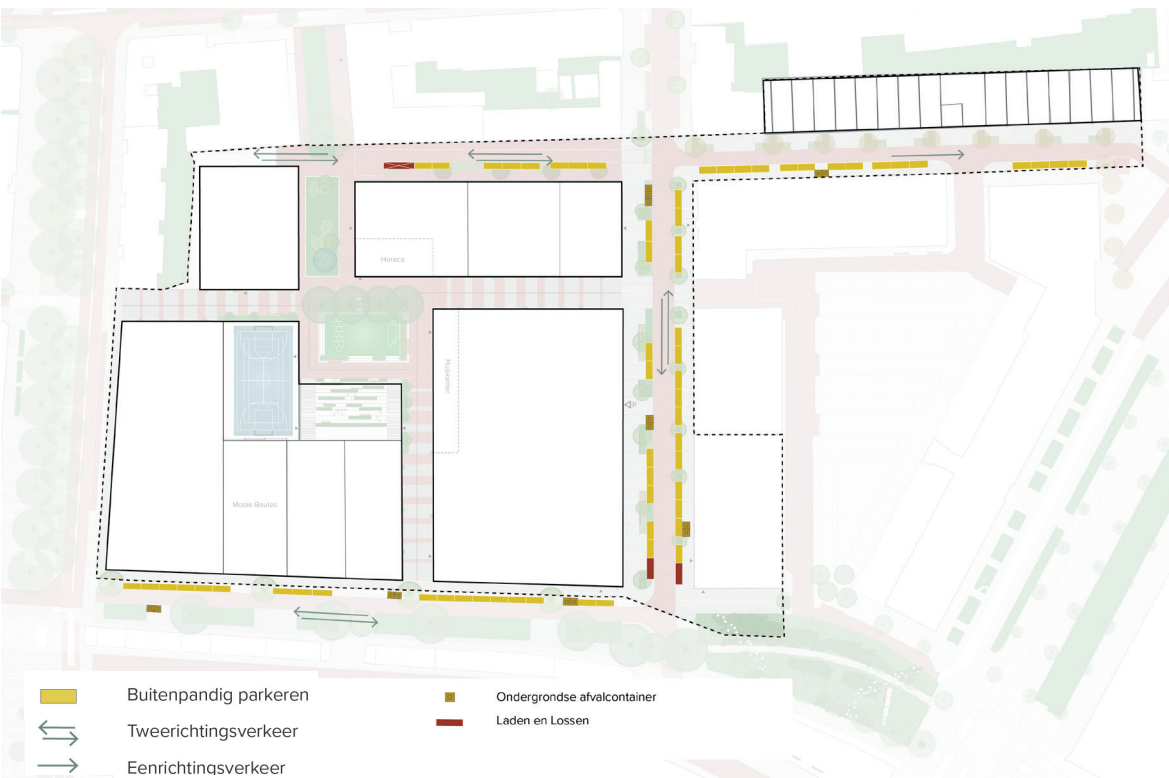
Straatparkeren

Langs de buitenranden van ZOHO en in de Almondestraat worden in totaal 65 parkeerplekken op straat gerealiseerd, die in de eerste plaats gericht zijn op bezoekers van bedrijven en horeca in ZOHO. Deze worden in clusters van maximaal 4 plekken gerealiseerd om voldoende ruimte voor groen te scheppen. In de straat zijn maximaal 10 parkeerplaatsen tijdelijk gereserveerd voor deelvervoer, wat het gebruik ervan zal stimuleren. Na verloop van tijd worden deze parkeerplaatsen geleidelijk 'uitgeplaatst' richting de centrale mobiliteitshub.

Het dynamische en experimentele karakter van ZOHO laat zich ook zien in het parkeren op straat: de Zomerhofstraat en Vijverhofstraat zijn namelijk proeftuinen voor de ZOHO'ers. Mocht de parkeerdruk dat toelaten, dan krijgen zij de ruimte te experimenteren met het (tijdelijk) anders gebruiken van parkeerplekken. Uiteindelijk zal per plek en afhankelijk van de parkeerdruk in overleg met de gemeente worden bepaald of deze definitief als reguliere parkeerplaats dan wel als parklet wordt ingevuld, die in dat laatste geval voor onze rekening in samenwerking met gebruikers wordt gerealiseerd.

Gebiedslogistiek

ZOHO kent een gefaseerde gebiedsontwikkeling. We streven naar een kwalitatieve openbare ruimte waar ontmoeting centraal staat. Om de plinten actief te houden, kiezen we ervoor zo min mogelijk logistieke ruimtes of entrees aan de gevel te hebben. Inpandige afvalinzameling strookt niet met die ambitie. Het leidt tot veel expeditiedeuren op de begane grond en mogelijke rommeligheid van containers op ophaal dagen buiten. Bovendien is de bereikbaarheid voor afvalophaaldiensten ook beperkt. In de Almondestraat wordt reeds ondergronds afval ingezameld. De rest van ZOHO zal dit voorbeeld volgen. Dit sluit aan bij het gemeentelijk beleid op dit punt gewijzigd is ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten.



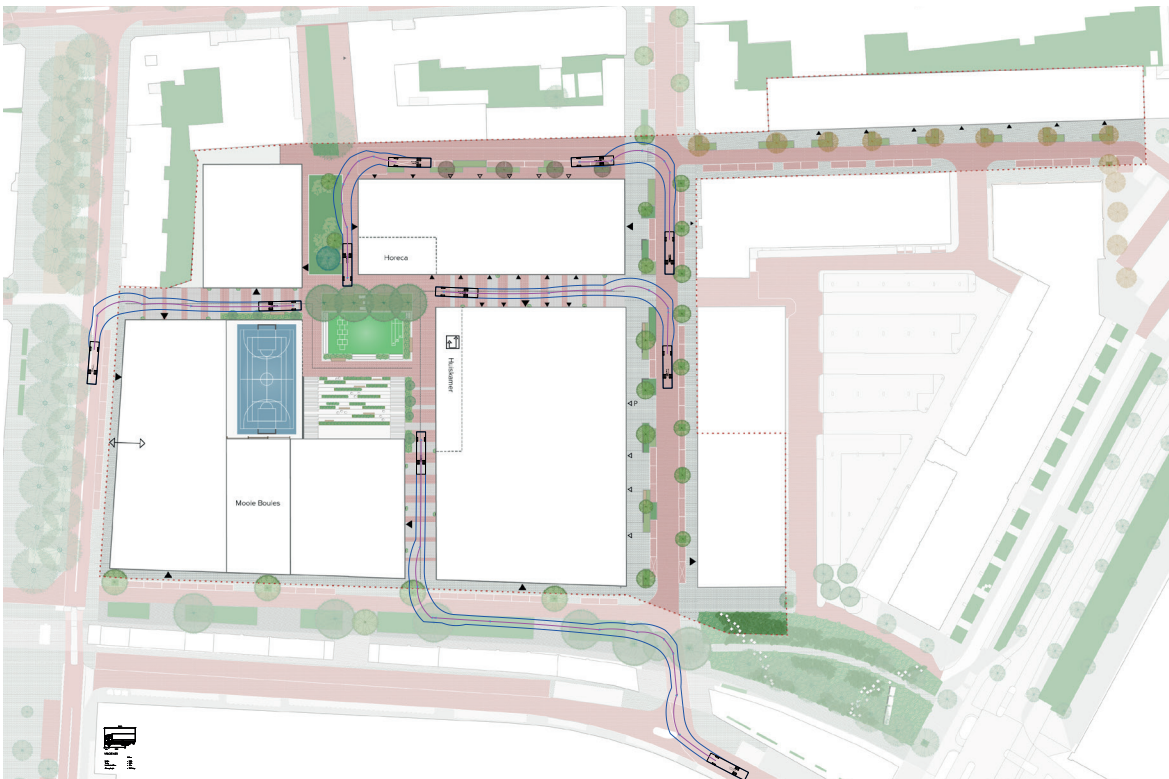
Afval en expeditie

De afvalinzameling is in ZOHO centraal geregeld. Op verschillende plekken in de wijk zijn ondergrondse afvalinzamelingsplekken. Hierbij is rekening gehouden met de maximale loopafstand, 75 meter, tussen de entree van de woningen en de afvalbakken.

In de wijk zijn 4 kort-parkeerplekken beschikbaar, die voor maximaal 30 minuten gebruikt kunnen worden. Deze zijn onder andere bedoeld voor bezorgdiensten. Voor maakateliers en horeca op straat blijft bedrijfsgebonden expeditie een optie.

Hulpdiensten

Alle straten in het gebied blijven berijdbaar en toegankelijk voor nooddiensten op basis van een vrije doorgang van tenminste 4,5 meter. De opstelruimte voor hulpdiensten is maximaal 40 meter van de entrees van de woningen of woongebouwen. Uiteraard dienen de opstelplaatsen voor de brandweer te zijner tijd nog te worden goedgekeurd.



Hoofdstuk 9

Programma.

Een stedelijk programma

We maken van ZOHO een gemengde en veerkrachtige stadswijk. Om dit te verwezenlijken zal naast de grote toevoeging van woningen minimaal 20% van het programma met voorzieningen worden gerealiseerd. Het voorzieningenprogramma is stedelijk en divers. Deze mix zorgt ervoor dat er de gehele dag roering is in ZOHO. De voorzieningen zijn niet alleen aantrekkelijk voor de bewoners en de mensen die werken in ZOHO, maar het krijgt een buurtoverstijgende aantrekkingskracht. De huidige Mooie Boules is daar al een mooi voorbeeld van.

Woonprogramma

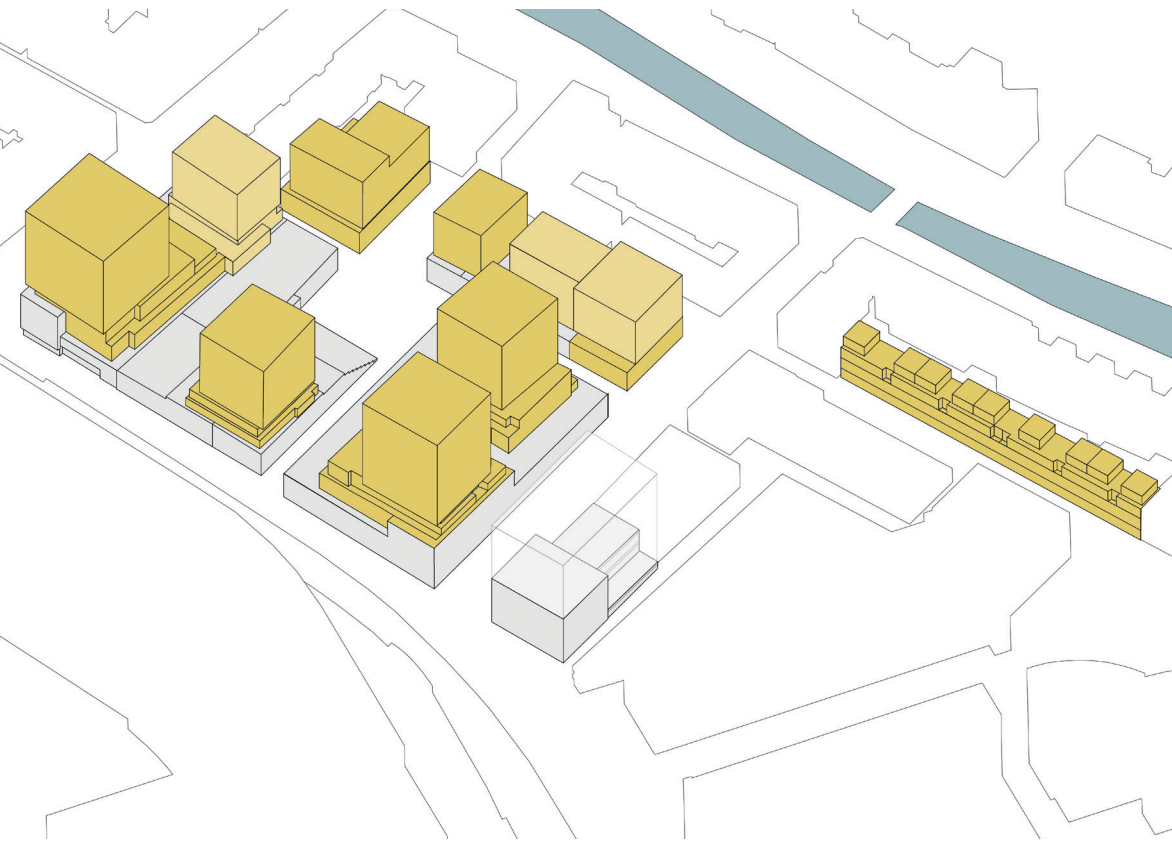
De gelaagdheid van ZOHO wordt versterkt door de realisatie van een grote diversiteit aan woningtypen. Naast woningen in het vrije koop- en huursegment, maken sociale huurwoningen integraal onderdeel uit van de ontwikkeling. De gelijkwaardige opbouw van koop-, vrije sector, midden- en sociale huurwoningen zorgt ervoor dat er een gemengde wijk ontstaat waarbij bewoners elkaar op een laagdrempelige manier kunnen ontmoeten op straat of op de groene Land-laag. Het totale woonprogramma van alle kavels tezamen, bedraagt circa 600 woningen en circa 58.000 m2 BVO.

Woningmix

Het sociale woonprogramma omvat 175 woningen die worden afgenomen en verhuurd door Havensteder.. Er worden twee typen sociale huurwoningen gerealiseerd, te weten 120 appartementen van gemiddeld 53 m2 GO en 55 appartementen van gemiddeld 67 m2 GO. Beide woningtypen komen terug op de twee kavels waar het sociale woonprogramma wordt gerealiseerd en ze bevinden zich op de LAB, LAND en STAD laag. Dit faciliteert een divers aanbod aan woningtypen binnen de sociale sector.

Minimaal 20% van het woonprogramma zal langjarig verhuurd worden in het middensegment, met een maandhuur tot €1.035 (prijsspeel 1 januari 2020). De overige 50% van de woningen zal worden ontwikkeld als vrije-sectorhuurwoning in het dure – en topsegment of als particuliere koopwoning. Momenteel is de verhouding circa 10% in de vrije huursector en 40% in de koopsector, maar gezien de lange doorlooptijd van de ontwikkeling van ZOHO en marktomstandigheden die in die periode kunnen wijzigen, zou deze verhouding door voortschrijdend inzicht kunnen wijzigen.

De vrije-sectorhuur- en koopwoningen worden eveneens over verschillende kavels en over LAB, LAND en STAD laag verspreid waardoor toevallige ontmoetingen van verschillende doelgroepen versterkt zal worden. Juist het brede woningaanbod zal namelijk een divers publiek aantrekken.



Kavel	6.0	1.0	4.2	2.1	3.0	4.1	2.2
Sociale huurwoningen			90-110	70-80			
Midden huurwoningen		50-60		50-70			
Vrije sector huurwoningen		20-30		20-30			
Particuliere koopwoningen	30-35	90-110	0-10		20-40	20-40	40-60

02

Om meer inzicht te geven in de spreiding van het woonprogramma is in de hierboven weergegeven tabel een bandbreedte per woningcategorie per kavel gegeven. Daarbij maken wij een nadrukkelijk voorbehoud dat dit indicatieve getallen zijn. De aantallen en segmentering zijn afhankelijk van diverse marktontwikkelingen en behoeven daarmee flexibiliteit bij de ontwikkeling van ZOHO.

- 01 Verbeelding van posities vrije sector en sociaal woningbouwprogramma
- 02 Tabel met indicatieve bandbreedtes woningbouw per kavel

01

Innovatieve woonvormen

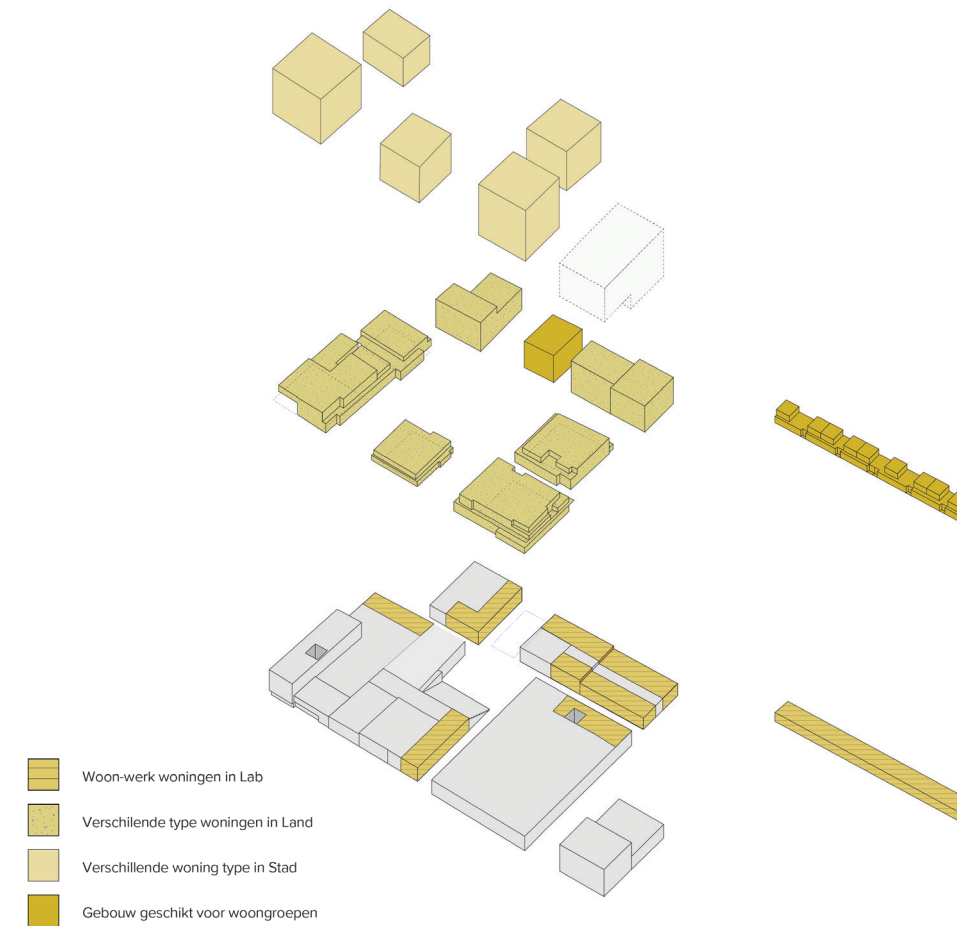
ZOHO is een bijzonder gebied: de verschillende lagen met elk een eigen identiteit maakt, dat het gebied lijkt te zijn opgebouwd uit verschillende eigen unieke plekjes binnen een groter geheel. Van regulier woningaanbod kunnen we dus nauwelijks spreken. Alleen de appartementen in de STAD laag laten enige uniformiteit zien. In de tenderfase is er rekening gehouden met ook in deze laag een innovatieve component, de collectieve ruimtes, deze zijn echter vervallen in het masterplan.

Vooraf de woningen in de LAB en LAND laag zijn anders. Dankzij het rauwe karakter van de woningen in de LAB laag en de ontwerpmogelijkheden die de grotere verdiepingshoogte biedt, zijn dit bij uitstek woningen die door toekomstige bewoners naar eigen hand gezet kunnen worden. De nieuwbouwwoningen aan de Almondestraat zijn eveneens verre van alledaags: de opbouw geeft alle ruimte voor de realisatie van uiteenlopende woningtypen voor een breed publiek.

Je zou kunnen zeggen, dat alle woningen in de LAB en LAND laag innovatief zijn. In deze Masterplanfase is het nog niet mogelijk om dit te vatten in plattegronden van woningen per kavel, dit is onderdeel van de uitwerkingsfase. Dat 15% van de woningplattegronden afwijkt van een standaard woning, is vrijwel evident, maar zal zich per kavelontwikkeling bewijzen.

Ontwikkelcollectieven

Vanuit de ontwikkelcombinatie willen we de mogelijkheid bieden om een kavel uit te laten ontwikkelen door een wooncollectief, mocht dit financieel haalbaar zijn en de juiste partij geselecteerd kan worden. Op dit moment maakt deze optie nog geen onderdeel uit van de ontwikkeling, maar dit wordt wel bij de start van kavel 3.0 en/of 4.1 nader onderzocht.



03

03 Axonometrie met posities van mogelijke bijzondere woonvormen

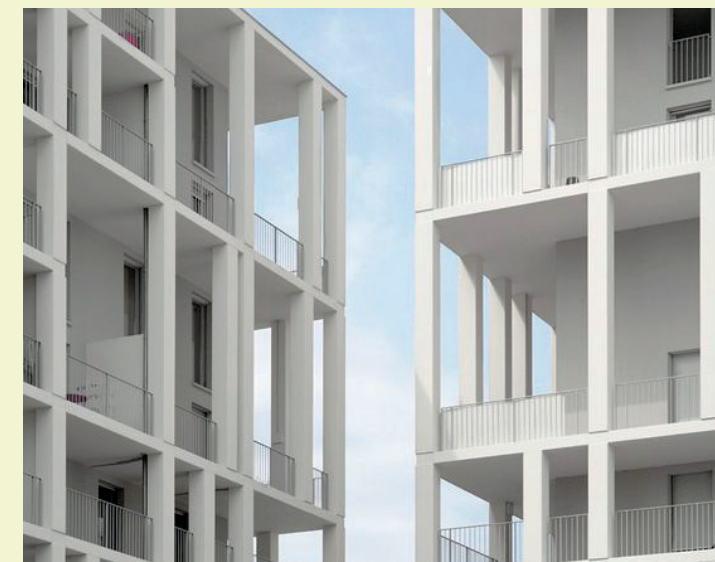


In de Almondestraat krijgen de bovenwoningen grote dakterrassen als buitenruimte.

De dubbellaagse woningen in de LAB laag zijn eenzijdig georiënteerd. De bredere opzet en transparante gevels geven de stadswoningen een stoerheid die naadloos aansluit van het DNA van ZOHO.



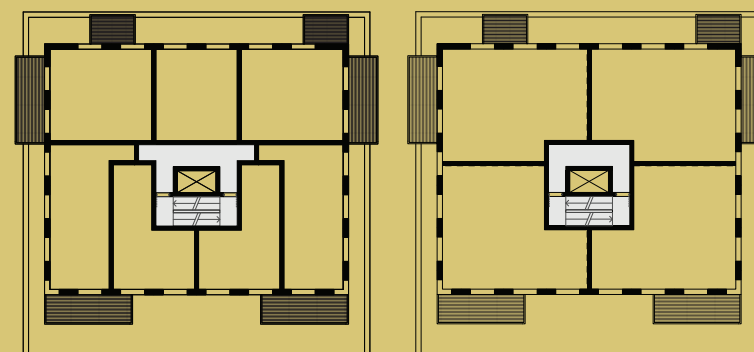
In de STAD laag zien we verschillende typen appartementen voor allerlei inkomensgroepen.



De LAND laag biedt een uniek groene woonbeleving; het hoogteverschil zorgt voor wonen in een park, onttrokken aan de reuring van de straat.



Kavel 4.1 is qua flexibiliteit uitermate geschikt voor een collectieve woonvorm. Wij zullen bij dergelijke geschikte kavels collectieven uitnodigen een voorstel in te dienen.



Niet-woonprogramma

Voorzieningen

ZOHO brengt mensen bij elkaar. Door zorgvuldige plaatsing van specifieke voorzieningen in de plint van gebouwen organiseren we die ontmoetingen en zorgen we dat aangrenzende openbare plekken een eigen karakter krijgen. Op een aantal plekken zal kleinschalige horeca (4 t/m 8) worden toegevoegd die qua concept is afgestemd op de identiteit van die plek. Op het buurtplein richten we ons bijvoorbeeld op een lokale koffiecorner die toevallige ontmoetingen van bewoners van ZOHO en de Agniesebuurt op een natuurlijke wijze faciliteert.

In de toekomst zullen naast horeca ook sportvoorzieningen (1), maatschappelijke functies zoals de NAS (2), de ZOHO huiskamer (3) en een kleine supermarkt (9) worden toegevoegd. Voorts voegen wij een (co-living) hotel toe in het gebied, zodat ook werkenden die voor een korte periode in Rotterdam moeten zijn alsook toeristen die voor extra levendigheid zorgen ook onderdeel kunnen zijn van het inclusieve en gemeenschappelijke ZOHO. Het mobiliteitsconcept is wellicht minder zichtbaar als plintfunctie, maar heeft ook een aantrekkingskracht op mensen van buitenaf. Het werken, dat nu de boventoon voert in ZOHO, zal worden doorgezet, zij het in mindere mate dan nu het geval is, maar wel zichtbaarder. In de straten in en rondom ZOHO ontmoeten buurt en stad elkaar en komen ook andere doelgroepen zoals makers en scholieren bij elkaar. Hier zijn maatschappelijke voorzieningen geplaatst met een buurtoverstijgend karakter, liggen de werkruimtes en is de ruimte voor horeca. De nieuwe horeca zal in aanvulling zijn op de bestaande horeca die wordt gerespecteerd. Het totale niet-woonprogramma, inclusief de reeds bestaande horeca van MONO en Mooie Boules, bedraagt circa 25.000 m2 BVO.

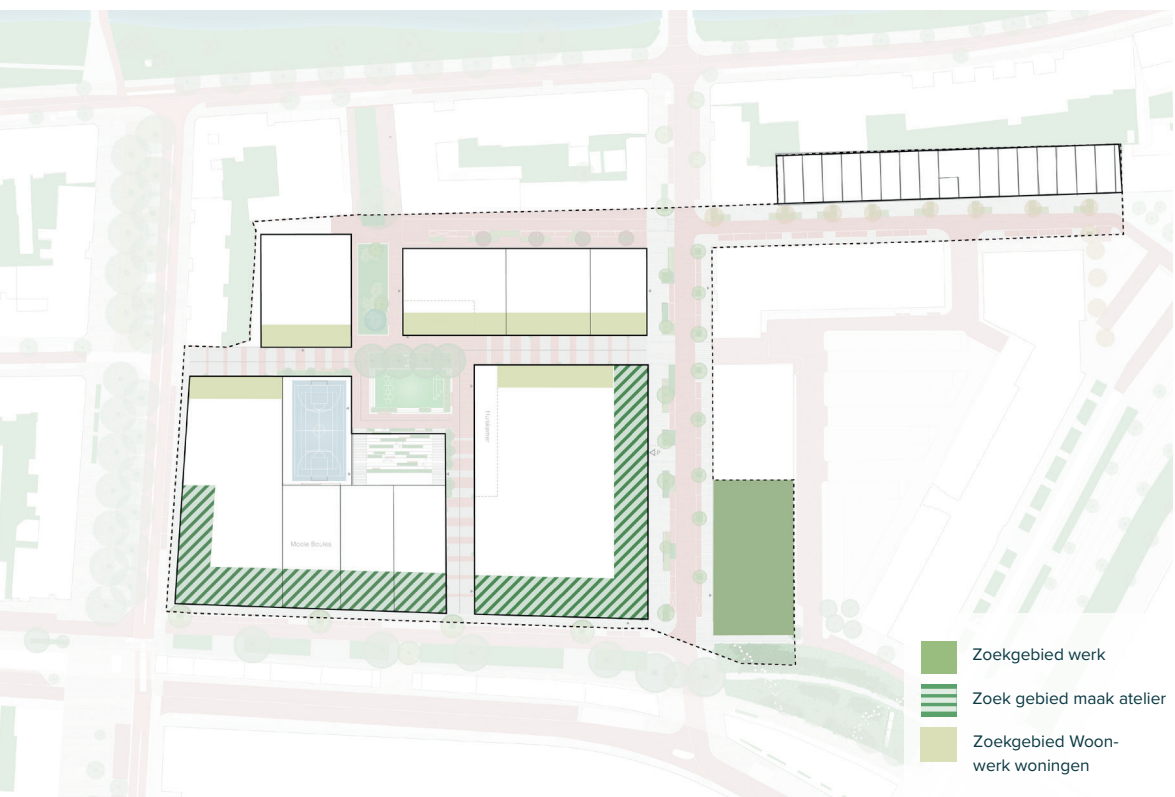
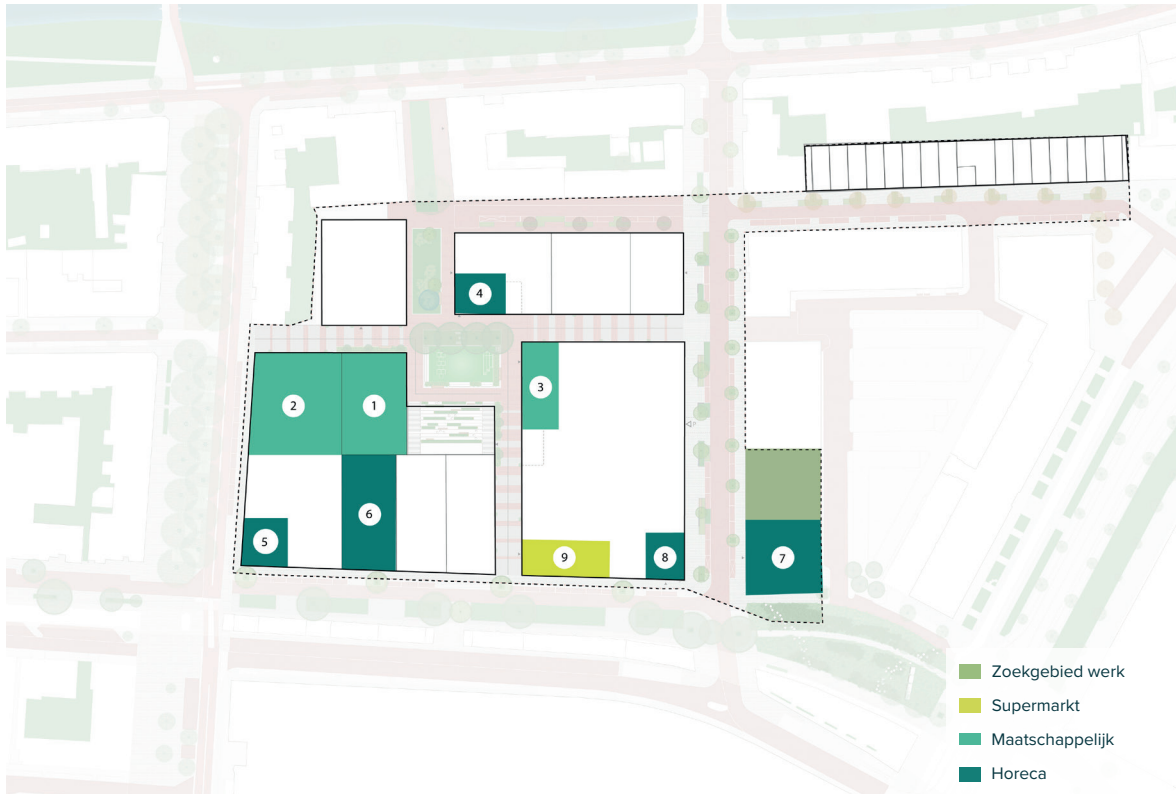
Werken

In het Gele gebouw ligt de nadruk op kantoorprogramma. Hier wordt een plek geboden aan zowel kantoorruimte met een gemaximeerde huur als aan commerciële kantoorruimte. In de Zomerhofstraat

ligt de nadruk in de plint op maakateliers, maar deze kunnen ook langs de Vijverhofstraat of Teilingerstraat een plek krijgen. Door 50% van de werkruimtes met een gemaximeerde huur te verhuren kunnen we het lokale ondernemerschap en daarmee de ‘couleur locale’ behouden. De maakruimtes hebben een open relatie tussen binnen en buiten, flexibele drempelruimte en bevinden zich inpandig of op straat, zonder dat sprake is van een permanente situatie. In de buurtstraten zal er ruimte worden gezocht voor woon-werkunits, om een natuurlijke overgang te bieden van de meer stedelijke georiënteerde Zomerhofstraat naar het buurtgeoriënteerde Zomerhofplein.

Niet woonprogramma:	Indicatieve oppervlakte
Kantoor- en bedrijfsruimte (waarvan 50% een gemaximeerde huurprijs heeft voor een periode van 10 jaar)	8.300 m²
Co-living hotel	4.700 m²
Parkeergarage met mobiliteitshub	4.000 m²
Maatschappelijke voorzieningen (NAS en kinderdagverblijf)	3.000 m²
Horeca (exclusief de reeds bestaande horeca van MONO en Mooie Boules)	800 m²
Buurtsupermarkt	300 m²
Overdekt sportveld	700 m²
Boulderhal	500 m²
Overige voorzieningen (o.a. collectieve huiskamer)	730 m²

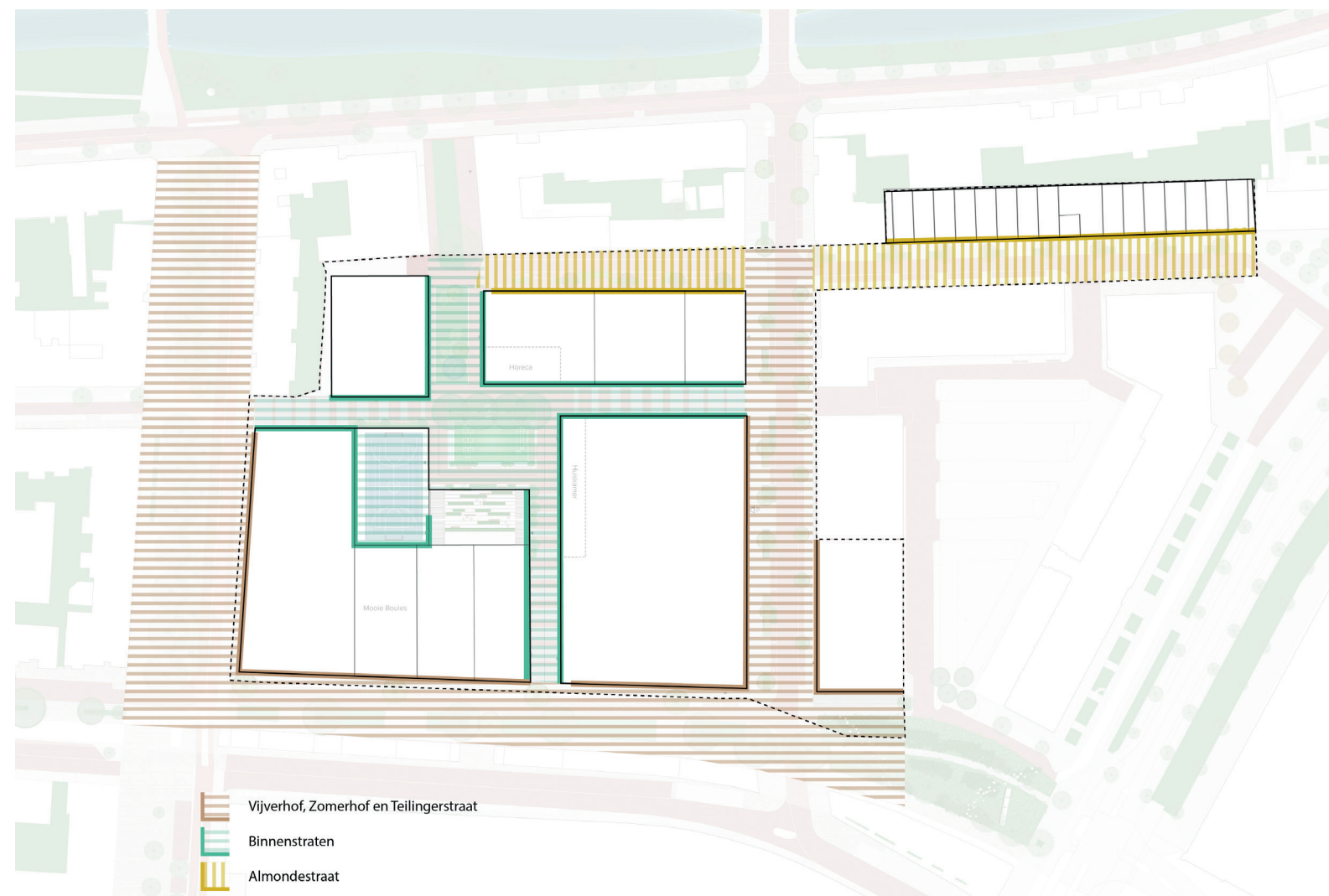
Bovenstaande tabel zet het niet-woonprogramma uit in verschillende categorieën. Daarbij maken wij een nadrukkelijk voorbehoud dat de daarbij opgegeven oppervlakttes indicatief zijn. De uiteindelijke realisatie is afhankelijk van marktontwikkelingen en behoeft daarmee flexibiliteit bij de uitontwikkeling.



Straatbeeld

ZOHO is een gemixte buurt waar wonen, werken, horeca en cultuur allemaal een plek hebben. Borging van de sfeer, de identiteit en de aansluiting op de omgeving vereist een goede balans op straatniveau. In de programmering van de straten is de tweedeling tussen meer buurtgerichte ruimtes en meer stadsgerichte ruimtes duidelijk te zien.

Het aanbrengen van diversiteit en afwisseling op straat is belangrijk, maar het unieke karakter van de straten van ZOHO wordt mede bepaald door het mogelijke plintprogramma. Voor de drie typen straten zijn ruimtelijk-programmatische ambities beschreven waarmee elk type een andere en eigen identiteit krijgt.



06



Vijverhof, Zomerhof en Teilingerstraat

Een brede programmatische mix, duidelijke entrees en een open binnen-buiten relatie faciliteren hier het stedelijke leven:

- Tenminste iedere 22 meter een andere functie
- Ruimte gereserveerd voor horeca, bedrijfsruimten en maatschappelijke voorzieningen
- Functies liggen achter grote transparante puien, die minimaal 70% van de gevel uitmaken
- Entrees zijn groot opgezet om de binnen-buiten relatie te versterken
- Open, transparante entrees tot woongebouwen dragen bij aan de relatie tussen straat en binnen



Binnenstraten

De nadruk ligt hier op wonen en, ondergeschikt hieraan, werken aan-huis:

- Tenminste iedere 8 meter een nieuwe woning
- Individuele woningentrees afgewisseld met kleinschalige opgangen naar bovengelegen woningen
- Opgangen doen mee in ritme en maat van de woningentrees
- Plaats voor kleinschalige bedrijfsruimten



Almondestraat

Een zodanig intieme leefwereld, dat grenzen tussen binnen en buiten verdwijnen en interactie tussen buurtgenoten vanzelfsprekend wordt.

- Maximale beukmaat 8 m
- Publieke functies zijn maatschappelijk en buurtgericht
- Elke functie heeft een hybride zone van 1 meter tussen privé en openbaar
- Kleinschalige woningentrees





08 Het straatbeeld van ZOHO straks

08



Hoofdstuk 10

Bouwenveloppen.

Ruimtelijke inpassing

In dit Masterplan leggen we bewust geen vastomlijnd eindbeeld vast. De zorgvuldige inpassing van het nieuwe programma in de bestaande stad, met een hoge ambitie voor behoud van identiteit, de korrel van het gebied en een samenbindend daklandschap, zorgt voor een hoge mate van complexiteit. Complexiteit, waarbij vooral aan de architecten ruimte gelaten moet worden om een aantal lastige ontwerp vraagstukken te ondervangen. Hoe om te gaan met lichtinval in de woningen bij de torens, die dichtbij elkaar staan? Hoe steekt de nieuwbouwconstructie straks door te behouden gebouwdelen heen? Hoe integreren we grotere programmaonderdelen, zoals een mobilityhub of een overdekt sportveld optimaal?

De bouwenveloppen borgen de ruimtelijke inpassing van het programma in het bestaande stedelijk weefsel en de stedenbouwkundige kwaliteit. Er is bewust gekozen om voor elk van de lagen eigen regels op te stellen. Regels, die passen bij de integraliteit van het plan en de inpassing in de stad.

- De LAB laag borgt het uitgangspunt dat de bestaande structuur leidend is. De regels zijn hier hard en van bewegingsruimte is geen sprake.
- De LAND laag kent beperkte bewegingsruimte voor een goede aansluiting tussen LAB en STAD.
- De STAD laag biedt de meeste vrijheden om torens goed te positioneren en aansluiting op de omgeving te optimaliseren.

De 3D-verbeeldingen, zoals nu getoond, zijn het stedenbouwkundig startpunt voor de ontwikkeling van de eerste kavels.

Want natuurlijk is er een startpunt. Een model, van waaruit de architect met de eerste kavel aan de slag gaat. Zodra de architect van de eerste ontwikkeling echter zijn kavelgerichte vraagstukken heeft opgelost, zal er gebruik gemaakt zijn van schuifruimtes. Dat heeft onherroepelijk impact op het startpunt en schuifruimte van de eerstvolgende ontwikkeling. Om te voorkomen dat er problemen worden doorgeschoven, is constante stedenbouwkundige supervisie noodzakelijk zoals in de ontwikkelvisie is beschreven en geborgd. Daarbij zal bij de start van elke ontwikkeling een kavelpaspoort worden opgesteld vastgelegd als uitgangspunt van de verdere ontwikkeling.



Flexibiliteit

Bestaande kavels als uitgangspunt

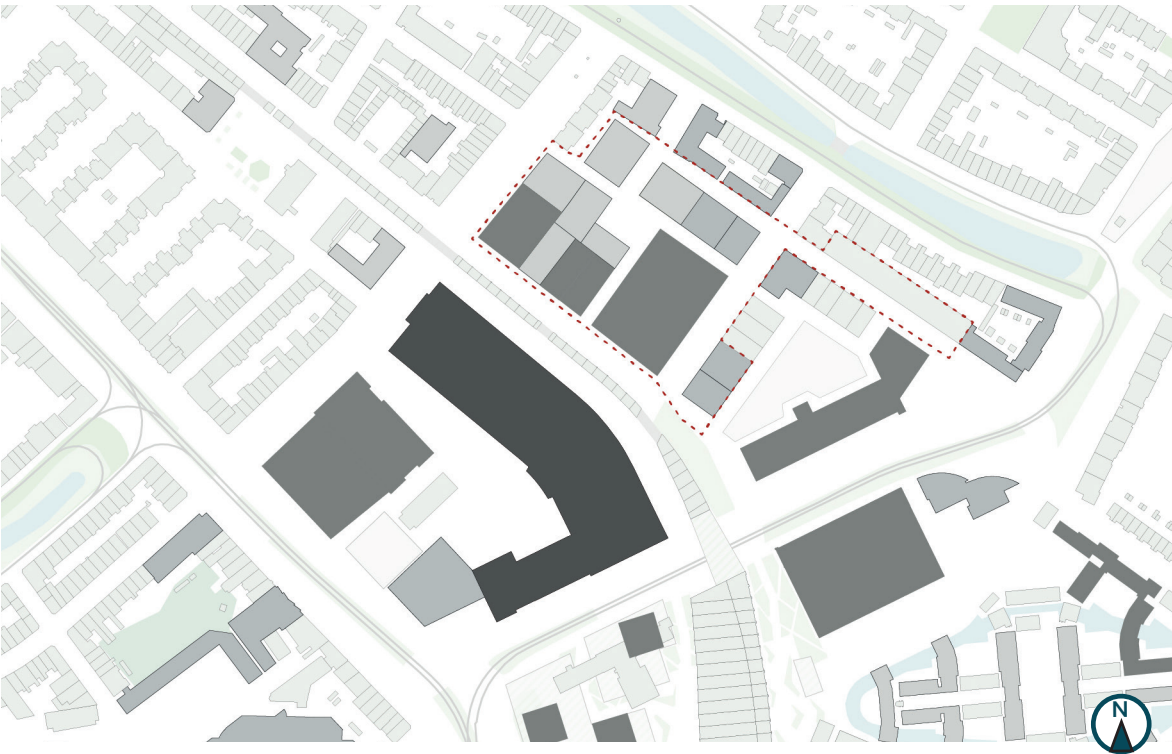
De rijkdom aan kavelgrootte in het bestaande gebied geeft de kans om een hoge mate van diversiteit in het gebied te realiseren. Met deze bestaande korrels als uitgangspunt behouden we een groot deel van de ruimtelijke identiteit van het gebied. De bestaande percelering en hoogtes worden vastgezet in de LAB laag. Dit laat geen flexibiliteit toe. Wel kunnen die kavels, afhankelijk van hun grootte, worden opgetopt met een LAND laag en/of één of twee nieuwe stadsblokken.

Stapsgewijs aansluiten

Door het gebied in drie zones te verdelen, ontstaan er heldere tredes om de overgang van de lage 19e-eeuwse stadswijken naar de hogere bebouwing aan de stadsboulevards te maken. We bieden in de STAD laag ook de meeste flexibiliteit: zo kunnen we op zorgvuldige wijze zoveel mogelijk programma richting de binnenstad positioneren. Doordat sprake is van een maximaal programma, zal dat middels de 'wet van de communicerende vaten' leiden tot meer lucht aan de zijde van de stadswijken. Dat geeft op zijn beurt weer meer ontwerpruimte op de specifieke situaties aldaar en het beperken van de impact op de laagbouw milieus.

LAND laag als horizontale en verticale verbinder

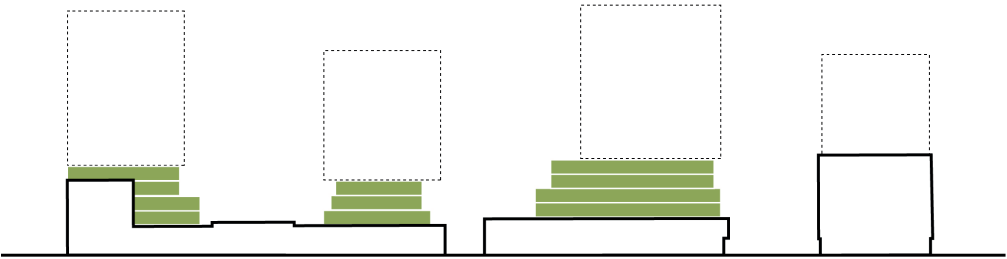
De LAND laag vormt het groene cement, dat dankzij enige flexibiliteit de LAB en de STAD laag en tussen ZOHO en de stadswijken aan elkaar verbindt. Verticaal zorgt het voor goede verhoudingen tussen het basement van de LAB laag en de torens van de STAD laag, zodat op elke kavel een goed ensemble ontstaat. Horizontaal trekt het de 19e-eeuwse stadswijken het plan in en vormt het een stuk herkenning, maar verbindt het ook de daken van de LAB laag, waardoor er een nieuw samengesmolten landschap ontstaat, waartoe alle bewoners toegang hebben.



02



03



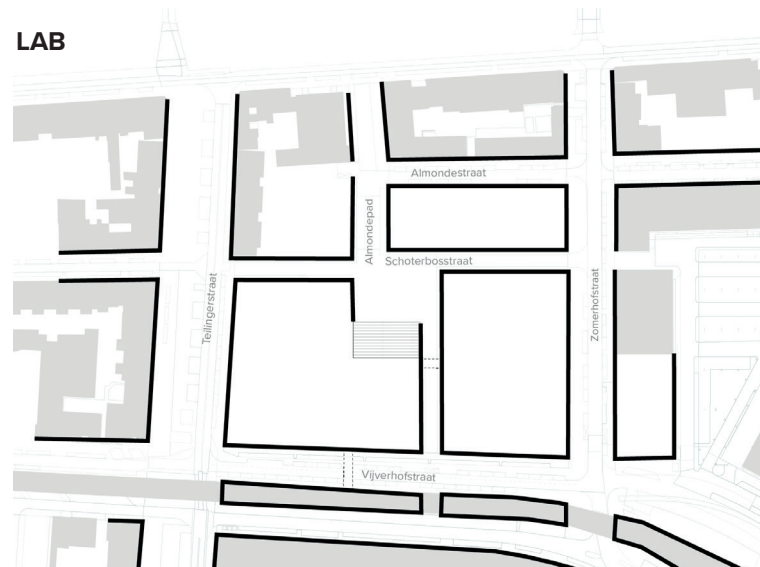
04

- 02 Themakaart korrel en gebouwhoogte 1:4000
- 03 Themakaart overgang van lage 19e eeuwse stadswijken naar hogere bebouwing aan de stadsboulevard in gemiddelde hoogte
- 04 Principe land-laag als horizontale en vertical verbinder

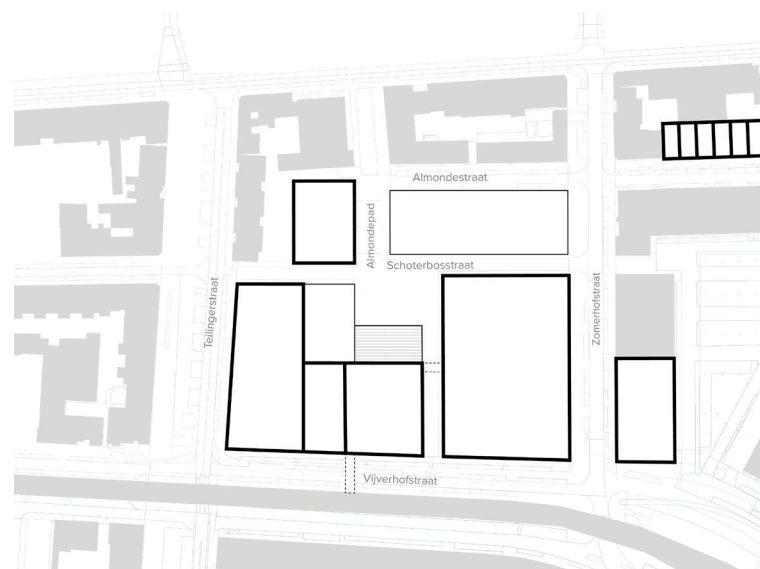
Ruimtelijke principes

De belangrijkste spelregels voor de stedenbouwkundige bouwenveloppen kunnen samengevat worden in zes principes, verdeeld over de drie lagen. De principes zorgen op verschillende niveaus voor een reactie op de omgeving.

LAB

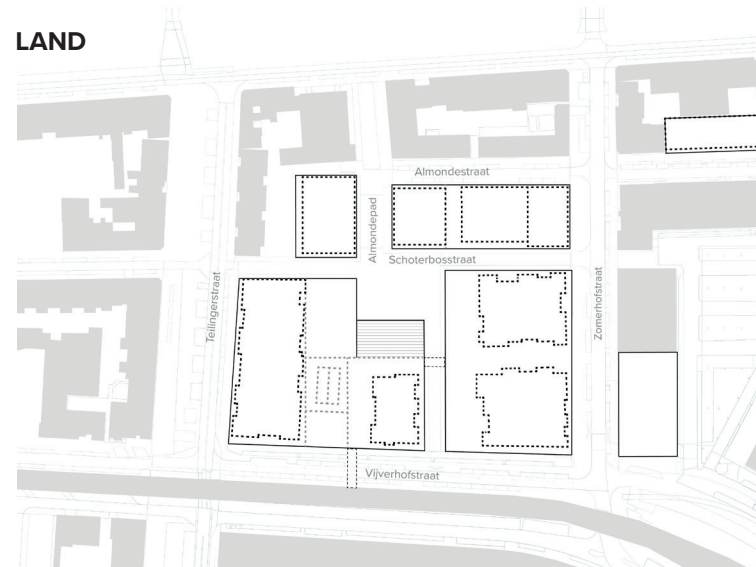


- Huidige rooilijnen worden grotendeels gevolgd om een helder straten patroon te maken.

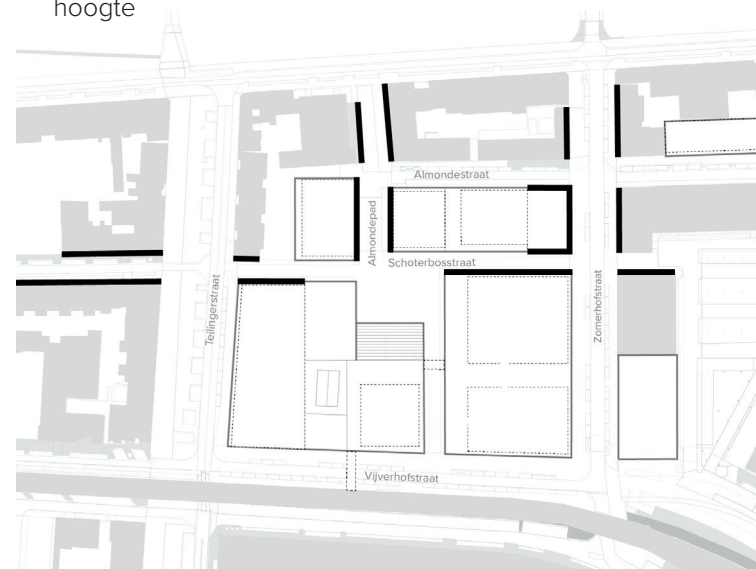


- Huidige kavels worden zoveel mogelijk gevolgd.

LAND

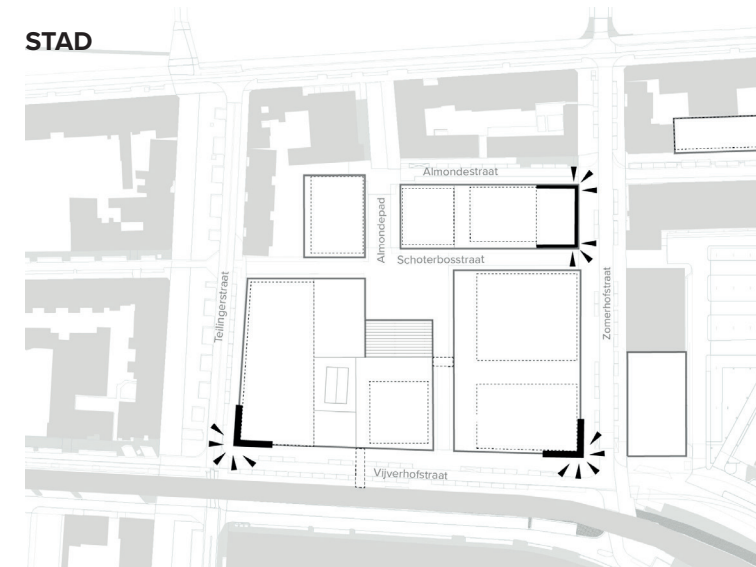


- De bebouwing van de LAND laag ligt altijd minimaal 1,5 m achter de rooilijn
- De sculpturale LAND laag (kavels 1.0, 2.1 en 2.2) zijn 2-4 verdiepingen hoog
- LAND lagen op naastgelegen kavels zijn nooit van dezelfde hoogte

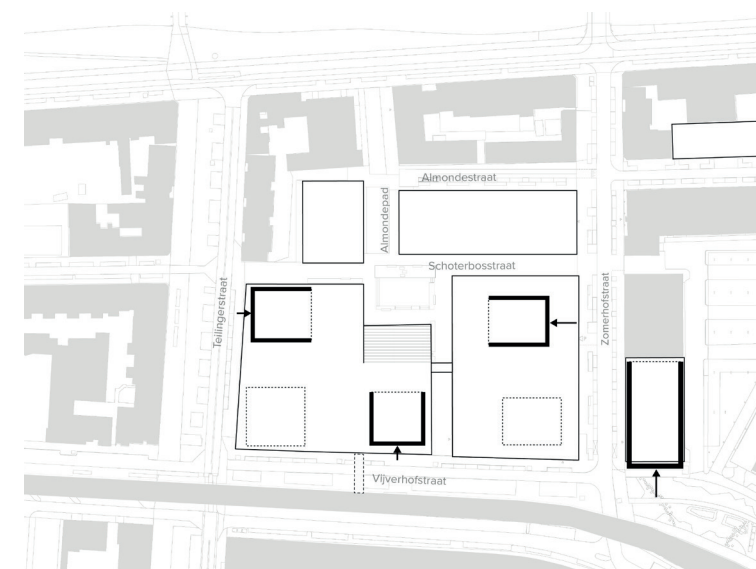


- LAND laag sluit wel aan op de rooilijnen van aanpalende straten uit de Agniese buurt om zo straatwanden meer continu te maken.

STAD



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

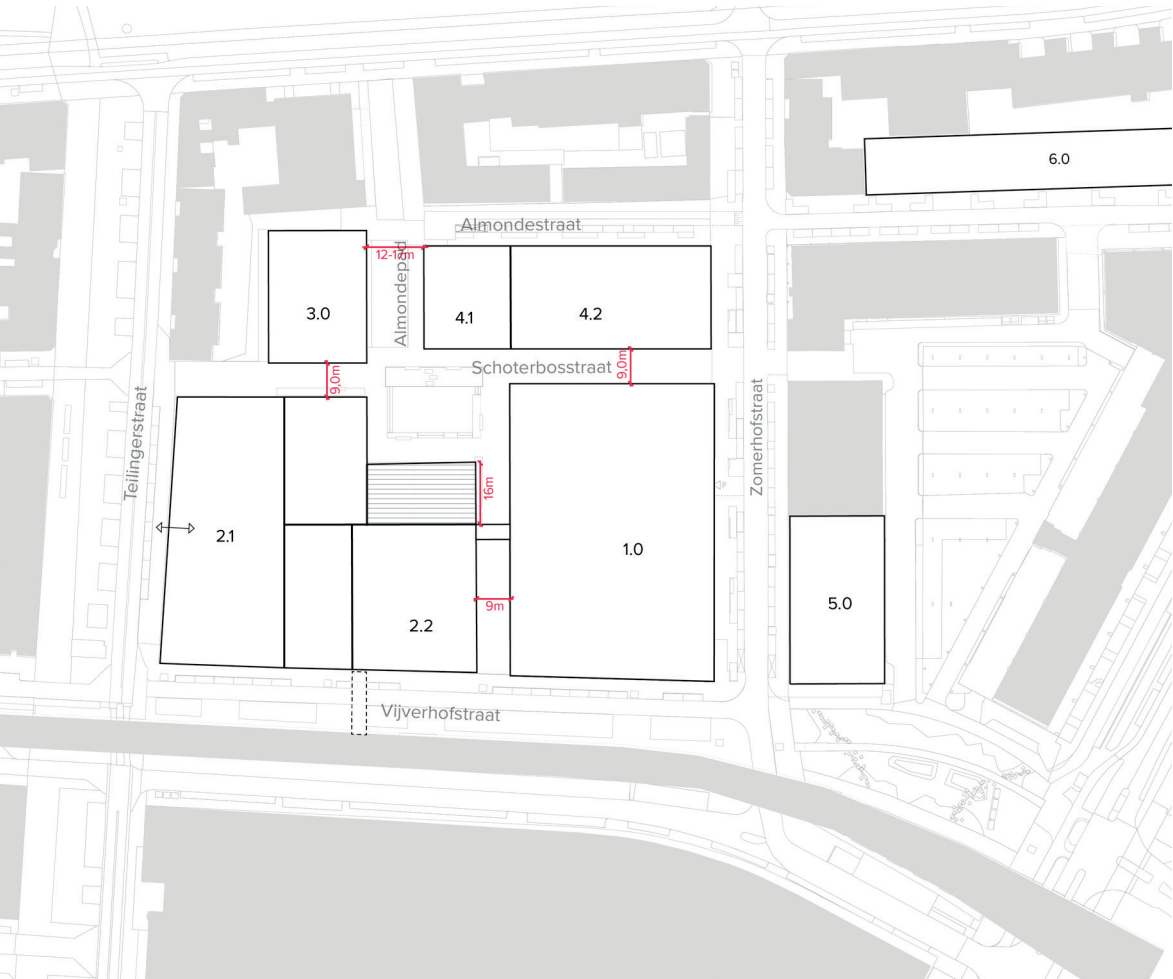


- Stadsblokken tussen accenten liggen terug met wisselende afstanden.

Bouwenveloppen

LAB

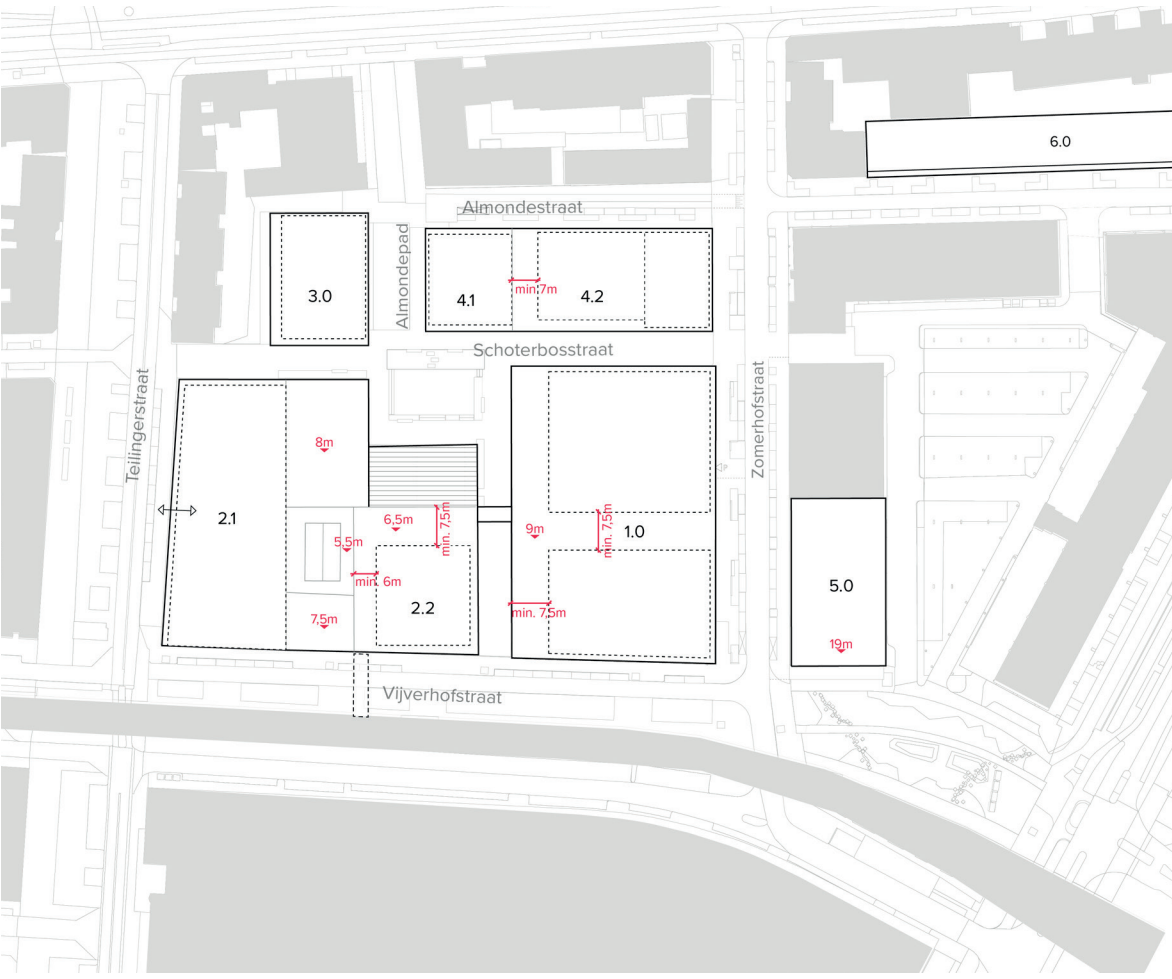
- Langs de Teilingerstraat, Vijverhofstraat en Zomerhofstraat de bestaande rooilijnen aanhouden. Bebouwing wordt geacht in de rooilijn gerealiseerd te worden.
- De hoogte van de LAB laag wordt geïnspireerd op de bestaande bebouwing. Dit betekent dat de meeste basementen een hoogte hebben tussen de 4,5 en 8,5 meter, kavel 2.1 en 5.0 wijken hier echter vanaf.
- Het Gele gebouw blijft behouden
- Bij Kavel 2.1 zal de glazen gevel met dezelfde karakteristieken worden teruggebouwd. Omdat deze glazen gevel voor de LAND gevel wordt geplaatst, lopen LAB en LAND op deze hoek door elkaar heen.
- Voor Kavel 4.1 en 4.2 geldt ook, dat de LAB laag in de rooilijn staat, om heldere straatwanden te creëren.
- Op de verbinding Almondestraat-Schoterbosstraat in het verlengde van het Almondepad geldt de rooilijn van de Rehobotkerk als uitgangspunt en aan de overzijde de hoek van de Horecavakschool. De rooilijn van kavel 3 is afhankelijk van het wel of niet mee-ontwikkelen van Korrektbouw.



05

LAND

- De bebouwing kent hier geen harde rooilijn, maar vormt een sculpturale sokkel onder de torens van de STAD laag.
- De rooilijnen van de LAND laag liggen over het algemeen tenminste 1,5 meter terug van de dakrand van de LAB laag om de menselijke maat op straat te bevorderen. Uitzonderingen hierop zijn de koppen van 2.1, 3.0, 4.1 en 4.2.
- Binnen die maximale grens beweegt de rooilijn van de LAND laag orthogonaal heen en weer tussen inspruingen.
- De bebouwing van de LAND laag is 2-5 lagen hoog en is in kavel 1.0 en 2.1 tussen de verdiepingen net zo sculpturaal als langs de rooilijn. Setbacks maken stevige sprongen van 1 tot 3 meter terugliggend.



06

- ↔ Maatvoering
- min. max. Gebouwhoogte STAD laag
- ↓ m Gebouwhoogte dakpark
- ▬ LAB laag
- - - LAND laag
- ▭ STAD laag
- uiterste maat STAD laag

05 Bouwenveloppen kaart
LAB-laag

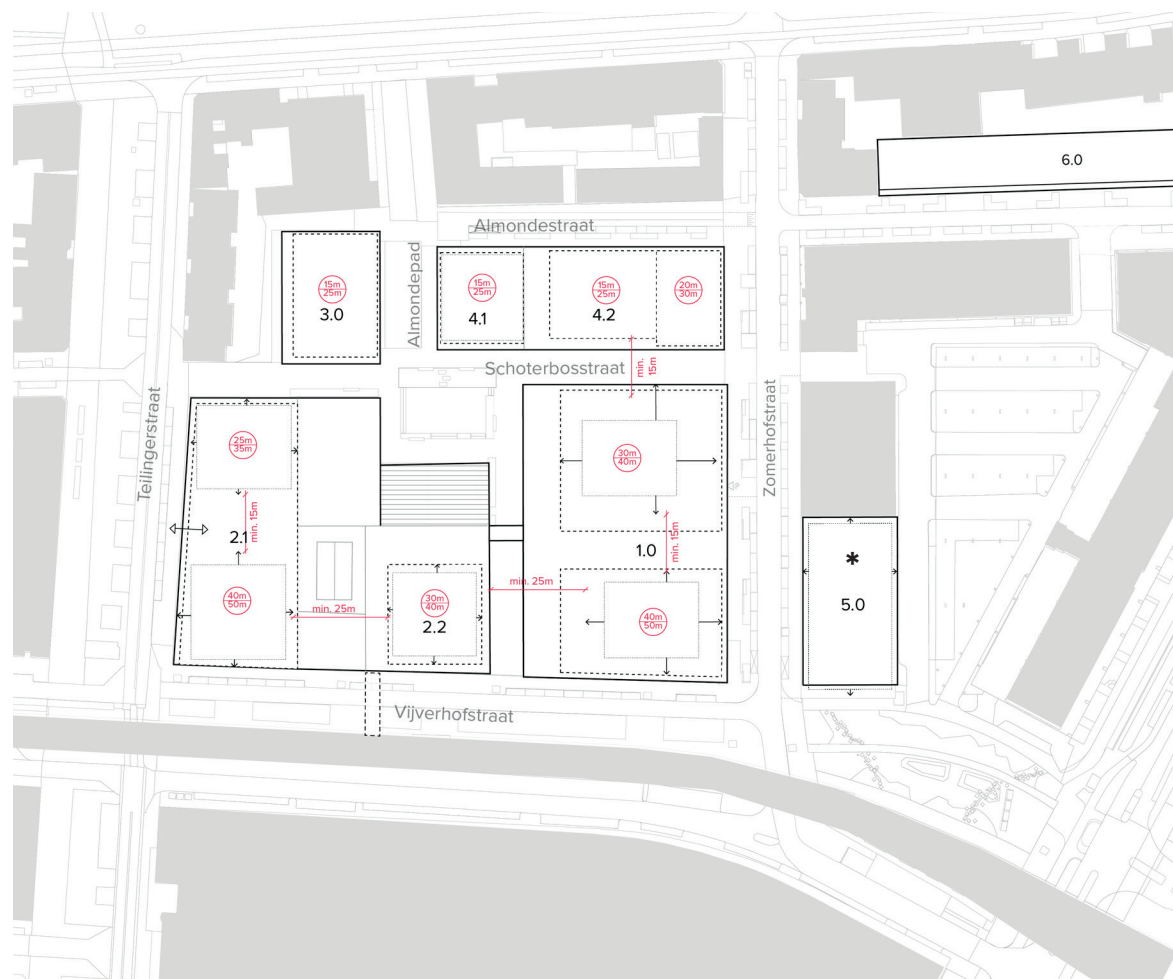
06 Bouwenveloppen kaart
LAND-laag

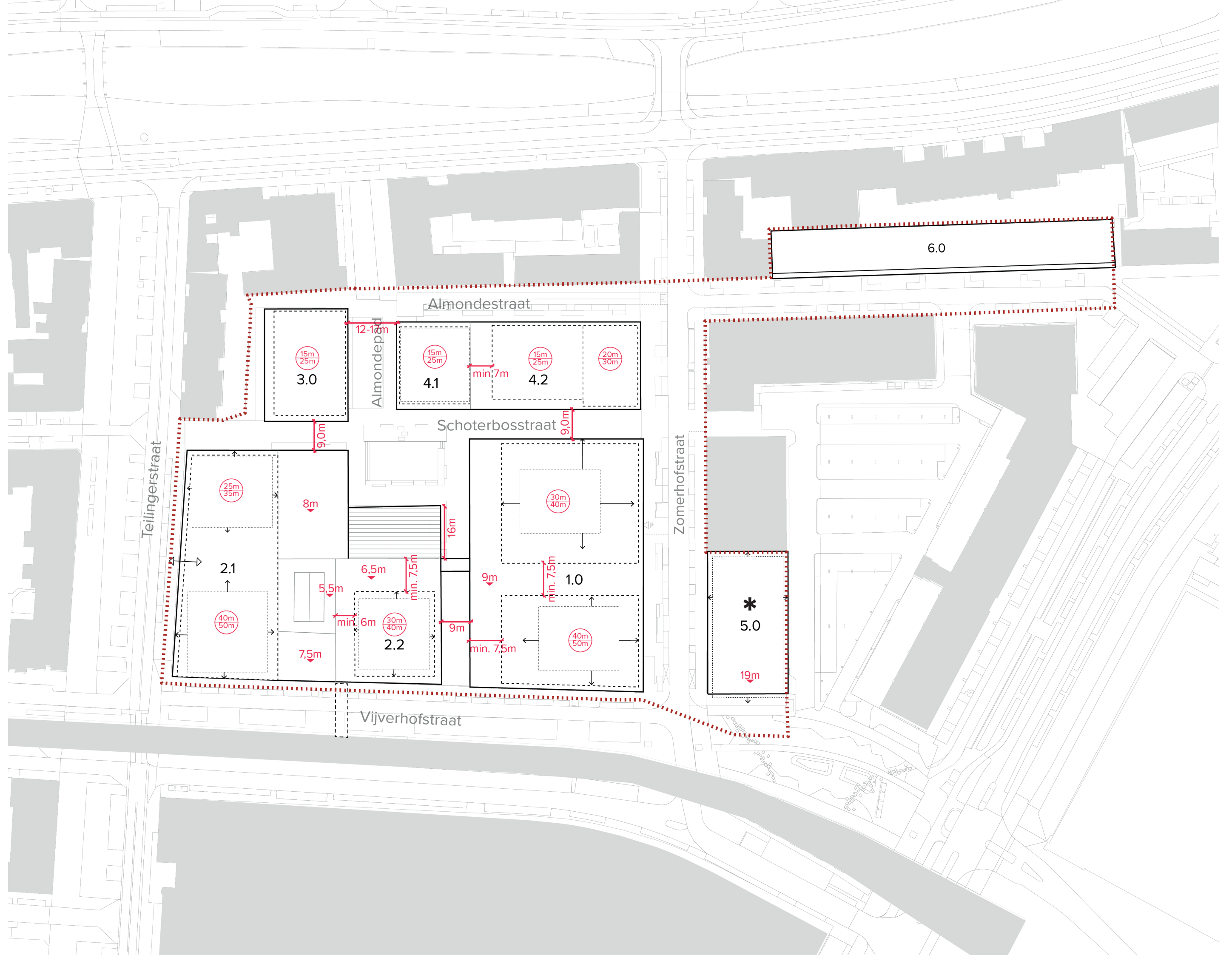
STAD

De STAD laag is waar het volume gemaakt wordt, maar ook waar de bezonning en schaduwval op openbare plekken bepaald wordt.

- De stadsblokken op de hoeken van Vijverhof-Zomerhof en Vijverhof-Teilingerstraat worden zoveel mogelijk in de hoek geplaatst.
- De stadsblokken hebben (exclusief buitenruimte) een maximale diagonaal van 40 meter.
- Langs de Vijverhofstraat geldt een minimale afstand van 25 m tussen de torens.
- Langs de Zomerhofstraat geldt een minimale afstand van 15 m tussen de torens.
- Langs de Teilingerstraat geldt een minimale afstand van 15 m tussen de torens.
- In hoogte maken de torens sprongen van minstens 3 verdiepingen (9 meter) van Vijverhofstraat richting Almondestraat.
- De stadsblokken kunnen een vierkante footprint, een rechthoekige vorm of een afgeschuinde zijde hebben. Juist de variatie maakt ZOHO sterk.

- * De bouwenvelop voor kavel 5.0 is indicatief. De specifieke ruimtelijke en programmatische invulling zal, na een tussen ons en de gemeente uit te schrijven architectenselectie, nader worden onderzocht om tot een gedragen ontwerp te komen.

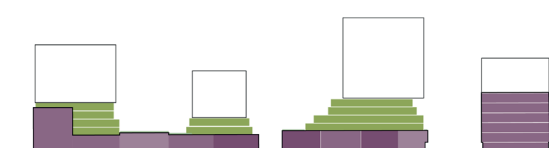




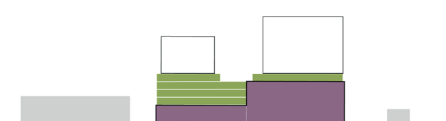
Scenario's

Binnen de bouwenveloppen zijn meerdere scenario's mogelijk. Ter illustratie zijn er drie mogelijke scenario's weergegeven hoe ZOHO haar vaste vorm kan krijgen. Door de geformuleerde regels in de bouwenveloppen en door het strakke ontwikkelplan is er flexibiliteit, maar deze wordt in goede banen geleid door een stapsgewijze controle op het vaststellen van de verschillende kavelpaspoorten. Op deze momenten voert de ontwikkelcombinatie in samenwerking met de gemeente een strakke regie op de stedenbouwkundige compositie.

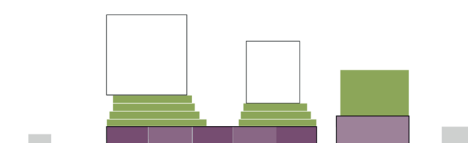
Scenario 1



Vijverhofstraat

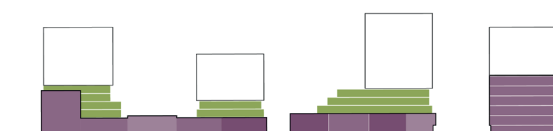


Tellingstraat

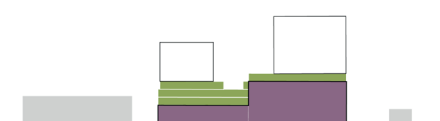


Zomerhofstraat

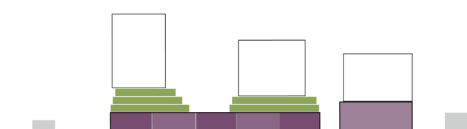
Scenario 2



Vijverhofstraat

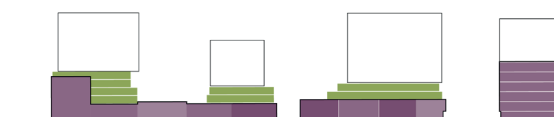
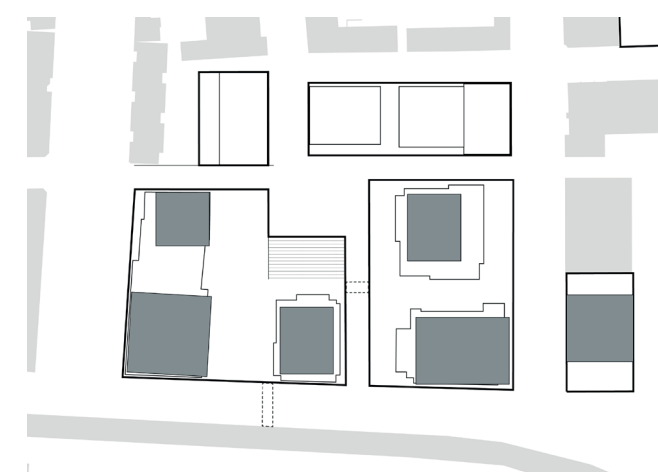


Tellingstraat

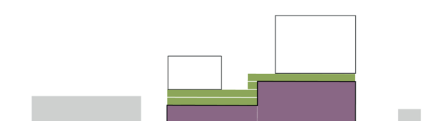


Zomerhofstraat

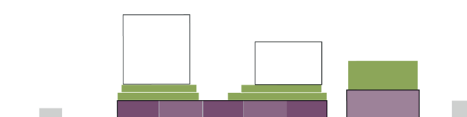
Scenario 3



Vijverhofstraat



Tellingstraat



Zomerhofstraat

Hoofdstuk 11

Beeldkwaliteit.

De beeldkwaliteit van dit Masterplan wordt uiteengezet aan de hand van de drie lagen LAB, LAND en STAD. Met dit beeldkwaliteitsplan stellen we de spelregels waar het ontwerp aan getoetst wordt, de beeldkwaliteitsprincipes, en laten we zien op welke manier de kwaliteit van het ontwerp geborgd wordt in de uitwerkingsfase. Vanzelfsprekend dient dit plan tevens ter inspiratie.

ZOHO ligt grotendeels in het gebiedstype ‘niet-planmatige uitbreidingen’ en grenst aan het gebiedstype Centrummix. Het Gele gebouw, Zadkine en Katshoek liggen in het gebiedstype stedelijke knooppunten. Voor ZOHO wordt door de gemeente een welstandparagraaf gemaakt voor de LAB, LAND en STAD laag.

LAB = Huidige Centrummix vormt de basis

LAND = Nieuwe welstandparagraaf specifiek voor ZOHO

STAD = Nieuwe welstandparagraaf specifiek voor ZOHO

In het centrumgebied richt welstand zich met name op twee belangrijke aspecten van de stad: enerzijds het omgaan met specifieke wederopbouwarchitectuur en anderzijds de kwaliteit van het permanente veranderingsproces - van opknapbeurt tot algehele transformatie. Het welstandsbeleid van de gemeente is gericht op het voortbouwen op de aanwezige rijkdom en niet zozeer op het conserveren van het verleden, hoewel dat laatste er wel deel van kán uitmaken. Een samenvatting van de richtlijnen:

- Bouwinitiatieven sluiten aan bij de omgeving; een eigen vormtaal is daarbij goed mogelijk
- Toepassing van hoogwaardige materialen en detaillering in overeenstemming met de hoge centrumambities
- Het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpopgave en gaat uit van richtlijnen zoals verwoord in het Lichtplan Rotterdam
- In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de begane grondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever)
- Daken, die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing, krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht als groene daken (of op andere wijze aantrekkelijk vormgegeven)

BKP algemeen

Verschillende stedelijke en landschappelijke kwaliteiten worden in dit plan per laag benadrukt: juist door de contrasten tussen de drie lagen op te zoeken en te versterken in de keuze van materiaal, vorm en uitstraling, ontstaat de gewenste spanning tussen stedelijk en landschappelijk, tussen oud en nieuw, tussen kleinschalig en groot.

LAB

De rauwe units, waar plek is voor maakateliers, maatschappelijke programma's en horeca, maar waarin ook gewoond wordt. De laag voor bijzondere woonvormen en ruimte voor experimentele woon-/werkcombinaties en collectieve plekken. De identiteit volgt die van de huidige bebouwing.

LAND

Het grote doorlopende groen op hoogte: de landschappelijke, menselijke laag, die werkt als een buffer voor water en hitte en zorgt voor schone lucht; de laag, die (ecologisch) verbindt met de directe omgeving; de laag waaraan direct gewoond kan worden in een bijzondere sfeer die verwijst naar het Oude Noorden en Agniesebuurt. De LAND laag kent een grondgebonden sfeer, dat wil zeggen dat de woningen een directe relatie hebben met het groene, verhoogde maaiveld.

STAD

De stedelijke woonlagen. De STAD laag vormt zoveel mogelijk het decor voor de buurt. De woongebouwen zweven als losse stadsblokken op de LAND laag. Ze hebben een tussenmaat die nu nog niet in Rotterdam voorkomt: kleiner en lager dan een toren, maar groter dan een appartementenblok.

Het onderscheid tussen de verschillende lagen laat zich ook zien in de materialisering: de LAB laag met meer rigide vormen, rauwe structuren en materialen, de LAND laag in warmere en aardse materialen en de STAD laag in meer sculpturale en stedelijke materialen.

Het duidelijke contrast tussen deze lagen laat zich het krachtigst zien aan de Vijverhofstraat en Zomerhofstraat. Hier worden huidige gebouwen sterk afgezet tegen de sculpturaliteit van de nieuwe LANDS laag, hetgeen een spectaculair beeld geeft.

Richting de Schoterbosstraat en Almondestraat worden deze verschillen genuanceerder en kent de mimiek van de beeldkwaliteit een veel sterkere dialoog met zijn directe omgeving (19e-eeuwse stadswijk, stadsvernieuwing en bakstenen wederopbouwinterventies).

LAB laag; plek van reuring en maakbare ruimtes, van hergebruik van de wederopbouw structuur en korrel.

LAND laag; een nieuwe wereld van groen stedelijk wonen refererend naar de kwaliteit aan de Noordsingel.

STAD laag; de binnenstedelijke verdichting van torens die bijna zwevend het decor vormen van onderliggende warme lagen.



Verschillen per laag

De geleding in de gevel verschilt per laag. Deze richtingen en geledingen worden aangevuld met richtlijnen voor de uitstraling, verscheidenheid van het gevelontwerp en de mogelijkheden voor vrije indeelbaarheid. Deze aanvullende regels zijn hier schematisch weergegeven.

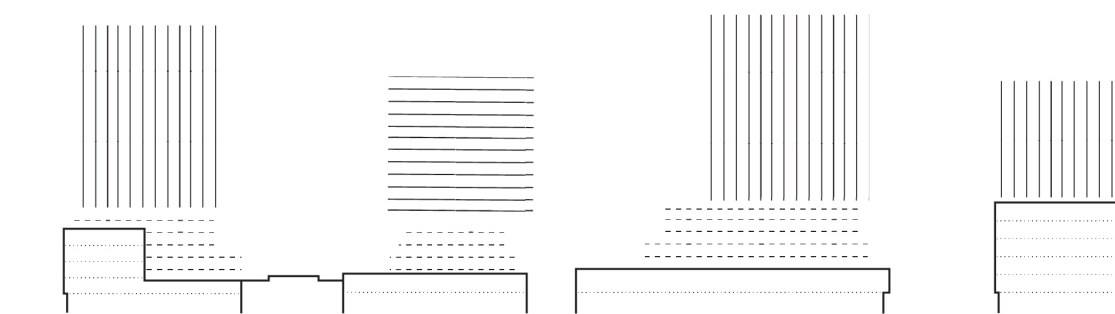
De aaneengeschakelde ontwikkelingen die de principes voor de beeldkwaliteit volgen, zorgen voor een spannend en geënceneerd beeld vanuit de Vijverhofstraat. Hier zijn de hoeken van de ontwikkeling hoog en markeren de entrees. Ertussen liggen de LAB laag en de LAND laag geschakeerd op elkaar. Zij versterken zo de contrastrijke identiteiten van ZOHO.

Het geschakelde beeld aan de Almondestraat laat een vergelijkbaar beeld zien, maar lager en meer gerelateerd aan het Oude Noorden en de Noordsingel. De contrastrijke tussen de drie lagen is richting de Schoterbosstraat en Almondestraat genuanceerder. Materialen kunnen hier ook verticaal door elkaar gebruikt worden. De LAND laag is minder sculpturaal maar meer formeel en verwijst sterker naar de architectuur rondom de Noordsingel. De gebouwontwikkelingen integreren zich sterk in de directe omgeving en halen inspiratie uit bijvoorbeeld de 19e-eeuwse stadsblokken, de horecavakschool en de Rehobothkerk.

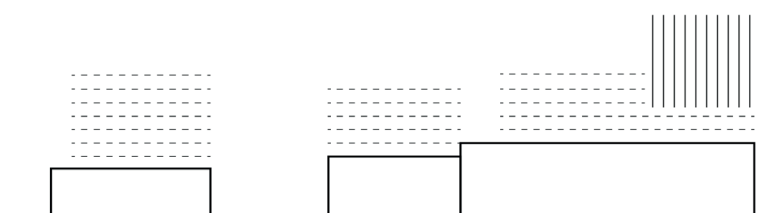
De sterke beeldkwaliteitsprincipes op de horizontale LAB laag en LAND laag zorgen voor rust en samenhang. De verspringingen in hoogte en de bewuste ruimte tussen gebouwen zorgen voor een gevarieerd en spannend beeld dat in de tijd kan ontstaan.



01



02



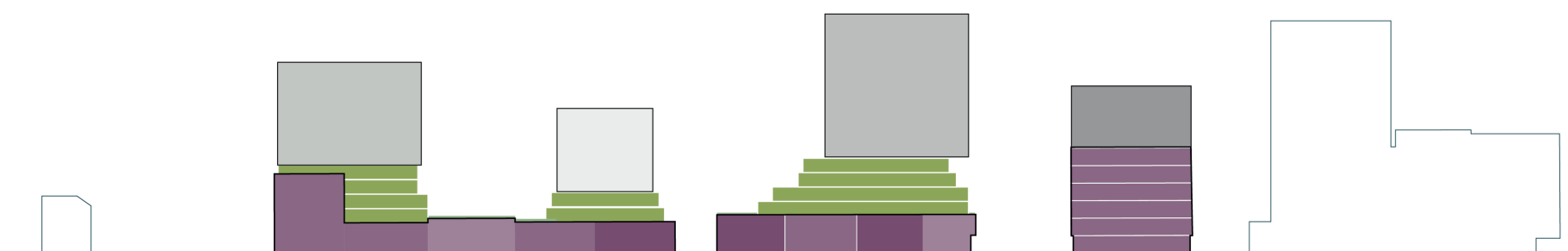
03

- 01 De verdeling van LAB-LAND-STAD laag
- 02 Schematische weergave Zomerhofstraat
- 03 Schematische weergave Vijverhofstraat

Uitstraling

Definiëring van de uitstraling per laag:

- LAB: combineert eenheid en variatie. Deze laag is te lezen als één geheel, wel zijn de gevels verschillend en verspringen de hoogtes van de daken.
- LAND: gekenmerkt door eenheid. Elementen met een gradiënt erin, sculpturaal aan de kant van de Vijverhofstraat, ingetogener aan de Noordsingelzijde.
- STAD: één familie, maar met verschillen in uitstraling. Men ervaart verschillende gebouwen.



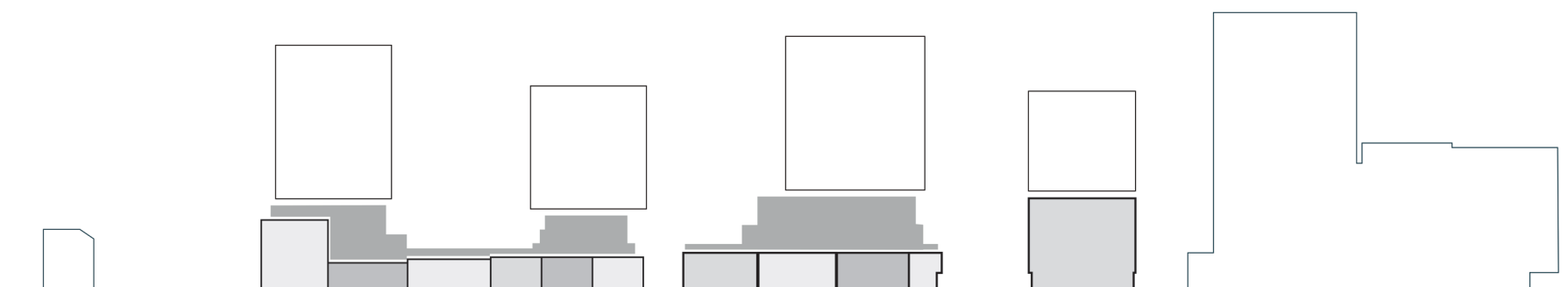
LAB - redelijk verschil, aaneengesloten panden met verschillen tussen gebouwen

LAND - weinig verschil, geheel met gradient Vijverhofstraat naar Noordsingel

STAD - verschillen tussen losse gebouwen

Vrije indeelbaarheid LAB laag

- Hier geldt vrije indeelbaarheid als meerwaarde, waarbij overmaat de flexibiliteit waarborgt.
- Hier worden alleen de dragende constructies, gevels, aansluitingen en het dak opgeleverd. De woning wordt aan de buitenzijden wind- en waterdicht gemaakt en de koper moet zelf zorgdragen voor afwerking.
- Er is hiermee niet per se sprake van casco in strikte zin, maar wel het drager-inbouw principe: ruimte om zelf de woning af- en eigen te maken.



LAB - Hoog, veel vrijheid. Mogelijkheid heel pand als ruwbouw over te nemen, zelf verder af te bouwen binnen BKP. Het is mogelijk om meerdere verdiepingen betrekken.

LAND - Geen mogelijkheid

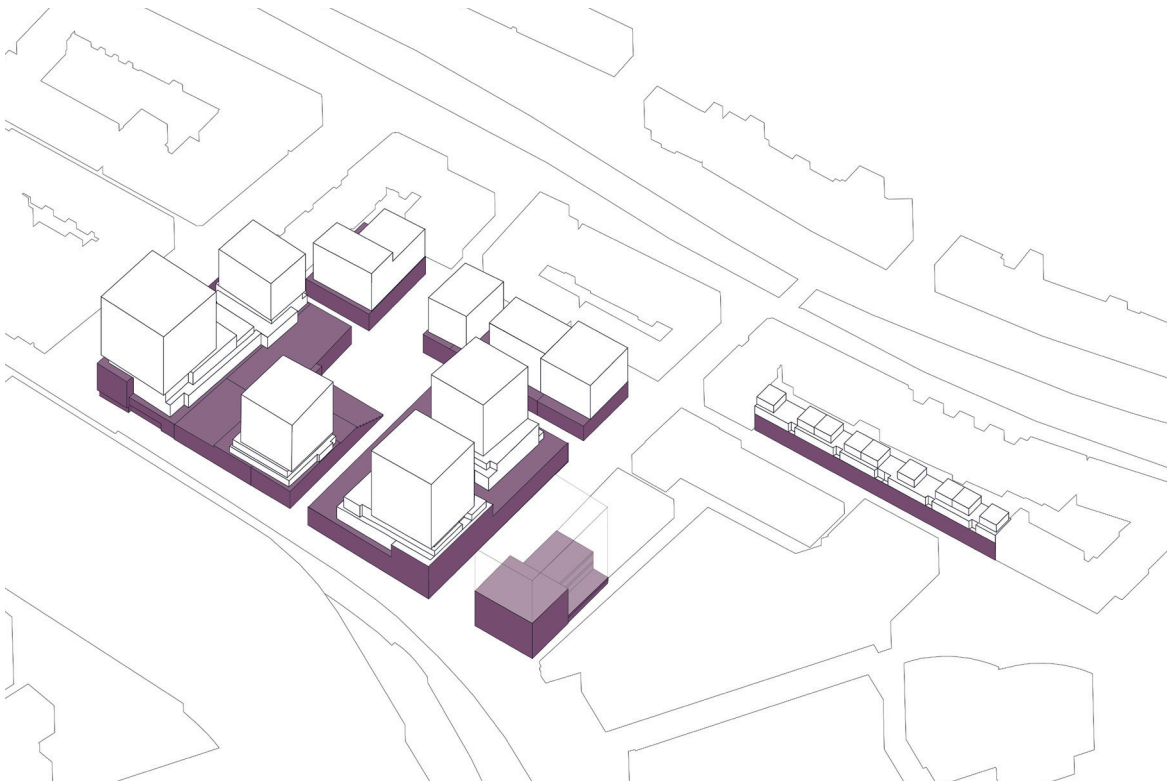
STAD - Geen mogelijkheid

LAB laag

In de LAB laag houden we vast aan de huidige identiteit van ZOHO: rauw en industrieel. De gebouwen hebben een zakelijke wederopbouwarchitectuur, waarin beton en staalskelet overheersen, en zijn pandsgewijs tegen elkaar aangebouwd. Ook de structuur van de bedrijfsgebouwen blijft zoveel mogelijk behouden. Mocht dit niet haalbaar zijn, dan wordt overgegaan tot herbouw in gelijksoortige structuur en dezelfde identiteit, met waar mogelijk hergebruik van materialen en elementen uit het gebied (zoals het SCRAP-hekwerk).

De bedrijfsgebouwen hebben een middenkorrel van 12 tot 30 meter en verspringen in hoogte, variërend tussen de 6 en de 12 meter. Deze structuren en de gevelritmiek en opbouw blijven behouden. Bij nieuwbouw en daar waar de gebouwen worden getransformeerd, heeft behoud van dezelfde industriële en rauwe identiteit prioriteit.

Rasterstructuren en materialisering zorgen voor de associatie met de rauwheid en het utilitaire en industriële karakter van het gebied. Ook bij sloop-nieuwbouw overheersen beton, staal en glas en zien we bijvoorbeeld op enkele plekken grote open (garage-)deuren die toegang bieden tot de bedrijfsruimten, maakateliers, gezamenlijke huiskamers en lobby's en/of achterliggende experimentele woonvormen met casco lofts en inhangende verdiepingen of vides.

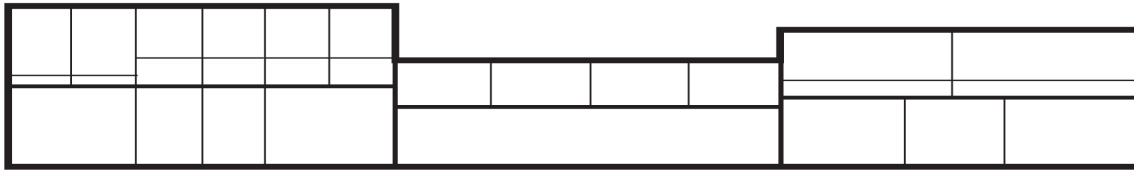


04

Aanvullende beeldkwaliteitseisen

De LAB laag heeft een karakteristiek rauwe uitstraling, die zowel refereert aan het verleden als bedrijventerrein als aan het huidige ZOHO. De architectuur is en wordt ontworpen vanuit functie: de rationele en orthogonale structuur is bepalend. De structuren dienen een generieke kwaliteit te hebben. 'Rauwheid' krijgt verschillende uitingen:

- Oud steekt af tegen nieuw
- Gebruik van zoveel mogelijk 'geogst' en bestaand materiaal en onderdelen: gevels, hekwerken, deuren
- Nieuw toe te voegen materiaal bestaat uit onafgewerkte materialen in een ruwere vorm: beton, glas, staal, gevelplaten
- Nieuw toe te voegen materiaal kan zichtbaar en onzichtbaar bestaan uit hergebruikt materiaal/ grondstoffen
- Er wordt ruimte gelaten aan uitingen, wandschilderingen en kunstuitingen
- Ruimte voor grootschalige signing en bestaande ZOHO gebiedsigning
- Natuurlijke inpassing van mobilityhub entree in de dragende betonstructuur van het gebouw



- Structuren behouden / herbouwen / hergebruiken
- Functionele vormgeving architectuur
- Nieuwe gevel heeft orthogonale opbouw
- Afwisselend 6-12 meter hoogte (gele en glazen gebouw tot 20 meter hoog)



- Geen afwijkende vormen (niet functioneel)

05



06



07

04 Verdeling LAB laag

05 Beeldkwaliteitsprincipes
LAB laag

06 Grootschalige signing

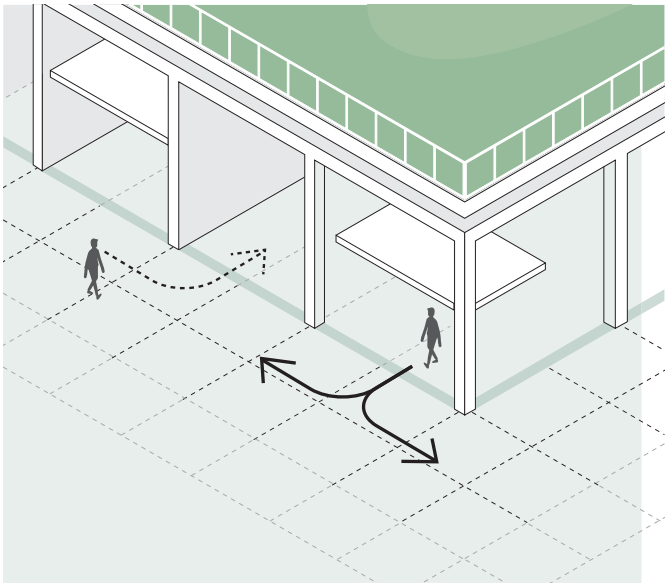
07 Glas en staal

Spelregels

Voor de architectuur in de LAB laag gelden de volgende spelregels:

Waar dit mogelijk is, benutten en integreren we de bestaande bebouwing: hergebruik van structurerende elementen, gevels en objecten zijn uitgangspunt. Zo creëren we een actief gebied dat herkenbaar voortbouwt op de bestaande situatie en behouden we de identiteit/het industriële karakter van het gebied.

- Gebruik van ‘rauwe’ gevelmaterialen die passen bij de huidige bedrijfsfuncties in het gebied. In de hoofdstructuur worden vooral lichtgekleurde materialen gebruikt. Staal, glas en beton dragen bij aan het industriële beeld. Baksteen is als invulling sporadisch mogelijk (niet in de grote maat van de hoofdstructuur).
- Commerciële ruimtes dienen zo transparant mogelijk te zijn, bijvoorbeeld door open puien, transparant glas of winkelhekken.
- In de basis geen overstekende gevels of balkons. Buitenruimtes zijn inpandig (loggia's). Bij gebruik van uitkragingen dienen deze goed onderbouwd, en minimaal te zijn.
- Opengewerkte structuren en stoere vormkeuzes passen bij de identiteit. De structuur wordt gevierd.
- Alle nieuwe daken zijn plat en zijn stevig genoeg gebouwd om te dienen als groen gebruiks dak.
- Bij de publieke entreehallen, de toe- en opgangen naar de woontorens, zitten de woonadressen en is ruimte voor verbijzondering. Deze entrees zijn herkenbaar en verlevendigen het straatbeeld.



05



09



10



11



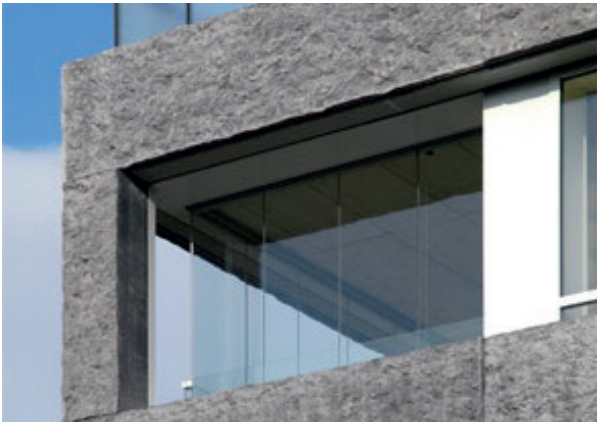
12



13



14



15



16

- 08 Opengewerkte structuur LAB laag
- 09 Bestaand schuifhek Scrap
- 10 Opvallende entrees
- 11 Afsluitbare plinten
- 12 Rauwe plint
- 13 Bestaande structuren Mooie Boules
- 14 Opvallende entrees
- 15 Ruig beton
- 16 Levendigheid in de plint

LAND laag

De LAND laag is meer horizontaal geled. Er hangt een warmere sfeer, de uitstraling is groenstedelijk. Materialisering en identiteit hebben een relatie met het Oude Noorden, de Agniesebuurt en Noordsingel.

De daktuinen zijn geterrasseerd en sluiten aan op woningen. Baksteen, hout en groen hebben de overhand. De inrichting en uitvoering zijn sculpturaler, er gaat veel aandacht uit naar vakmanschap, bijvoorbeeld door verschillende typen bakstenen of legverbanden. Het groen van het waterbufferende daklandschap met meanderende paden is overal aanwezig. De dorpse clusters nestelen zich in het groene daklandschap, terwijl verticaal groen tegen de woningen aan groeit en zo wezenlijk onderdeel uitmaakt van de architectuur.

Beeldkwaliteitseisen

Kleinschaligheid en intimiteit voeren de boventoon in de architectuur van de LAND laag. De vormgeving is hier eerder poëtisch dan functioneel. Verbinding met de groene omgeving en integraal ontwerp met het daklandschap zijn cruciaal.

Kleinschaligheid en intimiteit krijgen in de LAND laag verschillende uitingen: menselijke maat

- Beschutting
- Warme kleuren
- Detaillering
- Hoog opgaand groen



Spelregels

Voor de architectuur in de LAND laag gelden de volgende spelregels:

- Het gevelbeeld straalt rust, uniformiteit en eenheid uit.
- Waar mogelijk is ruimte voor collectief en gedeeld gebruik.
- Gebruik van natuurlijke materialen, met baksteen als kernmateriaal.
- Grote ramen, terugliggend, diepe neggen. Puien kunnen worden opengezet naar het daklandschap.
- Semi-transparante gevels op bepaalde plekken dragen bij aan de zachte overgang tussen binnen en buiten: baksteen en hout als ambacht.
- Duidelijke begrenzingen tussen publiek en privé (tuinen en terrassen) door middel van trapjes, muurtjes en ingeplante groenranden.
- Tuinen hebben architectonisch mee-ontworpen of groene erfafscheiding. Schuttingen en andere afrasteringen pertinent niet toegestaan.
- Geen tuinhuisjes of schuren; de opslag is geïntegreerd en mee-ontworpen in de woningen.
- Hekken voor balkons zijn slank, staal en transparant en integraal onderdeel van de architectuur (zie voorbeeld kavel 6.0 studie van MORE).



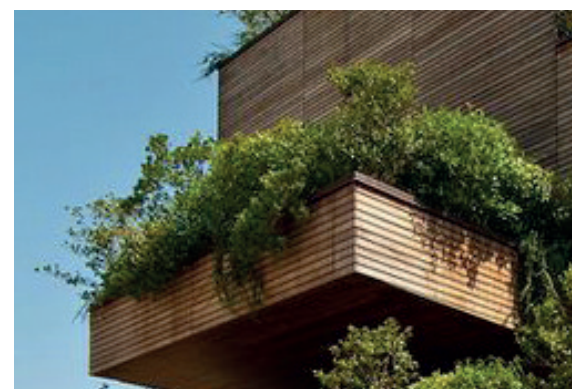
18



19



20



21



22

17 Verdeling LAND laag

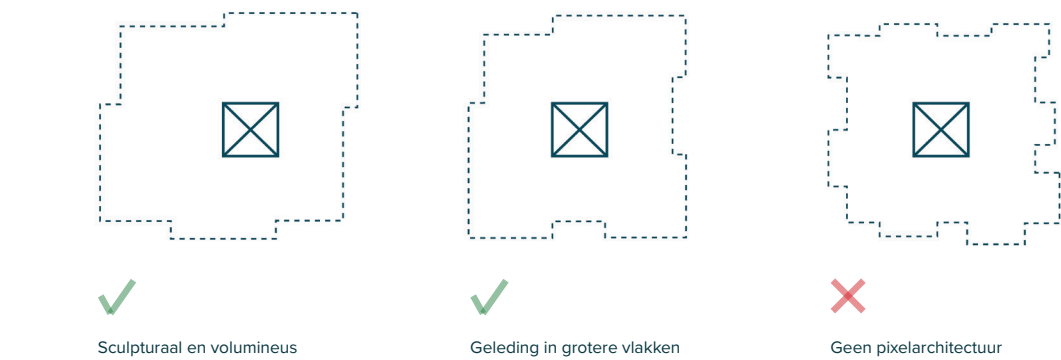
18 Metselwerk, rood/bruine baksteen

19 Gebruik van kleurverschil in rood/bruine baksteen

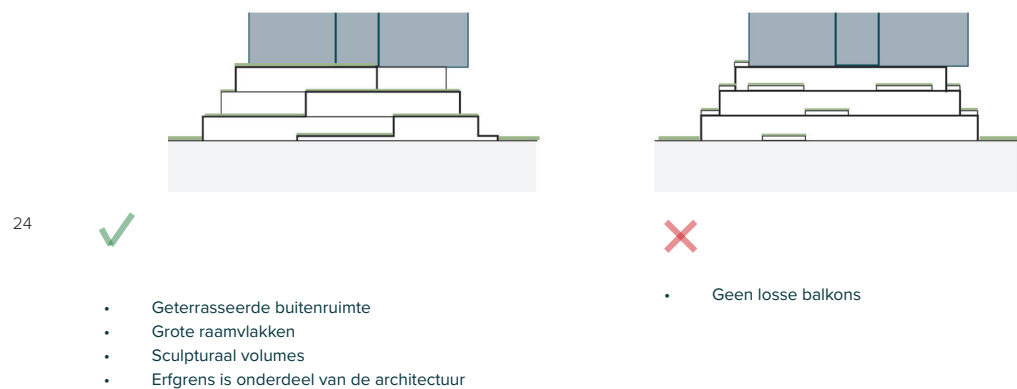
20 Studie baksteen MORE

21 Geterrasseerde sculpturaliteit

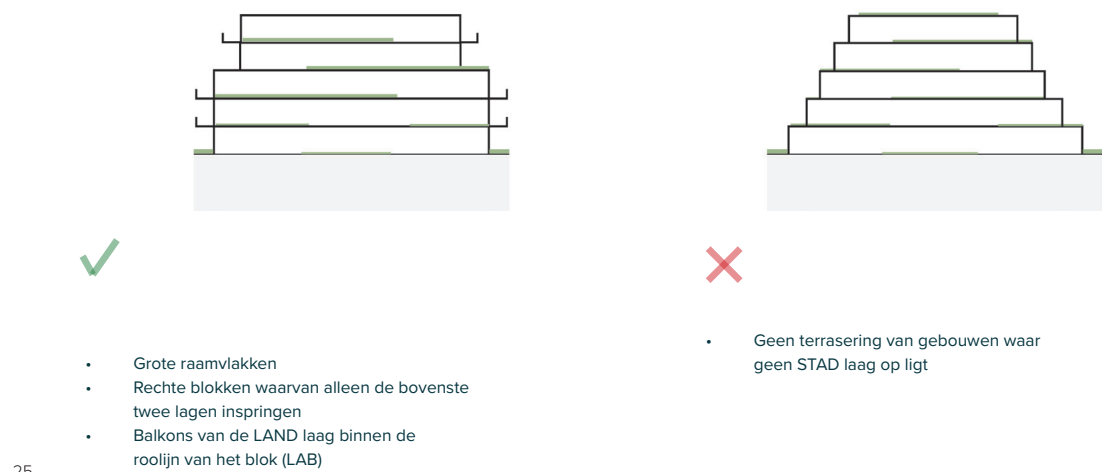
22 Metselwerk, diepe neggen



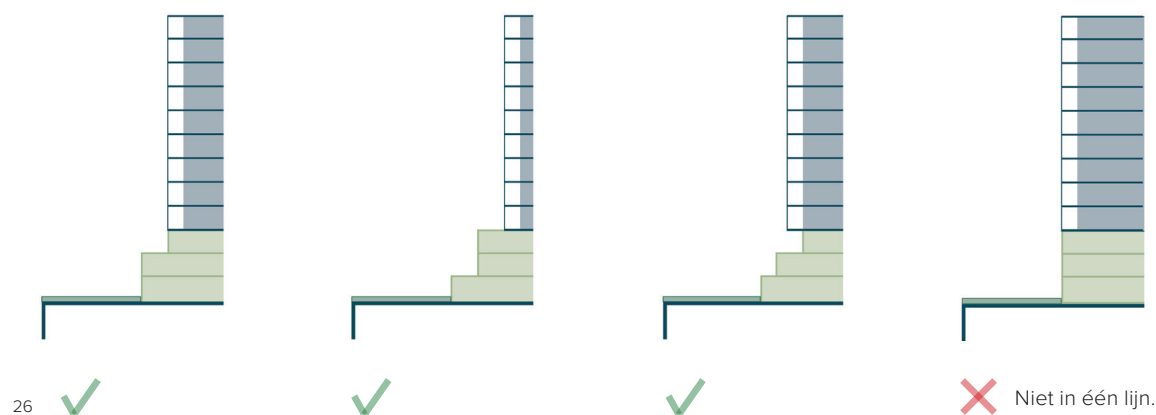
23



24



25



26

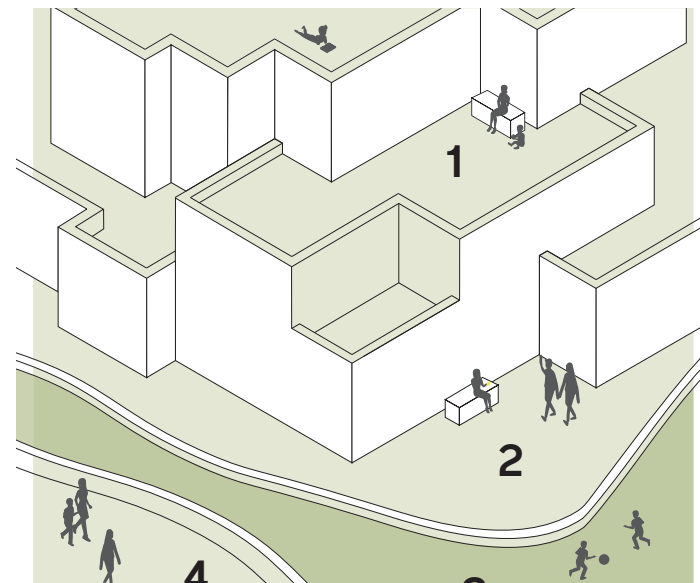
23 Varianten plattegronden van de LAND laag

24 Varianten aanzichten van de geleding LAB-LAND-STAD aan de Vijverhofstraat-zijde

25 Varianten aanzichten van de geleding LAB-LAND-STAD aan de Almondestraat-zijde

26 Varianten doorsneden van de geleding LAB-LAND-STAD laag

27 Weergave architectuur sculpturale LAND laag



27

De architectuur van de LAND laag: kleinschalig, intiem, eerder poëtisch dan functioneel, verbonden met de groene omgeving en integraal ontworpen met het daklandschap.

STAD laag

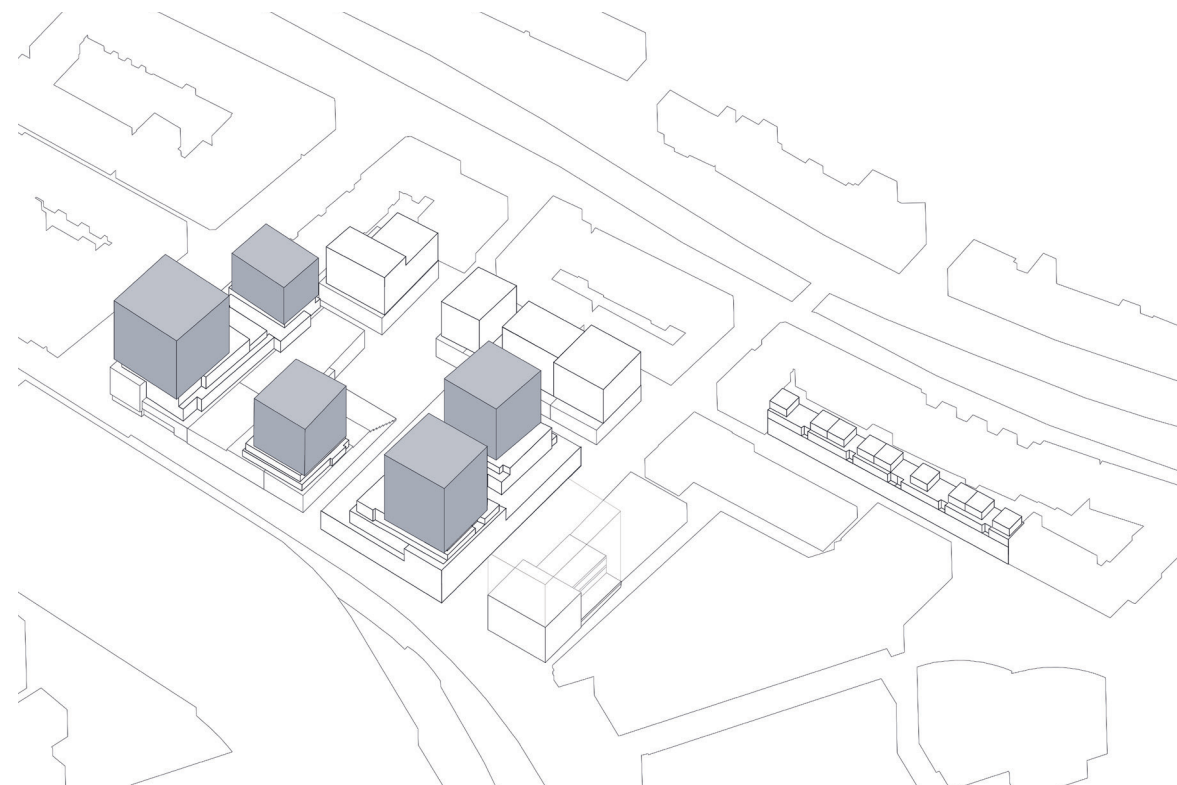
De STAD laag vormt zoveel mogelijk het decor voor de buurt. De woongebouwen zweven als losse stadsblokken op de LAND laag. Ze hebben een tussenmaat die nu niet veel in Rotterdam voorkomt: kleiner en lager dan een toren, maar groter dan een appartementenblok.

Deze stadsblokken zijn gevarieerd en komen duidelijk uit de handen van verschillende architecten, maar vormen ook één familie. Ze blijven op de achtergrond. Kenmerkend zijn de lichtheid en transparantie. Subtiel kunnen ze verwijzen naar de ZOHO identiteit en de rauwheid die daarbij hoort, bijvoorbeeld door circulair materiaalgebruik. De stadsblokken zijn alzijdig en één geheel, de buitenruimtes zijn visueel verbonden. Het is goed zichtbaar dat hier gewoond wordt.

De STAD laag wordt genuanceerder en meer ingetogen richting de Schoterbosstraat en Almondestraat. Op kavel 3.0 en 4.1 en 4.2 ligt een zoekgebied om op een of meerdere plekken de stadslaag tot uiting te brengen in de bovenste lagen.

Beeldkwaliteitseisen

De buitenschil van de STAD-laag is terughoudend in kleurgebruik en bestaat vooral uit lichte en neutrale materialen. De buitenschil heeft een constructie aan de buitenzijde (deze hoeft niet dragend te zijn) die in één vlak ligt en een sterke orthogonale ritmiek aanhoudt. Hoe deze ritmiek uiting krijgt, welke lijnen en vlakken leidend zijn en welke secundair, is vrij - en mag speels worden ingevuld. Binnen dit ritme kunnen vlekverdelingen dus afwisselend hoger en breder, of lager en smaller zijn - een reflectie van het programma binnen.



28

Hoofddraagconstructie en bouwsystematiek zijn rationeel en kennen een heldere maatvoering. Uniekere gebouwelementen liggen in de gevel en bepalen de uitstraling van het gebouw. Deze buitenschil heeft een bepaalde opbouw, dikte en ritmiek die gebouweigen is en tegelijkertijd per gebouw verschilt. Zo ontstaat een variatie aan gevelbeelden, een belangrijke kwaliteit van het plan.

Spelregels

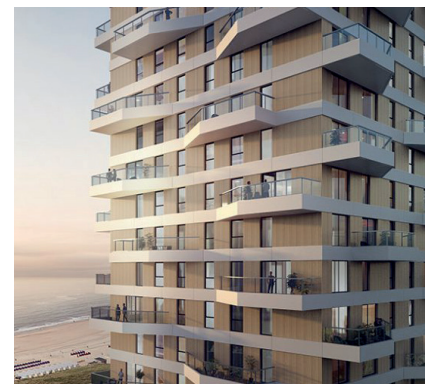
- Verschil in architectuur van de torens, maar niet in kleur, materiaal en structuur: die zijn licht, open, transparant, eenvoudig.
- De uitstraling van de torens is verre van kil en zakelijk en opent zich naar de omgeving door middel van slimme, strakke details. De gevels zijn gedifferentieerd, bevatten veel ramen.
- De hoogste daken bieden, waar mogelijk, plek voor energieopwekking door middel van pv-panelen en installaties. Ook wordt hier water vastgehouden.
- Bouwen met circulaire materialen of hergebruikt materiaal wordt sterk aanbevolen.
- Uitkragende balkons zijn visueel verbonden.
- Balustrades en hekwerken geven identiteit aan het gebouw en zijn onderdeel van de architectuur.



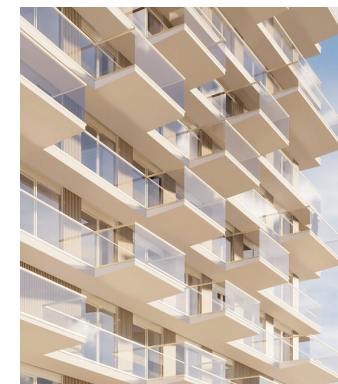
29



30



31



32



33

- 28 Verdeling STAD laag
- 29 Op de plekken waar geen zeembalkon zit, is er dieptewerking in de gevel
- 30 De verticale elementen die zeembalkons verbinden kunnen rasters gecreëerd worden die over meerdere verdiepingen gaan
- 31 Voorbeelden van lichte tinten, Woontoren Almere, Moederscheim Moonen
- 32 Zeembalkons gaan rondom het gebouw en kunnen verschillende dieptes hebben
- 33 De verticale verbinding tussen zeembalkon geeft ruimte voor motieven, hergebruikte materialen en/of een variatie in patronen

Materiaalreferenties voor de STAD laag
(niet bedoeld als referenties voor gehele architectuur)



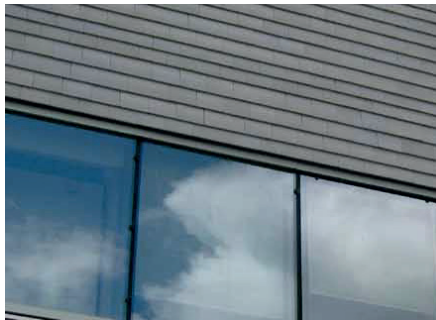
34



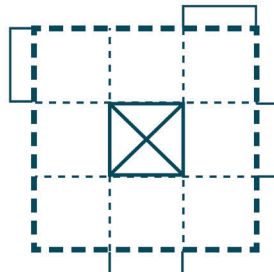
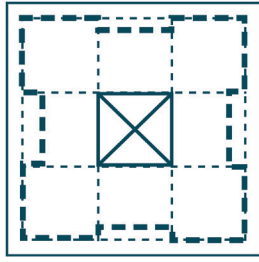
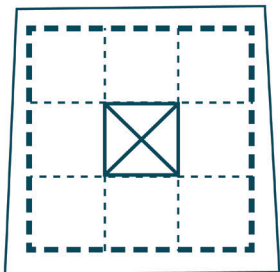
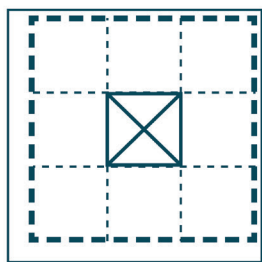
35



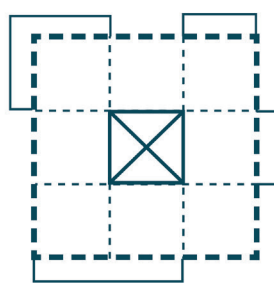
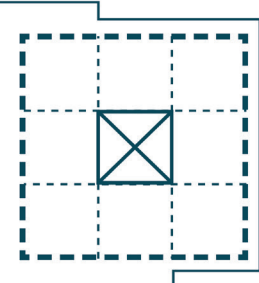
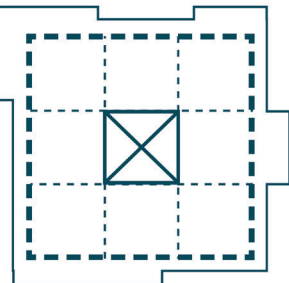
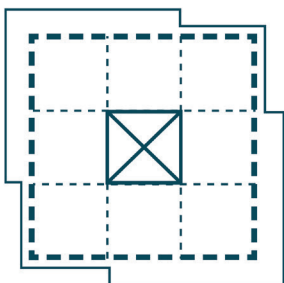
36



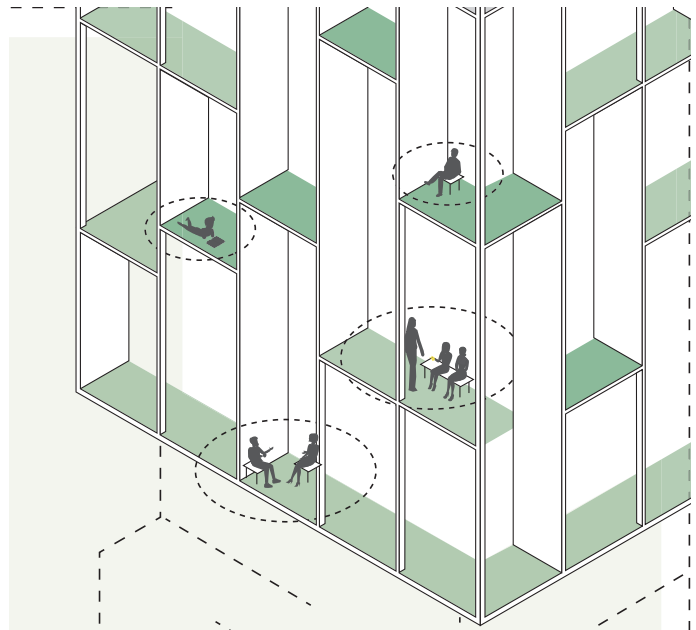
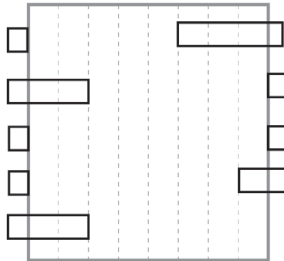
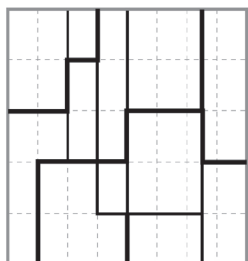
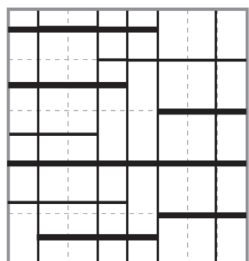
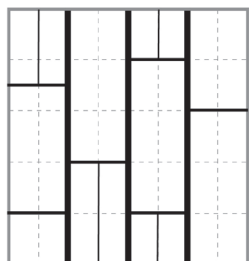
37



Geen losse, kleine uitkragende balkons



Niet meer afleesbaar als architectonisch volume



40

34 Materiaalreferentie: mix van gevelstreeën van lichtgrijs en witte afwerking

35 Combinatie lichte steen, hekwerk en kozijn, Odile and Guzy Architectes Parijs

36 Wit aluminium gevelbeplating

37 Bekleding met lichte keramische tegelpannen, stadhuis Basse-Goulaine, DWL Architecture Nantes

38 Varianten buitenruimte van de STAD laag

39 Varianten compositie van de STAD laag

40 Schematische weergave uitstraling STAD laag

39

Plinten

Terwijl in de NvU alle plinten op tenminste 4,0 m vrije hoogte zijn gezet, herkennen wij in ZOHO meerdere plinthoogtes. Die verschillen zetten we in om de bestaande karakteristiek van diversiteit in het gebied te behouden.

Hoge plint:

- 6-9 meter hoog
- Duidelijke verticale en orthogonale geleding
- Plint staat voor gevellijn bovenbouw of achter gevellijn bovenbouw
- Komt voor zowel met, als zonder tussenvloeren
- Daagt uit tot creativiteit en vrije indeelbaarheid

Middelhoge plint

- Algemeen 4 - 6,5 meter
- Bij karakteristiek gebouw, of als omgeving ook die plinthoogte kent, blijft plint 3 meter - 3,5 meter (bijvoorbeeld Almondestraat)
- Kavel 2.2 krijgt een lagere hoogte om een goede aansluiting te maken op de tribune; hier is 3,5 + 3 meter mogelijk (6,5 m)
- Duidelijke orthogonale geleding
- Plint staat in gevellijn bovenbouw
- Grote vrije hoogte achter werkdeuren

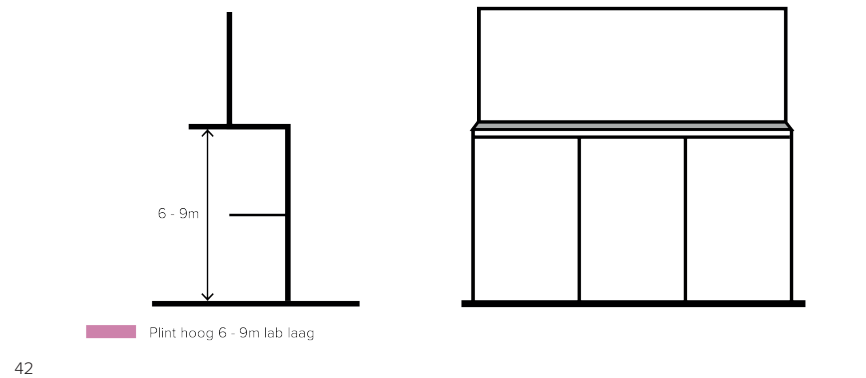
Huidige lage plinten - 3 - 4 m hoog

- Benadrukt horizontale band
- De rooilijn ligt vast, maar de gevellijn van de begane grond kan plaatselijk naar binnen springen
- De plinthoogte van kavel 2.1 is 4 meter.

Dichte plinten

- Ramen boven in de plint
- Muur te gebruiken voor kunst





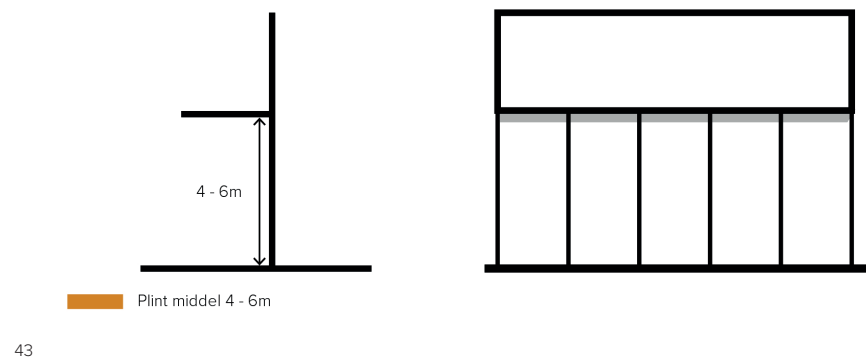
Katshoek - Almonde



Hal BlauwWit



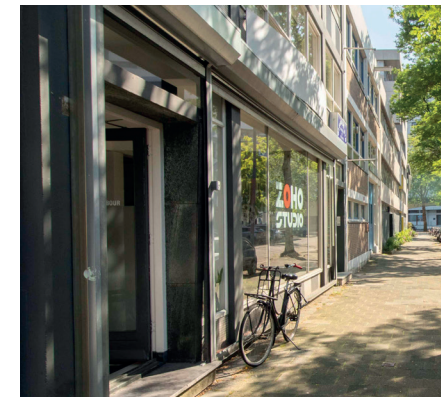
Katshoek - regentuin



Vijverhofstraat



Mooie Boules

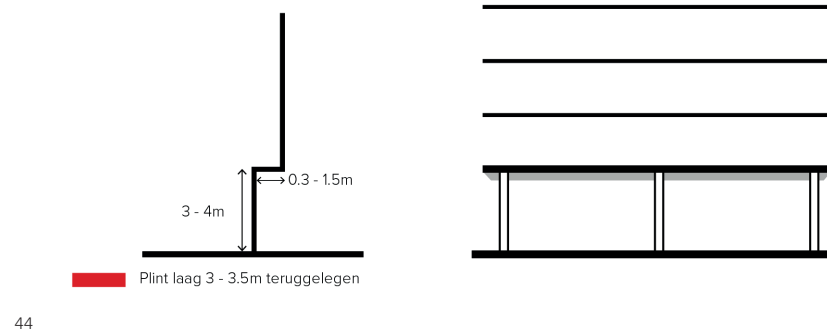


Zomerhofstraat

42 Hoge plinten variëren tussen de 6-9m en kunnen ten opzichte van de bovenliggende verdiepingen terugliggen of uitsteken

43 Middel hoge plinten variëren tussen de 4-6m en liggen gelijk met de bovenliggende verdiepingen

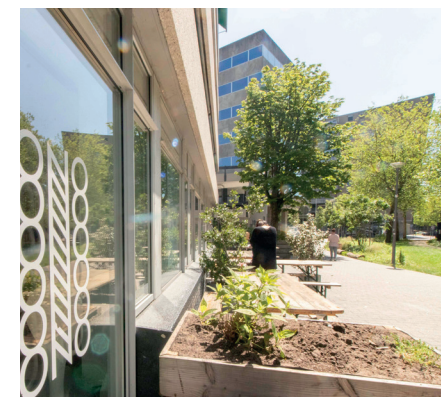
44 Lage plinten variëren tussen de 3-3,5m en liggen 0,3-1,5m terug ten opzichte van de bovenliggende verdiepingen
De verdeling van Lab-Land-Stad-lagen



Glazen gebouw



Blauw Witte gebouw



Gele Gebouw

Hoofdstuk 12

Ontwikkelstrategie.

Ontwikkelstrategie

De kenmerkende geschiedenis, gelaagde opbouw van de herontwikkeling en lange doorlooptijd zijn aspecten die de ontwikkeling van ZOHO tot een complex geheel maken. In onze ontwikkelstrategie focussen we daarom op een methode die voor balans zorgt tussen het waarborgen van de gestelde ambities enerzijds en het behoud van flexibiliteit in de toekomst anderzijds.

Beeldkwaliteitsplan, bouwenveloppen en kavelpaspoorten

De ontwikkeling van ZOHO omvat acht verschillende kavels die gefaseerd over de tijd worden ontwikkeld. Het beeldkwaliteitsplan en de bouwenveloppen, die zijn vastgesteld in dit Masterplan, vormen de basis voor de ruimtelijke uitontwikkeling: deze blijven gedurende de hele uitontwikkeling van alle kavels van kracht. Op deze manier blijft de integraliteit tussen de verschillende kavels over de tijd heen geborgd. De eerste stap na vaststelling van het masterplan is het opstellen van het stedenbouwkundig matenplan. De gemeente werkt gelijktijdig de welstandsparagraaf uit. Het masterplan, het stedenbouwkundig matenplan en de welstandsparagraaf vormen de belangrijkste input voor de door ons op te stellen en door de gemeente goed te keuren kavelpaspoorten. Tevens vormt het Masterplan de basis voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

De in dit Masterplan omschreven uitgangspunten kennen wel een bepaalde mate van flexibiliteit, waarmee veranderingen gedurende de looptijd van het gehele project opgevangen kunnen worden. De doorvertaling naar concretere uitgangspunten worden ook meegenomen bij het opstellen van de kavelpaspoorten.

Schuifruimte door de tijd heen

Bij de start van de ontwikkeling van de eerste kavels, kavel 1.0 en kavel 4.2, is de schuifruimte en flexibiliteit nog maximaal. Er is nog geen context vanuit de andere kavels waar deze zich naar moeten schikken, de ontwikkeling van deze kavels vormen juist voor een belangrijk deel de uitgangspunten voor de andere kavels. Het vooraf opstellen van een kavelpaspoort voor kavel 1.0 en 4.2 zou daarmee een beperking van de mogelijkheden betekenen om te komen tot de meest geschikte positie van bouwmassa's. Daarom, en mede door overlappende planningen, is er voor deze kavels voor gekozen om niet vooraf een kavelpaspoort op te stellen, maar de architect en stedenbouwkundige dit onderzoek gezamenlijk te laten uitvoeren. Bij vaststellen van het VO zal de

positie van de bouwmassa worden vastgesteld, waarmee de consequenties voor de overige kavels direct inzichtelijke worden. Deze uitgangspunten worden meegegeven in het kavelpaspoort van de overige kavels.

Totaalcompositie

Door de flexibiliteit die geboden wordt in de bouwenveloppen blijft er ontwerpruimte voor de architect bestaan en mogelijkheden om in te spelen op de marktontwikkeling. Een ander gevolg is dat de totaalcompositie van ZOHO in het masterplan nog niet vastgelegd is. Daarom is het van belang om vóór vaststelling van het VO per kavel, de totaalcompositie van ZOHO in beeld te brengen en als integraal onderdeel mee te nemen in de vaststelling. Het totaal te realiseren programma wordt namelijk verdeeld over de verschillende kavels waarbij het uitgangspunt is dat er een goede balans ontstaat van de verdeling van de massa/programma per kavel, maar ook tussen de verschillende kavels. Feitelijk zijn de kavelontwikkelingen daarmee communicerende vaten. Een (ruimtelijk) model zal inzicht in moeten geven, welke wordt bijgewerkt voor vaststelling VO en geraadpleegd bij de start van de kavel om de randvoorwaarden in het kavelpaspoort vast te stellen. De gemeente zal akkoord moeten geven op het kavelpaspoort en vanuit die hoedanigheid worden betrokken bij de opzet hiervan.

De uitgangspunten bewaken

Ondanks dat de gehele ontwikkeling gefaseerd wordt uitgevoerd, gelden de opgestelde uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en de bouwenveloppen voor alle kavels. De gelaagde opbouw in een LAB, LAND en STAD laag en de daarbij behorende uitstraling wordt geborgd door het beeldkwaliteitsplan. Minimale en maximale maten zijn vastgelegd in de bouwenveloppen, tezamen met de ruimtelijk regels zoals maximale diagonaal van het gebouw. Links staat een overzicht van de bandbreedte van de metrages per kavel die in de kavelpaspoorten verder zal worden uitgewerkt. Per kavel zal er een volume worden ontwikkeld met een metrage binnen de gestelde bandbreedte. Deze bij elkaar opgeteld leidt ertoe dat er in de eindsituatie circa 83.000 m2 BVO gerealiseerd is, bestaande uit circa 58.000 m2 BVO wonen en 25.000 m2 BVO niet-wonen.

Om de uitgangspunten zoals deze nu zijn opgesteld te bewaken, gaan we ervanuit dat, tenzij er onverwachte gebeurtenissen plaatsvinden, er de gedurende de hele looptijd van het project met

	Kavel 1.0	Kavel 2.1	Kavel 2.2	Kavel 3.0	Kavel 4.1	Kavel 4.2	Kavel 5.0	Kavel 6.0
Minimaal aantal m² BVO	24.000	18.000	7.000	4.000	3.500	8.500	4.100	3.500
Maximaal aantal m² BVO	27.500	21.000	9.000	5.000	4.500	10.500	12.500	4.000

een vast team wordt gewerkt. De architecten, met wie in de tenderfase gewerkt is, zullen benaderd worden voor de verdere uitwerking van de kavel waar ze al een schetsontwerp voor hebben gemaakt. Vanuit stedenbouw is ECHO Urban Design vanaf het eerste moment betrokken geweest en tevens verantwoordelijk voor het opstellen van de uitgangspunten, zoals beschreven in dit Masterplan. Voor het opstellen van de kavelpaspoorten zullen zij in de eerste fase een nadrukkelijke rol blijven spelen met betrekking tot het vaststellen van het stedenbouwkundig ensemble. In de loop van het traject zal de rol van ECHO in de uitwerkingsfases meer adviserend worden.

In samenwerking met MTD Landschapsarchitecten wordt het ontwerp van het maaiveld en het daklandschap in zijn geheel vormgegeven. De uitgangspunten voor de aansluitingen openbaar-privé worden meegegeven in de kavelpaspoorten. Betreft het kavels waar het daklandschap onderdeel van is, zullen ook de uitgangspunten hiervan deel uitmaken van het kavelpaspoort. Zo borgen we de integraliteit van het plan.

Uitwerkingsfase per kavel

De uitwerking per kavel begint met een uitvraag naar de architect. Deze zal in eerste instantie bestaan uit het kavelpaspoort. Het kavelpaspoort specificceert de ruimtelijke, stedenbouwkundige contouren waarbinnen een bouwwerk per kavel moet worden uitgewerkt, inclusief aanvullende harde criteria, zoals het minimaal/maximaal te realiseren bouwvolume per functie, de bijbehorende parkeernorm/-oplossing, afval, uitgiftepeilen, bestaande kabels en leidingen, de stedenbouwkundige kaders en de Welstandsparagraaf.

Kavel 6, de Almondestraat, vormt hierop een uitzondering. Het gaat bij deze kavel niet zozeer over de stedenbouwkundige inpassing in ZOHO, maar meer over de aanhechting van de nieuwbouw op de bestaande bebouwing. In tegenstelling tot de tenderindiening, waarbij kavel 6 echt onderdeel is van ZOHO met een LAB, LAND en STAD laag, focust de doorontwikkeling zich meer op de positie van kavel 6 binnen haar context. Hoe etaleert de gevel is zich als onderdeel van het gesloten bouwblok? Hoe wordt de aansluiting met de aanliggende panden vormgegeven? Deze vragen worden uitgewerkt in een apart traject, los van de kavels 1 tot en met 5 van ZOHO. Gedurende dit traject zijn

er meerdere afstemmingsmomenten met de gemeente voorzien. Het maken van een kavelpaspoort is in dit geval niet nodig.

In aanvulling op het kavelpaspoort zal aan de architect altijd gevraagd worden om het bestaande gebouw te bestuderen. Circulariteit is een belangrijk thema binnen ZOHO. Er zal dan ook altijd gevraagd worden te onderzoeken welke materialen binnen een gebouw hergebruikt kunnen worden. In het geval van sloop-nieuwbouw zal de keuze van het sloopbedrijf, dat de werkzaamheden gaat uitvoeren, ook samenhangen met de manier waarop deze met circulariteit omgaat. Het bedrijf in kwestie zal ingesteld moeten zijn op het in stand houden van onze circulaire gedachte. Daarom zullen we voor de selectie alleen sloopbedrijven uitnodigen die aantoonbaar ruime ervaring hebben op het gebied van duurzaamheid, recycling en hergebruik van materialen.

Samenwerking met de gemeente en Havensteder

Voor afstemming met gemeente en Havensteder is een regulier projectteam- en stuurgroepoverleg geformaliseerd. Hierin wordt de voortgang bewaakt, worden actuele ontwikkelingen besproken en indien noodzakelijk besluiten genomen. Het einde van de VO- en DO-fase van elke kavel kent een formeel goedkeuringsmoment met gemeente of Havensteder, indien in de betreffende kavel sociale woningen worden gerealiseerd. Op deze manier worden gemeente en Havensteder meegenomen in de afwegingen, met de mogelijkheid in een vroeg stadium bespreekpunten te identificeren.



Anterieure overeenkomst en belangen Havensteder

Partijen zullen met en bij de uitvoering van de anterieure overeenkomst niet afwijken van de tussen Leyten/Stebru, gemeente Rotterdam en Havensteder ten aanzien van de gemaakte afspraken, voor zover dit de aanspraken en belangen van Havensteder betreft. Deze afspraak ziet onder meer, doch niet uitsluitend op het bepaalde, in artikel 7 lid 2 van de anterieure overeenkomst. Partijen zullen de in betreffende artikellid genoemde documenten ter goedkeuring aan Havensteder aanbieden, indien en voor zover deze onderdelen bevatten of hier effecten uit voortvloeien, die een relatie hebben met de waarde, beeldkwaliteit en functionaliteit van de sociale woningen binnen het Plangebied. Mocht Havensteder vaststellen, dat er sprake is van aantasting de waarde, beeldkwaliteit en functionaliteit van de sociale woningen, is Leyten/Stebru gehouden de documenten aan te passen, zodanig dat de nadelen voor Havensteder worden opgeheven en Havensteder de documenten kan goedkeuren. De documenten zijn pas bindend in de rechtsrelatie tussen de gemeente en Leyten/Stebru, indien ook Havensteder deze heeft goedgekeurd met inachtneming van het hierboven bepaalde.

Fasering

De fasering is een belangrijk element van de gebiedsontwikkeling, waarbij we streven naar behoud van de heersende energie en sfeer gedurende de gehele realisatie: door ervoor te zorgen dat men altijd kan werken en verblijven in ZOHO, borgen we een zo vloeiend mogelijke overgang van het oude naar het nieuwe ZOHO. We kunnen er echter niet omheen, dat het aantal vierkante meters kantoorruimte in de eindsituatie aanzienlijk minder is, dan nu het geval is: op dit moment is er ruim 20.000m² werkruimte (kantoor en bedrijvigheid) in het gebied, na de oplevering van de laatste fase zal dit zijn teruggebracht naar ruim 8.000m². Een groot deel van de huidige ondernemers zal op termijn dus uit ZOHO vertrekken. Met de gekozen fasering proberen we echter het verlies van bedrijvigheid over een langere periode uit te smeren en faciliteren we tegelijkertijd, dat een deel van de huidige ondernemers en bedrijvigheid wél in het toekomstige ZOHO een plek zal vinden.

De hieronder voorgestelde fasering is de huidige oplossing van de complexe puzzel van enerzijds de wens om bedrijvigheid vast te houden en anderzijds bouwlogistieke kwesties. Deze fasering kan aan voortschrijdend inzicht onderhevig zijn. Zo hanteren we nu het uitgangspunt, dat er altijd werkruimte beschikbaar is voor de ondernemers in het gebied. Mocht echter blijken, dat de behoefte vanuit de gemeenschap anders ligt – men wil bijvoorbeeld liever een snellere doorlooptijd dan een continue beschikbaarheid van werkruimte voor iedereen – kan dit leiden tot een aanpassing in de fasering. Maar ook een gewijzigde visie op de bouwlogistiek of marktontwikkelingen kunnen leiden tot een aangepaste fasering. Het ZOHO beraad is voor de behandeling van dit soort kwesties een belangrijk orgaan. In dit beraad zal ook overlegd en besloten worden hoe wordt omgegaan met de mogelijkheden van verhuizen binnen ZOHO: hoeveel ruimtes zijn er beschikbaar en wie komt er bijvoorbeeld in aanmerking voor de verhuizing?

Fase 1: Kavel 6 - Almondestraat

De eerste fase betreft de ontwikkeling aan de Almondestraat. De woningen zijn constructief in een dermate slechte staat, dat deze gesloopt zullen worden. Hier komen nieuwbouw koopwoningen voor in de plaats.

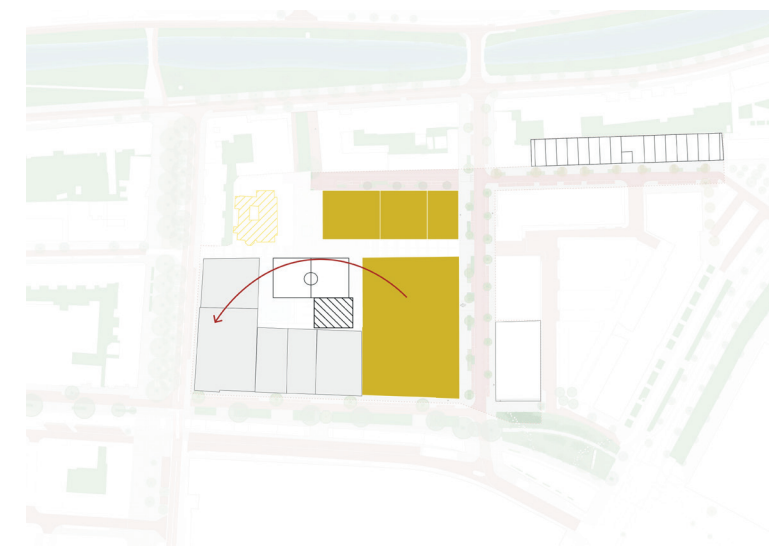


Fase 2: Kavel 1.0 & kavel 4

Na de Almondestraat wordt er gestart met het Blauw-witte gebouw (kavel 1) en de ontwikkeling van de oude Palace-locatie tussen de Zomerhofstraat en de Anthoniestraat (kavel 4).

De manier waarop kavel 4.1 ontwikkeld zal worden, is nog nader in te vullen. Hiervoor verwijzen we naar de paragraaf 'Omgang eigendom derden'.

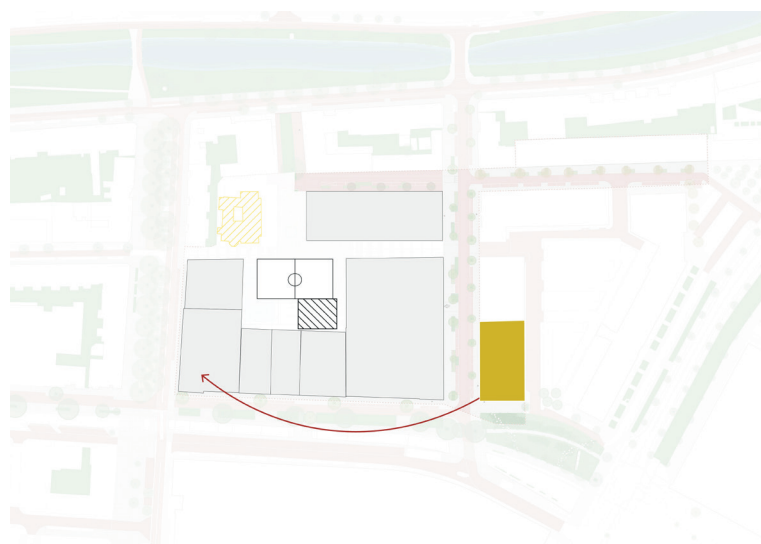
We starten de voorbereidingen van deze tweede fase met de opbouw van het ketenpark. Dit zou geplaatst kunnen worden in de ruimte tussen het Cruijff Court en de achtergevels van de huidige bebouwing, maar er wordt eveneens onderzocht of dit in een van de bestaande panden op te lossen is. Op die manier kan het Cruijff Court als sport- en ontmoetingsplek voor de buurt tijdens de bouw intact blijven. De uiteindelijke keuze zal in een latere fase worden vastgelegd.



Fase 3: Kavel 5: Gele gebouw

De programmatische invulling van kavel 5 ligt nog niet vast en is zeer marktafhankelijk, mede omdat deze kavel met nieuwe kantoorruimte en een hotel geprogrammeerd kan worden. Wanneer precies gestart gaat worden met de ontwikkeling, is daarom nog niet met zekerheid te zeggen. Deze fase is qua bouwlogistiek niet afhankelijk van andere fases en kan dus op zichzelf ontwikkeld en gerealiseerd worden. De ambitie is om kavel 5 na fase 2 en voor fase 4 op te leveren.

Als deze fase is afgerond, zullen er maakruimtes in de nieuwbouw van kavel 1 beschikbaar zijn en kantoorruimtes in het Gele gebouw.



Fase 4: kavel 2.1, 2.2, 3.0 en het overdekte sportveld

In deze grote fase worden kavels 2.1, 2.2, 3.0 en het overdekte sportveld ontwikkeld. Tijdens deze fase van de ontwikkeling zal het Cruijff Court moeten wijken voor de bouwwerkzaamheden.

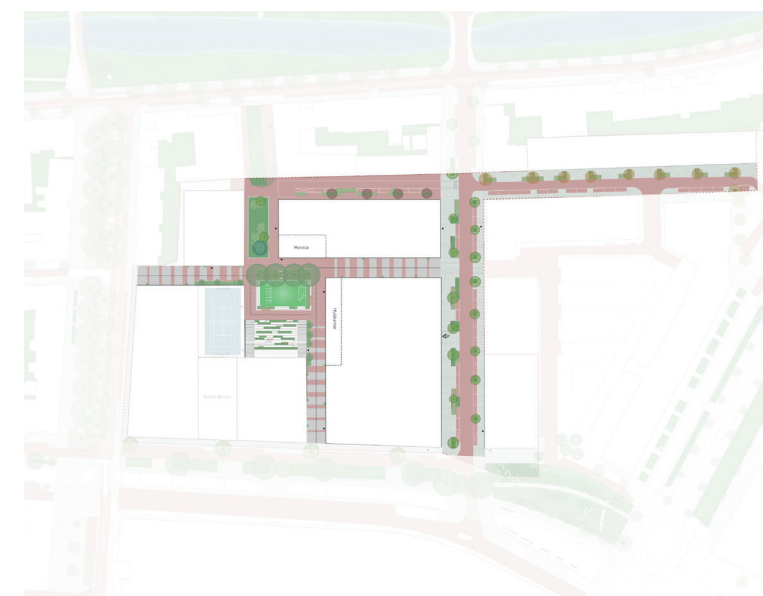
We gaan ervan uit, dat in deze fase de kavels 3.0 en 2.2 als laatste worden gerealiseerd. Het is onze ambitie om tegen die tijd het sportveld opgeleverd te hebben, zodat er een veilige speel- en ontmoetingsplek beschikbaar is. Met uitzondering van Mooie Boules zullen de panden aan de Vijverhofstraat worden gesloopt, net als de Tangoschool op kavel 3.0. Deze zal plaatsmaken voor nieuwbouw. De tribune maakt ook deel uit van deze fase.



Openbaar gebied

Zodra alle fases zijn ontwikkeld, zal ook het openbaar gebied in zijn geheel worden opgeleverd. Of dit een aparte fase wordt, die de voorgaande opvolgt, of dat deze gefaseerd meegaat met de ontwikkeling, is onder andere afhankelijk van het verdere verloop van het inrichtingsplan-proces. Ook is dit een onderwerp dat tijdens het ZOHO beraad aan de orde zal komen, bijvoorbeeld als het gaat om onderwerpen als het beperken van overlast en de mogelijkheden tot tijdelijke invulling.

Op het moment dat alle kavels, het openbaar gebied met het plein, sportveld en de tribune en de plekken voor sporten, spelen en ontmoeten zijn opgeleverd, is ZOHO klaar voor een nieuw hoofdstuk in zijn lange geschiedenis. En met die voltooiing heeft het alles in zich om volledig tot bloei te komen. Niet alleen voor de bewoners en gebruikers van het gebied zelf, maar ook voor de omliggende wijken.

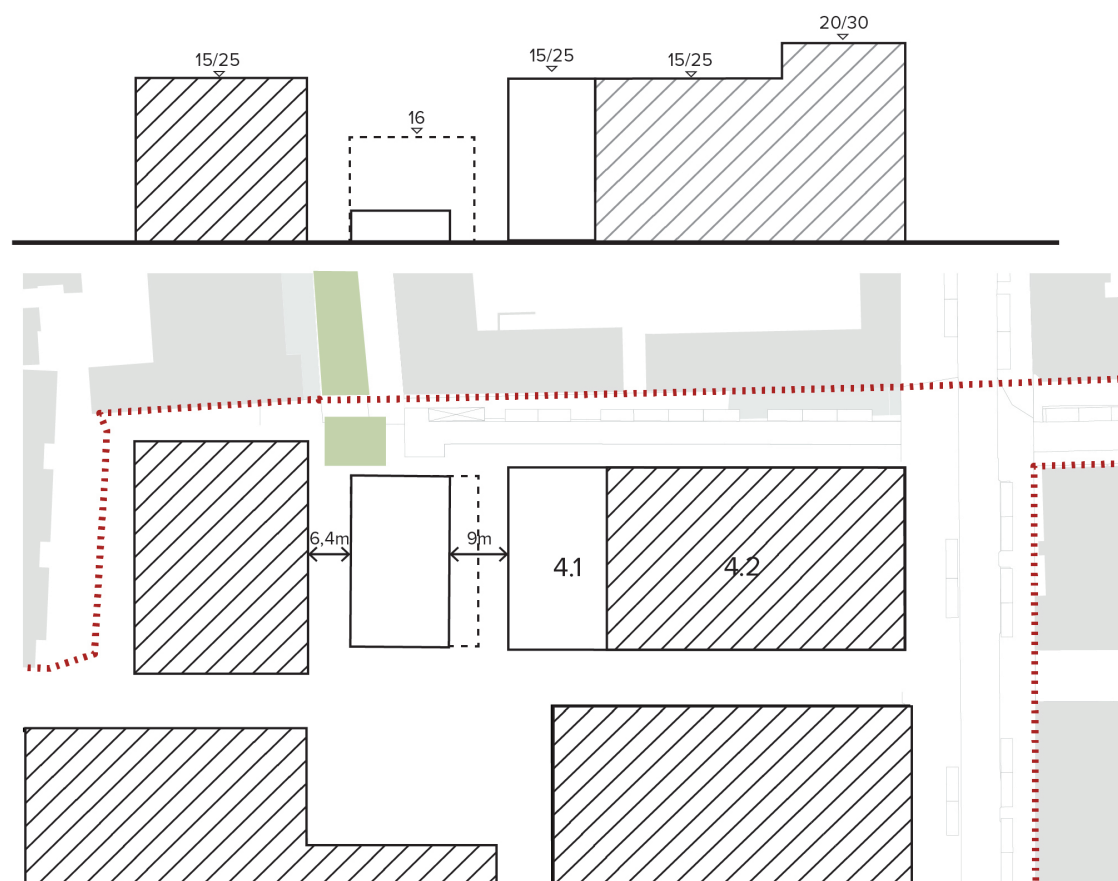


Omgang eigendom derden

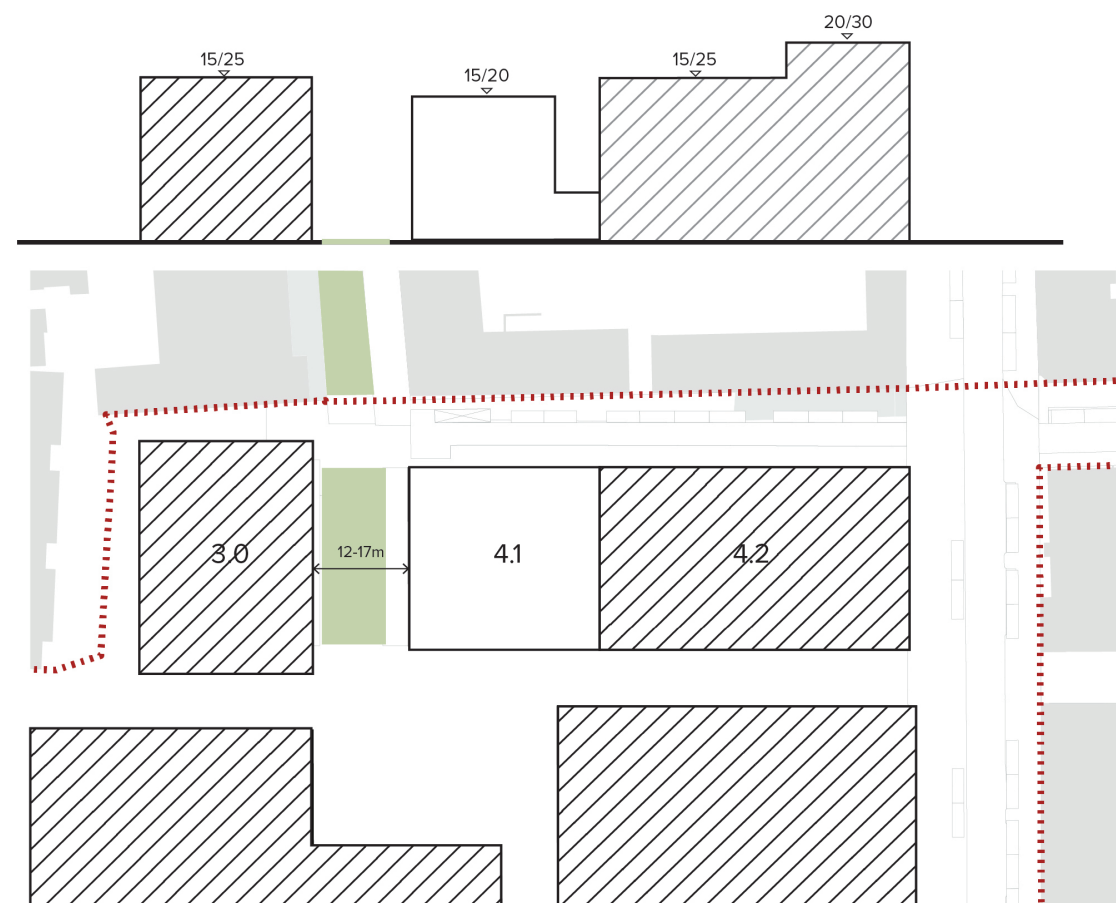
In het Masterplangebied ligt één perceel dat nog in eigendom is van een derde partij. Dit perceel (met gebouw) is gelegen aan de Anthoniestraat 11 en staat ook wel bekend als de Korrekt Bouw locatie. Het is onze intentie, om tot een samenwerking te komen met de eigenaar van dit pand en deze kavel integraal mee te nemen in de ontwikkeling, binnen de gestelde ruimtelijke kaders van het Masterplan. Dit Masterplan is hierop gebaseerd.

Er zijn verschillende varianten van samenwerking met de eigenaar van Korrekt Bouw mogelijk, zoals uitkoop of het laten ontwikkelen en/of bouwen van dit perceel door de eigenaar zelf. Hierover worden op basis van dit Masterplan definitieve afspraken gemaakt. Het uitgangspunt is hierbij, dat de opgestelde kaders (beeldkwaliteitsplan en bouwenvelopen) onverminderd op de betreffende kavel van toepassing zijn, ook wanneer het niet mocht lukken om tot een directe overeenstemming te komen. Het perceel van de Korrekt Bouw locatie zou dan mogelijk los worden ontwikkeld, binnen de geldende kaders van het Masterplan. De eigenaar dient in dat geval zelf verdere afstemming en aanvullende afspraken met de gemeente Rotterdam te maken. Voor kavel 4.1 zou dat tot gevolg hebben dat deze beperkt wordt in omvang, conform onderstaande afbeelding.

Als geen overeenstemming wordt bereikt met Korrektbouw zullen we met de gemeente in overleg treden over de gevolgen hiervan, bijvoorbeeld voor het bestemmingsplan.



02



03

02 Plan ontwikkeling zonder
deelname Korrektbouw
03 Planontwikkeling met
deelname Korrektbouw



KATSHOEK

ZADKINE

David Lloyd
Sports & Health Clubs

MAKE

E
X
P
O

HOBOOTHKER

Hoofdstuk 13

Participatie.

Participatie in 2020

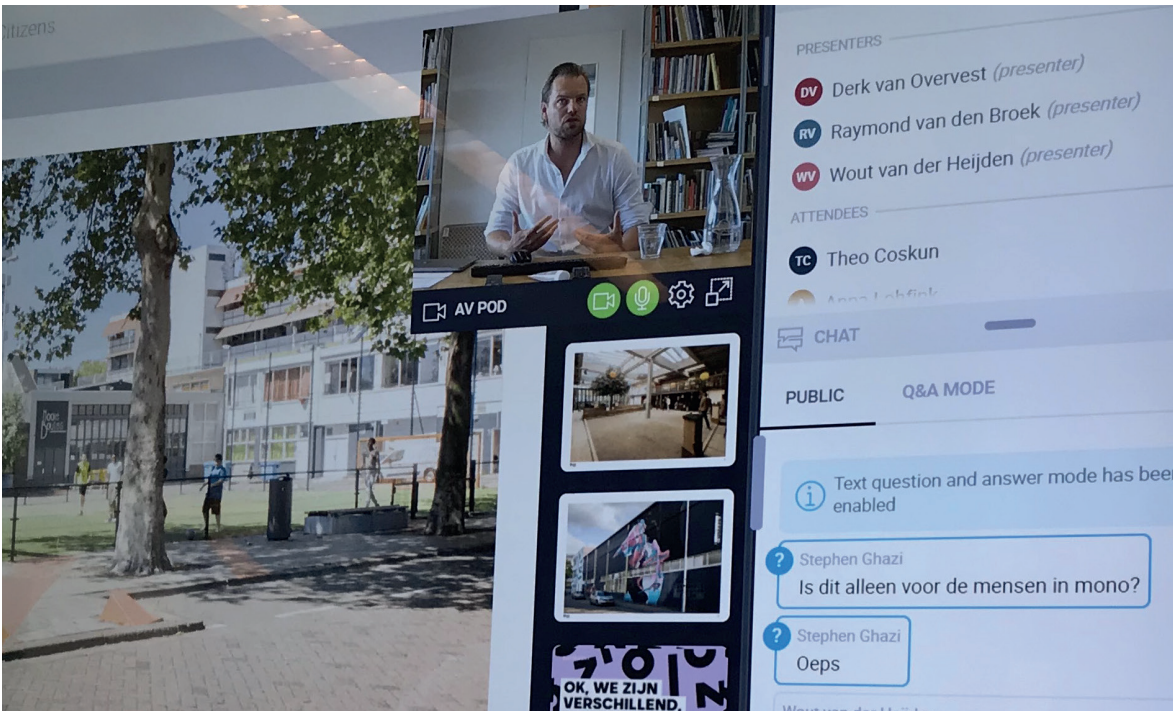
Participatie is onmisbaar voor het proces van duurzame stadsontwikkeling. De ontwikkelcombinatie heeft Kickstad ingeschakeld om hierin een leidende rol te nemen, niet alleen in de tenderfase maar ook daarna. In 2020 hebben zij al verschillende activiteiten georganiseerd om het winnende plan te toetsen bij de omgeving en ideeën mee te nemen in de planontwikkeling - en dus ook in het Masterplan. We zullen deze werkwijze gedurende de gehele ontwikkeling voortzetten, van bestemmingsplan en inrichtingsplannen tot de opening van de panden.

Communicatie

Een succesvol participatieproces vereist dat iedereen op de hoogte is van de stand van zaken. Om te communiceren met bewoners, ondernemers, belanghebbenden en geïnteresseerden zijn verschillende kanalen geïntroduceerd. Zo is de website www.ziejeinzoho.nl gelanceerd, is er een centraal e-mailadres ingesteld voor vragen (info@ziejeinzoho.nl) en zijn Instagram en LinkedIn actief ingezet. Ook is er elk kwartaal een nieuwsbrief uit gekomen.

Omwonenden zijn tevens door de wijkraad op de hoogte gebracht van alle plannen en in de openbare vergaderingen van op 14 september en 7 december 2020 heeft Kickstad een korte terugkoppeling gegeven over de stand van zaken aan alle geïnteresseerden bewoners van de Agniesebuurt.

Participatie draait echter niet alleen om omwonenden. ZOHO is een binnenstedelijk gebied, waar op dit moment de nodige mensen werken en ontspannen, bijvoorbeeld in het Gele gebouw of bij Mooie Boules en MONO. Die huidige gebruikers worden via de ZOHOcitizens goed gevonden. Het contact tussen Kickstad en de ZOHOcitizens wordt vanaf het begin dan ook actief gezocht: zij kregen de primeur bij de bekendmaking van de plannen en voor een breed draagvlak is de opzet van het ZOHO beraad met hen afgestemd. Inmiddels is Kickstad ook een aantal keer aangesloten bij een ZOHOcitizens lunch om een update te geven en vragen te kunnen beantwoorden.



01

Een samenvatting van de verschillende evenementen in 2020:

KICK-OFF BIJEENKOMST (WEBINAR)

Op initiatief van de gemeente Rotterdam, Havensteder, ZOHOcitizens en Leyten/Stebru werd met een webinar vanuit het Gele Gebouw voor de ZOHOcitizens op woensdag 24 juni de aftrap gegeven voor de doorontwikkeling van ZOHO. Het webinar werd goed bezocht: circa 80 ZOHOcitizens hadden de primeur kennis te maken met het winnende plan van Leyten/Stebru. Er werd terug- en vooruitgeblikt, gereflecteerd en de tijd genomen voor het stellen van vragen, delen van zorgen en signaleren van kansen. Via de chat gestelde vragen zijn na afloop gebundeld en beantwoord en per e-mail verstuurd naar de aanwezigen. Voor degenen, die het webinar moesten missen, of aanvullende vragen hadden, is later nog een video-spreekuur georganiseerd.

ZIE JE IN ZOHO WANDELING

Op donderdag 9 juli was er een informatieve wandeling door ZOHO. Ruim 170 mensen namen deel aan de wandeling, met alle ruimte om de dialoog aan te gaan. De wandelaars deden door de wijk heen zes informatiepunten aan. Bij elk punt vertelden ontwerpers, ontwikkelaars en betrokkenen vanuit de gemeente uitgebreid over de toekomstplannen van de wijk. Aan de hand van een dromen-, kansen- en zorgenkaart konden de deelnemers meepraten over de ontwikkelingen. Ook kon men een blik werpen op de maquette. De informatie die tijdens de wandeling is opgehaald, is gebundeld in verschillende wordclouds en via de website gedeeld met alle aanwezigen. De analyse van deze input is meegenomen bij het opstellen van het concept Masterplan.

ZIE JE IN ZOHO ZIT-TING

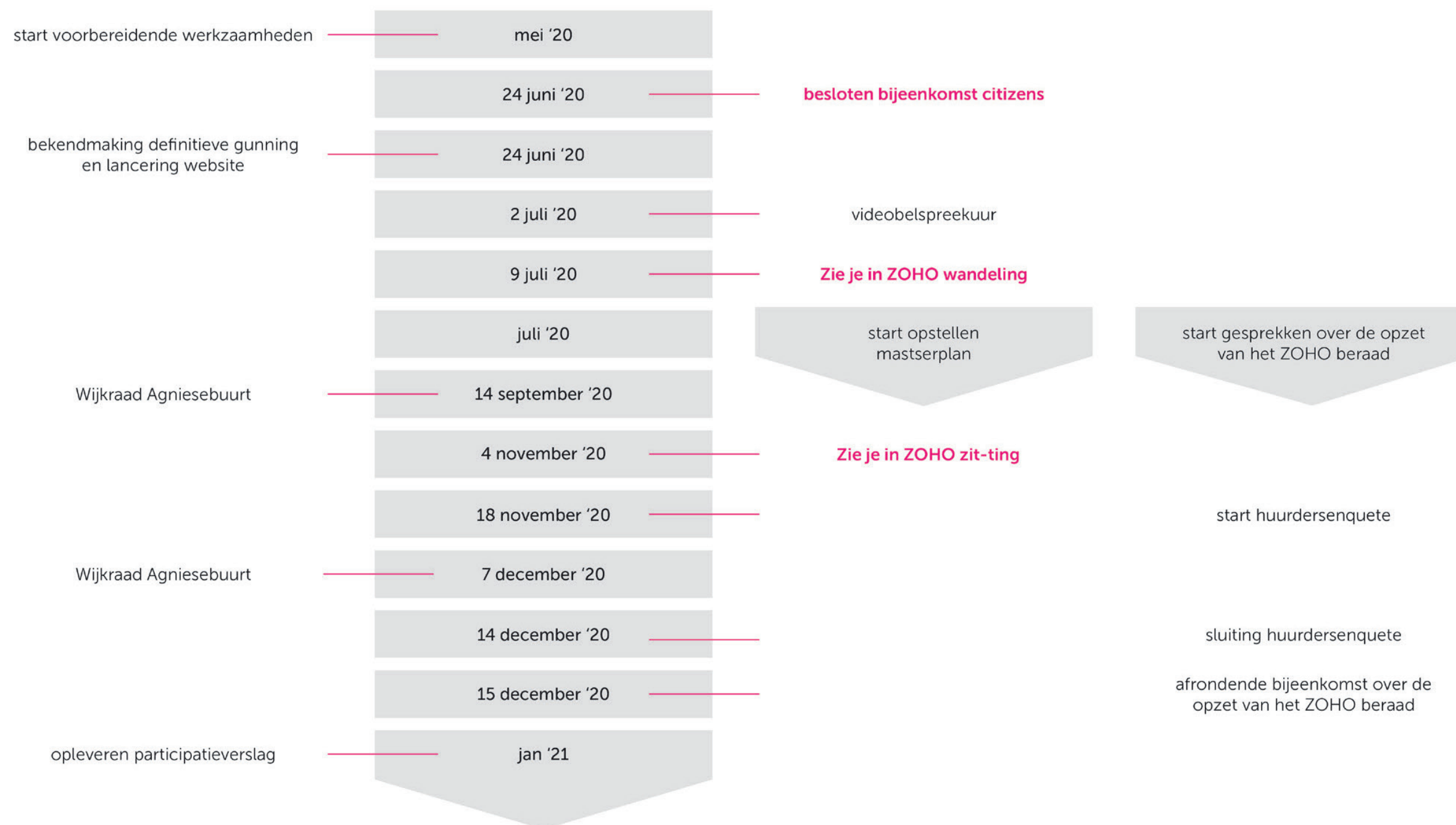
Op 4 november vond de (digitale) Zie je in ZOHO zit-ting plaats, die geïnteresseerden de mogelijkheid bood ook specifiekere informatie over onderwerpen uit het Masterplan op te halen. Met 20 aanwezigen werden vier verschillende verdiepende gesprekken gevoerd, elke met een eigen thema: plan en proces, een inclusief ZOHO, een klimaatadaptief dakpark en een verbindende openbare ruimte. Het resultaat: vernieuwende ideeën en verrassende gesprekken. De opgehaalde informatie is samengevat op één whiteboard en gedeeld met de deelnemers. De vier presentaties zijn samen met een korte samenvatting ook op de website geplaatst.



02

01 Beeld van het Kick-off webinar op 24 juni

02 Opbrengst van de ZOHOwandeling

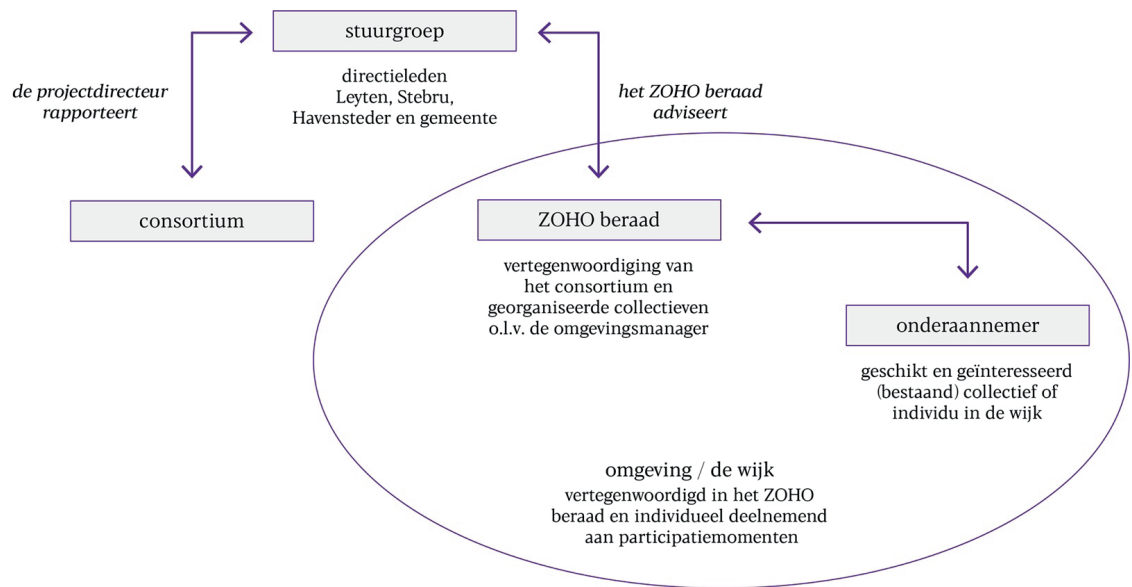


Het ZOHO beraad

Behalve met informerende activiteiten krijgt participatie in ZOHO ook een formele invulling met het ZOHO beraad. In 2020 is gestart met de opzet van dit orgaan, waarbinnen de diverse stakeholders de ontwikkeling van ZOHO met elkaar zullen bespreken. Dit geldt voor onderwerpen als de fasering en de regelgeving voor de sociale maak- en denkruimtes, maar bijvoorbeeld ook voor het ZOHO festival.

In voorbereiding hierop is al een eerste actie ondernomen: de fasering en doorontwikkeling van ZOHO is een lastige puzzel. Niet alleen voor de ontwikkelcombinatie, maar ook voor de huidige huurders. Om beter inzicht te krijgen in hun wensen, eisen en zorgen is onder hen, in samenwerking met de ZOHOcitizens, een digitale enquête opgesteld en verspreid. De resultaten hiervan zullen in het ZOHO beraad besproken worden.

Zo zijn op het gebied van participatie al de nodige stappen gezet in het afgelopen jaar, met nog veel meer in het verschiet. Te denken valt aan evenementen over bijvoorbeeld het bestemmings- of inrichtingsplan. Ook voor de nadere invulling van plekken in het (semi)-openbare gebied zal de inbreng van omwonenden, gebruikers en toekomstige bewoners van het gebied worden gezocht. Met het ZOHO beraad hebben we het vertrouwen dat ook de stakeholder-participatie is geborgd.



04 Schematische weergave van de opzet van het ZOHO beraad

05 Deelnemers aan de ZOHOwandeling worden voorgelicht over de toekomstplannen

De belangrijkste opbrengsten

Participatie heeft in het afgelopen jaar dus op verschillende manieren plaatsgevonden. Zo zijn er verschillende evenementen geweest en zijn de eerste stappen gezet in het vormgeven en opzetten van het ZOHO beraad. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste opbrengsten en hoe er met deze input is omgegaan.

Communicatie en participatie

Op verschillende manieren is door stakeholders aangegeven dat er behoefte is aan meer communicatie en participatie. We hebben meerdere manieren aangedragen om de communicatie te verbeteren. De digitale nieuwsbrief wordt gewaardeerd, maar de wens is om informatie ook fysiek beschikbaar en letterlijk zichtbaar te maken in de wijk. Ook is er behoefte aan meer fysieke zichtbaarheid van het ontwikkelteam in ZOHO.

Wat hebben we met de input gedaan?

In 2021 wordt in het ZOHO beraad de keuze gemaakt of één of meerdere taken in de uitvoering vragen om de rol van een community manager of dat taken worden uitgevoerd door (bestaande) collectieven. Voor 2021 staat de opening van de ZOHO hub gepland, een plek in de wijk waar de ontwikkelcombinatie plaats zal nemen. Een plek, waar men informatie op kan halen of kan bekijken en vragen kan stellen aan projectbetrokkenen.

De openbare ruimte op maaiveld

De openbare ruimte is een onderwerp waar veel over is gesproken. Men wil een plek die groen is. Naast behoud van bestaand groen zien de mensen ook graag innovatieve vormen van groen, maar bovenal meer groen op het maaiveld.

Wat hebben we met de input gedaan?

We behouden zoveel mogelijk bestaand groen. En breiden dat op maaiveld uit. Belangstellenden kunnen te zijner tijd meedenken over het gebruik en beheer van collectieve plekken, meubilair, materialisering en kunst in de wijk (zoals bijvoorbeeld de “Vrijstraat”), als het schetsontwerp maaiveld vertaald wordt naar een voorlopig ontwerp.

Het dakpark

Over het daklandschap van ZOHO zijn veel vragen gesteld. Wie gaat het landschap onderhouden? Hoe zorg je dat het geen ‘gated community’ wordt? En hoe wordt het daklandschap een verbindend geheel? Tijdens gesprekken kwam vaak naar voren dat het voor een goede uitvoering van het daklandschap belangrijk is, dat er een beheerstichting komt, dat er ruimte is voor collectief gebruik en dat het voor iedereen toegankelijk is.

Wat hebben we met de input gedaan?

Om collectief gebruik te stimuleren, zijn er in het daklandschap plekken gedacht voor divers gebruik. In plaats van deze plekken op voorhand te programmeren, zoals eerst het plan was, heeft dit inzicht vanuit participatie ertoe geleid, dat deze plekken in dit Masterplan nog niet volledig zijn ingevuld. Dit volgt in een later stadium, in afstemming met de behoefte van omwonenden en toekomstige bewoners en gebruikers.

Identiteit van ZOHO

Een vaak terugkerend en belangrijk onderwerp is het behoud van het karakter (en de huidige ondernemers) van ZOHO. “Doorbouwen op wat er al is” was een vaak voorkomende quote uit het participatietraject.

Wat hebben we met de input gedaan?

Om het karakter te behouden zijn de karakteristieke kenmerken van ZOHO in dit Masterplan opgenomen. De voorgestelde fasering is zo gekozen, dat de meeste ondernemers in ZOHO zo lang mogelijk op hun huidige locatie kunnen blijven. Dit voorkomt leegloop van de wijk. Na oplevering is er ruimte voor ondernemers om terug te keren naar ZOHO, ook in het betaalbare segment (via een huurplafond). Het ZOHO beraad is verantwoordelijk voor het opstellen van de regelgeving op basis waarvan huurders geselecteerd worden.

De bouwfase

De huidige ondernemers en omwonenden maken zich tijdens de bouwfase de meeste zorgen over overlast door de werkzaamheden. Om deze fase zo soepel mogelijk te laten verlopen, komen verschillende kansen en ideeën aan bod. Heldere communicatie, zowel naar huurders als naar omwonenden, wordt gezien als het allerbelangrijkst.

Wij onderschrijven dat het bouwproces wordt vergemakkelijkt door vooraf plannen te communiceren, het hebben van één helder aanspreekpunt in de wijk en het inzetten van duidelijke visuele signing tijdens de bouw. Ondernemers en omwonenden willen hier graag over meedenken. Potentiële toekomstige bewoners geven ook aan graag mee te willen denken over de (tijdelijke) inrichting van de wijk in de bouwfase.

Wat hebben we met de input gedaan?

In 2021 gaan we onder leiding van het ZOHO beraad heldere visuele signing in de wijk realiseren, duidelijk communiceren over de werkzaamheden en ervoor zorgen dat er één helder aanspreekpunt is in de wijk. De ZOHO hub gaat hier een belangrijke rol in spelen, als fysieke plek van de ontwikkeling in de wijk.

Plannen voor 2021 en verder

Voor 2021 zetten we de participatie op verschillende manieren voort:

1. De start van het ZOHO beraad
2. We organiseren informatie- en participatiebijeenkomsten
3. We zijn als projectorganisatie onderdeel van de buurt
4. We blijven via diverse kanalen informeren

1. De start van het ZOHO beraad

Het ZOHO beraad is in het leven geroepen om met een coalitie van samenwerkende partijen vorm te geven aan de doorontwikkeling van ZOHO: we willen mensen bij elkaar brengen, de samenwerking bevorderen en een ontwikkeling realiseren die optimaal is afgestemd op de behoeften uit de wijk. Dankzij het ZOHO beraad blijven we continu met elkaar in gesprek over de ontwikkeling van ZOHO.

Het ZOHO Beraad is een vertegenwoordiging van bestaande en nieuwe collectieven in en rond ZOHO, de ontwikkelcombinatie Leyten/Stebro, gemeente Rotterdam, de Wijkraad Agniesebuurt en Havensteder. Zo bouwen we door op de energie van ZOHO én breiden we de gemeenschap uit. Het ZOHO beraad heeft een nadrukkelijke rol tijdens de ontwikkeling, maar is bedacht en opgezet met het idee dat het ook na de ontwikkeling in functie blijft als verbindend orgaan binnen ZOHO. Een platform voor debat waar ideeën en initiatieven bij elkaar komen, die de dynamiek van ZOHO blijft versterken:

- Binnen het ZOHO Beraad informeren we elkaar over belangrijke ontwikkelingen in en rond het gebied, de bewoning, leefbaarheid, bedrijfsvoering etc.
- Het ZOHO Beraad adviseert ten aanzien van de koers van de ontwikkeling en grote besluiten/mijlpalen.
- Het ZOHO Beraad beslist over specifieke taken die een waardevolle bijdrage leveren aan het vasthouden van de energie en leefbaarheid in de buurt. Denk hierbij aan de voorwaarden voor de sociale werkruimtes en de regelgeving voor de curatie hiervan, of het programmeren van de (tijdelijke) buitenruimte.

De samenstelling van het ZOHO beraad is gebaseerd op verkennende gesprekken, die in 2020 zijn gevoerd met de tenderpartners en de Wijkraad Agniesebuurt: Gemeente Rotterdam (28 juli '20), Havensteder (10 augustus '20), ZOHOcitizens (9 juli '20, 3 november '20, 8 december '20) en de Wijkraad Agniesebuurt (3 juli '20). Tijdens een gezamenlijke bijeenkomst op 15 december '20 is het voortraject afgerond. Tijdens dit overleg hebben bovengenoemde partijen akkoord gegeven op de opzet van het ZOHO beraad en is het concept programma voor 2021 besproken. We hebben de ambitie om het beraad in het eerste kwartaal van 2021 voor het eerst in volledigheid en formeel bijeen te brengen. De bespreking van dit Masterplan staat hierbij in elk geval op de agenda.



2. We organiseren informatie- en participatiebijeenkomsten

In navolging van de bijeenkomsten in 2020 zullen we in 2021 wederom verschillende bijeenkomsten organiseren. Hierbij zetten we zetten vele vormen van ‘meedoen’ in. En net als in 2020 gebruiken we een gebalanceerde mix van on- en offline middelen, laagdrempelig en voor alle doelgroepen. Een reeks goed getimede en strak georganiseerde evenementen brengt de juiste verbindingen met de formele procedures (bestemmingsplan, Masterplan, etc.) tot stand. Zo scheppen we een helder verwachtingskader, waarin transparantie en duidelijkheid centraal staan.

Vervolgbijeenkomsten

In 2021 en verder organiseren we diverse bijeenkomsten in het kader van het bestemmingsplan, het inrichtingsplan voor de buitenruimte en de diverse ontwikkelplannen voor de bouwkavels. We combineren dit – als de corona maatregelen het toelaten – zo veel mogelijk met activiteiten in het gebied, in samenwerking met de ZOHO community. Eén van de eerste bijeenkomsten zal betrekking hebben op dit Masterplan, dat integraal wordt voorgelegd aan het ZOHO beraad en gelijktijdig de gemeentelijke besluitvorming in gaat.

3. We zijn als projectorganisatie onderdeel van de buurt

Totdat de huiskamer wordt opgeleverd (dat deel uitmaakt van de ontwikkeling van het Blauw-witte gebouw) krijgt de ZOHO hub zijn plek aan Teilingerstraat. Hier kan iedereen vrij binnenlopen voor informatie en elkaar ontmoeten. Aan de muren hangt de ontwikkelvisie. De deelprojecten, fasering en planning zijn zichtbaar. De grote maquette staat centraal in de ruimte. Er is een laagdrempelige mogelijkheid om vragen te stellen en feedback te geven. Verkoop en verhuur van woningen en het rondleiden van geïnteresseerden vindt plaats vanuit de ZOHO hub.

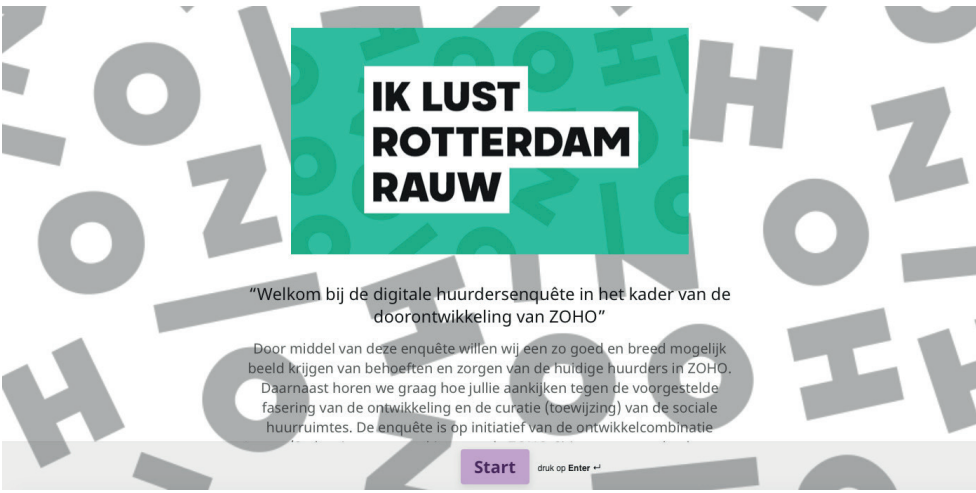
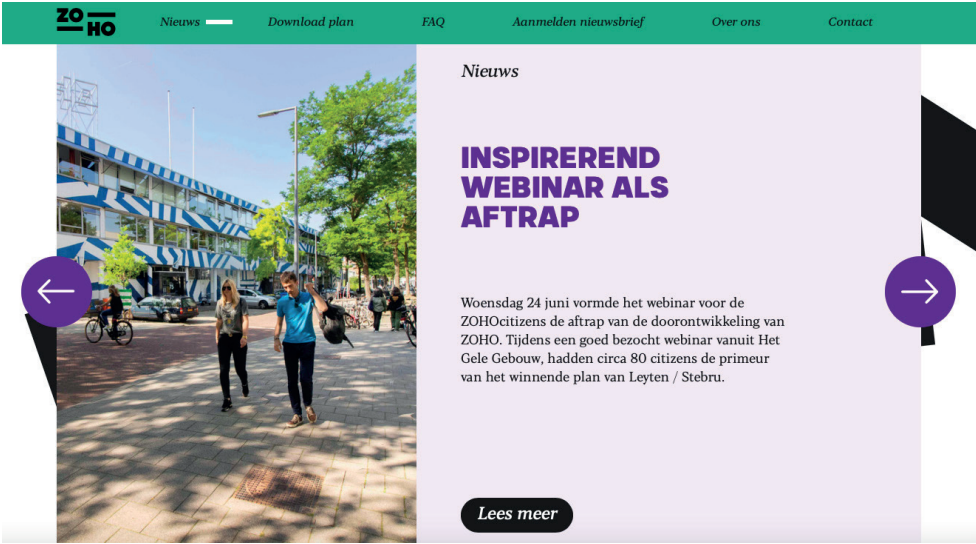
Door de ZOHO hub zijn we direct en laagdrempelig aanwezig in het gebied. Maar het is veel meer dan een plek waar mensen worden geïnformeerd. Het is dé plek waar wordt gewerkt aan de toekomst van het gebied. Waar plannen worden gepresenteerd en bediscussieerd. Waar het kernteam, de stuurgroep en het ZOHO beraad vergaderen. Waar het projectbureau is gehuisvest. En de ZOHO hub is de plek in ZOHO waar stakeholders bij elkaar komen, de plek voor debat over ZOHO.

Direct na de opening van de hub zal deze een centrale rol spelen in het participatieproces en zeer snel een onmisbaar onderdeel worden van de bruisende gemeenschap. Uiteraard is de hub circulair vormgegeven, in nauwe samenwerking met leden van de community. Als de eerste fase van de ontwikkeling is afgerond zal de huiskamer de functie van de ZOHO hub overnemen. Dit is ook het moment dat de plek, waar de hub in eerste instantie gevestigd is, ontwikkeld gaat worden. Op deze manier is er altijd een plek beschikbaar waar je laagdrempelig terecht kunt voor vragen over de ontwikkeling van ZOHO.

Naast de ZOHO hub realiseren we in fase 1 aan het Zomerhofplein de reeds genoemde huiskamer. De huiskamer zal de sociale hotspot van en voor de bewoners gaan worden: een openbare ontmoetingsplek waar je terecht kunt voor een kop koffie en een krantje, waar je je burens kunt ontmoeten, je verjaardag kunt vieren en waar er creatieve activiteiten georganiseerd kunnen worden voor kinderen. Maar het is ook de centrale service-hub van de wijk, met een pakket-service en stomerijdienst. Na realisatie zal de Huiskamer ook een deel van de functies van de hub overnemen.

4. We blijven via diverse kanalen informeren

Alle informatie over de voortgang van de ontwikkeling is terug te vinden op de projectwebsite (www.ziejeinzoho.nl). Hier kan iedereen de samenvatting van het winnende plan downloaden, samenvattingen van bijeenkomsten lezen, webinars terugkijken en artikelen lezen over innovatieve ontwikkelingen en inspirerende buurtbewoners. Daarnaast informeren we via onze social mediakanalen (Facebook, Instagram en LinkedIn) en lokale kranten en schuiven we op verzoek aan bij de openbare vergaderingen van de Wijkraad Agniesebuurt.



Colofon

Dit document is gemaakt door ECHO
in opdracht van LS Zoho CV

Opdrachtgever

Leyten/Stebru Zoho CV
Ringvaartlaan 4
2914 VJ Nieuwerkerk a/d IJssel

ECHO

Stationsplein 45
Ingang A, unit 1.196
3013 AK Rotterdam

Tekstredactie

TekstAanBod

Versie 4 augustus 2021

ECHO

LeytenC

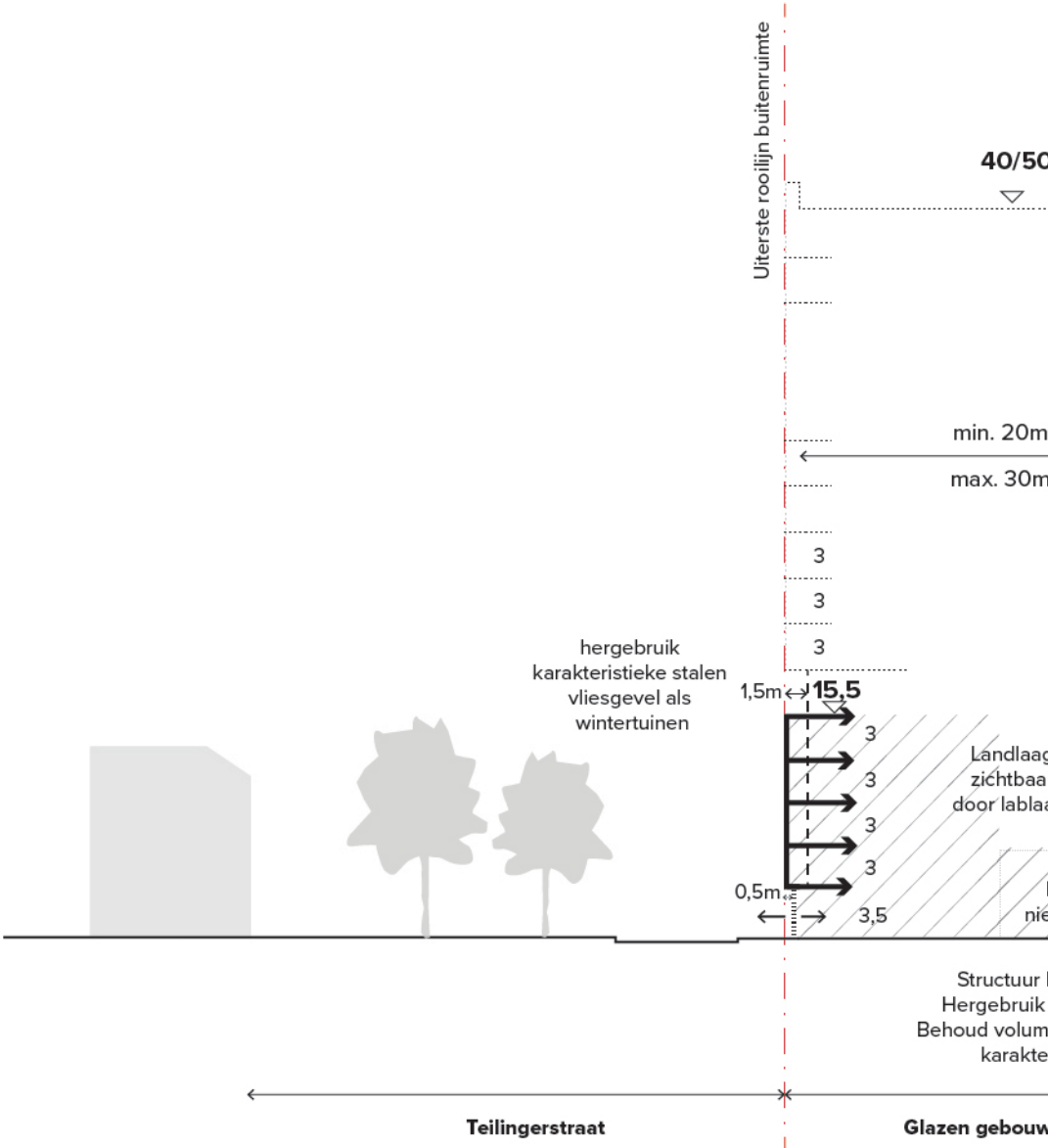
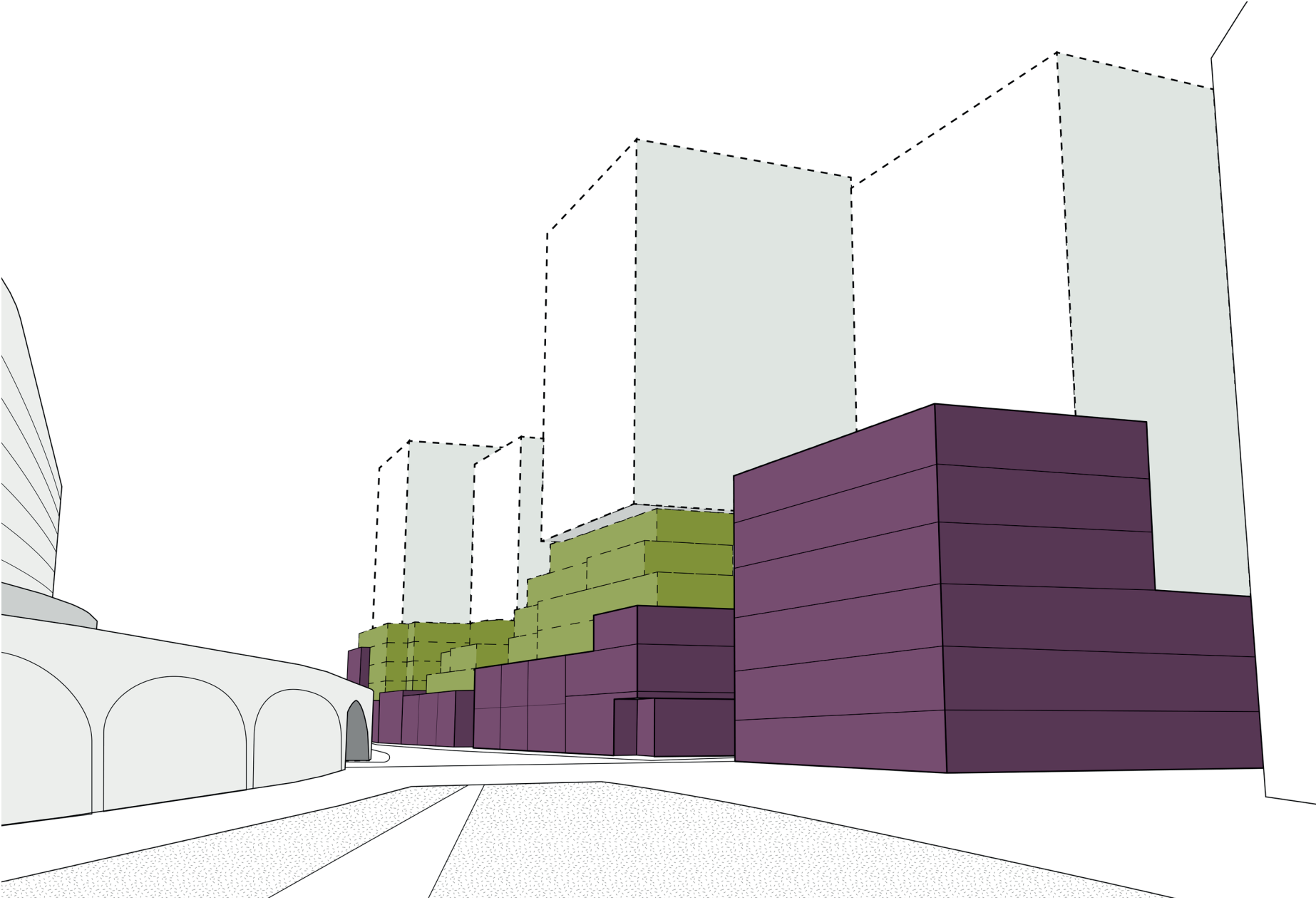
STEBRU

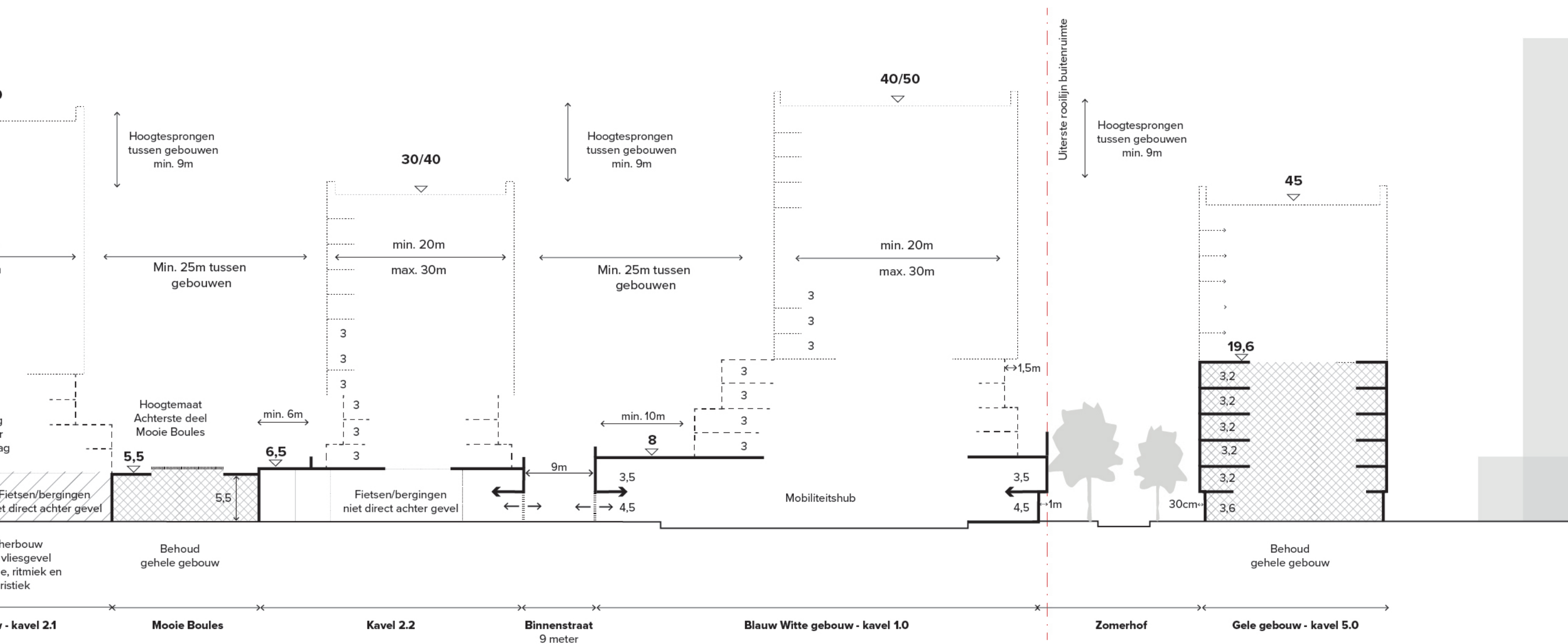
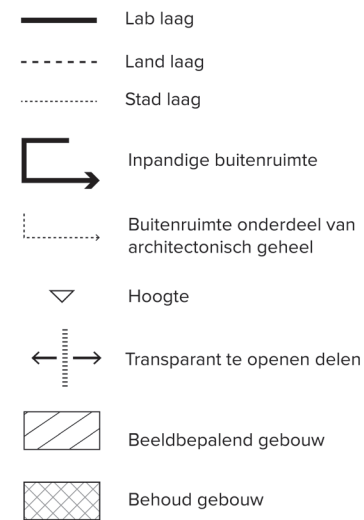


Bijlagen.

Bouwenveloppen - Vijverhofstraat

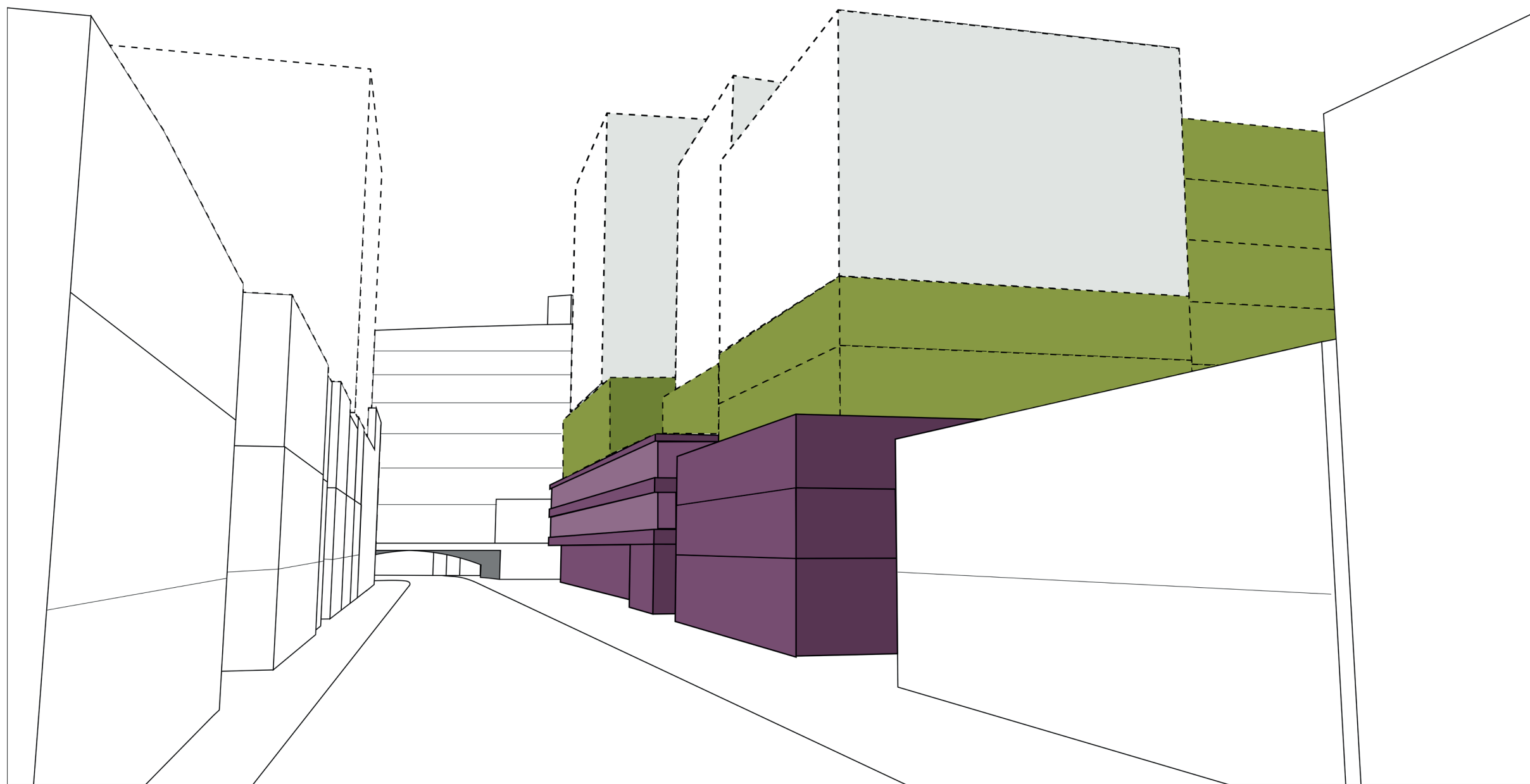
Mogelijke uitwerking binnen bouwenveloppen





Bouwenveloppen - Zomerhofstraat

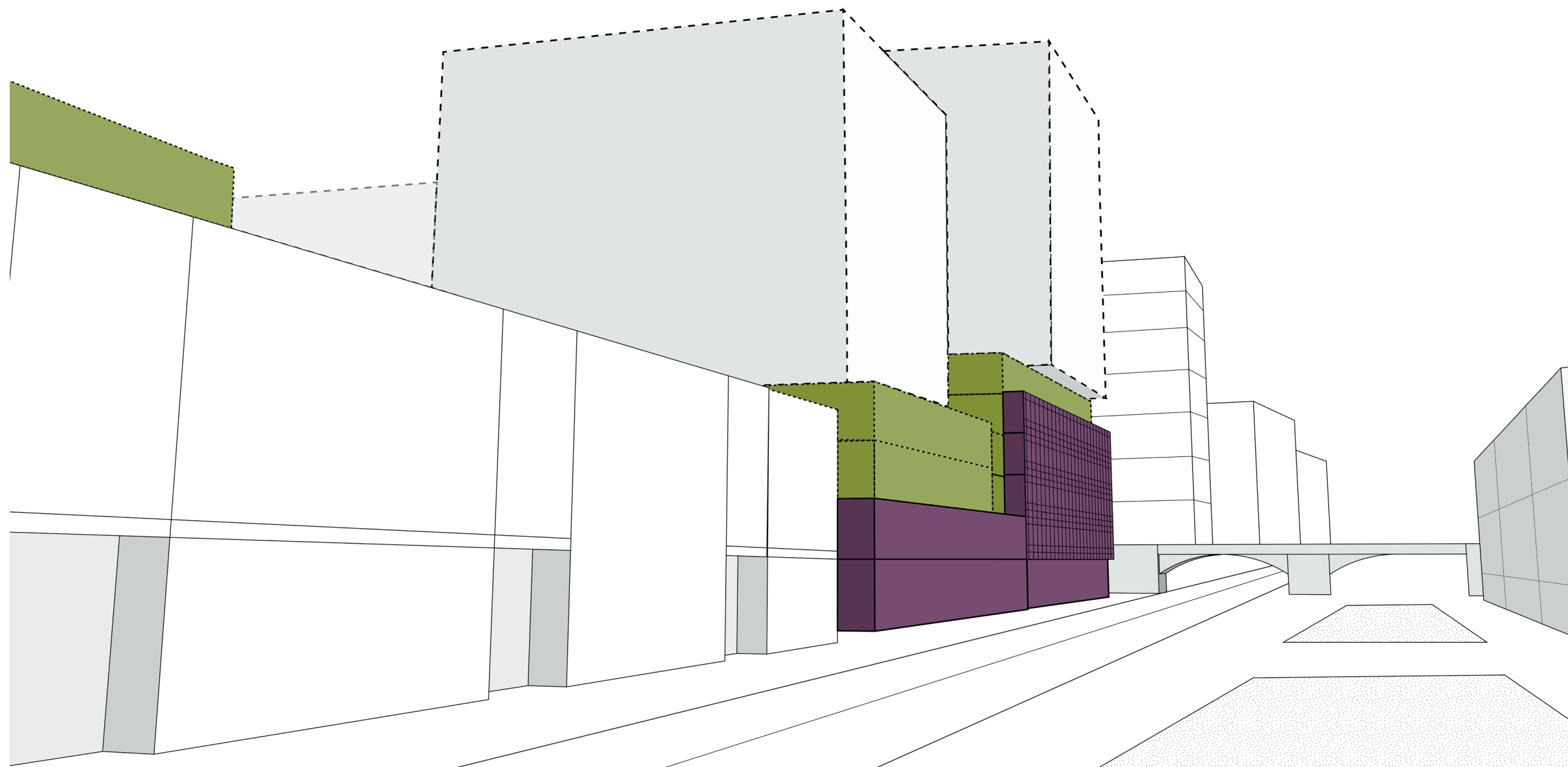
Mogelijke uitwerking binnen bouwenveloppen





Bouwenveloppen - Teilingerstraat

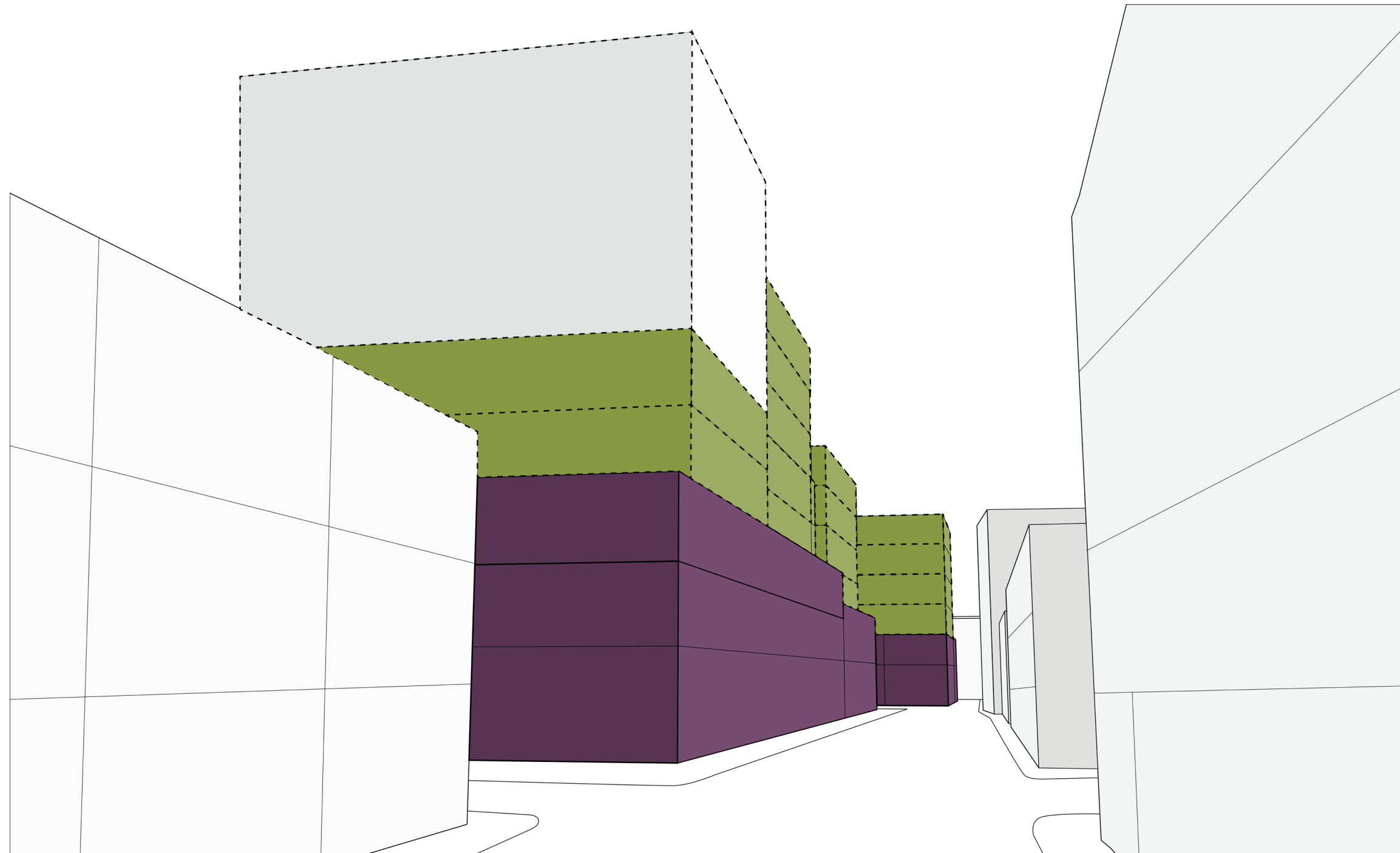
Mogelijke uitwerking binnen bouwenveloppen





Bouwenveloppen - Almondestraat

Mogelijke uitwerking binnen bouwenveloppen



-  Lab laag
-  Land laag
-  Stad laag
-  Inpandige buitenruimte
-  Buitenruimte onderdeel van architectonisch geheel
-  Hoogte
-  Transparant te openen delen
-  Beeldbepalend gebouw
-  Behoud gebouw

