



**Gemeente
Rotterdam**

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Van: Iris van Donselaar
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Uw kenmerk: 23bb006718 / 23bb006719
Ons kenmerk: M2310-1438 - 23bo009225
Bijlage(n): 2

Onderwerp: Toezeggingen burgerinitiatief
Lloydpark

Datum: 1 december 2023

Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Op 4 oktober jl. vroeg u, naar aanleiding van het burgerinitiatief Lloydpark, naar de volgende documenten:

1. Oorspronkelijke plannen voor Schiehaven Noord
2. Plan van aanpak participatieplan Schiehaven Noord

Beide documenten zijn als bijlage aan deze brief gevoegd. Hiermee stel ik u voor om toezegging 23bb006718 als afgedaan te beschouwen.

U ontvangt voor het kerstreces het (aanvullende) advies van het college over het burgerinitiatief Lloydpark alsmede over de financiële aspecten van het burgerinitiatief (toezegging 23bb006719).

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen

Bijlage(n):

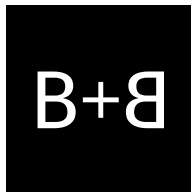
1. Oorspronkelijke plannen voor Schiehaven Noord
2. Plan van aanpak participatieplan Schiehaven Noord



Stedenbouwkundig masterplan Schiehaven Noord Rotterdam

Opdrachtgever: Gemeente Rotterdam
Definitieve versie - mei 2022





Shift architecture
urbanism



Het stedenbouwkundig ontwerp
Schiehaven Noord is een product van:

Bureau B+B Stedebouw en Landschapsarchitectuur
Kraanspoor 1
1033 SC Amsterdam
www.bplusb.nl
020 6239801

Shift architecture urbanism
Nieuwe Binnenweg 77B
3014 GE Rotterdam
www.shift-au.com
010 4140181

In samenwerking met:
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
De Rotterdam, Wilhelminakade 179
Postbus 6575 3002 AN Rotterdam
www.rotterdam.nl

Inhoudsopgave

	Inleiding	5	4.7	Korrel	52
1	Introductie	7	4.8	Plankaart	54
1.1	Aanleiding	8	4.9	Structuur van de openbare ruimte	56
1.2	Opgave	9	4.10	Programma	58
1.3	Ambities	10	4.11	Plint	59
			4.12	Doelgroepen	60
			4.13	Typologieën	62
2	Drie missies voor het plangebied	13			
2.1	Delfshaven aan de Maas	14	5	Sfeer en beeld van het plan	67
2.2	Vriendelijke, groene havenwijk	16	5.1	Beeldkwaliteit openbare ruimte	68
2.3	Levendige gemeenschappen van wonen, sport en werk	20	5.2	Verharding openbare ruimte	70
			5.3	Groenstructuur	72
			5.4	Beeldkwaliteit architectuur	76
3	Locatie	27	5.5	Deelgebied Kade	80
3.1	Historie	28	5.6	Deelgebied: Hoven	90
3.2	Huidige situatie	30	5.7	Deelgebied: Dijk	96
3.3	Ruimtelijke randvoorwaarden	32			
3.4	Kade-uitbreiding	34	6	Duurzaamheid	103
4	Structuur van het plan	37	7	Proces	109
4.1	Schaal van de stad	38			
4.2	Landschappelijke hoofdstructuur	40	8	Bijlagen	115
4.3	Mobiliteit	42	8.1	Bijlagen CHV, wind- en geluidsonderzoek, SMP	116
4.4	Stedenbouwkundige massa	46	8.2	Relevant beleid	117
4.5	Gebouwhoogte	48	8.3	Lijst toe te passen boomsoorten	118
4.6	Bouwfysica: wind & geluid	50	8.4	Doelsoorten ecologie	120



Inleiding

Het stedenbouwkundig plan voor Schiehaven Noord verzilvert de kans om Rotterdam als stad aan de rivier verder te ontwikkelen. Het plan toont hoe binnenstedelijke verdichting van havengebieden samen kan gaan met het toevoegen van kwalitatieve openbare ruimtes en voorzieningen die functioneren op het niveau van de stad, de wijk en de buurt. Het grootstedelijke en tegelijkertijd groene plan voorziet in een gevarieerde mix van 1000 extra woningen, een attractieve stadskade, een besloten binnentuin met woonhoven en een dijkbebouwing met adressen aan de dijk. Het aanwezige erfgoed - waaronder het Maaskantgebouw met kantoren en de Marshallloods met culturele en maatschappelijke functies - krijgt een prominente plaats in het plan en de plinten worden op strategische plekken ingevuld met voorzieningen.

Het stedenbouwkundig plan is opgezet als een gedifferentieerd ensemble met een sterk eigen karakter en silhouet. Het voegt een eenduidige en tegelijkertijd gevarieerde buitendijkse buurt toe aan Delfshaven. Een buurt die de hernieuwde relatie van de wijk en de stad met de rivier viert en die zowel beslotenheid en rust als verbinding en stedelijkheid biedt.

1 Introductie

1 Introductie

1.1 Aanleiding

De regio Rotterdam heeft zich tot doel gesteld om de komende 20 jaar (tot 2040) maar liefst 54.000 woningen te bouwen. Schiehaven Noord is een van de weinige plekken in Delfshaven waar, op de korte tot middellange termijn, substantieel kan worden bijgedragen aan de bouw van woningen.

De gemeente Rotterdam heeft Shift Architecture Urbanism en Bureau B+B Stedebouw en Landschapsarchitectuur de opdracht gegeven om gezamenlijk met de gemeente voor deze opgave een integraal en kwalitatief ontwerp te maken voor Schiehaven Noord.

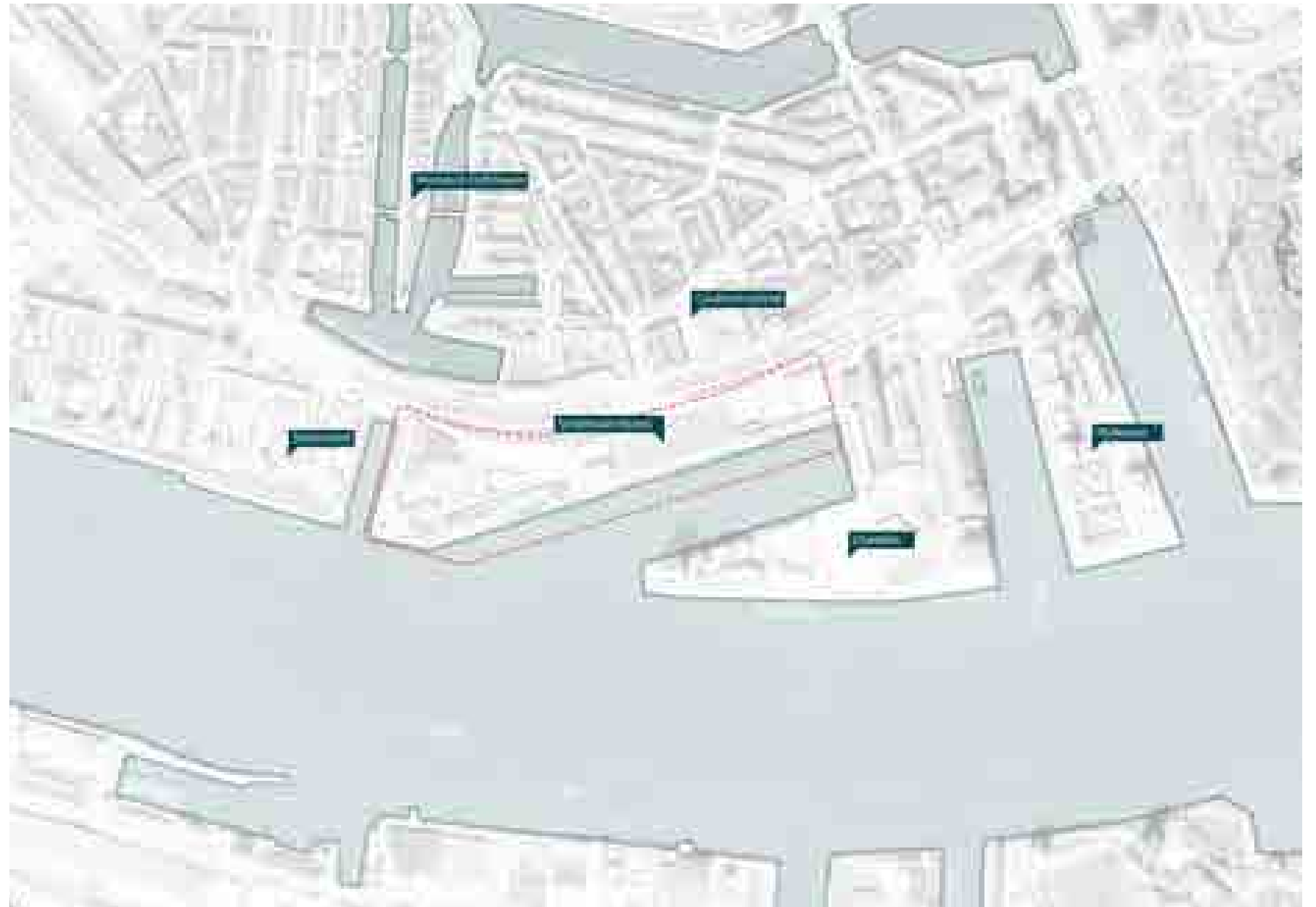
Context

Schiehaven Noord ligt in het Lloydkwartier dat onderdeel uitmaakt van de stadswijk Delfshaven. De locatie is centraal gelegen, nabij de binnenstad en met een unieke ligging aan een haven én de Maas. Het Lloydkwartier is een voormalig havengebied dat sinds de jaren '90 wordt getransformeerd tot een eigentijds woon- en werkgebied. Het karakter van de haven is nog voelbaar door de enorme schaal van het water, de havenbekkens en enkele monumentale pakhuizen en havenloodsen die refereren aan de rijke historie.

In het Lloydkwartier is gestart met de herontwikkeling van de Müllerpier, waarna de Lloydpier volgde. Mede dankzij de financiële crisis in 2008 heeft de voltooiing van beide pieren op zich laten wachten. Afgelopen jaren zijn de ontwikkelingen van de laatste kavels opgepakt en zo zullen beide pieren komende jaren qua bebouwing 'klaar' zijn.

Schiehaven Noord is het sluitstuk van de transitie van het Lloydkwartier van haven naar levendig woonmilieu. Het plot heeft de potentie om programmatisch en ruimtelijk de omliggende wijken te verbinden.

De ontwikkeling van Schiehaven Noord is vanwege een hoge mate van complexiteit en eerder genoemde financiële crisis niet eerder van de grond gekomen. Bovendien was tot 2018 een deel van het plot in gebruik als hoofdlocatie voor Croon Elektrotechniek. Het gebied wordt daarnaast o.a. gebruikt voor sport en evenementen zoals de tweejaarlijkse kermis. De huidige druk op de woningbouw zorgt voor urgentie om het plot te gaan ontwikkelen.



Plangebied

1.2 Opgave

Woningbouw

In het Akkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030, dat in januari 2019 is ondertekend door de provincie Zuid Holland en de gemeenten en woningcorporaties in de regio Rotterdam, is vastgelegd dat in deze periode ca. 54.000 woningen zullen worden gebouwd, waarvan de gemeente Rotterdam er ca. 30.000 voor haar rekening neemt.

- De locatie Schiehaven Noord kan een substantiële bijdrage aan de woningbouwopgave leveren.
- Uit verkennende studies (2017-2020) blijkt dat er op het plot tot aan de reservering voor de westelijke oeververbinding ca. 1.000 woningen gebouwd kunnen worden.

Goede groei

De groei van de stad gaat om meer dan woningen alleen. Het vraagt ook om voldoende maatschappelijke en culturele voorzieningen, sportvelden en groen. Al deze functies kennen een ruimtevraag in de stad. Slimmer omgaan met de beperkte ruimte die beschikbaar is binnen de stad is daarom heel belangrijk. Rotterdam kiest voor goede en slimme groei; meervoudig en intensief ruimtegebruik is noodzakelijk om ook in de toekomst een aantrekkelijke leefomgeving te kunnen bieden. Dit alles is vastgelegd in de Omgevingsvisie.

Schiehaven Noord zal op een aantal wijzen bijdragen aan deze goede groei, bijvoorbeeld door:

- Ontwikkeling vanuit de eigen identiteit en bestaande kwaliteiten van het gebied.
- Groene verblijfspot aan de rivier voor bewoners én omwonenden uit de omliggende buurten.
- Slimme functiemix en toegankelijke stad.
- Tijdelijke programmering van het westelijk deel dat het bestaande karakter versterkt.

Binnenstedelijke complexiteit

Naast de hiervoor benoemde ambities en mogelijkheden voor de locatie heeft de planvorming ook te maken met veel fysieke beperkingen. Er ligt een grote en zware bundel ondergrondse infrastructuur van oost naar west over het plot waarop niet gebouwd mag worden, er is sprake van bodemverontreiniging en het windklimaat evenals de aanwezige geluidsbronnen stellen eisen aan de ontwikkelrichting om een aantrekkelijk verblijfsgebied te



Omgevingsvisie - hoofdkeuzekaart

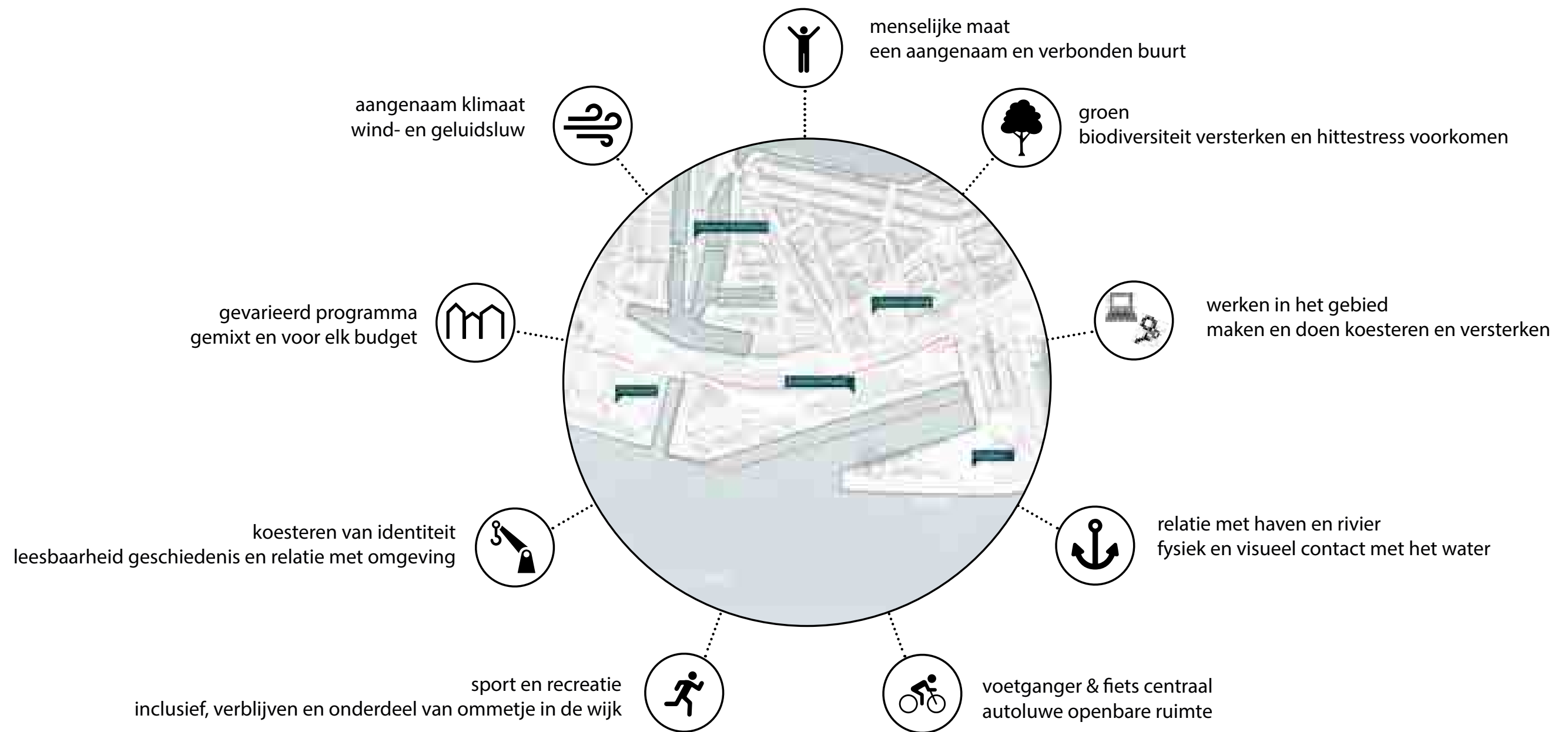
kunnen realiseren. Daarnaast valt het westelijk deel van de locatie in de invloedssfeer van de Molenbiotoop van de nabij gelegen molen de Distilleerketel.

Dit stedenbouwkundig plan geeft een integraal antwoord op de meervoudige opgave die op deze locatie voorligt. Een gedeeltelijke demping van de Schiehaven biedt ruimte om ondanks de fysieke belemmeringen een kwalitatief goed plan te ontwikkelen. Een groene en uitnodigende openbare ruimte die bijdraagt aan een aantrekkelijke leefomgeving voor (toekomstige) bewoners van het plangebied, maar nadrukkelijk óók voor bestaande bewoners van Delfshaven. De stedenbouwkundige opzet van de bebouwing draagt bij aan een aantrekkelijk verblijfsklimaat. Bestaande bebouwing draagt bij aan de oorspronkelijke identiteit. De mobiliteitsaanpak draagt bij aan een autoluw gebied. Dit

samen creëert de vriendelijke, betrokken en duurzame wijk die de gemeente voor ogen staat.

Plangebied

De ontwikkeling van Schiehaven Noord is onderverdeeld in fase 1 en fase 2. In verband met de ruimtereservering voor een nieuwe oeververbinding is in het westelijk deel van het plangebied op korte termijn geen definitieve ontwikkeling mogelijk. De besluitvorming van de oeververbinding zal naar verwachting niet voor 2028 plaatsvinden. Het westelijk deel biedt in de tussentijd ruimte aan creatieve bedrijvigheid en tijdelijke woningbouw en draagt bovenal bij aan het unieke karakter van Schiehaven Noord. Dit stedenbouwkundig plan is een uitwerking van fase 1 en biedt op hoofdlijnen een doorkijk naar fase 2.



1 Introductie

1.3 Ambities

<

Ambities voor

Schiehaven Noord

Schiehaven Noord is vanwege de omvang van het plot en de aard van de locatie een belangrijke ontwikkeling waar ambities van de stad, zoals o.a. vastgelegd in de Omgevingsvisie, verwezenlijkt kunnen worden. Nu de stad steeds verder 'af' is, zijn locaties die nog ontwikkeld kunnen worden steeds complexer. Uitdagingen voor de ontwikkeling van Schiehaven Noord, zoals de aanwezigheid van kabels & leidingen, de geluidsbelasting en stevige wind, zullen ook bij andere stedelijke ontwikkelingen spelen. In Schiehaven Noord willen we een vriendelijke, bijzondere en duurzame wijk maken, die een voorbeeld zal zijn voor gebiedsontwikkeling in de komende jaren. Vanuit 9 thema's benoemen we de belangrijkste ambities voor deze ontwikkeling.

Menselijke maat - een aangenaam en verbonden buurt
Schiehaven Noord is een echte Rotterdamse locatie: aan de Maas met de wind vol in je gezicht. Om te zorgen dat deze eigenschappen een kwaliteit blijven, bepleiten we de menselijke maat. Geen hoge torens met windhinder, maar een plan waar een hoge dichtheid wordt bereikt door een zorgvuldige compositie van de bouwmassa i.r.t. de openbare ruimte. De gebouwen zijn zo opgezet in maat en schaal dat er onderling contact is en het gevoel van de buurt wordt versterkt. Naast de menselijke maat is het belangrijk dat de wijk sterk verbonden is met de omliggende wijken Schiemond, Coolhaveneiland en het Lloydkwartier. Fysiek verbonden door de inrichting van een toegankelijke openbare ruimte en programmatisch verbonden door een mix in programma (segmenten, woningtypologieën, functies in de plinten).

Groen - aandacht voor biodiversiteit en hittestress
Waar de Müllerpier is ontworpen op een aaneengesloten maaiveld van klinkerbestrating, is het uitgangspunt voor Schiehaven Noord om dit om te draaien: een groen tapijt als basis voor het plan. De lange landschappelijke lijnen (de Westzeedijk en de kade) worden met het plan versterkt en krijgen een parkachtig karakter. Door deze focus op groen bieden we ruimte aan biodiversiteit en maken we een klimaatadaptief plan dat inspeelt op het voorkomen van hittestress en wateroverlast.

Werken in het gebied - maken en doen

In Schiehaven Noord zijn verschillende bedrijven aanwezig. Zij leveren een belangrijke bijdrage aan het karakter en de levendigheid van het gebied. Ontwikkelaar Era Contour is eigenaar en gebruiker van de Kroon en de Warehouse. De Kroon en de Marshallloodsen bieden ruimte aan creatieve, vaak lokale ondernemers. VORM is eigenaar en gebruiker van het Poortgebouw. Het ondernemerschap en de diversiteit worden gekoesterd als onderdeel van het karakter van de plek.

Relatie met haven en rivier - contact met het water
Schiehaven Noord ligt zowel aan de Schiehaven als direct aan de Maas. Uitgangspunt is dat beide karakters tot uiting komen en worden versterkt in het ontwerp. Daarnaast is het wenselijk om het water te verbinden met de openbare ruimte, bijv. door het toegankelijk te maken met trappen.

Voetganger en fiets centraal - autoluwe openbare ruimte
In het streven naar een vriendelijk en groen plan stellen we de voetganger en fietser centraal. Het uitgangspunt is dat auto's aan de oost- en westzijde van het plangebied parkeren, waardoor een autoluwe openbare ruimte ontstaat die veilig is en veel verblijfskwaliteit heeft. Deze opzet stimuleert bewegen en draagt bij aan een gezondere leefomgeving.

Sport & recreatie - inclusief, verblijven, ommetje in de wijk
Sport is al onderdeel van de huidige programmering van Schiehaven Noord. De sportvelden worden intensief gebruikt en verbinden de bewoners van de omliggende wijken. Het huidige programma komt terug in het plan en versterkt waar mogelijk de openbare ruimte. Het ontwerp stimuleert jong en oud om te bewegen en te recreëren in de openbare ruimte, waarbij ontmoeting en interactie bevorderd wordt.

Identiteit koesteren - geschiedenis & relatie omgeving
Het gebied heeft een rijke historie die gekoesterd wordt en waarop verder gebouwd kan worden. Het ontwerp integreert de gebiedseigen kenmerken zoals de lange lijnen (Westzeedijk, haven en plot), de oorspronkelijke havengerelateerde bebouwing (de kraan, de loodsen en het poortgebouw) en de Kroon, waardoor het plan op een logische manier een nieuw hoofdstuk inluidt voor het

gebied. In de openbare ruimte zijn oude havenelementen zichtbaar en komt de oorspronkelijke kade terug als leesbaar element op het maaiveld. We zetten in op goede verbindingen naar de rest van Delfshaven en de stad zodat het gebied voor iedereen toegankelijk wordt.

Gevarieerd - gemixt programma

Het programma voor Schiehaven Noord bestaat uit 20% sociaal, 30% middenduur, 30% hoger en 20% topsegment. Dit past bij de ambitie om een divers en gevarieerd plan te maken waar verschillende doelgroepen, zoals starters, gezinnen en ouderen, zich thuis voelen. Daarom wordt ook gestreefd naar flexibiliteit en variëteit in woningtypologieën. Uitgangspunt is daarnaast een gevarieerde plint waarbij ruimte is voor wonen, werken, collectieve ruimten, maatschappelijk programma en lokale ondernemers.

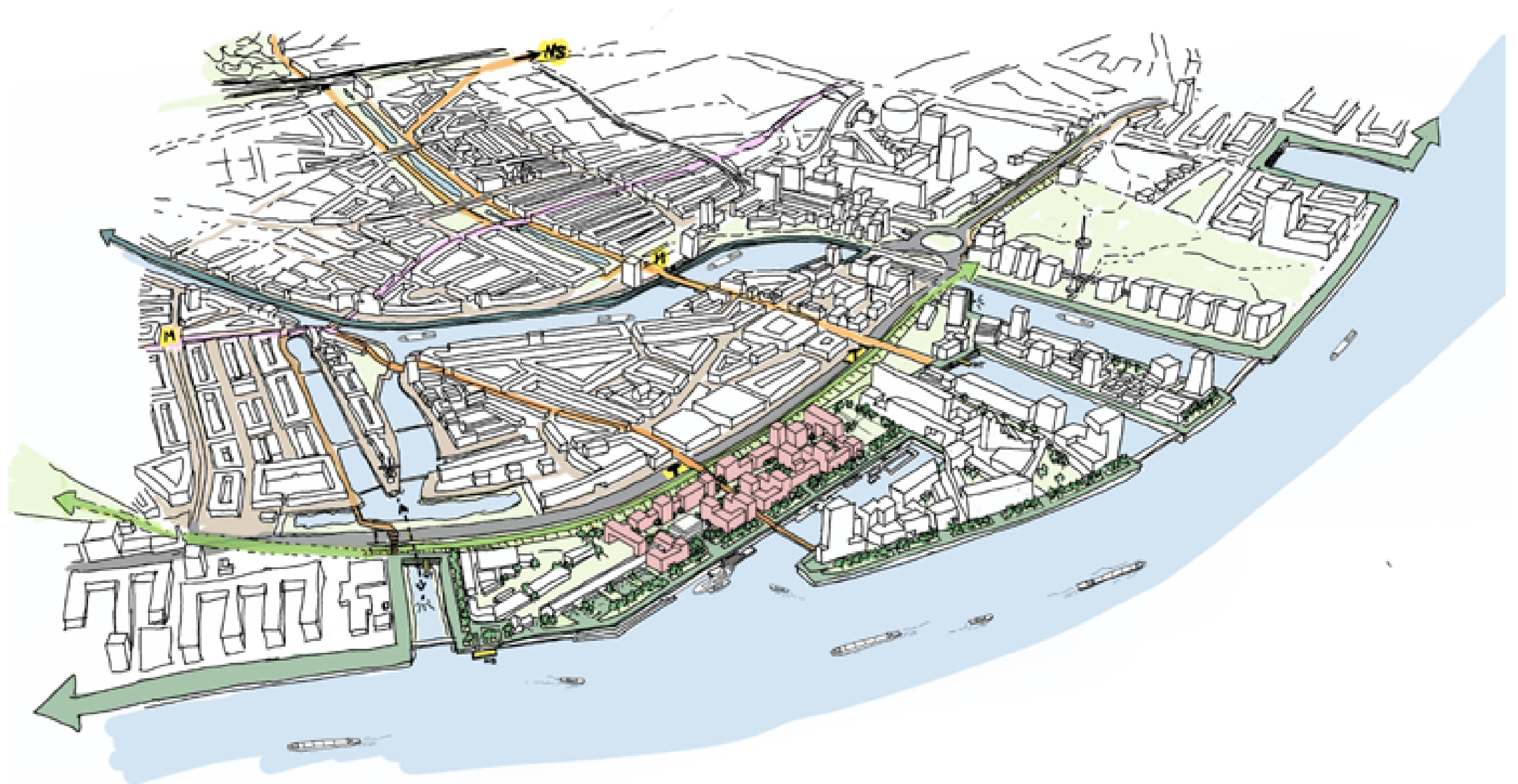
Aangenaam klimaat - wind- en geluidsluw

De locatie is zowel wind- als geluidsbelast. Voor een fijn leefklimaat is het belangrijk dat er aantrekkelijke, geluidsluwe zijden zijn voor de wind- en geluidsbelaste bouwblokken. Door middel van wind- en geluidsonderzoek wordt gezocht naar een optimale stedenbouwkundige opzet om de leefkwaliteit zo aantrekkelijk mogelijk te maken.

Bovenstaande uitgangspunten hebben een directe koppeling met belangrijke beleidsstukken van de gemeente Rotterdam:

- Omgevingsvisie: <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/omgevingsvisie-waarom/>
- Vuistregels Stadswijken: <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/vuistregels-bouwen/>
- Kwaliteitsbeleid Wonen: <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/kwaliteitsbeleid-wonen/>
- Programma Rivieroevers: <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/programma-rivieroevers/>
- Duurzaamheidskompas: <https://duurzaam010.nl/app/uploads/2020/12/GRO-duurzaamheidskompas-okt2020-toegankelijk-spreads.pdf>
- Rotterdamse mobiliteitsaanpak: <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/mobiliteitsaanpak/>
- De Rotterdamse Stijl: <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/rotterdamse-stijl/>
- Langer Thuis Akkoord: <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/ouder-woorden/Langer-Thuis-akkoord.pdf>

2 Drie missies voor het plangebied



2 Drie missies voor het plangebied

2.1 Delfshaven aan de Maas

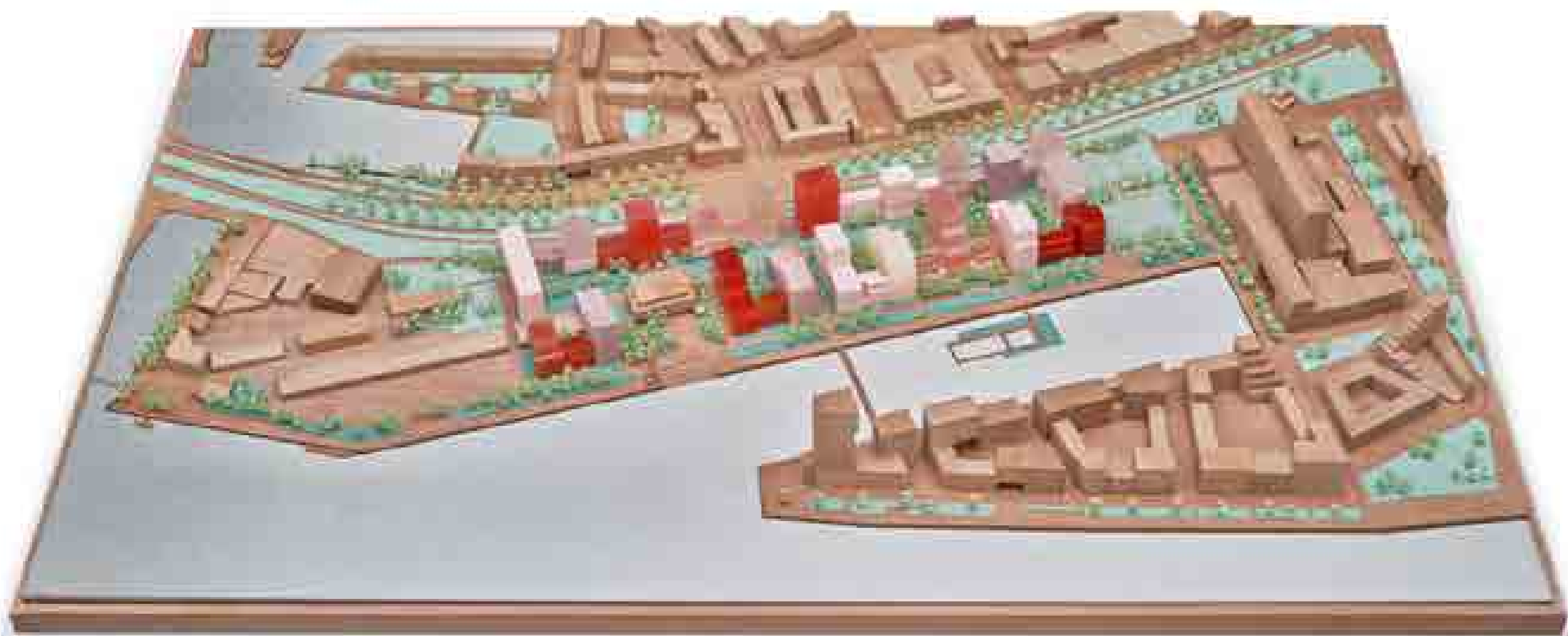
<
Schiehaven Noord:
directe connectie
voor Delfshaven met
de Maas

>
Sfeerbeelden

Delfshaven is een compact stadsdeel met een hoge dichtheid en een diverse bevolkingsopbouw. De bestaande woningvoorraad bestaat uit veel appartementen zonder (substantiële) buitenruimte en de openbare ruimte heeft over het algemeen een verharde uitstraling: juist daar waar het het hardste nodig is, is het minste groen aanwezig. Er zijn voor Delfshaven kansen voor licht, lucht en ruimte, juist door haar ligging aan zowel de Maas als de Schie. In de afgelopen jaren heeft de Schie zich stapsgewijs getransformeerd naar een plek waar ruimte is voor fietsen, wandelen en ontspanning. Het Coolhavenpark is hier een mooi voorbeeld van. De ontwikkeling van Schiehaven Noord biedt Delfshaven een nieuwe kans om haar ligging aan het water te verzilveren.

Verdichting en vergroening gaan hierbij hand in hand. Voor bewoners van Delfshaven bieden nieuwe woningen kansen voor een stap in de wooncarrière. De ontwikkeling draagt daarnaast bij aan de gewenste vergroening en aantrekkelijke openbare ruimte voor het compacte Delfshaven. De Schiehaven is uniek binnen het scala van Rotterdamse (post-)industriële havens. Zo ligt de Schiehaven over de lengte aan de voet van de Westzeedijk en ligt het bekken niet haaks maar haast parallel aan de Nieuwe Maas. Hierdoor ontstaat een eigenheid in de relatie met de rivier en de dijk, die duidelijk anders is dan die van bijvoorbeeld de St. Jobshaven. Het plangebied Schiehaven Noord ligt zowel aan de Schiehaven als aan de Maas, hierdoor worden spectaculaire vergezichten over de Nieuwe Maas gecombineerd met de meer besloten intimiteit van een havenbekken. Naast stedelijke reuring is er behoefte aan plekken waar ontspannen kan worden om de stad tot een prettige plek om in te wonen te maken. Groene en aantrekkelijke buitenruimte spelen hierin een belangrijke rol: om te spelen, te bewegen, om met elkaar in contact te komen en om rust te vinden. Waar de Müllerpier is ontworpen op een aaneengesloten maaiveld van klinkerbestrating, is het uitgangspunt voor Schiehaven Noord om dit om te draaien: een groen tapijt als basis voor het plan. Door deze focus op groen maken we een klimaat adaptiefplan dat inspeelt op hittestress, wateroverlast en biodiversiteit. De lange landschappelijke lijnen worden met het plan versterkt en krijgen een parkachtige invulling die voor iedereen wat te bieden heeft en optimaal toegankelijk is.





2 Drie missies voor het plangebied

2.2 Vriendelijke, groene havenwijk

<

Maquettefoto
Schiehaven Noord

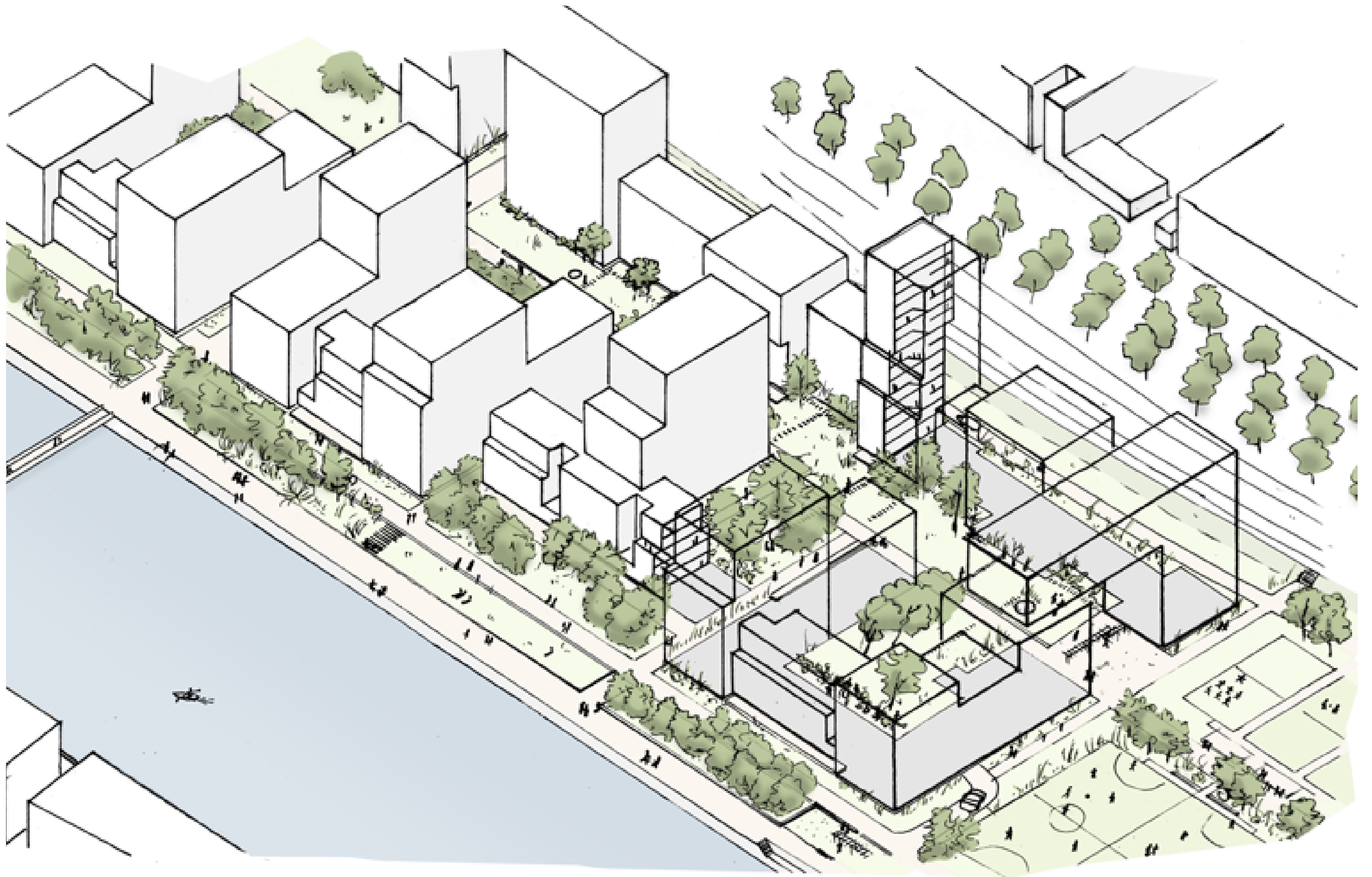
>

Sfeerbeelden van een
vriendelijke groene
havenwijk

De groei en opbouw van Rotterdam West zijn goed leesbaar in het weefsel van de stad. De oudste bebouwing dateert uit de periode dat Rotterdam West nog een polderlandschap was waar Delfshaven tussen lag als satellithaven van Delft. De panden in Historisch Delfshaven hebben een kleine korrel en zijn individueel vormgegeven. Met de groei van Rotterdam als havenstad kwamen de stadswijken als uitbreiding buiten de historische stadsdriehoek. De bebouwing rond de vorige eeuwwisseling is hoofdzakelijk opgetrokken uit gesloten bouwblokken. De buitendijkse gebieden die ontwikkeld zijn nadat de havens verder westelijk trokken, zijn verschillend opgebouwd; Schiemond heeft een kam-structuur, de Müllerpier bestaat uit losse solitair en de Lloydpier heeft een mix van solitair en gesloten bouwblokken. Delfshaven is dus rijk in verscheidenheid. Een gemene deler is dat alle buurten behoorlijk versteend zijn. De vriendelijke uitstraling die Delfshaven kenmerkt zit dan ook met name in de kwaliteit van alle bouwtypologieën. De ontwikkeling van Schiehaven Noord zet in op het beantwoorden van de breed gedeelde behoefte naar extra groen als kwaliteit voor de openbare ruimte en als buffer tegen de stevige zuidwestenwind.

In Schiehaven Noord bouwen we voort op de bestaande kwaliteiten van het plot, zoals de ligging aan de haven en de Maas, het verleden wat nog leesbaar is in de huidige bebouwing en elementen in de openbare ruimte en de aantakking op de Groene Connectie via de Westzeedijk. De nieuwe bebouwing en openbare ruimte bieden de kans om een levendige en groene havenwijk te realiseren. Schiehaven Noord wordt een mix tussen solitair (bestaande bebouwing) en ensembles (nieuwbouw). De bebouwing van Schiehaven Noord wordt geen kopie van de bestaande omgeving maar wordt een eigentijdse mix van wonen en werken in de plint, zorgvuldig ontworpen overgangen tussen privé en openbaar en veel groen. De bebouwing behoudt de menselijke maat. De architectuur heeft een zekere rationaliteit die aansluit op de bestaande havenarchitectuur. In kleur en materiaal wordt aansluiting gezocht op de omgeving door gebruik van baksteen, aardse en lichte kleuren en rationeel opgezette gevelopeningen. De bouwhoogte wisselt af tussen hoog en laag, de bouwmassa varieert in maat en schaal. De bouwblokken maken met



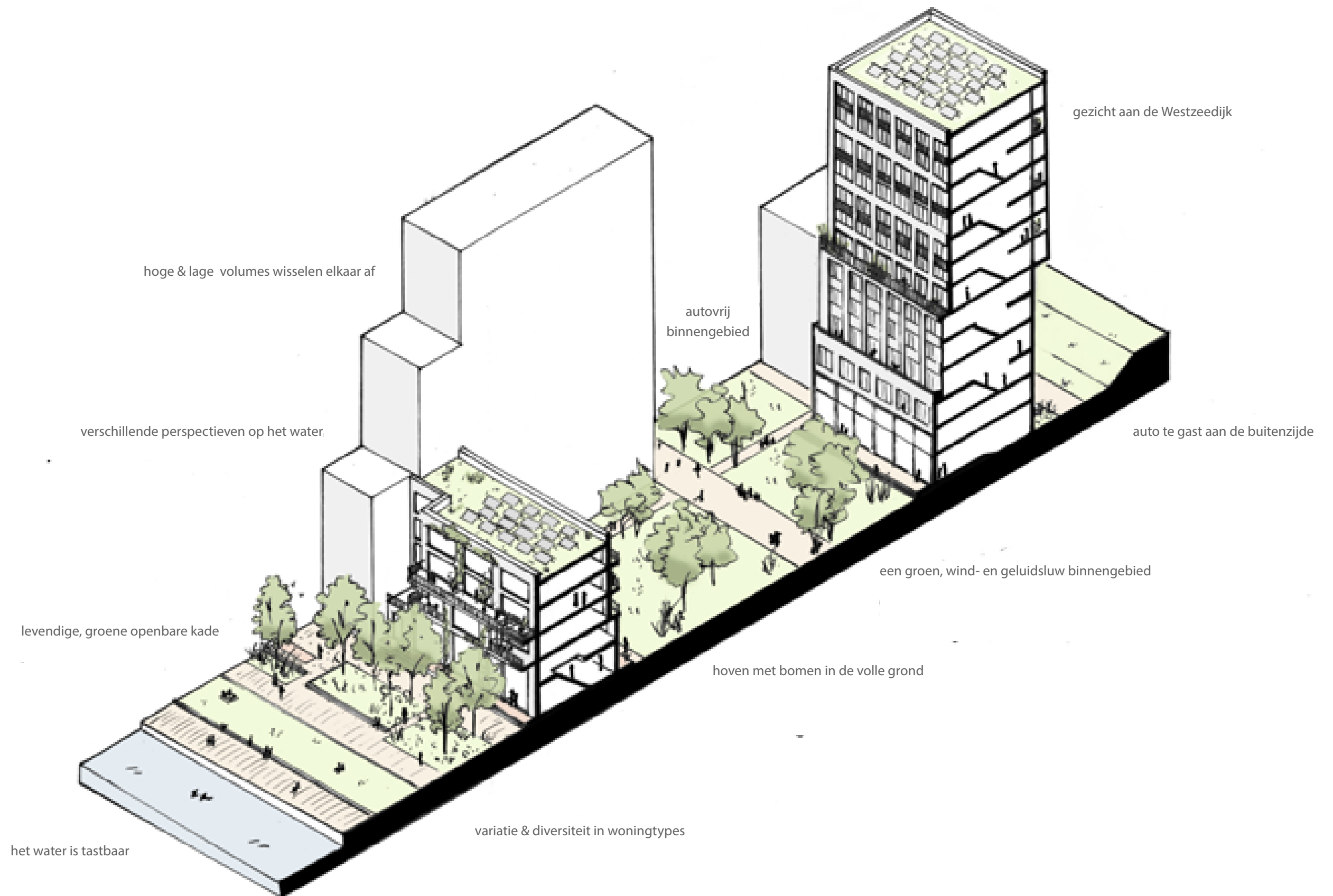


<
De bebouwing en
de openbare ruimte
versterken elkaar

>
Sfeerbeelden van een
vriendelijke groene
havenwijk

elkaar een wind- en geluidsluwe binnenwereld mogelijk, waar de volle grond ruimte biedt voor robuust groen. De rust in de binnenwereld wordt versterkt door het autoluwe karakter. Auto's worden aan de oost- en westzijde van het plot opgevangen in parkeergarages. Het binnengebied is het domein van de voetganger en de fietser. De openbare ruimte is aantrekkelijk voor alle leeftijden, van kind tot senior. De inbedding van Schiehaven Noord in Delfshaven vraagt niet alleen om het maken van fysieke verbindingen en toegankelijkheid, maar juist ook om programmatisch verbondenheid. De levendigheid wordt versterkt door een gevarieerd programma: het bestaande programma in de Kroon, de Marshallloodsen, Vorm, en de sportvelden wordt gekoesterd. Het nieuwe programma biedt, naast wonen, ruimte in de plint voor werken, ondernemerschap en collectieve ruimtes.





2.3 Levendige gemeenschappen van wonen, werken en sporten

<
Ruimtelijke
doorsnede van kade
tot dijk

>
Sfeerbeelden van
een levendige
gemeenschappen

Wonen

Delfshaven heeft een bevolkingsopbouw die vergelijkbaar is met die van Rotterdam. Ook de huishoudensamenstelling komt in grote lijnen overeen. Meest opvallende verschillen zijn dat er in Delfshaven relatief minder 65+-ers woonachtig zijn en relatief meer mensen met een migratieachtergrond. Schiehaven Noord haakt aan op deze sociale structuur door een gebalanceerd plan dat ruimte biedt voor verschillende achtergronden, leeftijden en budgetten. Hier maken we een plek waar het fijn is om op te groeien, maar waar je ook langer thuis kan blijven wonen als je ouder wordt. Dat vraagt wat op verschillende schaalniveaus van de opzet van het plan: De gebouwen worden zo gepositioneerd dat prettige, windluwe binnengebieden ontstaan waar ruimte is voor verblijven en ontmoeten. Gemeenschappelijke ruimtes van gebouwen, zoals entrees, portieken en collectieve ruimtes, worden zo vormgegeven dat zij actief onderdeel worden van het dagelijkse leven en de sociale interactie tussen bewoners. Op deze manier ontstaan levendige gemeenschappen die samen redzaam zijn. Mensen geven elkaar de ruimte, maar zorgen ook voor elkaar als het nodig mocht zijn. Overgangen van privé naar openbaar zijn uitnodigend en onderdeel van de architectuur. De buitenruimte is als geheel autoluw en voor iedereen toegankelijk. Gebouwen zijn open, o.a. door de aanwezigheid van veel glas en de plattegronden van de woningen zitten slim in elkaar zodat er altijd 'ogen op straat' zijn. Dat geeft een veilig gevoel, zodat Schiehaven Noord voor iedereen als 'thuis' voelt.





<
Koesteren van
het bestaande
programma

>
Sfeerbeelden van een
levendige woon-
werkstad

Werken

Hoewel de havenactiviteiten in Schiehaven Noord zijn verdwenen, is het 'werken' in het gebied gebleven, zij het in een ander jasje. Het poortgebouw van Maaskant is nu het hoofdkantoor van Vorm. De voormalige elektrotechnische fabriek van Croon Elektrotechniek is getransformeerd naar "de Kroon", een bedrijfsverzamelgebouw voor creatieve makers, denkers en doeners. De Marshallloodsen zijn onlangs geprogrammeerd met een freestyleschool, een duurzaam-sociale broedplaats en de theater havo/vwo. Deze bedrijvigheid wordt gekoesterd; het programma zorgt voor eigenheid, levendigheid en vormt de basis voor een gemengd woon-werkmilieu.

Het dagelijks leven wordt voor veel meer mensen steeds meer hybride, de harde scheiding tussen wonen en werken verdwijnt. De nieuwbouw speelt hier op in door variatie en afwisseling in gebruik mogelijk te maken, zodat wonen en werken op een aangename wijze gecombineerd kunnen worden en mee kan veranderen met de behoeftes van bewoners en gebruikers. Zo komt er straks ook in de nieuwbouw ruimte voor ondernemerschap en bedrijvigheid, wat de levendigheid van het gebied ten goede komt. Plinten krijgen een gemengde bestemming waarmee we flexibiliteit borgen en verschillend gebruik mogelijk maken. Naast het nieuwe gezondheidscentrum voor de wijk tegenover de sportvelden, zal er zo door het hele gebied heen ruimte zijn voor kleinschalig ondernemerschap.





<
Het ontwerp nodigt
uit tot bewegen en
sporten

>
illustratie een
rijk scala aan
sportvoorzieningen

Sport en voorzieningen

Sporten en bewegen is zeer populair in Rotterdam. Het aantal (jonge) leden van sportverenigingen neemt nog steeds toe, maar vooral ook het informele sportgebruik in de stad groeit. Corona heeft een extra boost gegeven aan deze groei. Rotterdam wil bijdragen aan een gezond leven voor haar inwoners door het stimuleren van gezond gedrag. Dit vraagt om een fysieke leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en sporten. Precies zo'n plek is voor handen in het huidige Schiehaven Noord: het Lloyd Multiplein. De verschillende voetbal- en basketbalvelden worden intensief gebruikt door sporters uit Delfshaven en daarbuiten. Daarnaast wordt de openbare ruimte benut door wandelaars, hardlopers, bootcampgroepjes en andere 'urban' sporters.

Het sportprogramma draagt bij aan de identiteit van de plek en maakt dan ook integraal onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Schiehaven Noord. De openbare sportvelden worden heringericht en blijven hun wijkoverstijgende functie vervullen. De sportvelden zullen ook in de toekomst belangrijk blijven voor de jeugd in Delfshaven. Een andere doelgroep waar specifiek aandacht naar toe gaat zijn ouderen. De openbare ruimte wordt zo ontworpen dat er ook voor hen beweeg- en sportaanleidingen zijn om langer fit te blijven.

Op wijkniveau is er behoefte aan een gezondheidscentrum. Sport en gezondheid beïnvloeden elkaar letterlijk op een positieve manier. De nabijheid van een gezondheidscentrum bij een sportvoorziening versterkt bovendien het publieke karakter van de plek. Beide voorzieningen worden daarom zo gepositioneerd dat ze goed bereikbaar, toegankelijk en zichtbaar zijn, juist ook voor de omliggende wijken.



3 Locatie

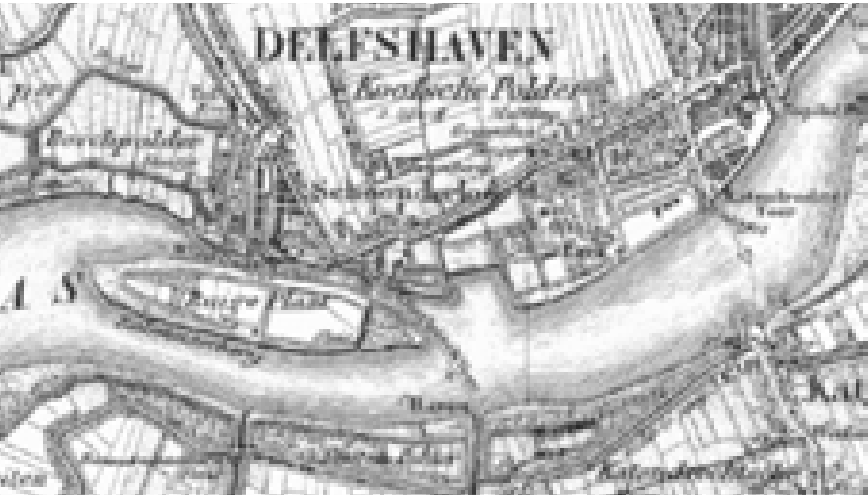


3 Locatie

3.1 Historie

De geschiedenis van het plangebied is uitgebreid beschreven in de Cultuur Historische Verkenning (CHV) die van dit gebied is gemaakt (zie bijlage 8.1). In deze paragraaf wordt beknopt ingegaan op de historie en aanbevelingen uit de CHV.

Schiehaven en Schiemond ontleen hun naam aan de Delfshavense Schie; het scheepvaartkanaal dat in 1389 werd aangelegd zodat de stad Delft een eigen haven aan de Nieuwe Maas kreeg. In de 19e eeuw raakte Delfshaven in verval. De opheffing van de VOC in 1798 had de economie een zware slag toegebracht en door de Ruigeplaat, een zandplaat in de Maas, was de monding van de Delfshavense Schie geblokkeerd. Delfshaven werd gemeden en de haven van Rotterdam profiteerde daarvan. Pas in 1874 werd een nieuwe verbinding gegraven: Schiemond. Rotterdam was inmiddels de grootste haven van Nederland. Met de komst van stoomschepen, treinen en machines veranderde de haven in rap tempo. Eind 19e eeuw werd de sprong naar Zuid gemaakt met ruimere havenbekkens. Deze haventypen boden betere faciliteiten voor zeeschepen en de overslag van bulkgoederen dan de traditionele insteekhavens. Gevolg was echter dat er te weinig stukgoedhavens waren, die veel kadelengte en weinig wateroppervlak nodig hadden. Dit werd gecompenseerd op de noordoever in het Coolpolderplan. De Schiehaven werd als eerste gegraven (1903), daarna volgde St. Job en de Parkhaven. Deze twee zijn traditioneel als insteekhaven gegraven, de Schiehaven werd zo uitgegraven dat de wind de haven ijsvrij hield en dat grote schepen makkelijk in en uit konden varen. Op het handelsterrein ten noorden van de Schiehaven werd een spoorwegemplacement aangelegd. Na W.O.2 kreeg het herstel van de haven de hoogste prioriteit, nog vóór de wederopbouw van de stad. Kades werden gemoderniseerd en loodsenvervangen. Het herstel en de groei van de haven verliepen zo voorspoedig dat al snel werd uitgebreid ten westen van de stad. In de jaren '80 verdween de stukgoedoverslag uit de Schiehaven. In het poortgebouw werd kantoorruimte gecreëerd, een groot deel van het handelsterrein werd ingericht als evenemententerrein en er zijn sportvelden aangelegd. In 2018 verhuisde Croon Elektrotechniek, die gevestigd was in de fabriek aan de Schiemond, naar Rotterdam Alexander. In afwachting van verdere ontwikkeling van het gebied zijn in het fabriekscomplex tijdelijk bedrijven, werkplaatsen en horeca gevestigd.



ca. 1850 - Delfshaven als annex van Delft, geblokkeerd door de Ruige Plaat



1910 - Stad en haven breiden uit. Schiehaven, St Job en Parkhaven worden gerealiseerd



1960 - de havens zijn volop in gebruik



2017 - transformatie voormalige havengebieden naar wonen

Specifieke aanbevelingen uit de CHV:

De CHV bestaat uit een toelichting op de geschiedenis gevolgd door een ruimtelijke analyse en waardering. Tot slot volgen concrete aanbevelingen zoals:

- Respecteer de kenmerkende lengterichting van het gebied die bepaald wordt door de evenwijdig lopende structuurelementen zoals de kaden en de Westzeedijk.
- Versterk de ruimtelijke relatie tussen Schiemond en de historische havens van Delfshaven.
- Respecteer de kenmerkende ligging van de Schiehaven onder een schuine hoek van de normaallijn van de Nieuwe Maas.
- Respecteer de huidige afmetingen van de Schiehaven, waardoor duidelijk zichtbaar blijft dat deze haven voor zeegaande schepen was bestemd.*

- Houd de zichtlijnen van de pierhoofden en havenkoppen vrij.
 - Behoud het karakteristieke van de locatie en de gebiedseigen elementen zoals basaltkaden met granieten deksloof, houten remmingwerken, meerpalen, dukdalven, steiger en veerstoept.
 - Streef naar een meer eenduidige bestrating en probeer aansluiting te zoeken bij de oorspronkelijke bestratingsmaterialen (klinkers, kasseien).
 - Probeer het evenwicht tussen de verschillende functies weer te herstellen: bedrijvigheid, wonen én horeca.
- * deze aanbeveling wordt als enige niet gevolgd. De rechthoekige contour van het bekken blijft wel gewaarborgd door de kade-uitbreiding over de gehele lengte aan te brengen.

<
Schiehaven in de
jaren '20 van de
vorige eeuw

>
Historische
ontwikkeling
Schiehaven en
omgeving



3 Locatie

3.2 Huidige situatie



De stenige kade langs de Schiehaven



Het Lloyd Multiplein onder aan de dijk

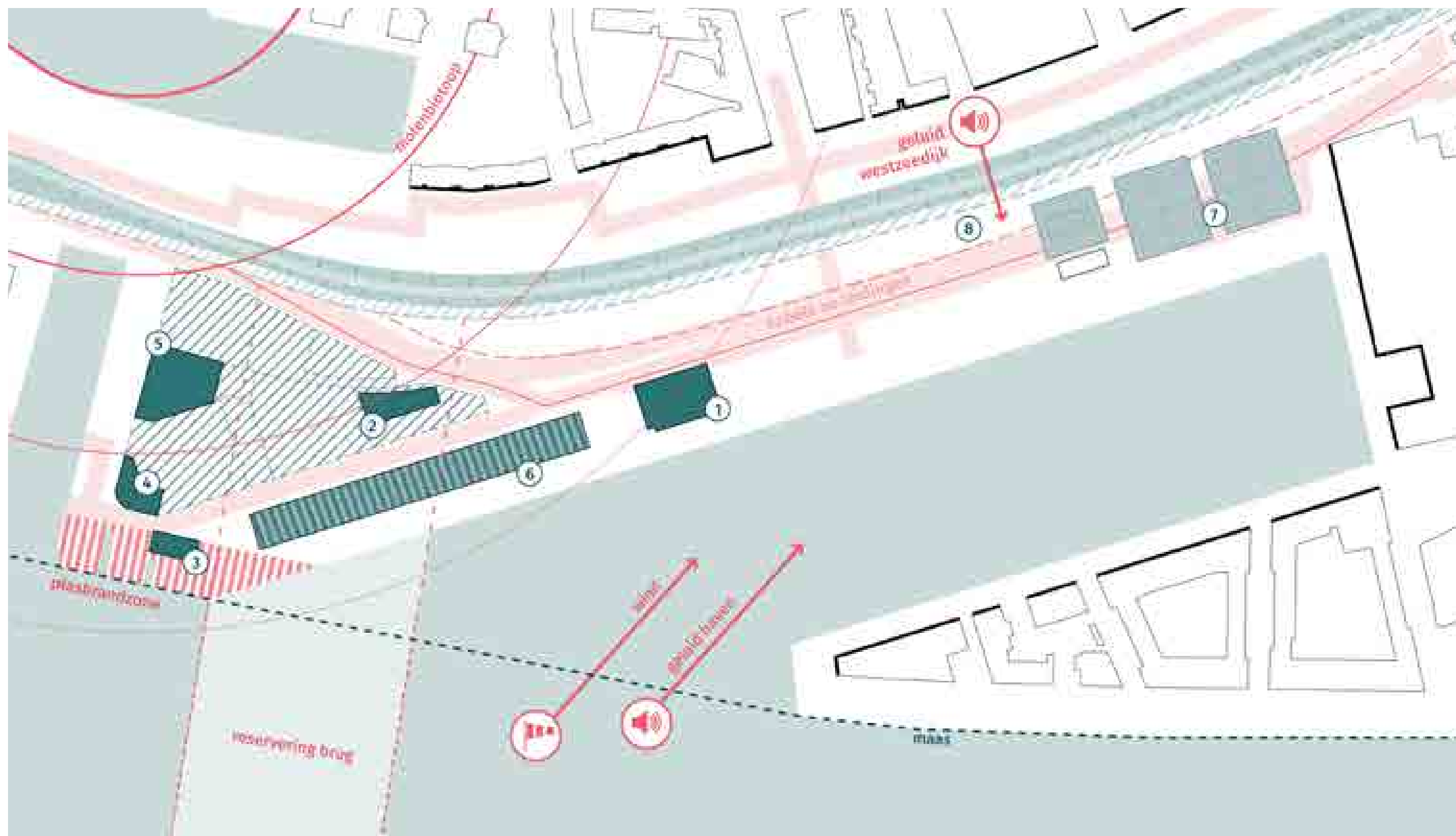


De Westzeedijk met haar markante gebouwen

<
Schiehaven in haar
omgeving

>
De Westzeedijk





3 Locatie

3.3 Ruimtelijke randvoorwaarden

Op de locatie liggen diverse ruimtelijke randvoorwaarden die ontwikkeling complex maken. Er moet rekening worden gehouden met de volgende randvoorwaarden:

Kabels & leidingen

In oostwestelijke richting loopt over de gehele locatie een kabels- en leidingentracé (waaronder 150 KV) waarop in principe geen bebouwing is toegestaan. In de randvoorwaardenkaart zijn bestaande kabels waar mogelijk gebundeld en in lijn gelegd met het 150 KV-tracé dat de stad van stroom voorziet en over het gehele plot loopt. In overleg met de NUTS-bedrijven is afgestemd dat bebouwing over het leidingentracé mogelijk is, mits deze minimaal 8m boven maaiveld ligt, zodat werkzaamheden zonder problemen uitgevoerd kunnen worden. Rond de crossbonding geldt een vrije zone van 5m en rond de kabels zelf geldt een straal van 5 meter rondom het 1 meter brede (afgerond) boorgat als veiligheidsbuffer, waarin geen objecten (heipalen, damwanden, aarding, boringen) mogen worden ingebracht. Op het tracé mogen geen bomen geplant worden, gras en lagere beplanting / struiken zijn wel voorstelbaar.

Luchtkwaliteit

In de huidige situatie wordt binnen het plangebied voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Westzeedijk is een drukke binnenstedelijke weg (> 10.000 motorvoertuigen). Bij het ontwerp dient rekening te worden gehouden met een afstand van 50 m waarbinnen geen scholen en kinderopvang locaties mogelijk zijn.

Wind

De Schiehaven is pal op de dominante windrichting gegraven zodat de haven ijsvrij kon blijven. Consequentie hiervan is dat er in de huidige situatie sprake is van windoverlast in het openbaar gebied. Uitgangspunt voor het te maken stedenbouwkundig plan is dat het windklimaat op maaiveld verbeterd ten aanzien van de huidige situatie.

Geluid

Schiehaven Noord is een vanaf twee zijden geluidsbelaste locatie: vanaf de Westzeedijk is er sprake van wegverkeerslawaaï welke de reguliere normen overschrijdt. Vanuit de Waalhaven en Eemshaven is sprake van industrielawaai en nestgeluid. Voor woningbouw geldt:

- Per woning min. 1 geluidsluwe gevel en buitenruimte.

- Geluidgevoelige ruimten (zoals slaapkamers) zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde realiseren.

Daarnaast is woningbouw alleen mogelijk:

- Met toepassing van de Zeehavennorm. Hierdoor geldt een hogere maximale ontheffingswaarde van 60 dB(A).
- Met toepassing van de Interimwet Stad en Milieu-benadering. Hiermee wordt de mogelijkheid geboden om onder bepaalde voorwaarden af te wijken van de normen voor onder andere geluid.

Nadere afstemming met DCMR in verdere uitwerking.

Westzeedijk

De Westzeedijk is een primaire waterkering. Het plangebied is daarom deels dubbelbestemd als 'waterstaat - waterkering'. In het plan dient rekening gehouden te worden met een toekomstige ophoging van de dijk van 5.1 NAP naar 7.2 NAP (zie ook doorsnede pag. 62-63). Daarnaast is het uitgangspunt een onderhoudsstrook van 9m vanaf de voet van de dijk. In de onderhoudsstrook mag niet gebouwd worden en mogen geen bomen en fundering voor wegen gemaakt worden. Struiken zijn wel voorstelbaar. Een pad voor incidenteel gemotoriseerd verkeer (pakket- en nooddiensten, verhuizen) en langzaam verkeer is voorstelbaar indien het wordt vormgegeven met fundering boven het profiel.

Molenbiotoop

Binnen een straal van 400m ten opzichte van de historische molen van Delfshaven geldt een hoogtebeperking i.v.m. de molenbiotoop. De molenbiotoop beschermt het zicht en de windvang van de molen en is vastgelegd in het bestemmingsplan.

Externe Veiligheid

In de nabijheid van het plangebied is één relevante risicobron aanwezig. Dit betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas. In Fase 2 dient rekening gehouden te worden met het scenario voor een plasbrand. De afstand voor bebouwing binnen deze contour dient min. 30m te zijn vanaf de kade.

Brugreservering

Aan de westzijde ligt een reserving voor een oeververbinding. In 2016 is een studie verricht om de voorlopige contour te bepalen. Omdat naar verwachting niet voor 2028 een besluit zal worden genomen over deze

reservering, bestaat de ontwikkeling van Schiehaven Noord uit 2 fases. De oostzijde - fase 1 - kan los van de brugreservering ontwikkeld worden. Fase 2 is direct gekoppeld aan de besluitvorming over de eventuele oeververbinding. Mocht worden gekozen voor de oeververbinding, zal de brug naar verwachting niet voor 2045 gebouwd worden. Het uitgangspunt is de huidige situatie in stand te laten en fase 1 zo goed mogelijk te laten aansluiten op de huidige situatie. Fase 2 kan voor ten minste 10 jaar tijdelijk worden geprogrammeerd met een mix aan functies.

Bebouwing & programma openbare ruimte

De bebouwingscompositie wordt deels bepaald door de bestaande bebouwing in de omgeving (m.b.t. geluid, wind, gebouwhoogte, zichtlijnen en massa). Het gebied kent een aantal waardevolle gebouwen die geïntegreerd dienen te worden in de planvorming:

1. Poortgebouw Müller-Thomsen door architect H.A. Maaskant, 1956-1961. Gemeentelijk monument.
2. Warehouse - Schiehavenweg 14: Loods, 1937-1940. Architect onbekend. Beeldbepalend.
3. Het Veerhuis - Schiemond 50: Veerhuis RDM met veerstoep door architect H.A.J. Baanders, 1917. Gemeentelijk monument.
4. Schiemond 38, 40, 42, 44, 46: Pakhuizen en café met bovenwoningen, 1930. Beeldbepalend.
5. De Kroon - Schiemond 22: Kantoor- en fabrieksgebouw door architecten E.H. en H.M. Kraaijvanger, 1939. Beeldbepalend. De uitbreiding aan achterzijde dateert uit 1951 en is niet beeldbepalend.
6. Marshall loodsen - gebouwd na de 2e wereldoorlog.

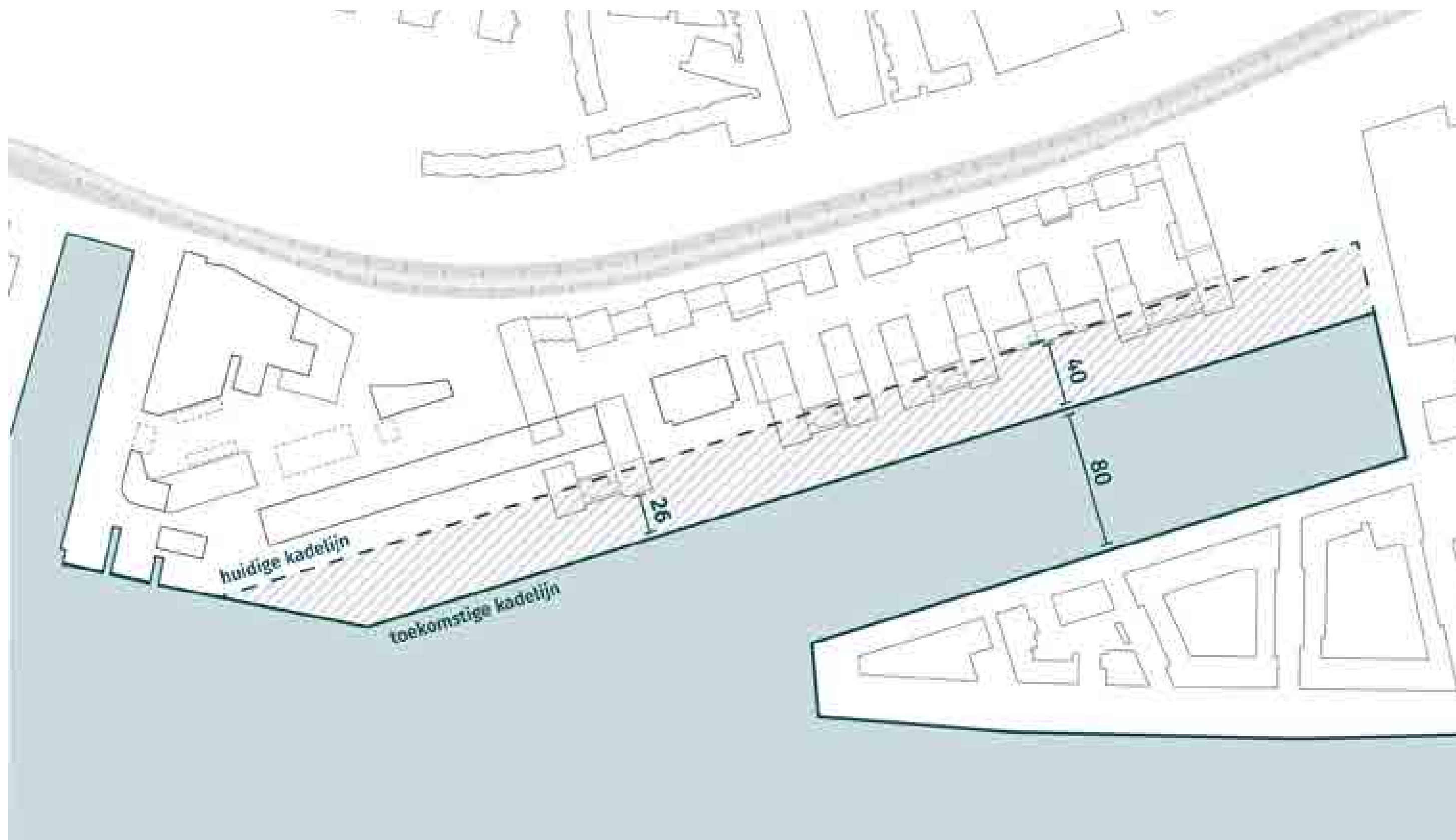
In de CHV worden daarnaast o.a. als waardevol benoemd:

- Westzeedijk als waardevolle structuur die de buitendijkse ligging van het havengebied goed zichtbaar maakt;
- De zichtlijnen vanaf de havenkoppen en de pierhoofden;
- Materialisering en vormgeving van de bestaande haven.

Programma in de openbare ruimte:

7. De sportfaciliteiten aan de oostzijde van het plangebied hebben een waardevolle bovenwijkse functie. In de planvorming moet het bestaande programma dan ook worden meegenomen.
8. Het Lloyd-Multiplein wordt twee keer per jaar voor de kermis gebruikt. Bij ontwikkeling kan de kermis hier niet meer plaatsvinden.

<
Ruimtelijke
randvoorwaarden op
de locatie



3 Locatie

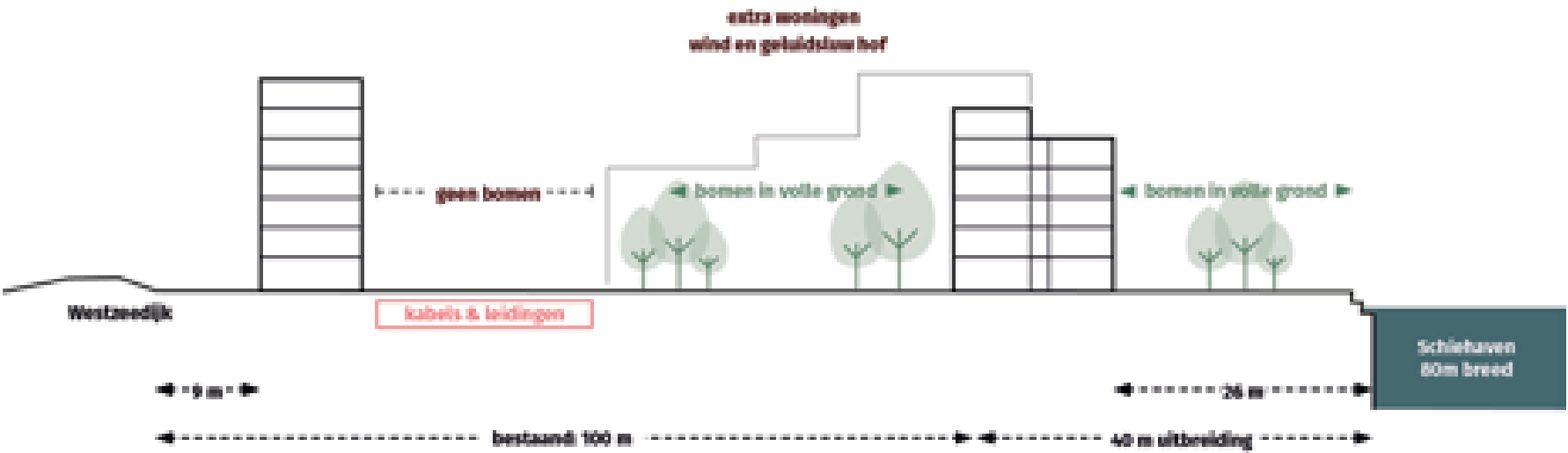
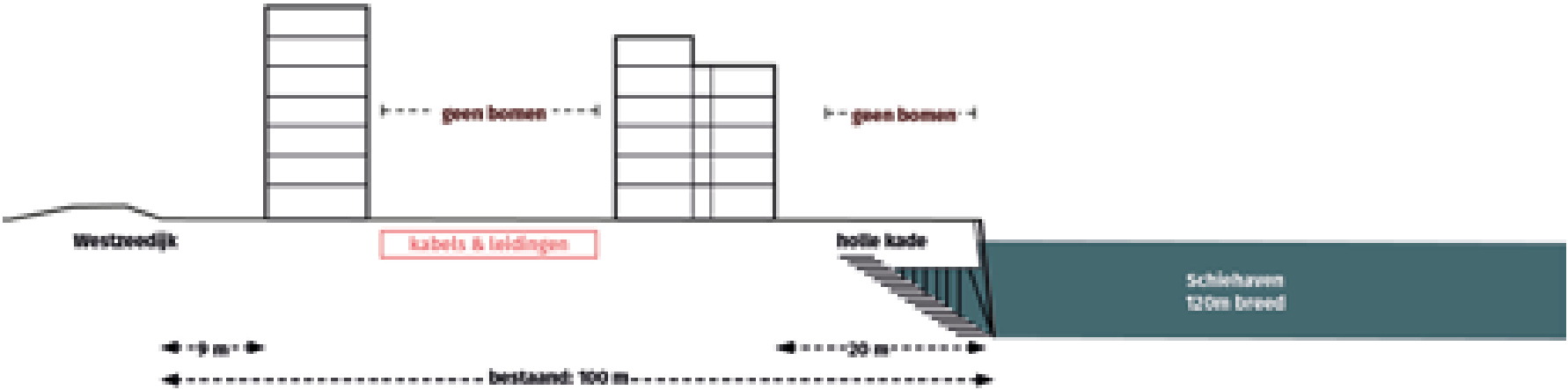
3.4 Kade-uitbreiding

De ruimtelijke randvoorwaarden maken het een uitdaging om de ambities voor Schiehaven Noord te realiseren op het bestaande plot. Er moet voldoende afstand worden gehouden van de Westzeedijk, ter plaatse van de kabels en leidingen mag in principe niet gebouwd worden en mogen geen bomen geplant worden, net als in de bestaande holle kade.

De Schiehaven is op dit moment 120m breed. De haven en het water worden weinig gebruikt omdat het op dit moment niet toegestaan is om aan te meren en omdat bijvoorbeeld zwemmen te gevaarlijk is.

Door een deel van de Schiehaven te transformeren naar land, ontstaat ruimte om meer kwaliteit toe te voegen. De afgelopen jaren zijn er veel studies gedaan hoe dit op een passende manier kan worden vormgegeven. Zo is gekeken naar het deels verbreden van het plot, het afsluiten van de haven met een dam, het maken van een insteekhaven en het verbreden van het plot over de gehele lengte van de haven. In de cultuur historische verkenning wordt ingegaan op de mogelijkheid om het plot te verbreden. Vanuit cultuur-historische waarde wordt aanbevolen om de bestaande maat en schaal van de haven te behouden. Indien een deel wordt gedempt, wordt aanbevolen de oorspronkelijke richting en kenmerkende havenstructuur te volgen.

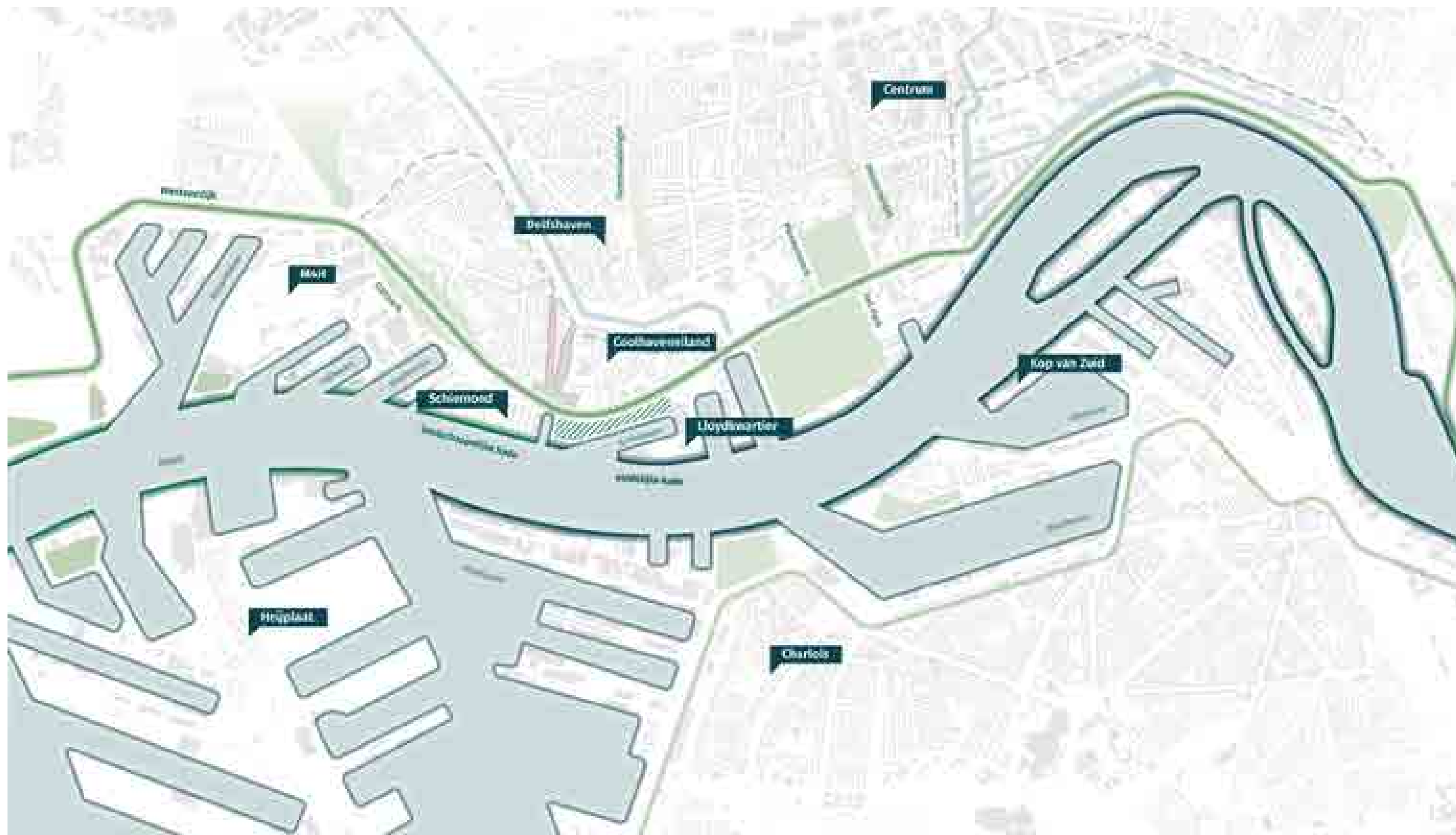
Een analyse van alle bestaande havens in Rotterdam maakt inzichtelijk dat de maat en schaal van de Schiehaven nog steeds van waarde is bij een breedte van 80m. Het plot voor Schiehaven Noord wordt hierdoor veel gunstiger: er kan een wind- en geluidsluw binnengebied worden gerealiseerd waar bomen in de volle grond kunnen groeien, er kan een aantrekkelijke compositie van gebouwen worden gerealiseerd met een menselijke maat en er kan een echt aantrekkelijke, groene brede nieuwe kade worden aangelegd die ook van grote waarde is voor de omwonenden op Coolhaveneiland, Schiemond en het Lloydkwartier.



<
Kade-uitbreiding

>
Doorsnedes huidige
en toekomstige
situatie

4 Structuur van het plan



4 Structuur van het plan

4.1 Schaal van de stad

<
Ruimtelijke relaties van
het plangebied met het
stadslandschap van
Rotterdam

In Schiehaven komen verschillende stadslandschappelijke structuren samen. Binnen het scala aan (post-)industriële Rotterdamse havens is de haven bijzonder door het grote contactoppervlak van de haven met zowel de Maas als de Westzeedijk. Deze drie lange en voor Rotterdam belangrijke stadsstructuren geven hun eigen identiteit aan het plangebied.

Dijk
Ter plaatse van Het Park en het Museumpark maakt de Westzeedijk deel uit van de Schielands Hoge Zeedijk. Deze dijk is een belangrijke dijk in Nederland en strekt zich uit vanaf de Schie bij Schiedam tot de Gouwe bij Gouda. De dijk werd in de 13e eeuw aangelegd en beschermt tegenwoordig een gebied met miljoenen inwoners tegen overstromingen. Ter hoogte van het Parksluizencomplex takt de Schielands Hoge Zeedijk af richting het historische centrum van Delfshaven en sluit bij het Marconiplein weer aan op de Westzeedijk en het Dakpark die in het verlengde daarvan ligt. Het stuk Westzeedijk tussen Marconiplein en Parksluizencomplex maken derhalve historisch gezien geen deel uit van de Schielands Hoge Zeedijk. Visueel en fysiek vormt de dijk bij het plangebied echter wel een geheel als de westelijk en oostelijk gelegen delen van de Schielands Hoge Zeedijk. De stadslandschappelijke structuur van de dijk is een herkenbaar en belangrijk element in de stad. Het benadrukt de maat en schaal van het onderliggende cultuurlandschap. Ter plaatse van het plangebied is met name de continuïteit van deze groene lijn belangrijk en zal in de toekomst worden versterkt. De versteende hellingen zullen vervangen worden door grashellingen. De dijk zal als echte dijk beleefbaar worden gemaakt. Met een mogelijke verhoging van de dijk van 2.0 meter is in de planvorming rekening gehouden.

Maas
De Nieuwe Maas vormt de belangrijkste ruimtelijke ruggengraat van de Stad Rotterdam. Het karakter van de stad is voor een groot deel gebaseerd op de relatie met deze rivier. Het Programma Rivieroevers 'Toekomstperspectief binnenstedelijke Nieuwe Maas' ziet de rivier als een levendig, aantrekkelijk en natuurlijk stedelijk parklandschap. Het is een levensader voor de binnenvaart, maar ook een stedelijk waterfront met gewilde woon- en werkmilieus.

Daarnaast is het een karakteristiek recreatief landschap. Het toegankelijker maken van de rivier voor alle Rotterdammers over de dijken heen is een belangrijk streven dat benoemd wordt in het Toekomstperspectief.

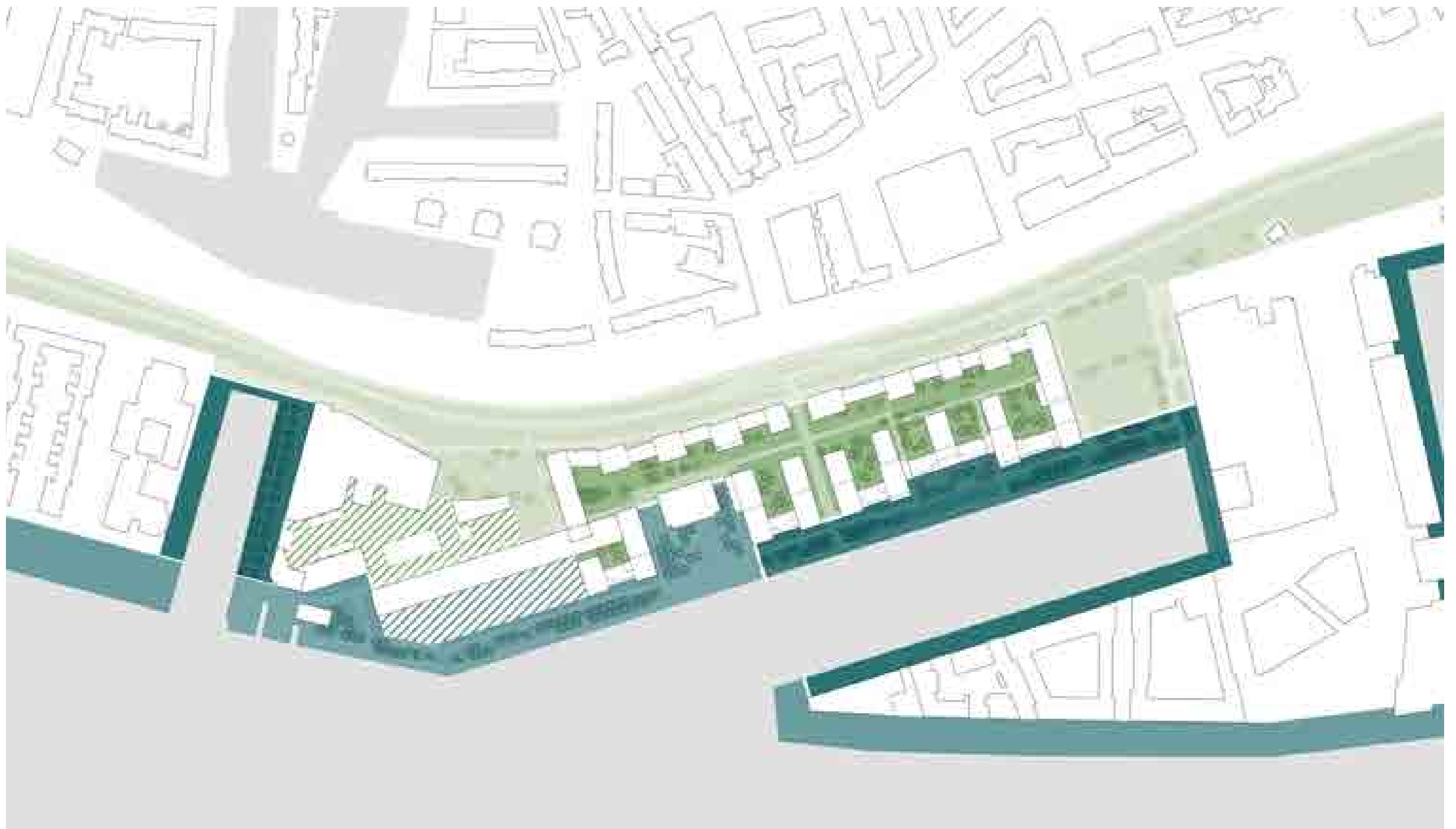
Rotterdam bestaat uit grotere landschapseenheden (havenlandschap, hoogstedelijk landschap en rivierenlandschap) waar de Nieuwe Maas een dominante rol speelt. Deze eenheden kleuren stedelijke projecten. Het sterker voelbaar maken van deze landschappelijke eenheden is een belangrijk streven dat ook binnen het project Schiehaven Noord manifest zal worden. Het plangebied bevindt zich op de grens van het Hoogstedelijk en Havenlandschap. Daarmee meet het zich aan beide. De dichtheid van de bebouwing relateert zich aan de stad, terwijl in de relatie met het water de beleving van het havenlandschap centraal staat.

De Schiehaven ligt niet haaks maar haast parallel aan de Nieuwe Maas en heeft daarmee een andere relatie met de rivier dan bijvoorbeeld de nabijgelegen St. Jobshaven en Parkhaven. Vanuit de kop van de Schiehaven is er een indrukwekkend ruim en ver zicht over het havenbekken richting de Nieuwe Maas en de westelijke havengebieden. Vanuit het westelijk deel van het plangebied is er een ruim panorama over de rivier. De verbinding met rivier en havenbekken is belangrijk voor de nieuwe woonwijk: het geeft kleur aan beleving van de bestaande en nieuwe woonomgeving. Het streven is om een levendig, karakteristiek havenbekken te creëren met respect voor de bestaande context. De beleving van de rivier staat hierbij centraal.

Kade
In het eerdergenoemde Toekomstperspectief worden het toevoegen van functies en vergroenen van de Rotterdamse kades als twee belangrijke toekomstige ontwikkelingen beschreven. Door de aanleg van een nieuwe kade zijn er volop nieuwe kansen voor een hernieuwde relatie met het water. De noordelijke kade van de Nieuwe Maas vormt een continue element dat rivieroevers, binnenhavens, insteekhavens en bekkenhavens met elkaar verbindt. Soms relateert de kade zich aan het wijdse rivierlandschap, soms aan een besloten havenidentiteit. In de Schiehaven

komt dat dualisme binnen het plangebied tot uitdrukking. Daar waar de kade van de Schiehaven de Nieuwe Maas binnen het plangebied ontmoet - ter hoogte van de Nieuwe Maaskant - wordt het moment ruimtelijk gearticuleerd met een nieuw stadsplein aan het water. De kades binnen het havenbekken dragen bij aan een meer intiemere sfeer. De kades langs de river geven een ruim panoramazicht op het wijdere havenlandschap. Enerzijds is continuïteit in materiaal en maatvoering van de kades gewenst. Anderzijds is de herkenbaarheid en eigenheid van de Schiehaven als karakteristiek havenbekken een belangrijk streven. Haven en rivier ontmoeten elkaar in de Schiehaven. Beide kwaliteiten komen tot uitdrukking in het ontwerp van de openbare ruimte en stedenbouwkundige opzet.

Stadsecologie
Op het hogere schaalniveau zal een stedenbouwkundig project als Schiehaven Noord ook bij moeten dragen aan de ontwikkeling van stadsecologie en stimulering van biodiversiteit. De groene kade vormt een verbindend element dat zowel met de wereld van de Maas als de groene Westzeedijk en parkzones in Rotterdam in verbinding staat. Zowel op verbindend niveau als op inrichtingsniveau zullen met name de groenstructuren en nieuwe kade ten dienste staan van duurzame vergroening en stadsecologie.



4 Structuur van het plan

4.2 Landschappelijke hoofdstructuur

Het samenkomen van de Maasoever en de Westzeedijk maakt Schiehaven Noord tot een uniek gebied. Samen met het intieme nieuwe binnengebied - de groene hoven - vormen ze de landschappelijke hoofdstructuur van Schiehaven Noord.

De dijk en de kade bepalen de sfeer van de noordelijke en zuidelijke zijde van het plangebied. Aan de dijk presenteert Schiehaven Noord zichzelf. De wereld van de dijk omvouwt het stedenbouwkundig plan en verbindt de buitendijkse zones op een vloeiende manier met de Westzeedijk. De beplanting voor de dijkzone als geheel bestaat uit grasweiden met een hoge ecologische kwaliteit. Onder aan de dijk zijn verschillende soorten ruimtes te onderscheiden. Grotere open plekken op strategische plekken bieden doorzicht vanaf de dijk richting het water. Hier bevinden zich de formele en informele sportvelden en speelplekken, bomen zijn ontspannen uitgestrooid. De omsloten ruimte die

tussen dijk en bouwblok ligt, vormt een aangenaam contrast waar de menselijke maat goed voelbaar is.

De kade verkleurt naar gelang de positie in het gebied en kent daarmee een tweeledig karakter. De continuïteit van de kade is een zeer belangrijk uitgangspunt, maar in de inrichting van de kade en de vormgeving van de kademuur worden subtiele verschillen gemaakt die het onderscheid tussen de ligging 'aan de Maas' en 'aan de haven' benadrukken.

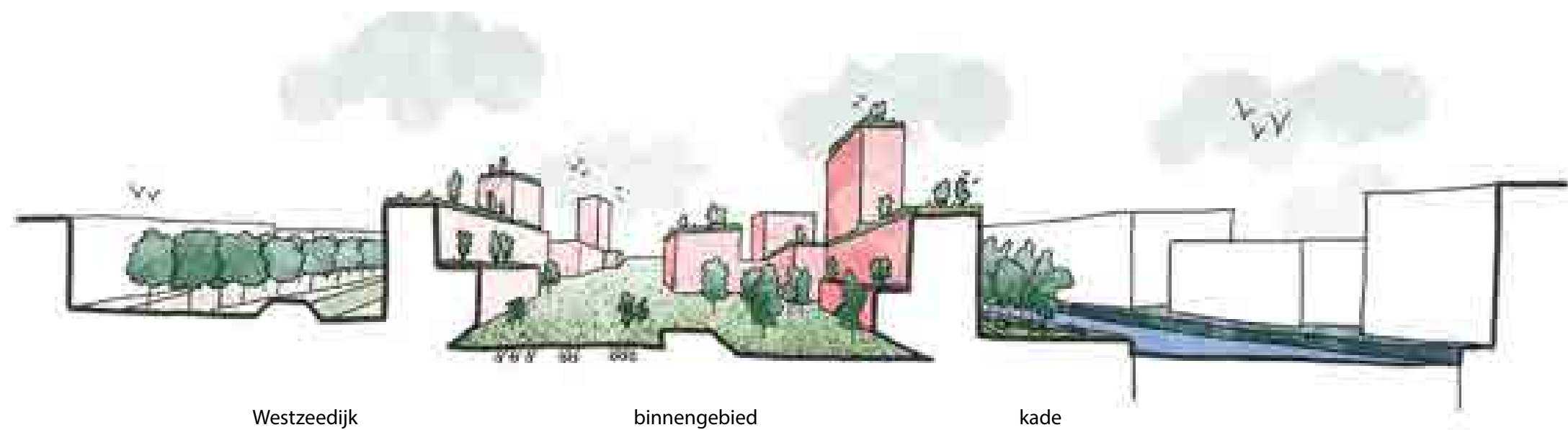
De kades die raken aan de Maas voegen zich qua gebruik en schaal naar de maat en schaal van de rivier. Het draait hier om uitzicht en grotere maat van het landschap. Er is hier een ruim stadsplein te vinden met prachtig zicht over de Maas en een grootstedelijke watertribune. In de Schiehaven zelf is de schaal wat kleiner, met ontwerp-ingrepen, ruimtes en

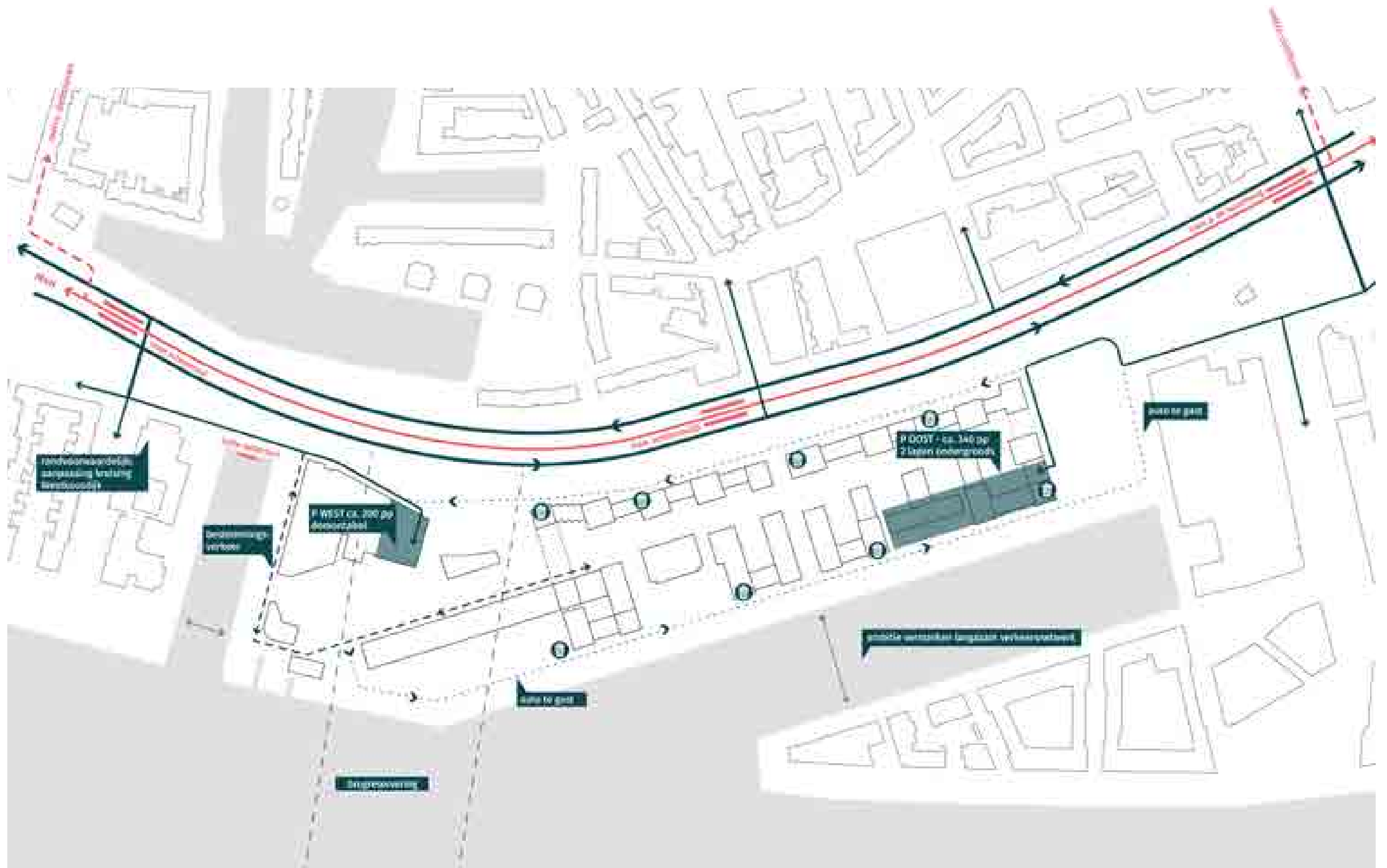
gebruik die passen bij de maat van het havenbekken. Een kleiner 'woonplein' past bij de maat van het havenbekken en biedt een intiemere beleving en kleinschaliger gebruik.

De wereld van de groene hoven is een binnenwereld met een duidelijk eigen karakter, maar legt juist ook sterke verbindingen naar buiten toe. Zo wordt deze ruimte een welkome aanvulling op het stenige karakter van het Lloydkwartier. De hoven zorgen voor een aangenaam woonklimaat en geven nieuwe en bestaande bewoners toegang tot een beschutte groene plek. Hier is ruimte voor ontspanning en spel. Slimme overgangen tussen privé en openbaar geven eigenheid en eigenaarschap.

<
Landschappelijke
hoofdstructuur en
ruimtelijke eenheden

>
Drie landschappelijke
eenheden binnen het
plangebied





4 Structuur van het plan

4.3 Mobiliteit

Ruim baan voor lopen, fietsen en OV

Vanuit de ambitie om Schiehaven Noord te ontwerpen op de menselijke maat, wordt de openbare ruimte ontworpen vanuit het perspectief op lopen en fietsen in combinatie met goed bereikbaar openbaar vervoer en deelmobiliteit. Dit sluit volledig aan bij de stedelijke ambities vastgelegd in de Rotterdamse Mobiliteits Aanpak (RMA). Door auto's aan de oost- en westzijde op te vangen, wordt de buitenruimte autoluw en ontstaat een veilig klimaat om te fietsen, wandelen en spelen. Bewegen door lopen en fietsen komt niet alleen de gezondheid ten goede, maar draagt ook bij aan de vermindering van het autogebruik. Daarmee verbetert langzaam verkeer direct ook de leefbaarheid in het gebied en indirect de bereikbaarheid van de stad.

Langzaam verkeer

Schiehaven Noord vormt, als sluitstuk van het Lloydkwartier, een belangrijke schakel tussen de wijken Schiemond, Coolhaveneiland en de Lloyd- en Müllerpier. Om de wijken goed met elkaar te verbinden is het van belang om aantrekkelijke en toegankelijke langzaam verkeersverbindingen te maken. Het plan sluit op logische wijze aan op structuur van de Westzeedijk en de bestaande oversteekplaatsen. Daarnaast ligt er een aantrekkelijke langzaamverkeersroute door de hoven van het plangebied en langs de nieuwe kade. Op wijkniveau versterkt het plan de inbedding van de Groene Connectie door het groen van de Westzeedijk te versterken. Om het stedelijk weefsel beter te verbinden, is het wenselijk om twee voetgangersbruggen te maken: tussen Schiemond en de Kroon en vanaf de nieuwe kade naar de Lloydpier. De stedenbouwkundige opzet creëert verblijfsplekken en logische routes die aantrekkelijke, toegankelijke en groene wandelingen mogelijk maken, binnen het plangebied maar ook in aansluiting om de directe omgeving met de Kroon, Schiemond, Coolhaveneiland en het Lloydkwartier.

Voor fietsers is Schiehaven Noord goed bereikbaar vanaf de oost- en westzijde van het plangebied en bij de oversteek van de Havenstraat/Oostkousdijk, waar een nieuw ontwerp van de fietshelling het buitendijkse gebied met het fietspad op de dijk verbinden. Er zullen geen aanvullende fietsdoorsteken richting de Westzeedijk worden gemaakt. Uitgangspunt bij ontwikkeling van de bouwblokken is



Rotterdamse Mobiliteits Aanpak: een omslag in het denken over mobiliteit met ruim baan voor voetgangers, fietsers en OV

dat elk gebouw een aantrekkelijke en goed toegankelijke fietsenstalling op maaiveld krijgt. De Rotterdamse parkeernorm biedt ruimte voor korting op parkeerplaatsen en een alternatieve oplossing voor bergruimte: een traditionele berging van 5 m2 kan worden vervangen door een collectieve fietsenstalling en een berging van 2,7 m2 in de woning (zie hiervoor de beleidsregeling Parkeren). Aantrekkelijke en goed toegankelijke fietsparkeerplaatsen zullen het gebruik van de fiets sterk stimuleren. Daarnaast kan dit programma bijdragen aan de diversiteit en verlevendiging van de plint.

Openbaar vervoer

Tramlijn 8 rijdt over de Westzeedijk tussen o.a. Marconiplein en het Centraal Station. De halte Oostkousdijk ligt direct aan de oversteek tussen de Oostkousdijk en het plangebied. Ook vanaf de haltes Pieter de Hoochweg en Schiemond is het plangebied lopend goed bereikbaar. De metrostations Delfshaven en Coolhaven liggen op ca. 15 minuten lopen van het plangebied. Het Centraal station ligt op minder dan 4 km, wat neerkomt op ca. 15 minuten fietsen. Rotterdam zet sterk in op vervoer over water. De nieuwe veerdienst tussen de RDM-campus en M4H ligt op ca. 10 minuutjes fietsen. De watertaxi-haltes Delfshaven en Sint Jobshaven liggen aangrenzend aan het plangebied.

Deelmobiliteit

In RMA wordt uitgebreid stilgestaan bij de veranderende

mobiliteit waarbij het autogebruik in de stad daalt en het fietsverkeer stijgt. Daarnaast is een belangrijke pijler dat iedereen meekan doen, bijv. door een rijk aanbod in deelmobiliteit. De routes naar de tram en de metro zijn goed toegankelijk, aantrekkelijk en zichtbaar. De fietsenstallingen in de bouwblokken bieden ruimte voor het aanbod van deelfietsen en scooters. Deelauto's zullen zichtbaar en goed bereikbaar worden ingepast in de parkeergarages aan de oost- en westzijde. Om deelgebruik van auto's aantrekkelijk en toegankelijk te maken, is het van belang dat er straks ruim aanbod zal zijn in aantal en type deelauto's. Het aanbieden van deelmobiliteit ter hoogte van de entrees in de garage zorgt voor optimaal gebruiksgemak en herkenbaarheid. Om het deelsysteem direct te integreren is het van belang dat vanaf eerste bewoning deelmobiliteit wordt aangeboden. Zo wordt voorkomen dat toekomstige bewoners in het begin afhankelijk zijn van traditioneel vervoer zoals de auto. Vervolgens kan het aanbod deelmobiliteit meegroeien met de ontwikkeling van het gebied. In de ontwikkelstrategie zal een aanzet worden gedaan hoe dit procesmatig ingestoken kan worden.

Autoverkeer

Gemotoriseerd verkeer komt vanaf de Westzeedijk naar het plangebied. Aan de oostzijde is de kruising



met de Pieter de Hoochweg het entreegebied van het Lloydkwartier. Rekenmodellen hebben inzichtelijk gemaakt dat deze kruising niet aangepast hoeft te worden. Vanuit bewoners zijn er echter wel zorgen dat dit zorgt voor verdere stagnatie in het verkeer, aangezien de kruising op dit moment tijdens de spits al behoorlijk belast is. Nader onderzoek zal hier uitsluitsel over moeten geven. Aan de westzijde vormt de kruising met de Westkousdijk de entree van het plangebied. Door de toename van het verkeer is hier meer opstelcapaciteit noodzakelijk. De uitwerking hiervan zal binnen het IP-proces worden opgepakt. De kosten voor de aanpassing van deze kruising vallen binnen de projectscope van Schiehaven Noord.

Als ambitie is gesteld dat Schiehaven Noord een autoluwe wijk wordt. Auto's parkeren daarom aan de rand van het plangebied. Het binnengebied (de hoven) zijn autovrij; hier is uitsluitend de voetganger en fietser welkom. De noordzijde langs de dijk en aan de zuidzijde op de kade worden ingericht volgens de principes van shared space. De auto is welkom maar te gast. Deze straten worden o.a. gebruikt ten behoeve van bevoorradings-, verhuishagens, afvalophaal-, nood- en hulpdiensten. Daarnaast biedt de ontsluiting ook de mogelijkheid om boodschappen voor de deur af te zetten of iemand op te halen.

Logistiek

In en om de Kroon en in het Maaskantgebouw wordt nu al volop gewerkt. Deze functies blijven bereikbaar vanaf de westelijke entree. Bevoorradings- van de bestaande loodsen verdient straks extra aandacht in het IP proces. In de onderhandeling met de bestaande gebruikers, zoals bijv. VORM, wordt concreet gekeken naar de alternatieven ten aanzien van huidige parkeerplaatsen. Het demontabele parkeergebouw biedt ruimte om benodigde parkeerplaatsen op te vangen, zodat de openbare ruimte rondom het Maaskantgebouw integraal ontworpen en ingericht kan worden.

Afvalinzameling

De afvalpunten in het plangebied worden gekoppeld aan de autoluwe verkeersstructuur. Er komen ca. 20 ondergrondse wijkcontainers, waarvan 50% voor restafval,

25% voor papier en 25% voor glas. Naast de ondergrondse restafvalcontainers zullen er ook ca. 10 stuks GFE-containers geplaatst worden. In het inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden deze plekken logisch en zorgvuldig ingepast. Hierdoor zijn inzamelpunten niet dominant in de buitenruimte zichtbaar, maar wel dicht bij de hoofdentrees van gebouwen gelegen.

Nood- en hulpdiensten

De Dijkstraat (noord) en de kade (zuid) maken het gebied toegankelijk voor de nood- en hulpdiensten. Vanuit deze straten zijn zowel het binnengebied, als de pleinen en de sportzone bereikbaar.

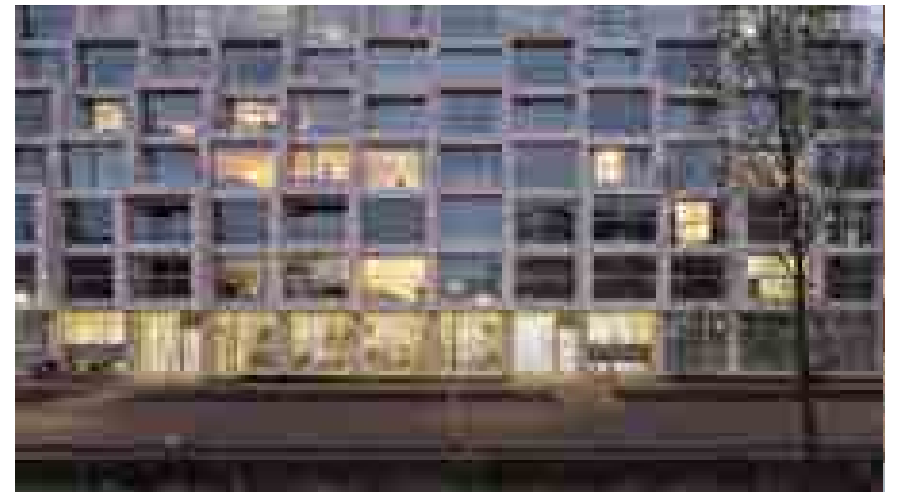
Parkeren

Zowel aan de oost- als westzijde van het plan komt parkeergelegenheid. Uitgangspunt aan de oostzijde is een 2-laagse ondergrondse parkeergarage met ruimte voor circa 340 auto's. Hiermee wordt ruimschoots aan de parkeernorm voldaan voor de ontwikkeling van de bouwblokken aan de oostzijde. Aan de westzijde zal ten tijde van fase 1 een tijdelijk en demontabel bovengronds parkeergebouw worden gebouwd. Op basis van de huidige norm gaan we uit van ca. 200 pp. Ten tijde van ontwikkeling zal gekeken worden of dit aantal moet worden bijgesteld op basis van de bezetting aan de oostzijde.

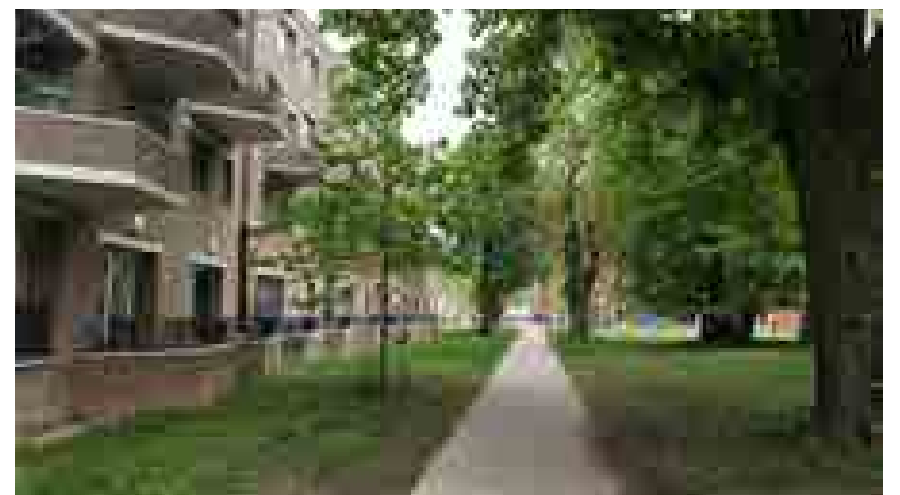
Afhankelijk van de besluitvorming t.a.v. de brugreservering zal een definitieve parkeeroplossing worden ontwikkeld. Bij een brug kan er in het talud worden geparkeerd. Zonder brug zijn er verschillende posities denkbaar, afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp. De toegangsroute naar het parkeren wordt ook meegenomen in dit ontwerptraject. De garages worden openbaar toegankelijk. Er zal geen sprake zijn van vaste parkeerplaatsen, zodat de capaciteit maximaal kan worden uitgewisseld. Wel zal er een zone worden vastgelegd voor deelmobiliteit, zichtbaar en nabij de entree. Parkeren voor mindervaliden bevindt zich deels in de garages, en deels aan de dijkstraat en de kade, zorgvuldig ingepast in het groen.

De beiden parkeeroplossingen zullen conform het geldende parkeerbeleid verder worden uitgewerkt in de tenderstrategie en de ontwikkeling op bouwblokniveau.

In hoofdstuk 7 staat benoemd welke ingrepen binnen de



Aantrekkelijke fietsenstalling die bijdraagt aan de levendigheid van de plint



Autoluwe openbare ruimte zorgt voor veel woon- en verblijfskwaliteit



Demontabel parkeergebouw in Strijp S

4 Structuur van het plan

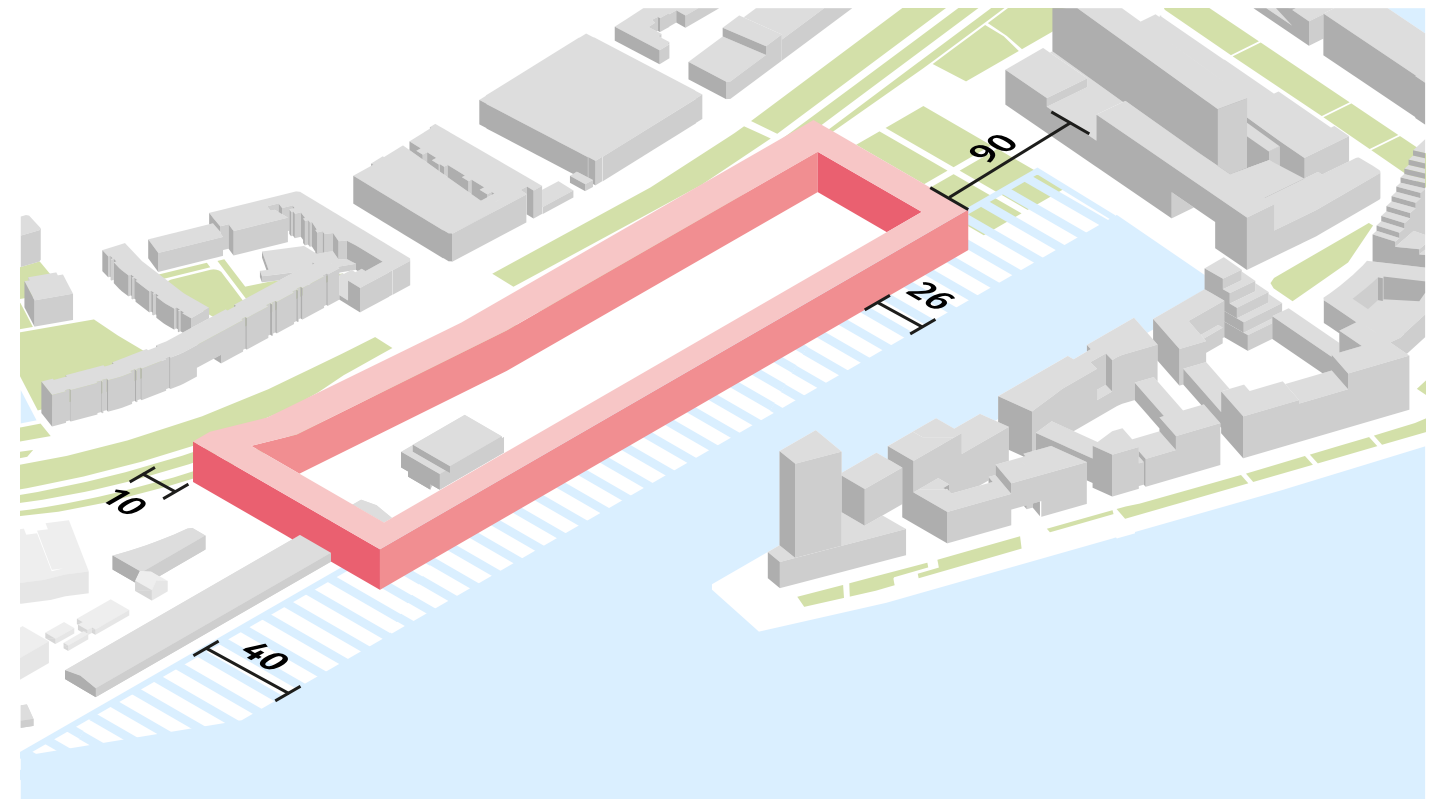
4.4 Stedenbouwkundige massa

De bouwmassa van het stedenbouwkundig plan geeft vorm aan de in hoofdstuk 1.3 geformuleerde ambities en creëert een groen, intiem en wind- en geluidsluw woonmilieu. Daarnaast volgt ze uit het complexe samenspel van de diverse fysieke en programmatische randvoorwaarden van de locatie:

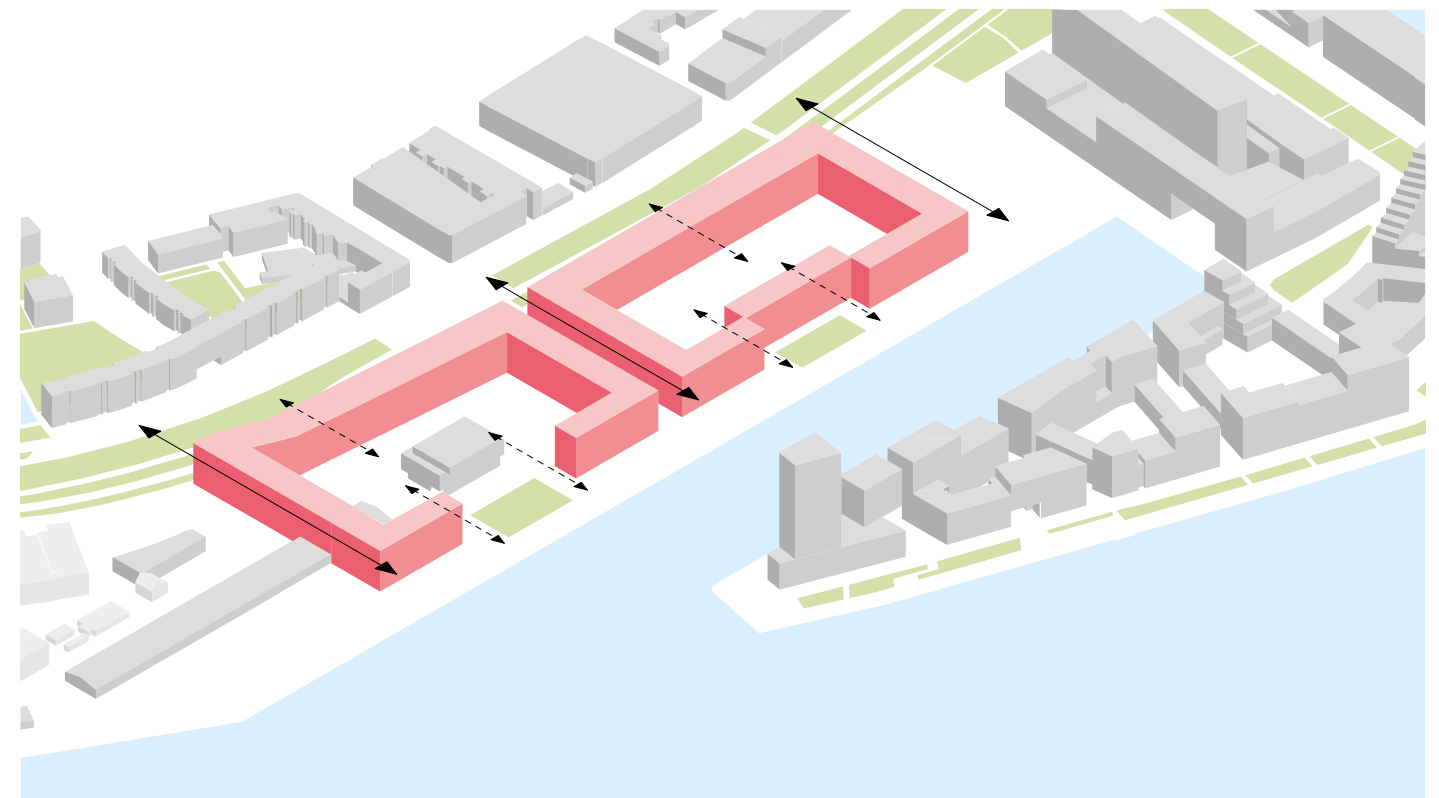
- het zware kabels- en leidingentracé (o.a. 150 KV)
- de geluidsbelasting van zowel de haven als de Westzeedijk
- de windbelasting
- de hoogtebeperkingen ingegeven door de molenbiotoop
- Westzeedijk: randvoorwaarden primaire zeekering
- bestaand programma en bebouwing
- reservering mogelijke oeververbinding

De uiteindelijke massa is als volgt tot stand gekomen:

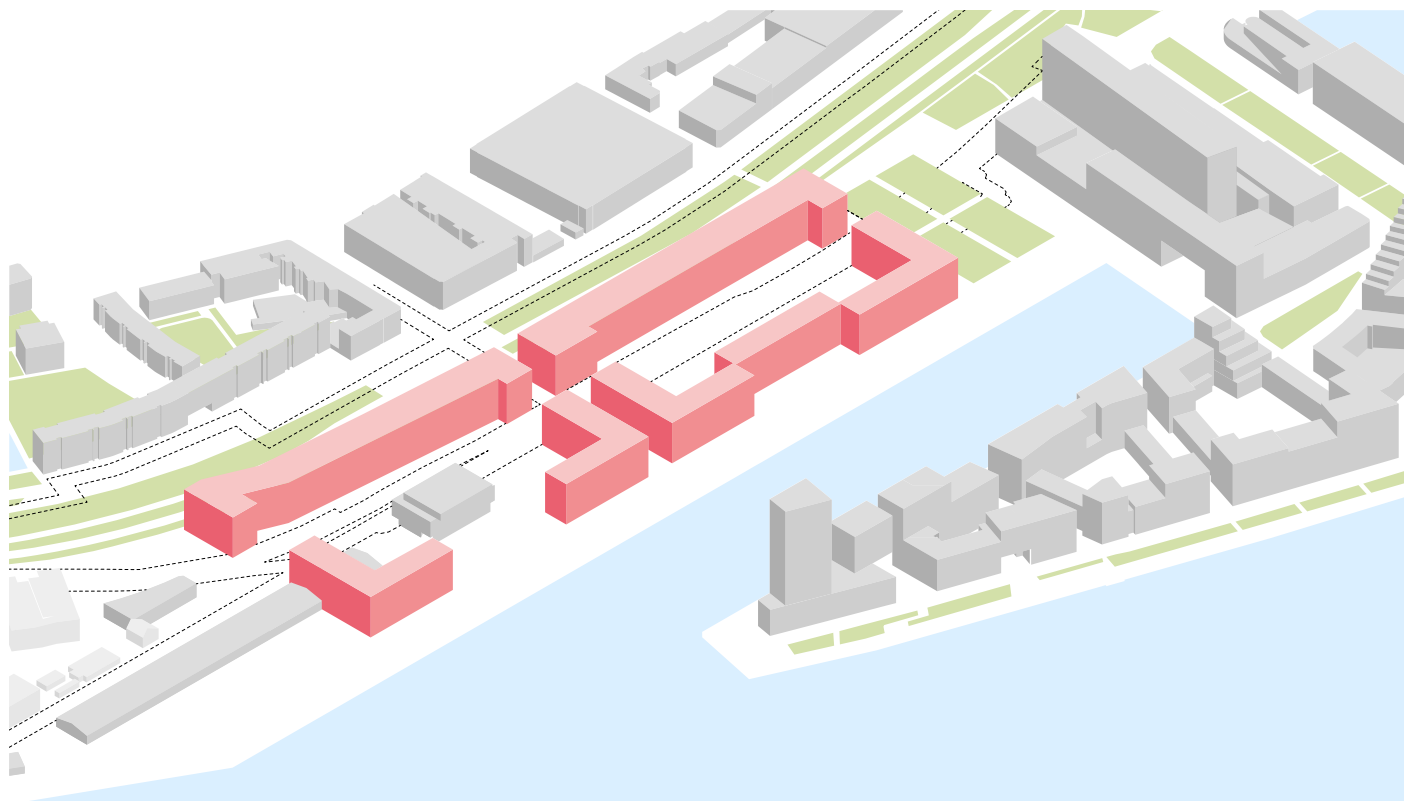
1. De stedenbouwkundige figuur wordt ingezet als een superblok van 6 verdiepingen (de zogenaamde Rotterdamse laag) met een wind- en geluidsluw binnengebied.
2. In het verlengde van de Havenstraat/ Oostkousdijk wordt het blok doorsneden om een verbinding te leggen tussen kade en Coolhaveneiland. De twee blokken die hiermee ontstaan worden beide voorzien van een kadeplein: één voor het Maaskantgebouw en de ander in het midden van het blok.
3. Het onbebouwbare tracé van kabels en leidingen legt een oostwestelijke as door het binnengebied.
4. Door de toevoeging van vingers in het binnengebied ontstaat een sequentie van compacte en overzichtelijke hoven met een menselijke maat.
5. Hoogteaccenten verspringen in een dambordpatroon zodat er een prettige afwisseling ontstaat van hoog en laag. De belemmering van schaduw wordt verminderd en het uitzicht van de woningen wordt geoptimaliseerd.
6. Gebouvvolumes worden getrapt vormgegeven zodat er een zachte overgang ontstaat tussen de zogenaamde Rotterdamse laag en de hoogbouwaccenten van het plan.



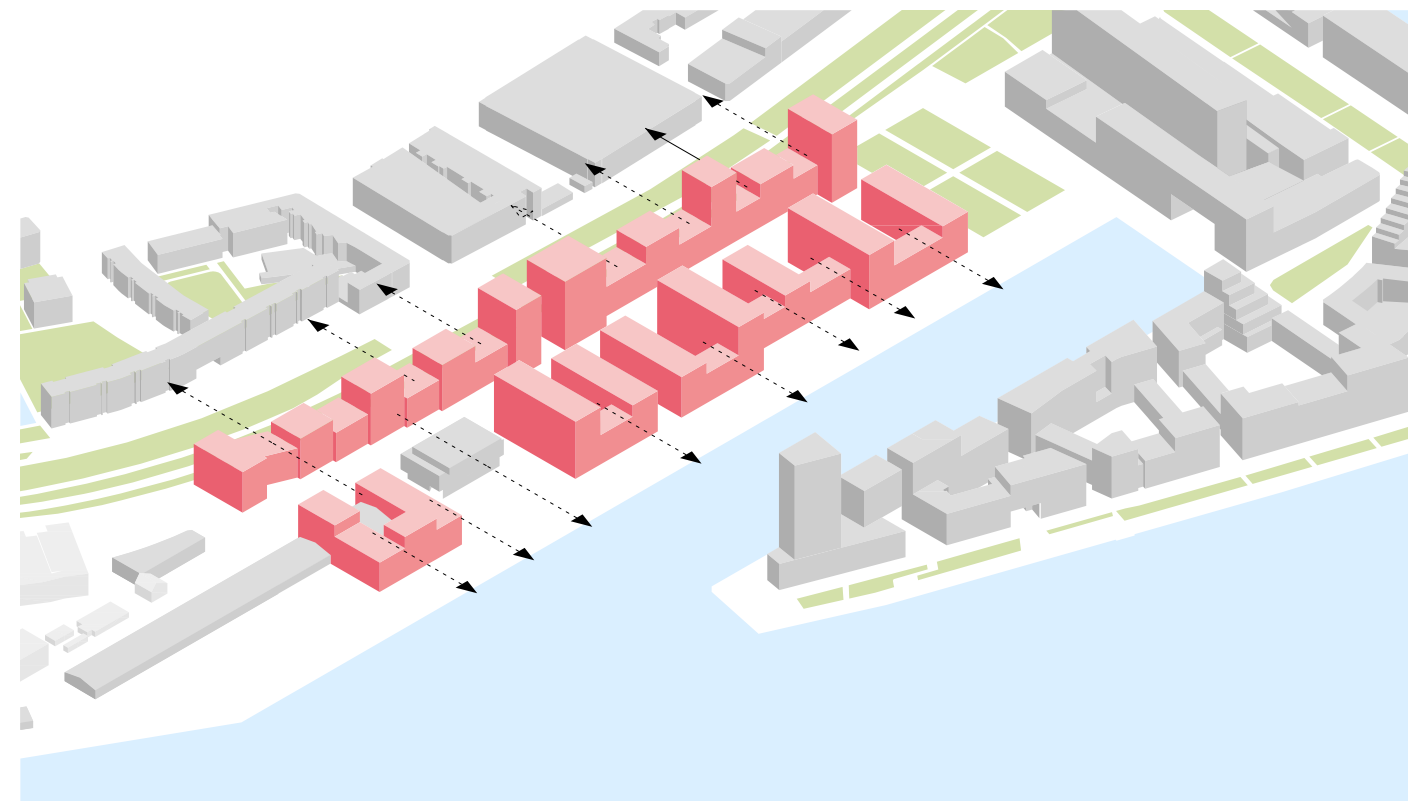
1. Perimeter blok t.b.v. wind- en geluidsluw binnengebied



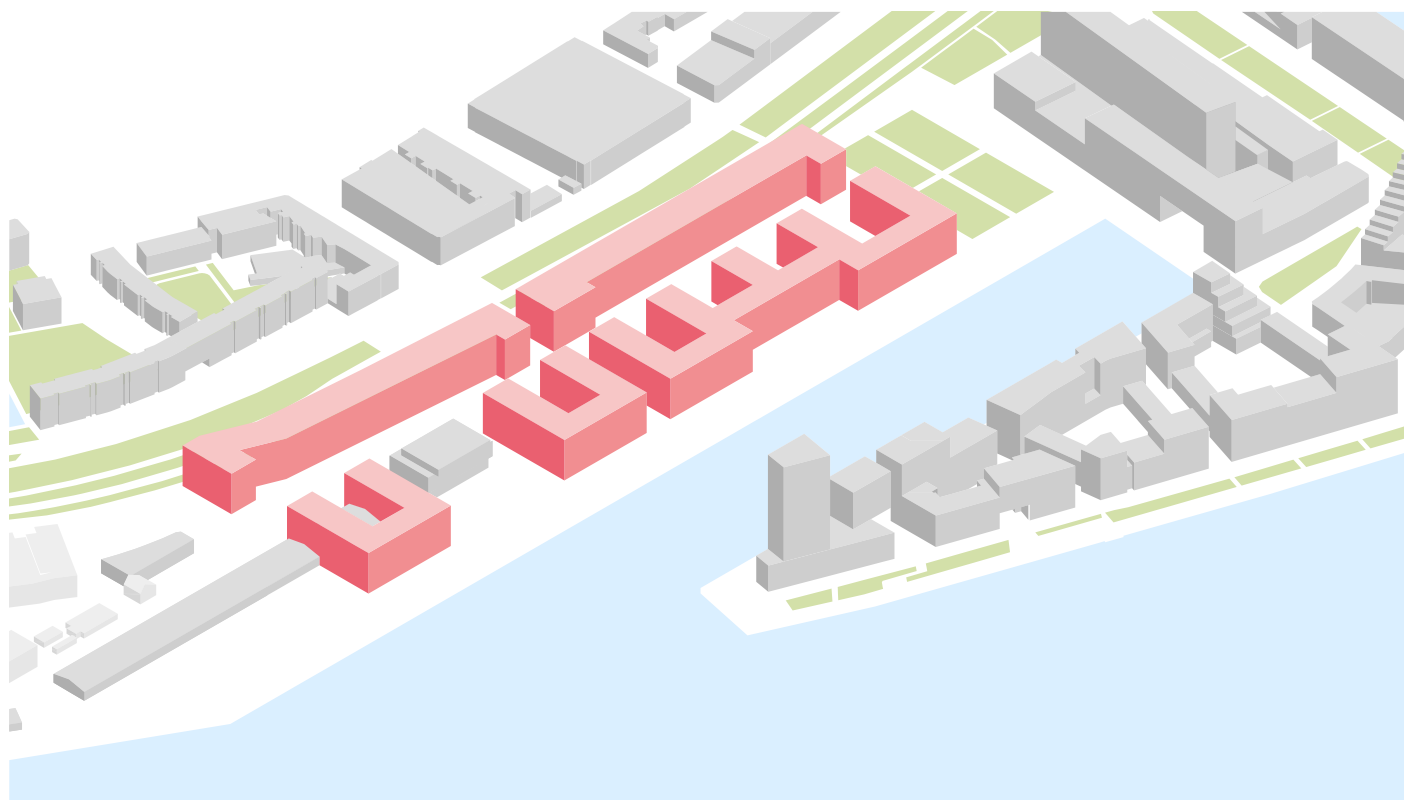
2. Dwarsverbindingen tussen kade en Coolhaveneiland & twee pleinen aan het water



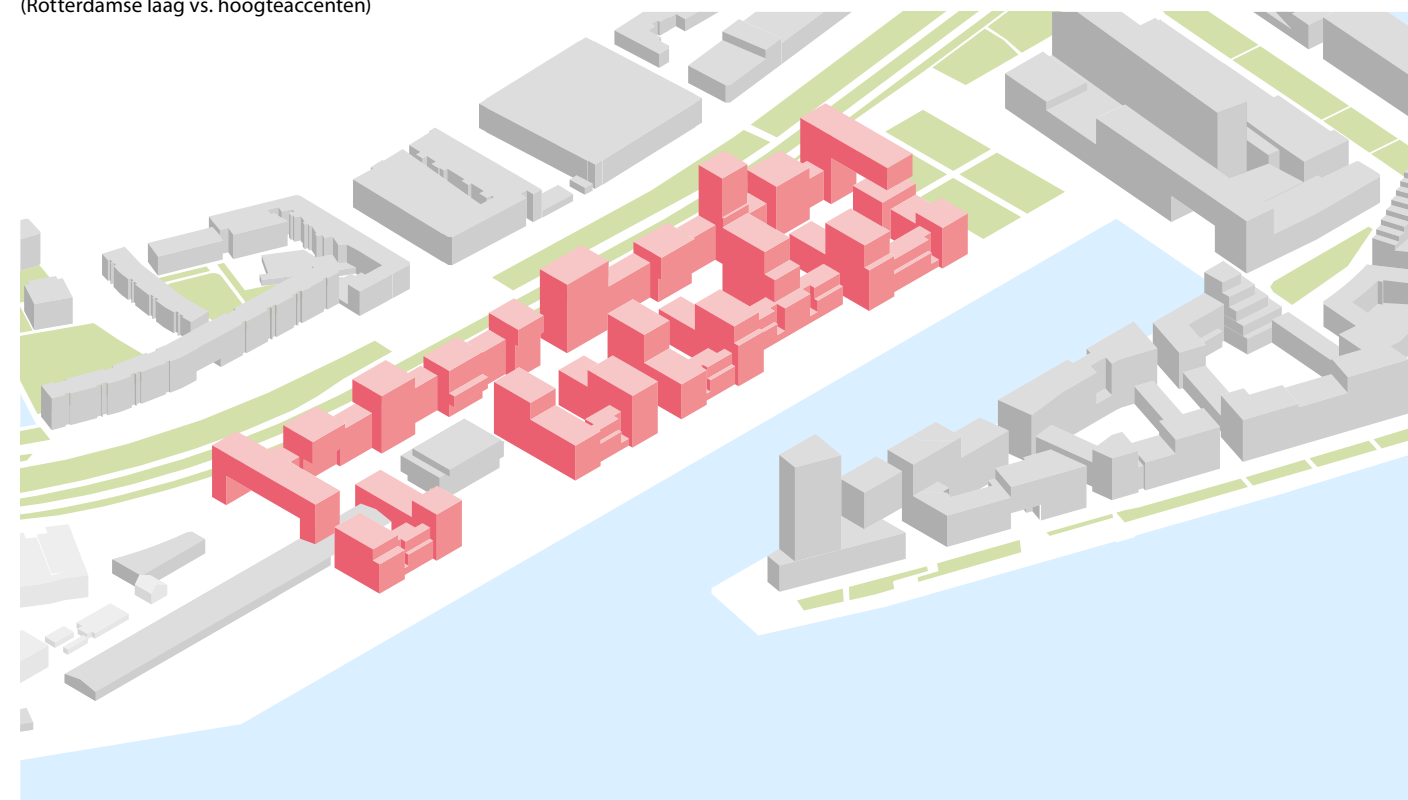
3. Doorsnijding ter plaatse van het kabel en leidingen tracé



5. Dambord van hoogteaccenten voor licht en uitzicht en differentiatie
(Rotterdamse laag vs. hoogteaccenten)



4. Vingers maken intieme woonhoven



6. Gebouvvolumes worden getrapt vormgegeven zodat er een zachte overgang ontstaat tussen de zogenaamde Rotterdamse laag en de hoogbouwaccenten van het plan

4.5 Gebouwhoogte

Het plan kent een grote variatie in hoogte. De basis gaat uit van de zogenaamde Rotterdamse laag* van vier tot zes bouwlagen, waarbij de eerste laag (begane grond) minimaal 4m bedraagt, en de overige bouwlagen minimaal 3.2m. Deze basis sluit daarmee aan op de hoogte van de bebouwing aan de overzijde van de Westzeedijk. Op deze basis zijn hoogteaccenten geplaatst. Door deze hoogbouw in een zogenaamd dambord patroon te organiseren blijft het plan luchtig en heeft elk appartement een vergezicht.

Door de hoge windbelasting op de locatie is de kwaliteit van de openbare ruimte kwetsbaar rond hogere gebouwen. Om de ambitie voor een prettig klimaat in de openbare ruimte te garanderen/waarborgen is het plan enkele malen in een windtunnelmeting onderzocht door bouwfysicabureau

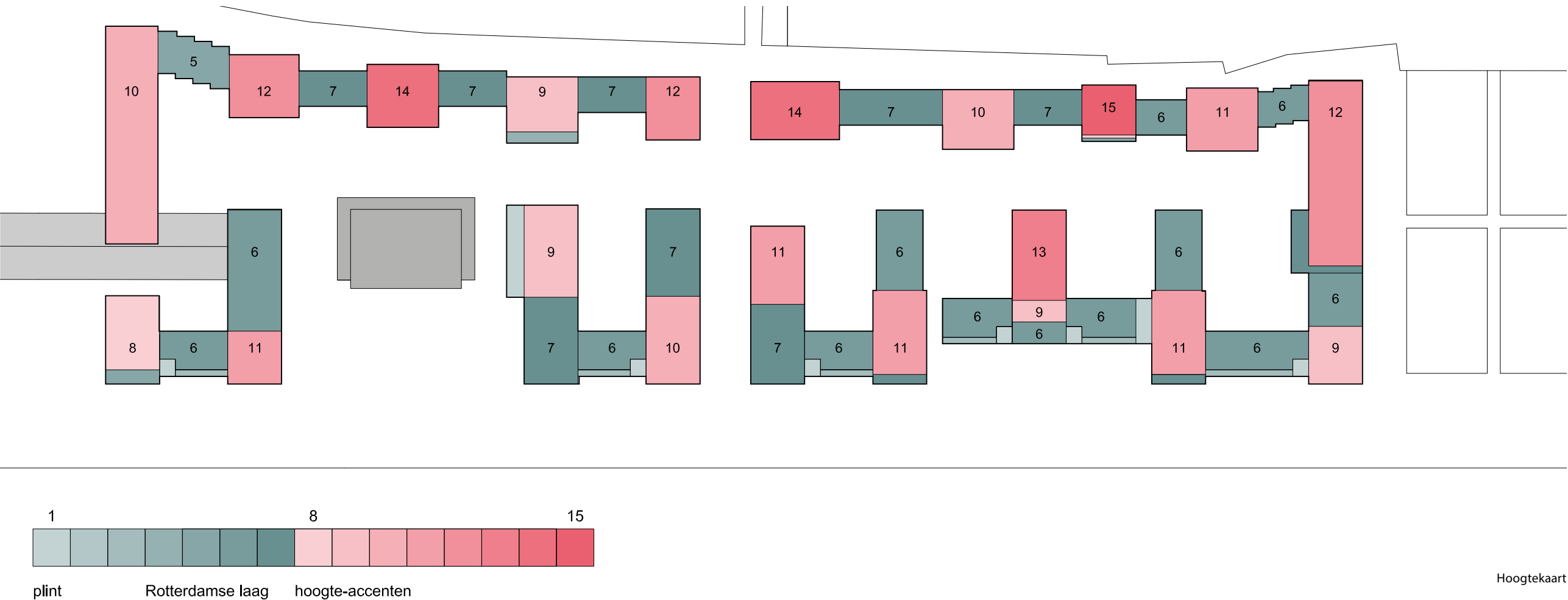
Peutz en hierop aangepast. Het resultaat is een planopbouw waarbij de hoogteaccenten geen windhinder vormen en het algehele windklimaat aanzienlijk verbetert ten opzichte van de huidige situatie.

Het spel van een Rotterdamse laag met hoogteaccenten geeft het plan een kloek en dynamische skyline langs de lange lijnen van de stad; de Maaskade en de Westzeedijk. De dwarsdoorsnede is overal in het plan anders en maakt dat de binnenruimte van het gebied voortdurend van maat en karakter wisselt.

Het spel van hoogtes is sterk bepalend voor de kwaliteit van de stedelijke ruimte en het windklimaat in de openbare ruimte. Het is wezenlijk voor de kwaliteit van het plan om

de wisseling in hoogte in samenhang met het hele plan te bewaken. De gebouwhoogte kan daarmee niet per uit te geven eenheid bepaald worden, maar dient altijd in samenhang met het gehele plan bepaald te worden.

* Rotterdamse laag - beschrijving in de Hoogbouwvisie: "De hoogte van de Rotterdamse laag verschilt per plek in de stad. Deze kan grofweg gesteld worden op 15 tot 25 meter maar dit kan nogal verschillen per gebied. Door de Rotterdamse laag onderdeel te maken van het gebouw, is er een goede aansluiting op de aangrenzende gebouwen en stimuleert dit de continuïteit van wanden, straten, pleinen en boulevards."





4 Structuur van het plan

4.6 Bouwfysica: wind & geluid

Windonderzoek

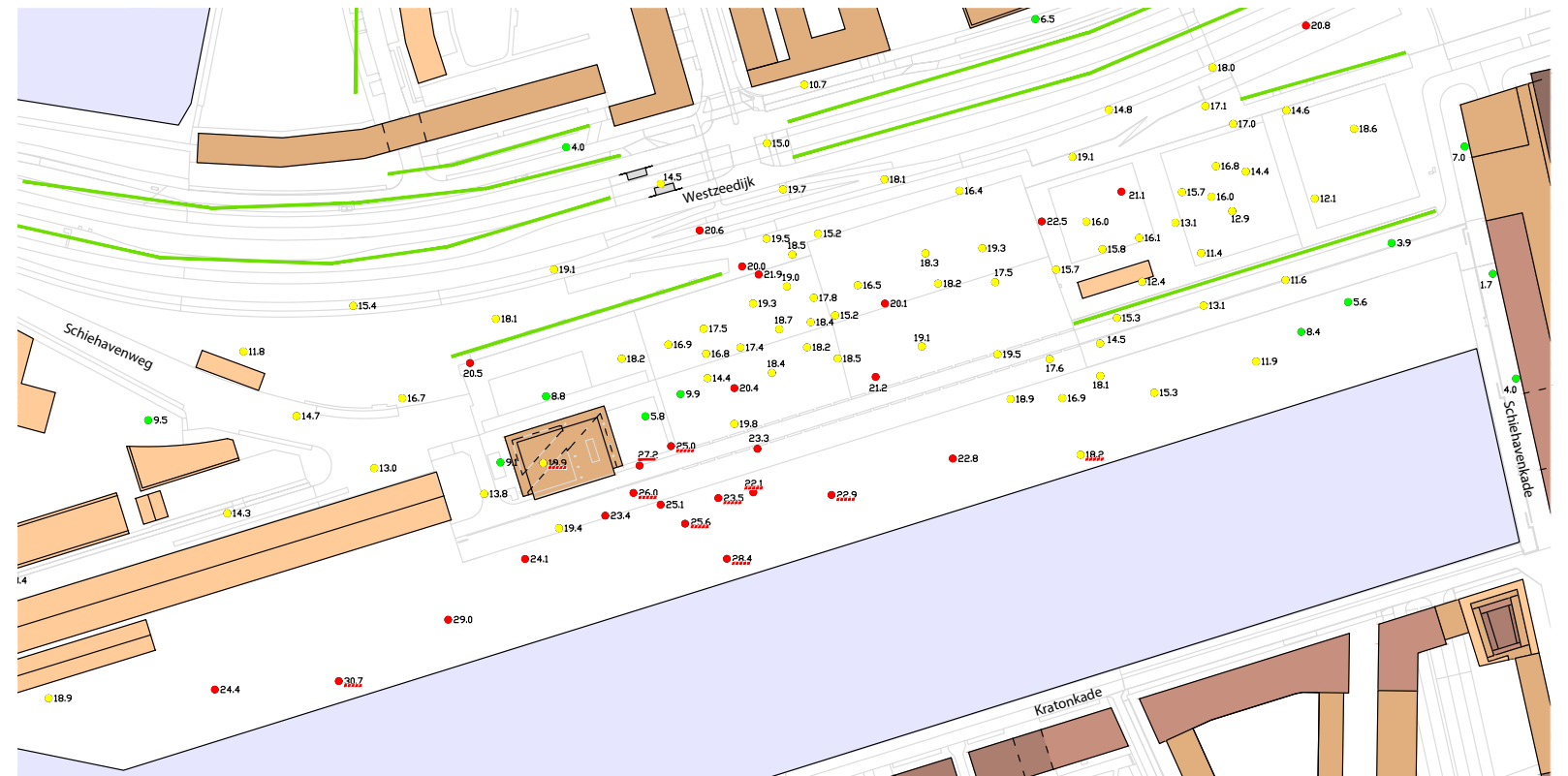
Een belangrijk uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan is dat er straks een aangenaam windklimaat is op maaiveld. De locatie ligt pal op de dominante windrichting. Het plan is in een vroeg stadium getest in de windtunnel van bureau Peutz, om het ontwerp bij te sturen waar nodig. De resultaten van deze metingen zijn bijgevoegd in bijlage 8.1.

1e meeting: In maart 2021 zijn de huidige situatie en twee varianten van het stedenbouwkundig plan getest. Uit dit onderzoek kwam o.a. naar voren dat het huidige windklimaat matig tot slecht is. De twee geteste varianten leveren in de hoven een aangenaam klimaat op. De diagonale straat in de plannen en de grote sprongen in hoogte worden benoemd als aandachtsgebied. Mede op basis van deze conclusies is de stedenbouwkundige compositie in de zomer van 2021 aangepast.

2e meeting: In november 2021 is de huidige opzet van het plan getest in de windtunnel. De aanpassingen hebben een gunstig effect: de resultaten laten zien dat het windklimaat over het algemeen verbetert ten opzichte van de huidige bebouwingssituatie. Het windklimaat in de hoven is wederom goed. Ook aan de kade kleuren de meeste meetpunten groen. Doordat de bebouwing geen (te) grote hoogteverspringingen heeft, wordt grote windhinder voorkomen. Daarnaast draagt het ontwerp met veel bomen en lage beplanting bij aan het verbeteren van het windklimaat. Wel bleek dat het windklimaat op de noordwesthoek van de Schiecentrale wat verslechtert. Door groen en hagen toe te voegen, kan windhinder worden voorkomen. Het voorstel is om samen met de bewoners tot een ontwerp te komen voor de herinrichting van de Schiehavenkade.

Vervolg

Het windtunnelonderzoek heeft veel inzicht gebracht om tot een ontwerp te komen met een prettig windklimaat. Ook bij de uitwerking van de gebouwen zal rekening moeten worden gehouden met de wind. Windonderzoek op gebouwniveau is daarbij randvoorwaardelijk. Daarnaast zal een vinger aan de pols moeten worden gehouden bij het ontwerpen van de openbare ruimte, specifiek rond de sportvelden. Ook zal nader onderzoek inzicht moeten geven op welke manier het windklimaat in de omgeving behouden blijft of verbetert.



Meting bestaande situatie



Meting november 2021

Geluidsonderzoek

Door DB Vision is een geluidsonderzoek gedaan op basis van het stedenbouwkundig plan, zie bijlage 8.1. Hierin wordt onderzocht of de beoogde geluidgevoelige bestemmingen volgens de bepalingen van de Wgh (Wet Geluidhinder) kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast is onderzocht of het plan voldoet aan het ontheffingsbeleid van de gemeente Rotterdam. Aangegeven wordt welke eventuele maatregelen getroffen dienen te worden, dan wel welke beperkingen door wet- en regelgeving kunnen optreden.

Geluidsbronnen

Voor dit plan zijn de wettelijke geluidsbronnen wegverkeerslawaaï en industrielawaaï relevant. De aspecten luchtvaartlawaaï en railverkeerslawaaï zijn niet aan de orde. Scheepvaart op de Nieuwe Maas is in dit onderzoek als een relevante niet-wettelijke geluidsbron beschouwd. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing van het plan zijn de geluidniveaus vanwege stemgeluid op de sportvelden inzichtelijk gemaakt. Tevens is de ligging van de sportvelden getoetst aan de richtafstanden voor geluid uit de handreiking bedrijven en milieuzonering van het VNG.

Ontheffingsbeleid

Eén van de belangrijkste criteria van het gemeentelijke ontheffingsbeleid is het creëren van minimaal één geluidluwe gevel en indien van toepassing minimaal één geluidluwe buitenruimte per woning. Conform dit beleid wordt een gevel als geluidluw aangemerkt indien de geluidcumulatie van alle zoneplichtige (deel)bronnen binnen één bronsoort een bepaalde waarde niet overschrijdt.

Conclusies en aanbevelingen

Er is sprake van woningbouw op een meerzijdig geluidbelaste locatie. Maar desondanks wordt een aangenaam woon- en leefklimaat gecreëerd door middel van een afgeschermd en geluidluw binnengebied voor verblijf en recreatie.

Bevindingen geluidsonderzoek

Wegverkeer: Op de ontwikkellocaties wordt de voorkeurswaarde overschreden vanwege de Westzeedijk. De maximaal toelaatbare geluidbelastingen vanwege een stedelijke weg voor woningen (63 dB) wordt daarbij niet overschreden. Maatregelen zijn gewenst. Indien geen bron- en/of overdrachtsmaatregelen (kunnen) worden getroffen om de geluidbelasting tot voorkeurswaarde voor de geluidbelasting (48 dB) terug te brengen, wordt geadviseerd om hogere waarden aan te vragen bij het college van B&W.

Industrielawaaï: De geluidbelasting vanwege het industrieterrein Waal-/Eemhaven overschrijdt op de ontwikkellocaties de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voor nieuwe woningen. Maatregelen bij de ontvanger zijn wenselijk. De geluidbelasting vanwege het industrieterrein Maas- en Rijnhaven voldoet aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A).

Scheepvaart: De streefwaarde voor scheepvaart (55 dB) wordt op een deel van de ontwikkellocaties overschreden. Maatregelen bij de ontvanger (aan de gevel) zijn wenselijk.

Sportvelden: In het huidige plan zijn de sportvelden dichterbij de nieuwbouw gelegen dan is aangegeven in de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering. Tevens blijkt uit indicatieve berekeningen dat de geluidniveaus vanwege stemgeluid op de sportvelden hoger zullen zijn dan de gestelde normen uit het activiteitenbesluit. Maatregelen in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing zijn daarom wenselijk. Door DB Vision wordt een appendix aangeleverd met mogelijke maatregelen die zorgen voor een aangenaam woonklimaat voor zowel de nieuwbouw als de bestaande woningen in de Schiecentrale. Nadere uitwerking wordt in het vervolgproces concreet vormgegeven.

Ontheffingsbeleid

Wegverkeer: Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gevels gericht op de Westzeedijk niet geluidluw zijn. De overige zijden en locaties zijn wel geluidluw. Realisatie van een geluidluwe gevel van woningen die eenzijdig gericht op de Westzeedijk zijn of op de hoeken van de bouwblokken zijn gelegen vragen enige aandacht bij het ontwerp en de uitwerking van het plan. Bij de uitwerking van de woningen in een bouwplan is de ontwikkelaar verplicht om ervoor zorg te dragen dat in het uiteindelijke ontwerp iedere woning over een geluidluwe gevel beschikt.

Industrie: De bouwblokken beschikken over minimaal 1 geluidluwe zijde en voldoen daarmee aan het ontheffingsbeleid. Echter, het is van belang dat als er eenzijdig georiënteerde woningen worden gerealiseerd, er bij de definitieve bouwplannen op woningniveau nogmaals wordt geanalyseerd of voldaan wordt aan het ontheffingsbeleid.

Bij optelling van alle geluidsbronnen zijn alleen de gevels aan de binnenzijde op de lagere bouwlagen van de blokken geluidluw. Voor een (klein/groot) deel van de woningen zal het in de ontwikkeling en uitwerking moeilijk zijn om een geluidluwe gevel te realiseren. Bij deze woningen kunnen technische maatregelen worden genomen om aan de vereisten te voldoen, zoals bijv. een loggia of afsluitbare buitenruimte.

Ook kan in het plan worden onderbouwd geluidbelaste gevels toe te laten bijv. door binnenplanse compensatie van kwalitatief hoogwaardige geluidluwe openbare buitenruimte. Nadere specificatie volgt in de ontwikkeling en uitwerking van de bouwblokken. Bij uitwerking is aanvullend geluidsonderzoek op bouwblok niveau vereist.

4 Structuur van het plan

4.7 Korrel

Om een aantrekkelijk woonklimaat te realiseren is een differentiatie in schaal en type bebouwing van belang. Het plan heeft een gelaagde opzet, die op het niveau van de stad, de buurt en het gebouw een eigen definitie kent.

Op het niveau van de stad manifesteert het plan zich als twee stedelijke superblokken. Op de schaal van de buurt leest het plan als een sequentie van geschakelde bouwblokken. Op de schaal van het gebouw wordt bewust ingezet op een kleine korrel van 1, 2 of 3 volumes, om de sociale cohesie van het plan te versterken.

Elke laag van het plan verbindt zich op een ander niveau met de stad en de publieke ruimte. Het superblok sluit aan op de stedelijke assen van de Westzeedijk en de Maaskade, alsmede het lineaire binnengebied. De sequentie van hoven vormen lokale, collectieve verblijfsruimtes voor de buurtgemeenschap. De individuele gebouwen bevatten private buitenruimtes, in de vorm van tuinen, loggia's, balkons of terrassen. Daarnaast worden de daken benut als collectieve verblijfsruimtes voor de bewoners van het gebouw.

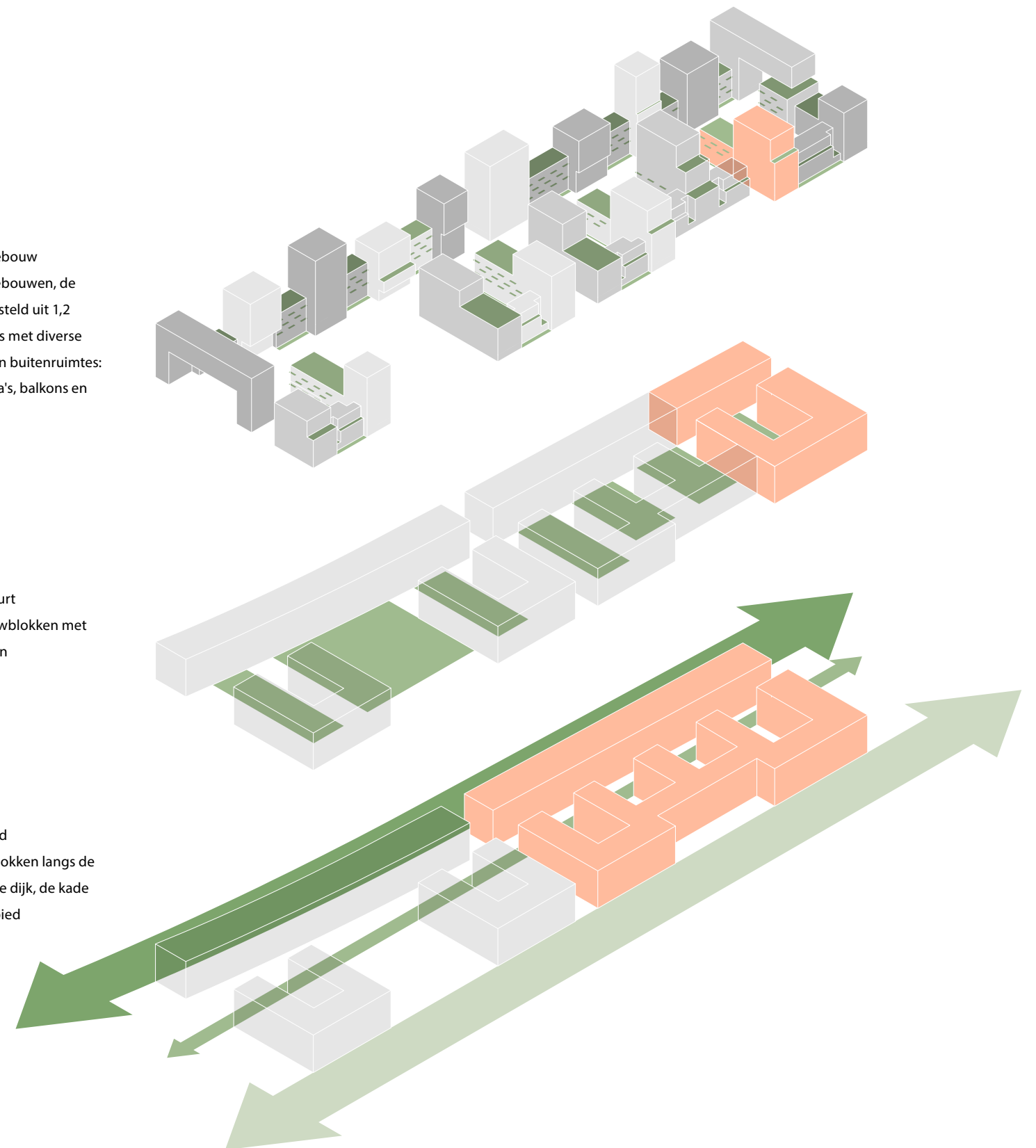
Het noordelijk deel van het plan vormt een gedifferentieerde stedelijke wand langs de Westzeedijk die zowel in profiel als in hoogte verspringt. De wand is op te vatten als een kralenketting van verschillende korrels waar hoogteaccenten in de vorm van zogenaamde periscopen worden afgewisseld met lagere wand bebouwing. De wand trapt mee met de kromming van het dijklichaam en vertoont daarmee een getand profiel dat het geheel schaal en ritmiek geeft. Twee poortgebouwen geven het plan een gezicht aan de oost- en westzijde, en vormen de toegang tot het binnengebied.

Het zuidelijk deel van het plan heeft een kamstructuur, die aan de kade een wand vormt en het binnengebied opdeelt in intieme woonhoven. Ook hier een spel in de rooilijn en de hoogte, waardoor er kopgebouwen ontstaan langs de kade. In het binnengebied ontstaat een dynamisch geheel van hoogte- en laagteaccenten waardoor er voldoende licht en lucht ontstaat in het binnengebied.

Niveau van het gebouw
collectief woongebouwen, de korrel is samengesteld uit 1,2 of 3 bouwvolumes met diverse gebouwgebonden buitenruimtes: voortuinen, loggia's, balkons en (dak)terrassen

Niveau van de buurt
Geschakelde bouwblokken met intiem woonhoven

Niveau van de stad
Stedelijke superblokken langs de lange lijnen van de dijk, de kade en het binnengebied

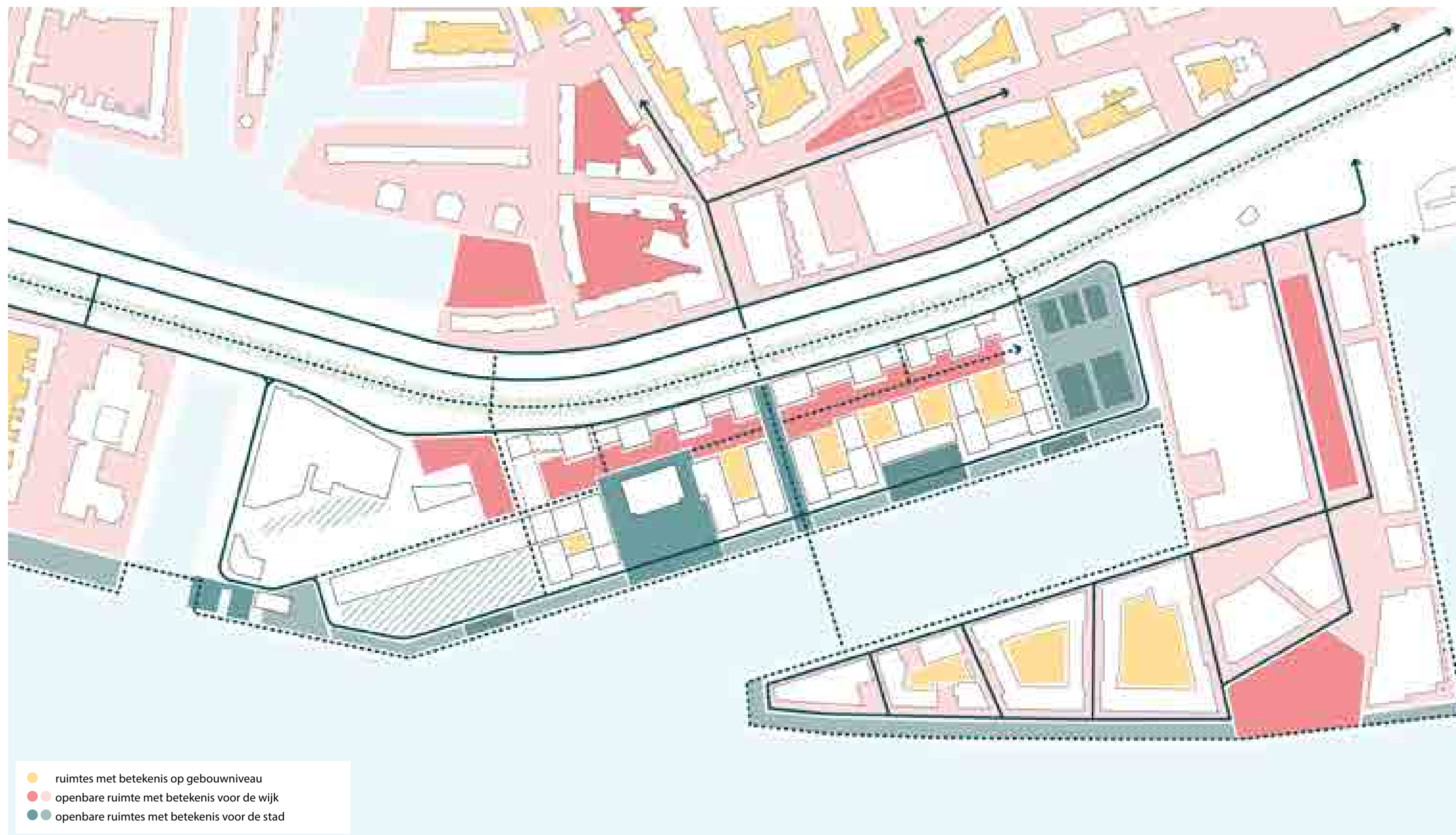




4.8 Plankaart







4.9 Structuur van de openbare ruimte

<
Structuur van de
openbare ruimte

>
Openbare ruimtes
met verschillende
betekenis

De openbare ruimte in Schiehaven Noord is divers en biedt ruimte voor een breed scala aan activiteiten, zowel voor de individuele bezoeker maar ook voor collectieve activiteiten. De nieuwe wijk biedt een welkome aanvulling op de bestaande openbare ruimtes in de directe omgeving en richt zich op drie schaalniveaus: openbare ruimte ten dienste van de stad, de omliggende woonwijken en Schiehaven Noord zelf.

De openbare ruimte in Delfshaven bestaat met name uit straten, stoepen, smalle kades en kleine pleintjes. Deze dienen vooral een buurtfunctie. De openbare ruimte op de Lloydpier kent naast kades, straten en pleintjes ook een aantal groene verblijfsplekken. Intieme, meer op de menselijke schaal gerichte verblijfsplekken ontbreken hier echter. Schiehaven Noord kent een groot aantal van deze plekken.

Het centrale binnengebied is gericht op de menselijke schaal en biedt een nieuw type groene verblijfsplek voor de buurt en aangrenzende wijken. Er bevinden zich hier ook speelplekken in een omgeving met veel beplanting, bomen en graszones.

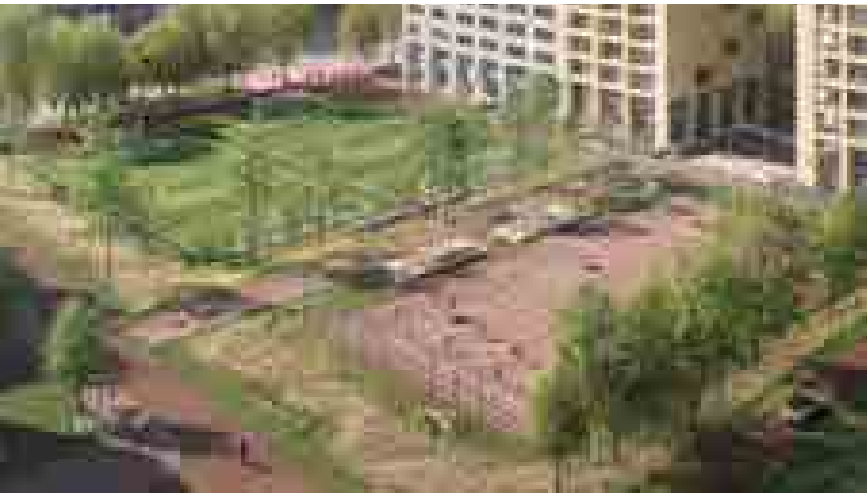
Aan dit groene binnengebied liggen ook de meer omsloten - maar openbaar toegankelijke - hoven. Deze aangename verblijfsplekken zijn direct verbonden met de aanliggende bebouwing en de overgangen tussen openbaar en privé zullen zorgvuldig worden ontworpen. Speel- en ontmoetingsplekken liggen enigszins verborgen in de beplanting en kennen een intiem karakter. De open en bijzondere bebouwing rondom het gehele binnengebied zorgen voor sociale controle en een veilig woon- en verblijfsklimaat.

De nieuwe kade en vernieuwde sportvelden vervullen een functie op de schaal van de stad. Een nieuw stadsplein aan de Maas, een ruime actieve groene kade en allerlei sportvoorzieningen zullen bezoekers aantrekken van buiten de aangrenzende woongebieden.

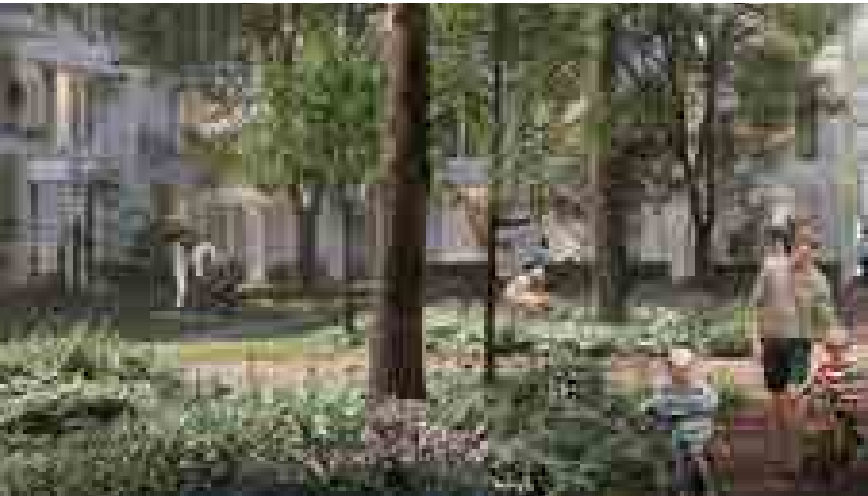
In westelijke deel van Schiehaven Noord (fase 2) is er volop ruimte voor tijdelijke initiatieven en placemaking rondom de bestaande bebouwing waaronder de havenloodsen.



Openbare ruimte voor de stad: een nieuwe groene stadskade en stadsplein



Openbare ruimte voor de wijk en de stad: sportvelden en spelvoorzieningen



Openbare ruimte voor de buurt: Gemengde groenzones met plekken voor recreatie, spel en ontmoeting

4 Structuur van het plan

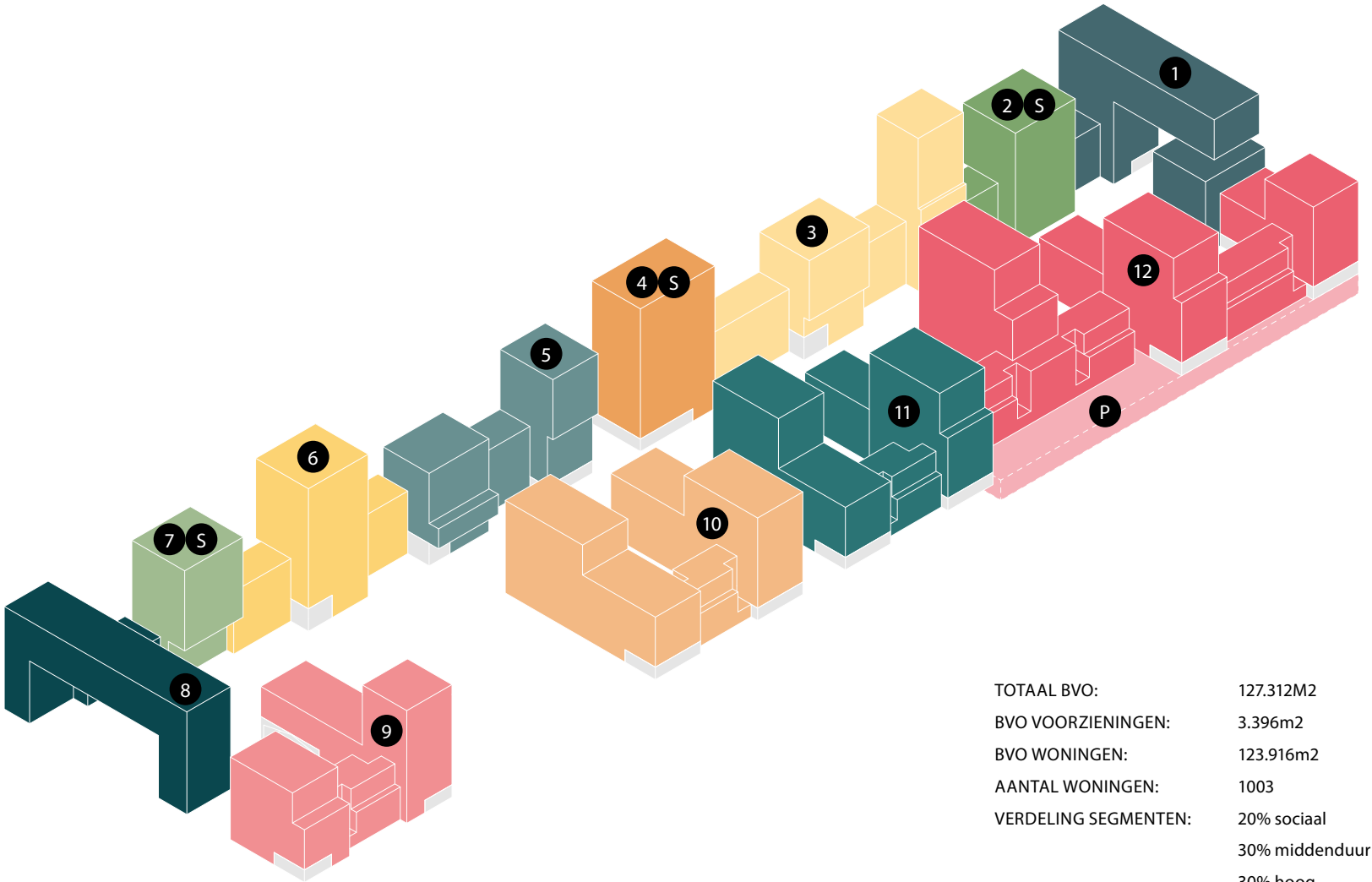
4.10 Programma

De bouwmassa die volgt uit de ruimtelijke opzet bestaat uit een bruto oppervlak van ca. 127.000 m2. Van dit oppervlak wordt ca. 3.400 m2 (2,7 %) gereserveerd voor programma in de plint zoals collectieve functies, maatschappelijke voorzieningen, werkruimte en ruimte voor kleinschalige/ lokale ondernemers. Deze voorzieningen worden evenredig verspreid over het plan. De positie van de voorzieningen is schematisch in beeld gebracht, waarbij specifiek is vastgelegd dat in de zuid-oosthoek ruimte wordt gereserveerd voor een gezondheidscentrum, gekoppeld aan de sportvelden. In het gehele plan heeft de plint een vaste hoogte van 4m bruto en krijgt de plint een gemengde bestemming. Hierdoor is de plint flexibel indeelbaar en kan het aantal m2 niet-woonprogramma fluctueren.

Voor Wonen is het uitgangspunt 20% sociaal, 30% middenduur, 30% hoger en 20% topsegment. Deze percentages zijn gekoppeld aan aantallen, niet aan m2. Conform de maten die we in Rotterdam aanhouden komt dit neer op:

- sociaal segment: min. 50 en gemiddeld 60 m2 gbo
- middenduur: 2/3 bestaat uit min 50 en gem. 60 m2 gbo
1/3 bestaat uit gemiddeld 85 m2 gbo
- hoger segment: gemiddeld 95 m2 gbo
- top segment: gemiddeld 140 m2 gbo

De stedenbouwkundige korrel zorgt voor een menselijke maat van de bouwvolumes, in sociale opzet én in de ontwikkelgrootte. De exacte uitwerking wordt vastgelegd in de Ontwikkelstrategie (oplevering zomer '22), maar de stedenbouwkundige korrel laat alvast een logische verdeling van bouwblokken zien die als eenheid kunnen worden ontwikkeld. De gekleurde bouwblokken op de afbeelding bestaan uit ca. 60 tot 170 woningen. De bouwblokken vormen een minimale maat, het is mogelijk om verschillende bouwblokken met elkaar te combineren tot een ontwikkel eenheid. Het sociale segment (totaal ca. 200 appartementen) is onderverdeeld in 3 bouwblokken, waarvan er twee dichtbij de plint met het gezondheidscentrum liggen, vanwege de focus op sociale woningen voor ouderen. Alle andere bouwblokken worden binnen het blok naar rato verdeeld, zodat er een maximale mix van huishoudens en typologieën ontstaat en de opbrengsten evenredig kunnen worden verdeeld t.a.v. de bouwkosten i.r.t. de architectuur. Bouwblok 12 bestaat uit het grootste programma; naast



ca. 170 woningen, komt hier het gezondheidscentrum in de plint en ligt er onder het bouwvolume een dubbellaagse parkeergarage die capaciteit biedt voor 2/3 van het hele plan. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd in een tijdelijke parkeeroplossing in het westen van het plangebied (zie pag. 42). Voor de woningen in blok 1 en 11 kan, indien gewenst, een directe verbinding worden gemaakt met het parkeren.

Programma per bouwblok:
Blok 1: 10.173 m2 bvo/ 76 woningen (29 M, 29 H, 19 T) & 256m2 V
Blok 2: 5.383 m2 bvo/ 65 woningen (sociaal)
Blok 3: 11.220 m2 bvo/ 84 woningen (31 M, 31 H, 21 T) & 290m2 V

Blok 4: 6.687 m2 bvo/ 81 woningen (sociaal) & 243 m2 V
Blok 5: 8.217 m2 bvo/ 61 woningen (23 M, 23 H, 15 T) & 419m2 V
Blok 6: 8.246 m2 bvo/ 62 woningen (23 M, 23 H, 16 T) & 307m2 V
Blok 7: 4.536m2 bvo/ 55 woningen (sociaal)
Blok 8: 7.471 m2 bvo/ 56 woningen (21 M, 21 H, 14 T)
Blok 9: 9.742m2 bvo/ 73 woningen (27 M, 27 H, 18 T) & 584m2 V
Blok 10: 15.236 m2 bvo/ 114 woningen (43M, 43H, 29T) & 270m2 V
Blok 11: 14.687m2 bvo/ 110 woningen (41M, 41H, 27T) & 330m2 V
Blok 12: 22.318 m2 bvo/167 woningen (63M, 63H, 42T) & 657m2 V & 9.100 m2 bvo ondergronds dubbellaags parkeren

* M = middensegment, H = hoger segment, T = topsegment
V = voorzieningen

4 Structuur van het plan

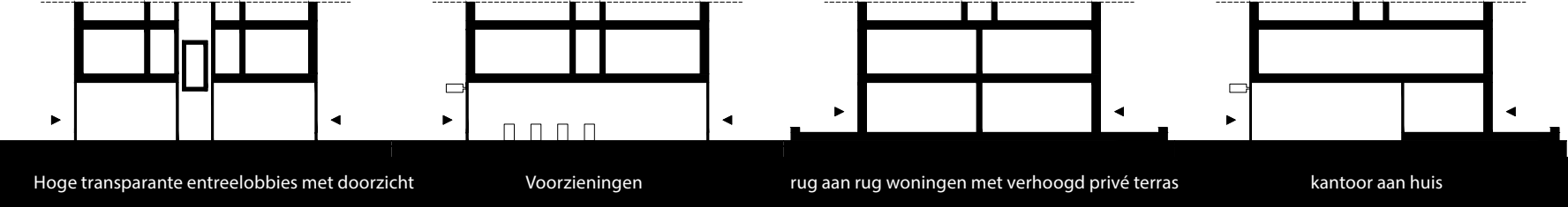
4.11 Plint

De stedenbouwkundige opzet is alzijdig van karakter met aan alle zijden een levendige plint. Het uitgangspunt hierbij is dat het ontwerp oog heeft voor een passend en gevarieerd programma, ruim voorziet in entrees voor woningen en appartementen en voldoende aandacht en budget voor rijke detaillering op ooghoogte. De verdiepingshoogte van de plint is vastgesteld op minimaal 4m hoogte. Hiermee is een royale uitstraling geborgd en biedt de plint ruimte voor flexibel gebruik: de gehele begane grond krijgt een gemengde bestemming die wonen, werken en voorzieningen mogelijk maakt. Tot slot is er specifiek aandacht voor de overgang tussen openbaar gebied en gebouw: groen vormt de basis van het ontwerp en eventuele afscheidingen worden mee-ontworpen met het gebouw. Ook is er aandacht voor privacy; woningen krijgen een borstwering en de plattegrond heeft een logische relatie met de straat.

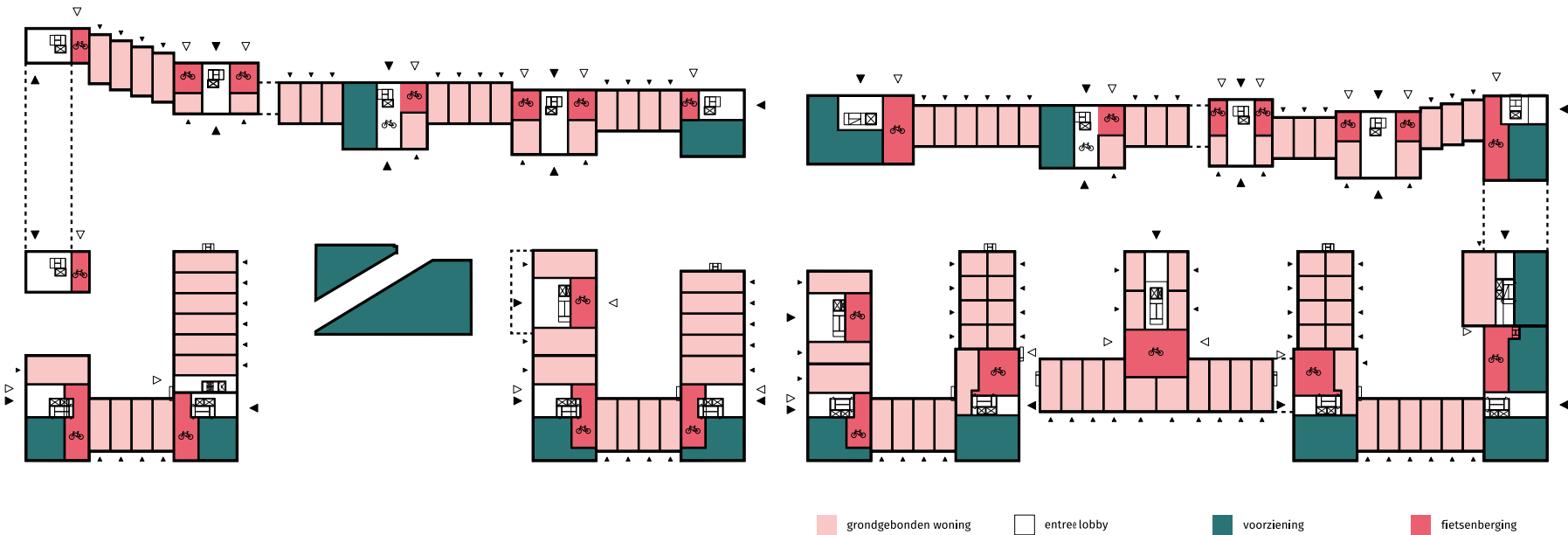
Vanuit de planopzet is er voorkeur voor de positie van functies: de hoeken van de bouwblokken lenen zich voor horeca, (lokale) ondernemers en (creatieve) bedrijvigheid. De plint aan het sportplein biedt ruimte voor een gezondheidscentrum en aanvullende sportvoorzieningen. Aan de kade, de hoven en de dijk kan gewoond en gewerkt worden en is er ruimte voor collectieve functies zoals een woonkamer, wasruimte of hobbykamer. Daarnaast komen hier entree-lobby's voor de appartementen die als doorzichten dienen te worden uitgevoerd voor een transparante verbinding tussen binnen en buiten.

In het beeldkwaliteitsplan/ welstandsparagraaf dient specifiek ingegaan te worden op uitgangspunten per deelgebied. Zo heeft de gevel en daarmee plint van de noordgevel andere vereisten dan het ontwerp voor het binnengebied. Dit wordt in een volgend stadium specifiek gemaakt.

Het Rotterdamse parkeerbeleid biedt ruimte om de door het bouwbesluit geëiste berging te vervangen voor een individuele berging in de woning van minimaal 2,7m2 i.c.m. een collectieve fietsenstalling op maaiveld. Uitgangspunt in het plan is dat deze stallingen moeten worden gepositioneerd in de 'oksels' van het plan waarbij ze goed zichtbaar zijn, makkelijk bereikbaar en licht & aantrekkelijk worden vormgegeven.



De hoge plint biedt ruimte voor verschillende functies en flexibel gebruik



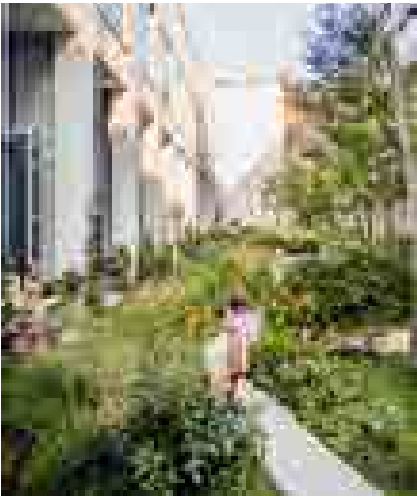
Schematische verkenning van de plint met aanzet voor positionering van functies



Plint laat een gevarieerd beeld zien, in functies en ontwerp



Aantrekkelijke entrees en goed vormgegeven overgangen tussen openbaar en privé



4 Structuur van het plan

4.12 Doelgroepen

Schiehaven Noord is een echte stadse wijk, waar ruimte is voor een rijke mix van verschillende doelgroepen en levensstijlen. Het vormt een verlengde van de omliggende wijken, en daarmee een weerspiegeling van de bevolkingssamenstelling van Delfshaven en Rotterdam. Het is de ambitie om een gemengde, veelzijdige wijk te maken. In Schiehaven Noord kan iedereen komen wonen, al is er focus op drie specifieke doelgroepen: starters, gezinnen en senioren. Deze drie doelgroepen worden vaak genoemd en vormen een breed begrip. We staan daarom stil bij de randvoorwaarden en kansen per doelgroep.

Starters

Voor starters is het van belang dat woningen betaalbaar zijn en flexibel te gebruiken. De betaalbaarheid staat centraal omdat een starter geen eerder vermogen heeft kunnen opbouwen met de verkoop van een eigen woning. De flexibiliteit is van belang omdat het leven van een starter nog volop in beweging is. Zo kan een woning gekocht worden als single, maar vervolgens worden uitgebreid met een partner en wellicht uiteindelijk ook gezinsuitbreiding.

Gezinnen

Voor gezinnen zal de indeling van de woning i.c.m. de ligging en buitenruimte van groot belang zijn. Een woning voor gezinnen zal in elk geval voldoende ruimte moeten bieden aan plekken waar een ieder zich kan terugtrekken en kan slapen. Anderzijds zal er ook voldoende ruimte moeten zijn om samen te komen en samen te leven. Ook is het van belang dat er voldoende en aantrekkelijke buitenruimte is, liefst met een visuele verbinding tussen de woning en het groen of de straat. De bereikbaarheid en toegankelijkheid speelt een rol, net als de locatie, bijv. in relatie tot voorzieningen. Vaak bestaan gezinnen uit tweeverdieners, maar ook bij hen zal betaalbaarheid van belang zijn, mede omdat gezinnen relatief een grote woning nodig hebben.

Senioren

Schiehaven Noord is een van de vijf locaties die is aangewezen in het Langer Thuis Akkoord. In Delfshaven neemt de vergrijzing komende jaren met rasse schreden toe. Maar de (vooorlogse) woningvoorraad is vaak niet geschikt voor senioren. Schiehaven Noord biedt ruimte voor een passend antwoord, waardoor ouderen met uiteenlopende



Vitale ouderen



Ouderen met (op termijn) een (lichte) zorgbehoefte



Gezinnen



Vormen van collectief wonen



Starter op de woningmarkt



Weerspiegeling van Delfshaven en Rotterdam

woonwensen, behoeften en budgetten zo lang mogelijk zelfstandig wonen in hun eigen wijk. De gemeente Rotterdam heeft specifiek voor deze doelgroep een brochure opgesteld: Ontwerpen voor ouderen. Op basis van deze brochure zijn de volgende uitgangspunten voor Schiehaven Noord opgesteld op woning, gebouw en buurtniveau:

Uitgangspunten op schaal van de woning:

- De woning is levensloopbestendig: toegankelijk per lift; en de slaapkamer, badkamer, woonkamer en keuken zijn geschikt voor rollator en eventuele zorg aan huis;
- Aandacht voor buitenruimte, uitzicht en veel daglicht: ouderen zijn overdag relatief veel thuis. Van belang dat het aangenaam wonen is, ook om depressie en eenzaamheid tegen te gaan. Aandacht voor passende bediening van deuren en ramen en roltoegankelijkheid van de buitenruimte;
- Woning hoeft niet per definitie groot te zijn, maar de plattegrond biedt ruimte voor flexibel gebruik: bijv. woonkamer is indeelbaar zodat er ook de mogelijkheid is voor een kleine werkkamer, logeerkamer of extra berging;
- Veiligheid verdient extra aandacht. Denk hierbij aan brandveiligheid, sociale veiligheid en fysieke veiligheid.

Uitgangspunten op schaal van het gebouw:

- Aandacht voor herkenbaarheid en oriëntatie;
- Korrel van het gebouw is tussen de 30 en max. 70 woningen, zodat er een gemeenschap kan ontstaan;
- Per korrel is er een collectieve ruimte beschikbaar, bijv. om koffie te drinken, voor hobby's, sport/bewegen, vieringen, etc;
- Ouderen verleiden voor collectief autogebruik. Meeste ouderen gebruiken de auto weinig. Delen zou financieel aantrekkelijk kunnen zijn. Voldoende ruimte voor scootmobiels en elektrische fietsen.

Uitgangspunten op schaal van de buurt:

- Dagelijkse boodschappen op loopafstand
- Gezondheidscentrum met voorzieningen voor deze doelgroep op loopafstand (liefst binnen straal van 250m)
- Aantrekkelijke openbare ruimte: gericht op lopen en fietsen, zitplekken in de zon en de schaduw, aandacht voor toegankelijkheid, aanleidingen tot bewegen;
- Evenwichtige mix van doelgroepen: seniorenwoningen naast starters of jonge gezinnen voor interactie en betekenis voor

elkaar. Mix zowel binnen als tussen buurblokken;

- Oog voor diversiteit binnen de doelgroep: "senioren" is een breed begrip. Meenemen dat de diversiteit onderling groot is, in achtergrond, cultuur, wensen en eisen.

Onderzoeksvragen

Enkele aandachtspunten die verdere verdieping nodig hebben en mogelijk in de tenderstrategie verder kunnen worden uitgewerkt:

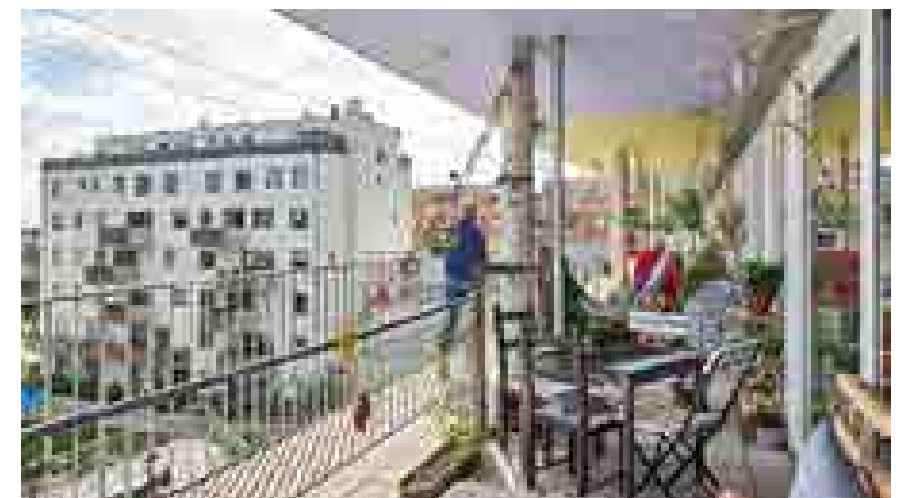
- Is het haalbaar / wenselijk om een klein woon-zorgcomplex op te nemen nabij het gezondheidscentrum? Programma kan van betekenis zijn voor Coolhaveneiland, Schiemond en het Lloydkwartier;
- Is er behoefte aan woongroep-achtige vormen voor ouderen? Of hoe kunnen we ruimte bieden aan innovatieve concepten met deze specifieke doelgroep?
- Op welke manier kan Schiehaven Noord ouderen verleiden om te verhuizen en zo de woningmarkt in beweging te zetten? Naast de toegankelijkheid en levensloopbestendigheid van de woning kan gekeken worden naar welke financiële prikkels er zijn (bijv. lagere energiekosten, minder onderhoud, wellicht behoud van bestaande huurkosten), sociale voordelen (collectieve ruimtes, dichtbij bestaand netwerk, ontwerp gericht op interactie tussen woning en openbare ruimte) en voordelen die de locatie biedt (goed bereikbaar voor fiets, ov en auto, nabijheid centrum Rotterdam, bijzondere locatie aan het water). Voor alle ouderen geldt dat het loont om te verhuizen als men nog actief en fit is, zodat er voldoende tijd en ruimte is om een netwerk op te bouwen, wat van waarde is als bewoners ouder en minder zelfstandig en mobiel zijn.

Vormen van collectief wonen

Naast wensen en vereisten per doelgroep, zijn er ook gedeelde belangen. Zo zijn betaalbaarheid, gemeenschap-pelijke ruimtes, gedeelde voorzieningen en collectieve buitenruimte mogelijk voor veel mensen interessant en aantrekkelijk. De ambities en ruimtelijke opzet van Schiehaven Noord bieden de kans om dit programma te laten landen. Inspiratie hierbij zijn vormen van collectief wonen in bijv. Zwitserland, België en Duitsland. Integrale en ambitieuze woningbouw met een collectief karakter, met als doel meerwaarde voor de bewoners en hun directe omgeving.



Ontwerp biedt ruimte voor ontmoeting & eigenaarschap, Rosa Spierhuis in Laren



Overmaat biedt ruimte voor toe-eigening en interactie, Baugruppe Lisa in Aspern



Collectieve buitenruimte, Brutopia in Brussel

4 Structuur van het plan

4.13 Typologieën

Om de verschillende bewoners van de stad in het plan een plek te geven en om het doorgroeien binnen de wijk mogelijk te maken is een rijk scala aan typologieën nodig.

Door de gedifferentieerde vorm van de gebouwmassa's en de variëteit aan samenstellingen in de ensembles zijn vele verschillende typologieën van woningen mogelijk. Ook door het uitgangspunt van alzijdig georiënteerde bebouwing in de plint zijn meerdere typologieën gewenst.

Het plan kent een rationele opzet waarbinnen verschillende typologieën mogelijk zijn. Grondgebonden woningen in verschillende vormen zoals: doorzonwoningen, rug aan rug woningen, kangaroo woningen of herenhuizen. Enkellaagse appartementen aan een corridor, een gang, of een centrale kern, maar ook maisonettes of gezinswoningen op hoogte. De verschillende typologieën zijn binnen één cluster verenigbaar, waardoor een mix van verschillende huishoudens samenleeft in hetzelfde gebouw.

Op maaiveld zijn er drie kenmerkende oriëntaties voor het woonprogramma: de kadewoning, de dijkwoning en de tuinwoning. De kade- en dijkwoningen zijn zowel op de stad, als op het binnengebied georiënteerd, terwijl de

tuinwoningen enkel grenzen aan het luwe binnengebied. De woonhoven hebben een intiemer karakter dan de kade, de dijk en de dwarsstraten. De verschillende woningtypes geven hier uitdrukking aan en organiseren de overgang tussen publiek en privé.

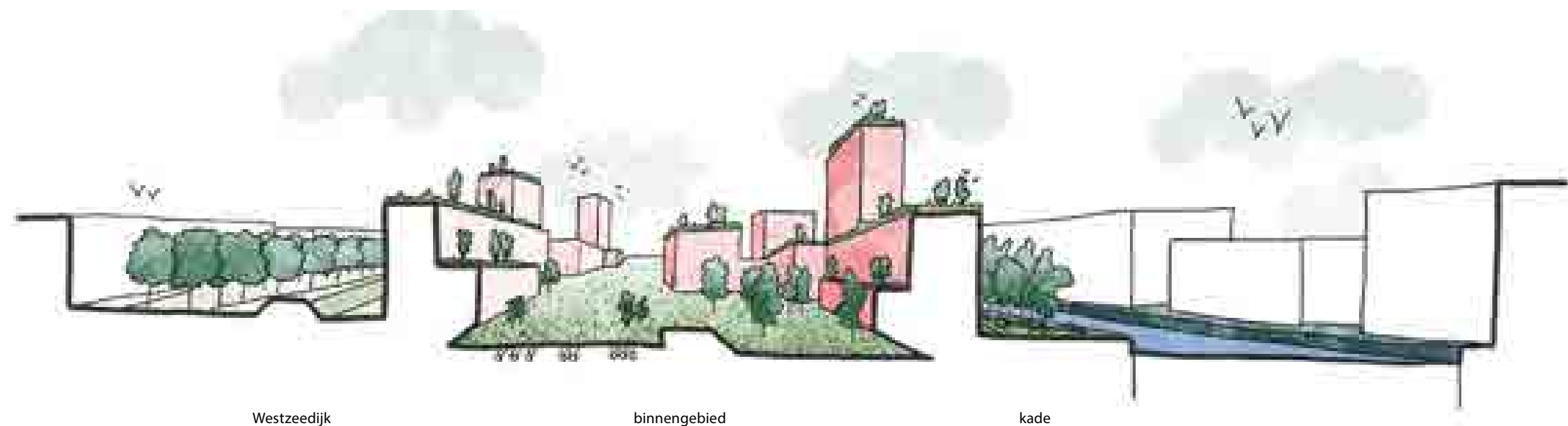
Er wordt maximaal ingezet voor de activering van de omliggende stedelijke ruimte. De tuinwoningen kunnen als rug aan rug typologie worden ingezet, om het aantal voordeuren aan de tuin, en daarmee de activering van het gebied, te maximaliseren. Ook geven de meer formele dwarsstraten en buitenranden aanleiding voor woon-werk-woningen met werkruimtes op de begane grond.

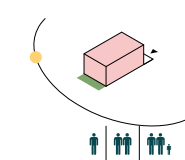
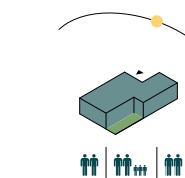
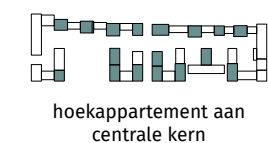
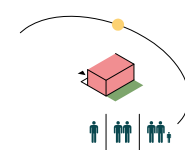
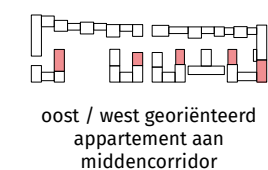
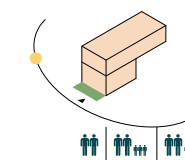
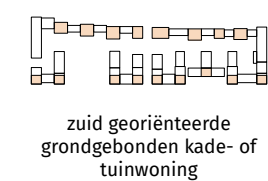
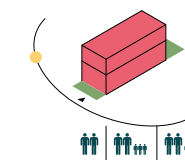
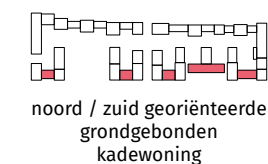
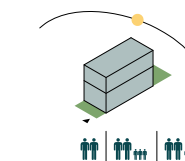
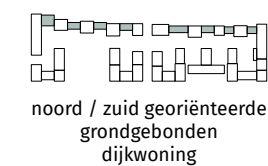
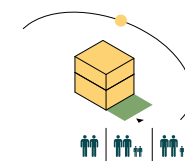
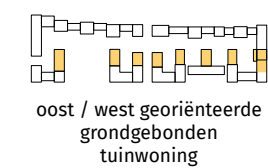
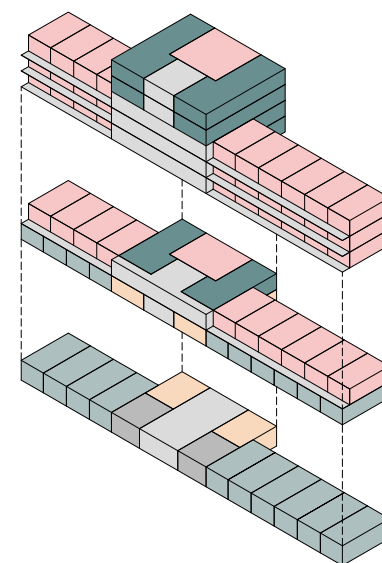
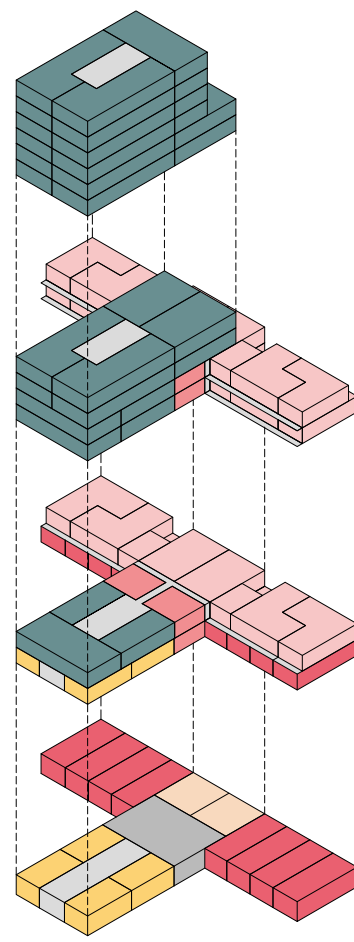
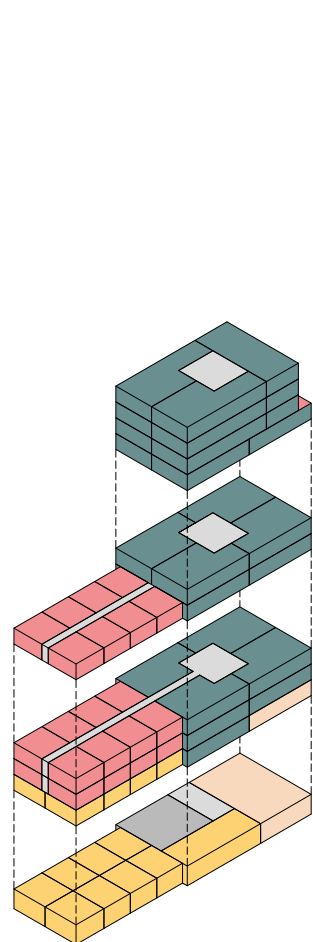
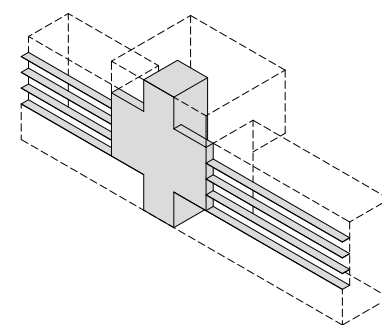
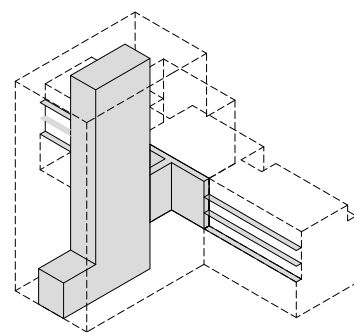
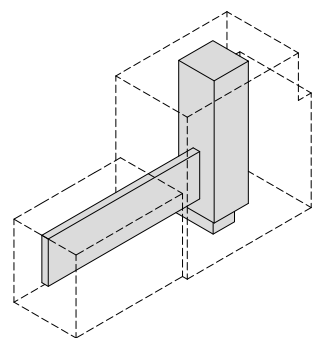
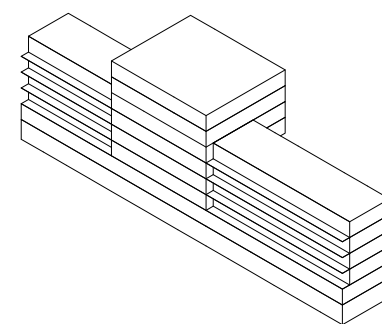
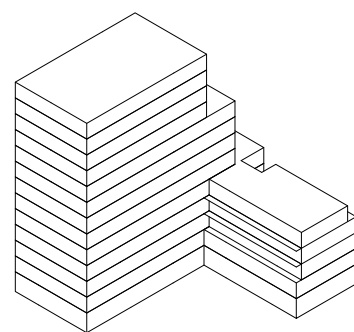
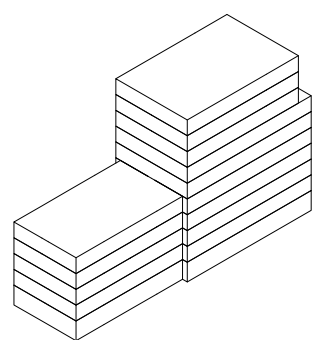
Door de kernen van de hoogbouw middels galerijen of corridors te verbinden met de laagbouw kan op een efficiënte manier omgegaan worden met verkeersruimte, waardoor de hoeveelheid woonoppervlakte kan worden gemaximaliseerd. Ook de hoger gelegen woningen van respectievelijk de dijk, de kade en de tuin verschillen in oriëntatie. De kade- en dijkwoningen dienen zoveel als mogelijk een gevel aan het binnengebied te hebben, zodat er altijd een geluidsluwe zijde voor de woning gerealiseerd kan worden. Voor appartementen op grotere hoogte dient aanvullend

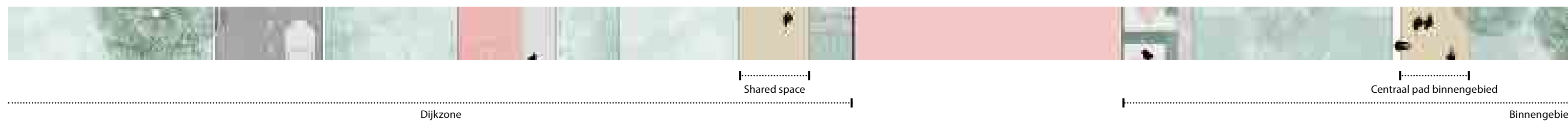
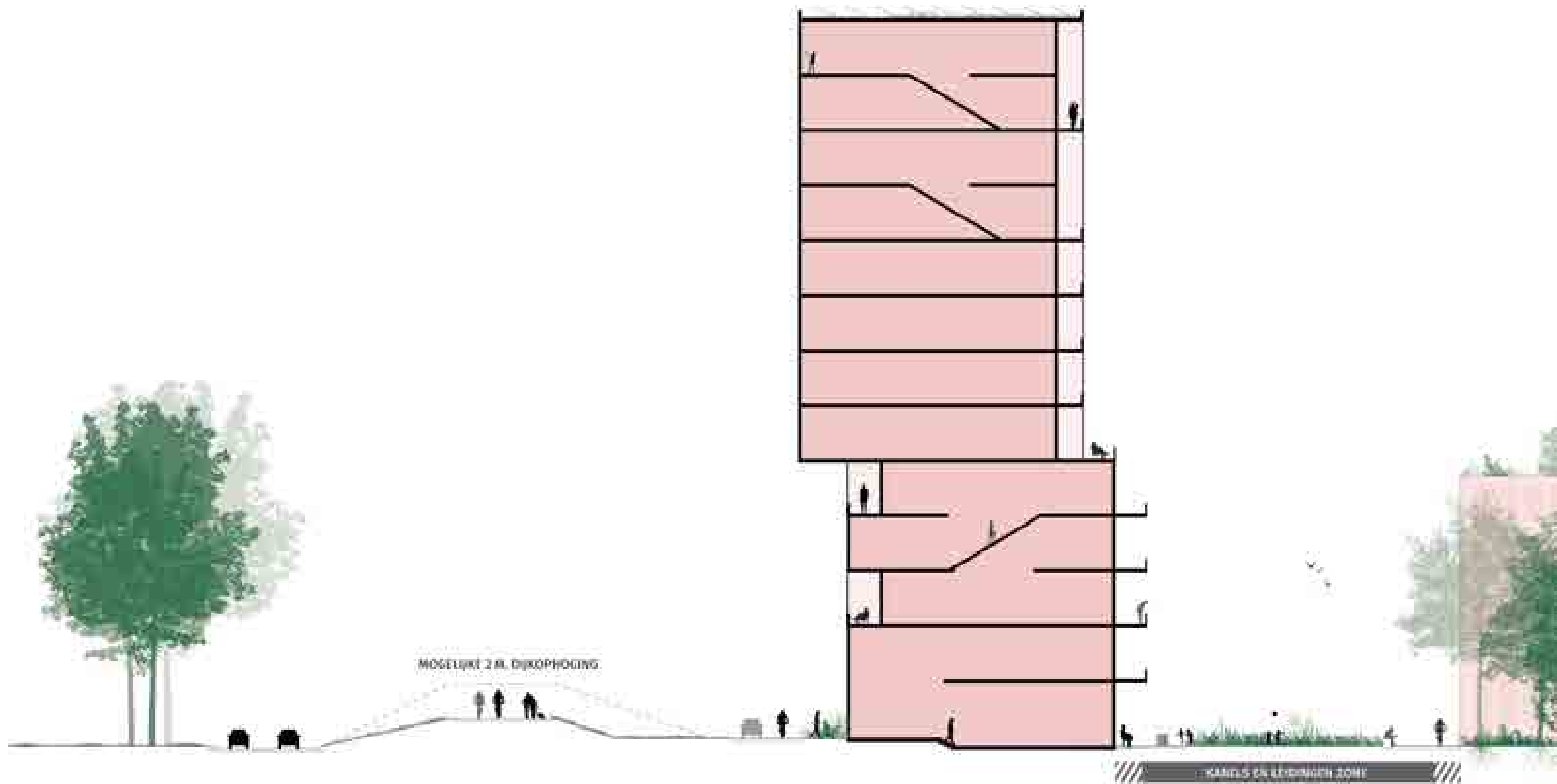
geluidsonderzoek op gebouwniveau uit te wijzen welke aanvullende geluidswerende voorzieningen nodig zijn.

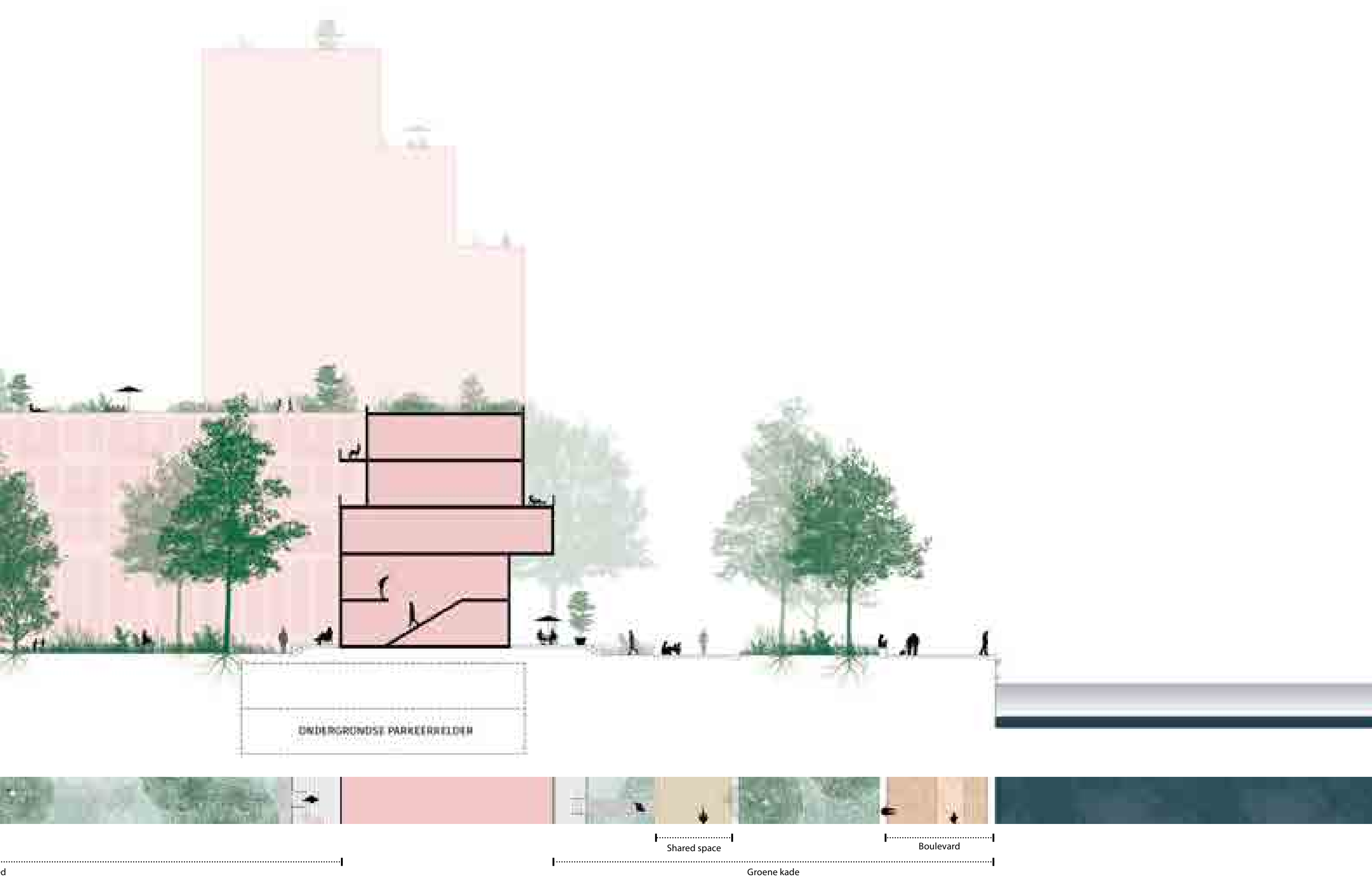
De korrelgrootte van de ensembles maken coöperatieve woonvormen mogelijk waarin maatwerk kan leiden tot meer differentiatie in typologieën en woninggroottes. Het is nadrukkelijk de wens dat daken van de laagbouwvolumes worden ingezet als collectieve buitenruimtes voor de bewoners. Daarnaast stimuleert de planopzet de toepassing van collectieve leefruimtes (bijvoorbeeld een gemeenschappelijke woonkamer, een kookstudio of een eventruimte voor de buurt) grenzend aan het maaiveld of een collectief dakterras, of als onderdeel van een overmaatse entreelobby. Er ontstaat een driedimensionaal buurtlandschap door de hoger gelegen buitenruimtes te verbinden met het maaiveld.

Fietsenbergingen worden zoveel mogelijk in 'de oksels' van de bouwvolume's gepositioneerd, zodat ze zo min mogelijk gevel aan de buitenruimte opeisen. De hoeken van de blokken bieden ruimte aan voorzieningen die op deze manier een tweezijdige oriëntatie en activering hebben op/van de openbare ruimte.









5 Sfeer en beeld van het plan



5 Sfeer en beeld van het plan

5.1 Beeldkwaliteit openbare ruimte

De beeldkwaliteit voor de openbare ruimte is gebaseerd op een drietal pijlers en een rijkgeschakeerd palet. Allereerst is deze gebaseerd op wat in de huidige situatie aan materialen en objecten beschikbaar is. Zo zal de bestaande havenkraan een belangrijke rol spelen in de openbare ruimte van Schiehaven Noord. Het vormt een ankerpunt in de wijk. Bestaande bestratingsmaterialen met esthetische waarde zullen opnieuw worden gebruikt, zij het in een nieuwe context.

Ten tweede sluit Schiehaven qua beeldkwaliteit ook aan op de stad. Zo sluit de materialisatie en inrichting van de nieuwe kade aan op bestaande Maaskades. Ook voor de inrichting voor het binnengebied wordt met de rode klinkers direct aansluiting gevonden op het Lloydkwartier en Delfshaven. Ook zal de inrichting van de Westzeedijk met zijn wilde en weidse grasbermen aansluiting vinden in Schiehaven Noord, ter plaatse van de sportzones. Qua groene inrichting van de binnengebieden zal Schiehaven Noord echter eruit springen ten opzichte van de omliggende wijken en nieuwe typologieën van groene openbare ruimtes toevoegen aan dit deel van Rotterdam.

Tot slot is de beeldkwaliteit van Schiehaven Noord gebaseerd op de bijzondere ligging aan de Rivier en op de overgang van de stad naar de uitgestrekte havengebieden. De beleving van het water en een directe verbinding ermee op diverse manieren staat centraal. Het zicht over de Maas richting de industriële havengebieden wordt gevierd en expliciet geaccentueerd in het ontwerp van de openbare ruimte. Er is ruimte voor ruwe materialen en veelal inheemse, spontane, wilde vegetatie, passend bij de havensfeer.

Dit alles zorgt voor een rijkgeschakeerde en gelaagde openbare ruimte die zowel een stoere, rauwe eigenheid nastreeft, maar tegelijkerheid aansluit op de belangrijke ruimtelijke dragers in de stad.

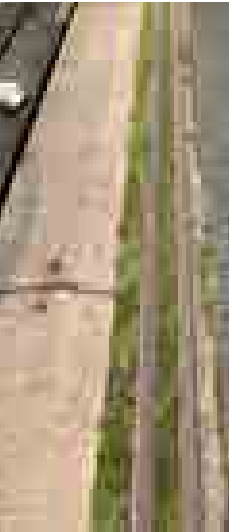
stoer no-nonsense ontwerp



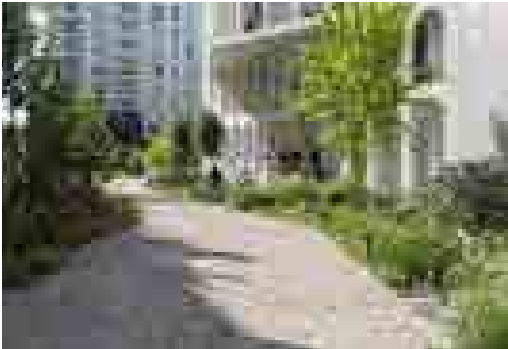
water als beleefbaar element



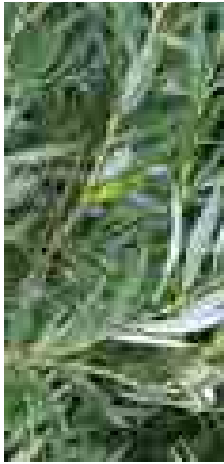
hergebruik
bestratingselementen



hergebruik industriële objecten



een groene leefwereld



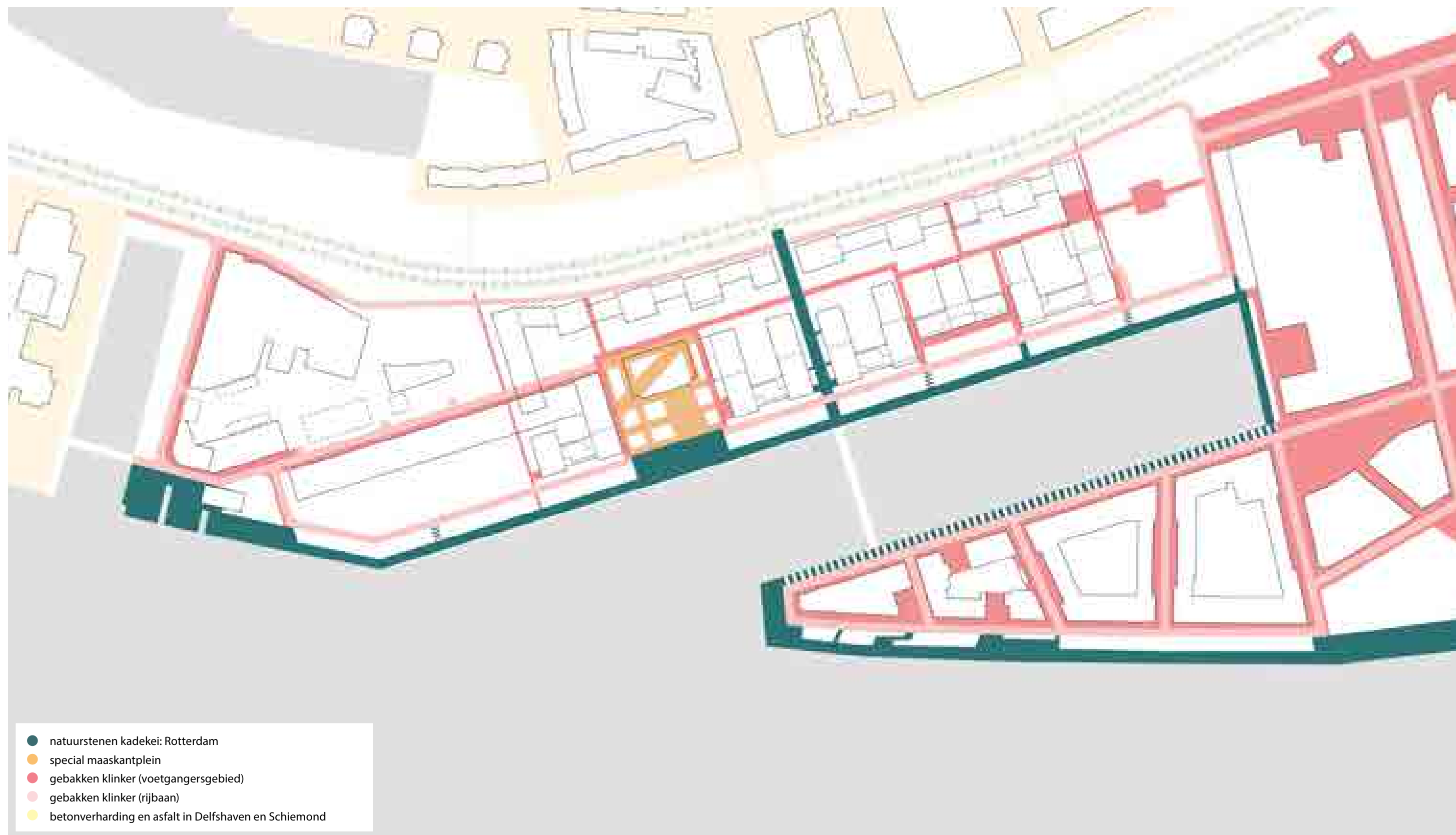
inheemse beplanting



ruimte voor spontane vegetatie

<
Dijk, woonwijk en
havengebieden
komen samen in
Schiehaven Noord

>
Beeldkwaliteit
openbare ruimte
is gebaseerd
op bestaande
elementen, de
aansluiting op de
stad en de ligging
aan de rivier



5.2 Verharding openbare ruimte

<
Overzicht
materiaalgebruik
openbare ruimte

>
Overzicht bestaande
en nieuwe materialen

Voor de materialisatie van Schiehaven Noord wordt allereerst gekeken naar de huidige situatie en hoe op een goede manier aansluiting kan worden gevonden bij de materialen in de directe omgeving. Er wordt een mix aan materialen voorgesteld die enerzijds eenheid uitstralen en tegelijk het gebied een eigen karakteristieke, rijkgeschakeerde signatuur geven.

In Rotterdam worden kades langs de Maas in principe ingericht met natuurstenen keien, waarbij er een asfaltstrook als comfortstrook wordt aangebracht. Dit principe zal ook in Schiehaven Noord worden toegepast.

De stoepen en voetgangerszones op de Müllerpier en Lloydkade zijn uitgevoerd in roodbruine klinkers. In het binnengebied van Schiehaven Noord zal dit materiaal de woonkwaliteit benadrukken. Tegelijk sluit het daarbij aan op het Lloydkwartier en de historische straten in Delfshaven. Duurzame, fraaie of karakteristieke materialen die zich reeds in het plangebied bevinden kunnen worden hergebruikt en een plek vinden op de pleinen. Beton- en/of asfaltproducten met weinig esthetische waarden kunnen wellicht worden gerecycled als funderingsmateriaal.

In het groene binnengebied worden de hoofdverbindingen voorgesteld in gebakken klinker. Secundaire paden (waaronder stapstenen) kunnen in beton en halfverharding worden uitgevoerd en onderstrepen daarmee het woonklimaat en meer informele sfeer van dit gebied.

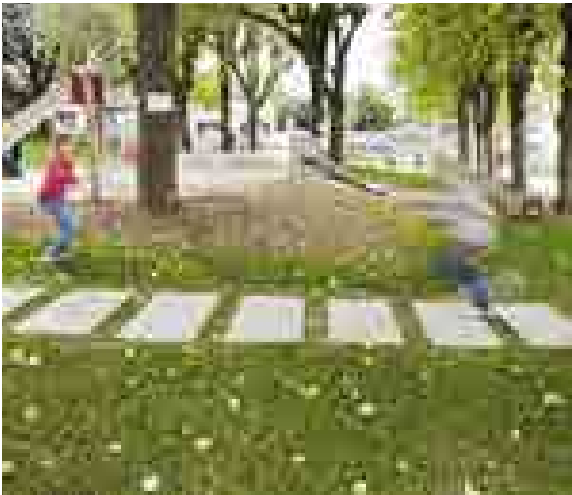
Op de pleinen in Schiehaven Noord stellen we een tapijt van verschillende, maar zorgvuldig op elkaar afgestemde materialen voor. Deze materialen verwijzen enerzijds naar de geschiedenis van de plek en het havenkarakter, maar zullen door een strakke detaillering en modern pleinontwerp tegelijk ook eigentijdse uitstraling hebben. In het ontwerp voor de openbare ruimte wordt de huidige historische kadelyn opgenomen in het bestratingspatroon.



Bestaand: stelconplaten en rails



Kadekei Rotterdam: ruw en gezaagd



Betonnen stapstenen



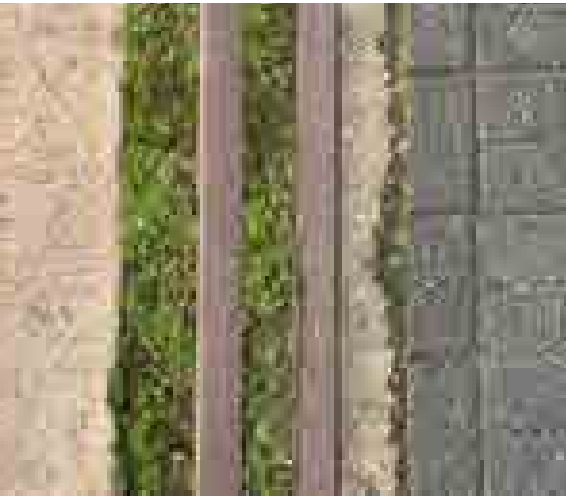
Bestaande rails en antieke Scoria Bricks



Gebakken klinker shared space



Gebakken klinker voetgangers- en fietsersgebied



Bestaande deksloof, rails en zwarte betonstraatstenen



Halfverharding



Betonnen tegelverharding met Maasgrind



5.3 Groenstructuur

<
Overzicht
diverse soorten
onderbeplanting in
het plangebied

>
Referentie beelden
verschillende typen
onderbeplanting
met nadruk op
ruige en natuurlijke
uitstraling

Onderbeplanting
Groen waar het kan is een van de uitgangspunten voor Schiehaven Noord. Dit principe zal er mede voor zorg dragen dat de nieuwe woonwijk een geheel uniek en zeer groen karakter krijgt. Gebouwen staan letterlijk met de voeten in het groen en de vele zones met gras en vaste beplanting dragen bij tot een aangenaam (woon)klimaat en dragen bij tot een meer leefbaar stadsklimaat.

De 10 meter brede groenstrook op de kade kent voor het grootste deel een inheemse onderbeplanting. Hier is ook plaats voor spontane vegetatie die past bij de stoere havensfeer. Deze lange zone vormt daarmee een ecologisch aantrekkelijk gebied.

Grotendeels extensief (en als bloemenweide) beheerde graszones bevinden zich langs de dijk en rondom de sportvelden. In de nieuwe kade wordt een intensief beheerde grashelling opgenomen die dienst doet als een op de zon gerichte ligweide.

In het binnengebied en aan de voet van de gebouwen zal de onderbeplanting een meer tuinachtig karakter hebben. Op de pleinen zal de vaste beplanting wat stedelijker van aard zijn. Seizoensbeleving, biodiversiteit, een groen uitzicht voor bewoners en plekken voor recreatie, spel en ontmoeting staan centraal. De zones met onderbeplanting zullen ongeacht de beplanting een natuurlijke, wilde uitstraling hebben, passend bij spontane vegetatie die zo kenmerkend is voor gebieden in het Rotterdamse havengebied.

Bomen
In Schiehaven Noord worden veel nieuwe bomen geplant. De belangrijkste regel is: plant bomen in volle grond. Dit met het oog op groei, duurzaamheid en beeldkwaliteit in de toekomst.

Er zal een mix van hoogstambomen, beveerde bomen, enkelstammige bomen en meerstammige bomen worden geplant. Dit zorgt voor afwisselend en natuurlijk resultaat. Bomen in groepen zullen dicht op elkaar worden aangeplant, met het oog op latere uitdunning. Dit zal in de beginjaren van de woonwijk ervoor zorgen dat de wijk al groen en meer 'volwassen' oogt. Bomen kunnen goed op korte afstand van



Smalle profielen met mogelijkheden voor infiltratie



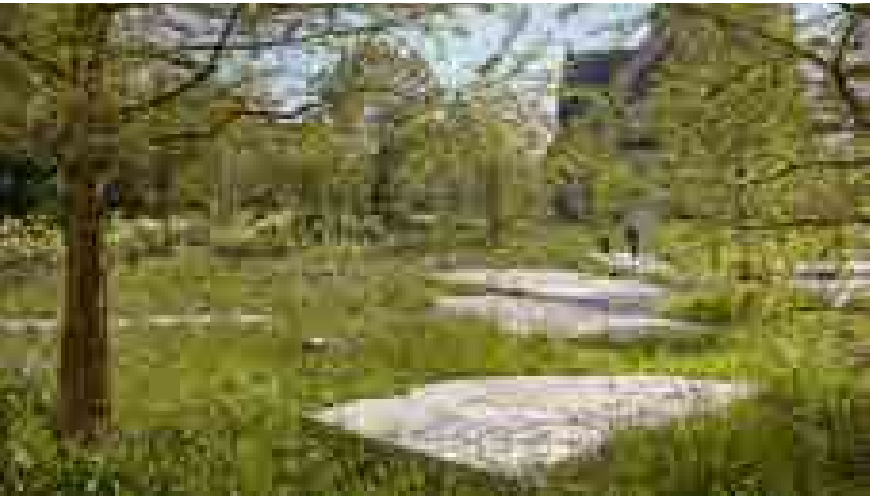
Wijdse extensief beheerde graszones langs de dijk en rondom de sportvelden



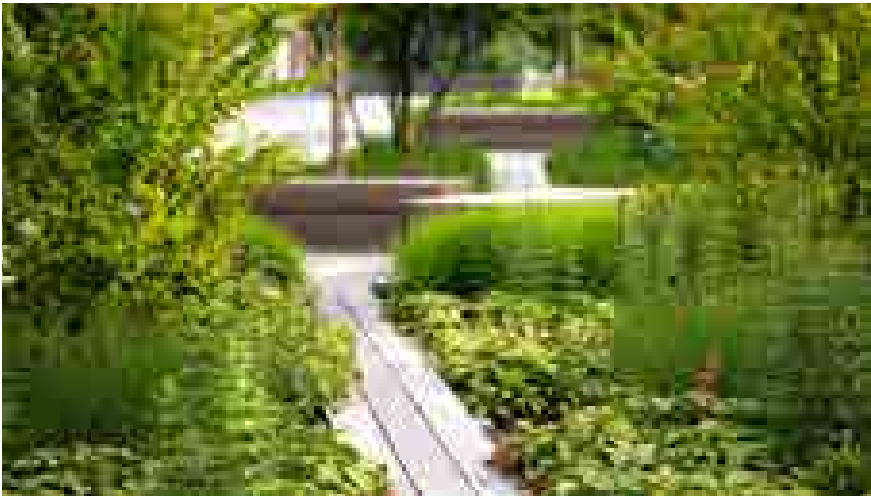
Gemaaide bermen langs paden geven extensief gemaaide zones een net uiterijk



Gebouwen staan met hun voeten in het groen



Vasteplanten en graszones met een wilde, natuurlijke uitstraling



Gemengde groenzones met plekken voor recreatie, spel en ontmoeting



elkaar worden geplant. Bij de juiste soortkeuze kan dit zelfs een snelle groei stimuleren.

Langs de kade en op de velden zullen de bomen goed bestand moeten zijn tegen wind en wat zoutere lucht. De sortimentskeuze is hierop aangepast. Rondom de sportvelden worden diverse soorten iepen aangeplant, die de ruimte hebben op natuurlijke wijze uit te groeien.

Op de kade zullen de bomen grotendeels in strakke, meer stedelijke rijen worden geplant. Er is sprake van een soortenmix ten behoeve van seizoenbeleving, een afwisselend beeld en ecologische ontwikkeling. Groepjes informeel en ogenschijnlijk willekeurige geplaatste bomen onderbreken de bomenrijen.

Op het Schieplein zullen enkelstammige, meerstammige, hoogstam en beverde moerascypressen in formele blokbeplanting worden geplant. Het ritme van de boomaanplant onderstreept het industriële karakter van de plek. De variatie aan bomen binnen dezelfde soort zorgt voor een sterk samenhangend, maar toch ruimtelijk divers pleinbeeld. De bomen hebben een opvallende herfstkleur en herkenbaar wintersilhouet die het plein een karakteristieke uitstraling geven.

In het binnengebied worden gemengde groepen van diverse formaten en soorten bomen aangeplant. Hier is ook ruimte voor meer transparante, niet-inheemse soorten. Bomen worden onregelmatig aangeplant en zorgen voor een intieme groene sfeer.

Tenminste 50% van alle boomaanplant zullen grote bomen zijn (groter of gelijk aan de maat 30-35 voor enkelstammige en groter dan maat 600-650 voor meerstammige bomen).

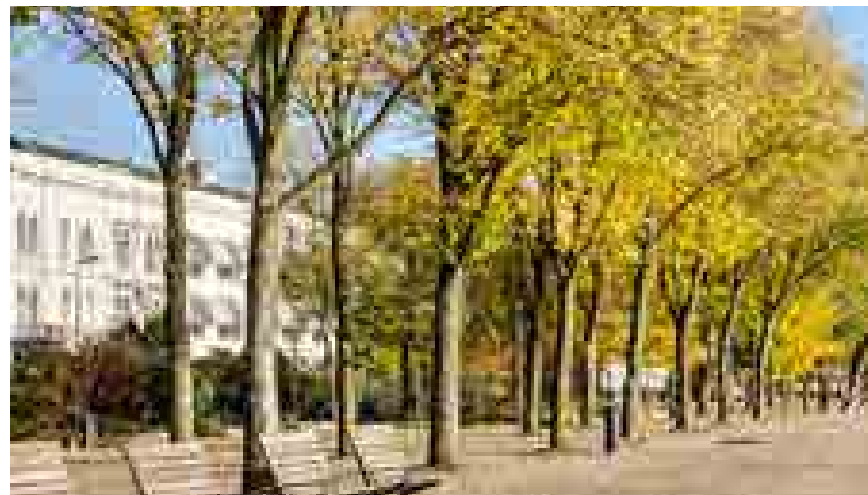
De soortenlijst voor bomen is opgenomen in Bijlage 8.3



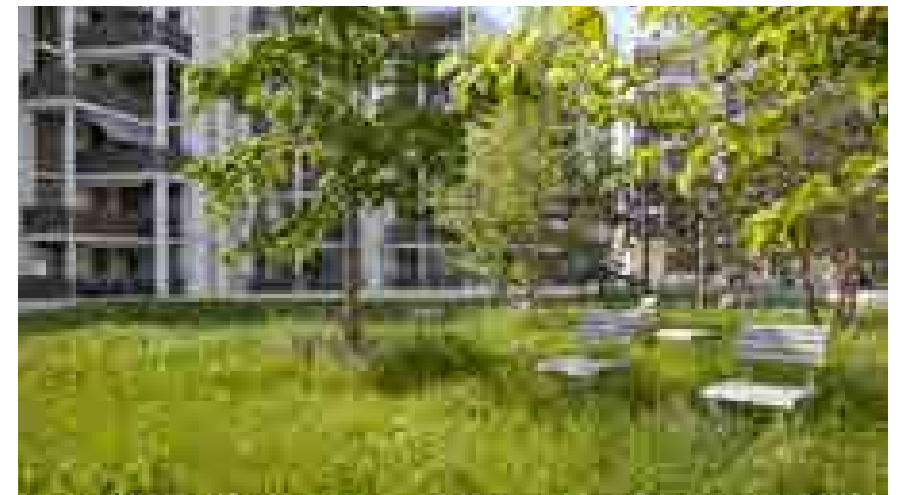
Mix van hoogstam-, beverde, enkelstammige en meerstammige bomen



Natuurlijk ogende beplanting die zorgt voor een intieme sfeer



Formele, meer stedelijke bomenrijen langs de kade en op het Schieplein



Inheemse boomen op extensief beheerde graszones



Bodem voor schaduw, een verkoelend effect en een groene leefomgeving



Dicht op elkaar geplante bomen met het oog op latere uitdunning

5.4 Beeldkwaliteit architectuur

De beeldkwaliteit wordt hier in hoofdlijnen omschreven. Volgend op het stedenbouwkundig masterplan zal een separaat beeldkwaliteitsdocument en welstandsparagraaf worden opgesteld waarin de verschillende onderdelen uitvoeriger en specifiek zijn omschreven.

Schiehaven Noord verenigt de sfeer van de robuuste buitendijkse stad met die van de gelaagde binnendijkse stadswijken. Ze zoekt aansluiting bij het stoere en rauwe karakter van de haven die naast de schaal van het water wordt gekenmerkt door de bestaande industriële panden met eerlijk materiaalgebruik en een rationele gevelindeling. Daarnaast bouwt het voort op het karakter van Coolhaveneiland met intieme stedelijke verblijfsplekken en robuuste, monumentale gebouwen die gekenmerkt worden door statuur, reliëfwerking en gelaagdheid.

De reeds aanwezige panden van de locatie (Het Maaskant gebouw, the Warehouse, de Kroon en de Marshall loods) worden behouden en vormen onderdeel van het geheel, maar zijn, samen met de markante binnendijkse gebouwen (zoals de Machinist, de Zeevaartschool, Scheepvaartvereniging Zuid, de drukkerij Wyt, de Pepermuntfabriek, de Lloyd, etc.), een referentiekader voor de architectuur van Schiehaven Noord.

De nieuwe bebouwing sluit aan door overeenkomsten in structuur, reliëf, materiaal en kleur. Er wordt nadrukkelijk niet gestreefd naar een nostalgische, historiserende architectuur, maar naar een hedendaagse vertaling van 'gelaagde rastergevels'.



bebouwingsperiode aanwezige gebouwen



Maaskant gebouw



Marshall loods



Warehouse



Kroon gebouw



de Pepermuntfabriek



Lloyd gebouw



de Machinist en het Puntegaal gebouw



West 507

Het gebied als geheel: familie van gebouwen, korrel en gebouwvorm

De coherente uitstraling van het plan vraagt om een architectuur van een 'familie van gebouwen': de individuele gebouwen hebben elk hun eigen karakter en verfijning, maar hebben een gezamenlijke verwantschap. Op grote schaal toont het gebied zich als één geheel, op kleinere schaal bestaat het geheel uit verschillende delen, met elk hun eigen verhaal, waardoor er een coherente maar vriendelijke woonomgeving ontstaat.

De korrelgrootte zoekt een juiste balans tussen eenheid in het straatbeeld enerzijds en diversiteit tussen de panden anderzijds. Dit wordt bereikt door de hoog en laagbouw samen te voegen tot één korrel. De individuele korrel komt hierbij tot uitdrukking in gebouw- en dakvorm, gevelopbouw, raamgrootte en richting (verticaal/ horizontaal/ gelijk raster)

Tussen de korrels onderling is verschil in gebouw- en dakvorm gevelopbouw en richting toegestaan, maar wordt een eenheid verwacht in materialisering en kleurstelling. Voor korrels die groter zijn dan één laagbouw en één hoogbouw volume is een horizontale richting van de gevels niet toegestaan, omdat dit de parcellering ontkracht.



Hoog en laagbouw in één korrel, eenheid door toepassing van steenachtige materialen en veel glas, diversiteit door verschillende gevelopbouw - VOC Cour Westerdok, Amsterdam



Korrels, bestaande uit laag én hoogbouw, met diversiteit van gevelstructuur



Gebouwen familie door toepassing van baksteen rastergevels in verschillende verhoudingen - De Loodsen, Amsterdam



Eenheid in diversiteit door toepassing van steenachtige materialen en lichte kleuren - Hunziker areal, Zurich

Uitstraling, gevelontwerp, materialisering en kleur

In tegenstelling tot reguliere bouwblokken, die een duidelijke voor- en achtergevel kennen, vormen de superblokken van Schiehaven Noord een eenheid met uitsluitend voorkanten. De stedelijke typologie van verbonden hoven vraagt om een architectuur met een sterke formele samenhang met rustige gevelbeelden en strategisch geplaatste accenten. De locatie aan de Maas bevat woongebouwen die enerzijds robuust en solide voelen en warmte uitstralen en anderzijds open en transparant zijn om het uitzicht op het water en de interactie in het groene binnengebied te bevorderen.

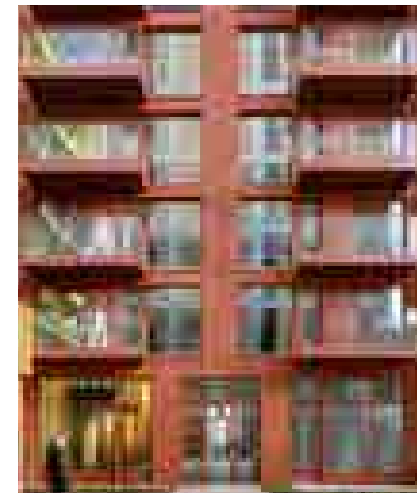
Alle gebouwen worden gekenmerkt door gelaagde rastergevels. Het raster zorgt voor een repetitief ritme als basis voor de onderlinge verwantschap tussen de verschillende korrels. Diverse verhoudingen in het raster als uitdrukking van de verschillende achterliggende woontypologieën en diverse maten van openheid (tot en met maximaal verglaasde plinten en loggia's) zorgen voor variatie. De gelaagdheid van de gevels (en daarmee de verdere variatie in de gebouwen) wordt bereikt door reliëfwerking en het toepassen van accenten (bij bijv. entrees, luifels, penanten, raamomkaderingen of raaminvullingen) in een verfijnde detaillering en met gelijke of contrasterende materialen en kleuren.

De gevels zijn vervaardigd in robuuste, steenachtige materialen met een mooi verouderend patina zoals baksteen, natuursteen of architectonisch beton, waarbij details in andere materialen zijn toegestaan (zoals metaal of hout), mits deze mooi verouderen en goed onderhouden worden.

Het gehele plan wordt gekenmerkt door een gedempt kleurenpalet, waarbij aardse tinten dominant zijn aan de dijkzijde en lichte, frisse tinten dominant zijn aan de waterzijde.



Rastergevel: reliëf in gevel en toepassing van terugliggend metselwerk in verschillende verbanden



Transparante bakstenen architectuur



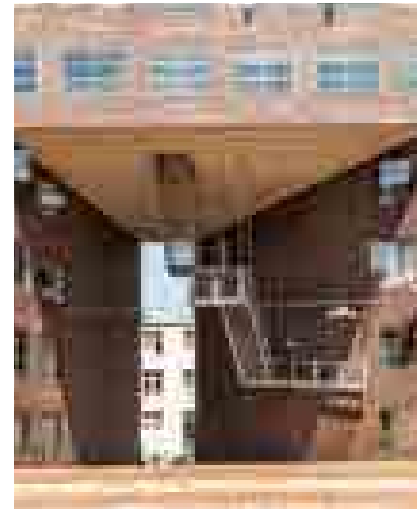
Hoekaccent met reliëf in baksteen en ornament van beton



Baksteen, kozijnen en balustrades in frisse kleuren



Baksteen in combinatie met metalen zetwerk



Gebouwelementen als ornament

Aansluiting op landschap: plint, relatie binnen buiten, private/collectieve buitenruimtes

Schiehaven Noord is een stoere, maar ook vriendelijke groene stadswijk. De aansluiting van de gebouwen op het maaiveld en de relatie tussen de architectuur en de landschappelijke inrichting van het openbare gebied verdient hierbij bijzondere aandacht.

Schiehaven Noord is een plan zonder achterkanten, met een maximaal aantal voordeuren. Woningen en voorzieningen hebben hun adres aan zowel de buitenzijde (de kade en de dijk) als aan het binnengebied. De buitenruimte van de woningen vormt een intrinsiek onderdeel van de architectuuropgave. De plinten langs de dijk en de kade zijn open en activeren de publieke ruimte. Aan de binnenzijde wordt toe-eigening door bewoners gestimuleerd, zonder dat de privacy en veiligheid in het geding komt. Zowel inpandige als uitpandige buitenruimte worden mee ontworpen en sluiten aan op zowel het landschap als het gebouw.

Gedeelde lobby's zijn vormgegeven als dubbelhoge open ruimtes, waar tevens ruimte is voor collectief gedeelde voorzieningen van de bewoners. De centrale gebouwentrees zijn zowel georiënteerd op de dijk en de kade, als op het binnengebied, waardoor er doorzichten ontstaan tussen het binnengebied en de kade en de dijk. Secundaire functies zoals nutsvoorzieningen en fietsenstalling worden inpandig georganiseerd. Blinde, dode gevels dienen hierbij zoveel mogelijk voorkomen te worden.

In de formele gevels langs de dijk en het water bevinden zich de buitenruimtes inpandig of als dakterrassen op uitstekende gebouwdelen, in de hoven daarentegen worden deze als uitstekende balkons vormgegeven. Voor het gehele plan worden de dakoppervlaktes opgevat als vijfde gevel, die zoveel mogelijk groen is en wordt geprogrammeerd als verblijfsruimte voor bewoners.



Open, riante buitenruimtes aan de binnenhoven - Graber Pulver Architekten AG



Collectieve verblijfsruimte op hoogte - Duplex architecten



Dubbelhoge entreelobby met doorzicht, architect onbekend (Billancourt, Parijs)



Groen als integraal onderdeel van de architectuur - NL Architects



5.5 Deelgebied: Kade

De kade heeft een wijkoverstijgende functie en biedt een verblijfsruimte voor bezoekers vanuit de omliggende wijken en de hele stad. De nieuwe kadeuitbreiding is 40 meter breed. Daarvan is 26 meter bestemd voor een multifunctionele kade met ruimte voor zowel mens als stadsnatuur. Er bevindt zich een 10 meter brede groenzone die zal worden aangeplant met een inheemse plantensortiment. Deze vervult samen met de kadewand een belangrijke rol op het gebied van stadsecologie. De bebouwing langs de kade staat 'met de voeten' in een circa 4 meter brede semi-private groenzone welke qua inrichting aansluit op het groene middengebied 'De hoven'.

Langs het water bevindt zich een 7 meter brede voetgangerszone. De breedte van deze zone is gebaseerd op andere kades in Rotterdam. De breedte zorgt er tevens voor dat er op veilige wijze - en met een veilig gevoel - langs de gehele kade kan worden gewandeld, gesport en verbleven. De kade is vrij toegankelijk voor fietsers, maar deze is daar wel te gast. Een vijf meter brede ontsluitingsweg (eenrichtingsverkeer) geeft toegang tot de bebouwing voor nood- en hulpdiensten, verhuishagens, onderhoudsverkeer, vuilniswagens en incidenteel verkeer.

De kade kent een scala aan gebruiksmogelijkheden die een groot aantal verschillende stedelijke ruimtes met elkaar verbindt. Tegelijkertijd vorm het een eenduidig en verbindend element dat de historische havenvorm van de Schiehaven respecteert en recht doet aan het industrieel karakter van het gebied en de sobere ruimtelijkheid van de Maas.

De kadewand wordt ruimtelijk gedefinieerd door een basis in de Rotterdamse laag. Dit bepaald met name de beleving van de kade op straat. Daarboven vormen hoogteaccenten een dynamische skyline. Op daken en bij verspringingen zorgen collectieve verblijfsruimtes met buitenruimtes voor levendigheid op hoger niveau.

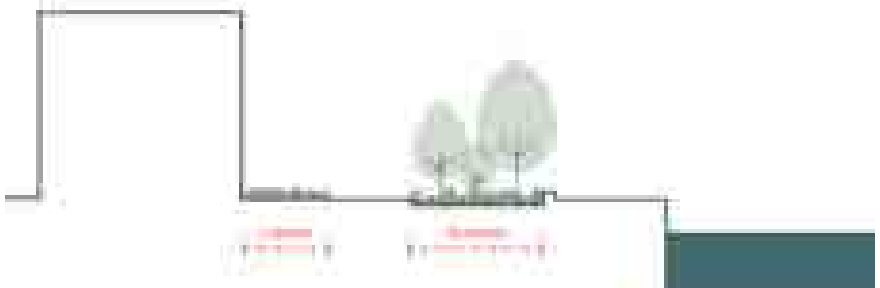
Stedelijke pleinen onderbreken de kadewand en verbijzonderen momenten langs de lange lijn van de kade. Dwarsverbindingen, zoals de stegen bij het kadeplein, de havenstraat en de doorsteken bij het Maaskantplein, maken het plan doorwaadbaar en nodigen uit tot verblijf in het binnengebied.



Kadeuitbreiding van 40 meter



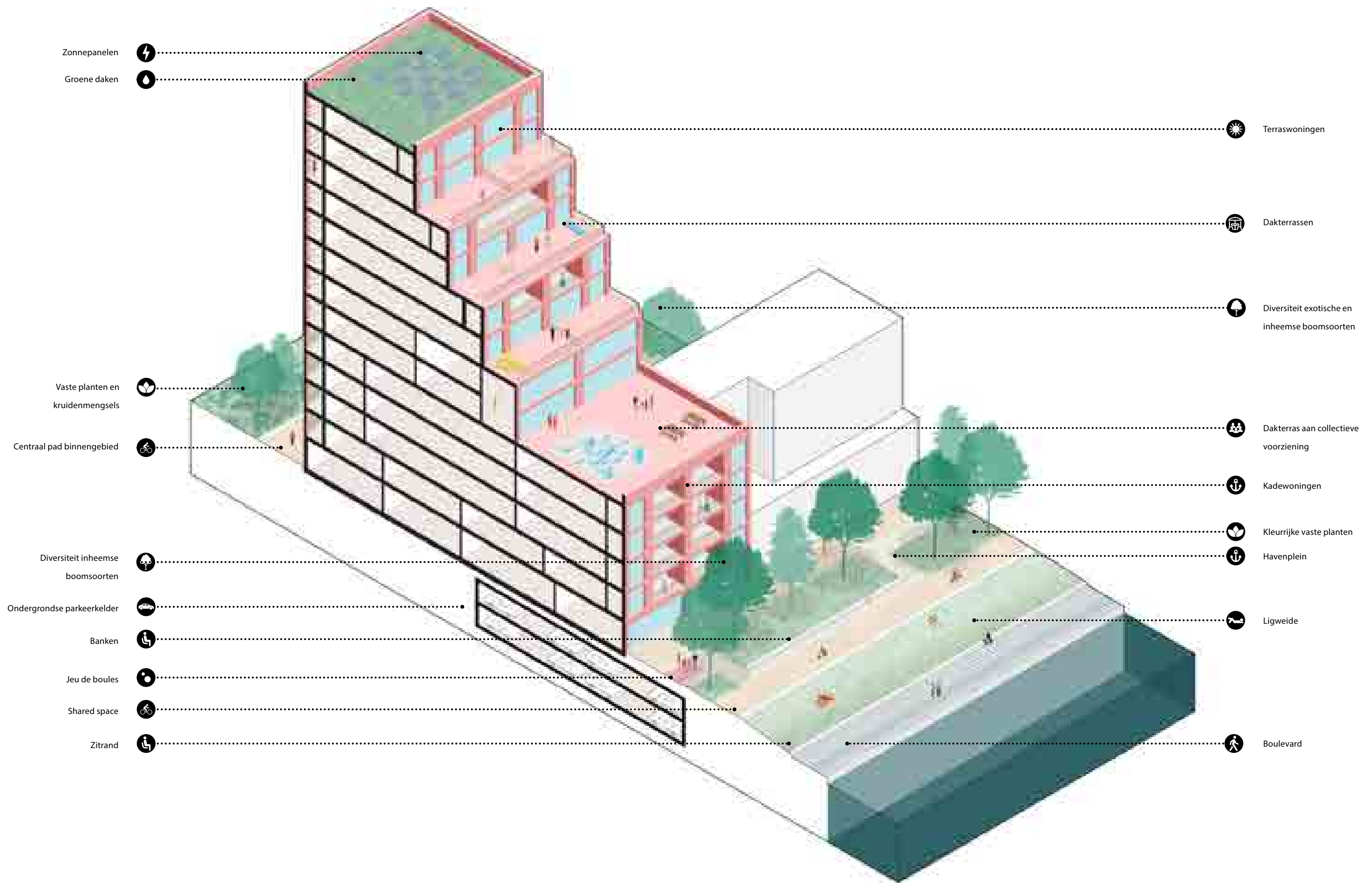
26 meter breed kadeprofiel



Groen kadeprofiel

<
Impressie van het
Maaskantplein en
de nieuwe kade met
ruimte voor mens en
stadsnatuur

>
Inrichtingsprincipes
nieuwe kade



<
Doorsnedes kade

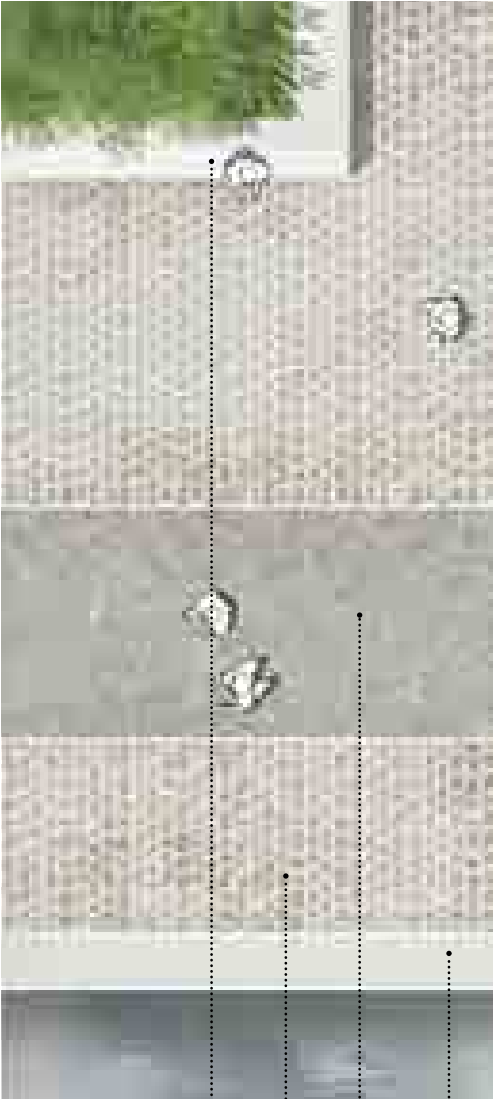
>
Materiaalgebruik op
kade

Op de hoeken van de blokken zijn voorzieningen gepland gecombineerd met de entrees van de woongebouwen en de inpandige fietsenbergingen. De plint heeft een open karakter en legt hiermee een directe relatie van het wonen en de voorzieningen met de kade. Zo krijgt het programma een actief betrokken relatie met de openbare ruimte en wordt levendigheid gestimuleerd.

De overgang tussen de intimiteit van de woningen en het publieke van de openbare ruimte krijgt architectonisch vorm en biedt ruimte voor toe-eigening. Zo nodigt het uit de openbare ruimte/kade actief te gebruiken. De groenstrook tussen het door woningen gedomineerde pad en de ontsluitingsweg ondersteunt de gelaagdheid van sferen van privé/intiem naar stedelijk.

De kade is robuust ontworpen, waarbij de lange lijnen van het havenlandschap terug te lezen zijn in het ontwerp. De oorspronkelijke kadelyn wordt tevens verwerkt in het ontwerp van de openbare ruimte. De kade vormt als het ware de ruggengraat van het plan. Het verbindt het weidse uitzicht, de bestaande aanliggende kades, het nieuwe stadsplein, een uitnodigende ligweide, nieuwe bebouwing met sfeervolle groene hoven, uitgebreide sport- en spelvoorzieningen direct en stevig aan het water van de Schiehaven en de Maas.

De materialen die gebruikt worden voor de inrichting van de kade passen binnen het Rotterdamse materialenpalet voor kades en voegen zich naar de industriële sfeer van het gebied. Daar waar mogelijk zullen reeds aanwezige materialen en industriële relictten worden hergebruikt in het ontwerp van het openbaar gebied.



Zitrand en plantvak
Natuurstenen kadekei
Comfortstrook asfalt
Betonnen deksloof

Detail standaard kadeverhardingen



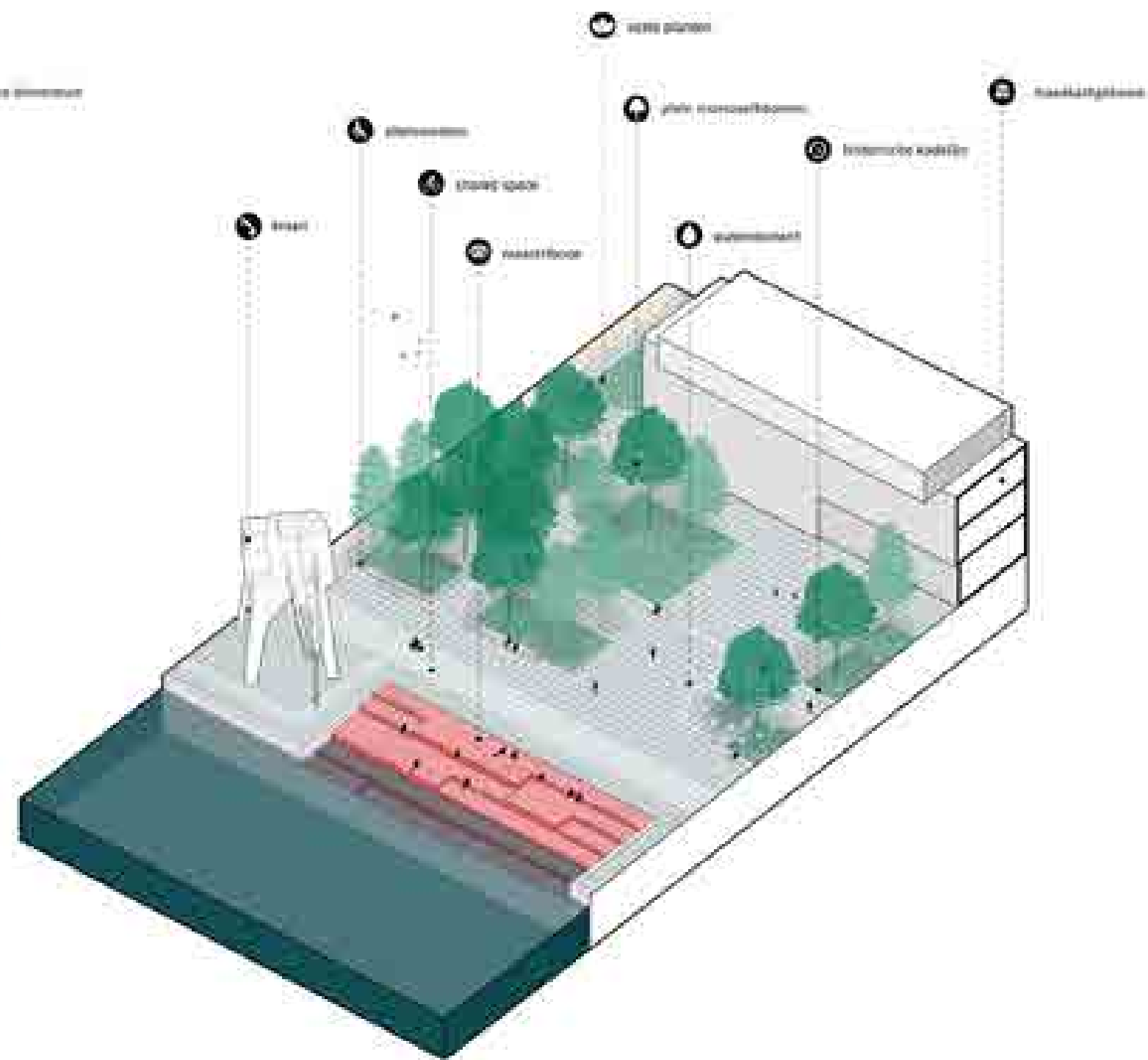
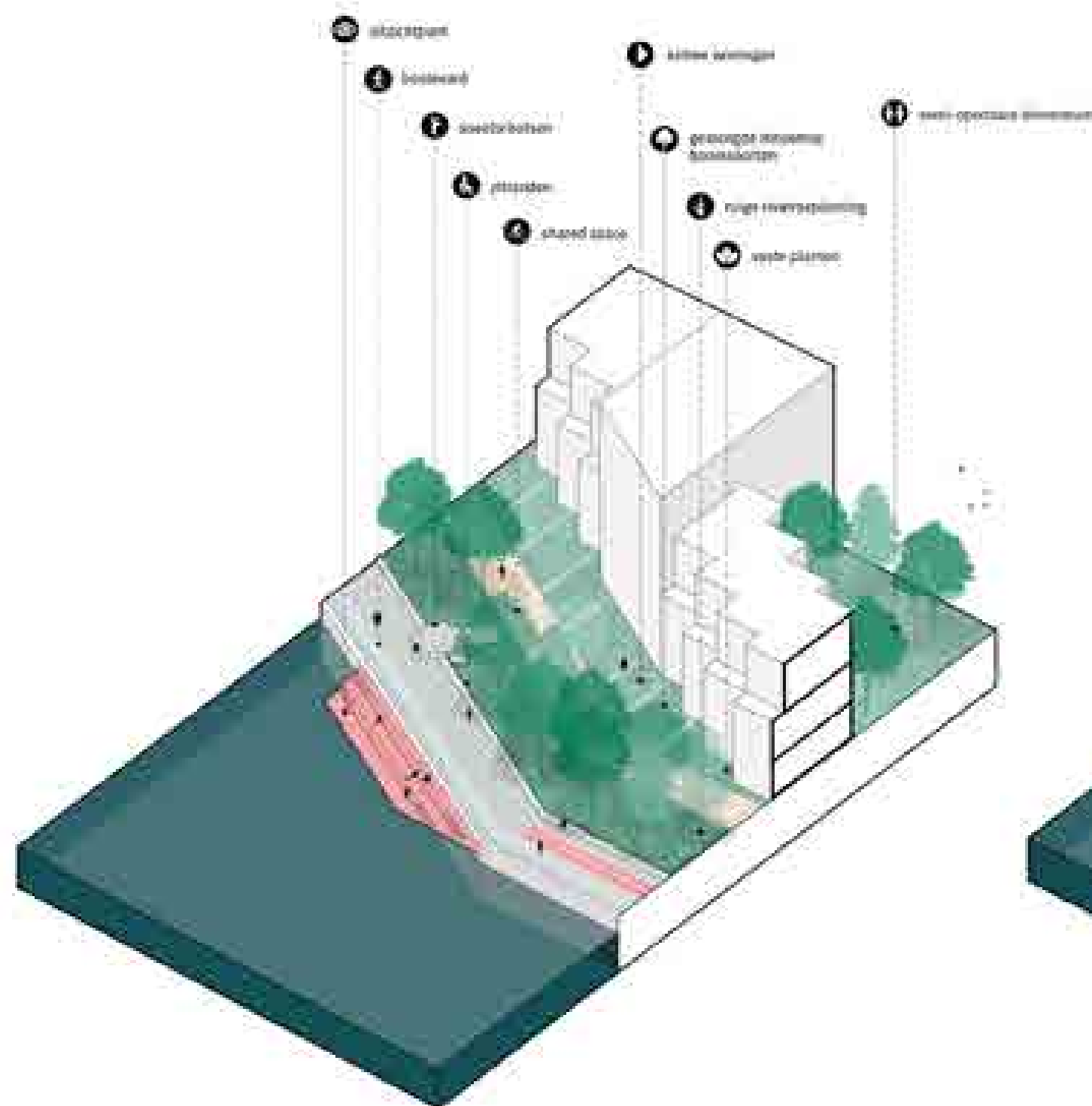
Zitrand en plantvak
Natuurstenen kadekei
Renbaan in kade
Betonnen deksloof

Detail kadeverharding met renbaan



Watrelement en stenen
Special pleinverharding
Vaste planten

Detail fontein Schieplein



<
De kade kent
verschillende relaties
met de Maas

>
In Schiehaven Noord
komen er diverse
relaties tussen kade
en water

De nieuwe kade zal een sterke relatie hebben met het water van zowel de Schiehaven als de Maas. Anders dan in de huidige situatie zal er op diverse plekken toenadering worden gezocht met het water. Dit zal op verschillende manieren gebeuren.

Centraal aan de nieuwe kade - ter hoogte van het Maaskantgebouw - wordt een brede nieuwe tribune, de Maastribune, aangelegd. Deze hoogstedelijke ingreep biedt ruimte aan veel personen en diverse soorten gebruik. Samen met het Maaskantplein, de Maaskant, nieuwe bebouwing en historische kraan vormt het een stedenbouwkundig ensemble dat een sterke relatie met het water aangaat. De trappen en treden van de tribune gaan door tot onder de laagwaterlijn, waarmee de dynamiek van de Maas voelbaar wordt in het hart van het plan.

Een zwevend balkon met ruim zicht over de Maas en de havens ten zuiden van de rivier vormt een bijzonder element dat een andere relatie met het water aangaat dan de Maastribune. Het balkon zweeft en toegang wordt verkregen door 'van de kade af te stappen'. In de kade bevinden zich nog twee verlagingen - tot boven de hoogwaterlijn - waar een bijzondere relatie met het water wordt aangegaan. In de nieuwe kade is een op de zon gerichte schuine ligweide voorzien. Hier is sprake van een brede, open relatie met de Schiehaven. Deze verlaging is ook goed toegankelijk voor mindervaliden en onderstreept daarmee het inclusief karakter van de wijk. Ten oosten daarvan, bij de sportvelden, is er juist smalle, parallel aan de haven gelegen verlaging, die door middel van trappen wordt bereikt. Hier is de relatie met het water meer intiem. De trappen kunnen echter tegelijk goed worden gebruikt met het oog op sport en beweging in relatie tot de nabijgelegen sportvelden.

Een mogelijke toekomstige brug over de Schiehaven benadrukt de breedte van de haven en verbindt de Lloydpier met Schiehaven Noord. Een mogelijk drijvend zwembad in de Schiehaven kan een grote aantrekkende werking hebben en het gebied op stadsschaal op de kaart zetten. Deze zou ter hoogte van de ligweide worden gesitueerd, nabij de sportvelden.



Nieuwe Maastribune met een directe relatie met de rivier en de getijden



Stoere, no-nonsense ontwerp en uitstraling van kade en bijzondere elementen



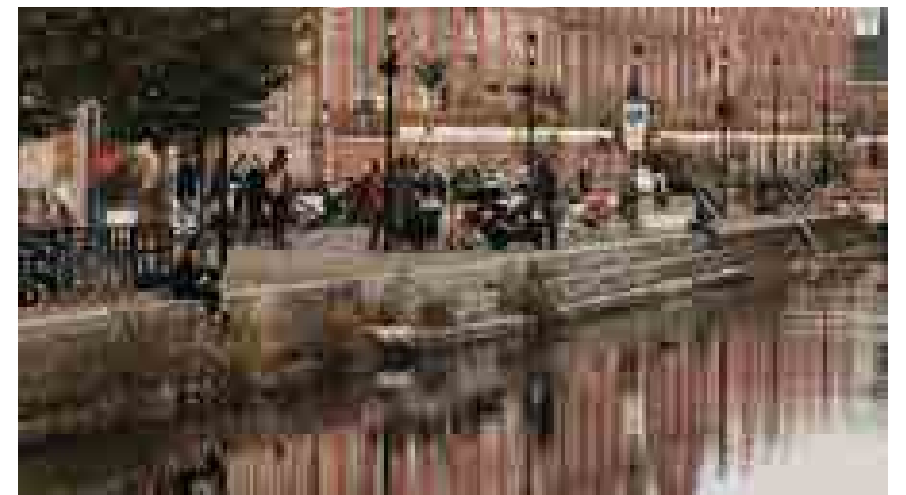
Robuuste uitstraling van de nieuwe stadskade



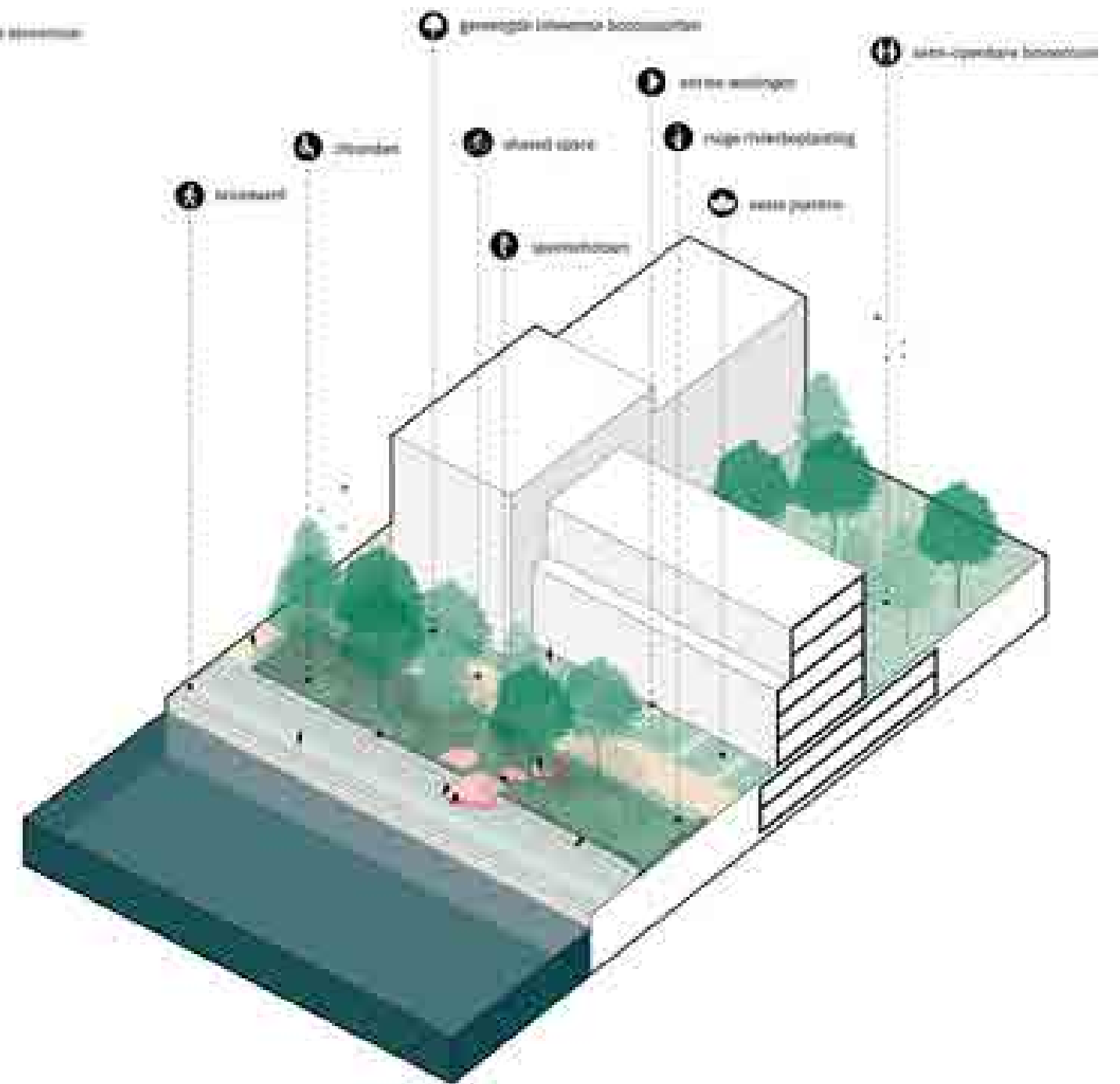
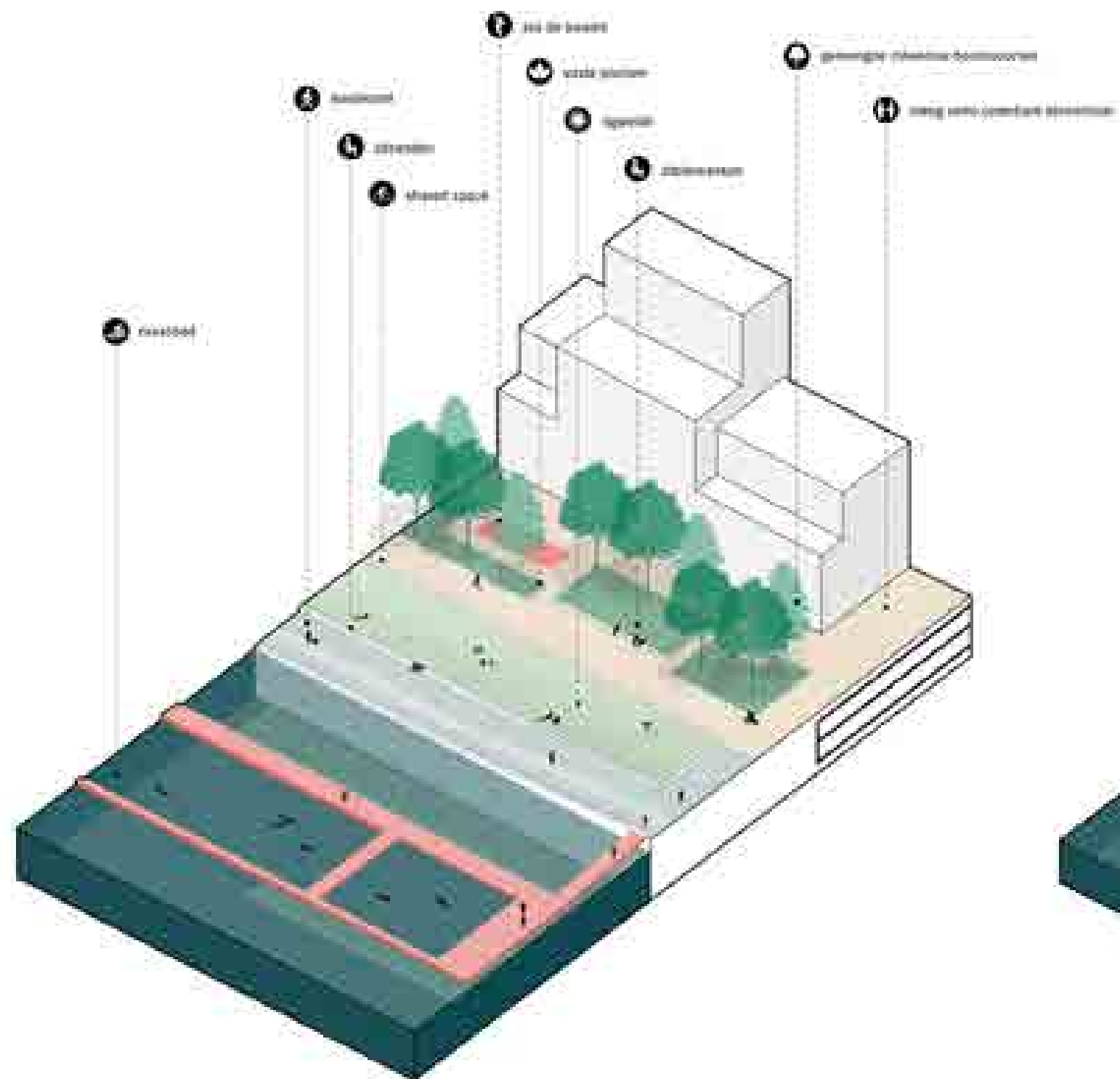
Bijzondere elementen verbijzonderen de kade en passen bij de rauwe havensfeer



Trapverlagingen geven toenadering tot het water en aanleiding tot divers gebruik



Begroeiing aan kadewand. Kadeontwerp dat ten dienste staat van alle gebruikers



<
Voorbeelduitwerkingen
van het kade ontwerp met
ruime zones voor flora en
fauna

>
Boven: overzicht
doelsoorten voor
de nieuwe kade van
Schiehaven Noord met
inheemse flora en fauna

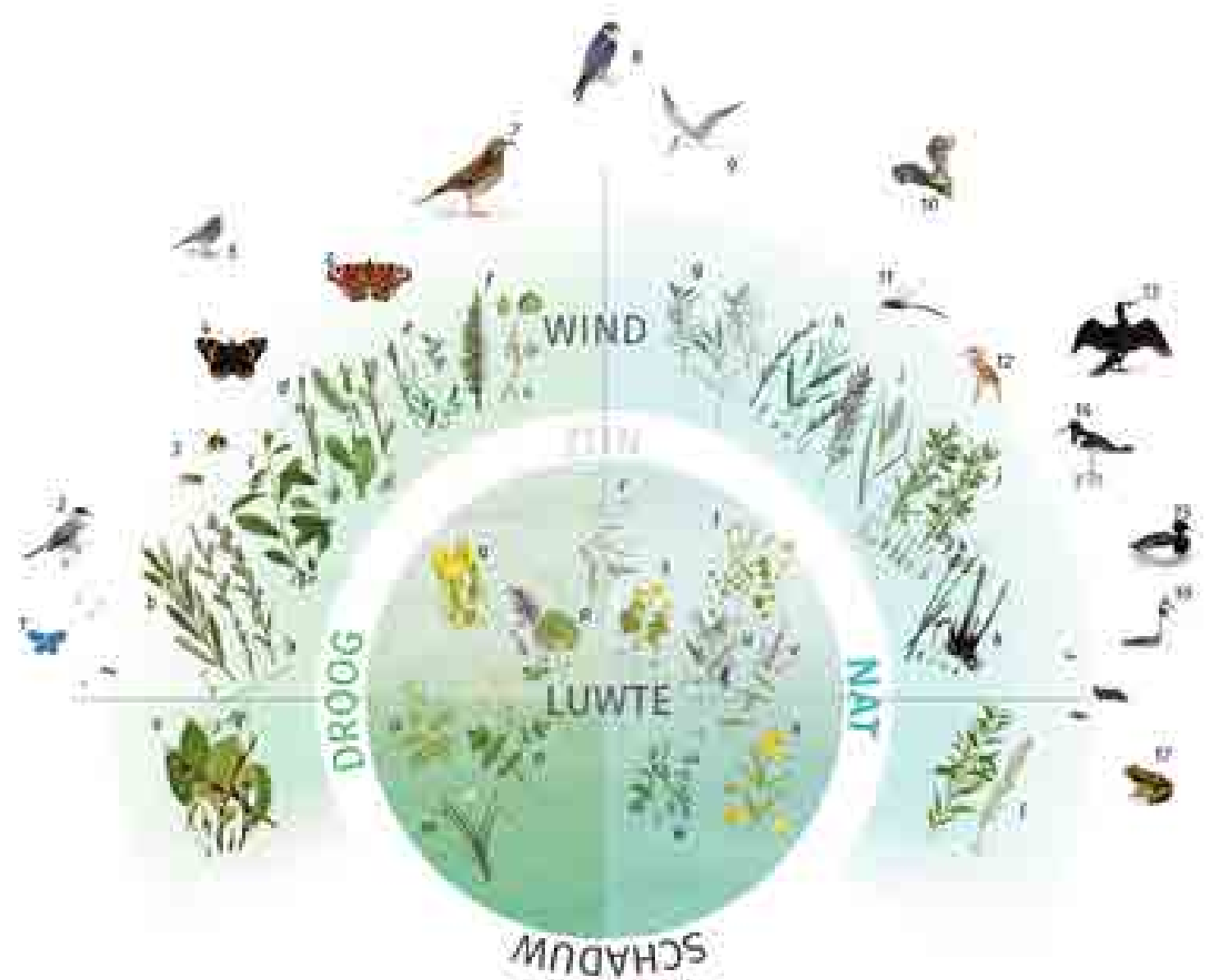
Onder: Referentiebeelden
integratie maatregelen
voor ecologie in
kademuur

De nieuwe kade zal - anders dan nu het geval is - een belangrijke rol spelen op het gebied van stadsecologie. Naast ruimte voor de mens is er ook volop ruimte voor stadsnatuur. De kadewand zelf zal dusdanig worden ontworpen dat er veel plekken zijn voor flora en fauna. Door de specifieke positie vlak boven het water is het mogelijk hier niches voor bepaalde doelsoorten te creëren, waaronder bijzondere varens en de grote kwikstaart.

Op de kade is er een 10 meter brede groenzone, welke zal worden ingericht met inheemse planten- en boomsoorten. Hoewel de groenzone strak is ingekaderd zal de beplanting wild en ruig zijn, en daarmee refereren naar typische havenvegetatie. In deze zone is er volop ruimte voor stadsnatuur, met plekken waar spontane vegetatie op zal kunnen komen en zich kan ontwikkelen, en zones waar ontworpen aanplant zal bijdragen aan biodiversiteit, met foerageer-, verblijfs- en schuilplekken voor vogels, insecten, amfibieën en kleine zoogdieren. Op enkele plekken zullen struipaadjes en stapstenen toegang verlenen voor mensen, en vormt de groene kade ook een element waar natuureducatie en -beleving een plek krijgen.

Door de lengte van de groene kade zal deze zone ook dienst doen als ecologische verbindingszone tussen oostelijke en westelijk gelegen gebieden. Het vormt een lang groen lijnvormig element dat bijvoorbeeld door vleermuizen gebruikt zal worden voor routing.

In de architectuur langs de kade zullen elementen als nestkasten en vleermuisverblijven worden opgenomen, die ook bijdragen aan de ecologische waarde van de nieuwe kade.



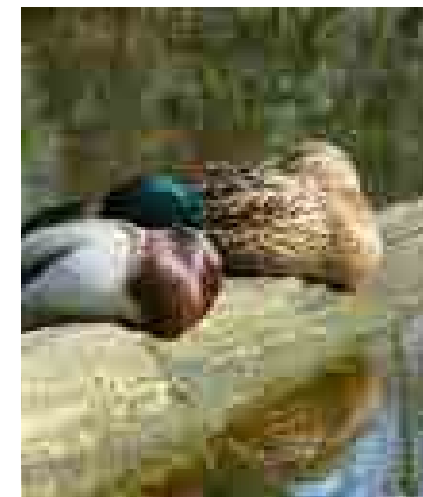
Inheemse doelsoorten (voor soort aanduidingen zie Bijlage 8.4)



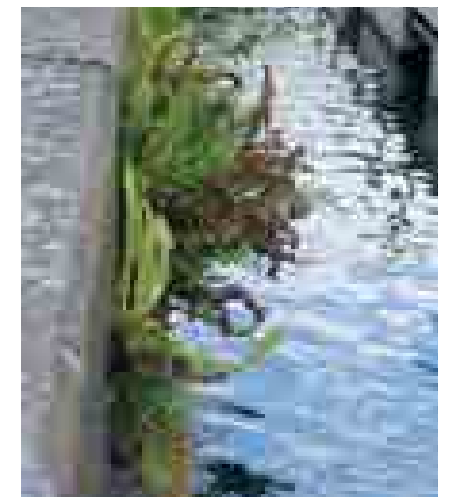
Geïntegreerde nestelplekken



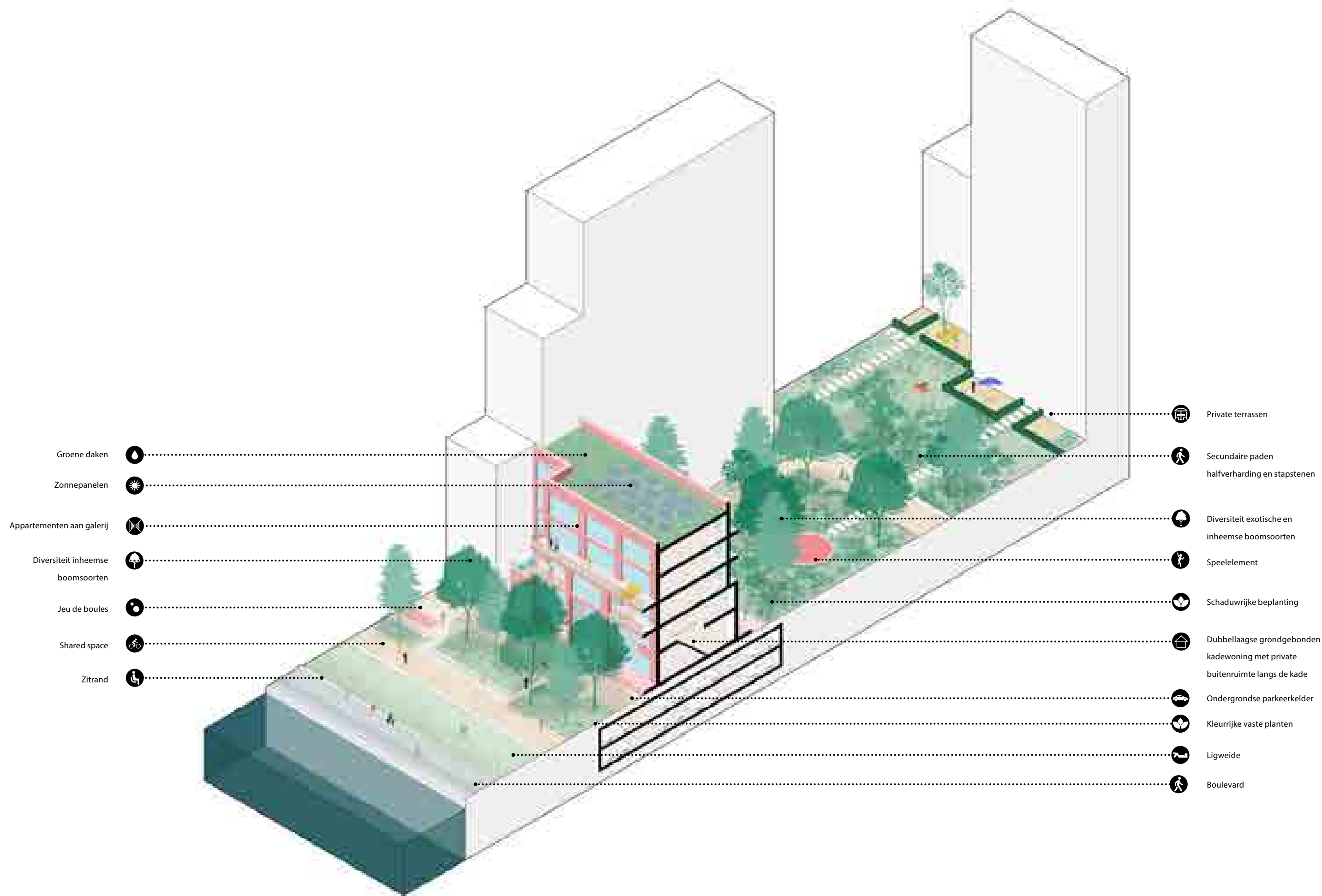
Nestelplekken voor grote kwikstaart



Rustplekken voor dieren in de kademuur



Ruimte voor niche begroeiing in kade



<
Doorsnedes
binnengebied

>
Maquettebeeldmet
zicht op de nieuwe
kade





5.6 Deelgebied: Hoven

De binnenwereld van de hoven wordt een uitgesproken groen en intieme verblijfswereld. Het merendeel van de woningen in Schiehaven Noord grenst aan deze groene zone.

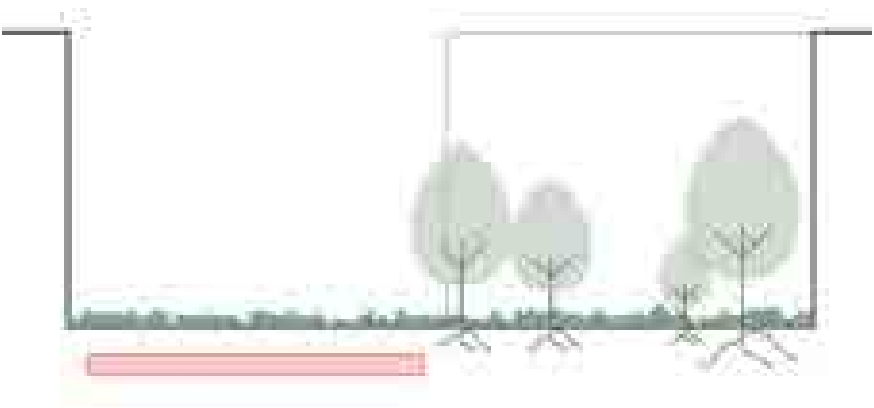
Een aantal basisprincipes ligt aan de basis van de landschappelijke inrichting. Allereerst bestaat de binnenwereld in feite uit twee zones. Er is de oostwest gerichte zone die is opgespannen tussen de sportvelden in het oosten en het gebied rondom The Warehouse in het westen. Deze ligt boven de zone met kabels en leidingen. Dit gebied wordt voor het grootste deel groen ingericht: vaste plantenborders worden afgewisseld met graszones en beplant met bomen in diverse soorten en maten daar waar de ondergrondse situatie dat toelaat. Aan deze lange zone liggen de intieme en luwe woonhoven. Ook deze worden zo groen mogelijk ingericht. De beplanting kent hier een meer opgaand en omsloten karakter en er worden vele bomen in de volle grond geplant. In de gehele zone zullen klimplanten worden ingezet om delen van de gevels te vergroenen. De beplanting in de zone past bij de schaduwrijke situatie en ondersteunt de biodiversiteit van de stad.

De overgangen tussen openbaar en privé worden dusdanig ontworpen dat ze bijdragen aan de sociale controle en cohesie in het gebied. Ze zullen het gebied ook verlevendigen en de woningen een vriendelijk en uitnodigend uiterlijk geven. Verhoogde terrassen, inpandige loggia's, zichtbare trappen, open en brede galerijen, trapjes tussen woning en tuin, balkons en gemeenschappelijke entreezones behoren tot het veelvormige palet die de overgangen tussen openbaar en privé markeren.

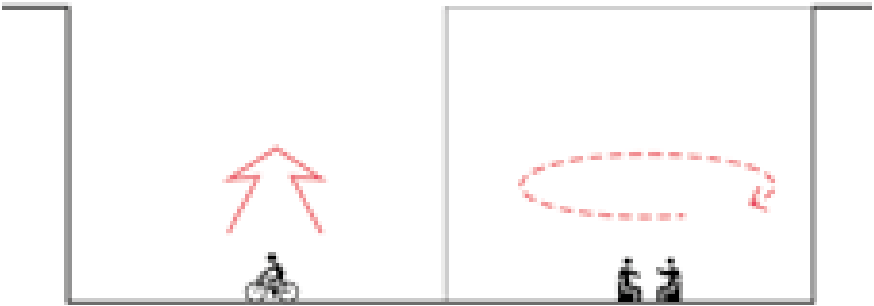
De hoven kennen een aangenaam microklimaat door de ligging uit de wind. De bebouwing is dusdanig ontworpen en gepositioneerd om toch zoveel mogelijk zon in de hoven te krijgen gedurende de dag. De beplanting is rijk en wild ogend, met diverse plekken voor ontmoeting en ontspanning.

<
Impressie
binnengebied

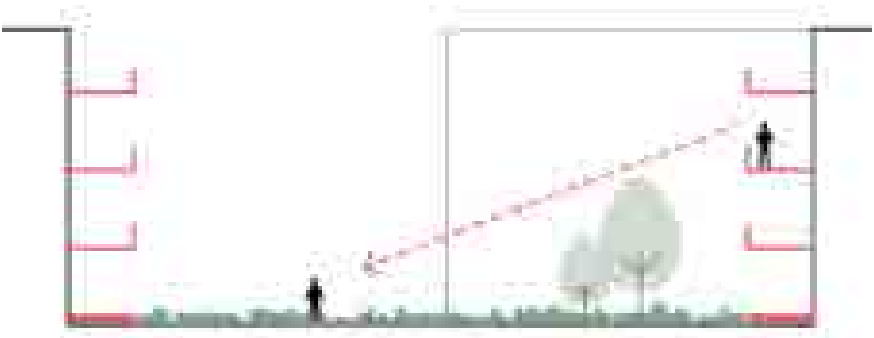
>
Uitgangspunten
deelgebied Hoven



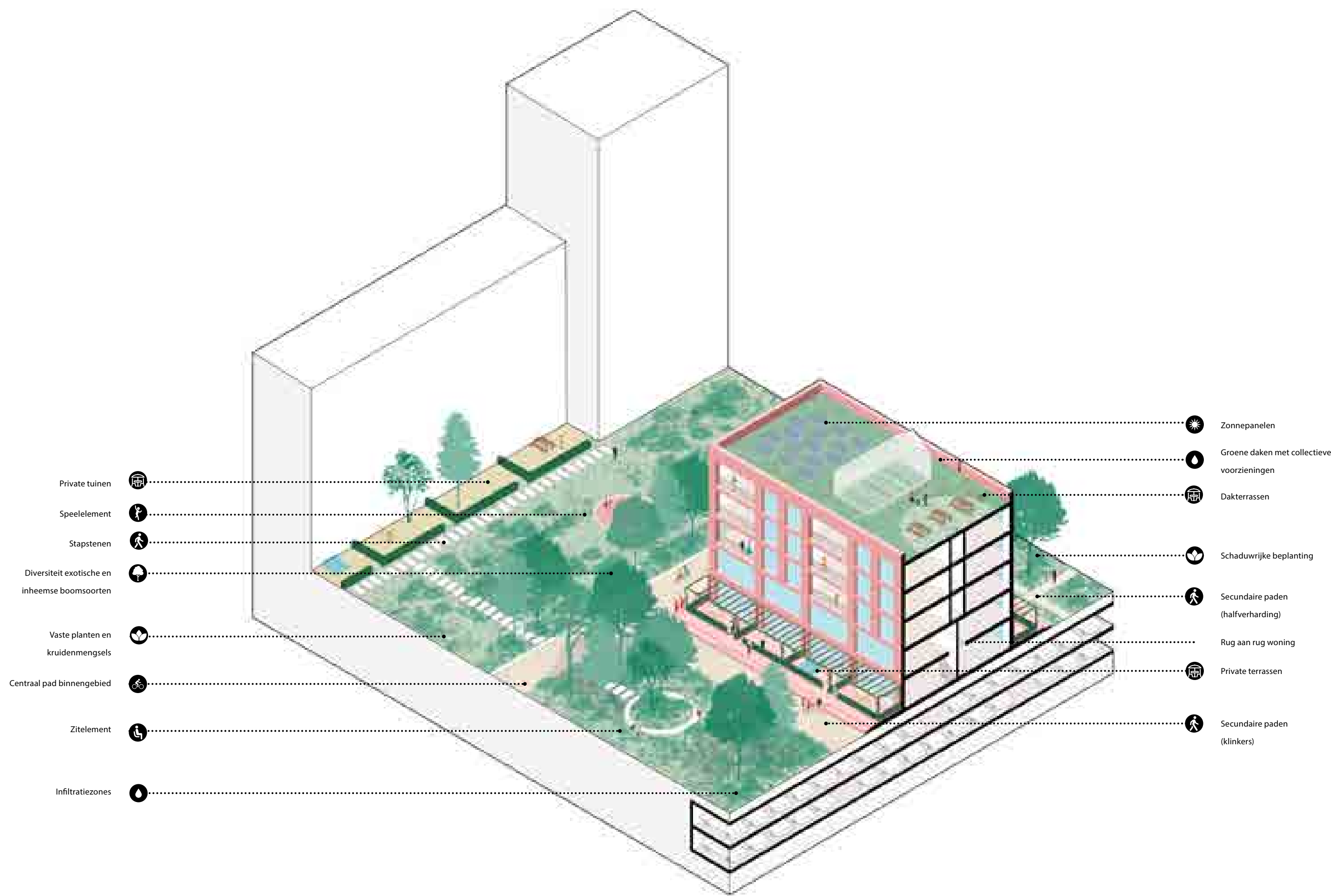
Geen bomen op strook kabels en leidingen en een overwegende groene inrichting



Pockets als luwe zones in binnengebied



Overgang openbaar/privé in binnengebied ter bevordering sociale controle

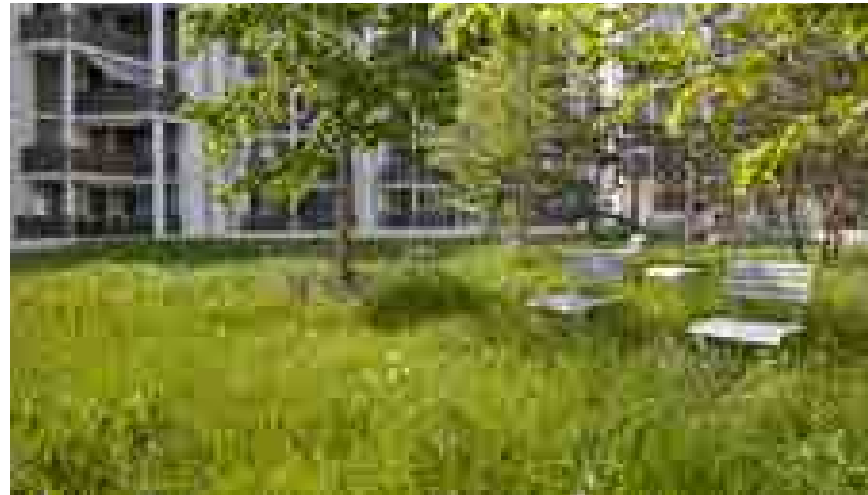


Er zijn volop speelplekken en -aanleidingen voor kinderen te vinden. Sommige daarvan hebben een meer open karakter in de graszones, terwijl andere een meer omsloten, avontuurlijk karakter in de beplanting hebben. Ze hebben een uitgesproken cirkelvormige signatuur en vormen één herkenbare ontwerpfamilie. In de intieme groene hoven zijn voornamelijk speelplekken voor de jongste doelgroep te vinden: op veilige en overzichtelijke afstand van de woningen.

In de hoven staat de voetganger centraal, maar het is tevens toegestaan hier te fietsen. In de centraal gepositioneerde zone zal in oost-westelijke richting een vier meter breed pad worden aangelegd waarover zich ook nood- en hulpdiensten kunnen verplaatsen.

In tegenstelling tot de meer formele kade zijn de hoven intiem van karakter. De woongebouwen zijn 2-zijdig georiënteerd, zodat er op alle openbare ruimtes direct woningen zijn aangesloten. Aan de (dwars)straten en stegen zullen dat met name voorzijden van woningen zijn met hun ingangen en ingangszones.

Aan de hoven hebben woningen hun buitenruimtes, zodat deze vooral gekleurd worden door een intiemer woon- en verblijfsklimaat. Woningen zelf zijn met hun buitenruimtes maximaal georiënteerd op het binnengebied. Dit draagt bij aan de sociale cohesie en veiligheid in de wijk. Een variatie van balkons, verhoogde of juist verdiepte terrassen, Delftse stoepen en andere (semi-)private buitenruimtes wisselen elkaar af. De afstand tot het openbare groen wordt bewaard door een overgangszone en doordat de buitenruimte en de vloer van de begane grond van de woning vaak enigszins hoger liggen dan het aansluitende maaiveld. Met name bij de woningen aan de Noordzijde (de dijkwand) is dit van groot belang, omdat zij niet de beschutting/geborgtheid kennen van de hoven maar aan de doorgaande groene as in het gebied liggen.



Wild ogende beplanting



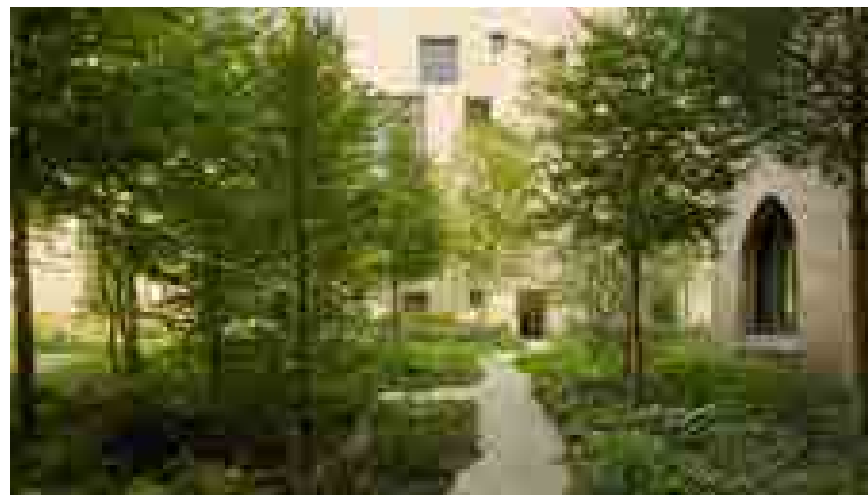
Speelaanleidingen als losse en herkenbare plekken in het groen



Gevels omringd door groenzone: gebouwen staan altijd met hun voeten in het groen



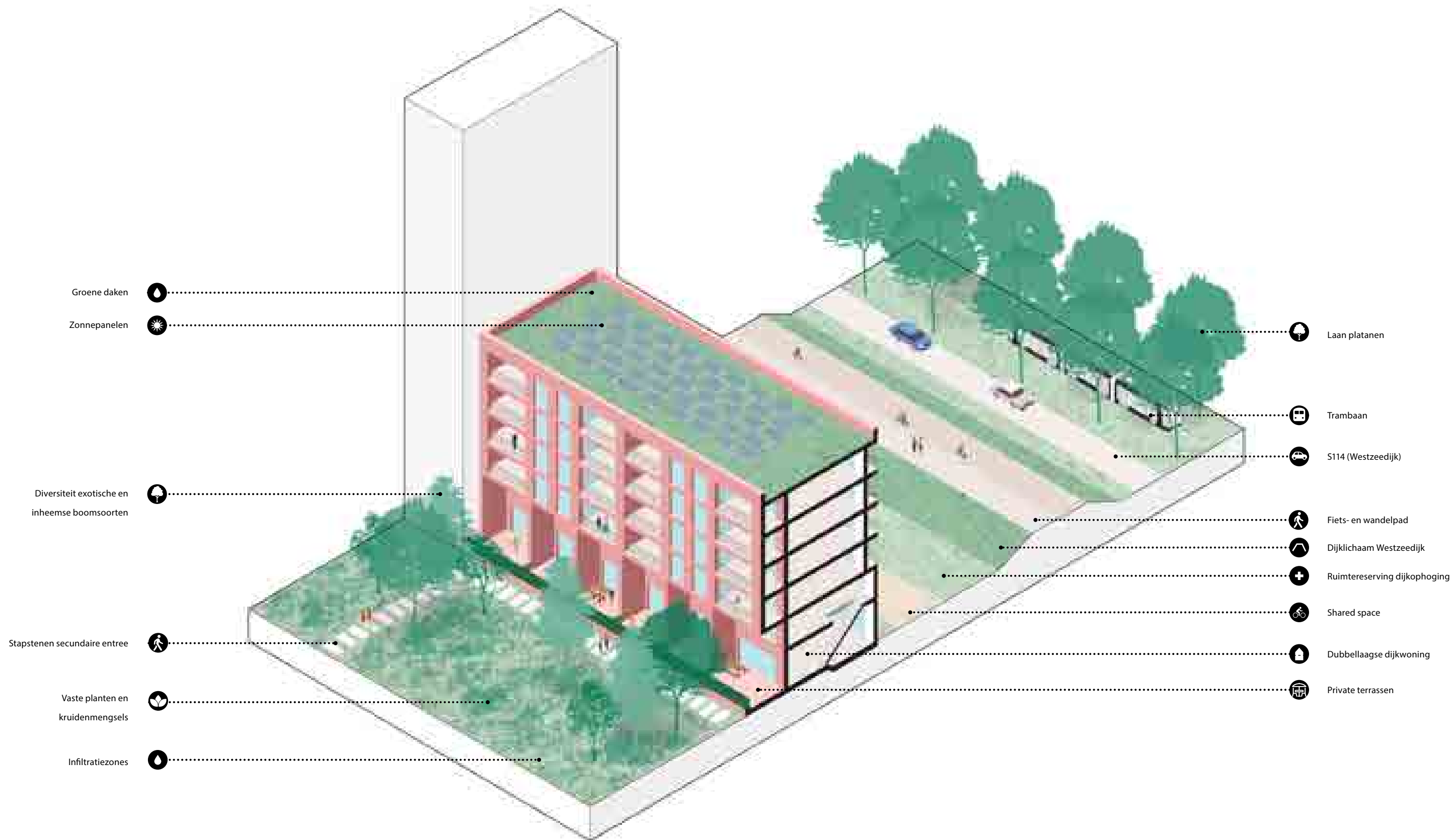
Stapstenen als speelaanleiding en ontsluiting tuinen



Schaduwrijke beplanting passend bij de locale condities



Private overgangszone met ruimte voor individuele expressie



<
Doorsnedes
binnengebied

>
Maquettebeeld toont
de lange groene
route door het gebied





5.7 Deelgebied: Dijk

Dit deelgebied strekt zich over en langs de Westzeedijk uit van de sportvelden in het oosten naar het gebied rond The Warehouse in het westen. De zone is direct verbonden met de Westzeedijk, een belangrijke continue stadslandschappelijke drager in Rotterdam. De sfeer van de dijk met uitgestrekte graszones wordt doorgetrokken tot in dit deelgebied. Tegelijkertijd wordt de groene stadsdijk goed beleefbaar gemaakt tot in de nieuwe woonwijk.

De ruimte tussen dijk en nieuwe bebouwing is beperkt. In de huidige situatie is er zo'n 10 meter beschikbaar. Deze ruimte staat een toekomstige ophoging van de dijk door het hoogheemraadschap toe. Richtlijnen van het hoogheemraadschap en de bestaande kabel- en leidingenstrook bepalen de ruimte die er voor bebouwing overblijft. Daar waar de ruimte het toestaat staan de gebouwen met de 'voeten in het groen': in het gras of stroken met vaste beplanting. De ontsluitingsweg aan de voet van de dijk volgt de dijkvorm en wordt zo smal mogelijk gehouden. Tijdelijk parkeren (afzetten, verhuisdiensten, afvalinzameling, etc.) gebeurt op de straat of op halfverharde (waterdoorlatende) zones die zich tussen de straat en dijk bevinden.

De inrichting van het deelgebied staat ten dienste van de beleving van de dijk. Vanuit het buitendijkse gebied is de dijk goed zichtbaar. De ruimtes rondom de sportvelden worden open en zonder dichte beplanting op ooghoogte ontworpen. Openheid, zicht op de diverse functies in het gebied maar ook een zicht op het water van Schiehaven vanaf de dijk zijn belangrijk. De zone wordt minimaal verhard en daardoor is er volop ruimte voor de infiltratie van hemelwater.

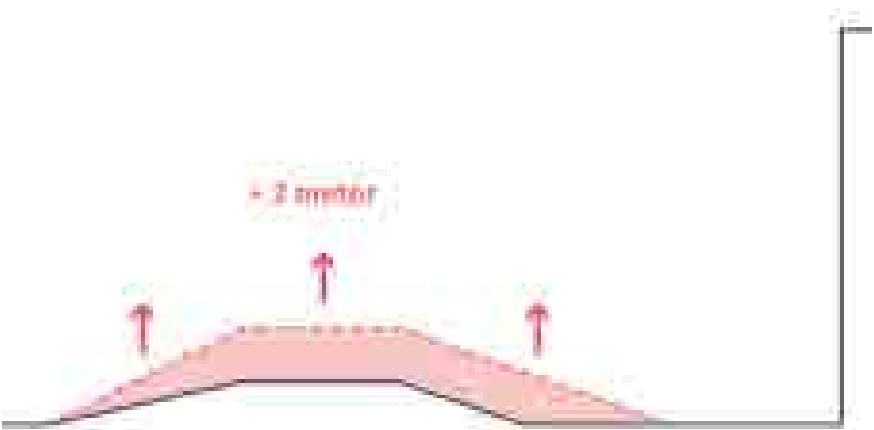
De dijkwand begrenst het gebied aan de noordzijde. De geluidsbelasting op de noordgevel is vrij groot vanwege autoverkeer en trams op de Westzeedijk. De bebouwing is aan deze zijde van het plan relatief aaneengesloten om het binnengebied geluidsluw te maken en een besloten/ geborgen karakter te geven.



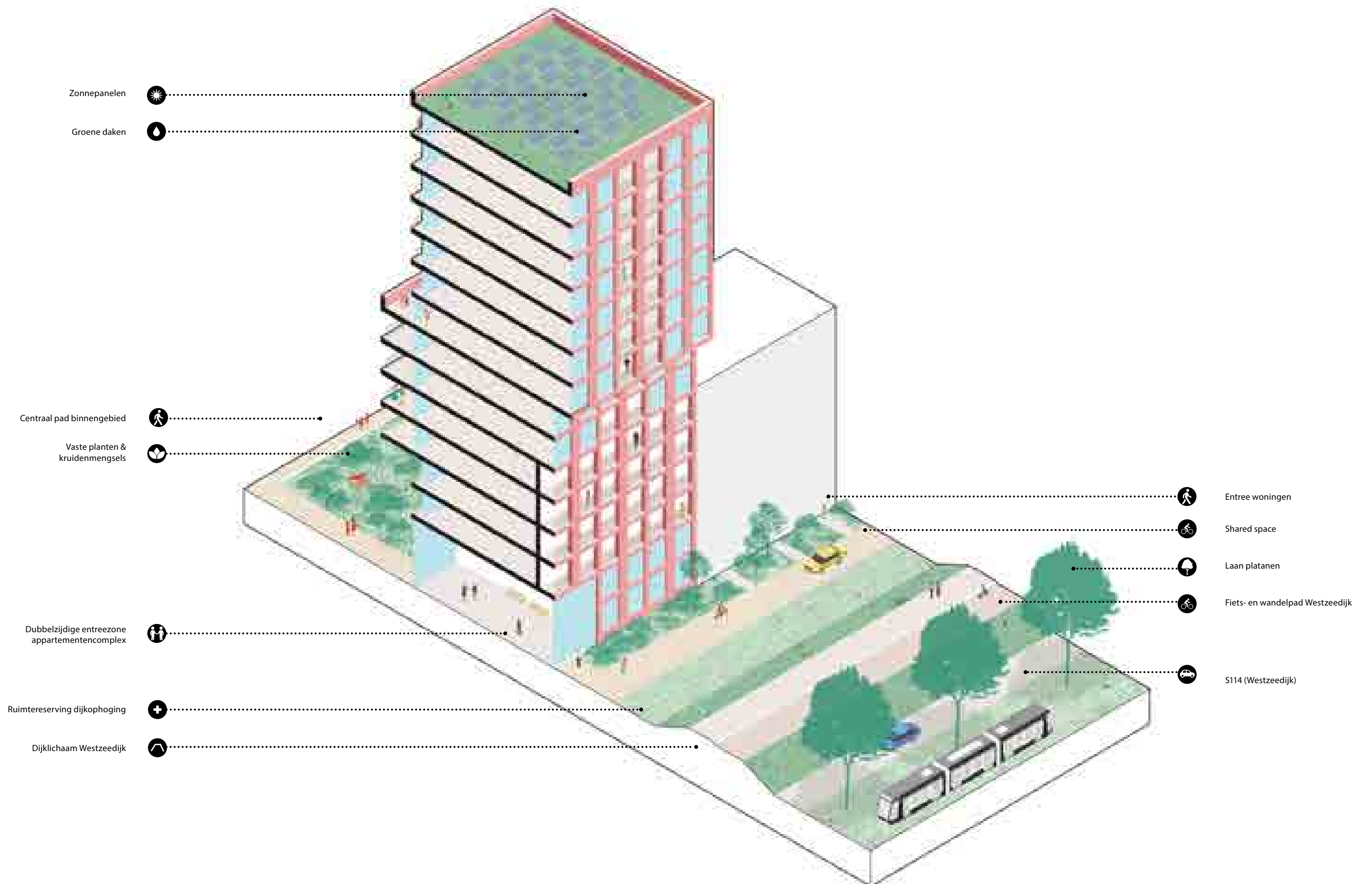
Westzeedijk als continue groenstructuur in het gele dijkprofiel



Minimaal 10 meter afstand tussen voet van dijk en bebouwing



Ruimte reserveren in het dijkprofiel voor toekomstige dijkophoging



<
Doorsnedes dijk

>
Referentiebeelden

De ruimte voor bebouwing is door de randvoorwaarden, zoals de reservering voor de toekomstige dijkverhoging aan de ene zijde en de ondergrondse infrastructuur aan de andere zijde, zeer beperkt. Er wordt wel optimaal gezocht naar ruimte om de gebouwen ook aan de dijkzijde met de voeten in het groen te laten landen. Daar waar mogelijk verzacht opgaande beplanting hier tevens het gevelbeeld.

De basis van de Rotterdamse laag begeleidt de dijk en verspringt bij het volgen van de kromming van de dijk. De verspringingen breken de vlakheid van de wand en samen met de leesbaarheid van de korrelgrootte versterken zij een levendig gevelbeeld en krijgt het plan op het maaiveld een menselijke maat. De hoogteaccenten volgen grotendeels de rooilijn van de noordgevel terwijl zij aan de zuidzijde uit de wand komen en deze geleiden.

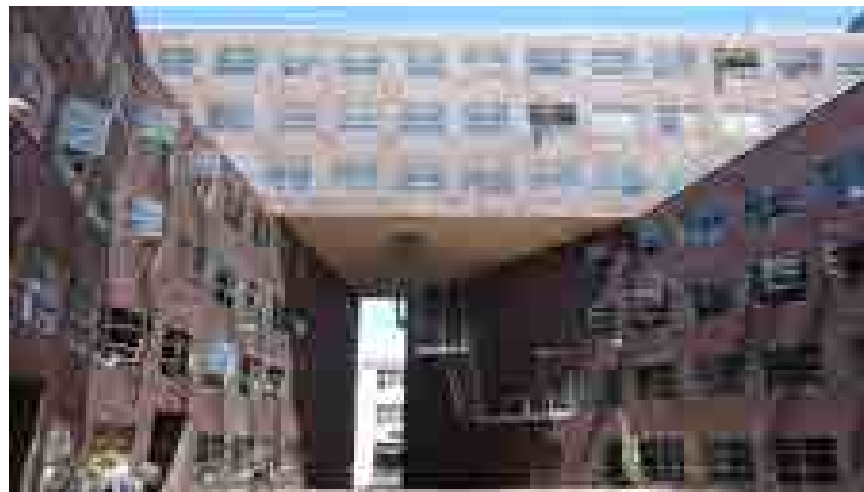
Op de begane grond zullen grondgebonden woningen hun adres aan de dijk hebben met een (ten opzichte van het aangrenzende maaiveld verhoogde) privé buitenruimte aan het binnengebied.

De centrale entreelobby's van de woongebouwen/appartementen hebben een grotere hoogte en openen zowel naar de dijk als naar het binnengebied waarmee ze doorzichten bieden. De beleving van de groene wereld van de dijkzone en de hoven wordt daarmee tot in de gebouwen getrokken.

De appartementen in de Rotterdamse laag hebben veelal een ingang aan een galerij waardoor het geluid al enigszins gedempt wordt en de geluidsgevoelige verblijfsruimten op het zonnige en geluidsluwe binnengebied gericht kunnen zijn. De woningen in de hoogteaccenten zijn zoveel mogelijk gericht op de geluidsluwe zonnige zuidzijde en hebben zowel uitzicht op de stad als op de rivier, tussen de bebouwing aan de kade door.



Karakteristieke bebouwing



Poortgebouwen



Eigentijdse sportvelden



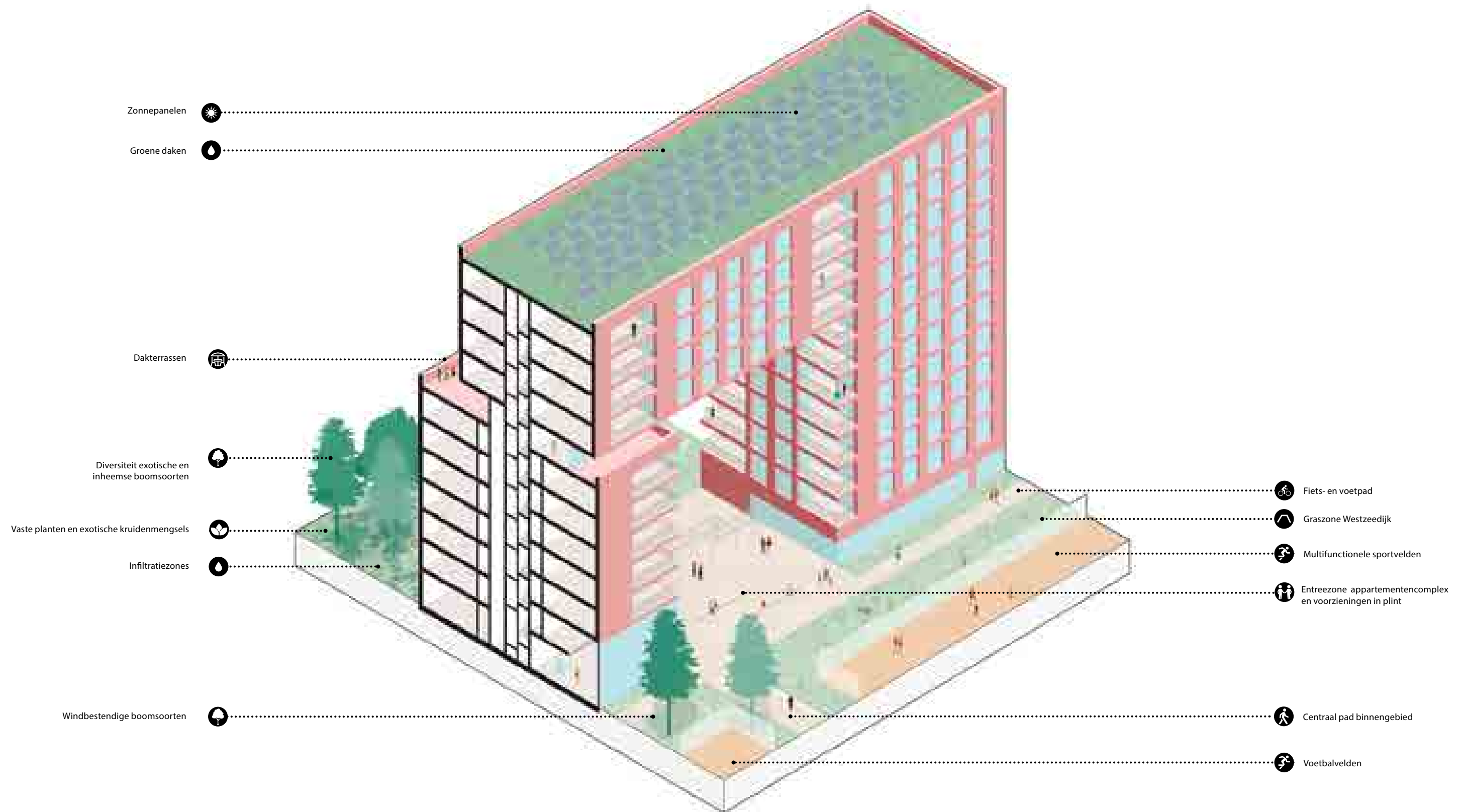
De verharding is ondergeschikt aan het groene karakter van de dijkzone



Graszone met uitnodigende zitelementen



Graszone met solitaire bomen en boomgroepen



<
Doorsnedes dijk

>
Maquette met zicht
op de Westzeedijk



6 Duurzaamheid



6 Duurzaamheid

Introductie

Duurzaamheid is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid in Rotterdam: nu en in de toekomst. Bij nieuwe initiatieven is duurzaam bouwen integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Een integraal duurzaam bouwproces vraagt om een andere kijk en aanpak die meer gericht is op bewustwording en ketensamenwerking. Een multidisciplinaire benadering verhoogt de technische en financiële haalbaarheid om integrale duurzaamheidsoplossingen succesvol toe te passen.

Het Rotterdams Duurzaamheidskompas (https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/8019213/1/s19bb019655_7_29378_tds) is overkoepelend voor al het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Rotterdam. Hierin geven we de richting aan hoe we de komende jaren werken aan een duurzame stad. Duurzaamheid wordt vanuit vier thema's omschreven: 1. energietransitie; 2. circulaire economie; 3. klimaatbestendige stad en 4. gezonde leefomgeving. Deze thema's hebben invloed op elkaar en kunnen dus ook niet los van elkaar worden gezien.

In het Rotterdams Duurzaamheidskompas is een overzicht gemaakt van alle doelstellingen die op het gebied van duurzaamheid zijn geformuleerd. De vertaling van deze doelstellingen in een project is niet zo eenvoudig, omdat ze vaak op een nogal abstract niveau zijn beschreven. Daarom wordt op projectniveau een quickscan gemaakt. Voor Schiehaven Noord is op basis van deze quickscan per thema beschreven welke uitgangspunten er gelden op stedenbouwkundig en op bouwkundig niveau en welke kansen er bij nader onderzoek liggen.

1. Energietransitie

In 2050 hebben we een klimaatneutraal energiesysteem.

Onze energievoorziening is schoon, slim, resiliënt en rechtvaardig. We kijken daarbij naar het opwekken, transporteren, opslaan en gebruiken van schone energie. De energiebehoefte van gebouwen wordt beperkt door doelgericht ontwerp en op duurzame wijze opgewekt.

Uitgangspunten geborgd in stedenbouwkundig plan:

- Alle bebouwing (wonen, werken en voorzieningen) wordt aangesloten op stadsverwarming;
- Binnen de gebouwde parkeervoorzieningen wordt rekening

gehouden met voldoende en veilige oplaadpunten voor elektrisch vervoer (auto en fiets). De brandveiligheid wordt hierbij in ogenschouw genomen.

Uitgangspunten bij ontwikkeling bouwplot:

- Bij elke ontwikkeling is duurzaam energieopslag een belangrijke uitvraag. De markt zal worden uitgedaagd bij het selectieproces voor een ambitieus energiesysteem i.r.t. de warmte- en koelvraag;
- Uitgangspunt bij aanbesteding is de vraag om een multifunctioneel ontwerp van dak- en gevelvlakken, met energieopwekking als belangrijk onderwerp

Te onderzoeken kansen bij ontwikkeling bouwplot:

- Mogelijkheid tot oprichting van een energiesysteem-corporatie waarin bewoners en bedrijven actief zijn;
- Onderzoek naar benutting koeling uit rivierwater.

2. Circulair

De impact van materialen in de bouwketen in zowel de bebouwde omgeving als openbare ruimte is groot. Het doel van circulair bouwen is om de milieu-impact van materialen en producten te verlagen. Nieuwe ontwikkelingen worden met een circulaire strategie ontworpen en gebouwd met als doel een flexibele en toekomstbestendige gebouwde omgeving en openbare ruimte te realiseren.

Uitgangspunten geborgd in stedenbouwkundig plan:

- Het parkeren is aan de westzijde opgelost in een circulair systeem: deze parkeergarage is demontabel gebouwd met gebruikt materiaal of duurzaam primair materiaal (en daarmee circulair). De keuze voor een demontabel parkeergebouw hangt samen met de brugreservering aan de westzijde. Afhankelijk van het besluit hierover zal er een definitieve parkeeroplossing worden ingepast;
- Het stedenbouwkundig plan biedt flexibiliteit qua functies.

De plinten hebben standaard een hoogte van 4m bruto, waardoor zowel voorzieningen, werken en wonen mogelijk is.

In het bestemmingsplan is een gemengde functie geborgd, wat verschillende soorten gebruik/ functies mogelijk maakt;

- Het stedenbouwkundig plan biedt daarmee ook ruimte aan stadsgebonden bedrijvigheid zoals ambachten, reparatieservices, uitleen- en deeleconomie, kleine distributiecentra en kleinschalige circulaire punten voor afvalstoffenscheiding.

Aanbevelingen bij uitwerking ontwerp openbare ruimte:

- Het maken van een waardescan van het plangebied tijdens het IP-proces voor het ontwerp van de openbare ruimte waarbij waardevolle en herbruikbare materialen en grondstoffen in kaart worden gebracht en beschikbaar worden gesteld;
- Opstellen van een materialenpaspoort van openbare ruimte waarbij kan worden aangesloten op beschikbare data uit Obsurv;
- Losmaakbaar ontwerp van de buitenruimte zodat materialen kunnen worden hergebruikt.

Uitgangspunten bij ontwikkeling bouwplot:

- In randvoorwaarden voor ontwikkeling en bij tenderuitvraag: visie en voorstel programmering van de plinten. Selectie op flexibiliteit, diversiteit en toegevoegde waarde aan sociale cohesie.

Te onderzoeken kansen bij ontwikkeling bouwplot:

- Markt uitdagen bij selectieproces op circulaire bouwmethodes, toepassing van hergebruikte bouwmaterialen en minimaal gebruik van primair beton;
- Markt uitdagen bij selectieproces op gebruik en toepassing van materialenpaspoort.

3. Klimaatbestendigheid

Rotterdam is kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering en de gevolgen raken iedereen in de stad.

Nieuwe ontwikkelingen bieden kansen om nadelige effecten van hitte, droogte, maar ook extreme neerslag en overstromingen tegen te gaan. Daarnaast biedt de bouwopgave de mogelijkheid extra hoogwaardig groen op te nemen in het ontwerp van de gebouwde omgeving en openbare ruimte

Uitgangspunten geborgd in stedenbouwkundig plan:

- In het stedenbouwkundig plan is het uitgangspunt dat de gebouwen in het groen staan. We zetten volop in op kwalitatief en robuust groen en versterken zo de klimaatbestendigheid;
- Een divers en afwisselend ontwerp van hoge en lage beplanting. Hoog groen zorgt voor zicht op groen en voor schaduw, laag groen verbetert het windklimaat en zorgt voor verdamping van water.



Multi-functionele daken: groen, water en energieopwekking gaan hand in hand



Bilancourt Parijs: groen vormt de basis van de openbare ruimte, gebouwen in het groen



Ruimte in de plint voor stadsgebonden bedrijvigheid als ambacht en reparatieservices



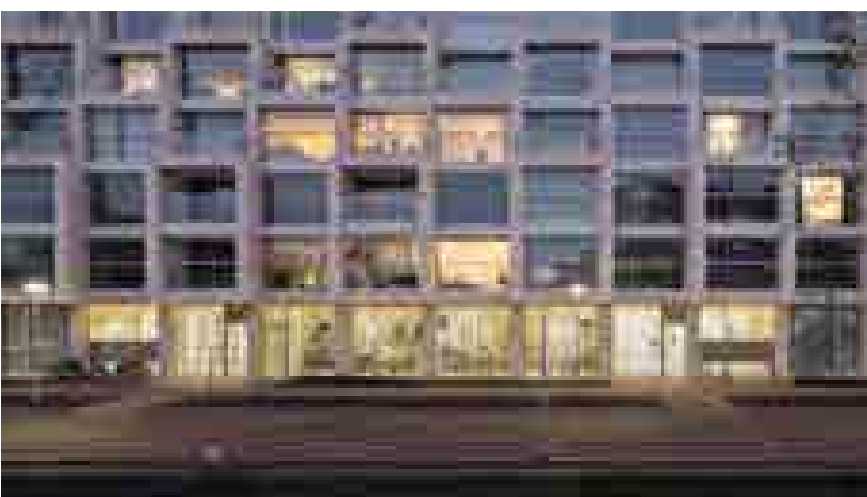
Parkeergebouw in Strijp-S, Eindhoven:: circulair & demontabel parkeergebouw



Ruimte voor flora en fauna in het nieuwe ontwerp van de kade



Zee Lofts Amsterdam: collectieve ruimtes met meerwaarde voor alle bewoners



Overhoeks, Amsterdam: aantrekkelijke en zichtbare fietsenstalling in de plint



Hardrum Areal: het ontwerp van de openbare ruimte biedt speelaanleidingen



Westerdok, Amsterdam: plint die flexibel in te richten is: wonen, werken, entrees

- We sluiten aan op bestaande groene structuren, zoals de Groene Connectie en de lange lijnen van het water en de Westzeedijk. Met het ontwerp versterken we het karakter van deze structuren;

- Groen op de daken waarbij er een balans is met ander gewenst programma, zoals dakterrassen en energieopwekking;

- Piek- en seizoensberging van oppervlaktewater zowel in de openbare ruimte als op gebouwen;

- Met de aanleg van gebouwen worden de ontwikkelingen in het beleid voor buitendijks bouwen gevolgd. Het beleid gaat uit van een onderscheid in een basis en een basis+ uitgiftepeil (maaiveldhoogte t.o.v. NAP) in buitendijks gebied. Het basispeil is bedoeld voor reguliere, niet kwetsbare functies en is lager dan het basis+ peil. Het basis+ peil geldt voor kwetsbare functies (zoals nutsvoorzieningen, risicovolle bedrijven) waarbij overstroming effecten kan sorteren die de omgeving cq maatschappij kunnen raken en niet alleen de functie op zichzelf. Dit basis+ peil ligt hoger waardoor er meer veiligheid tegen overstroming wordt geboden ten opzichte van het basispeil. Door de aanwezigheid van stormvloedkeringen in het riviersysteem (Maeslant- en Hartelkering) is het tevens noodzakelijk om onderscheid te maken tussen peilen voor (zeekant) en achter de stormvloedkeringen. Het Lloydkwartier ligt achter de stormvloedkering waar voor reguliere functies een basispeil van NAP +3,60 en voor kwetsbare functies een basis+ peil van NAP +3,90 geldt. De Maeslantkering sluit bij een sluitpeil van 3,00 m+NAP en zorgt ervoor dat de waterstanden achter de kering niet verder stijgen als gevolg van een stormvloed. Het basispeil van 3.60m+NAP biedt ook enige marge met betrekking tot mogelijke toekomstige veranderingen in het watersysteem. De huidige Maeslantkering sluit rond 60 cm onder basispeil.

Uitgangspunten bij uitwerking ontwerp openbare ruimte:

- Aanbrengen van infiltratievoorzieningen (waterdoorlatende verharding, infiltratieriolering, waterbergende krattensystemen, infiltratieputten, greppels);

- Buitenruimte draagt bij aan behoud en versterken van de ecologische functies met locatiespecifieke maatregelen. Ecologische maatregelen voor flora en fauna worden opgenomen in het ontwerp van de nieuwe kadewand;

- Keuze voor beplanting die bestand is tegen droogte en minder grondwater gebruik;

- Toepassen inheemse beplantingssoorten;

- Toepassen bloeiende en vruchtdragende plantensoorten t.b.v. fauna (insecten, vogels, etc.);

- Regenwater wordt zoveel mogelijk bovengronds verwerkt en vastgehouden, bijv. op daken van gebouwen;

- Inrichting waarbij rekening wordt gehouden met mogelijke overstroming van openbare ruimte. Er moet worden gezorgd voor veilige vluchtroutes, bijvoorbeeld door deze op hoogte (> 3.9 nap) aan te leggen.

Uitgangspunten bij ontwikkeling bouwplot:

- markt uitdagen bij selectieproces op natuur-inclusief bouwen;

- multifunctioneel ontwerp dak- en gevelvlakken, met klimaatbestendigheid als belangrijk onderwerp.

Te onderzoeken kansen bij ontwikkeling bouwplot

- Het opgevangen hemelwater wordt gebruikt voor gebouw-/ operationele processen (bijvoorbeeld wc-, urinoirspoeling en bewatering van beplanting in of op het gebouw in drogere periodes);

- Koeling in gebouwen mag niet leiden tot opwarming van de (verblijfs)ruimte in directe omgeving.

4. Gezonde leefomgeving

Intensiever ruimtegebruik kan hinder, gezondheids- en veiligheidsrisico's voor Rotterdammers met zich meebrengen. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen op voormalig industrie- of havengebieden. Voor een aantrekkelijke, leefbare en gezonde stad is schone lucht essentieel, dat gaat ook op voor een goede balans tussen rust en drukte.

Uitgangspunten geborgd in stedenbouwkundig plan:

- Verbetering van de luchtkwaliteit: vermindering van de uitstoot van de luchtverontreinigende stoffen (fijnstof, Nox) in de woonomgeving of havengebied. Concreet wordt er ingezet op een autoluwe wijk;

- De openbare ruimte is ontworpen voor voetgangers en fietsers. De auto is te gast, het plan is autoluw en ter plaatse van de hoven zelfs autovrij;

- Elk bouwdeel is ruim voorzien in fietsparkeerplekken. Deze

zijn aantrekkelijk vormgegeven en makkelijk bereikbaar van binnen en van buiten;

- Schiehaven Noord biedt ruimte aan concepten voor deelgebruik en voor experimentele mobiliteitsconcepten voor zowel bezoekers als inwoners;

- De Schiehaven is pal op de wind gegraven. Om te zorgen voor een aangename, luwe buitenruimte is in een vroeg stadium twee maal windonderzoek gedaan. Het uiteindelijke plan voorziet in aangename, vaak luwe buitenruimte. Het binnengebied en de positionering van de pleinen speelt hier een centrale rol in. Zie windonderzoek bijlage 8.1;

- Het stedenbouwkundig ontwerp houdt rekening met de geluidsbelasting vanaf de Westzeedijk en vanuit de haven. Mede hierom bestaat de opzet van het plan uit groene hoven, welke een geluidsluwe zijde zijn voor de meeste woningen. Gedurende het ontwerpproces is geluidsonderzoek gedaan, om waar mogelijk bij te sturen op betere condities. Zie geluidsonderzoek bijlage 8.1;

- Het plot ligt binnen 50m van de Westzeedijk, waarbij het verkeer de luchtkwaliteit ter plaatste verminderd. Het ontwerp heeft een luwe, groene zijde, die de woningen ruimte biedt voor geschikte ventilatie;

- Het ontwerp stimuleert bewegen en sporten. Het bestaande sportprogramma krijgt een plek in het nieuwe plan. Verder wordt de openbare ruimte aantrekkelijk ingericht voor lopen en fietsen, er zijn veel aanleidingen voor bewegen en sporten in het groen en op de kade.

Uitgangspunten bij ontwikkeling bouwplot:

- De markt uitdagen bij selectieproces op gedeelde voorzieningen per bouwblok (ca. 40-80 woningen), bv. huiskamer, logeerkamer, werk-/speelplek, hobbyruimte etc;

- Aandacht voor luchtkwaliteit. Ventilatie aan verkeersluwe zijde.

Te onderzoeken kansen bij ontwikkeling bouwplot:

- Tijdens de bouw conformeren aan het keurmerk bewuste bouwers om hinder van de bouwplaats te beperken;

- Bouwlogistieke stromingen zo veel mogelijk bundelen (bouwhubs);

- VVE / Bewoners ontvangen instructies over gezonde leefomgeving: het gebruik van energiesysteem, behoud biodiversiteit, gebruik van duurzame mobiliteit, circulair handelen, etc.

7 Proces

7 Proces

Wat vooraf ging

Eind 2017 heeft het college van B&W kennisgenomen van de haalbaarheidsstudie voor Schiehaven Noord en opdracht gegeven voor het opstellen van een gebiedsvisie. De haalbaarheidsstudie was een co-productie van gemeente Rotterdam, ERA Contour en bureau West 8. Ten behoeve van de studie zijn er verschillende interviews en gesprekken gevoerd, gevolgd door informatieavonden en klankbordsessies met bewoners en partijen uit de directe omgeving van Schiehaven Noord. De resultaten hiervan vormden input voor de studie en de rekenmodellen behorende bij de verschillende scenario's. Uiteindelijk zijn er 4 modellen uitgewerkt, waarbij werd geconcludeerd dat het verleggen van de kabels & leidingen en het uitbreiden van de kade de meeste kansen bieden met het oog op stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit. Deze bouwstenen zijn vervolgens meegenomen in het vervolg.

Proces ontwikkeling stedenbouwkundig plan

Vanaf 2018 heeft de gemeente in eigen beheer de gebiedsvisie uitgewerkt met als eindresultaat het nu voorliggende stedenbouwkundige plan. Daartoe zijn eerst twee ruimtelijke raamwerken opgesteld, voortbordurend op de modellen uit de haalbaarheidsstudie. Eén raamwerk verbeeldt een herontwikkeling van Schiehaven Noord op het huidige plot en het andere raamwerk laat de mogelijkheden zien bij het verleggen van de kade met 40m. Op basis van deze ruimtelijke verkenning heeft wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie gebouwde omgeving de voorkeur uitgesproken het model met de kade-uitbreiding verder uit te werken omdat dit model kwalitatief en kwantitatief de meeste kansen biedt om onze vastgestelde stedelijke ambities te realiseren. Op basis van dit uitgangspunt hebben de gemeente en ontwerp bureaus Shift & B+B gezamenlijk dit stedenbouwkundig plan opgesteld.

Haalbaarheid

Een belangrijk aandachtspunt bij het voorliggende plan vormt de financiële haalbaarheid, vanwege de kosten voor de kadeuitbreiding in combinatie met het uitgangspunt om ten minste 50% van de woningen in het sociaal en middenduur segment te bouwen. De doorrekeningen van medio 2020 gaven een wezenlijk tekort aan, waarvoor een aanvraag bij het Rijk is ingediend voor de 1e tranche van de zogeheten



Ruimtelijk raamwerk 2019 - model op bestaand plot

Woningbouwimpuls. Deze aanvraag is niet gehonoreerd, onder andere vanwege de te hoge gevraagde bijdrage per betaalbare nieuwbouwwoning. Het plan is vervolgens verder uitgewerkt, waarbij het tekort per eenheid betaalbare woning substantieel is terug gebracht, op grond waarvan bij de 3e tranche van de Woningbouwimpuls een nieuwe aanvraag voor subsidie is ingediend. Ook deze aanvraag is niet gehonoreerd. Hoewel de effectiviteit en efficiëntie op orde blijken te zijn, is de aanvraag afgewezen op het criterium noodzaak. De gemeente zal met deze achtergrond de kosten en baten opnieuw in ogenschouw nemen en nader uitzoeken welke kansen er liggen om de haalbaarheid te vergroten. De gemeenteraad zal gevraagd worden de bijbehorende grondexploitatie te openen.

Molenbiotoop

Het huidige stedenbouwkundig plan biedt het kader voor de uitwerking van de bouwblokken en de uitgangspunten voor het ontwerp van de openbare ruimte. De bouwmassa



Ruimtelijk raamwerk 2019 - model met kade-uitbreiding

in het stedenbouwkundig plan in fase 1 bestaat uit 850 tot 1.000 woningen. Dit hangt samen met de contour van de molenbiotoop (zie pag 32). De gemeente is in gesprek met de provincie over afwijkingmogelijkheden binnen de molenbiotoop. Zowel vanuit ruimtelijke kwaliteit (evenwichtige opbouw bouwmassa, de mogelijkheden om wind- en geluidsluwe openbare ruimte te maken en het verzilveren van de locatie aan haven en Maas) als vanuit de urgentie om zo veel mogelijk betaalbare woningen op inbreidingslocaties te bouwen, zal de gemeente een specifieke ontheffing aanvragen voor Schiehaven Noord. Bij het verlenen van de ontheffing kunnen er ca. 1.000 woningen gebouwd worden in fase 1. Dit is conform het stedenbouwkundig plan in dit boekwerk.

Kermis

Voordat de grond ten behoeve van de realisatie van de woningen kan worden uitgegeven, dient een oplossing voor de kermis te zijn gevonden. Deze kan niet meer worden

georganiseerd op het evenemententerrein op het Lloyd Multiplein. Planvorming en aanvullende besluitvorming over het alternatief zijn in voorbereiding en worden op met het bestuur afgestemd.

Bestemmingsplan

Het stedenbouwkundig plan zal worden vertaald in een bestemmingsplan. Streven is om het bestemmingsplan in 2022 in procedure te brengen, o.a. omdat de omgevingswet in 2023 in werking zal treden en nog niet geheel duidelijk is welke consequenties dat zal hebben voor de planvorming.

Participatie

Op 22 juni 2021 is de stand van zaken van het stedenbouwkundig plan via een online informatieavond toegelicht aan ruim 200 geïnteresseerde toehoorders, veelal afkomstig uit de omliggende buurten. De gemeente heeft de opgave en de ambities voor het gebied toegelicht. Daarna hebben Shift & B+B de uitgangspunten voor het ontwerp gepresenteerd. Naar aanleiding van deze presentaties zijn diverse reacties en vragen gekomen. Deze zijn beantwoord en online op te vragen via schiehaven-noordso@rotterdam.nl.

Sinds de informatieavond in juni is er verder gewerkt aan het stedenbouwkundig plan. De meest in het oog springende aanpassingen zijn:

- Geheel orthogonale opzet i.p.v. diagonale straat;
- Aanpassing plangrens fase 1 en 2: rechte lijn i.p.v. letterlijke contour brugreservering;
- Bestaande bebouwing in fase 2 als onderdeel van het plan;
- Hoogte gelijkmatig verdeeld over het hele plan (zie paragraaf over de molenbiotoop);
- Herziening windonderzoek: verdere verfijning bouwmassa
- Aangepast voorstel sportvelden: meer groen, meer ruimte, afstemming MO - afdeling Sport
- Verdere uitwerking ontwerp openbare ruimte, gebouwtypologieën etc.

Om de stand van zaken van het ontwerp toe te lichten zijn op 22 maart, 7 april en 13 april bewonersavonden georganiseerd om het Lloydkwartier, Coolhaveneiland, Schiemond en overige geïnteresseerde omwonenden te informeren. Zowel de inhoud van het plan als het proces is door het gemeentelijk planteam toegelicht. Daarnaast was er

uitgebreid mogelijkheid tot het stellen van vragen.

Genodigden kunnen zich aanmelden voor een klankbordgroep die zal worden opgericht. Deze klankbordgroep zal uitgebreid geïnformeerd worden over de planvorming en kan input leveren voor de verdere uitwerking.

Concrete partners in de ontwikkeling

Voor de ontwikkeling van Schiehaven Noord worden concrete afspraken gemaakt met Era Contour, VORM en Woonbron. Era Contour heeft grondbezit, met name in fase 2. VORM heeft grondbezit in fase 1, bestaande uit hun hoofdkantoor en omliggend parkeerterrein. Afspraken hierover worden met beide partijen de komende maanden nader uitgewerkt. Woonbron heeft vanuit de prestatieafspraken met de Rotterdamse woningcorporaties positie in Schiehaven Noord om alle sociale woningen (20% van het te bouwen programma) af te nemen. Woonbron heeft in verkennende gesprekken aangegeven dat zij dit programma zelf willen ontwikkelen. Op dit moment staat nog niet vast welke kavels dit worden. Wel is besproken dat het programma van 150 tot 200 woningen over maximaal 3 kavels verdeeld kan worden.

Ontwikkelstrategie overige kavels

Naast dit stedenbouwkundig plan zal er door de gemeente Rotterdam een ontwikkelstrategie worden opgesteld. In dit document zal uitgebreid en concreet worden omschreven hoe de overige plots worden uitgegeven. De gevolgen van het DIDAM arrest zullen in de ontwikkelstrategie mee worden genomen, net als de verplichting tot zelfbewoning, welke onderdeel uitmaakt van het Rotterdamse uitgiftebeleid. Uitgangspunt zal zijn dat de kavels via tenders op de markt komen. In het meest optimistische scenario zal in 2023 de eerste tenderprocedure worden afgerond. De plots volgen de opzet van het stedenbouwkundig plan en krijgen een korrelgrootte van ca. 60 tot 160 woningen (zie pag. 56). Naar huidige inschatting kunnen alle plots binnen vijf jaar in de markt worden gezet. In de verschillende tenders ligt vast welk programma er ontwikkeld dient te worden, maar zal ook aandacht uitgaan naar ambities m.b.t. architectonische kwaliteit, duurzaamheid en programmatische invulling (woning typologieën, invulling van de plint, borging collectieve ruimten). Bij de ontwikkelstrategie zal er extra aandacht gaan naar het bouwplot in fase 1 waar de opgave ligt om parkeren te realiseren. Dit zal integraal worden



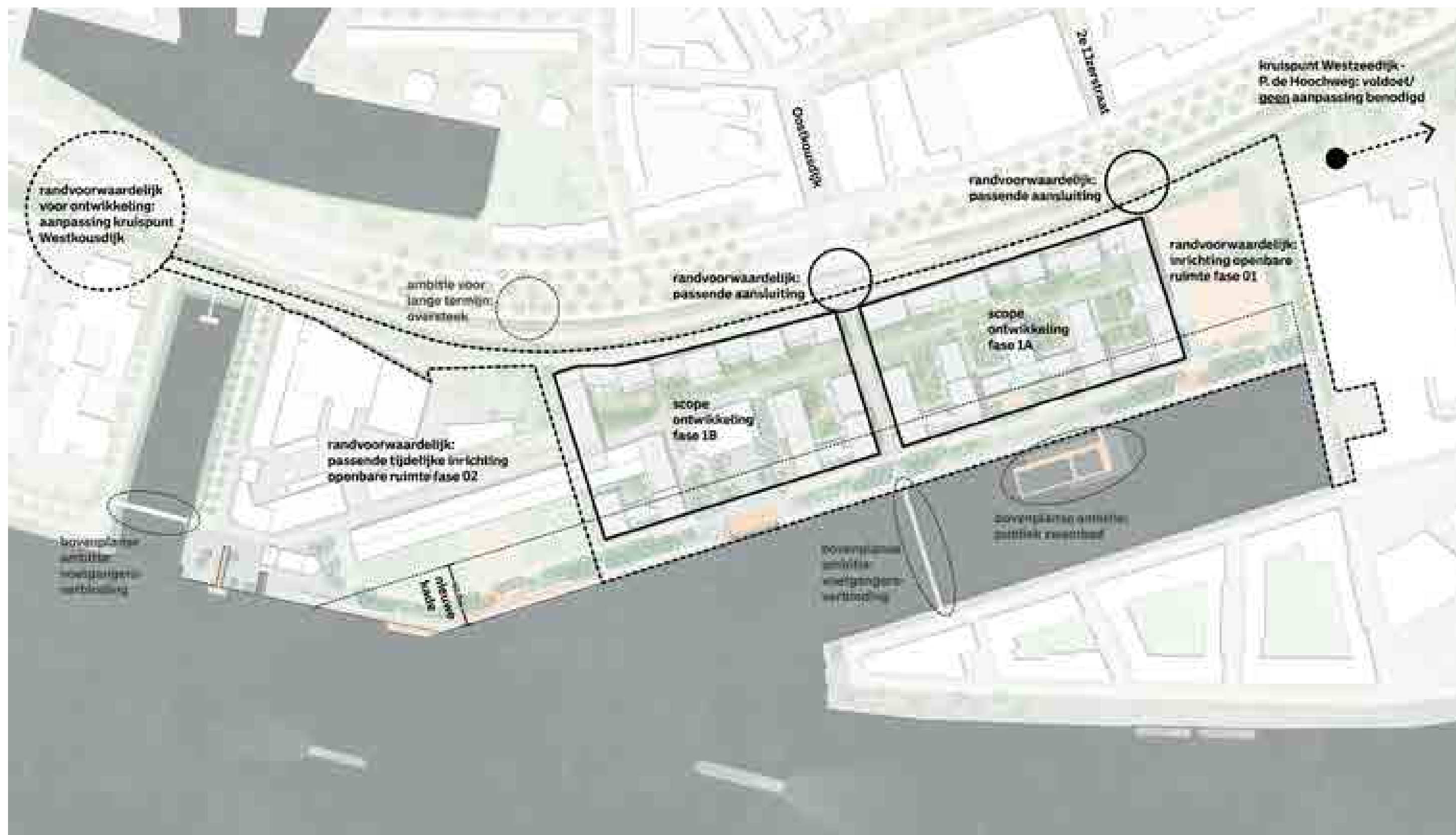
Participatiebijeenkomst in 2017 - georganiseerd door de gemeente i.s.m. Era Contour



Online informatieavond op 22 juni 2021



Informatieavond in het Maastricht op 13 april jl.



getenderd met het woonprogramma erboven en de ruimte die is gereserveerd voor maatschappelijke functies zoals een gezondheidscentrum en bijeenkomstruimte voor de sportvoorzieningen.

Borging kwaliteit

Het is van belang om eenheid en kwaliteit te borgen in zowel de overeenkomsten met Era, VORM en Woonbron als in de tenders. Dit stedenbouwkundig plan ligt als basis onder elke ontwikkeling. In aanvulling hierop zullen er extra uitgangspunten en regels t.a.v. beeldkwaliteit worden opgesteld. Deze worden verankerd in een Welstandsparagraaf of beeldkwaliteitsplan dat voor Schiehaven Noord moet worden opgesteld. Voor de tenders zullen aanvullende selectiedocumenten worden opgesteld waarbij programma en uitgangspunten op bouwblok niveau concreet zullen worden uitgevraagd en waar selectiecriteria richting zullen geven aan de ambities en kwaliteit. Tot slot is het van belang dat de verschillende ontwikkelingen integraal en coherent getoetst worden. Dit kan door de Welstandscommissie worden gedaan of er kan specifiek voor dit gebied een Q-team worden samengesteld.

Uitwerking landschap

Het stedenbouwkundig plan biedt op hoger schaal-, plan- en detailniveau uitgangspunten voor het ontwerp van de openbare ruimte. Binnen de plangrenzen van het gebied zijn verschillende deelgebieden in de openbare ruimte aan te wijzen op basis van ruimtelijke eenheid (zoals de dijkzone, het binnenterrein en de kade), maar er zijn ook deelgebieden aan te wijzen op basis van de gefaseerde ontwikkeling van het plangebied. Daarom is het van belang dat er één inrichtingsplan komt voor de openbare ruimte dat gefaseerd uitgevoerd zal gaan worden, hierdoor blijft continuïteit in het ontwerp gewaarborgd. Het ontwerp van de kademuur zal ook binnen dit inrichtingsplan worden uitgewerkt, zodat het niet alleen een technisch element is maar juist ook de architectonische kwaliteit vormgegeven wordt. Het inrichtingsplan zal per fase nog op kleine specifieke punten aangepast kunnen worden op het aangrenzende bouwplan, want de inpassing van bijvoorbeeld goede privé-openbaar overgangen en entrees

kan per ontwikkeling verschillend zijn.

Na het openen van de grondexploitatie en het opstellen van de ontwikkelstrategie zal zo snel mogelijk gestart worden met een IP-proces. Het IP-proces begint met de PvE-fase waarbij enerzijds de uitgangspunten uit dit boekwerk verder worden gebracht en anderzijds d.m.v. uitgebreide participatie input wordt opgehaald vanuit de omgeving en betrokkenen. Het PvE dient als basis voor de planuitwerking middels Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp en Technisch Ontwerp.

Planning

Voorlopige uitgangspunten:

- Voorjaar 2022: informatiebijeenkomst stedenbouwkundig plan: toelichting op het proces & planvorming
- Medio 2022: politieke besluitvorming vaststelling stedenbouwkundig plan
- Zomer 2022: Start IP procedure ontwerp openbare ruimte
- Najaar 2022: concept bestemmingsplan
- Najaar 2022: ontwikkelstrategie
- Najaar 2022: bestemmingsplan in procedure

Na vaststelling bestemmingsplan:

- Aanbesteding kade op basis van uitgangspunten uit IP-proces
- Start uitwerking eerste bouwblokken met partners Woonbron, VORM en Era
- Start tenderprocedure voor overige bouwplots
- Start werkzaamheden kade
- Start bouw eerste bouwplots aan de noord-oostzijde

Randvoorwaarden & ambities

De uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan zijn uitvoerig beschreven in de voorgaande hoofdstukken. In deze paragraaf maken we concreet welke ambities onder de planontwikkeling vallen, welke ambities bovenplans zijn en wat er op de langere termijn wordt geagendeerd.

1. Randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van fase 1:

- Dade-uitbreiding: verleggen van de kade met 40m;
- Aanpassing kruising Westzeedijk - Westkousdijk: op basis van de extra verkeersbewegingen n.a.v. de nieuwbouw, moeten er aanpassingen worden verricht aan dit kruispunt

conform randvoorwaarden van de afdeling mobiliteit;

- Aansluiting langzaam verkeerverbinding as Oostkousdijk;
- Aansluiting langzaam verkeerverbinding as 2e IJzerstraat;

• Inrichting openbare ruimte fase 1 conform definitief

ontwerp dat volgt uit het IP-proces;

• Binnen de contour van dit IP valt ook de herinrichting van de Schiehavenkade. In samenspraak met de bewoners zal worden gekeken hoe de kop aantrekkelijker en groener kan worden vormgegeven;

• Inrichting openbare ruimte fase 2: het gaat hier om een tijdelijke inrichting (ca. 10-20 jaar) dat in afstemming tussen gemeente (inclusief Stadsbeheer en het cluster Mobiliteit - Parkeren) en betrokken partijen tot stand zal komen. De bestaande inrichting vormt de basis waarbinnen ruimte wordt gezocht voor vergroening en verlevendiging van de openbare ruimte.

2. Bovenplanse ambities

Deze ambities zijn relevant voor het plan en voegen waarde toe aan de kwaliteit van het openbaar gebied. De kosten van deze ambities vallen echter niet binnen de exploitatie van Schiehaven Noord. Om deze ambities te realiseren zullen andere middelen moeten worden aangesproken

- Voetgangersverbinding tussen Fase 1 en de Lloydpier;
- Voetgangersverbinding tussen de Kroon en de Schiemonddijk;
- Publiek zwembad in de Schiehaven.

Ambitie op langere termijn / geen urgentie in fase 01:

- Westelijke oversteek over de Westzeedijk.

8 Bijlagen

8 Bijlagen

8.1 Bijlagen

Onderstaande documenten kunnen bij de Gemeente Rotterdam worden opgevraagd:

Cultuur Historische Verkenning Schiehaven Noord

Door Evelien van Es - januari 2019

Windonderzoek

Door Peutz - uitgevoerd in maart 2021 & november 2021

Geluidsonderzoek

Door DB Vision - oplevering april 2022

Stedenbouwkundig Matenplan

Door gemeente Rotterdam - mei 2022

8.2 Relevant beleid

Bestemmingsplan

De locatie valt nu onder het bestemmingsplan Lloydkwartier. Voor de ontwikkeling zal echter conform dit Stedenbouwkundig plan een nieuw bestemmingsplan worden opgezet.

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl>

Omgevingsvisie

De principes uit de Omgevingsvisie voor Rotterdam liggen aan de basis voor de ambities voor Schiehaven Noord.

https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/10703501/1/s21bb012980_1_51382_tds

Vuistregels Stadswijken

De Rotterdamse Vuistregels zijn een overzicht van het ruimtelijke beleid van de gemeente op hoofdlijnen. Dit plangebied valt binnen “Bouwen in de stadswijken”.

<https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/7950342/1>

Kwaliteitsbeleid Wonen

Beleid met als doel het realiseren van woonkwaliteit ten behoeve van een toekomstbestendige woningvoorraad.

<https://api.notubiz.nl/documents/8934031/3/file?version=2.0.0&open=browser&token=>

Mobiliteit & parkeren

Rotterdamse MobiliteitsAanpak (RMA):

<https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/mobiliteitsaanpak/Rotterdamse-Mobiliteitsaanpak1.pdf>

Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets:

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-484674.html>

Als hulpmiddel voor het bepalen van de parkeereis voor de ontwikkeling is een tool beschikbaar:

<https://concern.ir.rotterdam.nl/parkeereis/>

Welstandsnota Rotterdam

De locatie is in de Welstandsnota aangeduid als planmatige stedelijke uitbreiding. Voor de locatie zal nog een specifieke welstandsparagraaf worden opgesteld.

<https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/welstandsnota/>

Handboek Rotterdamse Stijl

De Rotterdamse Stijl is kaderstellend voor iedereen die plannen ontwikkelt, uitvoert en/of beheert in de buitenruimte. Bovendien is het een toetsingskader bij de besluitvorming.

<https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/rotterdamse-stijl/>

Programma Rivieroevers

Programma met uitgangspunten voor de ontwikkeling van en aan de rivieroevers van Rotterdam

<https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/programma-rivieroevers/Programma-Rivieroevers-2019-2022.pdf>

Gemeentelijk Rioleringsplan

De gemeente en de waterschappen hebben een rol bij het verwerken van hemelwater in de openbare ruimte, perceeleigenaren hebben een rol bij het verwerken op eigen terrein.

<https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/grp/>

Afval - Grondstoffen

Het programma Rotterdam Circulair beschrijft de circulaire ambities van de gemeente.

https://rotterdamcirculair.nl/wp-content/uploads/2019/03/27403-41-Programma_RdamCirculair_2019-2023_v12-lr.pdf

De Grondstoffennota 2019-2022 bevat de aanpak om de hoeveelheid restmaterialen de komende jaren zo veel mogelijk terug te dringen.

<http://www.rotterdamcirculair.nl/grondstoffennota/>

Rotterdams Duurzaamheidskompas

Het Duurzaamheidskompas zet alle ambities in Rotterdam op een rij inclusief relevante beleidsstukken.

<https://duurzaam010.nl/app/uploads/2020/12/GRO-duurzaamheidskompas-okt2020-toegankelijk-spreads.pdf>

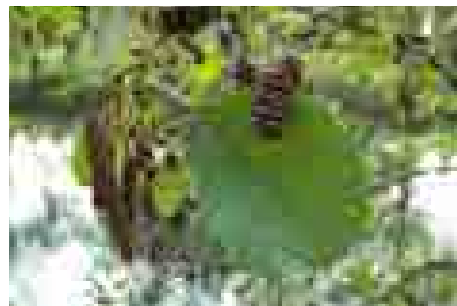
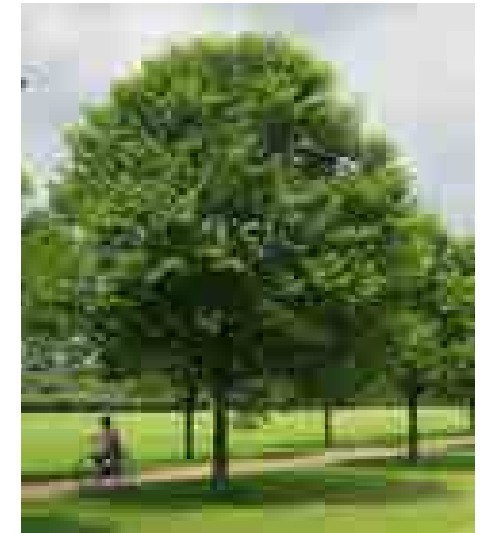
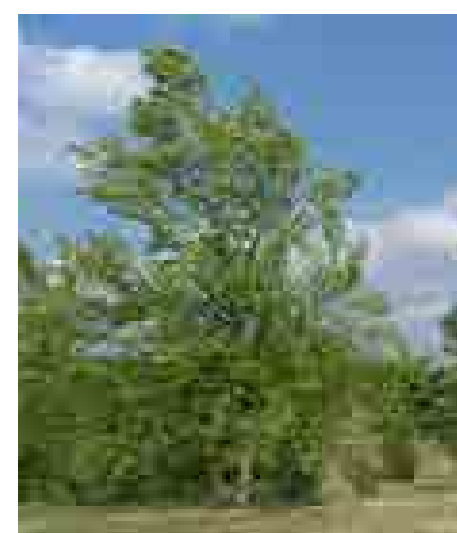
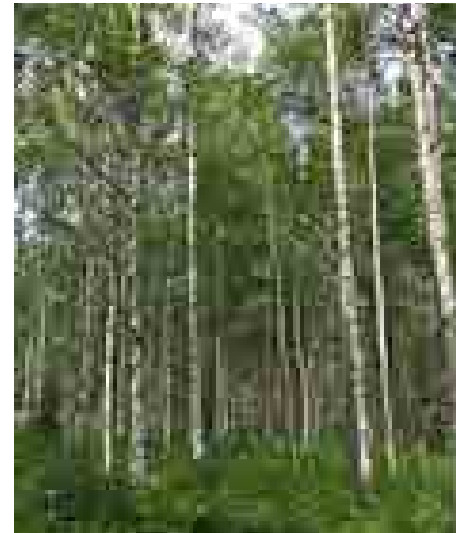
Rotterdams WeerWoord - Klimaatopgaven in kaart

Met het Rotterdams WeerWoord zet de stad zich in om Rotterdam aan te passen op de effecten van klimaatverandering (adaptatie)

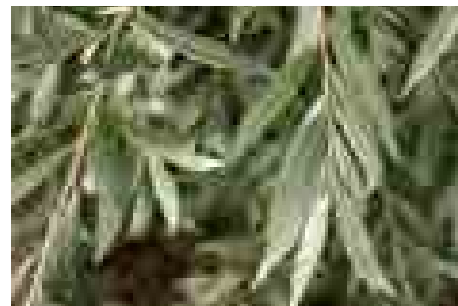
<https://rotterdamsweerwoord.nl/> en <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/rotterdams-weerwoord/>

8.3 Lijst toe te passen boomsoorten

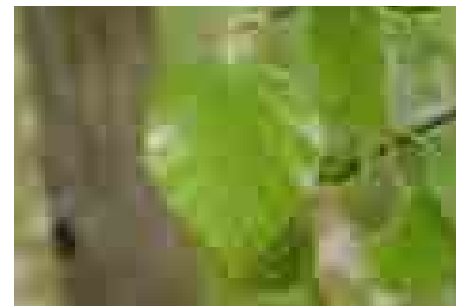
KADE



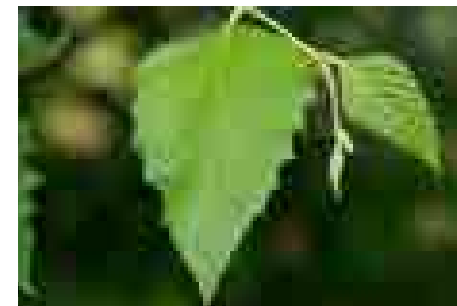
Alnus glutinosa



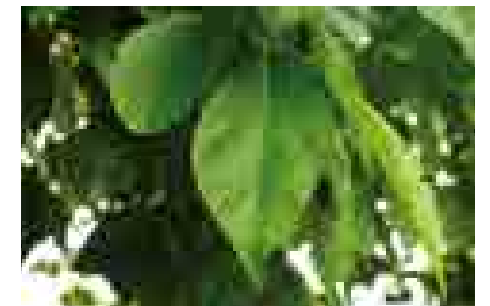
Salix alba



Betula pubescens



Betula nigra



Ulmus 'New Horizon'

DIJKZONE EN SPORTVELDEN



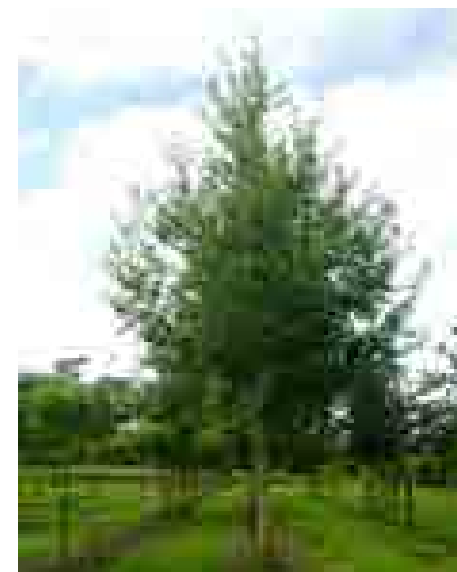
Ulmus 'Homestead'



Ulmus 'Lobel'



Ulmus 'Columella'

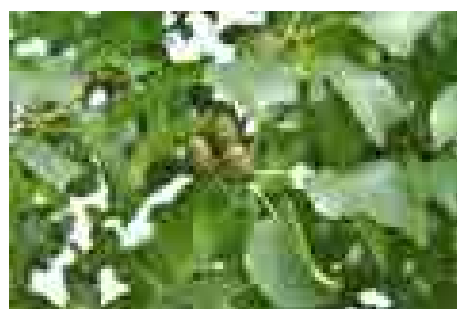
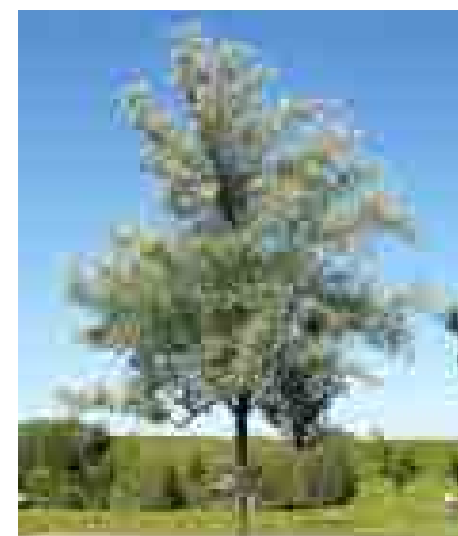


Populus tremula astria

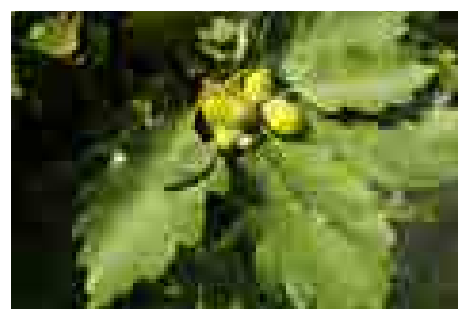


Populus nigra

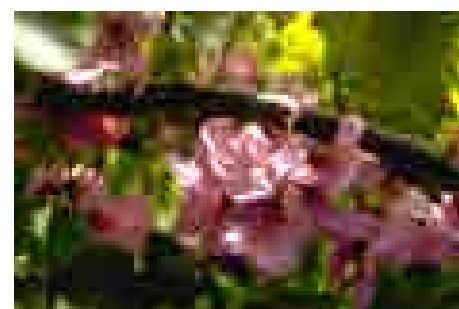
BINNENGEBIED



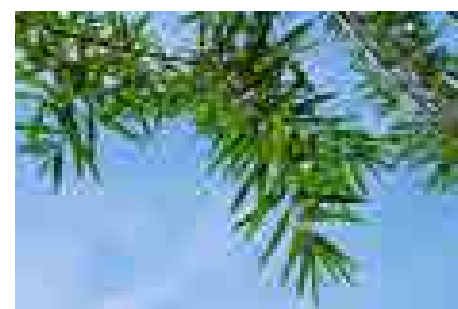
Alnus cordata



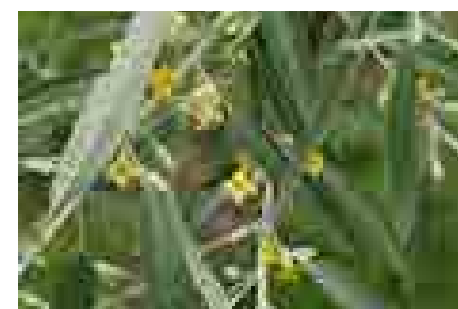
Quercus petraea



Robinia pseudoacacia 'Sandraudiga'



Hippophae salicifolus 'Robert'



Elaeagnus angustifolia

MAASPLEIN



Taxodium distichum



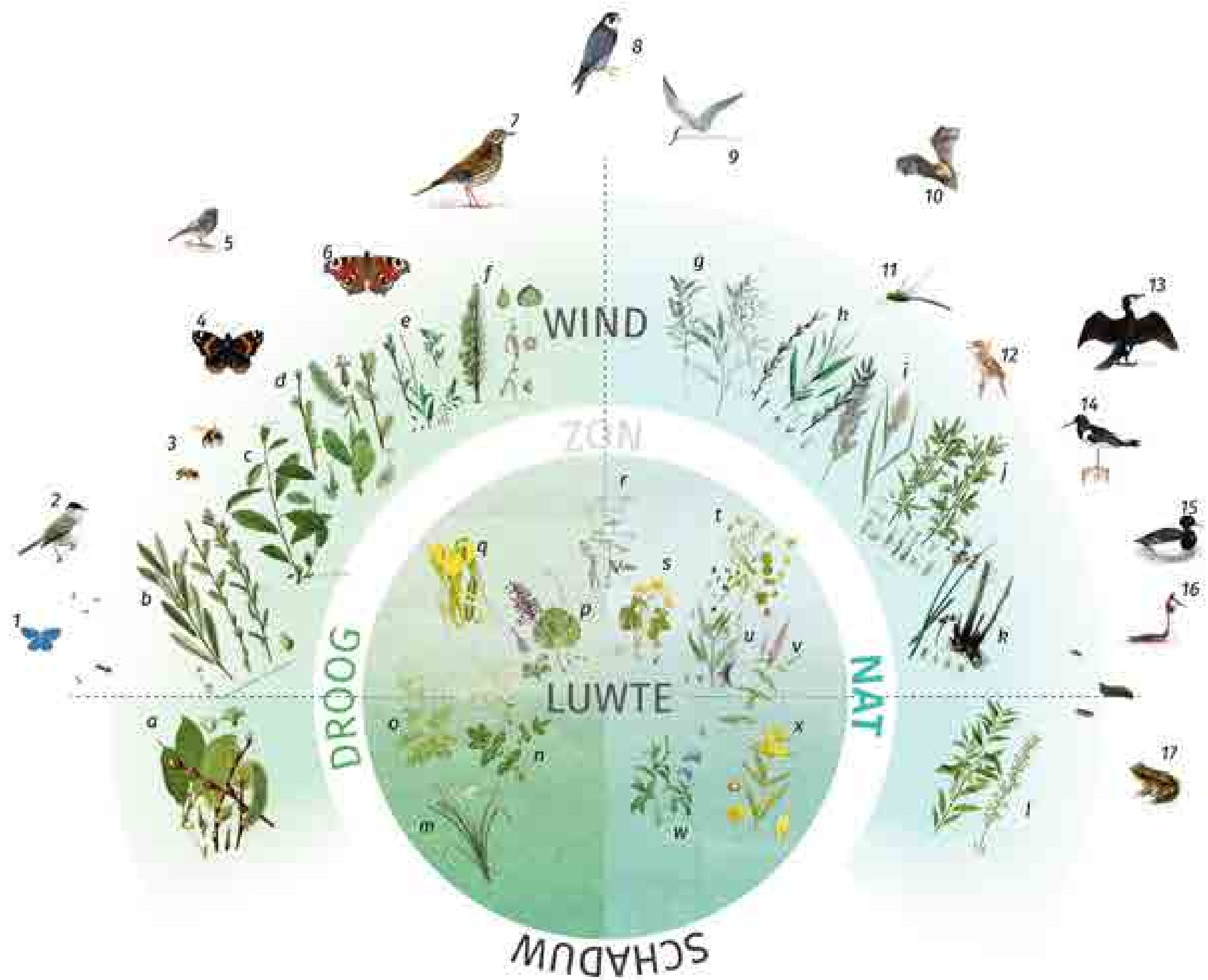
8.4 Doelsoorten ecologie

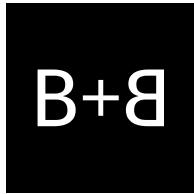
Fauna:

- 1. Icarusblauwtje - Polyommatus icarus
- 2. Zwartkop - Sylvia atricapilla
- 3. Diverse soorten bijen & hommels
- 4. Atalanta - Vanessa atalanta
- 5. Zwarte Roodstaart - Phoenicurus ochruros
- 6. Dagpauwoog - Aglais io
- 7. Zanglijster - Turdus philomelos
- 8. Slechtvalk - Falco peregrinus
- 9. Visdief - Sterna hirundo
- 10. Gewone Dwergvleermuis - Pipistrellus pipistrellus
- 11. Grote Keizerlibel - Anax imperator
- 12. Rietzanger - Acrocephalus schoenobaenus
- 13. Aalscholver - Phalacrocorax carbo
- 14. Scholekster - Haematopus ostralegus
- 15. Kuifeend - Aythya fuligula
- 16. Fuut - Podiceps cristatus
- 17. Bruine Kikker - Rana temporaria

Flora (doelsoorten spontane vegetatie):

- a. Boswilg – Salix caprea
- b. Bittere Wilg - Salix purpurea
- c. Grauwe Wilg - Salix cinerea
- d. Geoorde Wilg - Salix aurita
- e. Berijpte Wilg - Salix daphnoides
- f. Zwarte Populier – Populus nigra
- g. Schietwilg – Salix alba
- h. Katwilg - Salix viminalis
- i. Riet – Phragmites australis
- j. Kraakwilg - Salix fragilis
- k. Mattenbies - Schoenoplectus lacustris
- l. Amandelwilg - Salix triandra
- m. Zomerklokje - Leucojum aestivum
- n. Moerasspirea - Athetis pallustris
- o. Echte Valeriaan - Valeriana officinalis
- p. Groot Hoefblad - Petasites hybridus
- q. Gele Lis - Iris pseudacorus
- r. Fluitenkruid - Anthriscus sylvestris
- s. Dotterbloem - Caltha palustris
- t. Echt Lepelblad - Cochlearia officinalis
- u. Gewone Smeerwortel – Symphytum officinale
- v. Grote Kattenstaart - Lythrum salicaria
- w. Moeras-vergeet-mij-nietje - Myosotis scorpioides
- x. Grote Wederik - Lysimachia vulgaris





Shift architecture
urbanism



Bureau B+B
Stedebouw en
Landschapsarchitectuur

Kraanspoor 1
1033 SC Amsterdam

+31 (0)20 62 39 801
www.bplusb.nl

Shift architecture urbanism

Nieuwe Binnenweg 77B
3014 GE Rotterdam

+31 (0)10 41 40 181
www.shift-au.com

In samenwerking met:
Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling
De Rotterdam, Wilhelminakade 179
Postbus 6575 3002 AN Rotterdam

www.rotterdam.nl

A W A R E N E S S

adviesbureau voor participatie met beleid

Plan van aanpak participatie

Gebiedsontwikkeling Schiehaven-Noord



24 oktober 2023

1 Samenvatting

Aanleiding

Na het stranden van het vorige plan voor de ontwikkeling van het gebied Schiehaven Noord door o.a. weerstand uit de wijk, heeft de gemeente aangegeven om het nieuwe plan te ontwikkelen in samenwerking met verschillende belanghebbenden. Niet alleen omwonenden, maar ook bredere belanghebbenden worden betrokken, zoals gebruikers, bedrijven en overheden. In het participatieproces betrekken we zo veel mogelijk verschillende belangen en perspectieven om zo een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van wat er speelt rondom de gebiedsontwikkeling in het gebied.

Ambitiedocument

De participatie kent twee fases. In de eerste fase wordt het ambitiedocument in samenwerking met de verschillende belanghebbenden opgesteld. In dit document komen de meest breed gedragen ambities binnen deze groep stakeholders te staan. Die ambities bestaan uit de gedeelde waarden en wensen voor de wijk. Dit document dient vervolgens als basis voor de tweede fase – het ontwikkelen van het stedenbouwkundig ontwerp. In dit plan van aanpak staat beschreven hoe deze participatie rondom de eerste fase – het ambitiedocument – ingericht wordt.

Participatiemomenten

Voor het participatieproces voor het ambitiedocument hebben wij de volgende acties voor ogen:

Plenaire informatiebijeenkomst

Bij deze bijeenkomst nodigen wij iedereen uit die geïnteresseerd is in het plan rondom Schiehaven-Noord. Tijdens deze bijeenkomst lichten we enerzijds het plan en proces toe, anderzijds is er ruimte voor gesprek. De uitkomst van deze bijeenkomst zal ons ook een idee geven over het verloop van het verdere proces. Deelnemers aan deze bijeenkomst hebben de mogelijkheid om zich aan te melden voor de Ambitie Ateliers.

Ambitie Ateliers

De Ambitie Ateliers zijn bijeenkomsten waar we met verschillende belanghebbenden gezamenlijk de wensen en waarden voor de wijk formuleren. De participatiestatus van deze groep is meedenken. Hierbij is het enerzijds belangrijk dat de kaders duidelijk zijn, onder andere rondom de thema's woningbouw, leefbare omgeving, sport en technische randvoorwaarden voor het gebied. Anderzijds is het belangrijk om iedereen inhoudelijk op vlieghoogte te krijgen.

Tijdens het uitwerken van de waardengedreven scenario's tijdens de Ambitie Ateliers staat een integrale benadering van aspecten centraal. Inhoudelijk behandelen we in ieder geval de volgende thema's en hun samenhang: groen, duurzaamheid, woningbouw, cultuur, historie, mobiliteit, openbare ruimte en doelgroepen.

Waarden op woensdag – straatgesprekken

Voor het eerste Ambitie Atelier gaan we de straat van Schiehaven Noord op om met de mensen in gesprek te gaan. Met een koffiekar gaan we op plekken staan waar mensen al zijn (denk aan de supermarkt of sportveld). We spreken de mensen aan en halen bij hen, per thema, op wat zij belangrijk vinden. De input die we bij de straatgesprekken ophalen, toetsen we bij het Ambitie Atelier.

Algemene informatieavond

We sluiten de participatie voor het ambitiedocument af met een algemene informatieavond. Voor deze bijeenkomst nodigen we iedereen uit die we al eens eerder spraken over het ambitiedocument. Tijdens de bijeenkomst presenteren we het ambitiedocument en omschrijven we hoe het doorlopen proces er uit zag en hoe dit heeft geleid tot dit document.

Drie sporen

Bij het ontwerpen van de participatieaanpak hebben we rekening gehouden met de uitdagingen die komen kijken bij een project waar politiek (bestuur), inhoud (projectteam) en omgeving (belanghebbenden) constant op de hoogte en in contact met elkaar moeten blijven. In de uitvoer van het plan zullen we dan ook voortdurend langs deze drie sporen werken en communiceren zodat geen van de betrokkenen verrast wordt.

Communicatie

Naast de participatie is het ook belangrijk om de brede omgeving goed te informeren over de plannen, het proces en de uitkomsten van de participatie. Op deze manier creëren we draagvlak in de brede omgeving. De communicatiemiddelen die we voor ogen hebben voor de brede omgeving zijn een persbericht, de gespreksvisuals voor de straatgesprekken, nieuwsbrieven, presentatiemiddelen voor de algemene informatieavond, teksten voor de nieuwsitems na de informatieavond, informatie op mijn.rotterdam.nl en een publieksversie van het uiteindelijke ambitiedocument.

2 Analyse

Nadat een eerder plan is stilgelegd, heeft de gemeente Rotterdam de gebiedsontwikkeling voor Schiehaven Noord medio 2023 opnieuw opgestart. Aanleiding voor het stilleggen van de eerdere planontwikkeling was het feit dat de financiële haalbaarheid als gevolg van gewijzigde economische omstandigheden verslechterde, in combinatie met forse weerstand vanuit een deel van de omgeving tegen de tot dan gepresenteerde plannen.

Onderstaande analyse gaat in op de achterliggende redenen voor het stilleggen van de oorspronkelijke ontwikkeling, om daaruit conclusies te trekken over de kaders en randvoorwaarden waarop de participatie bij de herstart van de planontwikkeling gebaseerd moet zijn.

Wat vooraf ging

De locatie Schiehaven Noord is vanwege de aanwezigheid van diverse technische randvoorwaarden (kabels en leidingen in de ondergrond, wind en geluid, molenbiotoop, primaire waterkering van de Westzeedijk en de technische staat van de kade) moeilijk tot ontwikkeling te brengen. Extra verzwarend was de bestuurlijke opdracht om in te zetten op het te realiseren aantal woningen (ca. 1.000 woningen). Vanwege die complexiteit besloot de gemeente aanvankelijk het plan eerst in grote lijnen zelf op te stellen. De communicatie over het plan was daardoor voornamelijk gericht op het informeren van de stakeholders, waarmee er voor hen weinig tot geen ruimte leek om hun inbreng te leveren.

Deze werkwijze zorgde voor weerstand. Een deel van de omwonenden en andere stakeholders is voor hun gevoel niet genoeg meegenomen in de probleemanalyse en zij hebben hun wensen niet (voldoende) kunnen inbrengen. Naast de keuze van de gemeente om de opgave eerst zelf uit te zoeken, speelden de beperkingen als gevolg van de corona-uitbraak een rol. Hierdoor kon het contact alleen via een digitale bijeenkomst verlopen, wat de interactie bemoeilijkte. Deze factoren hebben eraan bijgedragen dat achteraf gezien te weinig aandacht is besteed aan participatie van omwonenden en andere belanghebbenden.

Hoe verder

De gemeente heeft zich de kritiek aangetrokken en heeft besloten de gebiedsontwikkeling opnieuw op te starten, waarbij als uitgangspunten worden gehanteerd:

- Het gebied is als locatie voor woningbouw aangemerkt. Stadsontwikkeling schat in dat dit om ca 500 woningen gaat.
- Het woningbouwprogramma zal voldoen aan de uitgangspunten uit het coalitieakkoord 2022-2026, te weten 25% sociaal segment, 40% middensegment, 20% hoger segment en 15% topsegment.
- Andere aspecten (ambities t.a.v. mobiliteit, groen, duurzaamheid, etc.) worden integraal meegenomen
- De ontwikkeling van het plangebied moet kostenneutraal zijn.
- De planontwikkeling vindt in nauwe participatie met de relevante stakeholders plaats.

3 Opbouw participatie

Fasering in de uitvoering

Schiehaven Noord is als gesteld een moeilijk te ontwikkelen gebied; aanvankelijk de reden dat de gemeente eerst zelf de uitwerking ter hand nam. Om de planontwikkeling nu meer in participatie op te pakken is het nodig de complexiteit van de locatie samen met de deelnemers te doorgronden. Om niet te snel in belemmerende ontwerpkeuzes vast te komen zitten is het belangrijk onderscheid te maken tussen het 'wat' en het 'hoe'.

In overleg met de wethouder en ambtelijk opdrachtgever is besloten het proces van de gebiedsontwikkeling op te knippen in twee fasen:

- een fase voor een **ambitiedocument** ('Wat willen we? Wat kan er?') en
- een fase voor het **stedenbouwkundig plan** ('Hoe kan het? Hoe komt het eruit te zien?').

Door eerst te werken met een ambitiedocument ontstaat er gelegenheid om met stakeholders vast te stellen wat (gedeelde) waarden zijn die belangrijk zijn en wat een gezamenlijk gewenste invulling is voor het gebied. Daarna ontstaat een logisch tussentijds moment om op die ambitie een bestuurlijk/politieke tussenweging te laten plaatsvinden. Daarmee verkrijgen we duidelijkheid over en commitment op de richting van verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

In lijn met deze afgesproken fasering richt de planuitwerking zich op het in participatie tussen gemeente en stakeholders opstellen van het ambitiedocument.

Werken langs drie sporen

Om goed contact te houden tussen de inhoudelijke uitwerking (projectteam), de publieke afstemming (participatie) en de bestuurlijke ruimte (politiek) is permanente afstemming nodig. Hierop krijgen we grip door middel van de fasering (formuleren gedeelde ambities – bestuurlijk borging van keuzes – stedenbouwkundige uitwerking), maar ook met tussentijdse communicatie. Zo voorkomen we dat gaande weg iemand verrast wordt.

Tijdens het ontwikkelen van het ambitiedocument (maar ook bij de latere fasen) zorgen we voor een voortdurende iteratie tussen drie sporen:

- Inhoudelijk spoor
- Publiek spoor
- Politiek spoor



Op deze wijze stemmen we de inhoudelijke voorbereiding en uitwerking, de afstemming met de stakeholders en het informeren van bestuur en politiek nauw op elkaar af. Dit komt herkenbaar terug in de opzet/planning van de participatiebijeenkomsten (met het projectteam en stakeholders) en de ondersteunende communicatie (ook richting raad).

Inhoudelijke kaders

Vooraf is duidelijkheid nodig over waar het wel of niet over mag gaan. De kaders voor het gebied bestaan uit technische en fysieke randvoorwaarden en uit opgaven vanuit beleid. Dit betreft:

- Technische randvoorwaarden (bijv. de contouren van de bestaande kabels en leidingen en de dijk)
- Ruimtelijke randvoorwaarden (bijv. de kaders voor wind en geluid)

- Programmatische randvoorwaarden (bijv. woningbouwprogramma en voorzieningen) en
- Randvoorwaarden vanuit de haalbaarheid (zoals kostenneutraliteit).

Dit Plan van Aanpak participatie neemt de inhoudelijke kaders aan als vaststaand gegeven. Het opstellen en eventueel aanpassen (bijv. naar aanleiding van inbreng tijdens het participatieproces) ervan is een taak van het gemeentelijke projectteam (in afstemming met de bestuurlijk verantwoordelijken). De participatieaanpak is daarin volgend. De uitwerking van de inhoudelijke randvoorwaarden is ter informatie in bijlage 1 van dit plan van aanpak opgenomen.

Kaders voor de participatie

In de participatie willen we zo goed mogelijk aansluiten op de behoefte van verschillende stakeholders. Die behoefte verschilt in de praktijk van stakeholder tot stakeholder: sommigen willen heel intensief deelnemen, andere meer op hoofdlijnen. Ook verschillen stakeholders qua voorkennis, belang en beschikbare tijd. Om hiermee rekening te houden zetten we in op twee principes:

- **Representatie van belangen**

Bij participatie is representatie van de diversiteit aan belangen relevanter dan een getalsmatige afspiegeling van de wijsamenstelling. Daarom werken we in de participatie met een evenwichtige verdeling van de verschillende geledingen aan stakeholders. Om alle belangen in beeld te krijgen is een stakeholderanalyse uitgevoerd, welke de basis is voor het samenstellen van te betrekken deelnemers. Ook gaan we onderzoeken of d.m.v. vrijwillige aanmelding mogelijke gemiste stemmen te horen krijgen.

- **Gelaagde participatie**

Om tegemoet te komen aan verschillende behoeften aan participatie-intensiteit bieden we meerdere vormen van participatie-activiteiten aan. Met een gelaagde participatiestructuur die varieert in intensiteit kan iedereen naar wens betrokken zijn en is het mogelijk massa en diepgang te combineren.

Lijntjes met bestuur en politiek

Als gezegd is de ontwikkeling van Schiehaven Noord een complexe opgave. Niet alleen inhoudelijk, maar ook bestuurlijk en politiek. Dat heeft te maken met de voorgeschiedenis, die tot herformulering van de ontwikkelopgave leidde. Het heeft ook te maken met de dynamiek die de omgeving zelf weet te genereren, in de vorm van eigen initiatieven en participatie. Deze gebiedseigen 'energie' kan van meerwaarde zijn als de inhoudelijke en participatie kaders niet te veel uiteen lopen. Waar dat niet zo is – en dat is voor een aantal belanghebbende partijen in Schiehaven Noord het geval – ontstaan bestuurlijke en politieke risico's. Om deze zo goed mogelijk te voorkomen is het van belang om twee aspecten in het politieke spoor te borgen:

- **Bestuurlijke duidelijkheid**

De bestuurlijke keuzes (die een invulling zijn van de politieke opdracht) moeten leidend zijn in het participatieproces. Dat is geborgd in de inhoudelijke en participatie kaders. Het is belangrijk dat het bestuur deze boodschap richting de omgeving krachtig (her)bevestigt. Het gaat er niet om dat de gemeente niet openstaat voor alternatieve voorstellen, maar dat deze niet passen binnen de politieke opdracht.

- **Eenduidige raadsinformatie**

Daarmee komt de bal bij de politiek te liggen. Het is dan essentieel dat vanuit het project helder met de raad gecommuniceerd wordt hoe de gegeven politieke opdracht in participatie wordt ingevuld. Hierdoor kunnen raadsleden alternatieve voorstellen die hen langs andere wegen bereiken beter begrijpen en beoordelen.

Scope van dit plan van aanpak

Dit Plan van Aanpak beschrijft de participatie bij het opstellen van een ambitiedocument. Dit is het hoofddoel waar het PvA naartoe werkt. Na de vaststelling kan het bestuur richting bepalen voor bijv. de aanbesteding en het stedenbouwkundig plan. Dat is mogelijk van invloed op de participatie in de volgende fase: die van het stedenbouwkundig plan.

Om die reden gaat dit PvA wel uitgebreid in op de participatie tijdens (alleen) de fase van het ambitiedocument, maar gaan we niet gedetailleerd in op de fase van het stedenbouwkundig plan. Daarover volstaan we slechts met een korte beschrijving, zodat de samenhang van de fasen wel zichtbaar blijft.

Doel participatie bij ambitiedocument en stedenbouwkundig plan

- Doel ambitiedocument: het in gezamenlijkheid verkennen en bepalen van gewenste ambities, bandbreedtes en voorkeuren voor de invulling van het ontwikkelingsprogramma
- Doel tussenstap: Tussentijds een bestuurlijk commitment op de gewenste richting
- Doel stedenbouwkundig plan: nadere detaillering van gezamenlijk opgestelde en door bestuur gesteunde ambities.

Door deze verschillende doelen ontstaat in het participatieproces een verschillende focus per fase. Dat houdt onder meer in dat tijdens de fase van het ambitiedocument (waarop dit PvA zich richt) ondersteunend aan de verkenning van wensen en mogelijkheden wel "gerekend en getekend" zal worden, maar dat dit gericht is op het vinden van haalbare, gezamenlijke ambities. Nadere detaillering komt dan in de fase van het stedenbouwkundig ontwerp aan de orde.

Passende werkmodellen voor de participatie

Doordat beide fases een andere 'agenda' hebben, richten we ook de structuur waarin de participatie plaatsvindt anders in. We introduceren hiervoor in de volgende hoofdstukken twee werkmodellen die beter passen bij het doel van de verschillende fases. Samengevat komt dit neer op het volgende:

- De ambitiefase gaat over het elkaar vinden in gezamenlijke ambities en – waar ambities minder op elkaar lijken aan te sluiten – in het van elkaar begrijpen van de verschillen. In de kern gaat het erom om acceptabele, gezamenlijke waarden te formuleren die de basis vormen voor een goed gesprek over de gebiedsontwikkeling. In de werkvorm gaat het dan om een gezamenlijke verkenning en uitwisseling van visies, argumenten, beleving en onderliggende waarden. We gaan daarvoor werken met onafhankelijk begeleide Ambitie Ateliers, waar de inbreng van belanghebbenden en gemeente naast elkaar kan bestaan.
- In de fase van het stedenbouwkundig plan kunnen de gemeenschappelijke waarden daardoor makkelijker op thematische onderwerpen van concrete inhoud worden voorzien. Het komt nu aan op een gedegen, taakgerichte uitwerking van de geformuleerde (en dan bestuurlijk geaccordeerde) ambities. Die uitwerking is een werkslag die bij het projectteam ligt, waarbij de omgeving op een gepast participatieniveau meedenkt. Zo richten we Werkgroepen in op inhoudelijke thema's, een Reflectiegroep met een begeleidende en controlerende rol en laagdrempelige participatievormen voor een breder publiek.

4 Plan van Aanpak ambitiedocument

Participatiestructuur bij ambitiedocument

Het accent in deze fase ligt bij het verkennen van de grenzen van ambities. Omdat de ambities naar verwachting voor de verschillende deelnemende partijen bij aanvang flink uiteen zullen lopen is de hoofdpoging in deze fase om elkaars ambitie en belang beter te leren kennen. Het gaat er daarbij om, om beter grip te krijgen op onderliggende waarden die partijen hanteren. Vanuit dat inzicht kan begrip ontstaan voor verschillende opvattingen en belangen en hoe deze onderling gewogen moeten worden.

Ambitie Atelier

De structuur die daarbij nodig is bestaat uit een gezamenlijk plenair proces, dat we Ambitie Atelier genoemd hebben. In dit atelier behandelen we met de gehele groep integraal een centraal thema (bijv. mobiliteit of klimaatadaptatie). Waar daar behoefte aan is verdiepen we op deelaspecten (zoals mobiliteitstrends of vergroeningsopties). Het doel van dit atelier is feiten en meningen beter te kunnen plaatsen in een gezamenlijke beeldvorming over haalbare ambities.

De samenstelling van de deelnemers aan de Ambitie Ateliers baseren we op de stakeholderanalyse, waarbij een inhoudelijke dekking van de verschillende belangen die spelen belangrijker is dan een getalsmatige representatie. Er is bij deze verkenning van waarden immers geen waarde 'belangrijker' dan de andere. Voor een Ambitie Atelier van werkbare omvang kan het aantal deelnemers niet te groot zijn. Er zal echter wel ruimte zijn voor vrije inschrijving voor geïnteresseerden. Na vaststelling van dit plan van aanpak werken we dit uit in een draaiboek voor de uitvoering.

In deze fase is het projectteam ondersteunend aan de Ambitie Ateliers. Het gaat om het vinden van gedeelde waarden als basis voor het stedenbouwkundig plan in de volgende fase. De kaders waarbinnen in de ateliers verkend wordt komen vanuit de bestuurlijke/politieke uitgangspunten (gemeentelijk sectoraal beleid, bestuurlijke raadsbrief SHN en fysieke randvoorwaarden).

Aanvullende participatie

Als gesteld is de omvang van het Ambitie Atelier gelimiteerd. Daarmee sluiten we andere mogelijk geïnteresseerden uit. Daarnaast zijn er ook stakeholders die wel betrokken willen zijn, maar zich niet intensief via een Ambitie Ateliers willen laten horen.

Toch is ook de inbreng van deze belanghebbenden relevant. Daarom zetten we parallel aan de ateliers een bredere, laagdrempelige consultatie in de omgeving in. Op deze wijze halen we op een voor de doelgroep passende wijze hun inbreng op. Dit kan bijvoorbeeld met een enquête of stadsgesprekken in en om de wijk. In deze laagdrempelige participatie kunnen we vragen die in het Ambitie Atelier leven toetsen en andersom kunnen we tegelijkertijd het Ambitie Atelier benutten om duiding te geven aan wat in de laagdrempelige participatie wordt opgehaald.

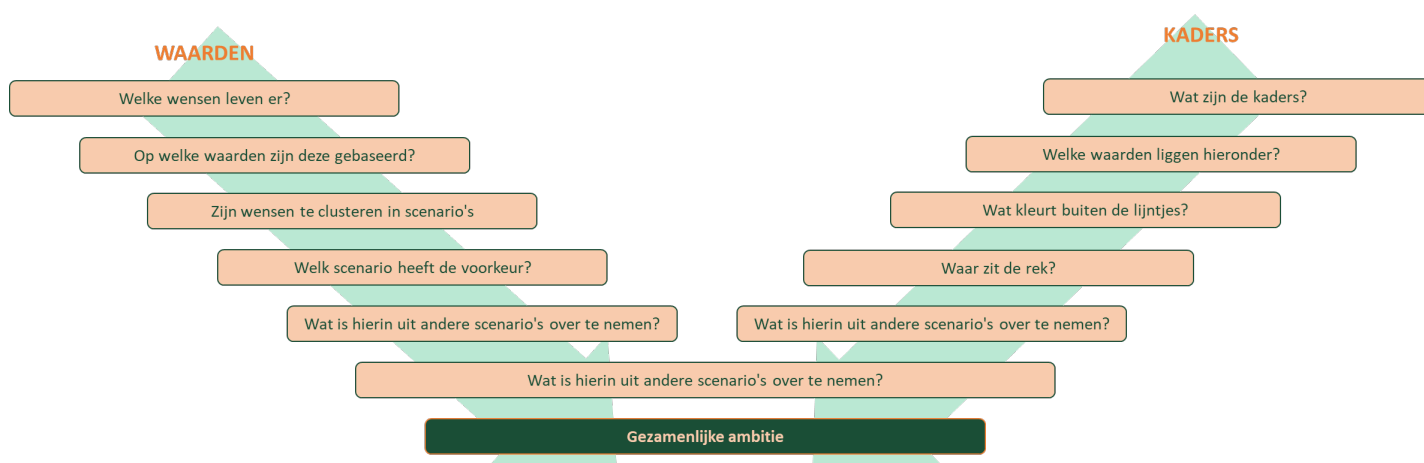
Ambitiedocument en participatieproces

In dit PvA beschrijven we het participatieproces met belanghebbenden. Parallel aan dit participatieproces schrijft het projectteam het Ambitiedocument. De conceptversies hiervan worden gevoed en teruggekoppeld tijdens de Ambitie Ateliers. Daarmee is het eindconcept een gezamenlijk product van klankbordgroep (die mede aan de basis staat van dit Plan van Aanpak) en het projectteam.

Participatie: naar waardengedreven scenario's -onderwerpen

In het ambitiedocument ligt het accent niet op het concreet uitwerken van wensen voor de korte termijn, maar juist op wat voor gebied we hier in de toekomst willen realiseren. De gesprekken zullen dan ook gaan over de te realiseren 'stip op de horizon'. Daar zullen onder stakeholders verschillende beelden over bestaan. Door met de deelnemers te onderzoeken op welke waarden die beelden gestoeld zijn ontstaan ontwikkel-scenario's. Als voorbeeld noemen we hier de al eerder genoemde scenario's als 'Delfshaven aan de Maas' of 'Vriendelijke groene havenwijk', maar welke scenario's het worden komt voort uit de waardenverkenning. Met deze scenario's is een gesprek te voeren over wat wenselijke en minder wenselijke ontwikkelingen zijn. Vanuit deze scenario's voor de toekomst is ook terug te redeneren wat er op middellange en korte termijn nodig is om daar te komen. Om het gesprek focus te geven hanteren we inhoudelijke thema's (zie volgende pagina) die de verschillende relevante aspecten die thuishoren in de scenario's benoemen.

Het ontwikkelen van deze scenario's en het goed begrijpen van wat iedereen voor ogen heeft, vergt nauwe interactie tussen de deelnemers. Dit stelt eisen aan de vorm waarin we de participatie laten plaatsvinden: er moet volop ruimte zijn voor interactie met elkaar in een open opzet, waarbij ieders inbreng even relevant is. Van de deelnemers aan deze participatie vragen we dan ook nogal wat. Om dit gesprek goed te begeleiden (en niet steeds in oplossingsdenken te vervallen) 'pellen' we de opgave in logische denkstappen af vanuit de invalshoeken *Wensen en Kaders*:



Onderzoeksvragen zijn daarbij:

- Hoe zijn verschillende functies en behoeften te combineren/ integreren
 - nu en in de toekomst?

- Hoe is de integrale samenhang tussen de verschillende deelambities:
 - welke effecten hebben de verschillende deelambities op elkaar?
 - hoe is gebruik te maken van meekoppel-effecten/ meerwaarde?
 - waar knelt het mogelijk en moeten nadere knopen over doorgehakt worden?
- Wat betekent dit voor de huidige ontwikkelopgave van het gebied?
- Waarover is daarbij op korte termijn duidelijkheid vanuit het bestuurlijke spoor wenselijk?

De deelnemers krijgen vooraf een overzicht van mogelijke gespreksthema's toegestuurd, zodat zij tijdig aanvullende thema's kunnen opgeven (voorkeur) of bij aanvang van het Atelier kunnen noemen.

Ambitie Ateliers

Ambitie Ateliers zijn integrale werksessies. Tijdens deze werksessies bespreken we met alle deelnemers de deelthema's die terugkomen in het ambitie document in integraliteit. Juist omdat alle thema's elkaar raken en er dwarsverbanden zijn. Tijdens de Ambitie Ateliers bieden we de ruimte om op bepaalde aspecten die daar om vragen in kleinere groepen (break-outs of 'bijzettafels') kortstondig uiteen te gaan en meer de diepte op te zoeken. De opbrengsten van deze break-outs worden vervolgens weer integraal ingebracht. We gaan ervan uit de ambities in drie Ambitie Ateliers in kaart te kunnen brengen.

De status van de inbreng van deelnemers aan het Ambitie Atelier is 'meedenken'. Dit houdt in dat het projectteam verantwoordelijk is voor wat uiteindelijk wel of niet in het ambitiedocument wordt opgenomen. Wel is het de intentie tijdens het werkproces van het Ambitie Atelier dat de inbreng van deelnemers en gemeente serieus en gelijkwaardig wordt gewogen.

Van waardenscenario's naar gespreksthema's

Tijdens het uitwerken van de waardengedreven scenario's tijdens de Ambitie Ateliers staat een integrale benadering van aspecten centraal. Inhoudelijk behandelen we in ieder geval de volgende thema's en hun samenhang:

- Doelgroepen: Voor wie ontwikkelen we het gebied? Welke regionale, stedelijke en lokale behoefte hebben we in te vullen?
- Openbare ruimte: Wat is belangrijk voor de openbare ruimte? Dit gaat over de inrichting maar ook over het programma en de toegankelijkheid (autoluw? Bereikbaar voor ouderen en minder validen?) Een ander belangrijk thema is de relatie met het water: wat zou je met de haven kunnen doen? En hoe maak je een relatie met de locatie?
- Mobiliteit: Wat wordt de positie van de auto? Wat zijn belangrijke uitgangspunten voor lopen en fietsen? Wat is belangrijk om het gebied te verbinden met de omgeving?
- Cultuur historie: Wat betekent de geschiedenis van het gebied voor de ontwikkeling? Welke waarden wil je behouden en wat zou kunnen worden aangepast zodat het gebied meer waarde krijgt in de toekomst?
- Woningbouw: Over het woningbouwprogramma kan worden nagedacht over wat voor woningen er nodig zijn, voor welke doelgroepen, wat voor type woningen, welke ruimte is er voor collectieve voorzieningen wenselijk, etc.
- Duurzaamheid: Waar liggen de speerpunten voor duurzaamheid? En waar zitten de koppelkansen met de andere thema's?
- Groen: Hoe zorgen we voor meer groen in het gebied? Ten behoeve van klimaat-adaptatie, maar ook gebruik en beleving voor huidige en toekomstige bewoners en bewoners uit de omgeving.

Opzet Ambitie Ateliers

Zoals gezegd gaan we er van uit de ambities in drie werksessies in kaart te kunnen brengen. De opbouw van de sessies is als volgt, met per atelier een aanduiding van het tussenresultaat:

Ambitie Atelier 1:	Verkenning van de opgave	→ Consultatievragen voor de eigen achterban
Ambitie Atelier 2:	Verdieping van de ambitie agenda	→ Concept-ambitiedocument 0.5-versie
Ambitie Atelier 3:	Vaststellen van de ambitie agenda	→ Concept-ambitiedocument 0.9-versie

We gaan er hierbij van uit dat Atelier 1 op een avond plaatsvindt en Atelier 2 en Atelier 3 op een zaterdag worden georganiseerd. Tussen de ateliers vindt terugkoppeling plaats ter voorbereiding op de volgende werkslag. Op het definitieve concept (1.0-versie) vindt tenslotte een eenmalige schriftelijke inhoudelijke reactieronde plaats. De definitieve eindversie van het ambitiedocument wordt aan de deelnemers toegestuurd met het verzoek consent te geven op het document. Daarmee is richting bestuur en politiek duidelijk wat het draagvlak voor dit document is.

Per atelier kijken we naar de best passende werkvorm en opzet, maar globaal kennen alle ateliers de volgende opzet:

- Plenair:
 - bespreken van ambities
 - inventarisatie van onderzoeksvragen
- Break-outs:
 - verdieping van ambities, afhankelijk van onderzoeksvragen die tijdens de plenaire sessie naar voren kwamen.
 - benoemen van oplossingen, keuzes en nog openstaande dilemma's
- Plenair
 - delen en bespreken van inzichten break-outs
 - conclusies t.a.v. ambities

Onderwerpen Ambitie Ateliers

De onderwerpen die behandeld zullen worden, zijn te vinden op de vorige pagina (onder 'Van waardenscenario's naar gesprekstema's').

Ondersteunde communicatie

Zinnvolle participatie kan niet zonder goede communicatie. Over het proces: waar staan we en hoe pakken we het aan? Over de inhoud: waar gaat het over, wat is waar en wat niet? En over de relatie: hoe voeren we met elkaar het gesprek, hoe voelt iedereen zich gehoord? In hoofdstuk 5 werken we de communicatie-aanpak verder uit.

5 Uitwerking participatie ambitiedocument

Om tot een ambitiedocument voor de gebiedsontwikkeling Schiehaven-Noord te komen, voorzien we de volgende concrete stappen.

Informerende klankbordgroep

In het voortraject is een klankbordgroep actief geweest, die op verschillende momenten betrokken is. Deze klankbordgroep heeft onder andere meegedacht over hoe de participatie in het vervoltraject er uit moest komen te zien. Om het traject met hen goed af te ronden adviseren we het PvA naar hen te mailen en tijdens de bijeenkomst op 30 oktober aan hen toe te lichten. Ook kan besproken worden in hoeverre ze betrokken willen zijn in het vervolgproces.

Uitnodigen stakeholders Ambitie Ateliers

Uit de stakeholderanalyse zijn verschillende stakeholders naar voren gekomen die een rol spelen in het gebied. Samen met de nieuwe projectleider wordt bekeken welke stakeholders dit zijn en welke belangen zij vertegenwoordigen. Vervolgens wordt samen gekeken welke stakeholders we actief gaan uitnodigen voor deelname in de Ambitie Ateliers. Deze stakeholders ontvangen een mail met een uitnodiging voor deelname.

Daarnaast vindt aanvullende werving plaats met een flyer en een oproep via de wijkhub, de wijkraad en app-groepen. Deze open werving is gericht op het invullen van 'onderbezette' belangen: belangen waarvan we wel vinden dat ze betrokken moeten zijn in de participatie, maar we (nog) geen concrete deelnemers van in het vizier hebben. In verband met een representatieve vertegenwoordiging en een werkbare omvang van de participatiegroep is er een limiet aan beschikbare plekken voor open inschrijvers.

Plenaire informatiebijeenkomst

Bij deze bijeenkomst nodigen wij iedereen uit die geïnteresseerd is in het plan. Tijdens deze bijeenkomst lichten we enerzijds het plan en proces toe, anderzijds is er ruimte voor gesprek. Dit zal ook een aftastmoment voor ons zijn. De uitkomst van deze bijeenkomst zal ons ook een idee geven over het verloop van het verdere proces. Deelnemers aan deze bijeenkomst hebben ook de mogelijkheid om zich aan te melden voor de Ambitie Ateliers.

Uitwerken opzet/blauwdruk Ambitie Ateliers

Na overleg met het projectteam, werken we de opzet van de Ambitie Ateliers verder uit. Denk daarbij aan een programma voor de dag/avond en een draaiboek per atelier. Met het inhoudelijk team van de gemeente wordt in een aantal slagen verder gefinetuned wat de thema's en vragen zijn die we kunnen voorleggen aan de deelnemers en bepalen we het doel per atelier. Op basis daarvan worden passende werkvormen bedacht.

Ook starten we met de logistieke werkzaamheden. Data worden geprikt en locaties benaderd.

Waarden op woensdag – Straatgesprekken

Voorafgaand aan het eerste Ambitie Atelier gaan we op drukke plaatsen in het gebied de straat op. Met een koffiekar gaan we op plekken staan waar mensen al zijn (denk aan de supermarkt of sportveld). We spreken de mensen aan en halen bij hen, per thema, op wat zij belangrijk vinden. Dit doen we door met visuals en met stickers op te halen welke van de voorgelegde thema's hen het meest aanspreken. Vervolgens gaan we daarover met ze in gesprek. De input die we zo ophalen, nemen we mee in het Ambitie Atelier.

Spreken we mensen op straat die interesse tonen of een interessante kijk op het geheel hebben, dan vragen we hen of zij deel willen nemen aan de Ambitie Ateliers. Hiervoor houden we enkele *wild cards* gereserveerd.

Na de gesprekken op straat plaatsen we de visuals in de wijkhub. Bezoekers van de hub kunnen zo ook nog een aantal dagen hun input meegeven. Ook deze inbreng verwerken we en geven we mee aan het Ambitie Atelier.

Opstellen uitgangspunten document

Voor de deelnemers aan de Ambitie Ateliers stellen we een uitgangspuntendocument op. Hierin staat de opzet en de plek van de ateliers beschreven en staan ook de kaders van de participatie. Tevens staan hierin de spelregels voor hoe we met elkaar omgaan en overige afspraken. Het uitgangspuntendocument wordt voorafgaand aan het eerste Ambitie Atelier gedeeld met de deelnemers.

Uitvoering Ambitie Ateliers en terugkoppeling

Bij ieder Ambitie Atelier is een gespreksleider en een verslaglegger aanwezig.

Na het Ambitie Atelier worden de opbrengsten opgenomen in een verslag. Op basis van de gesprekken tijdens het Atelier en dit verslag werkt de gemeente de eerste ambities verder uit.

Terugkoppeling Ambitie Atelier 1

Het Ambitie Atelier wordt op twee manieren teruggekoppeld:

- Via een verslag op hoofdlijnen, dat gedeeld kan worden op de website, op mijn.rotterdam.nl en in de socials van de gemeente
- Via een verslag en de verwerking in de eerste versie van het ambitedocument. Deze twee documenten worden met de deelnemers aan Ambitie Atelier 1 gedeeld.

Deze wijze van terugkoppeling wordt herhaald na Ambitie Atelier 2 en 3.

Naast de terugkoppeling zoals hierboven beschreven, versturen we na atelier 2 ook een nieuwsbrief, aan een bredere groep belanghebbenden.

Waarden op woensdag – Straatgesprekken

Na de eerste twee Ambitie Ateliers gaan we weer in het gebied de straat op. Met een koffiekar staan we op plekken waar mensen komen (denk aan de supermarkt of sportveld). We spreken de mensen aan, vertellen waar op dit moment aan gewerkt wordt en leggen mogelijke dilemma's die nog voorliggen in de Ambitie Ateliers aan hen voor. Ook nu werken we weer met visuals en stickers en gaan we met ze in gesprek. De input die we zo ophalen, nemen we mee in het laatste Ambitie Atelier.

Na de gesprekken op straat plaatsen we de visuals in de wijkhub. Bezoekers van de hub kunnen zo ook nog een aantal dagen hun input meegeven. Ook dit nemen we weer mee als inbreng voor het laatste Ambitie Atelier.

Verwerking opbrengsten tot definitief ambitiedocument

Na het laatste Ambitie Atelier vindt de inhoudelijke verwerking plaats van het concept-ambitiedocument naar de definitieve versie. De voorgenomen verwerking leggen we nog voor aan de leden van de Ambitie Ateliers, zodat zij nog een laatste (schriftelijke) reactie kunnen geven. Zo leveren we in samenwerking met het gemeentelijk projectteam op een zorgvuldige wijze ten slotte een goed afgestemd definitief ambitiedocument op.

Naast het Ambitiedocument leveren we ook een omschrijving van het participatieproces op. In dit verslag staat aangegeven hoe we tot de ambities in het document zijn gekomen. Wanneer in de Ambitie Ateliers geen eenduidige uitkomsten naar voren zijn gekomen, geven we in dit document aan waar verschillen lagen en hoe daar mee omgegaan is.

Algemene informatieavond

We sluiten de participatie voor het ambitiedocument af met een algemene informatieavond. Voor deze bijeenkomst nodigen we iedereen uit die we al eens eerder spraken over het ambitiedocument. Tijdens de bijeenkomst presenteren we het ambitiedocument en omschrijven we hoe het doorlopen proces er uit zag en hoe dit heeft geleid tot dit document. Leden van de Ambitie Ateliers worden aan het woord gelaten om aan te geven hoe zij het proces hebben ervaren. Als laatste schetsen we wat we in de volgende participatieronde, in aanloop naar het stedenbouwkundig plan, gaan doen en hoe mensen hier een rol in kunnen spelen en geven we aan hoe de bestuurlijke procedure er de komende tijd uit ziet.

De informatie die we tijdens deze bijeenkomst delen, wordt ook gedeeld per nieuwsbrief.

6 Uitwerking communicatie ambitiedocument

Zinnvolle participatie kan niet zonder goede communicatie. Over het proces: waar staan we en hoe pakken we het aan? Over de inhoud: waar gaat het over, wat is waar en wat niet? En over de relatie: hoe voeren we met elkaar het gesprek, hoe voelt iedereen zich gehoord? Om de drempel voor belanghebbenden en belangstellenden zo laag mogelijk te houden en voor een goede herkenbaarheid, zetten we hierbij in op de communicatiemiddelen en kanalen die de gemeente al gewend is te gebruiken. Ook kanalen die in de buurt veel gebruikt worden, worden ingezet. De communicatie zal daarnaast uit meer bestaan dan alleen voorlichting of het delen van informatie: bewustwording is een belangrijk onderdeel van de aanpak. Denk daarbij aan toegankelijke communicatie, het vroegtijdig betrekken van mensen en aan communicatie die aansluit bij de leef en beleveniswereld van inwoners. Waar keuzes lastig zijn of meerdere belangen afgewogen dienen te worden, laten we dit ook zien in de communicatie. Hiermee voldoen we ook aan de wens van de gemeente om zo transparant als mogelijk te zijn.

Naast de inzet via de middelen van de gemeente wordt ook afgestemd met de wijkraad wanneer een groter bereik gewenst of noodzakelijk is. Zij hebben in voorgaande gesprekken aangegeven dat we, in overleg, gebruik kunnen maken van hun communicatiekanalen.

Ter ondersteuning van de participatie kunnen we de volgende communicatiemiddelen inzetten:

Mailing deelnemers voormalige klankbordgroep

Na vaststellen van het Plan van Aanpak sturen we deze ook, ter info, naar de deelnemers aan de eerste klankbordgroep. We lichten hierin toe dat nu eerst gewerkt gaat worden aan een ambitiedocument en geven aan wat er met hun input van 8 mei jl. werd gedaan. We bedanken hen in deze mail voor hun inzet als 'voormalige' klankbordgroep en lichten de rol (en hun eventuele betrokkenheid bij) de in te richten Ambitie Ateliers toe.

Persoonlijke uitnodigingen voor de deelnemers aan de Ambitie Ateliers

Voor deze uitnodigingen schrijven we een tekstvoorstel en maken we een aanmeldformulier. Als na gebeld dient te worden, komen we met een beknopt script voor deze telefoongesprekken

Aankondiging voor het participatieproces

We stellen een tekst ter aankondiging van het participatieproces op, te delen op de geëigende gemeentelijke kanalen (bijv.: mijn.rotterdam.nl en via socials) en kanalen die in de wijk gebruikt worden. Het gaat hierbij om een beknopt overzicht van wat we wanneer op welke wijze gaan doen en waarom. Met de afdeling communicatie wordt afgestemd waar deze informatie het beste geplaatst kan worden. Deze informatie wordt ook geprint in de wijkhub neergelegd.

Persbericht

Een persbericht voor de lokale media, met daarin informatie over het participatieproces. De inhoud van dit persbericht komt overeen met de informatie die gedeeld wordt op de site van de gemeente. Het persbericht bevat daarnaast informatie over de Waarden op Woensdag –actie. Dit persbericht wordt ook gedeeld met de wijkraad en de deelnemers aan de Ambitie Ateliers, met het verzoek het te delen in hun netwerk.

Gespreksvisuals

Voor de straatacties tijdens de Waarden op Woensdag-acties produceren we enkele gespreksvisuals. Om zo aantrekkelijk mogelijk te zijn werken we hier zo veel mogelijk met beeld in plaats van tekst.

Presentatie- en Communicatiemiddelen Ambitie Ateliers

Denk aan readers, korte instructies, PowerPoint en infographics.

Verslagen

Verslagen voor terugkoppeling op hoofdlijnen, te delen op gemeentelijke kanalen. Van alle acties en sessies maken we een beknopt verslag, waarin we vooral het proces beschrijven. Deze teksten kunnen gedeeld worden op de website van de gemeente en de wijkraad en zijn geprint beschikbaar in de wijkhub.

Nieuwsbrieven

Om geïnteresseerden te informeren sturen we op drie momenten een nieuwsbrief uit:

- Bij aanvang van het participatieproces, met als inhoud de opzet + aankondiging eerste straatactie
- Halverwege, over de voortgang van de Ambitie Ateliers + aankondiging tweede straatactie
- Na afronding van de Ambitie Ateliers, met een terugkoppeling op de inhoudelijke hoofdlijnen
- Bij publicatie van de publieksversie van het ambitiedocument, ter aankondiging + verwachting bestuurlijke behandeling.

De nieuwsbrief zal ook geprint beschikbaar zijn in de wijkhub.

Uitnodiging informatieavond

Voor de informatieavond stellen we een tekst op die gedeeld kan worden op de website van de gemeente, via de kanalen van de wijkraad en de deelnemers aan het Ambitie Atelier. In de wijkhub hangen we daarnaast een aankondiging op.

Presentatiemiddelen informatieavond

Gedacht kan worden aan presentatie borden, PowerPoint en infographics. Ook wordt een korte Q&A opgesteld voor deze avond.

Teksten voor de nieuwsitems na de informatieavond

Deze delen we via mijn.rotterdam.nl en de socials van de gemeente en de wijkraad. Bij de wijkhub leggen we daarnaast een uitgeprinte versie neer, die bezoekers van de wijkhub mee kunnen nemen.

Publieksversie ambitiedocument

Na vaststelling van het ambitiedocument stellen we een publieksversie op van het ambitiedocument. Deze delen we met iedereen die eerder betrokken is geweest, via de nieuwsbrief en de kanalen van de gemeente en wijkraad. Ook zorgen we dat er een printversie beschikbaar is voor in de wijkhub. In deze publieksversie nemen we informatie op over het vervolg van het participatieproces.

Afrondende mail deelnemers Ambitie Ateliers

De deelnemers aan de Ambitie Ateliers worden per mail geïnformeerd over de behandeling van het document in de raad. Zo ronden we het eerste deel van de participatie af.

7 Doorkijk stedenbouwkundig plan

Onderstaand geven we kort als voorbeeld de aanpak weer voor de participatie bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Omdat het hier om een voorbeeld gaat, beperken we ons voor dit moment tot de hoofdlijnen. We werken dit niet verder uit om niet vooruit te lopen op de bestuurlijke en politieke behandeling van het ambitedocument na oplevering daarvan. Dat we hier toch een korte beschrijving geven is om daarmee de samenhang (en het verschil) met de voorgaande fase van het ambitedocument aan te geven.

Participatie bij het stedenbouwkundig plan

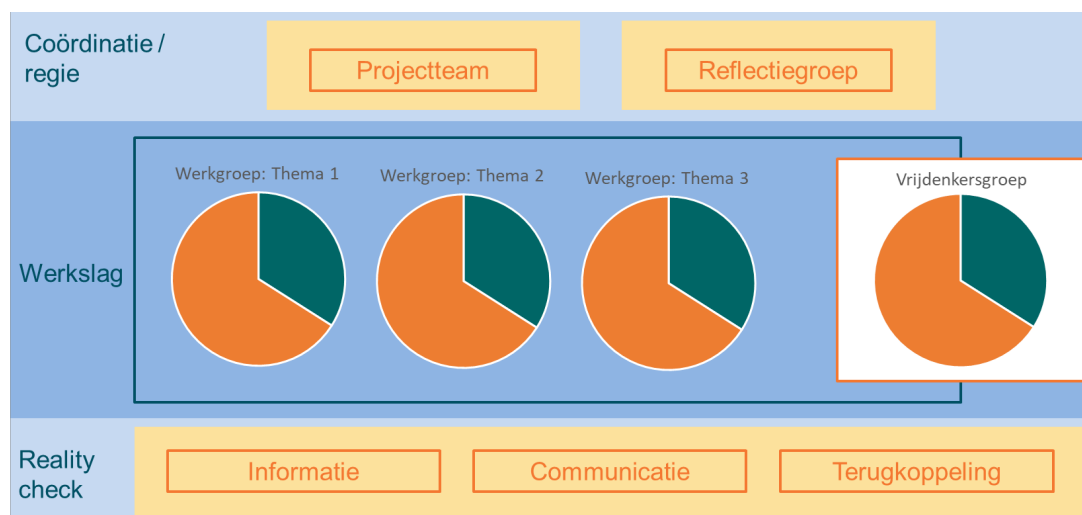
Dit zal gaan over de concretisering van de (dan bestuurlijk geaccordeerde) ambities in een stedenbouwkundig plan. Waar het ambitedocument een gezamenlijk verkenning van stakeholders en gemeente is, werken gemeente en stakeholders bij het stedenbouwkundig plan meer vanuit de eigen verantwoordelijkheid:

- Reflectiegroep naast projectteam, voor kritische borging van het integrale aspect en de procesvoortgang
- Meer accent op de praktische uitwerking door middel van werkgroepen als ontwikkel-ateliers:
 - met integrale ambities als startpunt
 - nadere uitwerking van deelaspecten in ontwerp ateliers
 - ruimte voor uitdaging in vrijdenkers-atelier
- Laagdrempelige participatie-activiteiten voor minder betrokken inwoners uit de omgeving, om breed feeling te houden met de samenleving en als reality-check op wat in de werkgroepen besproken wordt.

Hiermee ontstaat een gelaagde participatiestructuur, waarin de thematische werkgroepen het hart vormen, ruimte is voor inbreng uit de samenleving breed en de reflectiegroep het kritische klankbord vormt voor het projectteam.

Participatiestructuur bij stedenbouwkundig plan

Nu het in deze fase veel meer over uitwerkingszaken gaat van de verschillende deelaspecten, kunnen we de oorspronkelijk aan de klankbordgroep voorgestelde structuur inzetten. Door in deze aanpak de werkgroep centraal te stellen komt het accent te liggen op praktische invulling van ontwerpaspecten in het stedenbouwkundig plan. In deze fase heeft het projectteam een eigenstandige rol als ontwerpteam, waarbij het de uitkomsten van participatieproces weegt en meeneemt in het stedenbouwkundig plan.



8 Planning

Voor de uitvoering van de participatie en communicatie voor het ambitiedocument gaan wij uit van een tijdsinvestering van ongeveer 5 maanden. In deze vijf maanden is de vierde nieuwsbrief nog niet meegenomen: de planning hiervan is afhankelijk van de behandeling van het ambitiedocument in de raad. Dit is nu nog niet bekend.

Na afstemming met de projectleider zal een concretere planning worden uitgewerkt.

Bijlage

Randvoorwaarden bij de ontwikkeling

A. Technisch

- Dijk
Randvoorwaarde: Geen bebouwing in de 9m zone aan de voet van de Westzeedijk
Opsteller: Hoogheemraadschap
Gradatie: Harde randvoorwaarde, geen speling
- Kabels en leidingen
Randvoorwaarde: Zone vrijhouden i.v.m. mogelijk onderhoud: geen bomen, geen bebouwing tot 8m hoogte
Opsteller: Tennet, Stedin, KPN, i-bureau
Gradatie: Harde randvoorwaarde, weinig speling. Wellicht kunnen we de k&l laten inmeten voor zo precies mogelijke locaties. Ook relevant om te onderzoeken of er bijv. kabels gebundeld kunnen worden
- Molenbiotoop
Randvoorwaarde: Hoogtebeperking binnen contouren molenbiotoop
Opsteller: Provincie Zuid-Holland
Gradatie: Ruimte voor maatwerk, zie rapporten en gesprekken hierover
- Buitendijks bouwen
Randvoorwaarde: Maatregelen onder noemer: waterproof bouwen
Opsteller: Ingenieursbureau & Rotterdams Weerwoord
Gradatie: Conform gemeentelijk beleid. N.b.: uitgangspunten worden op dit moment herijkt door het i-bureau, gezien de nieuwe inzichten m.b.t. klimaatverandering.

B. Ruimtelijk

- Fasering:
Randvoorwaarde: Oeververbinding moet mogelijk blijven
Opsteller: Stadsontwikkeling
Gradatie: Hard uitgangspunt. Keuze pas na 2028
→ Wenselijk om studie te doen of de brug nog steeds past met huidige uitgangspunten
- Kadeprofiel
Randvoorwaarde: Bestaand: min. 20m, nieuw: min. 26m breed
Opsteller: Landschap & Stedenbouw, Programma Rivieroever
Gradatie: Stads breed uitgangspunt; middel om kwaliteit en gebruik te bewaken
- Haven
Randvoorwaarde: Verlevendigen van de haven, door ontwerp & programma
Opsteller: Landschap & Stedenbouw, programma Rivieroever, Wateratlas
Gradatie: Geen hard toetsingskader. Wel bepalend voor uiteindelijke kwaliteit

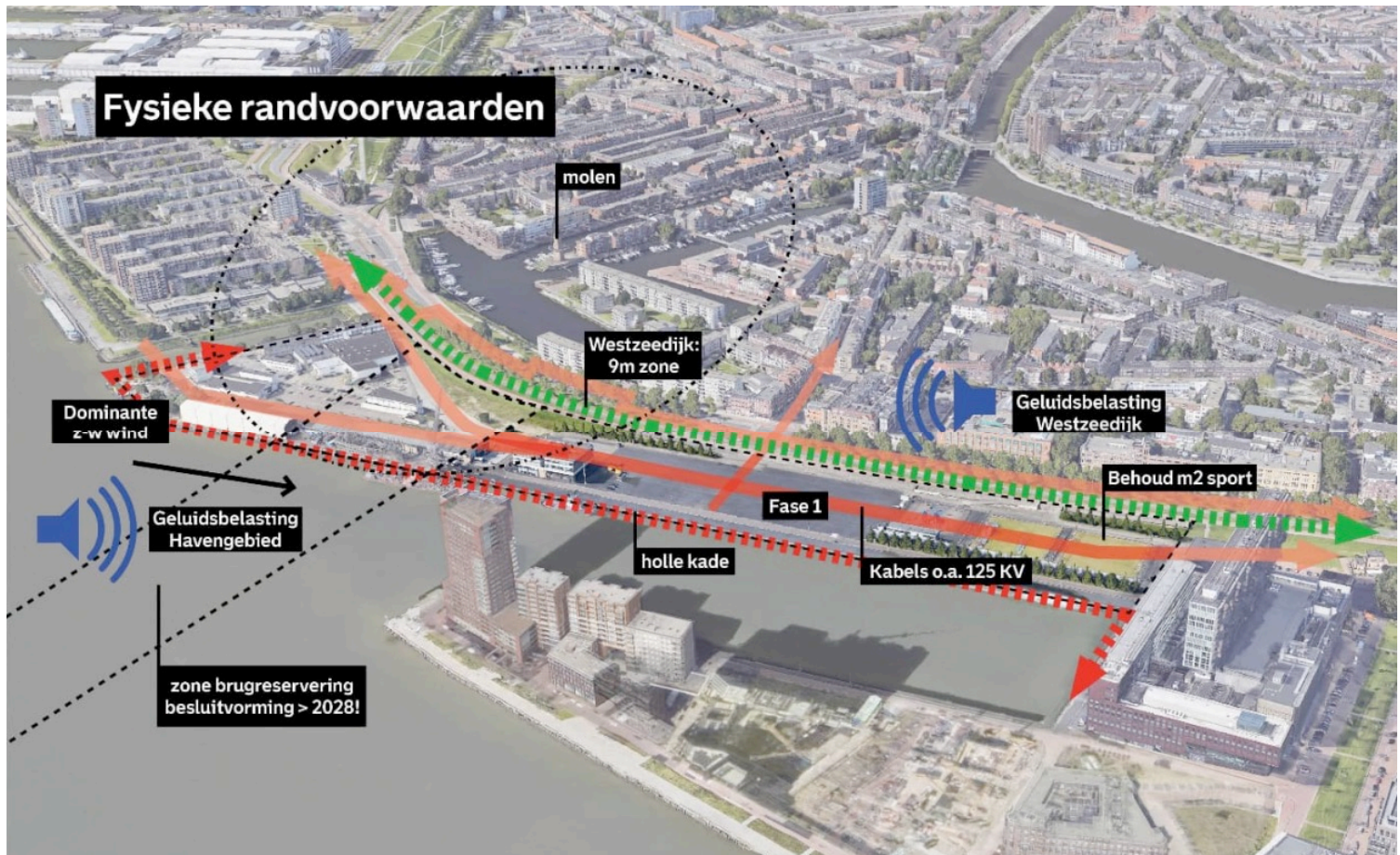
- Cultuur historie:
Randvoorwaarde: Adviezen uit Cultuur Historische Verkenning Schiehaven Noord, zoals behoud beeldbepalende en monumentale structuren en gebouwen
Opsteller: Evelien van Es i.o.v. Stadsontwikkeling
Gradatie: Vastgesteld advies, maar zonder bindende voorwaarden
- Dijk
Randvoorwaarde: De Westzeedijk als leesbare, groene lange lijn
Opsteller: Landschap
Gradatie: Harde randvoorwaarde, hoewel niet formeel vastgelegd
- Geluid
Randvoorwaarde: Voldoen aan wetgeving
Opsteller: Omgevingswet
Gradatie: Harde randvoorwaarde voor bouwvergunning.
- Wind:
Randvoorwaarde: Aangenaam windklimaat op maaiveld
Opsteller: Landschap en Stedenbouw / Omgevingsvisie
Gradatie: Geen hard toetsingskader. Wel meetbaar en bepalend voor ruimtelijke kwaliteit
- Klimaat adaptatie & groen:
Randvoorwaarde: Klimaatbestendig plan; referentiewaarden voor hoeveelheid groen
Opsteller: Planologie
Gradatie: Zachtere randvoorwaarde, wel van groot belang voor draagvlak
- Openbare ruimte
Randvoorwaarde: De openbare ruimte heeft een buurt overstijgende functie
Opsteller: Landschap & Stedenbouw
Gradatie: Zachtere randvoorwaarde, wel van groot belang voor draagvlak
- Mobiliteit:
Randvoorwaarde: Garanderen bereikbaarheid (nieuw & bestaand)
- parkeren op maat
- versterken langzaam verkeernetwerk
Opsteller: Mobiliteit i.s.m. landschap & stedenbouw
Gradatie: Deels beleid, zoals RMA. Bepalend voor draagvlak én ruimtelijke kwaliteit
- Duurzaamheid:
Randvoorwaarde: De stedenbouwkundige opzet creëert condities voor duurzame stadsontwikkeling. Monitoring van deze condities (/scenario's) kunnen helpen om negatieve effecten (CO₂ / stikstof) in kaart te brengen en dragen bij aan transparantie bij participatie- en ontwerpproces.
Opsteller: Ingenieursbureau afd. Duurzaam, Weerwoord en Stedenbouw & Landschap
Gradatie: Zachtere randvoorwaarde, wel van groot belang voor draagvlak

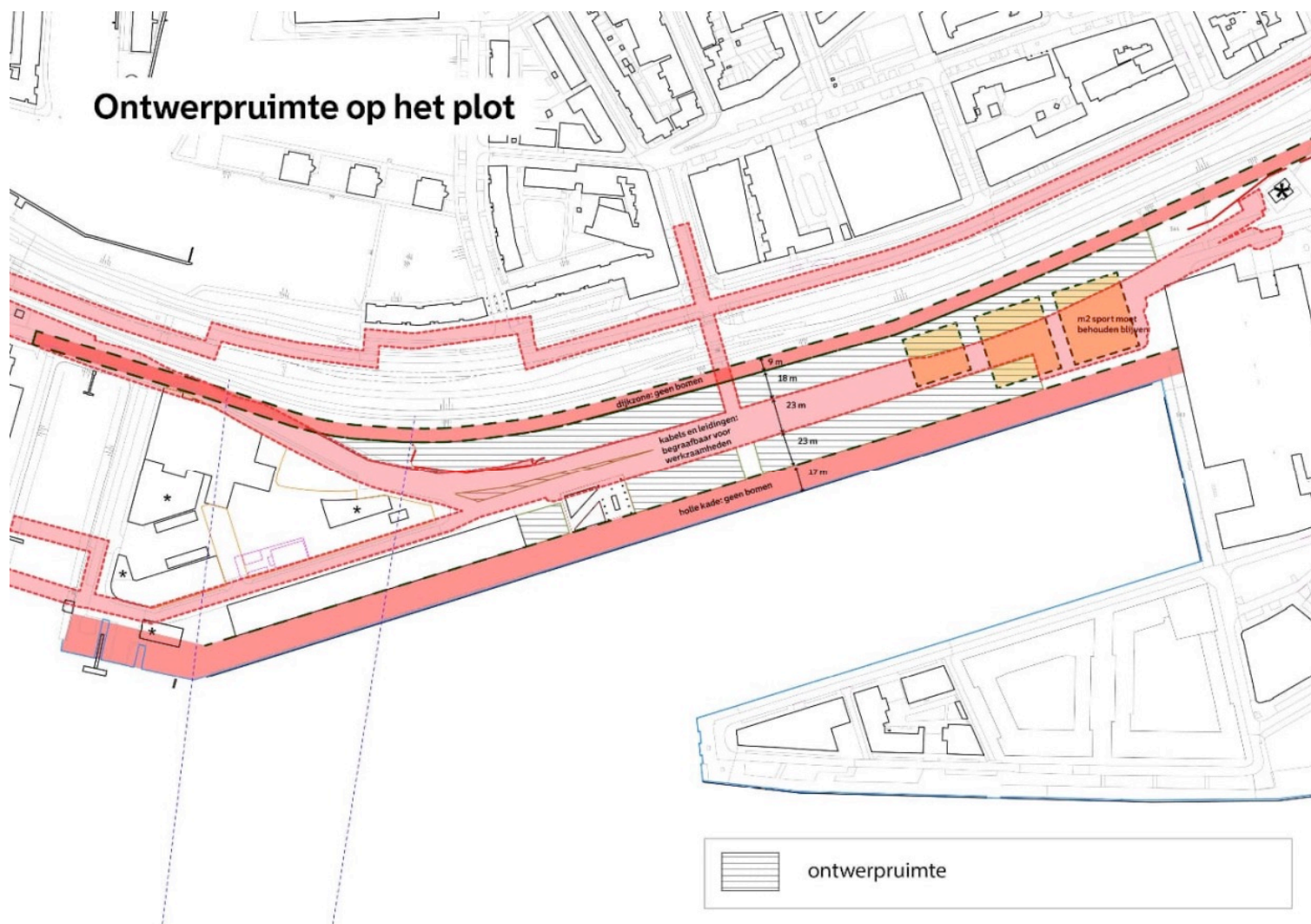
C. Programmatisch

- Woonprogramma:
Randvoorwaarde: Fase 1: ca. 500 woningen (25, 40, 25, 15%) incl. parkeren
Opsteller: Coalitieakkoord, Stadsontwikkeling
Gradatie: Ruimte in aantallen? Verdeling is conform coalitieakkoord. Sociale huurwoningen: Woonbron
- Sport:
Randvoorwaarde: Behoud gelijkwaardig sportprogramma
Opsteller: Afdeling sport i.s.m. Landschap & Stedenbouw
Gradatie: Uitgangspunt
- Langer Thuis:
Randvoorwaarde: SHN is pilot locatie voor Langer Thuis akkoord.
Opsteller: Langer Thuis i.s.m. planteam
Gradatie: Harde randvoorwaarde
- Voorzieningen:
Randvoorwaarde: Naast wonen ook ruimte voor voorzieningen e.d., zoals gezondheidscentrum
Opsteller: Planteam in afstemming met MO
Gradatie: Alleen indien financieel haalbaar
- Circulair
Randvoorwaarde: De milieu impact van de ontwikkeling zo klein mogelijk te houden en in het gebied de voorwaarde te scheppen om in de gebruiks-fase de circulaire economie in de praktijk te brengen.
Opsteller: Duurzaam
Gradatie: Ambitie uit de Omgevingsvisie
- Kermis:
Randvoorwaarde: Geschikte alternatieve locatie voor de huidige kermis
Opsteller: MO in samenwerking met Planologie en het planteam
Gradatie: Uitgangspunt voor gebiedsontwikkeling

D. Haalbaarheid

- Financiën
Randvoorwaarde: Tenminste kostenneutraal
Opsteller: Gebiedsontwikkeling
Gradatie: Harde randvoorwaarde
- Draagvlak
Randvoorwaarde: Tenminste: begrip vanuit de omliggende wijken voor de planvorming
Opsteller: Wethouder Klimaat, Bouwen & Wonen
Gradatie: Harde randvoorwaarde om uitgebreid en gedragen participatie traject te organiseren





A W A R E N E S S

Awareness B.V.
Zeestraat 84
2518 AD Den Haag

office@awareness.nl
www.awareness.nl