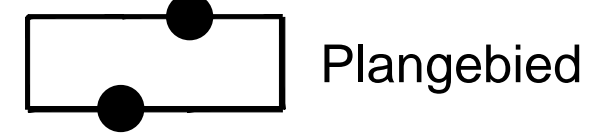


Bestemmingsplan



Legenda

Plangebied



Plangebied

Enkelbestemmingen



Centrum



Groen



Verkeer - Verblijfsgebied

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie 1



Waarde - Archeologie 2



Waarde - Cultuurhistorie



Waterstaat - Waterkering

Bouwvlakken



bouwvlak

Maatvoeringen



maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen



ondergrond

Programma

Maximaal 500 woningen

Maximaal 5.000 m² aan niet-woonfuncties

- uitsluitend bedrijven t/m categorie 2,
- max 1000 m² kantoren,
- max 1000 m² detailhandel (400 m² per vestiging en het moet gaan om kleinschalige/ ondergeschikte detailhandel)

Voor niet-wonen zijn de volgende functies toegestaan:

- bedrijven (t/m categorie 2)
- detailhandel
- horeca t/m categorie 1
- cultuur en ontspanning
- sportvoorzieningen
- kantoren
- maatschappelijke voorzieningen

Ontwerp

Programma

- wonen (379 woningen)
- huiskamer
- maatschappelijk
- commercieel / maatschappelijk
- horeca
- parkeren

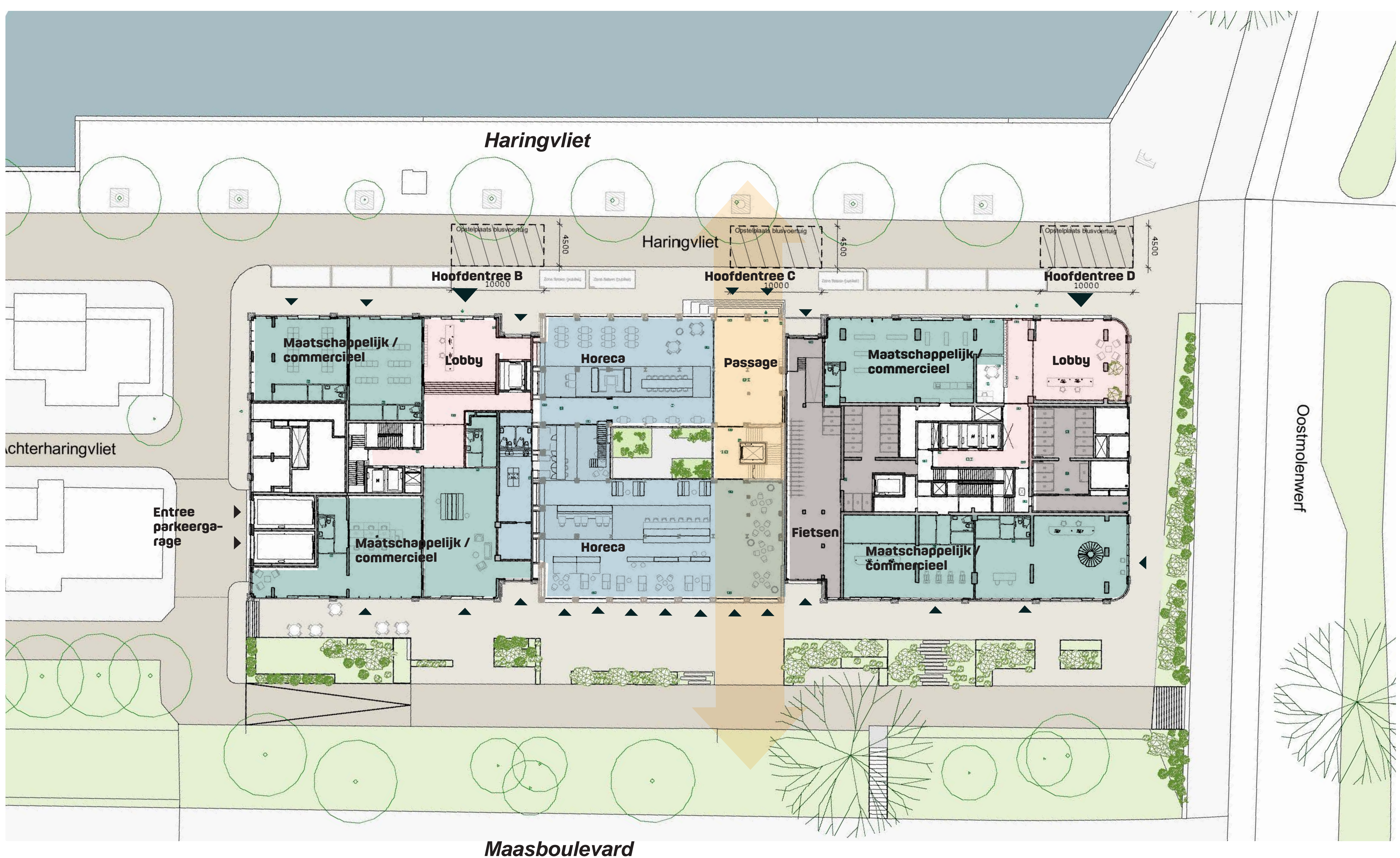


Bouwdeel B
Haventoren 1

Bouwdeel C
Historische deel

Bouwdeel D
Haventoren 2

Schematische doorsnede



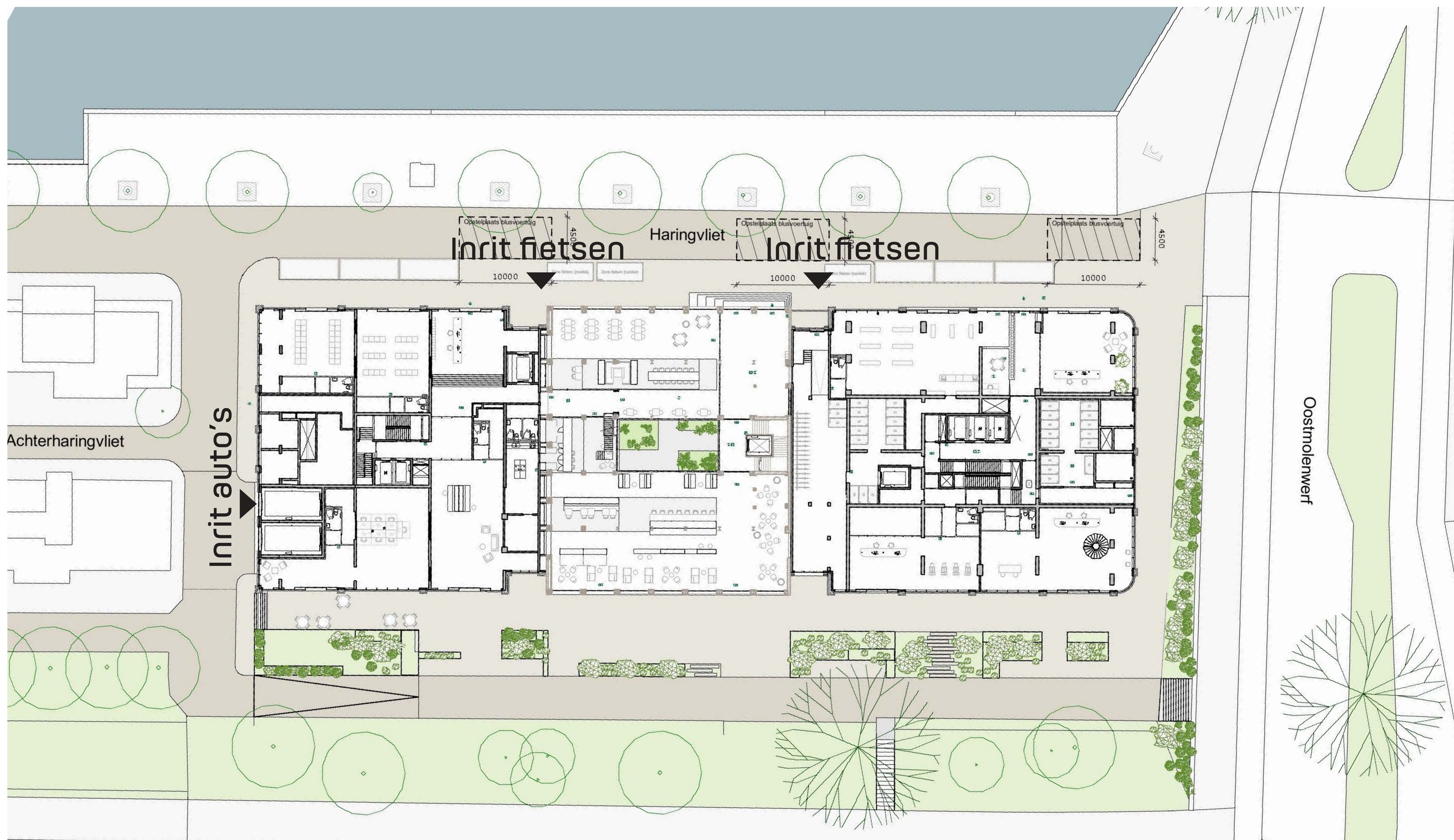
Maasboulevard

Plattegrond begane grond

Openbare ruimte

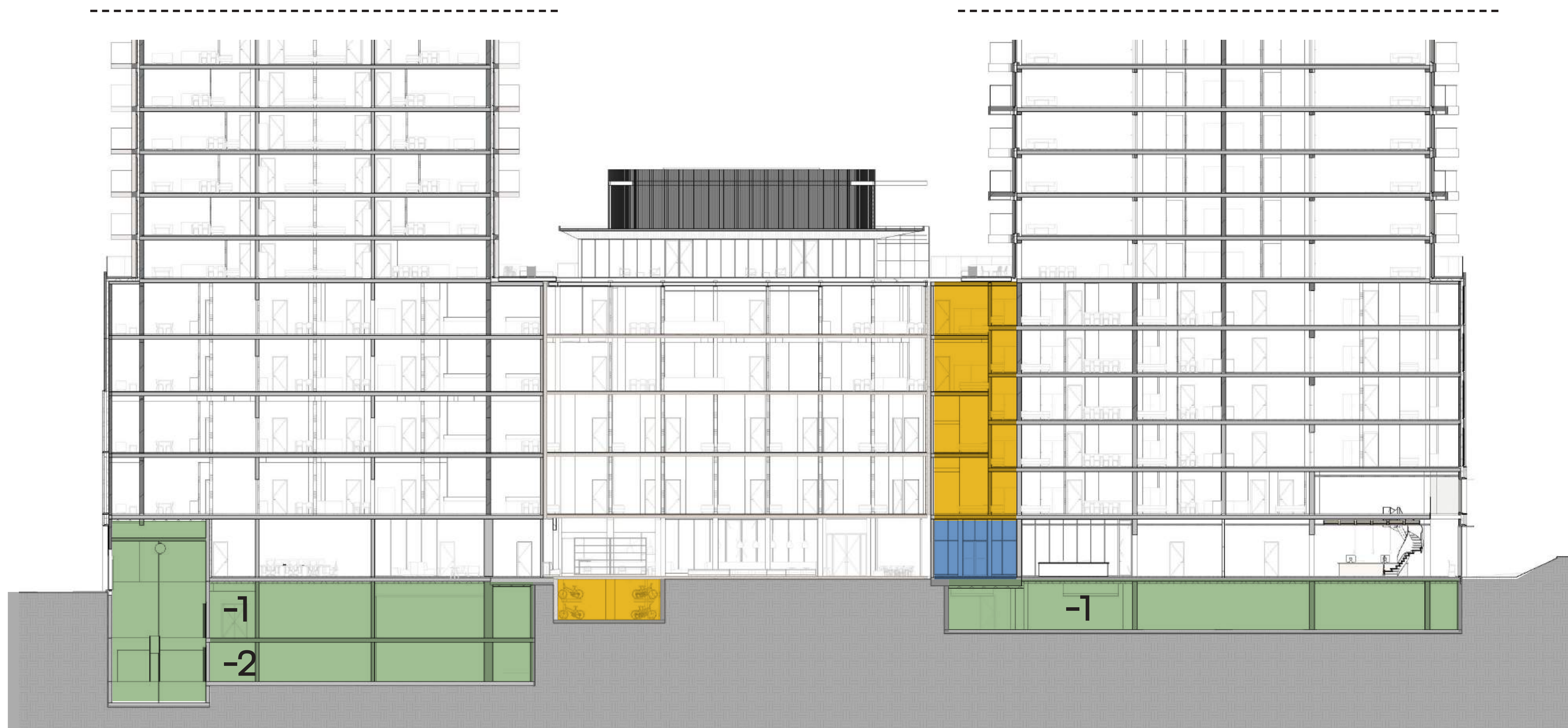





Parkeren en mobiliteit



Bouwdeel B

Bouwdeel D



-  Private fietsenstalling bewoners
-  Publieke in pandige fietsenstalling
-  Autoparkeren

Bezinning en wind

Bezinning

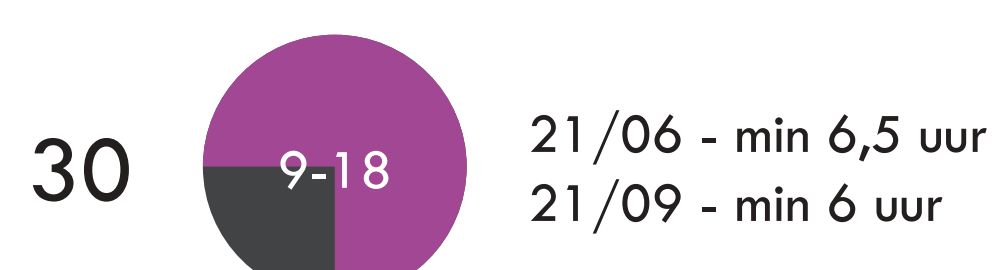
Toetsing buitenruimte

Voor de bezinning van de buitenruimte wordt getoetst volgens de richtlijnen van de Hoogbouwvisie 2019. In nabijheid van het project ligt de representatieve buitenruimte Oostplein.



Bron: Hoogbouwvisie 2019

- Sunspot - geen verslechtering
- Representatieve ruimte - geringe verslechtering
- Plekken met basiskwaliteit - max 2u verslechtering
- Projectlocatie

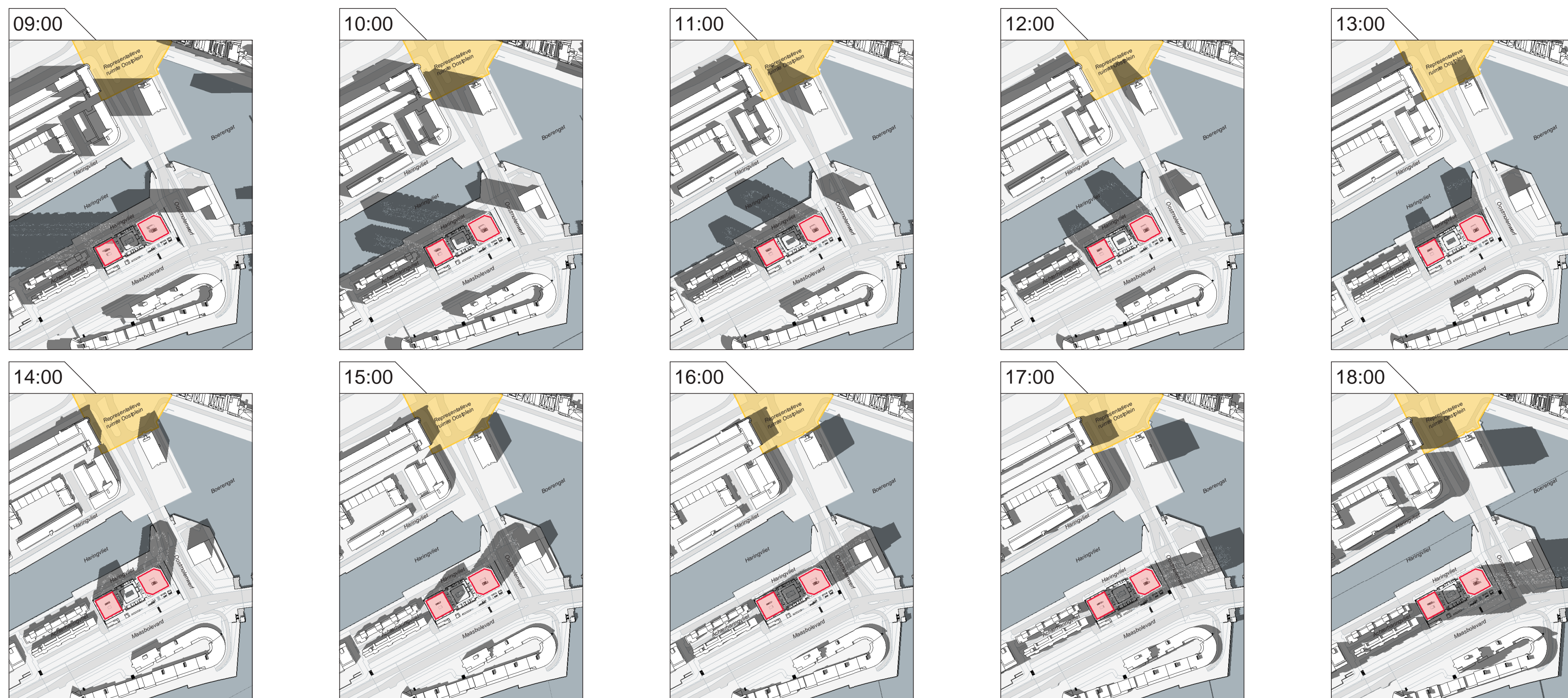


Conclusie

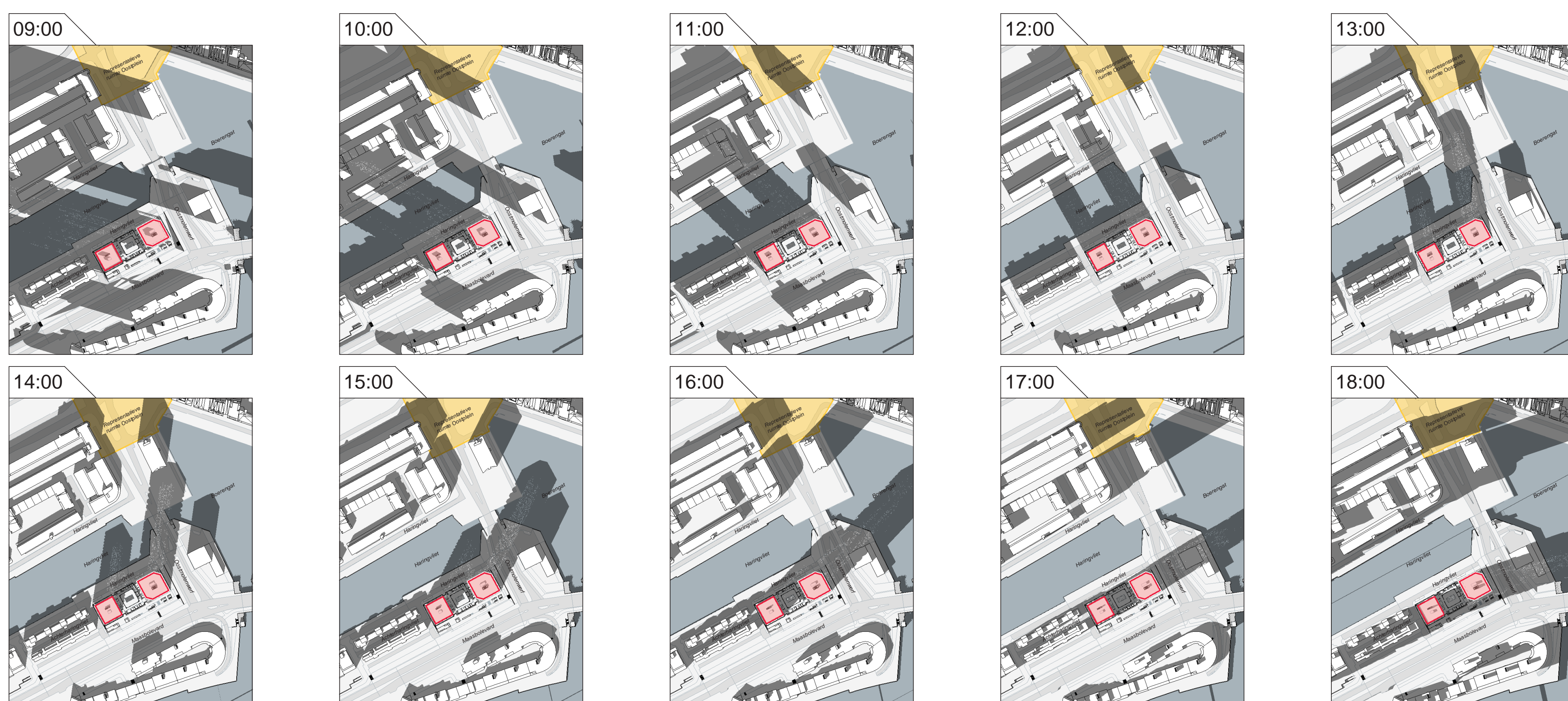
Het plan voldoet, om de volgende redenen:

Er zijn geen sunspots die verslechtering ondergaan door de nieuwbouw. De representatieve ruimte aan Oostplein ondervindt geen verslechtering op de te toetsen momenten. Plekken met basiskwaliteit ondergaan een verslechtering van minder dan 2u.

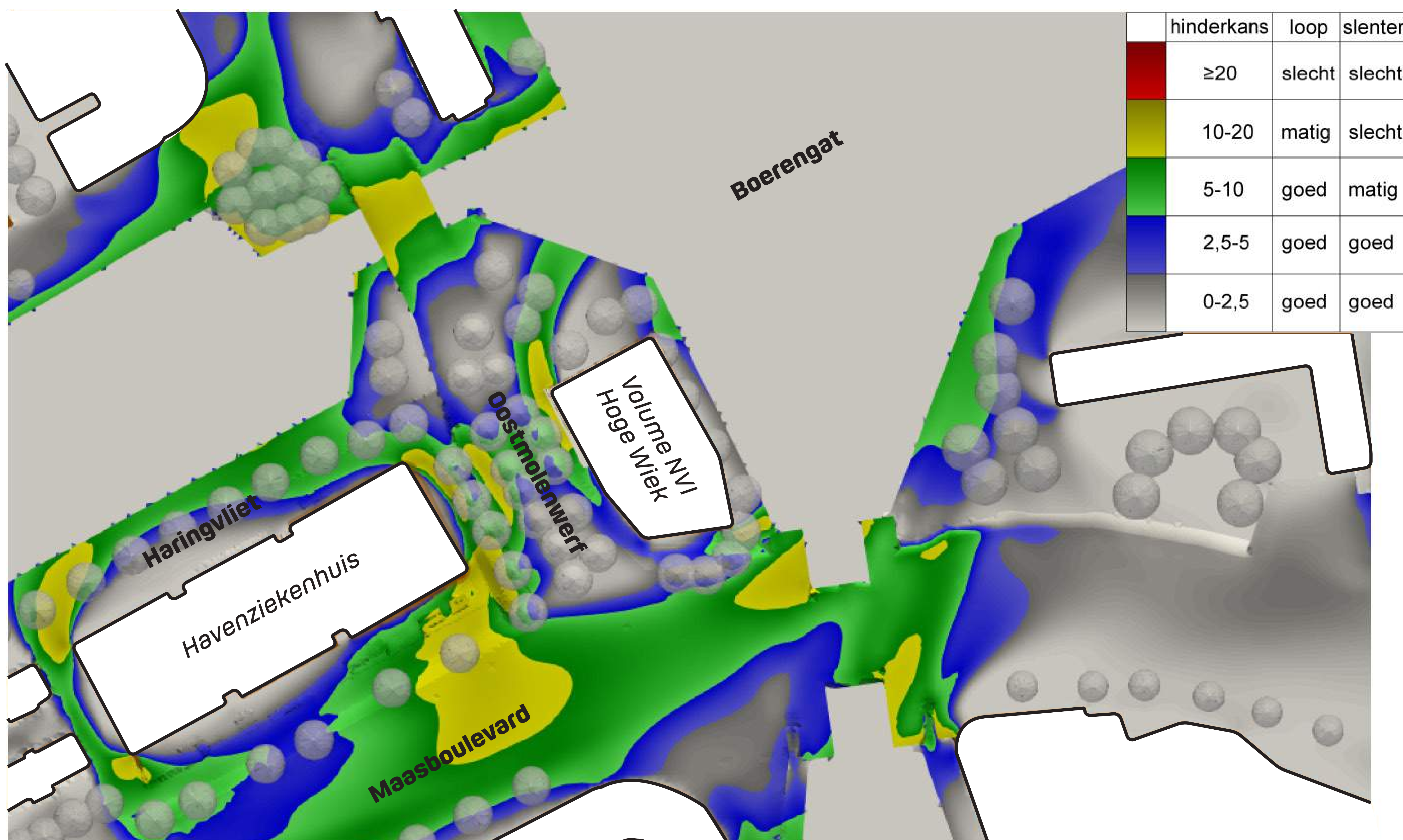
21 juni



21 september



Windhinder



Context

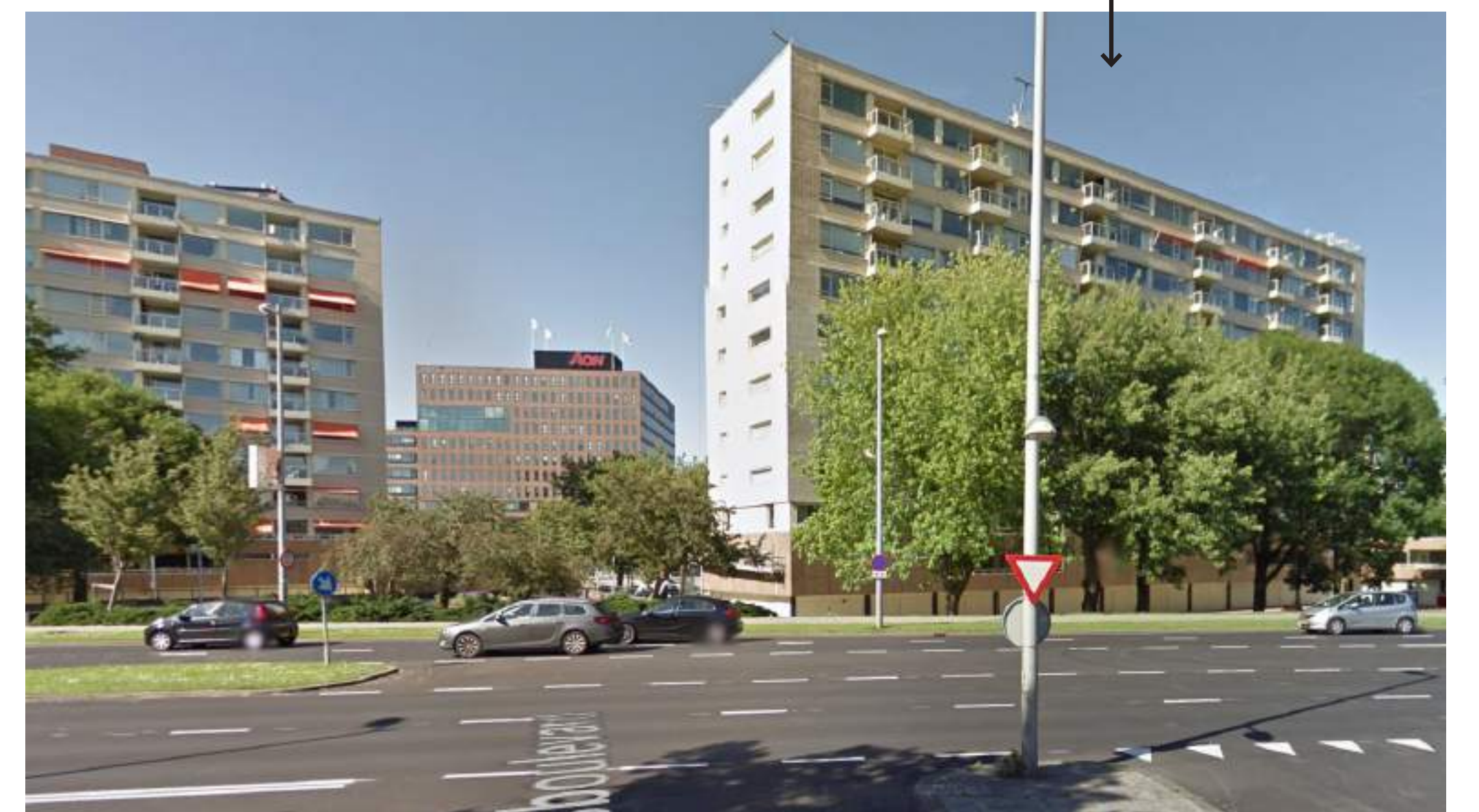


De Hoge Wiek (50m)

Oostmolenwerf (50m)

De Admiraal (80m)

's-Lands Werf' (40m)



Hoogte-accnten uit de buurt



Kwaliteiten haven onderbenut

Relatie met het water?

Weinig levendige plinten

Geen "bestemming", niks te doen

Aanwezige functies activeren de openbare ruimte niet

Geen verblijfsplek

Weinig kwaliteit op maaiveld

Wand als barrière

Stadsboulevard?

Landschap laat geen activiteiten toe

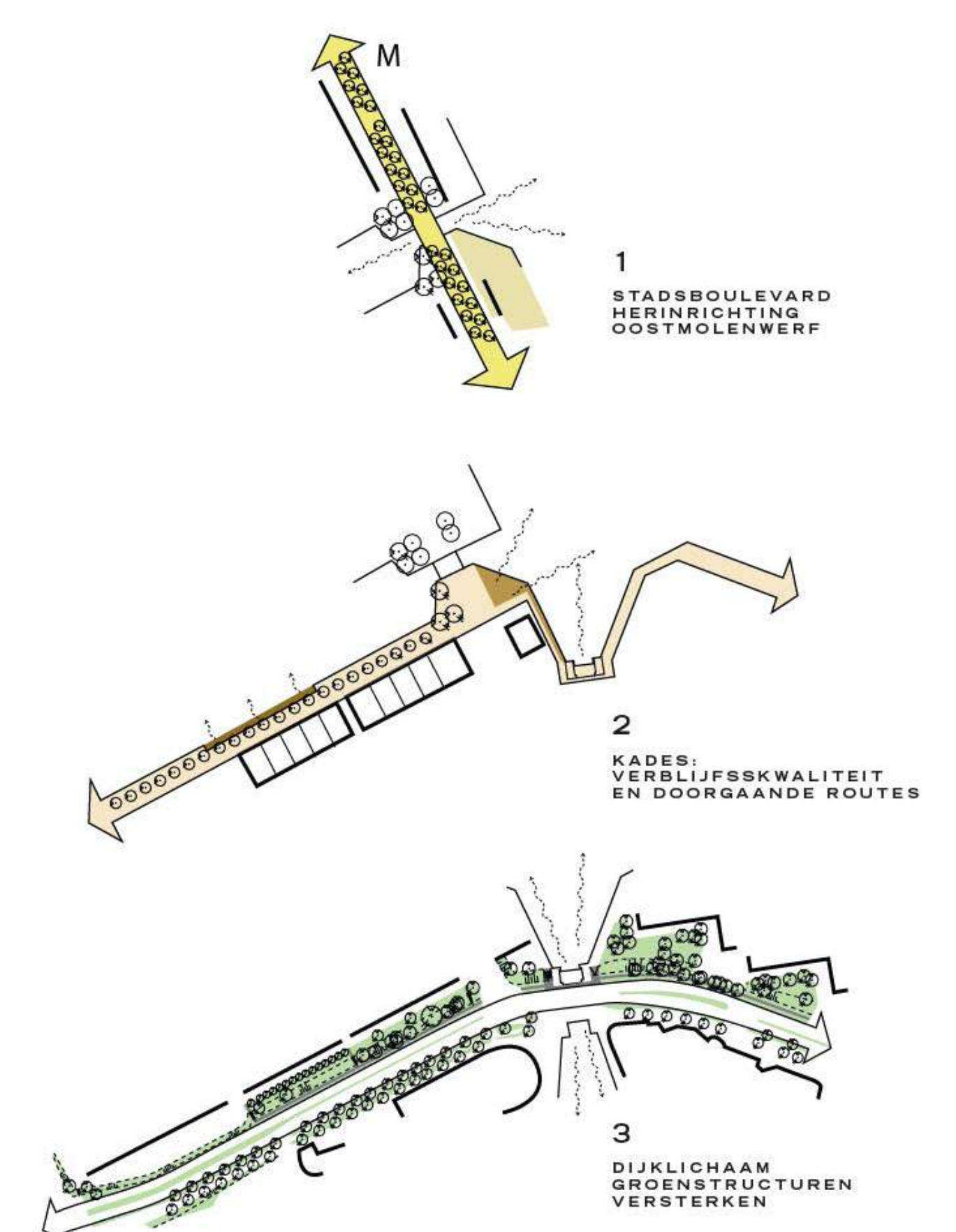
Slechte ontsluiting fietsen / voetgangers langs Maasboulevard

Gesloten plinten

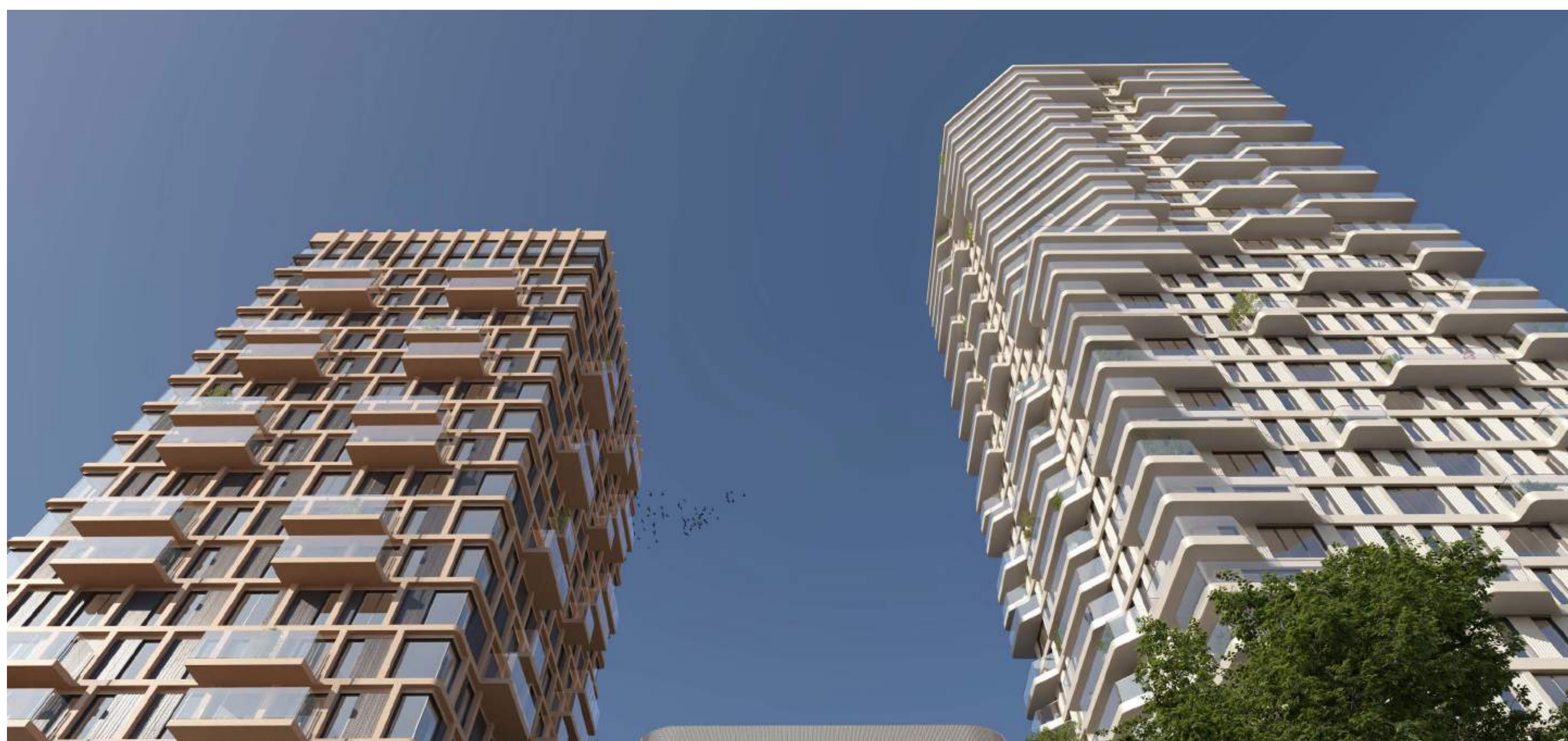
Satelifoto huidige situatie

Een plek met veel potentie

De projectlocatie heeft erg veel potentie maar wordt momenteel nog niet goed gebruikt. Het is geen verblijfsplek en de kwaliteiten van de erfgoedhaven worden onderbenut. De kwaliteit van de architectuur is matig en het historische havenziekenhuis komt niet tot zijn recht.



Architectuur



Architectuur



Proces



Concept Nota van Uitgangspunten

november 2019

Masterplanvisie

mei 2019

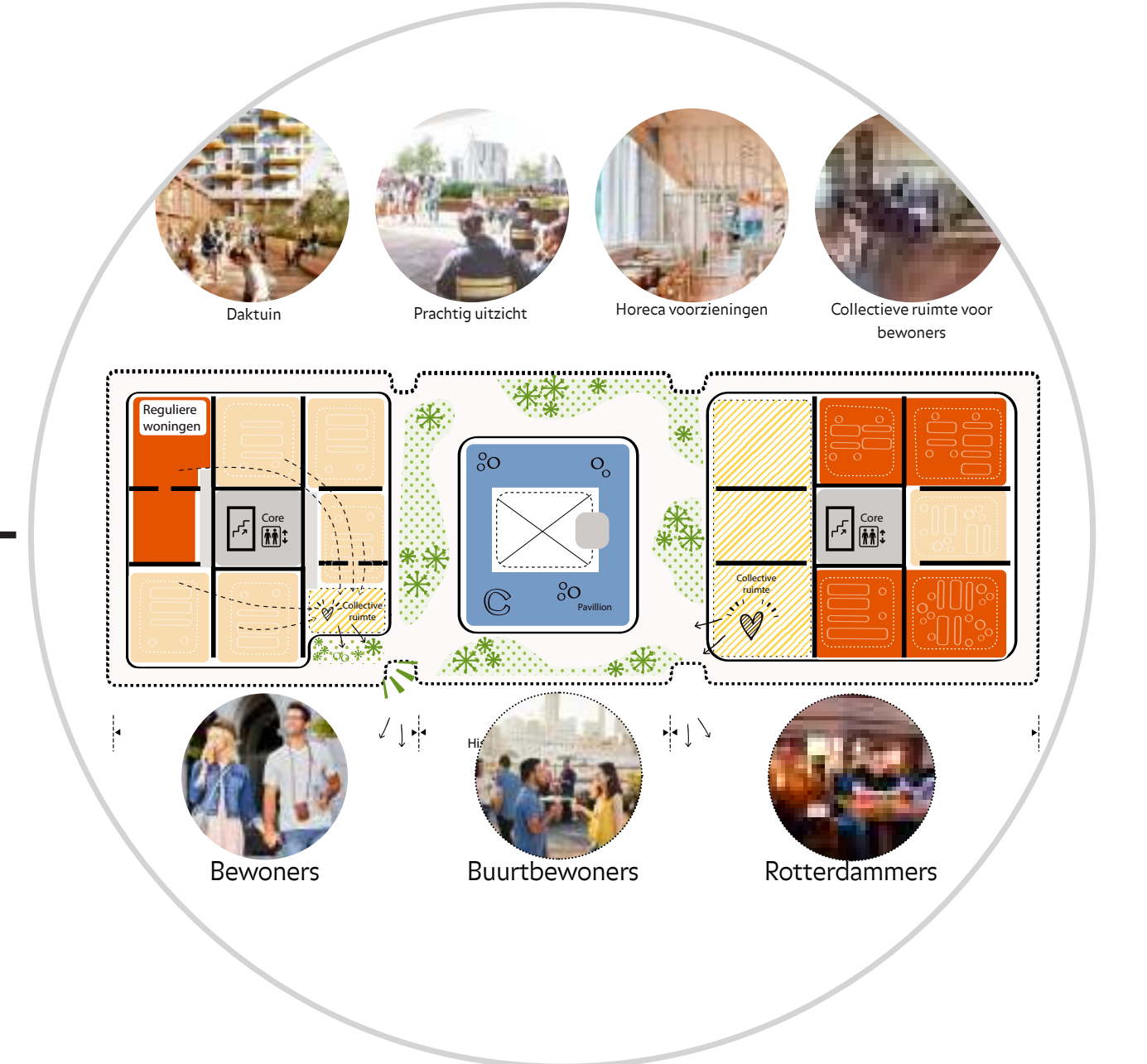


Voorontwerp

april 2021

Buurtparticipatie

december 2020



Positief advies Welstand

december 2021

Vaststelling Nota van Uitgangspunten

februari 2021



Afronding Definitief Ontwerp

maart 2022

Coördinatiebesluit vaststelling college

maart 2022

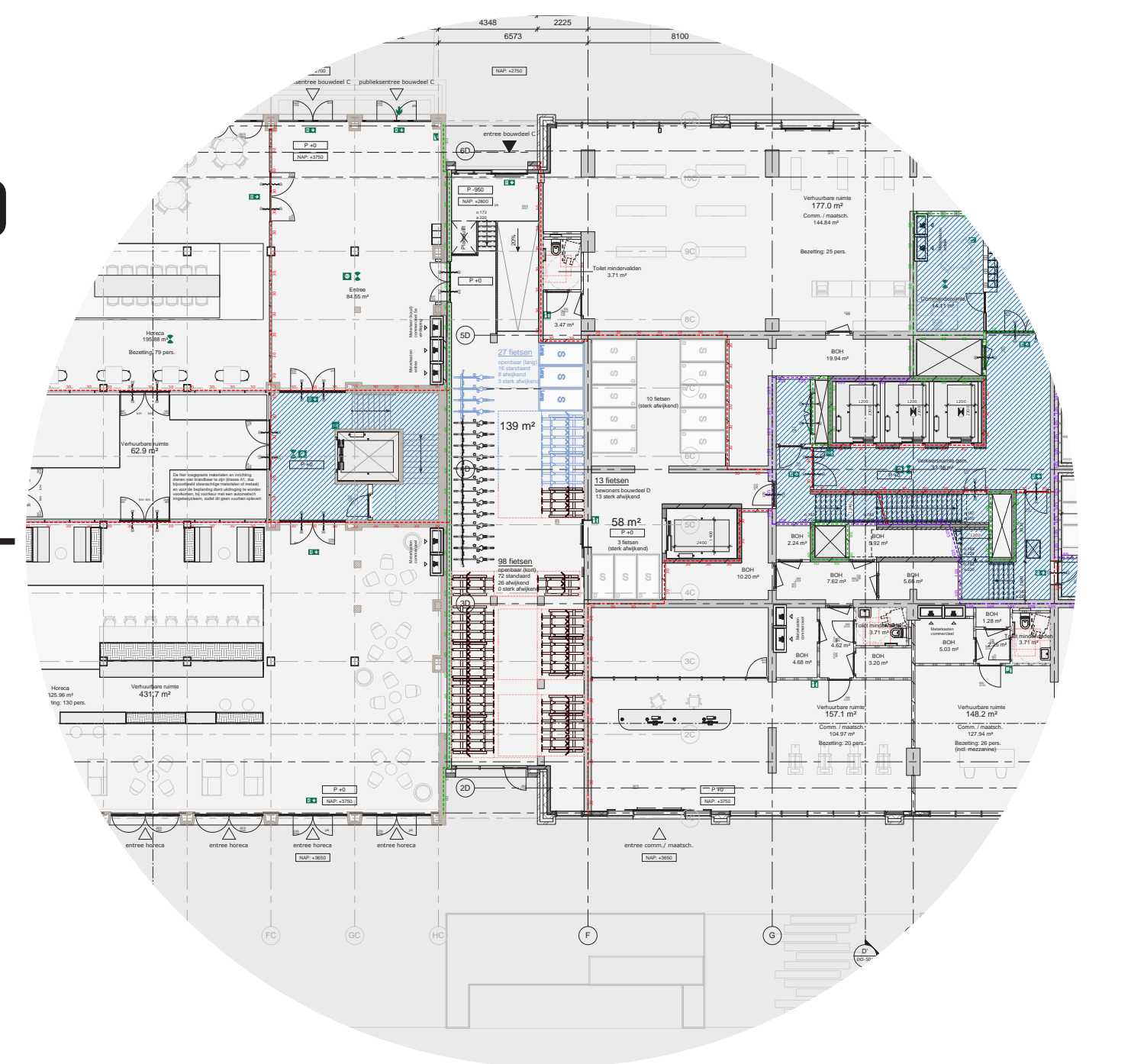


Akkoord Welstand

18 September 2023

Gecoördineerde indiening omgevingsvergunning en bestemmingsplan

November 2022

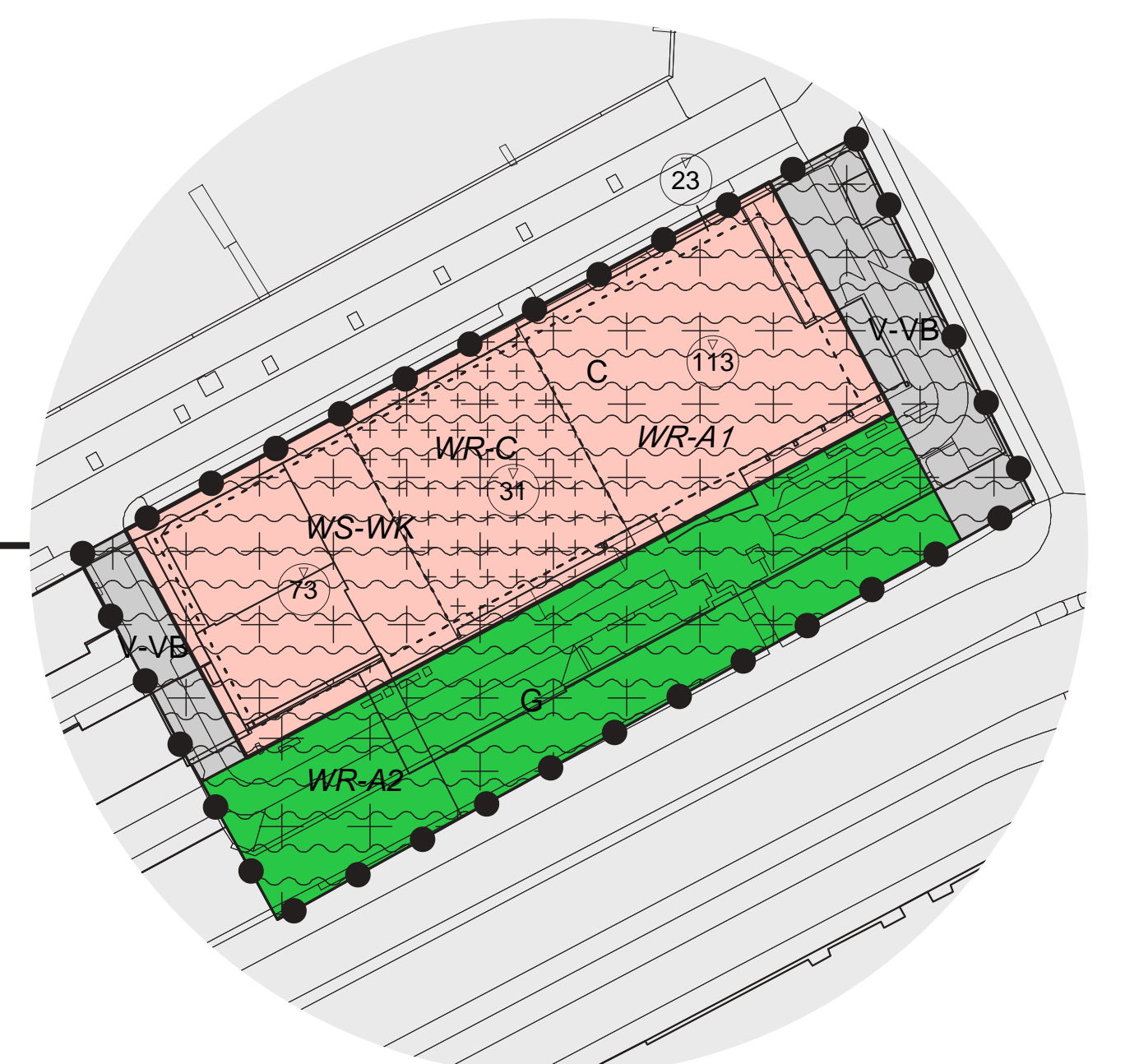


Ontwerp bestemmingsplan ter inzage

November 2023

Inloopavond ontwerpbestemmingsplan

December 2023



Start bouw

Najaar 2024

Vaststellingsfase

Voorjaar 2024

Oplevering

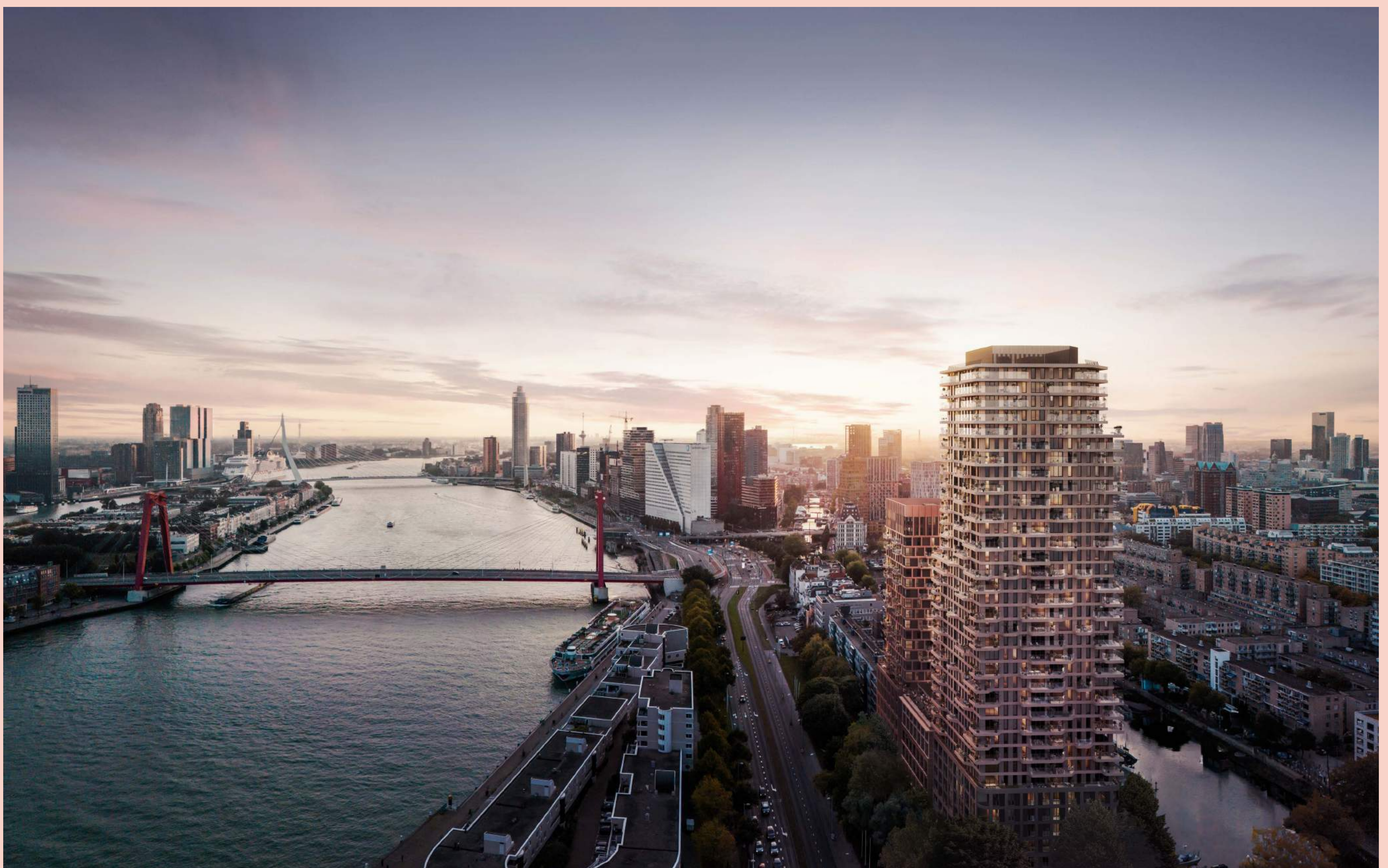
Najaar 2027

STUDIOS

LOFTS

RESIDENCES

HMH



HAVENHUYS

HAVENHUYS-ROTTERDAM.NL