Gemeente Rotterdam



Waterkant

Ambitiedocument

Gemeente Rotterdam

GO AAN DE MAAS

OMA

LOLA

EFFEKT

Inhoud

Inhoudsopgave **3**

Voorwoord **5**

1. Introductie 7
- Aanleiding
- Opgave
- Participanten
- Proces
- Leeswijzer

2. Plangebied 13
- Historie
- Plangebied in beeld
- Analyse, kansen en opgave
- Beleidskader
- Condities en randvoorwaarden

3. Ambities **27**
- Ambities
- Social Impact

4. Planopzet **43**
- Ambities vertaald in concept
- Planopzet
- Landschap
- Mobiliteit
- Programma
- Duurzaamheid

5. Vervolg 93
- Proces
- Participatie & communicatie
- Placemaking

6. Bijlage 97
- Routes naar Waterkant
- Beeldverantwoording



Voorwoord

Waterkant

Sinds het besluit in december 2022 over het definitief niet doorgaan van het nieuwe stadion is hard gewerkt aan een alternatief plan op de locatie, die nu Waterkant wordt genoemd. Samen met stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas en haar partners hebben we een eerste verkenning gedaan naar de mogelijkheden voor Waterkant. De verkenning is vervat in het consultatiedocument dat we in maart 2023 hebben vrijgegeven. Dit was het startsein voor het gesprek met de stad over deze ontwikkeling om uiteindelijk tot dit ambitiedocument te komen.

Rotterdam is steeds meer in trek, maar tegelijk is de ruimte schaars. De Waterkant, met ligging aan de Nieuwe Maas met een nieuw getijdenpark, biedt kansen om er een betekenisvolle nieuwe wijk te bouwen die fysiek én sociaal verbonden is met de omliggende wijken. Waterkant is een belangrijke schakel in de gebiedsuitwerking Oostflank, onderdeel van de partiële herziening omgevingsvisie, en de "Koers op Zuid 2040", beiden vastgesteld in december 2023. Met de Oostflank zorgen we voor verbeterde bereikbaarheid, veel nieuwe woningen en verbinden we gebieden en buurten met elkaar. Dankzij het snelle openbaar vervoer over de nieuwe stadsbrug komen er meer banen, opleidingen en voorzieningen binnen bereik van de huidige en nieuwe inwoners in de Oostflank.

Waterkant moet een toekomstbestendige ontwikkeling worden waarbij we inzetten op circulariteit, smart mobility en energie-, natuur- en klimaat adaptief. Een toegankelijke en recreatieve groene buitenruimte staat centraal in het plan. Parkeren willen onder een opgetild maaiveld organiseren dat aansluit op het Varkenoordseviaduct en de zuidelijke aanlanding van de nieuwe stadsbrug om zo de Waterkant toegankelijk te maken voor de rest van de stad.

De ambitie is een wijk te creëren voor diverse levensstijlen door variatie in gebouwtypologieën, segmenten als schalen met een gevarieerd programma van o.a. commerciële en maatschappelijke voorzieningen, horeca en werkplekken. Ruimte voor bedrijvigheid en faciliteiten voor binnen- en buitensport zijn aantrekkelijk voor de toekomstige bewoners én bewoners uit de omgeving. Daarnaast ambiëren we een moderne herkenbare wijk te maken met coherente onderscheidende architectuur.

Waterkant is een ontzettend mooie ontwikkeling voor de stad waar ik trots op ben. We bouwen een nieuw stuk stad waar ooit de haven floreerde, maar wat nu een onaantrekkelijk en geïsoleerd gebied is met dominante infrastructuur. Een nieuwe wijk die enorm veel kansen biedt voor zowel bestaande als toekomstige bewoners en ondernemers. Ik kijk ook met plezier terug naar de intensieve participatie met de omgeving. We hebben veel gesprekken gevoerd over hun dromen en visie voor, en ook hun zorgen m.b.t. de Waterkant. Bewoners, ondernemers en professionele stakeholders hebben kunnen meedenken over de kansen en mogelijkheden om Waterkant een nieuw aantrekkelijk stedelijk gebied te maken. De participatie stopt zeker niet en zullen we de komende jaren voortzetten.

Chantal Zeegers
Wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen



1. Introductie

1.1 Aanleiding
1.2 Opgave
1.3 Participanten
1.4 Proces
1.5 Leeswijzer



1.1 Aanleiding

De directe aanleiding voor het maken van dit ambitiedocument is het besluit van BVO Feyenoord om definitief af te zien van het plan voor het nieuwe stadion in Feyenoord City. Voor dat nieuwe stadion was reeds veel planvorming gereed, terrein en bedrijvigheid aangekocht en/of uitgeplaatst en een proces van gebiedsontwikkeling ingezet. Met de streep door het stadionplan is de noodzaak ontstaan om, vanuit de gebiedsbrede ambities van het masterplan Feyenoord City, een nieuw perspectief te formuleren voor het gebied waar eerder onder andere een nieuw stadion was gedacht. Dit deelgebied heeft nu de werknaam 'Waterkant' gekregen. De gemeente Rotterdam heeft bij het opstellen van dit ambitiedocument nauw samengewerkt met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (StiGaM) die is opgericht om als gebiedsontwikkelaar bij te dragen aan de realisatie en ontwikkeling van Feyenoord City met een optimaal sociaal-maatschappelijk resultaat.

1.2 Opgave

Omgevingsvisie

Waterkant is het meest noordelijk gelegen deelgebied van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City. Het gebied ligt langs de oevers van de Nieuwe Maas en het Willemsspoor, tussen de wijken Feijenoord, Parkstad-Afrikaanderwijk en Veranda. Met de ontwikkeling van Feyenoord City wil de gemeente Rotterdam allerlei beleidsambities realiseren, zowel fysiek als sociaal. Die ambities staan in allerlei beleidsstukken beschreven, waarvan de omgevingsvisie de meest integrale en belangrijkste is. In de omgevingsvisie staan de belangrijkste uitgangspunten: het samen stadmaken, ontwikkelen vanuit eigen identiteit, bestaande kwaliteit versterken en aan de hand van de vijf perspectieven: duurzaam, compact, productief, inclusief en gezond. Feyenoord City valt onder twee gebiedsuitwerkingen van de omgevingsvisie. De Oostflank, waar de verdere verdichting en (goede) groei van de stad met 30.000 woningen langs een nieuwe HOV-lijn met stadsbrug van Alexander naar Zuidplein uitgewerkt worden. En de gebiedsuitwerking Koers op Zuid, waarin verandering, verbetering en groei vanuit de eigen identiteit centraal staat. In hoofdstuk 2.4 zijn de beleidsuitgangspunten uit deze stukken beknopt samengevat.

Masterplan Feyenoord City

Voor de gebiedsontwikkeling Feyenoord City is in 2019 een belangrijk beleidsstuk vastgesteld: het Masterplan Feyenoord City. Dit masterplan is recent herzien als gevolg van het niet doorgaan van het nieuwe stadion en andere ontwikkelingen waarover inmiddels meer duidelijkheid is ontstaan, zoals de 3e stadsbrug en het station Rotterdam Stadionpark. Voor Waterkant zijn de komst van de nieuwe (autoluwe) stadsbrug met HOV-lijn (met tramkwaliteit), het station Stadionpark en het Getijdenpark van belang. En ook dat Stadion Feijenoord nog geruime tijd als voetbalstadion in gebruik zal zijn. Dit beleidsstuk is beknopt samengevat in hoofdstuk 2.4.

Kansen voor Waterkant

Het definitief niet doorgaan van een nieuw stadion vormde de aanleiding voor een hernieuwde zoektocht naar een andere betekenisvolle invulling van de locatie voor de stad. Ingezet wordt op een transformatie naar een hoogstedelijk gebied met een divers programma van woningen, maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Mede door de ligging aan de Maas en het toekomstige getijdenpark Feyenoord kan Waterkant een bestemming in de stad voor iedereen worden. De ligging aan het water en het getijdenpark geeft de kans om een bijzondere nieuwe wijk en stedelijke plek te maken, die fysiek én sociaal verbonden is met de omliggende wijken Feijenoord en de Veranda en, aan de andere zijde van het spoor, met Parkstad-Afrikaanderwijk en Hillesluis. Een wijk die bewoners en omwonenden, letterlijk en figuurlijk, uitnodigt om in beweging te komen en te ontspannen door een veelheid aan mogelijkheden tot ontmoeten, bewegen en sporten in de openbare ruimte en met werkgelegenheid die aansluit op de behoeftes en mogelijkheden van bewoners en omwonenden van de omliggende wijken.

Ambitiedocument

Het plangebied van dit ambitiedocument loopt van de zuidrand van wijk Feijenoord in het noorden tot aan de toekomstige aanlanding van de 3e stadsbrug naast wijk De Veranda in het zuiden en omvat tevens het aan te leggen getijdenpark Feyenoord. In het westen is de spoorlijn de plangrens. Gemeentelijke beleid en allerlei uitgangspunten uit voorgaande trajecten vormen het (start)kader. Deze zijn door de gemeentelijke projectteam leden van diverse afdelingen opnieuw afgestemd. Om deze beleidsambities en kansen verder vorm te geven, hebben de gemeente Rotterdam en StiGaM samen een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd. De stedenbouwkundige verkenning is vastgelegd in het consultatiedocument dat in april 2023 is vrijgegeven door het college van B&W. Het consultatiedocument is gebruikt voor participatie met de omgeving, gesprekken met professionele stakeholders en verdere haalbaarheidsonderzoeken. De resultaten uit de consultatieperiode zijn vertaald in dit ambitiedocument, dat het vertrekpunt vormt voor de verdere opstelling en uitwerking van een integraal plan voor Waterkant.

1.3 Participanten

Dit ambitiedocument is het resultaat van een intensieve samenwerking tussen de Gemeente Rotterdam en StiGaM. De gemeente Rotterdam levert de expertise en input om de ontwikkeling te laten aansluiten bij het geldende beleid en borgt dat de geformuleerde ambities voor het gebied aansluiten bij de ambities van de stad en Feyenoord City als onderdeel van Stadionpark. StiGaM is de private gebiedsontwikkelaar van Waterkant en richt zich op de vertaling van de ambities naar een haalbaar project met bijzondere aandacht voor sociaal-maatschappelijke doelstellingen. De StiGaM is ook eigenaar van de meeste panden in het deelgebied. Daarnaast zijn de volgende partijen betrokken geweest bij de totstandkoming van dit document:

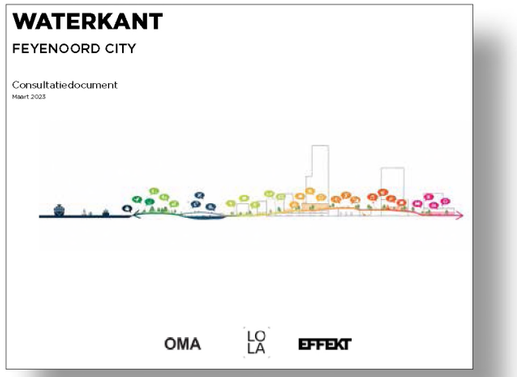
- Het integrale ontwerpteam bestaande uit EFFEKT, OMA en LOLA Landscape architects voor het ontwerpen van de visie op de stedenbouwkundige structuur, de opbouw en inrichting van de openbare ruimte en de bouwmassa's.
- RHDHV voor technisch verdiepende studies en uitzoekwerk.
- Wyne voor een visie op het maatschappelijk programma en andere niet-wonen functies.
- Heijmans Vastgoed en AM Concepts voor input over programma, woon- en niet-wonen concepten.

Het Q-team Feyenoord City is meermaals geconsulteerd over het ambitiedocument en de reflectie is vervolgens verwerkt is. Ook de input van participatie, de klankbordgroep en overige stakeholders is opgehaald en (grotendeels) verwerkt, waarover meer te lezen is in paragraaf hieronder.

1.4 Proces

Participatie en proces

Rond alle planvorming sinds 2016 heeft veel participatie met de omgeving plaatsgevonden. Om de gestelde ambities en doelen te kunnen realiseren, is een goed participatietraject van essentieel belang. StiGaM en de Gemeente Rotterdam hebben voor het inrichten en uitvoeren van de participatie een gezamenlijke aanpak, plan en team opgesteld. Dit vanuit de overtuiging dat het alleen door echt samen te werken met de diverse stakeholders en toekomstige gebruikers mogelijk is om een gebied te ontwerpen en te ontwikkelen dat daadwerkelijk aansluit bij de behoeften uit de omgeving. De gebiedsontwikkeling raakt velen: omwonenden, ondernemers, allerlei organisaties met een belang in het gebied, omliggende wijken en de gemeente. De participatie is erop gericht om


WATERKANT
FEYENOORD CITY
Consultatiedocument
Maart 2023
OMA
LO
LA
EFFEKT






ECH
WEL!



samen met deze belanghebbenden, op basis van wederzijds vertrouwen, een relatie op te bouwen. Om vervolgens structureel te werken aan het ophalen van input, verzilveren van kansen, het oplossen van zorgpunten en het creëren van draagvlak voor de ontwikkelingen. Dit geldt voor het ontwerpen, het bouwen en het uiteindelijk gebruiken van het gebied. Er is gewerkt aan het ontwikkelen van een stevige verbintenis met de omgeving.

Deze lijn is voortgezet voor het consultatieproces voor Waterkant. De kennis en inzicht over het gebied Feyenoord City, die sinds 2016 opgebouwd is door het werken aan en participeren over de plannen voor Stadionpark en Feyenoord City, is meegenomen bij het opstellen van een nieuw perspectief voor Waterkant. In maart 2023 is het consultatiedocument Waterkant gepresenteerd en is een consultatieproces gestart. In de periode april – augustus zijn gesprekken gevoerd met omwonenden, mogelijke toekomstige bewoners en gebruikers, professionele stakeholders, de gemeenteraad en vele anderen om input op te halen. Daarnaast zijn in overleg met stakeholders verdiepende studies uitgevoerd om de haalbaarheid van de visie te onderzoeken, behoeftes te bespreken en tot nadere keuzes te komen. Aan de hand van de opgehaalde input en verworven inzichten heeft het projectteam de ambities weten te formuleren voor de Waterkant.

Terugkijken op consultatieproces

In het kader van het participatieproces is in de periode april – augustus met meer dan 500 mensen, van jong tot oud, persoonlijk gesproken op 19 verschillende locaties in Rotterdam (Zuid), zijn 908 ingevulde enquêtes ontvangen, zijn er 188.470 views geweest op social media, hebben 3.746 personen de landingspagina Waterkant op de website van Feyenoord City bezocht en hebben 60 personen zich aangemeld voor de klankbordgroep Waterkant. De klankbordgroep Waterkant blijft langere tijd betrokken ook bij de planvorming. In al deze contacten is aan de hand van beelden uit het consultatiedocument gevraagd naar wat men goed vindt en wat beter kan. Meningen en suggesties zijn opgenomen waarbij in de gesprekken steeds is gevraagd naar de achterliggende overwegingen.

De opgehaalde input is gebundeld in een separaat rapport ‘Rapportage Participatie Waterkant’. De meningen van de participanten waren overwegend positief en vormden een bevestiging en verdieping van de in het consultatiedocument voorgestelde ambities en uitwerkingsrichting. De opgehaalde input is meegenomen bij het maken van dit ambitiedocument. Ook zijn veel suggesties ontvangen die op een later moment in de uitwerking worden meegenomen. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met wijkraden, ondernemersverenigingen, het Q-team Feyenoord City en professionele stakeholders zoals het Waterschap, ProRail, Evides en de andere nutsbedrijven.

1.5 Leeswijzer

Dit ambitiedocument geeft de ambities weer voor ontwikkeling van Waterkant. Deze ambities zijn op thema's en aspecten verdiept, in een planopzet uitgewerkt en verbeeld. Het betreft nog steeds een ambitie voor deze plek in de stad en geen concrete planuitwerking. Allerlei wijzigingen en veranderingen in de planopzet en verbeeldingen kunnen en gaan nog gebeuren. Dit ambitiedocument vormt namelijk de start van de planvorming voor Waterkant, die verder uitgewerkt en geconcretiseerd gaat worden in een stedenbouwkundig plan en omgevingsplan.

Het herziene Masterplan Feyenoord City is een kader voor Waterkant, dat in de paragraaf 2.4 beleidskader uitgeschreven is. In het Masterplan is Waterkant onderdeel van deelgebied 1.2, samen met de Mallegatplot-ontwikkeling grenzend aan wijk Feijenoord. Aangezien voor de Mallegatplot reeds een vastgestelde Nota van Uitgangspunten en een concreet bouwplan ligt, is deze locatie buiten dit ambitiedocument gehouden.

In dit ambitiedocument zijn ter illustratie op de afbeeldingen de nieuwe stadsbrug en de aanlanding in de Esch opgenomen. Deze hebben geen enkele status en zijn geen onderdeel van project Waterkant. De uitwerking van de plannen voor de stadsbrug vindt plaats in de planning- en studiefase van dit project. Op de ondergronden is dan ook de huidige situatie van de Esch weergegeven.

OPBRENGST CONSULTATIEPROCES WATERKANT

De participatieopbrengsten tonen een breed scala aan suggesties en behoeften. Onder te verdelen in de gebiedsaspecten sfeer, straatbeeld, wonen, mobiliteit, recreatie en sport, groen, openbare voorzieningen, commerciële voorzieningen, maatschappelijke en culturele voorzieningen, toegankelijkheid en duurzaamheid. In de rapportage ‘Participatie gebied Waterkant is alles opgenomen. Hieronder een aantal veel gehoorde reacties en aanbevelingen voor de uitwerking:

- Het groen, veel ruimte voor de voetgangers en de recreatie op en aan het water worden als aantrekkelijke elementen genoemd.
- Vooral het groen dat doorloopt tussen de gebouwen spreekt aan.
- Het belang van betaalbare en sociale woningen wordt benadrukt, evenals woningen voor jongeren én senioren.
- Enthousiasme over autoluw woongebied met "ondergrondse" parkeervoorzieningen.
- Zorgen over voldoende aandacht voor het schoonhouden van de buitenruimte
- Vanuit de wijkraad Feijenoord zijn zorgen geuit over de mobiliteit in hun gebied. Ook zijn er veel participanten die een autoluw woongebied als positief ervaren.
- Laagdrempelige ontmoetingsplaatsen in het gebied maken om een mix aan doelgroepen te bereiken.
- Openbare ruimte goed verlichten om veilig gevoel te creëren.
- Openbare speelveldjes maken.
- Diversiteit aan ondernemers huisvesten en voorrang geven aan lokale ondernemers van Zuid.
- Aandacht besteden aan toegankelijkheid voor doelgroepen met een mobiele uitdaging.
- Ruimte maken voor opleiding, werk- leer plekken voor jongeren op Zuid.
- Ambachten zichtbaar maken in het gebied.
- Toekomstbestendige oplossingen realiseren voor een klimaat neutrale wijk.

2. Plangebied

2.1 Historie
2.2 Plangebied in beeld
2.3 Analyse, kansen en opgave
2.4 Beleidskader
2.5 Condities en randvoorwaarden

2.1 Historie

Rotterdam Zuid

Het oerlandschap van Zuid was een agrarische wereld, een weids landschap tot aan de oevers van de Oude Maas; dat was het Eiland IJsselmonde met de oude polders van Charlois, Katendrecht, de Hillepolder, Varkenoord en Smeetsland en dijkdorpen als Katendrecht, IJsselmonde en Ridderkerk. Aan het einde van de negentiende veranderde dit landschap drastisch. De havenstad Rotterdam had ruimte nodig. Een beslissend jaar voor de grote metamorfose van de zuidoever was 1872. Twee grote rijksprojecten kwamen gereed: de Nieuwe Waterweg en de (Willems)spoorverbinding naar Antwerpen. Mede door deze projecten veranderde Rotterdam van een koopmansstad, waar de handelaren hun goederen in pakhuizen bewaarden, naar een dynamische overslaghaven, waar alles draaide om het snel en efficiënt overslaan van goederen. De ontwikkeling van de linker Maasoever tot hub van het industriële tijdperk trok Zuid resoluut bij de stad.

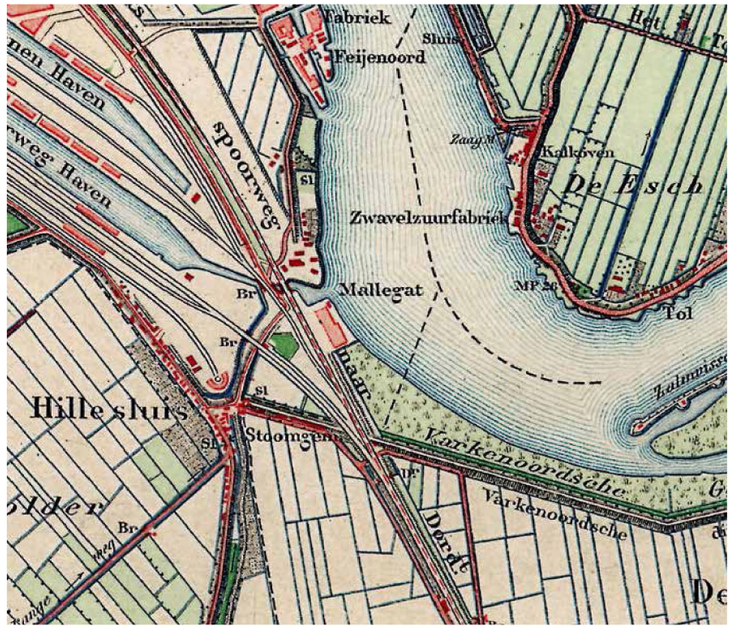
De vestiging van al nieuwe bedrijven zorgde voor veel werkgelegenheid op Zuid. De havenarbeiders kwamen aanvankelijk langs de oude bebouwde dijken te wonen. In de Afrikaanderwijk werden rond 1900 langgerekte woonblokken aan smalle straten gebouwd. Destijds kwamen er elke maand duizend nieuwe Rotterdammers bij. Er waren veel te weinig woningen voor de nieuwkomers, waardoor gezinnen opeengepakt in kleine donkere kamers woonden. Met de komst van de Woningwet en Gezondheidswet in 1901 ontstond de mogelijkheid om woningbouwverenigingen op te richten. De zuidelijke Maasoever ontwikkelde zich tot een proeftuin voor stadsuitbreiding en een laboratorium van 'social' en 'physical engineering'. In de vooroorlogse jaren groeide Rotterdam-Zuid uit tot een samenhangend stadsdeel, met zeer diverse wijken en buurten. De samenhang ontstond door het componeren en ensceneren van lange lanen en de accentuering van ankerpunten in de stedelijke bebouwing. De drager voor deze compositie was het verkeers- en groensysteem, een stelsel van onderling verbonden landschappen, parken, plantsoenen en groene routes op de schaal van de regio. Achter die monumentale lanen lagen de buurten verscholen, elk met een eigen sfeer en beeld. Een rustige, landelijke sfeer in Bloemhof en een meer stedelijke sfeer in Hillesluis. Aan de buitenranden lagen de tuindorpen, zoals Vreewijk, die organisch op het oude polderlandschap aansloten.
Na de 2e wereldoorlog groeide Zuid hard verder zuidelijk met een ring tuinsteden: Groot IJsselmonde, Lombardijen, Zuidwijk en Pendrecht. Vanaf de jaren zeventig vertrok de haven én het werk westwaards. Zuid bleef achter met grote uitdagingen, waaronder de kwaliteit van de woningvoorraad, werkgelegenheid, opleidings- en carrièrekansen, gezondheid en aantrekkelijkheid van de openbare ruimte.

Gebiedshistorie

In de laatste honderdvijftig jaar is het gebied meermaals drastisch veranderd. Van al deze episodes zijn sporen achtergebleven in het plangebied. Zelden letterlijk zichtbaar, maar wel in de complexe figuur waarin dijken, wegen en spoorlijnen elkaar hier kruisen. De reeks kaarten laat met een interval van ongeveer 50 jaar zien hoe de veranderingen zich voltrokken. Voor het gebied is de aanleg van het spoor tussen Rotterdam en Dordrecht het meest bepalend geweest. Deze lijn doorsnijdt onder een scherpe hoek de oudere polderstructuren waarop de haven en stad zich ontwikkelden. In de loop van de tijd is de spoorlijn steeds nadrukkelijker een barrière gaan vormen. Aanvankelijk kon het spoor overgestoken worden daar waar van oudsher de wegen en paden in de polder aanwezig waren. Ook tijdens de stadsuitleg in de vooroorlogse periode werd het spoor niet als obstakel gezien en werden de nieuw aangelegde Putselaan, 2e Rosestraat en Slaghekstraat verbonden met de Feijenoordsedijk en Varkenoordsedijk aan de andere zijde van het spoor.

De bouw van de Varkenoordsebrug in de loop van de jaren '20 vormde het begin van het opschalen van de weginfrastructuur om het spoor ongelijkvloers te kunnen kruisen. De benodigde hellingen lieten zich niet inpassen in de Slaghekstraat waardoor de route tussen Hillesluis en Varkenoord buiten de wijk kwam te liggen. Later werd ook de spoorwegovergang tussen de Rosestraat en de Feyenoordsedijk/ Oranjeboomstraat opgeheven en vervangen door de toegang tot het station Rotterdam-Zuid. Al met al werd het spoor steeds nadrukkelijker een breuklijn tussen de woonbuurten aan de westzijde van het spoor en de zich ontwikkelende bedrijvigheid langs de Maas. De ontmanteling van de havens en de naastgelegen emplacementen om de Kop van Zuid te ontwikkelen vormt een nieuwe episode. Op de plek van het emplacement langs de Spoorweghaven wordt de Laan op Zuid geprojecteerd. Deze laan vormt een nieuwe stedelijke invalsweg vanuit het zuiden en neemt als zodanig de rol over van de Oranjeboomstraat-Korte Stadionweg.

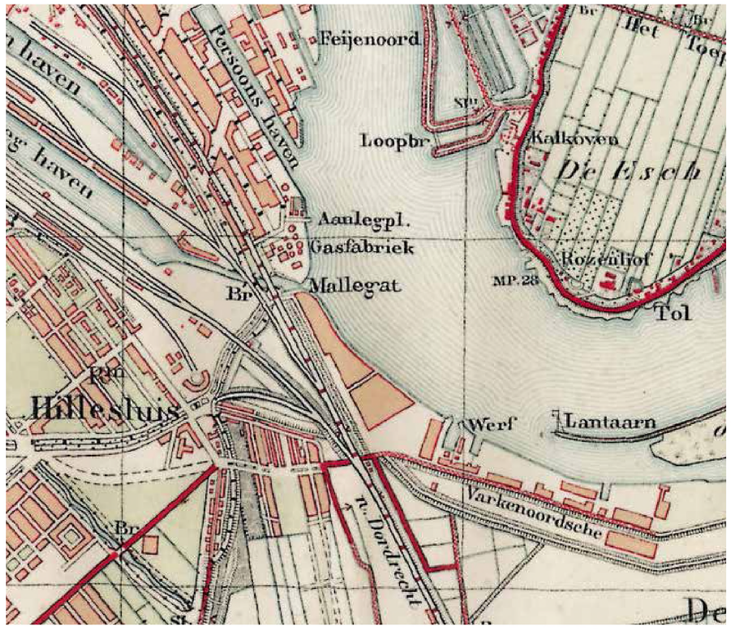
Om de Laan op Zuid aan te sluiten op de Stadionweg wordt de Varkenoordsebrug gesloopt en in 1995 vervangen door het Varkenoordseviaduct. Deze ingreep in het netwerk van de stad heeft dit deel van Rotterdam enorm veranderd en de ontwikkeling van de Kop van Zuid, de Veranda en Parkstad aangejaagd. Doordat het Varkenoordseviaduct diagonaal over het spoor is gelegd in het verlengde van de Laan op Zuid is de barrière tussen Hillesluis en de Maas echter verder vergroot. Daarmee is de paradoxale situatie ontstaan dat nu als sluitstuk van de stedelijke transformatie de oever van de Maas tussen Mallegatpark en de Veranda op de agenda staat, de barrière tussen de Maas en de Hillesluis groter is als ooit tevoren.

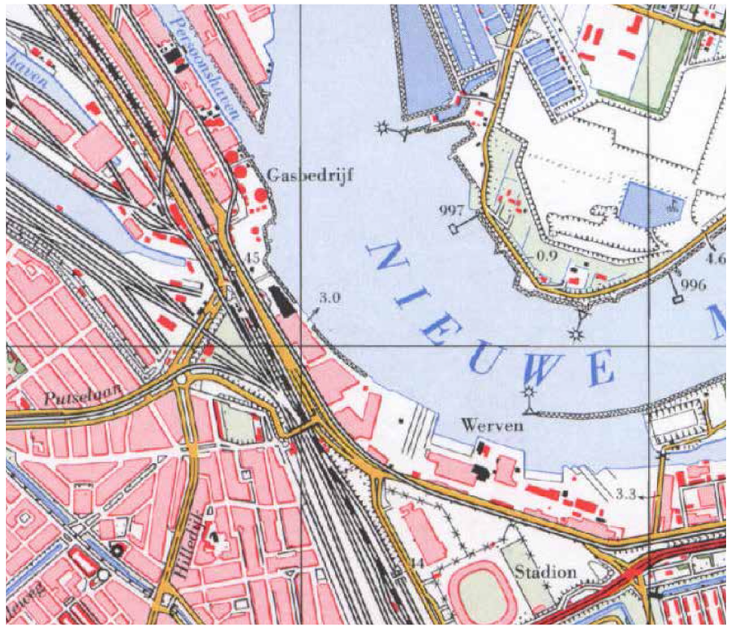


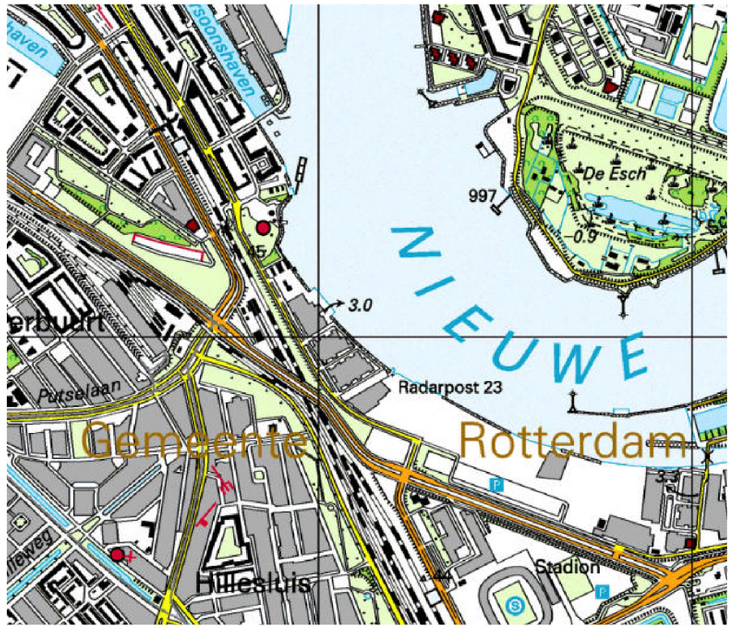
1880

De havenindustrie zorgt voor de aanleg van de spoorlijnen en het graven van havens. De Staatsspoorlijn naar Dordrecht vormt, samen met de Varkenoordse dijk, de basis voor de structuur van dit stukje Rotterdam Zuid. Vanaf de Varkenoordse dijk is er een weg, parallel aan het spoor, te zien die naar het gebouw ten zuiden van het Mallegat leidt. Het is onduidelijk of deze straat een naam heeft, maar dit zal later de Korte Stadionweg worden. De Feijenoorddijk kruist het spoor ten noorden van het Mallegat en sluit aan op de Hilledijk. De Varkenoordse dijk kruist het spoor ten zuiden van het Mallegat en sluit ook aan op de Hilledijk ter hoogte van Hillesluis.









1930

Op de kaart is te zien dat er zuidelijk van het Mallegat een nieuwe brug is aangelegd: de Varkenoordsebrug. Deze Varkenoordsebrug heeft tot de jaren 90 de ontsluiting over het spoor verzorgd voor dit deel van Zuid. Ook is te zien dat er over de dijk ten westen van de Varkenoordse brug een weg (rood) is aangelegd. Met de realisatie van de Kuip wijzigde de ontsluitingsstructuur ingrijpend. Er werd langs het spoor een weg aangelegd vanaf de Oranjeboomstraat naar het stadion. Het is waarschijnlijk dat rond deze tijd de Varkenoordsedijk de Stadionweg is gaan heten en dat het laatste stukje van de straat, tussen de brug en de Oranjeboomstaat, de naam Korte Stadionweg kreeg.

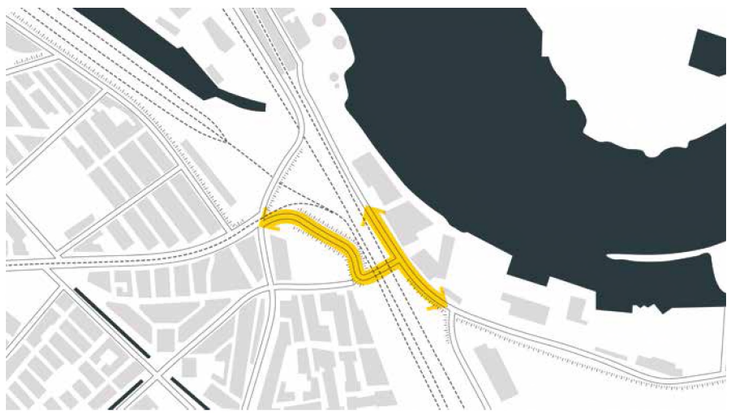
1975

Vanaf 1938 is de Kuip en deze nieuwe ontsluitingsstructuur te zien op de topografische kaarten. Het Mallegat wordt gedempt en de gasfabriek gesloten en grotendeels gesloopt na de ontdekking van de gasbel in Slochteren. Op de plek wordt een park aangelegd met behoud van enkele gashouders en watertoren, thans een gemeentelijk monument. De bedrijfsbebouwing wordt meermaals vervangen en vernieuwd; het gebied blijft een werklocatie in de stad. Met de ontwikkeling van de Kop van Zuid en aanleg van de Willemsspoortunnel wordt deze situatie vanaf de jaren 90 wederom ingrijpend gewijzigd

2000

De Willemspoortunnel is aangelegd. De sporen en de rangeerterreinen zijn verdwenen en de havengerelateerde bebouwing is grotendeels gesloopt. De Spoorweghaven en de Binnenhaven zijn gedempt. De Varkenoordse Brug is vervangen door het Varkenoordseviaduct dat een directe aansluiting geeft van de Stadionweg naar de nieuw aangelegde Laan op Zuid richting de Erasmusbrug en het centrum. De Oranjeboomstraat en Korte Stadionweg verliezen daarme hun functie als hoofdontsluiting. Het Piet Smit-terrrein en delen van de Kop van Zuid worden herontwikkeld. Aan de Korte Stadionweg blijft bedrijvigheid gevestigd.







2.2 Plangebied in beeld





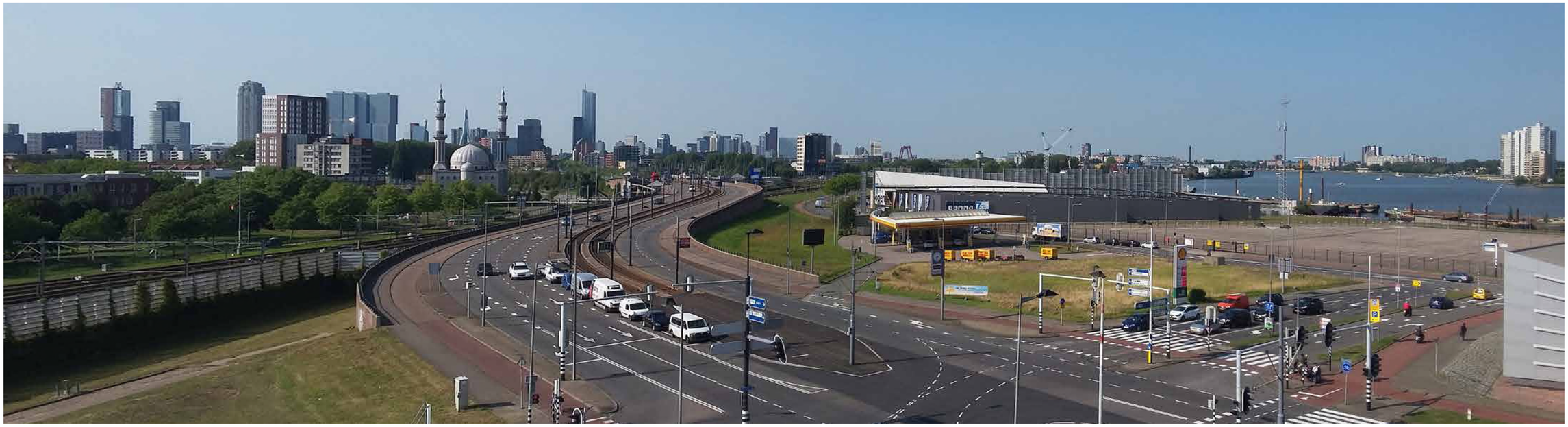


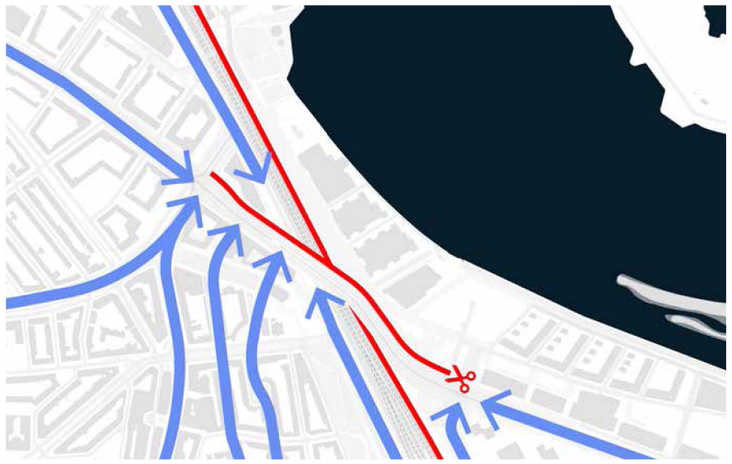












Centraal maar afgesloten gebied
Infrastructuur als barriere

De infrastructuur rondom Waterkant is op stedelijk niveau belangrijk, met potentie voor het gebied in de toekomst. Helaas heeft het gebied op lokaal niveau daar nu nauwelijks profijt van. Het zorgt voor doorsnijdingen, fragmentering en barrrièrewerking voor voetgangers, fietsers en ook autoverkeer. Infrastructuur domineert het straatbeeld, met grootschalige parkeervoorzieningen en het viaduct over het spoor.

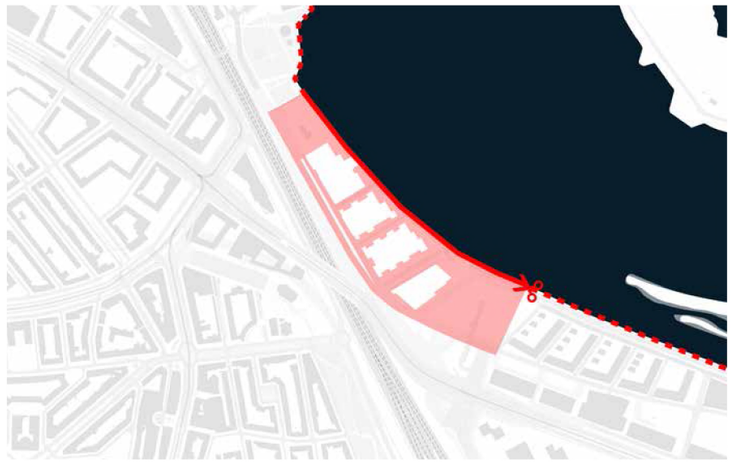
Waterkant heeft de kans om bij te dragen aan het 'ontviaducten' van het huidige Varkenoordseviaduct en de grote barrière van het spoor te slechten. Verbeterde verbindingen voor voetgangers en fietsers zijn essentieel om een levendig en aantrekkelijk gebied te maken en de Nieuwe Maas te ontsluiten voor bewoners van Zuid.



Geisoleerde stadsdelen
Verzwakte onderlinge connecties

Het plangebied is erg afgesloten van de stadswijken eromheen. Dat is zonde, want hierdoor worden deze stadswijken andersom ook erg afgesloten van de Nieuwe Maas. Dit heeft ook te maken met het huidige, bedrijfsmatige karakter van het gebied, met loodsen en werkplaatsen. Als je er niet hoeft te komen, ga je er ook niet heen. Daarnaast heeft het gebied nauwelijks connectie met de overkant van de rivier, behalve visueel.

Met de nieuwe stadswijk Waterkant moet nadrukkelijk de verbinding met, en versterking van de bestaande stadswijken worden gezocht. Met toekomstige ontwikkelingen in bebouwing en openbaar gebied moet het gebied bereikbaar en écht onderdeel van Zuid worden.



Dominante infrastructuur en industrie
Los van de rivier

In de huidige situatie is de oever van de Maas op meerdere plekken ontoegankelijk en erg verhard. Rotterdam heeft als doel alle oevers met elkaar te verbinden, met recreatieve routes langs de Nieuwe Maas: het Maasparcours. Daarnaast is het landschap en de ecologie van lage kwaliteit en diversiteit. Het gebied en de directe omgeving zijn sterk versteend met weinig hoogwaardig groen.

Het is essentiëel bestaande ecologische structuren te versterken en te verbinden met elkaar. Met het toevoegen van groen kan een kwalitatief en hoogwaardig verblijfsgebied worden gemaakt. De rivieroevers en het getijdenpark zijn daar een onderdeel van en kunnen een recreatieve bestemming worden voor heel Zuid.







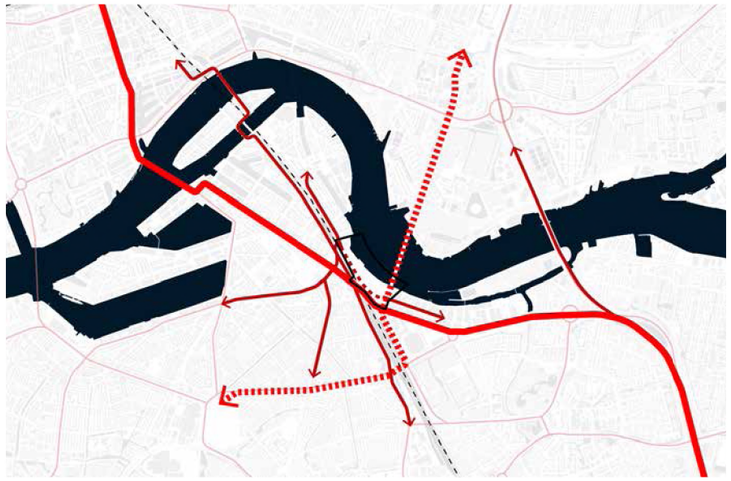
2.3 Analyse, kansen en opgave

Waterkant ligt langs de oevers van de Nieuwe Maas en het Willemsspoor, tussen de wijken Feijenoord, Parkstad-Afrikaanderwijk en Veranda. Stadswijken met ieder een eigen karakteristiek en die uit verschillende tijdsperiodes stammen. De gemene deler van deze stadswijken is dat de bebouwing in het algemeen de vorm van stadsblokken heeft en dat straatwanden de openbare ruimtes begrenzen. De locatie is een plek waar sinds de aanleg van spoor en havens een complexe doorsnijding van het gebied en de barrièrewerking is ontstaan. Met de aanleg van de Laan op Zuid en het Varkenoordseviaduct is deze kruising van lijnen nogmaals bestendigd en de barrière helaas niet echt geslecht. De locatie zelf is, met de stadskant aan de andere zijde, een verzameling van restgebieden aan weerszijden van spoor en Varkenoordseviaduct. Waterkant omvat het Mallegatpark en een voormalig bedrijventerrein. De infrastructuur vormt grote barrières in en door het gebied en zorgt ervoor dat de genoemde stadswijken onderling nauwelijks verbonden zijn en ook de Maas vrijwel onbereikbaar nabij ligt. De locatie is een gat in de stad: nauwelijk gevuld met functies en het ontbreekt aan connecties/verbindingen.

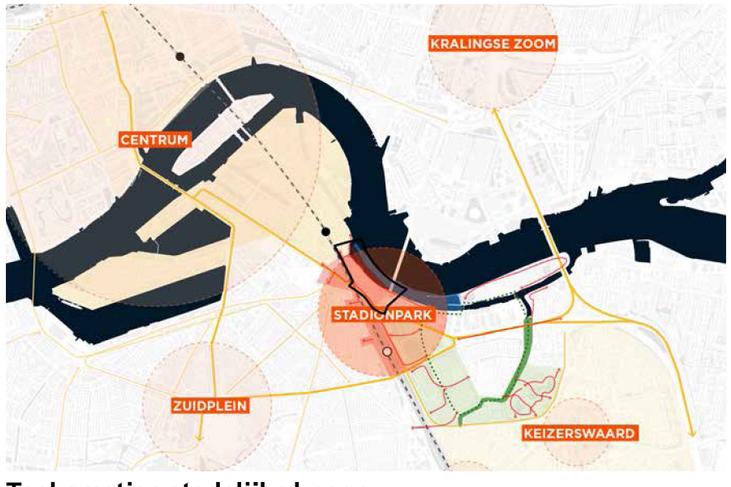
Het plangebied ligt echter ook aan een van de meest zichtbare oevers aan een buitenbocht van de Maas. Zowel vanaf de Maasboulevard aan de overzijde als vanaf de Van Brienenoordbrug of het Brienenoordeiland is deze bocht in de rivier goed zichtbaar. En andersom, vanaf de locatie ontvouwt zich een groots panorama over de rivier. Het geeft de locatie een grote kwaliteit, zeker in combinatie met het stadsproject Getijdenpark Feyenoord. In de nabijheid worden nieuwe verbindingen gerealiseerd (Roseknoop, station Stadionpark en de stadsbrug) waardoor de bereikbaarheid verder verbeterd. Het 'lege' plangebied biedt de kans er te verdichten en een nieuwe wijk met een eigen identiteit te realiseren; een continuering van een reeks grootschalige transformaties langs de zuidoever van de rivier. En die nieuwe wijk kan en moet zijn omgeving positief beïnvloeden en versterken, en daarmee bijdragen aan de doelstellingen van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ).

Vanuit de analyse en kansen zijn een aantal opgaves te definiëren die tot de essenties voor de gebiedsontwikkeling Waterkant behoren:

- Barrières worden geslecht en een fijnmazige openbare ruimte verbindt de wijken/stadsdelen.
- De ontwerpopgave voor het maaiveld is contextueel en 3D.
- Stedelijk programma brengt het gebied, dat een eigen signatuur dient te krijgen, tot leven.
- Omgevingsfactoren en orientatie vragen om een goed verblijfsklimaat



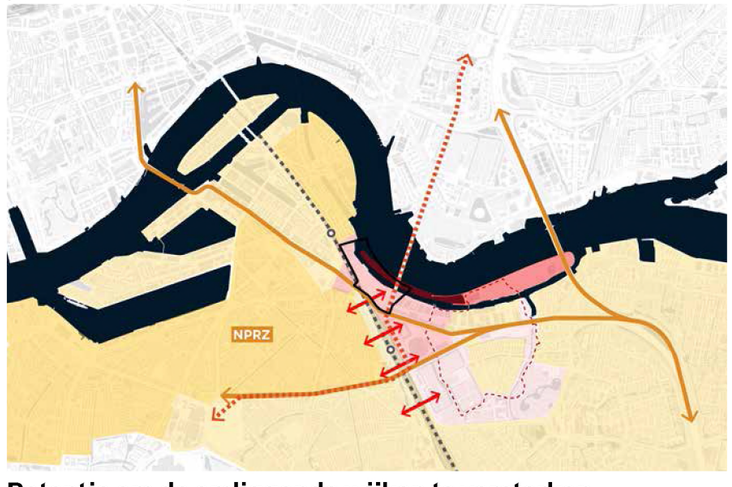
Verbonden met de stad
Waterkant ligt op een bijzondere plek: aan de rivier op een toekomstig knooppunt van infrastructuur met bijzondere voorzieningen en groen in de nabijheid. Het nu geïsoleerde gebied wordt steeds meer onderdeel van de stad. Tegelijk zijn er veel barrières te slechten om het gebied daadwerkelijk op de omliggende wijken aan te sluiten en goede (langzaamverkeers) verbindingen te realiseren om tot een optimale verknoping te komen met meerwaarde voor Waterkant, de omliggende wijken en de stad.



Toekomstige stedelijke knoop
Feyenoord City is onderdeel van een grotere ontwikkeling in de stad, namelijk de Oostflank (Alexander-Zuidplein). In dit NOVI-gebied zal Rotterdam circa 30.000 woningen gaan toevoegen. Er zijn afspraken gemaakt over de nieuwe stadsbrug, HOV-verbinding en het (nieuwe) station Stadionpark. Dit versterkt de bereikbaarheid van het gebied en vergroot de mogelijkheden om een nieuw goed verbonden centrumgebied in dit deel van de stad te maken.



Unieke plek aan de Nieuwe Maas
De meest unieke kwaliteit is de plek aan de rivier. Dit kan een belangrijke nieuwe recreatieve plek voor Rotterdam worden, mits er een aantrekkelijk en goed toegankelijk en verbonden gebied gerealiseerd wordt. De huidige situatie is stenig en vaak niet openbaar. Echter, zeker in combinatie met het stadsproject Getijdenpark Feyenoord, kan zowel de ecologische structuur versterkt worden als een nieuwe bijzondere groene recreatieve plek in Rotterdam gerealiseerd worden.



Potentie om de omliggende wijken te versterken
Feyenoord City dient bij te dragen aan de doelstellingen van het NPRZ: de versterking en verbetering van de omliggende wijken, zelfs heel Zuid. Sociaal-maatschappelijke en sociaal-programmatische ambities maken integraal deel uit van de plannen, die dus niet alleen fysiek zijn. Tegelijk met de ruimtelijke planvorming wordt gewerkt aan het concretiseren van de sociaal maatschappelijke ambities voor Feyenoord City en hoe deze programmatisch in Waterkant een (ook fysieke) plek kunnen krijgen.

2.4 Beleidskader

De gemeente Rotterdam en hogere overheden hebben op vele terreinen beleid geformuleerd en vastgesteld. Dit is allemaal van toepassing, kaderstellend en input voor de gebiedsontwikkeling Waterkant, bijvoorbeeld, de Kamerbrief van 22-11-2022 'Water en Bodem sturend' van de Minister van I&W. Op deze en de volgende pagina's zijn de meest relevante beleidsdocumenten in samenvatting weergegeven.

Omgevingsvisie Rotterdam 2021

De veranderstad, werken aan een wereldstad voor iedereen



In december 2021 is de Omgevingsvisie van Rotterdam door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin staan de uitgangs-positie, opgaven en koers voor de stad beschreven. Rotterdam heeft een goede uitgangspositie, maar kent ook een aantal uitdagingen. Thema's zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging, energietransitie, circulariteit, gezondheid, biodiversiteit, bereikbaarheid en een schone, duurzame economie spelen hierbij een rol. Daarnaast zet de trek naar de stad door, waardoor de druk op de beschikbare woningen, werkgelegenheid en voorzieningen steeds groter wordt.

Om richting te geven aan de goede groei introduceert de Omgevingsvisie het kompas met vijf perspectieven. Daarnaast worden er vijf hoofdkeuzes geïntroduceerd:

1. *Rotterdam zet in op prettig leven in de delta*. Het versterken en verbinden van groen-blauwe netwerken in de stad maakt de stad aantrekkelijker en biodiverser. Neveneffecten zijn opgaven op het gebied van hittestressreductie en wateropvang. Daarnaast wordt bewegen in de buitenlucht gestimuleerd en doet de auto een stapje terug ten gunste van de fietser en voetganger.
2. *Rotterdam gaat verstedelijken en verbinden*. Er wordt verdicht rondom bestaand of nieuw hoogwaardig OV. Dagelijkse voorzieningen zijn te voet of met de fiets bereikbaar en er wordt een netwerk van complementaire stedelijke centra ontwikkeld.
3. *Rotterdam zet in op vitale wijken*. Het moet niet uitmaken waar je opgroeit om dezelfde kansen te hebben op goed onderwijs, een goede woning en passend werk. Opgaven worden in samenhang opgepakt om de wijken toekomstbestendig te maken.
4. *Rotterdam zet de schouders onder de energie- en grondstoffentransitie*. Energie wordt anders en schoner opgewekt, anders verdeeld en de vraag wordt verminderd. Materiaal- en energiekringlopen worden zo veel mogelijk gesloten en de woningvoorraad, stedelijke mobiliteit en transport verduurzaamd.



5. *Rotterdam vernieuwt het verdienvermogen*. De bestaande economische sectoren blijven belangrijk voor de werkgelegenheid en het verdienvermogen, maar moeten flink vernieuwen. Er wordt ingezet op innovatie, kennisintensieve dienstverlening, nieuwe bedrijfsmodellen en de strategische plaatsing en clustering van bedrijven.

Tot slot wordt benadrukt dat er blijvende aandacht moet zijn voor omgevingskwaliteit en leefomgeving en voor opgaven rondom milieu- en gezondheidsthema's. Deze stadsbrede ambities dienen in Feyenoord City gerealiseerd te worden. Feyenoord City valt binnen twee van de drie gebiedsuitwerkingen van de omgevingsvisie: de Oostflank en Rotterdam-Zuid. Beide zijn inmiddels verder uitgewerkt in de separate documenten die beschreven worden op de pagina's hierna. Op de kaart uit de omgevingsvisie is te zien dat er veel dynamiek en opgaven samenkomen in het gebied van Feyenoord City:

- Er komt een belangrijke nieuwe OV-knoop op de Oude Lijn (Station Stadionpark), die wordt gecombineerd met een sterke verdichtings- en verstedelijkingsslag.
- Feyenoord City wordt een belangrijk knooppunt op de nieuwe HOV-verbinding tussen de Kralingse Zoom en Zuidplein.
- Feyenoord City (en dan vooral het gebied rondom het nieuwe station) wordt één van de nieuwe stedelijke centra van Rotterdam.
- Feyenoord City is omringd door een aantal focuswijken, aangewezen voor stedelijke vernieuwing. Deze focuswijken moeten nadrukkelijk gaan profiteren van de nieuwe ontwikkelingen in dit gebied.
- De barrière van het spoor tussen Hillesluis en de Stadiondriehoek wordt verminderd met nieuwe verbindingen, waardoor je vanuit Hillesluis via een prettige en directe route de rivier kan bereiken.
- De rivier wordt ingezet als landschappelijke slagader van de stad. Voor het deel van de Nieuwe Maas dat langs Feyenoord City loopt, betekent dit de toevoeging van een nieuw getijdenpark dat loopt van het Mallegatpark tot het Eiland van Brienenoord. Dit is één van de Rotterdamse stadsprojecten.
- Er komt (ingegeven vanuit de Rotterdamse Mobiliteits Aanpak (RMA)) ruim baan voor voetgangers en fietsers op de stadsboulevard die van de Laan op Zuid via het Varkenoordse Viaduct overgaat in de Stadionweg.

Oostflank

De Oostflank brengt de stad bij elkaar - gebiedsuitwerking 2040 voor het gebied van Alexander naar Zuidplein

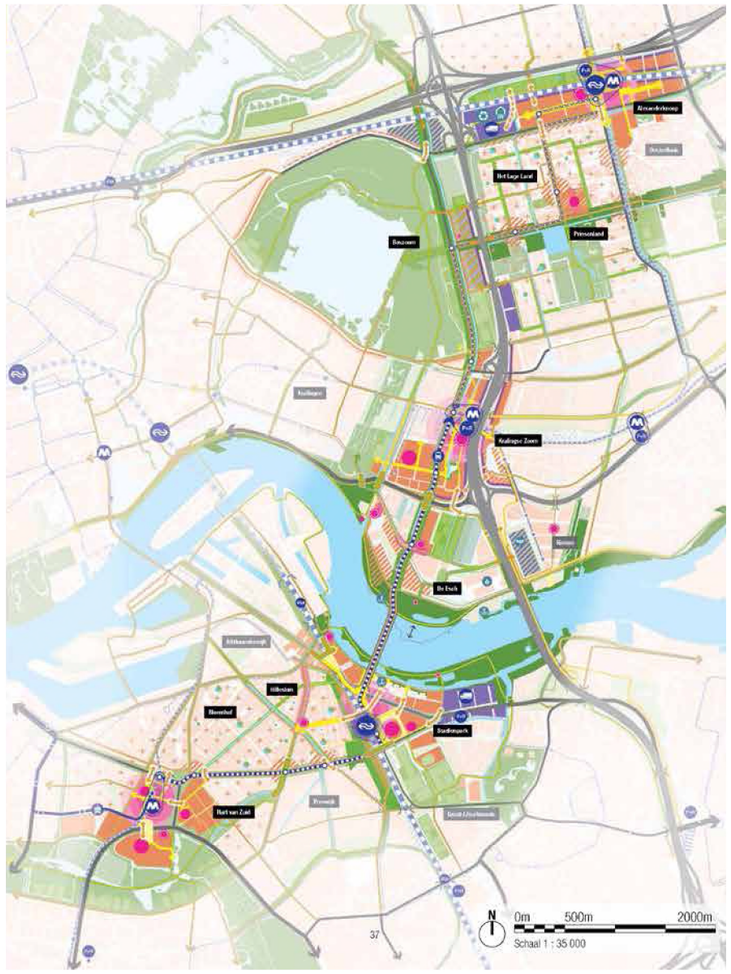


In 2023 is de gebiedsuitwerking van de omgevingsvisie voor de Oostflank vastgesteld. Dit document bestaat uit vier delen: (1) Visie, (2) Verdieping, (3) Deelgebieden en (4) Actieplan. In het eerste deel worden de drie belangrijkste ambities ingeleid:

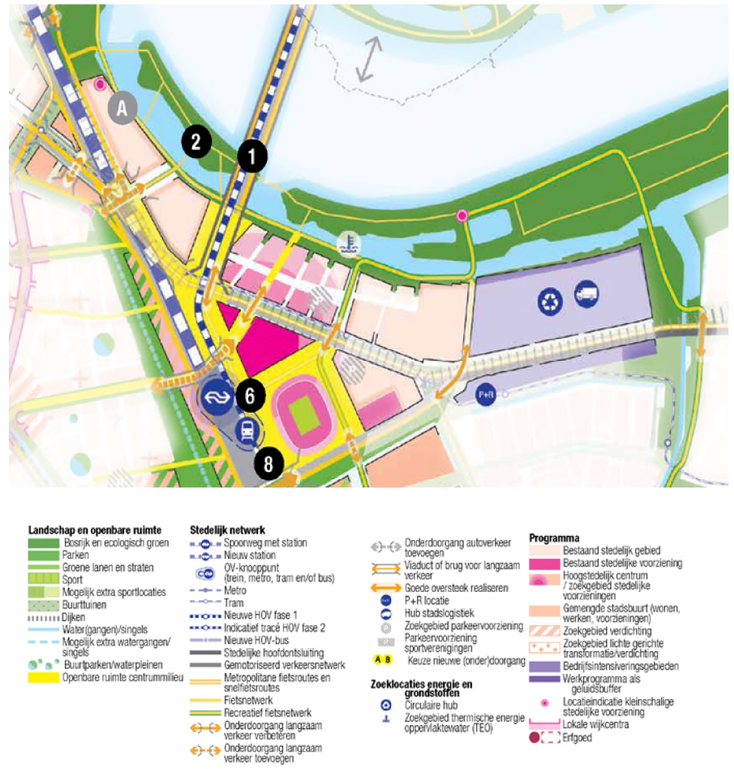
1. *Ongedeelde stad:* de gescheiden stadsdelen met elkaar verbinden met goed openbaar vervoer, slimme verdichting en groene verbindingen.
2. *Sterke centra:* Vier centrumgebieden, verbonden via een nieuwe openbaar vervoersverbinding: Alexander, Kralingse Zoom, Stadionpark en Hart van Zuid. Je reist er gemakkelijk naartoe én je kunt er prettig wonen, werken en vertoeven. Het zijn economische centra en levendige ontmoetingsplekken voor reizigers uit de regio én voor bewoners om de hoek.
3. *Vitale wijken:* verdichting slim combineren met het verbeteren van de leefkwaliteit voor de huidige én nieuwe bewoners.

Deze ambities worden in deel 1 en 2 vervolgens verder geconcretiseerd in twaalf gebiedskeuzes en meer gedetailleerde analyses en toekomstbeelden voor de gehele Oostflank, zowel vanuit verschillende thema's als integraal. In deel 3 wordt specifiek ingegaan op het gebied Stadionpark, waar Feyenoord City onderdeel van is. Er worden onder andere de volgende uitgangspunten meegegeven:

- Het bestaande profiel van het gebied van gemengd woon-werk-sportgebied versterken met een groot aantal nieuwe woningen en een sterk stedelijk centrum voor sport en leisure; het functieprofiel van het gebied blijft sterk gericht op recreatie en (top)sport.
- Een breed palet aan functies met grote toegevoegde waarde voor buurt, stad en regio: een mix - van grootstedelijk wonen, kantoren, winkels, leisure, cultuur, zorg, horeca, onderwijs en bedrijfsruimten; nieuwe arbeidsplaatsen en voorzieningen waar de omliggende wijken de vruchten van kunnen plukken; en er is een sterke wens voor een nieuwe, bij het DNA van het gebied passende (culturele) trekker om de magneetfunctie echt waar te maken.
- Een hoge bebouwingsdichtheid met een bruisend pallet van centrumstedelijke, hoogstedelijke en stedelijke woonvormen voor iedereen; kans om het grote tekort aan levensloopbestendige woningen op Zuid te compenseren met nieuwe, moderne woonvormen voor alle inkomensgroepen, gecombineerd met moderne inclusieve voorzieningen voor bewegen, zorg en ontmoeting in buurt.



- In Feyenoord City is voorlopig geen ruimte voor veel nieuwe detailhandel, want het doel is het versterken van specifieke voorzieningen en detailhandel in de omliggende wijken. Nieuwe bewoners dragen bij aan het draagvlak van de voorzieningen in de aanliggende wijken.
- Samen met de regio en het rijk inzetten op de komst van Station Stadionpark aan de spoorlijn Leiden-Dordrecht, waardoor het gebied permanent wordt verbonden met de rest van Zuid-Holland.
- Oost-west relaties versterken voor het verbinden van Bloemhof en Hillesluis met de rivier door (1) langzaamverkeerroute van Hillesluis via Station Stadionpark, door de Stadiondriehoek en Veranda naar het getijdenpark en de Nieuwe Maas, (2) verbinden Colosseumplot en Waterkant met overkluizing spoor ter hoogte van de Roseplot en (3) Varkenoordsviaduct



herinrichten met meer groen en meer ruimte voor fietsers en voetgangers.

- Versmallen spooremplacement door verplaatsen opstelterrein goederenvervoer. Aandachtspunt: geluidswerende maatregelen langs spoor, bijv. in gevels nieuwbouw in stationsomgeving.
- Recreatieve (en ecologische) verbindingen maken tussen grotere groenstructuren op Zuid, o.a. rivierpark Zuid, Rondje Stadionpark en Zuiderpark. Het Varkenoordse Park krijgt een kwaliteitsimpuls en er komt een doorlopende wandel- en fietsroute langs de rivier (het Maasparcours).
- Creëren van de 'stad op ooghoogte' met aandacht voor interactie en ontmoeting; tegelijkertijd geeft een goed opgezette openbare ruimte grote bezoekersstromen ruimte om vlot en zonder moeite naar de juiste plekken te gaan.
- Oplossen van en omgaan met bestaande klimatologische problematiek, zoals hittestress en een tekort aan biodiversiteit (vooral in de Stadiondriehoek), overstromingsrisico's in het buitendijks gebied van de Veranda en Waterkant, een grote elektriciteits-, warmte- en koudevraag (integraal oplossen met Hillesluis en Bloemhof) en het zoekgebied aquathermie bij de aanlanding van de nieuwe brug.

Koers op Zuid

Veranderen en toch jezelf blijven - Uitwerking Omgevingsvisie Rotterdam



In 2023 is Koers op Zuid vastgesteld, de gebiedsuitwerking van de omgevingsvisie voor Rotterdam Zuid. Zuid heeft ruim 200.000 inwoners en de kracht van Zuid nu is de grootstedelijke energie, een divers straatleven en een unieke diversiteit aan culturen met sterke multiculturele netwerken en tradities. Veel mensen, van alle leeftijden, voelen zich sterk verbonden met Zuid en voelen zich er thuis. Hoe kan Zuid veranderen en toch zichzelf blijven? Hoe kan het een plek worden waar bewoners zich thuis blijven voelen en nieuwe bewoners zich welkom voelen? De ambitie is om het DNA van Zuid als basis te gebruiken om verder te bouwen aan Zuid. De drie karakteristieke eigenschappen van Zuid zijn:

1. *Experiment:* Zuid bestaat uit verschillende werelden en sociale netwerken, ontstaan vanuit vernieuwingsbewegingen
2. *Ondernemerschap:* sociale betrokkenheid, innovatie, vooruitstrevende sociale woningbouw, het organiserend vermogen van bewoners
3. Open stad: telkens weer een plek waar nieuwe groepen inwoners hun thuis vinden, samenleven (soms harmonie, soms frictie), sterke jongerencultuur.

In het document worden drie hoofdkeuzes gemaakt voor de doorontwikkeling van Zuid:

1. *Een verbonden, groen en gezond Zuid:* We pakken de buitenruimte en infrastructuur op Zuid groots aan en zetten in op meer groen in de wijken, ontmoeting, gezondheid en klimaatadaptatie.
2. *Zuid maakt werk van de toekomst:* We zetten fors in op de versterking van de economie van Zuid. De innovatie- en veerkracht van Zuid groeit. Iedereen kan meedoen en meewerken in de economische transitie.
3. *Thuis op Zuid in je eigen wijk:* Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan karakteristieke en vertrouwde woonbuurten. Met hart voor sociale cohesie en het belang van huidige bewoners. Verduurzaming zetten we in om wijken toekomstbestendig te maken. Zo blijft het aantrekkelijk wonen op Zuid.

Vrijwel alles wat er over Feyenoord City wordt gezegd, overlapt met de stukken uit de Oostflank. Een belangrijke aanvulling is echter dat de parkgordels in de Oost-West richting de ruggengraat vormen van het groennetwerk op Zuid, terwijl het groen langs de spoorzone de parken noord-zuid met elkaar verbindt. Dit laatste wordt ook wel de Willems-as genoemd, omdat deze loopt langs het Willemsspoortracé.

Masterplan Feyenoord City

Herziening 2024

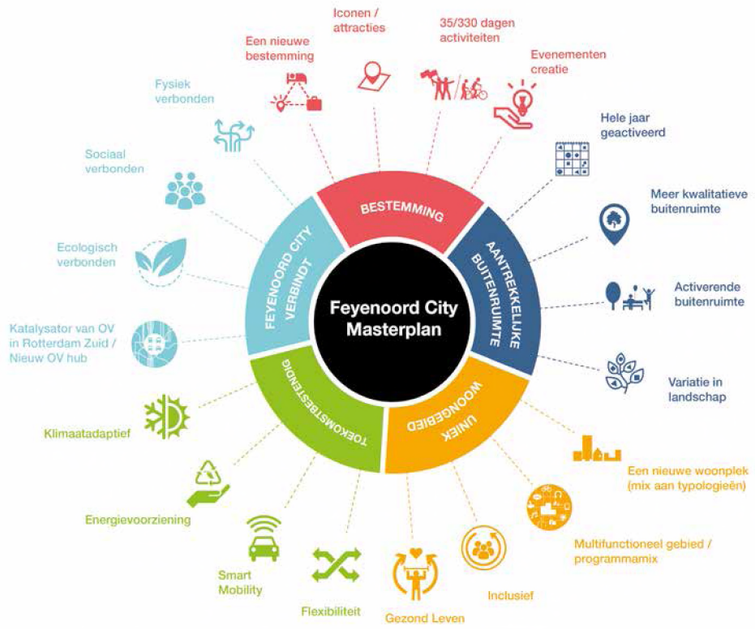


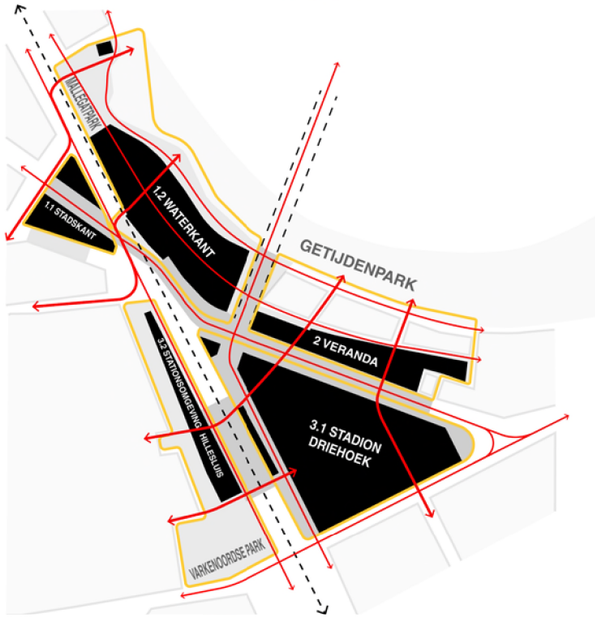
Het herziene Masterplan Feyenoord City is qua doelstellingen (de ambitieroos) en de uitwerking daarvan grotendeels hetzelfde gebleven. Grootste wijzigingen naast het vervallen van het nieuwe stadion/strip is het meenemen in het masterplan van de stadsbrug, de HOV-lijn en het nieuwe station Stadionpark als uitgangspunt. En Feijenoord XL is als initiatief toegevoegd. Het Masterplan legt de hoofdstructuur van het gebied vast. Belangrijke dragende elementen zijn de rivier, het getijdenpark en het maasparcours, het Rondje Stadionpark, de drie stedelijke hoofdstructuren die het gebied doorkruisen (Stadionweg, Coen Moulijnweg en de Willems-as), de (dwars)verbindingen vanuit de wijken naar de rivier (met name vanaf Riederlaan), station Stadionpark en De Kuip uiteraard. Aan het herziene masterplan is uitgebreider hoofdstuk openbare ruimte toegevoegd, waarin onder andere extra aandacht is voor de Olympiaweg, die meer verblijfskwaliteit moet krijgen, en de rivieroever met zijn diverse parkruimtes.

Het Masterplan onderscheidt vijf deelgebieden. Waterkant (1.2) is onderdeel van deelgebied 1 met de Stadskant (1.1). Deelgebied 2 betreft de Veranda (2) en deelgebied 3 bestaat uit Stadiondriehoek (3.1) en Stationsomgeving Hillesluis (3.2). Voor deze deelgebieden legt het Masterplan de uitgangspunten en beoogde ruimtelijke kwaliteit vast. Ook is een stedenbouwkundige voorbeelduitwerking opgenomen. De hardheid en duidelijkheid van deze uitwerking verschilt per deelgebied. Voor de Waterkant ligt deze redelijk vast, voor de Veranda ook, omdat deze aansluit op de structuur van de huidige woonblokken. Stadiondriehoek en Stationsomgeving Hillesluis kennen meer ruimte qua uitwerking en een grotere bandbreedte qua type programma. Voor deelgebied 1.2 Waterkant liggen de uitgangspunten vast, zie pagina hiernaast.

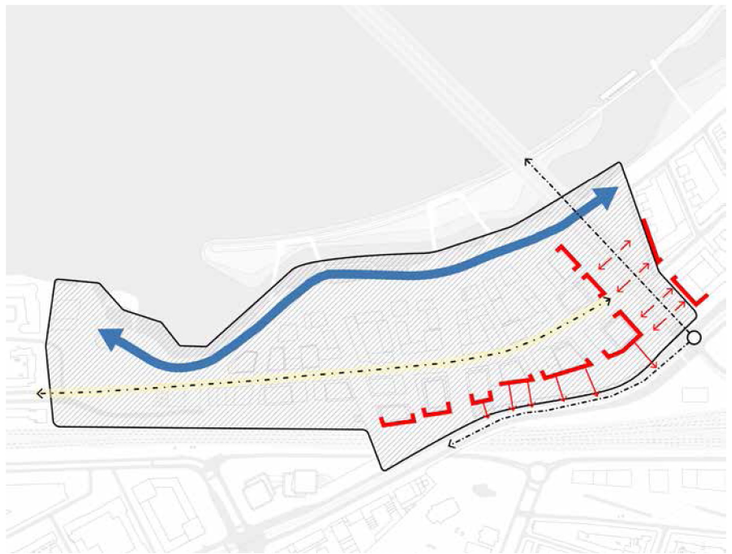
Er zijn een aantal onzekerheden die spelen in het gebied, waar het Masterplan zelfstandig geen definitief antwoord op kan bieden, maar wel kwalitatieve uitgangspunten en ambitie ervoor kan formuleren; dat betreft de aanlanding van de stadsbrug (i.r.t. aanleghoogte, impact op lokale ontsluitingsstructuur), de OV-structuur (soort en tracé HOV, waar kruising met spoor en overstap naar station), vestiging danwel verhuzing van aantal grote programma's (pathé, een of meerdere onderwijsinstellingen) en de haalbaarheid van het verplaatsen van het spooremplacement IJsselmonde (dit is nu als uitgangspunt genomen).

In het masterplan zijn 7000 tot 9500 woningen opgenomen. Het exacte aantal wordt bepaald gedurende de verdere uitwerking en wordt mede bepaald door het wel/niet uitplaatsen van het goederenemplacement en de uiteindelijke woninggrootte (bijvoorbeeld een groter aandeel studenten of ouderenwoningen leidt tot meer woningen bij dezelfde oppervlakte). In het

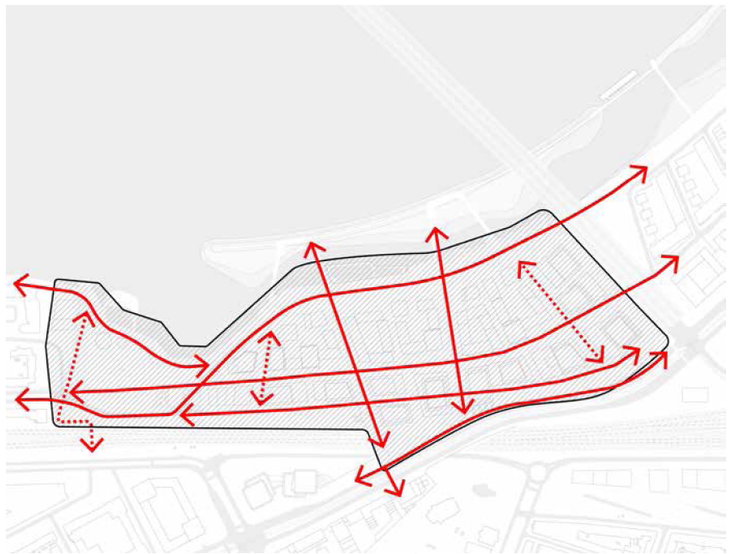




programma is ook een groot aandeel "niet-wonen" opgenomen. Dit betreft ca 350.000 m2 (in een bandbreedte van 246.000-448.000 m2). De bandbreedte betreft mede uitwisseling met woningbouw. In deze m2 is maatschappelijke vastgoed (passend bij de referentienormen), horeca, detailhandel (beperkt) en bedrijfsruimte opgenomen.



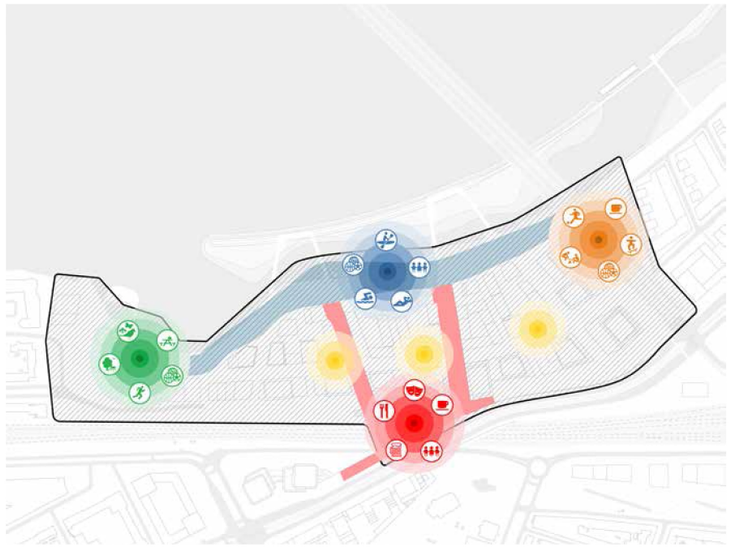
1. Begeleiden van de stadsboulevard en nieuwe brug als grotere stadsstructuren; met het getijdenpark de ontbrekende schakel in het Maasparcours maken en de Oranjeboomstraat en het Cor Kieboomplein verbinden met een continue lijn.



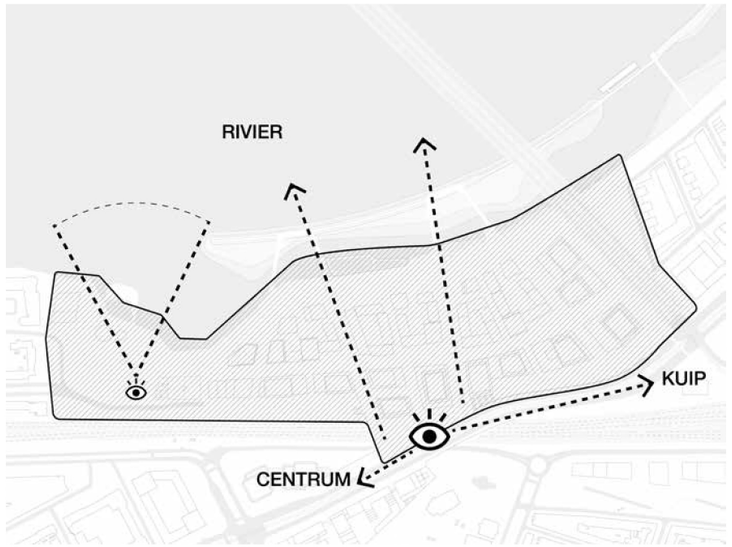
2. Missing-links invullen van de lange lijnen parallel aan de rivier en dwarsverbindingen realiseren tussen oude wijken en de rivier, vooral voor voetgangers en fietsers.



3. Met het getijdenpark een aaneengesloten rivieroeverpark realiseren van Mallegatpark tot Eiland van Brienenoord, groene verbindingen leggen met omliggende wijken en de zeer groene wijk Waterkant als verbinder inzetten tussen de getijdenatuur en de stad(snatuur).



4. Door programma te concentreren op bepaalde plekken in bebouwing en buitenruimtes worden er bestemmingen met verschillende karakters gerealiseerd voor de buurt en omgeving, wat samen met uitgebreide aandacht voor microklimaat (bezonning, hitte, wind etc.) zorgt voor een zeer comfortabele, veilige en gezonde omgeving.



5. Vanaf het hooggelegen plein op het spoor zijn er zichtrelaties met de rivier, de Kuip, het stadscentrum en de omliggende wijken; vanuit het Mallegatpark is er vrij zicht op de rivier.



6. Een autoluwe woonomgeving, waar langzaam verkeer en ruimte voor ontmoeting, groen en spelen het primaat hebben. Maar ook een buurt waar de auto wel degelijk een plek heeft/krijgt, doordat het parkeren grotendeels onder het maaiveld, uit het zicht vanuit de openbare ruimte, worden opgelost.

2.5 Condities en rand-voorwaarden

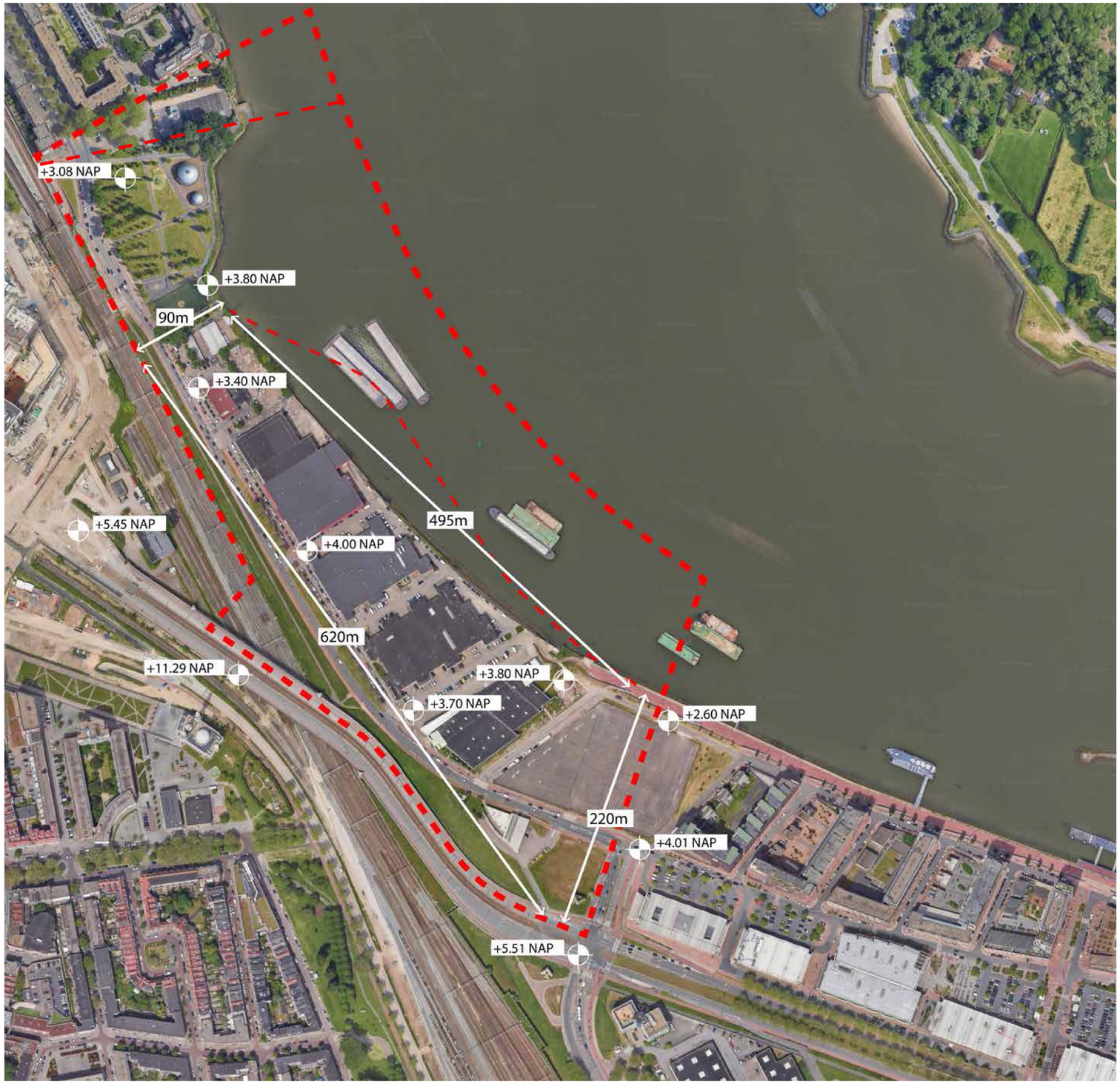
Feyenoord City Waterkant is een even fantastische als uitdagende locatie in de stad voor een gebiedsontwikkeling. De ligging aan de rivier, nabij 2 treinstations en naast de toekomstige aanlanding van de 3e stadsbrug biedt volop kansen. Tegelijkertijd geeft dit ook allerlei condities en randvoorwaarden waarmee rekening gehouden danwel waarop ontworpen dient te worden, zoals met:

- De ligging naast het spoor, aan de stadsboulevard Stadionweg – Varkenoordseviaduct – Laan op Zuid en aan de rivier.
- De aanwezigheid van de primaire waterkering in het plangebied in samenhang met de buitendijkse ligging
- De aanwezigheid van de Evides watertransportleidingen in het gebied
- De toekomstige stadsbrug die aanlandt aan de zuidkant van het plangebied

Deze bestaande en toekomstige infrastructuur geven (ruimtelijke) beperkingen als gevolg van onder andere geluid, externe veiligheid, barrière-werking en waterveiligheid. Voor het integreren van de waterkering en Evides transportleidingen is op grond van eerste technische en ruimtelijke studies de keuze gemaakt om deze te laten liggen op hun huidige tracés en te integreren in de gebiedsontwikkeling. Deze keuze zal in de volgende fase nader worden uitgewerkt met de betreffende stakeholders (Evides, WSHD). Om beter invulling te kunnen geven aan de ambities voor een hoogstedelijk verbonden gebied wordt voorgesteld het plangebied te vergroten door middel van het maken van nieuw land in de Nieuwe Maas. Tevens wordt voorgesteld een langsdam aan te leggen als plasbrand- en aanvaarbescherming voor de gebiedsontwikkeling én als basis voor verdere ontwikkeling van het getijdenpark Feyenoord. De omvang van de landaanwinning is afgestemd met de betrokken stakeholders. Door de landaanwinning wordt de afstand tussen spoor en water vergroot waardoor het eenvoudiger wordt om hoogteverschillen te overbruggen. De langsdam zal buiten de vaargeul worden gepositioneerd en vormt geen belemmering voor de scheepvaart én ook niet voor de aanleg van de nieuwe stadsbrug.

Onderzoeksvragen:

- Hoe kan, gelet op geluid van spoor en weg, tot een goed woon-leefklimaat worden gekomen.
- Hoe kan, gelet op aandachtsgebied externe veiligheid, tot een veilig woon- en leefklimaat worden gekomen.
- Hoe kunnen de watertransportleidingen en waterkering worden geïntegreerd in het plangebied, wetende dat bouwen in de kernzone niet in overeenstemming is met het beleid van het waterschap.
- Hoe kan de landaanwinning in samenhang met het getijdenpark worden gerealiseerd.





Nieuwe Stadsbrug zorgt voor verbeterde bereikbaarheid
Er is een nieuwe stadsbrug voor langzaam verkeer, HOV (met tramkwaliteit en een autluwe wegverbinding gepland over de Nieuwe Maas die zal aanlanden op de kruising Stadionweg - Olympiaweg.



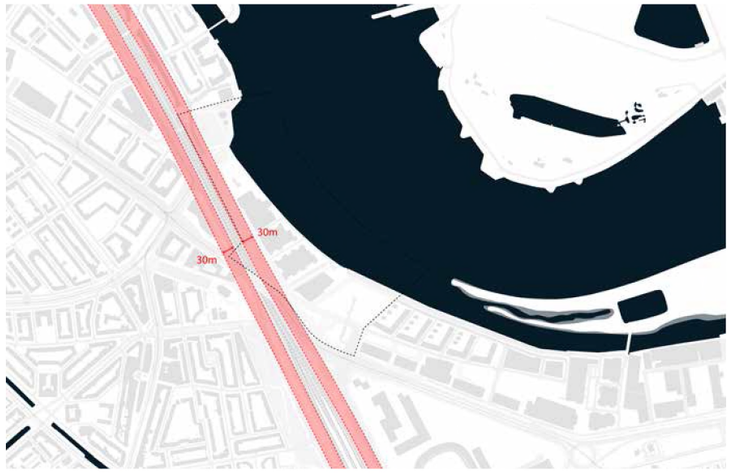
25m plasbrandzone: vervoer gevaarlijke stoffen over water
De langsdam en landaanwinning die worden gerealiseerd, zorgen in combinatie met een drijvende afscherming voor de vereiste plasbrand- en aanvaarbescherming. Zonder langsdam zou bebouwing binnen 25 m van de kade niet mogelijk zijn zonder aanvullende maatregelen in de bebouwing.



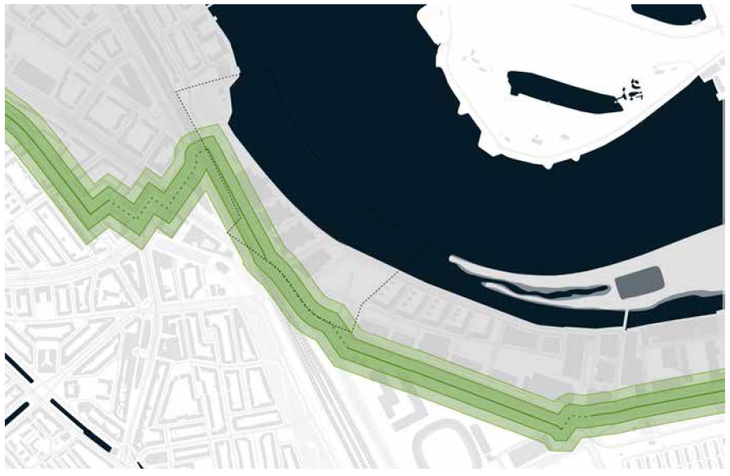
Ondergrondse infrastructuur: Evides hoofdwaterleidingen
De watertransportleidingen van Evides, waarmee drinkwater voor Rotterdam wordt aangevoerd, liggen aan de westzijde van het plangebied langs de waterkering vanaf de kruising Stadionweg – Burgerhoutstraat tot het Mallegatpark. Deze leidingen worden geïntegreerd in het plan.



Ontwikkeling langs het spoor: geluidsoverlast
De spoorlijn langs het plangebied produceert meer geluid dan passend bij een woongebied. Ook de maximale toegestane hogere waarden worden overschreden. Daarom zijn maatregelen nodig om de geluidoverlast te beperken. Het gaat om een combinatie van afstand houden en geluidwerende maatregelen. Te verwachten is dat eventuele woningbouw langs het spoor een voldoende geluidwerende gevel nodig hebben als ook een geluidluwe zijde of -buitenruimte. Een overkluizing van het spoor draagt bij aan het reduceren van geluid in het plangebied.



30m brandaandachtsgebied: vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor
Vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor geldt een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter en, vanaf de inwerkingtreding van de omgevingswet, een explosieaandachtsgebied van 200m vanaf het spoor.



Buitendijks gebied en ontwikkeling nabij de waterkering
Waterkant ligt buitendijks. De primaire waterkering van IJsselmonde en Feijenoord ligt aan de westzijde van het plangebied deels onder het Varkenoordseviaduct en langs het spoor. Deze primaire kering dient ter bescherming van Rotterdam-Zuid tegen hoogwaterstanden op de Nieuwe Maas. Het tracé van de waterkering wordt gehandhaafd. Mogelijke aanpassingen aan de kering zullen robuust en toekomstbestendig moeten zijn.

3. Ambities

3.1 Ambities
3.2 Social impact

3.1 Ambities

Doelstellingen

Voor Feyenoord City is een ambitieroos ontwikkeld met daarin de ambities voor het gehele gebied. Waterkant is onderdeel van Feyenoord City, maar neemt een eigen positie in binnen het grotere plangebied. De hiernaast staande ambitieroos is gebaseerd op de ambitieroos van Feyenoord City maar specifiek gemaakt voor Waterkant. Zo heeft Waterkant de unieke kwaliteit van de ligging aan het water waardoor het gebied een aantrekkelijke bestemming kan zijn met recreatieve mogelijkheden. Ook door de beoogde programmatische invulling met woningen en voorzieningen zal het gebied een natuurlijk zwaartepunt zijn binnen Feyenoord City. Op de volgende pagina's zijn deze 5 hoofdambities verder uitgewerkt en toegelicht.

Voor de maatschappelijke impact zijn deze ambities vertaald in drie gedragslijnen die richtinggevend zijn voor de gebiedsontwikkeling en die ook worden gehanteerd in Koers op Zuid en Oostflank:

- Participatieve Ontwikkeling op Zuid: het gebied ontwikkelen samen met de mensen in het gebied en de omliggende wijken. Door zowel planvorming, realisatie en straks ook exploitatie/beheer samen met de lokale mensen vorm te geven wordt eigenaarschap in het gebied gecreëerd.
- Maatschappelijke Meerwaarde voor Zuid: Het nieuw te ontwikelen gebied moet een gebied worden met meerwaarde voor Rotterdam-Zuid en de mensen die er wonen. Het gebied moet aansluiten op behoeften, zorgen voor passende voorzieningen en mensen perspectief bieden: of dit nu een woning, opleiding of een baan is. Extra aandacht wordt besteed aan de groepen die vaak minder aan bod komen bij dit soort ontwikkelingen.
- Onderdeel van Zuid: een gebied wordt ontwikkeld dat sociaal en fysiek verbonden is met Rotterdam-Zuid. De huidige barrières (zowel fysiek als mentaal) worden geslecht, waarbij doelstelling is dat bewoners uit de omliggende wijken naar Waterkant komen en zich daar welkom voelen. Dit wordt bevorderd door de aanwezigheid van voorzieningen en goede routes en met een nieuw recreatiegebied aan de rivier, waar iedereen samenkomt, als visitekaartje.











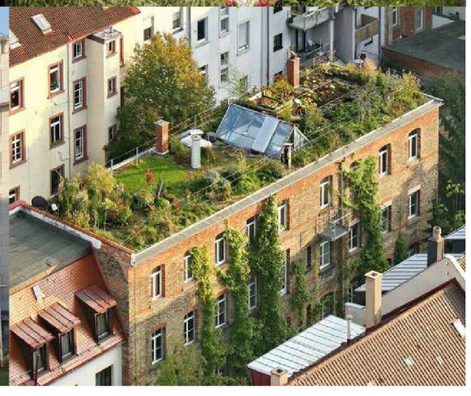






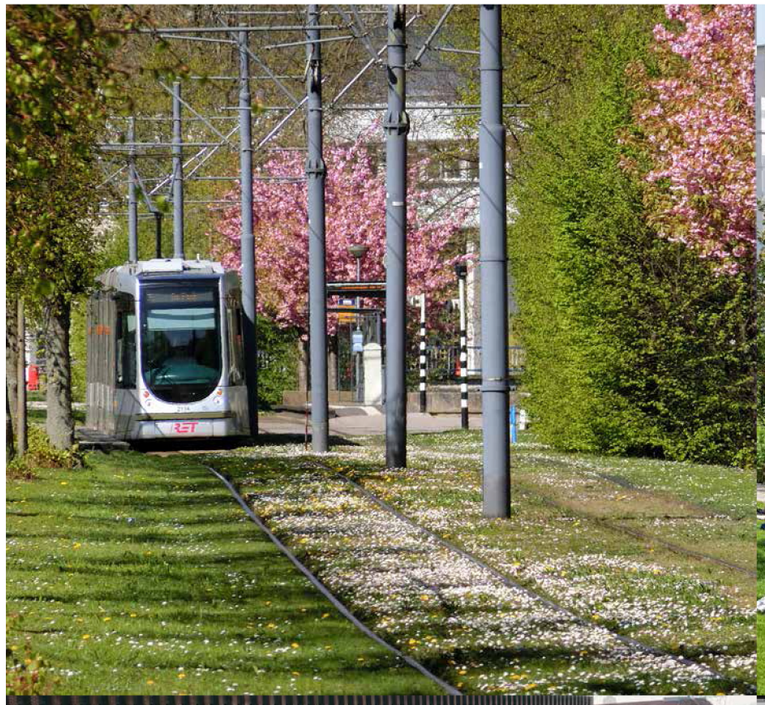




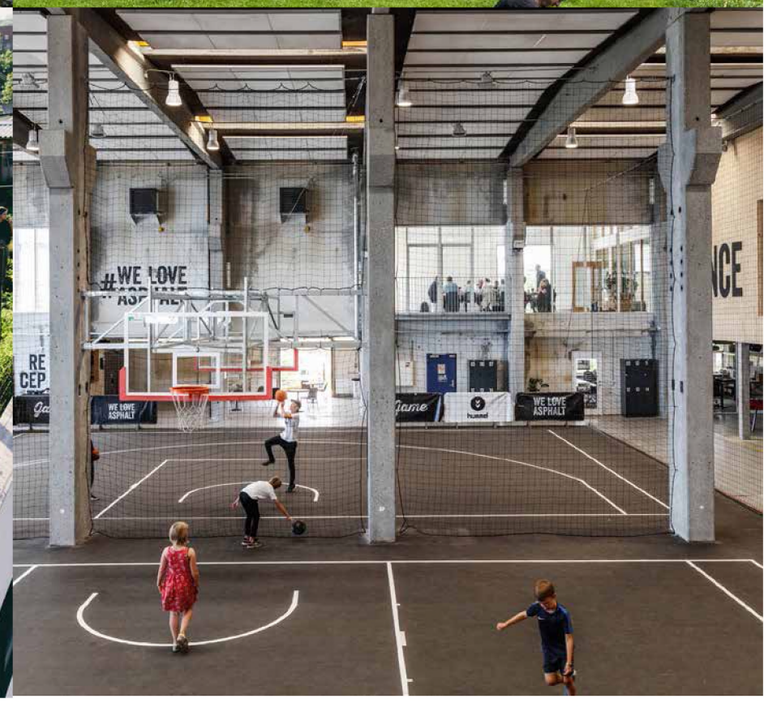
Verbindt: Verbinding met de omgeving

Met Waterkant ontstaat in Feyenoord City een nieuw stedelijk centrum dat fysiek, sociaal en ecologisch is verbonden met de omgeving. De identiteit van Rotterdam-Zuid wordt meegenomen en er zal samen worden gewerkt aan het toekomstige programma en de publieke ruimten. Winkels, bedrijven, sport, maatschappelijke voorzieningen, ontspanning en cultuur zullen allemaal hun plek krijgen in de nieuwe wijk. Goede en eenduidige routes en een adres aan het stedelijk netwerk maken Waterkant gemakkelijk bereikbaar vanuit de omliggende wijken en de rest van de stad. Zo creëren de publieke ruimtes, het landschap en de gebouwen een uitnodigende en goed verbonden wijk met een eigen en herkenbaar karakter. Waterkant zal een attractie aan het water zijn, een nieuwe bestemming niet alleen voor de bewoners van omliggende wijken, maar voor alle Rotterdammers en bezoekers van de stad.



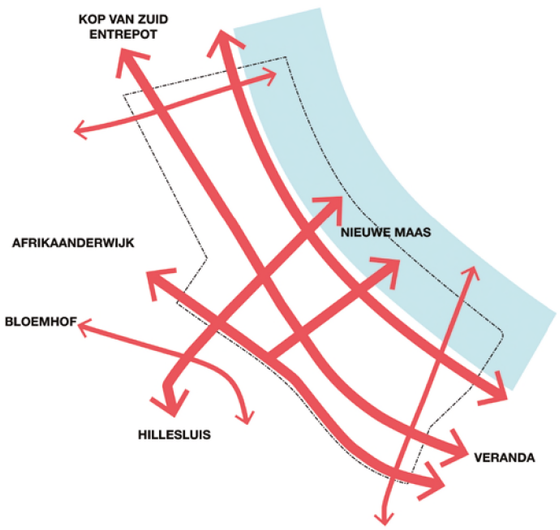






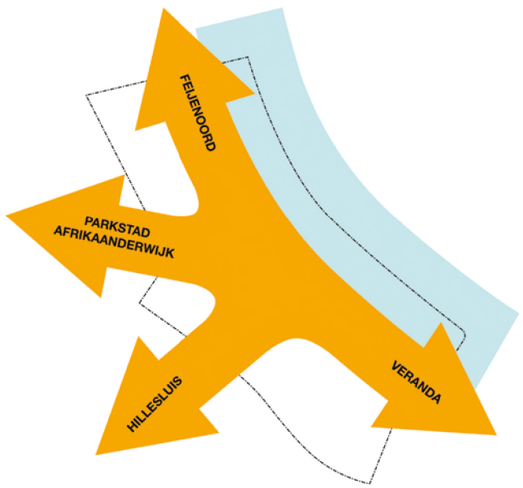
Fysiek verbonden

Waterkant verbindt de stad met de rivier. Daarnaast vormt het verbindingen met de omliggende wijken en slecht het barrières. Dit wordt gedaan door bestaande routes te versterken en nieuwe routes aan te leggen. Nieuwe paden en routes door het autoluwe woongebied zorgen voor een doorwaadbaar gebied met comfort voor langzaam verkeer.



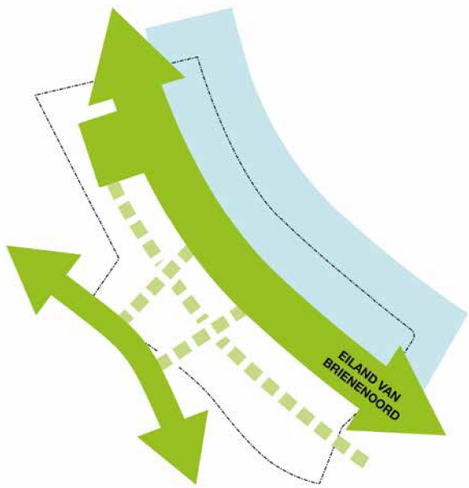
Sociaal verbonden

Het gebied wordt een plek om elkaar te ontmoeten met nieuwe initiatieven van en voor Zuid. De sterkte relatie met omliggende buurten wordt benut om een aanvulling te worden op de voorzieningen in Rotterdam Zuid.



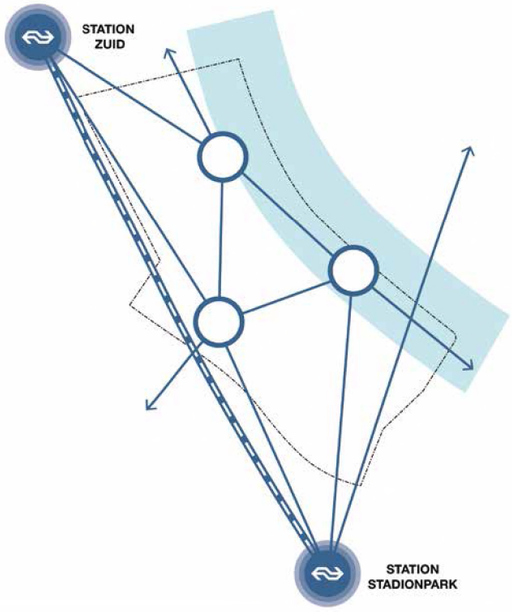
Ecologisch verbonden

Nieuwe getijdennatuur verbindt stad en rivier en zorgt voor een ecologische verbinding richting het eiland van Brienenoord. Ecologische routes vormen verbindingen voor fauna met omliggende groenstructuren. En het gebied zal genieten van een hoge biodiversiteit in parken, bij de groene inpassing van de stadsbrug, langs de kades en op daken.



Katalysator van OV in Rotterdam-Zuid

Waterkant wordt een katalysator van OV in Rotterdam Zuid. Gelegen tussen twee treinstations en OV-hubs is het lokaal en regionaal goed verbonden. Dit openbaar vervoer is essentieel voor deze wijk, waar ook de nieuwe HOV-lijn over de nieuwe stadsbrug bijdraagt aan een verbeterde OV bereikbaarheid. Met de ontwikkeling van Waterkant proberen we ook bijdrage te leveren aan het verbeteren van het OV in en naar de wijk Feijenoord.



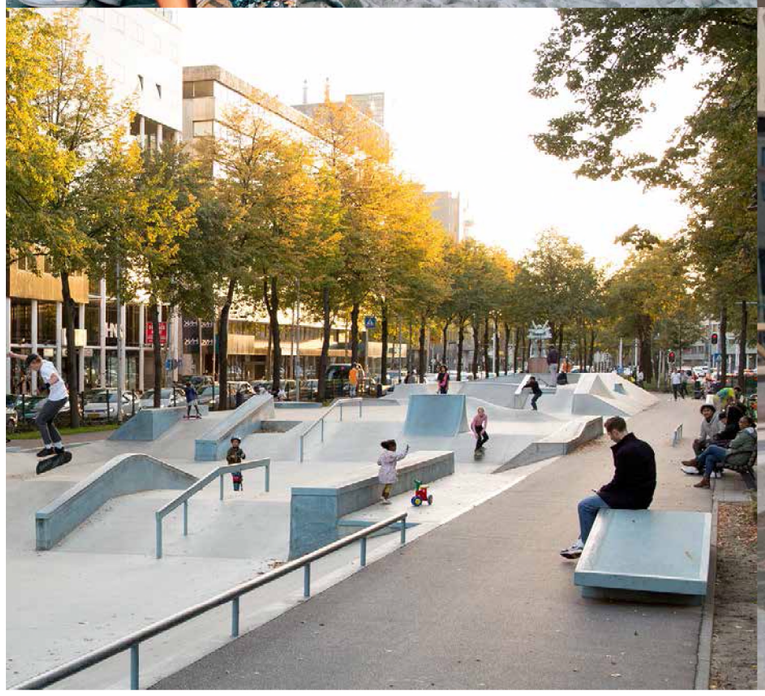
Place to be: bestemming in de stad voor iedereen

Waterkant wordt dé place to be! De openbare ruimte draagt enorm bij aan het kunnen ontstaan van een echte Waterkant community: een buurt en plek waar elkaar ontmoeten centraal staat, het sociale leven maximaal kansen krijgt. Het wordt een goed gemengde stadswijk waar voor veel verschillende groepen mensen iets te beleven valt. De urban plaza, de centrale as en het promenadepark bieden plek voor verschillende activiteiten om elkaar te ontmoeten. Diverse culturele en maatschappelijke voorzieningen dragen daaraan bij, zoals een buurthuis, bibliotheek, zorg en horeca. Bedrijfsruimtes, co-working spaces, repair cafés en een circulaire hub langs de spoorzijde zorgen voor levendigheid én werkplekken in de wijk. In die zone zou ook het nachtleven mogelijk een plek kunnen krijgen. Een (grote) of meerdere (kleinere) publiekstrekkers zouden goed passen in Waterkant, denk aan een openbaar zwembad aan het getijdenpark, een (nieuwe) stedelijke culturele voorziening en/of de Street Culture & Urban Sport Campus.

Urban sports en street culture zijn een belangrijk en essentieel onderdeel van de gebiedsontwikkeling Waterkant. Rotterdam Zuid is dé plek voor urban sports en street culture en Waterkant gaat dat verder versterken door veel ruimte hiervoor te bieden . Er zijn nu al plekken waar urban sport communities bij elkaar komen in het gebied en samen activiteiten organiseren voor de stad. Dit wordt voortgezet zodat Waterkant een centrale plek kan zijn voor activiteiten zoals hip hop, spoken word, parkour, skate, straatvoetbal, 3x3 basketbal, (kleine) concerten, evenementen en een kinderprogramma.









Een nieuwe bestemming

Waterkant wordt door zijn unieke karakter en voorzieningen een nieuwe bestemming in Rotterdam. Een goede bereikbaarheid met het OV en allerlei (fiets)paden maken het een toegankelijke plek. Door de mix van functies in combinatie met de recreatieve waarde van de boulevard en getijdenpark wordt het gebied een ideale verblijfsplek voor de stad met grote aantrekkingskracht voor de directe omgeving. Een of meerdere publiekstrekkers kunnen een plek krijgen in het gebied.

Getijdenpark als icoon

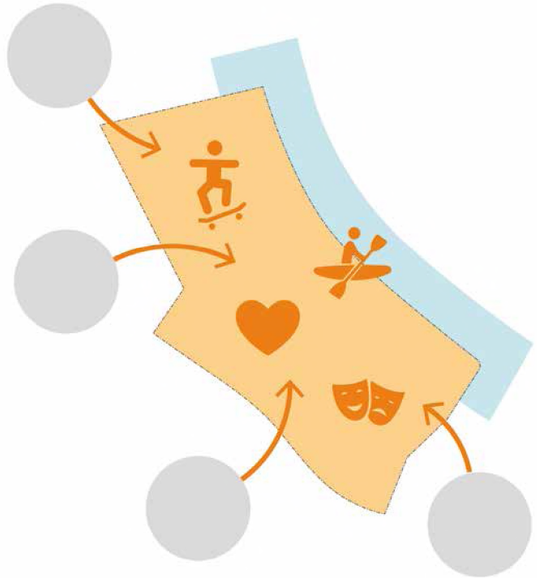
Waterkant geeft een grote impuls aan de lokale biodiversiteit, recreatie en sport. Als icoon en bestemming in de stad, zowel voor nieuwe bewoners als voor bestaande Rotterdammers. Het zal een sterkte ecologische verbinding met het eiland van Brienenoord vormen, en potentieel verder richting het noorden. Het gebied vormt een groene centrale plek, die goed gezoneerd is met andere rustigere plekken voor een gevarieerde openbare ruimte.

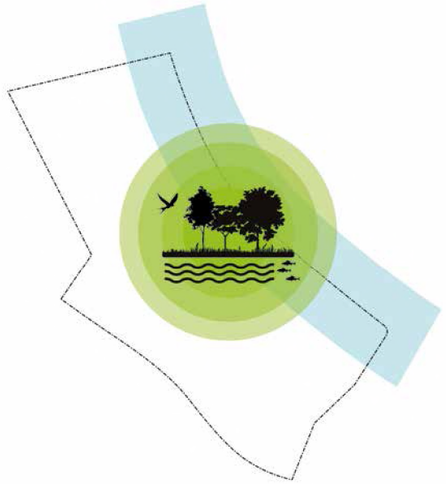
24 / 7 Urban Sports

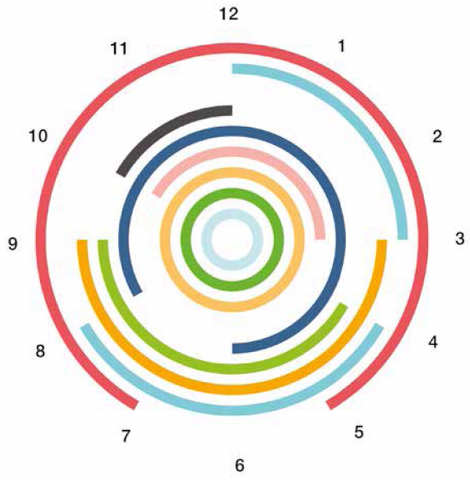
De voorzieningen bieden dagrond en jaarrond activiteiten. Activiteiten worden zowel binnen als buiten georganiseerd, gestimuleerd en zorgen voor een divers stadsleven. Een aantal mooie grote ruimtes en interessante plekken, zoals het getijdenpark, het Mallegatpark maar ook een nieuwe Makersplace dragen hieraan bij. Ook voor nacht liggen in het gebied kansen. Het programmeren van een gebied vraagt om een curator en/of een culturele verzamelplek van waaruit ook de omgeving geprogrammeerd kan worden. De Street Culture & Urban Sport Campus zou dat zeker kunnen zijn.

Een plek voor ontmoetingen

Evenementencreatie voor de hele stad zorgt voor verbondenheid met de grote stedelijke cultuurmakers van Rotterdam en de lokale talenten uit de directe omgeving. Ongeorganiseerde sport naast gereguleerde plekken voor sport zorgen voor spontane ontmoetingen en tijdelijk gebruik wordt mogelijk gemaakt. Door gebruik te koppelen met de seizoenen kan er het hele jaar gebruik worden gemaakt van de (openbare) ruimte.









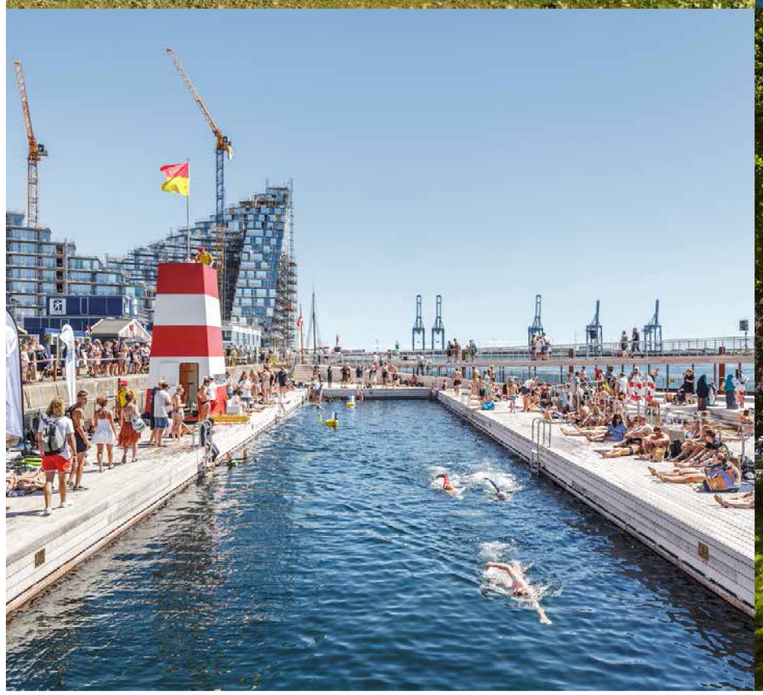
Groen & blauw: Toegankelijke recreatieve openbare ruimte

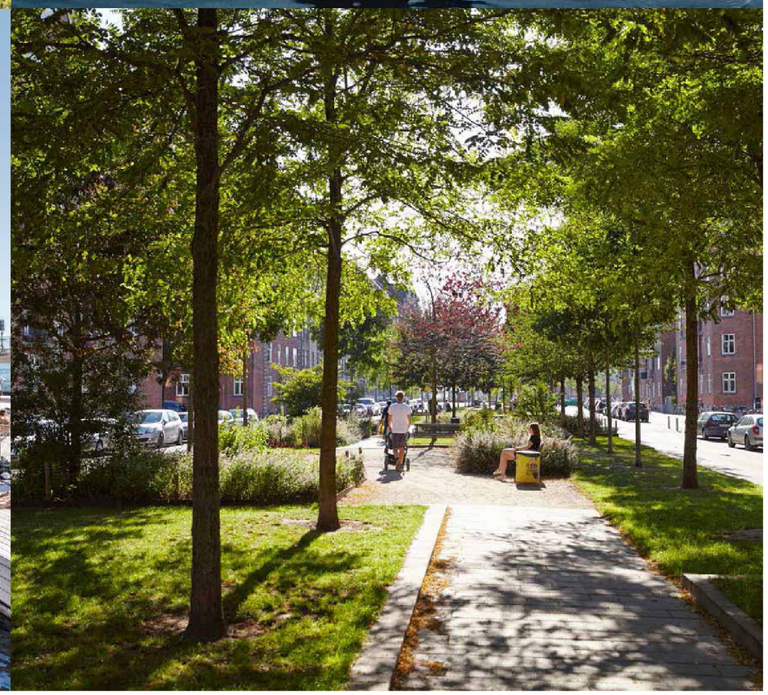
Waterkant is waar Feyenoord City de Nieuwe Maas ontmoet. Hier ontstaat de plek voor recreëren en ontspannen in het contrast van stad en natuur. De openbare ruimte in Waterkant wordt toegankelijk en aantrekkelijk voor iedereen die in (de omgeving van) het gebied woont of het gebied bezoekt. Langs de oever van de Maas wordt een nieuwe groen-blauwe verbinding gelegd vanaf het Eiland van Brienenoord tot en met het Mallegatpark. Het groene promenadepark wordt een brede en toegankelijke parkruimte met weelderig groen, grote bomen en ligweides. Het faciliteert zowel het flaneren door het gebied als het beoefenen van urban sports zoals calisthenics, bouldering of parkour.

Het getijdenpark met het zwembad is de grote trekker langs de oever. Door de nieuwe langsdam ontstaat een beschut getijdengebied en actief plezierwater waar mensen kunnen kajakken, suppen en zwemmen. Rotterdam raakt hier echt het water aan, met groene, flauwe oevers en trappen naar het water. De recreatieve plekken in het getijdenpark zijn georiënteerd op het zuiden en zijn met bruggen verbonden met het vasteland. Er ontstaat een uniek, aaneengesloten waterparadijs met diverse sferen en intensiteiten. De biodiversiteit op het land en in het water wordt verhoogd met nieuwe habitats voor diverse flora en fauna.









Een getijdenlandschap

Het landschap wordt straks niet alleen in en direct naast het water verbonden met de rivier. De ambitie is dat door het hele gebied heen straks een getijdenlandschap te vinden is dat gelaagdheid brengt. Langs de oevers wordt het getijdenpark verlengd van het Brienenoordeiland tot aan Mallegatpark en verder. Het wordt een ecologische hotspot met nieuwe geulen en ondieptes. Met nieuwe geulen en ondieptes een kraamkamer en ecologische hotspot. De gradiënt van natte, via intergetijde, naar droge natuur dringt diep door in de groenstructuur van Waterkant, zodat iedereen het gevoel heeft de rivier te kunnen aanraken.

Meer kwalitatieve buitenruimte

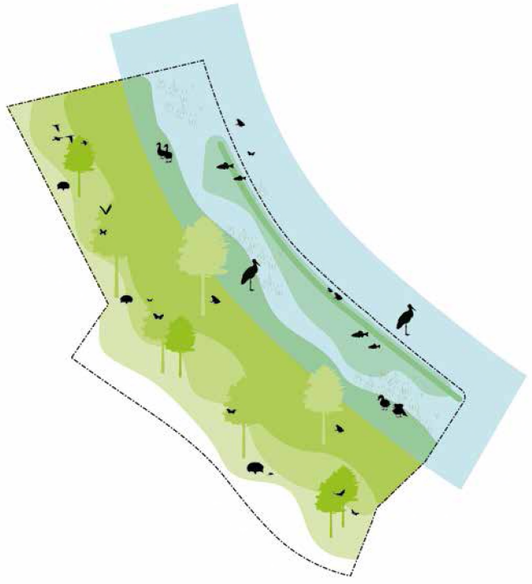
De autovrije openbare ruimte geeft meer ruimte en veiligheid voor voetgangers en fietsers. Dit wordt mogelijk gemaakt door het maaiveld op te tillen. Hierdoor ontstaat er ook meer ruimte voor groen en zorgt het voor een parkgevoel waar groene plekken altijd binnen handbereik zijn. Het Getijdenpark met de aangrenzende boulevard brengt de kwaliteit die de Maas biedt richting de stad en maakt de rivier op deze locatie toegankelijk voor de bewoners van Rotterdam Zuid.

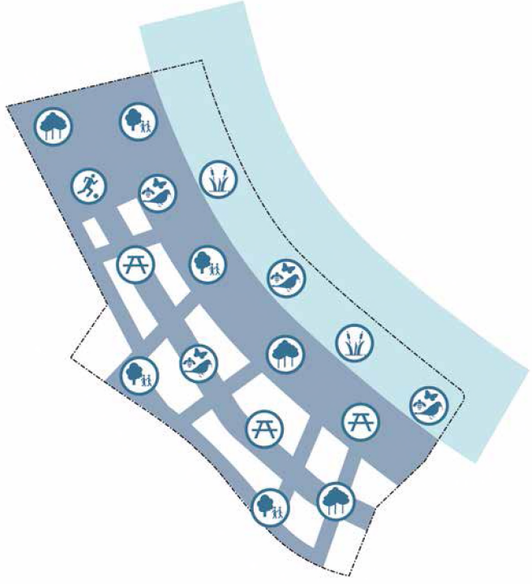
Activerende buitenruimte

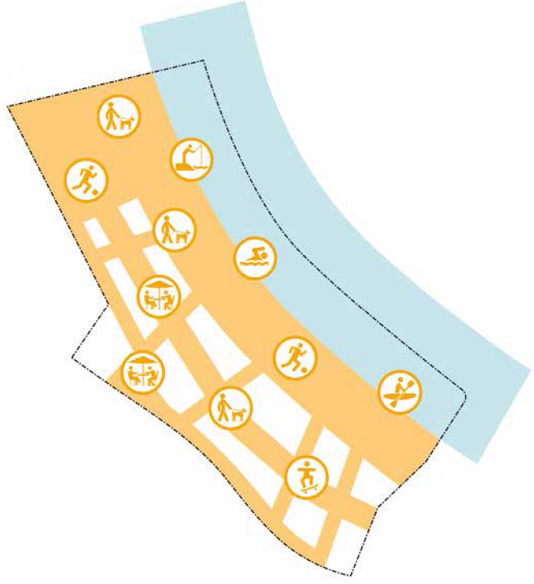
In de openbare ruimte zorgt de inrichting voor uitnodiging van laagdrempelige beweging voor alle leeftijden en niveaus. De sport- en speelplekken zijn een plek voor iedereen op Zuid en het zwembad en de rivier bieden ruimte voor sport in en op het water. Fietsroutes stimuleren daarnaast langzaam verkeer en zorgen voor goede verbindingen naar de omgeving. Deze worden gekoppeld met recreatieve routes die het gebied verbinden met de stad en de natuur.

Een gelaagd landschap

In Waterkant zorgt een gelaagd landschap voor een overgang van de daken via de kade en de oeverzone naar de bodem van de rivier. Door daken (openbaar) toegankelijk te maken en groen in te richten ontstaat er een landschap dat verschillende lagen bevat. Hierdoor wordt ruimte efficiënt gebruikt en de kwaliteit van de buitenruimte vergroot.





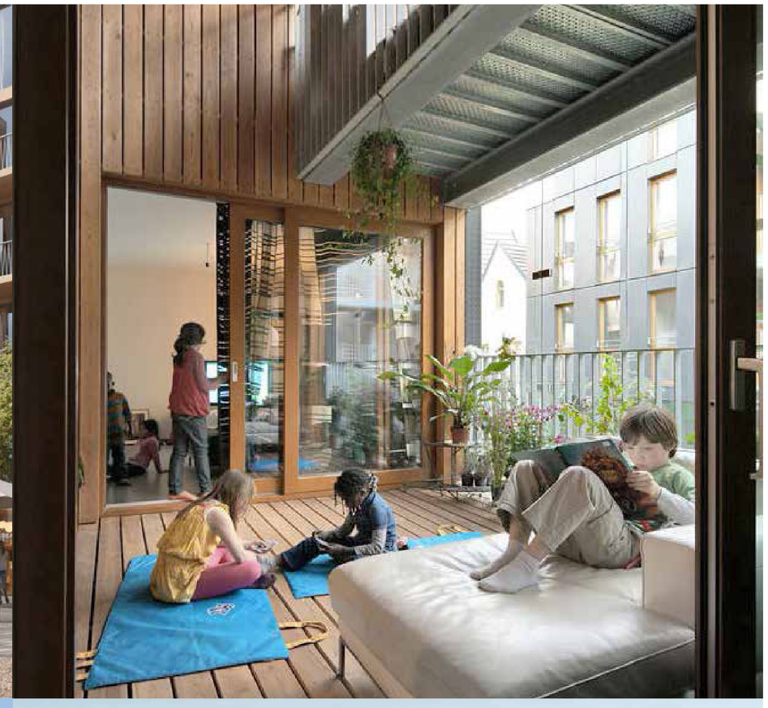




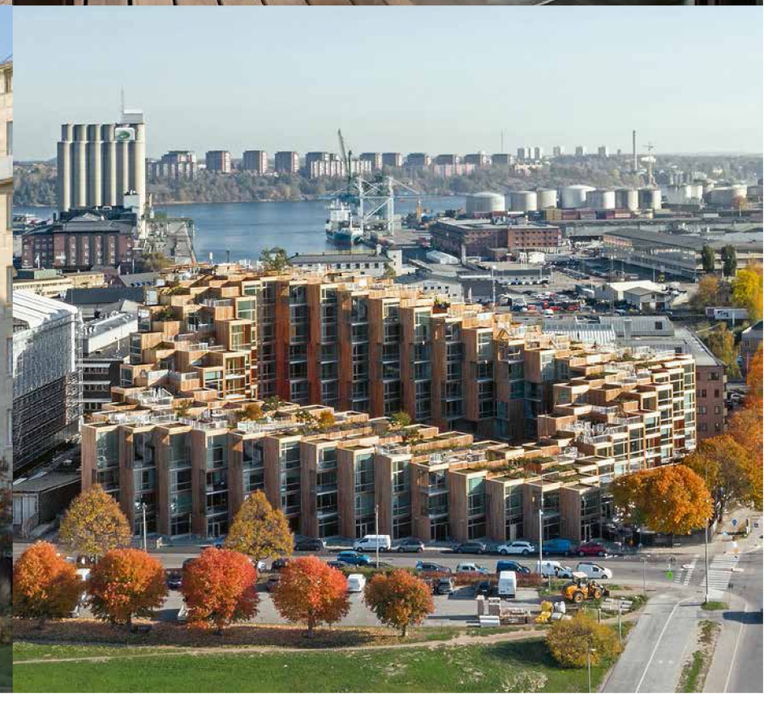
Gemixt & divers: Eigenzinnige en gemengde stadswijk

Een nieuwe wijk ontwikkelen betekent vormgeven aan een nieuwe identiteit in een bestaande stad; gewenst zijn nieuwe vormen die verrassend vertrouwd aanvoelen en in het verlengde liggen van de bestaande 'new town' die Rotterdam-Zuid is. Ook zal in het stadslandschap de gelaagdheid zichtbaar zijn die aansluit op het getijdenpark, hierdoor zal er natuur te vinden zijn van dak tot rivier. De architectuur van Rotterdam-Zuid kan als inspiratie dienen voor Waterkant. Deze open en diverse architectuur en typologie sluiten aan op de beoogde leefstijlen en is inclusief en uitnodigend. Dit wordt gedaan in stadsblokken, hoven, straten en midden- en hoogbouw – alles wat Rotterdam biedt, samengebracht op één plek.









Diverse levensstijlen
(Mix aan Typologieën)

Variatie in gebouwtypologieën en schaal, van hoogbouwtorens tot galerijwoningen en maisonnettes aan een hof, grote / meerlaagse woningen tot kleine appartementen bieden plaats aan een veelheid en diversiteit aan bewoners en gebruikers. Een mix aan woon- en werktypes en variatie in de architectuur zorgen er voor dat Waterkant laagdrempelig en aantrekkelijk is voor een brede doelgroep. Er zijn allerlei groottes en soorten woningen: sociale huurwoningen, middenhuur en - koop tot duurdere appartementen in koop of huur. Hierdoor is Waterkant inclusief en toegankelijk 'for all walks of life'.



Diverse voorzieningen
(Programmamix)

Naast wonen en werken wordt er in Waterkant ook gezorgd, geleerd, gemaakt, gesport en gerecreëerd. Nieuwe voorzieningen moeten zowel omliggende wijken als de nieuwe mix van inwoners dienen. Denk aan onder andere een makersplace, een school, gezondheidsvoorzieningen, een buitenzwemvoorziening, indoor sporten, naast verschillende mogelijkheden voor buitensport. Ook worden de huidige – tijdelijke - voorzieningen in de bestaande gebouwen op de locatie zo goed mogelijk geïntegreerd in het nieuwe plan.



Community

Waterkant wil zich stevig verankeren op Zuid, en vanaf het begin gemeenschapszin kweken rond het project. Dit gaat om toekomstige bewoners, maar ook makers en ondernemers, en natuurlijk de bezoekers uit de omgeving. Het programmeren en activeren van de plinten en de buitenruimte zal stap voor stap gebeuren met het groeien en ontwikkelen van het project.



Coherente onderscheidende architectuur

In Waterkant ontstaat er samenhang zonder eenheidsworst, door ieder gebouw een persoonlijkheid te geven in vorm, grootte en materialen, maar wel vanuit een sterk idee van de ruimtes en zichtlijnen die gemaakt worden. De gebouwen zijn onderscheidend en uniek in vorm en uitstraling ten opzichte van omliggende wijken dat zorgt voor een herkenbaar deel van Rotterdam.



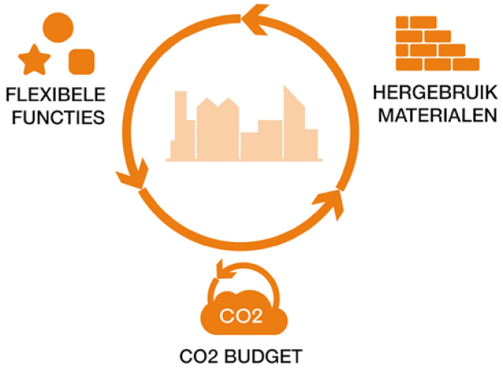
Futureproof: Toekomstbestendige buurt

De toekomst van Rotterdam wordt bepaald door de keuzes van nu. Waterkant wordt voorbereid op klimaatverandering. Bewoners, flora en fauna verdienen een bestendige toekomst. Het CO2-gebruik van Waterkant wordt gemonitord en zo veel mogelijk beperkt, tijdens de bouw en tijdens het gebruik. Dit wordt gedaan door de aanleg van een duurzaam energiesysteem voor warmte, koude en elektriciteit en ook smart en simpele domotica systemen, en systemen voor energiebeheer en -efficiency. Zo zal de laadinfrastructuur geschikt moeten zijn voor bi-directioneel laden.Daarnaast wordt Waterkant circulair, voorbereid op hergebruik van materialen en klimaatadaptief. Dit laatste is onder andere van belang door de buitendijkse ligging. Er wordt gezorgd dat woningen en andere vitale functies veilig liggen voor hoogwater op de rivier. Ook wordt er ingezet op de (sociale) kracht van het delen van voorzieningen en ruimtes binnen en buiten. Door mobiliteithubs in de wijk wordt het delen van (elektrische) auto's en fietsen heel normaal. Zo wordt Waterkant een buurt die toekomst-bestendig is.



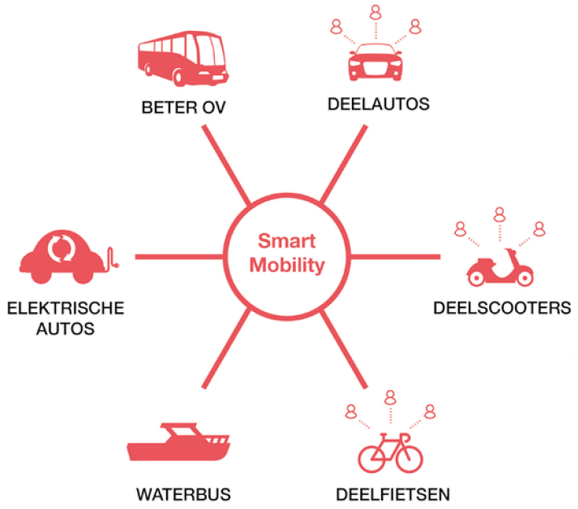
Circulariteit

Er komen hoge eisen aan de oorsprong van materialen voor zowel gebouwen als buitenruimte. De uitstoot wordt beperkt Door zo veel mogelijk herbruikbare en gebruikte materialen te kiezen, met oog op een Paris Proof CO2 budget. Waar mogelijk wordt ook modulair en demontabel gebouwd. Een en ander zoveel mogelijk in lijn met Rotterdams beleid. In de maatvoering wordt gekozen voor flexibiliteit waardoor functies ook na verloop van tijd nog makkelijk kunnen veranderen naar de behoefte van de tijd. Als laatst worden er op daken en in de openbare ruimte kringlopen gecreëerd voor water en voedingsstoffen voor de beplanting.



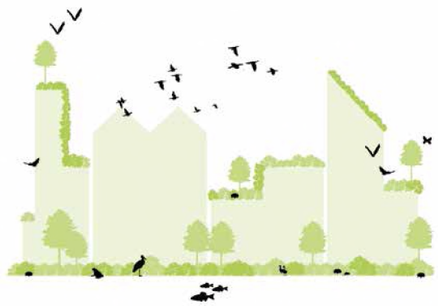
Energie en smart mobility

Met de inzet van mobiliteitshubs voor elektrisch deelvervoer kan het aandeel vervoersmiddelen in individueel eigendom teruggedrongen worden. Hier worden de meest geschikte locaties voor gekozen. Goede OV-verbindingen en een goede doorwaadbaarheid maken het aantrekkelijk om veel te voet, met de fiets en het OV te doen, en zo een lage parkeernorm te realiseren. Dit alles zorgt voor minder ruimtegebruik van vervoersmiddelen.
Het zelf opwekken van energie voor lokaal gebruik kan deels op daken en gevels. Het energiesysteem zal effectief en efficiënt zijn, waaronder voorbereid op bi-directioneel laden om zo een slimmer energiesysteem te kunnen realiseren (batterijen auto's werken als buffer om pieken in elektriciteitsnet op te vangen/eigen opgewekte energie meer lokaal te gebruiken).



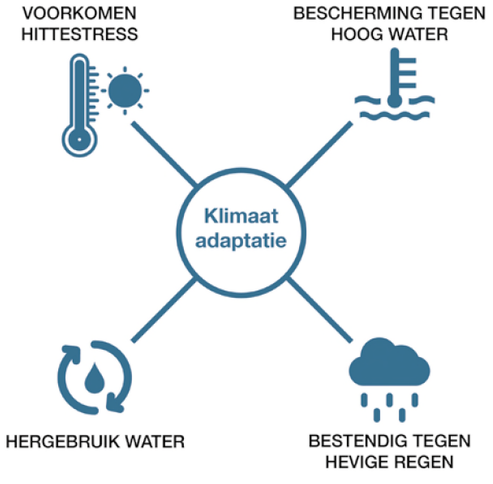
Natuurinclusief

Waar mogelijk worden biobased materialen toegepast die minder negatief effect hebben op de natuurlijke kringlopen. In de openbare ruimte is veel ruimte voor groen. De dikte van het grondpakket op het opgetilde maaiveld is voldoende voor een biodivers leefklimaat voor flora en fauna. Deze natuurlijke en gelaagde openbare ruimte zorgt voor de juiste condities voor de doelsoorten van vissen, vogels, zoogdieren, insecten tot amfibieën.



Klimaatadaptief

Er wordt voorgesorteerd op het veranderende klimaat met extremen in hitte, droogte maar ook piekbuien en hoge waterstanden. Door het buitendijks gelegen gebied op te hogen kan het beter beschermd worden tegen hoogwater. De aanwezige waterkering wordt op toekomstbestendige wijze geïntegreerd in het gebied, waarmee de waterveiligheid op de langere termijn ook gegarandeerd kan blijven. Hittestress wordt voorkomen door de aanleg van voldoende groen in de openbare ruimte en op daken en hergebruik van water vermindert het watergebruik tijdens droogte. Als laatst wordt regenwater zo veel mogelijk opgevangen op daken en in de openbare ruimte en vertraagd afgevoerd, zodat het gebied bestendig is tegen hevige regenbuien.



3.2 Social impact

In Waterkant wordt invulling gegeven aan de ambities voor wat betreft de maatschappelijke impact van Feyenoord City. Het gaat om wat Waterkant voor Rotterdam Zuid kan betekenen op het gebied van wonen, werken, sporten, opgroeien, het ontwikkelen van talenten en werk. Het gaat over kansen en samen de stad maken. Waterkant is onderdeel van Rotterdam Zuid,en zowel fysiek als programmatisch als sociaal verbonden met de aangrenzende wijken. Participatie en co-creatie spelen in het vormgeven van deze diverse vormen van verbinding een cruciale rol. Het verbinden gebeurt op verschillende niveaus: fysiek door een logisch netwerk van ontmoetingsplekken, programmatisch door onder andere street culture en urban sports en sociaal door samenwerking met bewoners en lokale ondernemers en doorstroming van wijkbewoners naar het gebied.

In het sociaal maatschappelijk kader plan zijn, vanuit de drie overkoepelende maatschappelijke doelen 'Participatieve ontwikkeling op Zuid', 'Maatschappelijke meerwaarde creëren' en 'Onderdeel van Zuid', zes speerpunten gedefinieerd waarlangs de ambities worden uitgewerkt:

- Eigenaarschap stimuleren.
- Ruimte voor experiment.
- Focus op lokaal.
- Kansen voor de jeugd.
- Creëren van werkgelegenheid.
- Locatie specifieke aanpak.

Hierna is aangegeven hoe deze speerpunten worden uitgewerkt en vorm krijgen in Waterkant en wat we gaan doen. In deze paragraaf ligt de nadruk op de software, d.w.z. op de achterliggende doelstellingen en overwegingen die spelen bij de ruimtelijke uitwerking. In de paragraaf over het programma is ingegaan op de vertaling naar het ruimtegebruik in gebouwen en openbare ruimte.

Eigenaarschap stimuleren

Eigenaarschap wordt gestimuleerd door bewoners en ondernemers uit de directe omgeving van Waterkant actief op te zoeken, samen te werken en te creeren en ruimte te bieden voor initiatieven. Hierbij wordt gekeken naar het DNA van Zuid en naar wat er al is in de aangrenzende wijken. De inrichting van de publieke ruimte zal in co-creatie met lopende initiatieven op het gebied van streetculture en urban sports plaatsvinden en met direct omwonenden, waarbij gebruik zal worden gemaakt van het netwerk van ervaringsdeskundigen en toekomstige gebruikers.

Ruimte voor experiment

In Waterkant wordt ruimte gemaakt voor experimenten en pioniers door tijdelijke invulling van bestaande gebouwen, cultureel gebruik van de Koepels en de reeds bestaande impacthub. Hiermee krijgen lokale initiatieven en ondernemers kans te groeien. Bewoners, jongeren en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt kunnen hier nieuwe competenties en vaardigheden ontwikkelen en deze inzetten binnen maatschappelijke ondernemingen en daar buiten. Lokale ondernemers en initiatieven met aantoonbare meerwaarde zal een (betaalbare) plek in de nieuwbouw worden aangeboden.

Focus op lokaal

In Waterkant zal aandacht zijn voor sociale cohesie en voor het belang van bewoners uit de aangrenzende wijken. Het wordt een gemengd woongebied voor allerlei doelgroepen. Dit komt tot uiting in het woningaanbod , dat gevarieerd zal zijn in prijs en in verhouding koop - huur. De doorstroming van wijkbewoners uit de omliggende wijken wordt bevorderd, doordat wijkbewoners, onder voorwaarden, voorrang krijgen voor de woningen in Waterkant. Er komen ook woningen voor speciale doelgroepen, waaronder woningen voor jongeren en starters, ouderenwoningen, woonvoorzieningen met beschermd wonen, zelfstandige seniorenwoningen en groepswonen met zorg. Lokale ondernemers die kansen bieden aan mensen uit de directe omgeving krijgen een voorkeursbehandeling omdat zij verbindingen tussen Waterkant en de omliggende wijken kunnen verstevigen en bijdragen aan de lokale economie. Succesvolle bestaande initiatieven en lokale ondernemers worden gevestigd op verbindingsplekken waardoor omwonenden en werkzoekenden uit de aangrenzende wijk worden aangetrokken.

Kansen voor de jeugd

In het kader van het creëren van kansen voor de jeugd wordt in het programma ingezet op talentontwikkeling door sport activiteiten, werkgelegenheid en het laagdrempelige ontmoetingsplaatsen. Jongeren en met name meisjes tussen 12 en 18 jaar worden gestimuleers zich te ontwikkelen, te groeien en hun talenten te ontplooien. In Waterkant wordt de nadruk gelegd op activiteiten waar jongeren goed in zijn en waarmee ze kunnen scoren: sport, kunst en cultuur. Samen met lokale ondernemers op het gebied van streetculture & urban sports wordt talentontwikkeling mogelijk gemaakt. Jongeren kunnen hier sporten of met cultuur bezig zijn en tegelijk kennis maken met hun sterke kanten. Ze krijgen de kans zich te ontplooien. Zo worden activiteiten als spoken word en sportavonden voor meiden georganiseerd. Hierbij krijgen rolmodellen een belangrijke plek: De sporters en aanbieders uit het street culture & urban sports-circuit zijn zelf vaak uit de wijk, hebben een voorbeeldfunctie en spreken dezelfde 'taal' als de jongeren. In Waterkant kunnen jonge ondernemers groeien en een sterk netwerk vormen waarbij ze wederom een volgende generatie jongeren kunnen coachen en opleiden. Om dit optimaal te kunnen faciliteren is in Waterkant ruimte gereserveerd voor een Street Culture & Urban Sport Campus waar jongeren gebruik kunnen maken van goede en betaalbare binnen- (overdekte) en buitenfaciliteiten voor alle facetten van de street culture en urban sports. Hier kan worden gesport, maar het is ook een plek waar jongeren op een laagdrempelige manier kunnen leren samenwerken en hun talenten kunnen ontwikkelen en laten zien. Het geeft invulling aan belangrijke thema's zoals bewegen, sociale cohesie, diversiteit, zelfontplooiing en samenwerken. Te onderzoeken is hoe hier synergie kan worden gecreëerd door het toevoegen van andere functies als hulpverlening, huiswerkbegeleiding, werkplekken, muziekstudio's en ruimte voor scholing.

Creëren van werkgelegenheid

Waterkant gaat bijdragen aan het versterken van de lokale economie, zowel in de ontwikkeling- en realisatiefase als, na gereedkomen, in de exploitatiefase. Dit wordt mede vormgegeven door het creëren van werkgelegenheid en opleidingsplaatsen voor mensen uit Zuid. De ambities hieronder zijn uitgewerkt in aantallen mensen, uit Zuid, die op een of andere manier in Waterkant aan de slag moeten kunnen. In Waterkant worden circa 3.500 woningen gerealiseerd en circa 70.000m2 niet-wonen programma. De bouw- en ontwikkeling levert via SROI banen op voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Uitgaande van een programma in Waterkant van circa 400.000m2 zijn dat circa 300 FTE. In de exploitatiefase, na de ontwikkel- en bouwfase, is er circa 70.000m2 aan ruimtes voor niet-wonen functies. Uitgaande van gemiddeld 10 werknemers per 1.000m2 levert deelgebied 1 van Feyenoord City dan 700 FTE aan (permanente, reguliere) arbeidsplaatsen op. Daarnaast is er werk in het kader van beheer en onderhoud van de openbare ruimte en de gemeenschappelijke voorzieningen van de woongebouwen (huismeesters). Dit levert ook circa 40 FTE op.

Bij het selectieproces voor huurders van niet-wonen ruimte zal voorrang worden gegeven aan lokale ondernemers die zich willen inspannen om mensen uit Rotterdam Zuid, waaronder mensen met afstand tot de arbeidsmarkt, op te leiden en in dienst te nemen. Het streven is 50% lokale ondernemers en werknemers uit Rotterdam Zuid. Een deel van de ruimtes zal beschikbaar zijn voor ondernemers die vanwege hun professionele begeleiding en hun focus op arbeidsparticipatie in staat zijn om met mensen met een (zeer grote) afstand tot de arbeidsmarkt te werken. Deze ondernemingen moeten economisch zelfstandig zijn met een eigen verdienmodel. Het kunnen commerciële bedrijven zijn met een maatschappelijk doel of sociale ondernemingen. Voor deze laatste groep is ruimte beschikbaar met een aangepaste, maatschappelijke huurprijs.

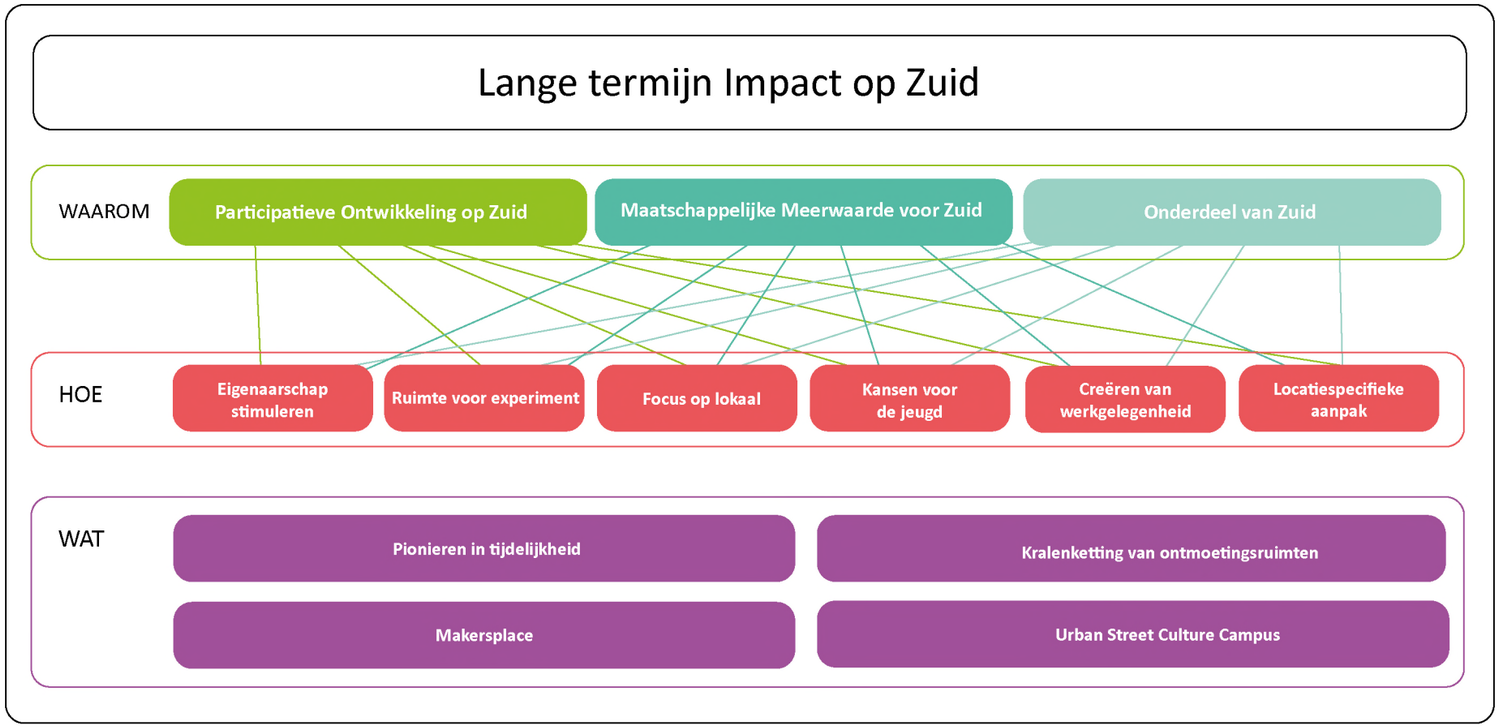
Dit wordt mede vormgegeven in de Makersplace van circa 8.000m2, een multifunctioneel leerwerkcentrum. Het is een plek in Waterkant waar sociaal ondernemers, maatschappelijke organisaties, scholen en gemeentelijke diensten op een innovatieve wijze samenwerken om mensen uit omliggende wijken met afstand tot de arbeidsmarkt te begeleiden en op te leiden naar duurzaam werk. Er wordt aansluiting gezocht bij de competenties en vaardigheden van de mensen, bij de kansrijke en essentiële beroepen en bij de beoogde functies in de gebiedsontwikkeling. De focus ligt hierbij op het ontwikkelen van skills om een eerste stap richting werk te kunnen maken. In de Makersplace is ruimte voor een mix aan diensten om synergievoordelen te kunnen behalen. Het aantal mensen dat in de Makersplace jaarlijks stage loopt, een opleiding volgt en uitstroomt naar betaald werk is (waarschijnlijk) een veelvoud van het aantal werknemers, mogelijk zo'n 200 per jaar.

Locatie specifieke aanpak

In de waterkant wordt ruimte geboden voor een breed pakket aan maatschappelijke voorzieningen, dat ook aantrekkelijk en beschikbaar is voor de bewoners uit het grotere gebied rond de waterkant. Er komen ontmoetingsplekken die laagdrempelig toegankelijk zijn voor de verschillende groepen jongeren. Deze plekken zijn onderdeel van een netwerk, dat samen met lokale partijen wordt opgezet. De specifiek ingerichte buitenruimten en de programmering in de gebouwen vullen elkaar aan. De programmering is laagdrempelig zodat jongeren in moeilijke situaties hier terecht kunnen en het kan een signaleringsfunctie vervullen.De ontmoetings- en verblijfplekken zullen een logisch netwerk vormen, zodat zij gaan fungeren als een zogenaamde kralenketting, waar een goed werkende programmering tussen binnen- en buitenruimte bij hoort. De inrichting en activiteiten op de diverse plekken zullen nieuwsgierig maken en mensen uitnodigen om mee te doen. Er wordt gestuurd en regie gevoerd op een passende programmatische inrichting die aanvullend is op wat er in de omgeving reeds is en staat gepland. De maatschappelijke programmering sluit aan op de gewenste identiteit en het creëren van maatschappelijke impact. Op basis hiervan krijgen in Waterkant de Makersplace en de Street Culture en Urban sport campus een plek.

Onderzoeksvragen:

- De haalbaarheid, randvoorwaarden en beste locatie voor de ontwikkeling en exploitatie van de Street Culture & Urban Sport Campus.
- De haalbaarheid, randvoorwaarden en beste locatie voor de ontwikkeling en exploitatie van de Makersplace.
- De wijze waarop de programmering van de buitenruimte kan worden georganiseerd.



Beroepentuin



ALLCAPS



4. Planopzet

4.1 Ambities vertaald in planopzet
4.2 Planopzet
4.3 Landschap
4.4 Mobiliteit
4.5 Programma
4.6 Duurzaamheid

4.1 Ambities vertaald in opzet

Met Waterkant ontstaat er als onderdeel van Feyenoord City een nieuw stedelijk centrum dat fysiek en sociaal is verbonden met de omgeving. De identiteit van Rotterdam Zuid wordt meegenomen, en er zal samen worden gewerkt aan het toekomstige programma en de publieke ruimten. Winkels, bedrijven, sport, ontspanning en cultuur zullen allemaal hun plek krijgen in de nieuwe wijk.

Tevens creëren de publieke ruimtes, het landschap en de gebouwen een plek met eigen en herkenbaar karakter, en biedt het de ruimte voor een attractie aan het water. Een nieuwe bestemming voor niet alleen de omliggende bewoners, maar voor alle Rotterdammers.



VERBONDEN WIJK



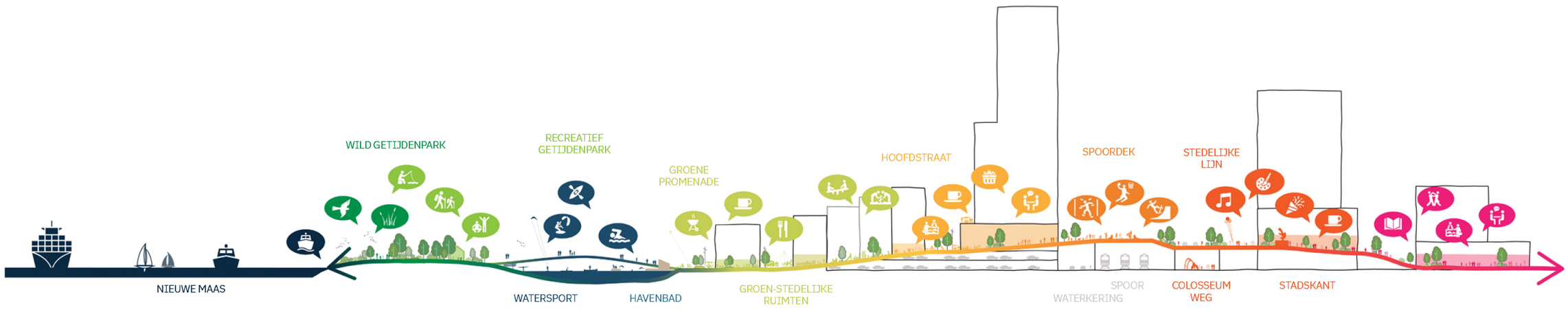
GROENE EN BLAUWE BUITENRUIMTEN



GEMIXTE EN DIVERSE STADSWIJK



PLACE TO BE





NIEUWE MAAS | NATUURLIJK GETIJDENPARK | RECREATIEF GETIJDENPARK | WATERSPORT | HAVENBAD | GROENE PROMENADE | GROEN-STEDELIJK | URBAN STREET CULTURE | STADSLEVEN | STEDELIJKE LIJN

4.2 Planopzet

In de planopzet van Waterkant zijn de lange lijnen zichtbaar tussen Veranda en het Mallegatpark. Centraal in Waterkant ligt een hoofdstraat, die een levendig karakter heeft met pleinen, geactiveerd door groene buurtactiviteiten zoals tuinieren, urban sports en speelplaatsen. Met in de plinten plek voor (buurt)voorzieningen, gemakswinkels, lokale economie en horeca. Langs het water vormen het getijdenpark en het promendadepark een aantrekkelijke openbare ruimte. Aan de stadszijde doet de stedelijke lijn dat ook. Brede straten maken de verbindingen tussen deze lange lijnen. Deze openbare ruimten hebben een levendig en natuurlijk karakter met stedelijk programma.

Met enkele bruggen tussen kade en langsdam wordt het getijdenpark toegankelijk en doorwaadbaar gemaakt. Het park heeft een zeer natuurlijk karakter. De promenade is deels voorzien van een harde rand, met het een zwembad in de rivier als nieuwe publiekstrekker. Er kunnen wateractiviteiten plaatsvinden zoals zwemmen, maar het gebied is ook zeer aantrekkelijk voor kanoën en kajakken. Omdat het plangebied aan de zuidkant van de Nieuwe Maas ligt, zorgt de nieuwe bebouwing voor schaduw op de openbare promenade. Hiermee wordt rekening gehouden in de bouwhoogtezonering van de nieuwbouw. Pleinen en velden met een stedelijk karakter komen langs de route aan het water, rond de nieuwe brugaanlanding en op het entreeplein bij de stedelijke lijn. Het gebied biedt daardoor ook ruimte voor andere sporten die passen in een stedelijke omgeving. Tussen de nieuwe stedelijke blokken liggen groene binnenplaatsen. Kleine paden verbinden de verschillende binnenterreinen met elkaar. Deze hebben een intiem karakter met (gedeelde) tuinen en bieden mensen een gezonde en fijne leefomgeving.



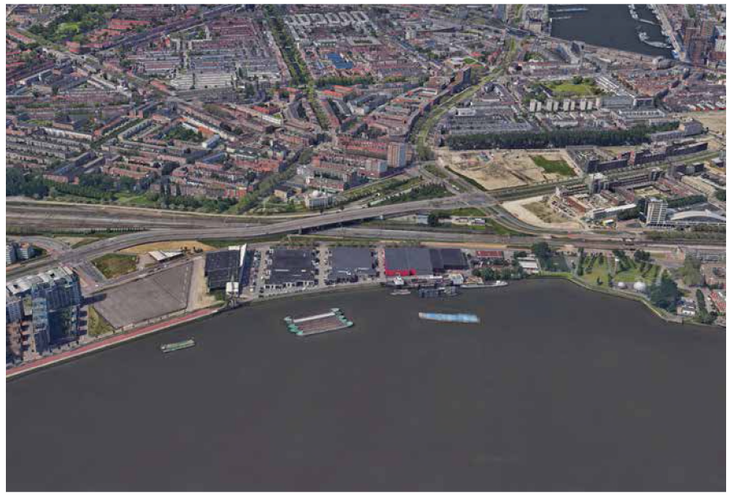
HUIDIGE SITUATIE

De huidige situatie kent enkele grote bedrijfsgebouwen
Oorspronkelijk had het gebied met zijn havenloodsen en scheepswerven een sterke relatie met de rivier, maar deze relatie is inmiddels verdwenen. In de nieuwe wijk moet de connectie met de rivier hersteld worden.



NIEUWE STADSBRUG

De toekomstige stadsbrug voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer verbindt Noord met Zuid en biedt nieuwe kansen voor het gebied en Rotterdam-Zuid waarbij de aanlanding een aantrekkelijke plek zal zijn die de onderliggende wijken met elkaar verbindt.

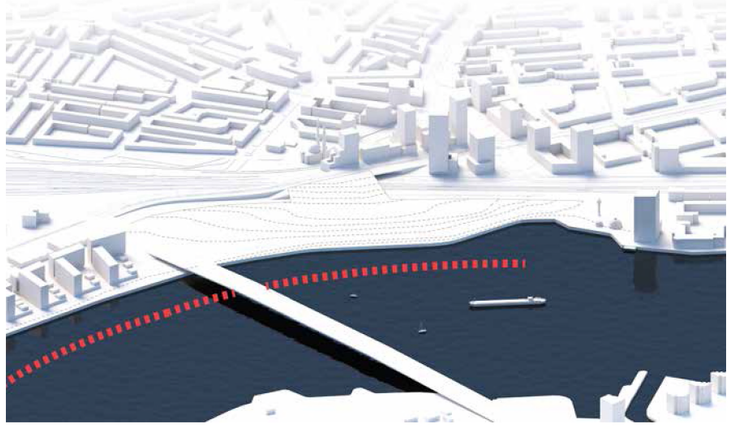






VERBINDEND MAAIVELD OVER HET SPOOR

Een nieuw geleidelijk oplopend maaiveld verbindt de Nieuwe Maas met het Varkenoordseviaduct en de urban plaza boven het spoor en slecht barrières van waterkring en spoor door hoogteverschillen te overbruggen.



BESCHERMING VAN DE NIEUWE MAAS

Een langsdam beschermt de wijk tegen mogelijk gevaar door transport van gevaarlijke stoffen op het water.



UITBREIDING VAN HET GETIJDENPARK

Met een uitbreiding van het getijdenpark vanaf het eiland van Brienenoord via Waterkant naar Mallegat ontstaat een nieuw stadspark op de rivier. Dit park is onderdeel van een groot ecologisch netwerk en creëert ruimte voor getijdennatuur. Het park wordt een trekpleister in het rivierfront van Rotterdam; uiteraard voor bewoners uit Waterkant en de directe omgeving maar ook voor alle Rotterdammers.









RECREATIEF GETIJDENPARK

Tussen het langsdam en de nieuwe kade ontstaat een gebied voor recreatieve activiteiten. Hier kan het water ten volle worden beleefd. Het doel is dat iedereen dichtbij en in het water kan komen.





PROMENADE PARK

Het promenadepark ligt tussen de oeverlijn en de nieuwe bebouwing. Het is ontworpen als een groene publieke ruimte voor wandelen, ontspannen en sporten. Op de promenade is plek voor buitenactiviteiten zoals urban sports, outdoor gym en andere buitensporten. Langs het promenadepark kan mogelijk een route voor de auto gerealiseerd worden.





CENTRALE AS

Deze stedelijke groene as is het hart van de wijk en biedt, met name in het centrale deel nabij de belangrijke dwarsverbindingen tussen urban plaza en rivier, een grote verscheidenheid aan publiek en commercieel programma.





URBAN PLAZA

Naast de entrees vanaf het Mallegatpark en De Veranda fungeert de spooroverkluizing, het urban plaza, als entreeplein vanuit de omliggende stadswijken in Rotterdam-Zuid.



NETWERK VAN STRATEN EN PLEINEN

Een netwerk van straten en pleinen rijgt de urban plaza, de centrale as, het promenadepark, het getijdenpark en de Nieuwe Maas aaneen tot een geheel en maakt verschillende routes en rondjes mogelijk.



GROEN: PARKEN EN PUBLIEKE RUIMTEN

Op verschillende plekken aan het netwerk liggen groene ruimtes. Het geheel aan parken en publieke ruimten zorgt voor een goede verbinding tussen Rotterdam-Zuid en de rivier en karakteriseert het gebied in de omgeving.



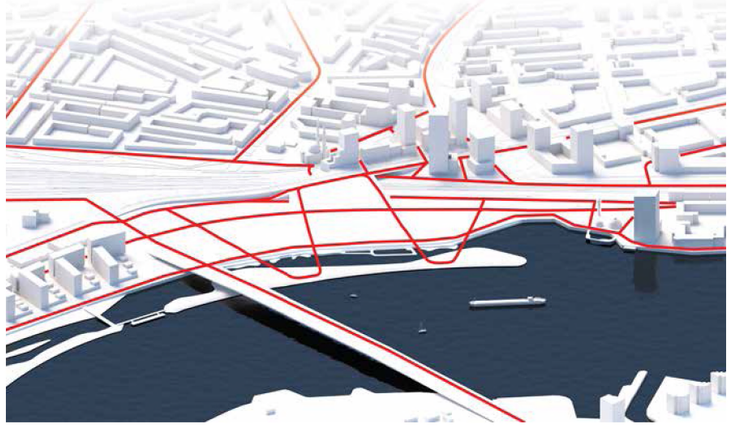






MASTERPLAN RAAMWERK

Het resultaat is een raamwerk van straten, pleinen en groene publieke ruimtes, dat een levendig gebruik van de openbare ruimte mogelijk maakt, verbindingen door de buurt heen faciliteert en het getijdenpark toegankelijk maakt voor de omliggende wijken. Dit raamwerk van openbare ruimtes definieert de bouwvelden, waar het gebouwd programma zijn plek zal hebben.



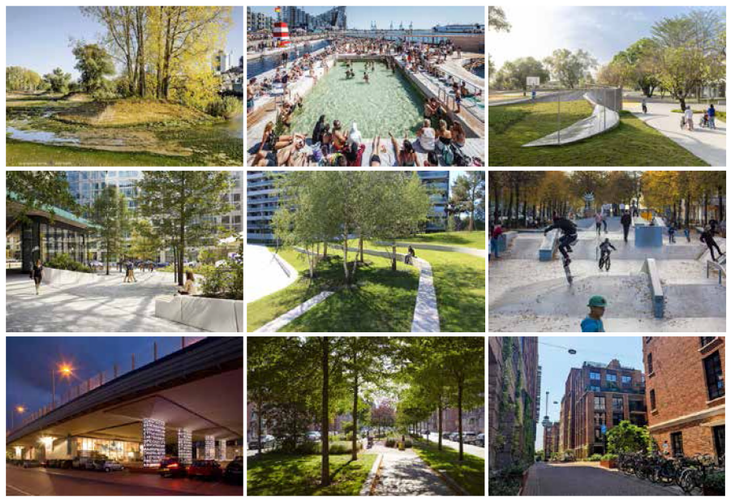
NETWERK VAN NIEUWE VERBINDINGEN

Waterkant is de ontbrekende schakel die Rotterdam-Zuid verbindt met de Nieuwe Maas en het nieuwe getijdenpark.



GROENE WIJK

De groene ruimtes in de wijk brengen natuur in de wijk, dragen bij aan het leefklimaat en vormen schakels in de verbindingen tussen verschillende grote groenstructuren in de stad.









AUTOLUW WOONGEBIED

Parkeren door bewoners en bezoekers gebeurt grotendeels onder het verhoogd maaiveld in gecompartimenteerde stallingen, buiten het zicht vanuit de publieke ruimte. Hierdoor kan het woongebied autoluw ingericht worden. Waterkant is aan de zuid- en noordzijde aangesloten op het netwerk van de stad en is daarmee goed bereikbaar. Het parkeren wordt ontsloten vanaf de zijde Veranda (Stadionweg) en mogelijk ook vanuit wijk Feijenoord (Oranjeboomstraat). Het opgetilde maaiveld is zeer beperkt toegankelijk voor autoverkeer (alleen voor hulpdiensten en (bijzonder) logistiek verkeer).







BOUWVELDEN

Het raamwerk van straten, pleinen en groene en publieke ruimtes legt de contouren van bouwvelden vast waarbinnen bouwprojecten kunnen worden ontworpen en gerealiseerd.





STEDELIJKE VOORZIENINGEN

De wijk is geprogrammeerd met outdoor programma bij entreegebieden en aan het water. Dit resulteert in een plan met levendige en rustige gebieden.











LEVENDIGE PLINTEN

De bebouwing aan de belangrijke ruimtes heeft een open structuur en biedt ruimte aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Op andere plekken wordt gewoond en gewerkt aan de straat.



DIVERSE BEBOUWING

Binnen de bouwvelden komen verschillende gebouwtypologieën in een moderne Rotterdamse stijl die huisvesting bieden aan een mix van doelgroepen en leefstijlen.



DUURZAME WIJK

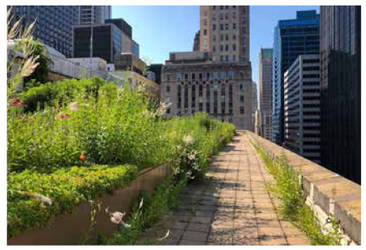
Beperking en monitoring van CO_2 uitstoot, duurzame energie, smart mobility, klimaatadaptatie, circulariteit en sociale verbinding zijn thema's die richtinggevend zijn bij de uitwerking ten aanzien van duurzaamheid.











Waterkant Skyline - Vogelperspectief vanaf het noord-oosten



Ambitiekaart

In de vier schema's hiernaast is de hoofdstructuur van Waterkant samengevat. Het raamwerk wordt gevormd door de lange lijnen langs en door het gebied met de belangrijkste dwarsverbindingen die de lange lijnen met elkaar en met de omliggende stad en het getijdenpark verbinden. De lange lijnen en de dwarsstraten zijn de primaire openbare ruimtes, waaraan interessante functies en bestemmingen zijn gelegen en die ook aantrekkelijk worden ontworpen gericht op verblijven met ruimte voor activiteiten. Deze openbare ruimtes omsluiten de bouwvelden, waarbinnen het vastgoedprogramma en fijnmazige buurtstraten en worden gerealiseerd. Ook binnen de bouwvelden zijn er groene, openbaar toegankelijke ruimtes opgenomen.

Op de volgende pagina's zijn een aantal principe doorsnedes van de planopzet verbeeld.



Raamwerk



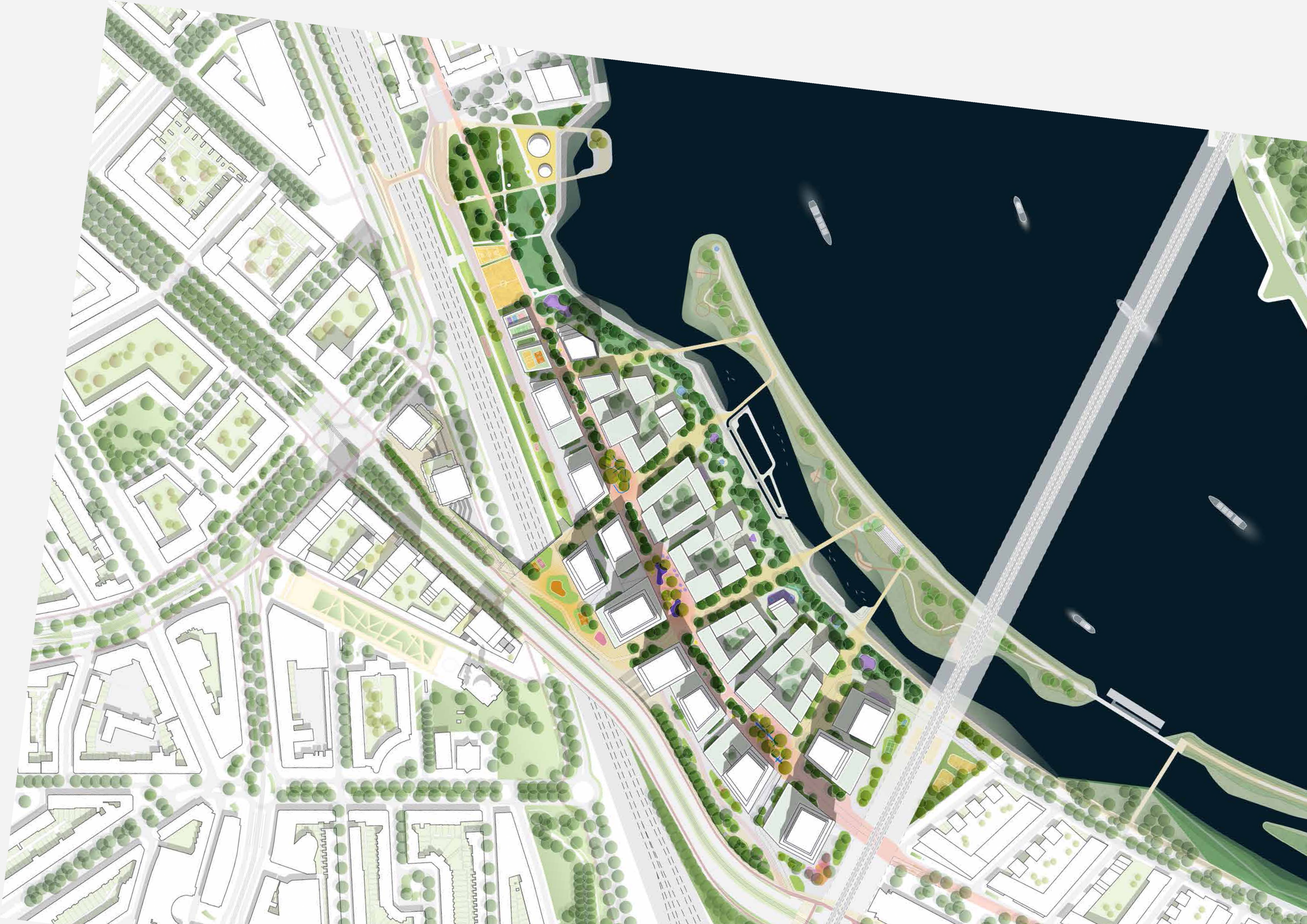
Bouwvelden



Netwerk aan verbindingen

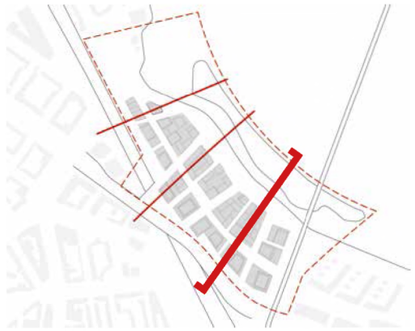


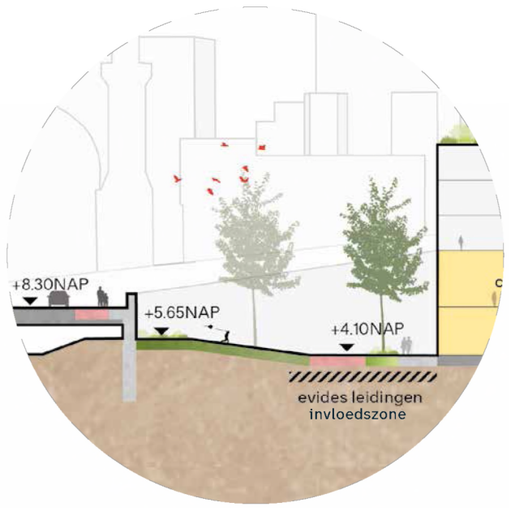
Primaire openbare ruimtes

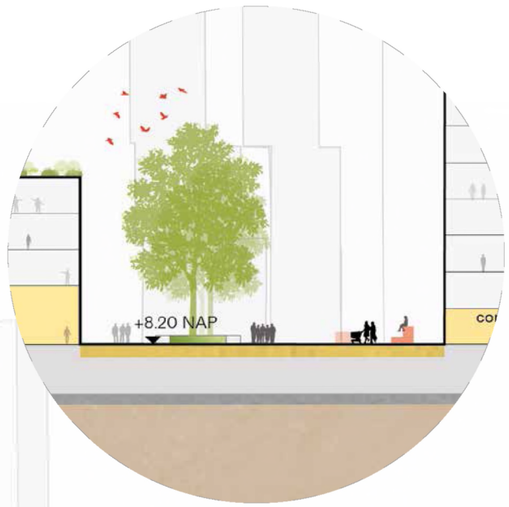


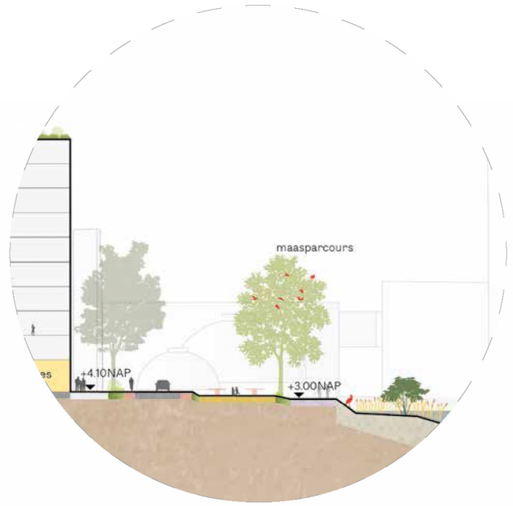
Doorsnede

Vanaf de kade is zicht op de getijden natuur. Plaatselijk zijn er trappen met brede treden om dicht bij het water te kunnen komen. Binnen de bouwvelden zijn er omsloten groene ruimtes die door de bewoners gezamenlijk kunnen worden gebruikt. Aan de zijde van de stedelijke lijn sluit deze doorsnede aan op een zone tussen nieuwbouw en Varkenoordseviaduct waar behalve een doorgaande fietsroute naar Feijenoord, ruimte is voor urban sports in combinatie met programma onder het viaduct.









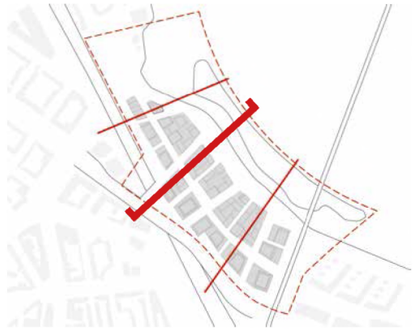


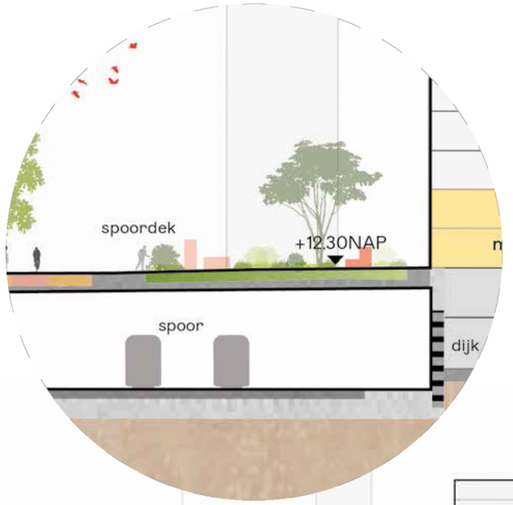
Waterkant Boulevard - Ooghoogte richting het noorden

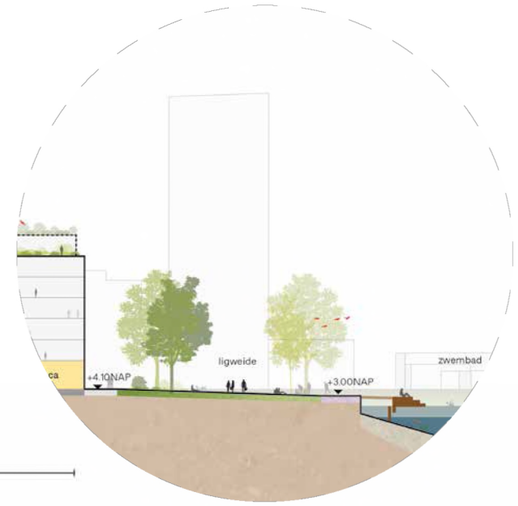


Doorsnede

Door de landaanwinning en het dek boven het spoor ontstaat ruimte voor meerdere stadsblokken en een toren. Tussen de bouwvelden ligt de centrale as met groen en een lokale, levendige sfeer. De promenade en het waterpark vormen een belangrijke attractie langs het water. Het zwembad ligt direct aan de kade, die licht afloopt naar het waterniveau van het zwembad. De urban plaza boven het spoor vormt vanaf de stedelijke lijn de entree van het gebied en is een belangrijke verbinding tussen Waterkant en de omliggende wijken.









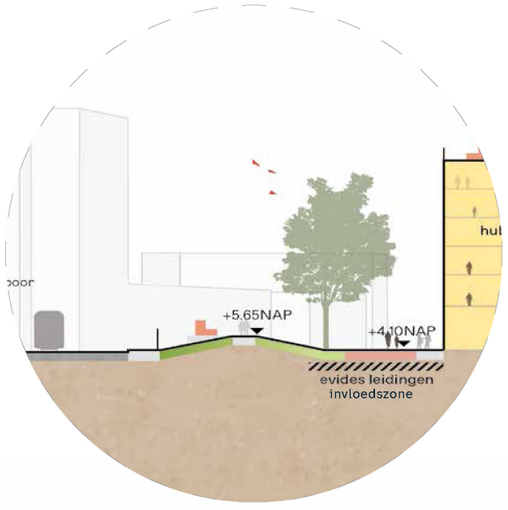
Waterkant Urban Plaza - Ooghoogte vanaf het noorden



Doorsnede

Aan de noordzijde is het plangebied het smalst. Dit brengt uitdagingen met zich mee, hoe om te gaan met de ruimte en beperkingen. De kade wordt verlegd doordat nieuw land wordt gemaakt. Vanaf de kade is zicht op de getijden natuur. Plaatselijk zijn er trappen met brede treden om dicht bij het water te kunnen komen. Op het water is ruimte voor een drijvende constructie die kan worden gebruikt voor het aanleggen van recreatieboten. De nieuwbouw houdt afstand tot de dijk zodat ook de Evides transportleidingen kunnen blijven liggen. Hiermee ontstaat extra afstand tot het spoor en een groene zone die aansluit op het Mallegatpark in het noorden.









Vanuit Oranjeboomstraat naar Waterkant/Mallegatpark



NU

VERBONDEN WIJK



GROENE EN BLAUWE BUITENRUIMTEN



STRAKS

Verbonden wijk
Met Waterkant ontstaat er in Feyenoord City een nieuw stedelijk centrum dat fysiek en sociaal is verbonden met de omgeving. De identiteit van Rotterdam Zuid wordt meegenomen, en er zal samen worden gewerkt aan het toekomstige programma en de publieke ruimten. Winkels, bedrijven, sport, ontspanning en cultuur zullen allemaal hun plek krijgen in de nieuwe wijk.

Groen en blauwe buitenruimten
In Waterkant ontmoet de stad de rivier. Langs de oevers zijn straks tal van fijne plekken om te ontspannen en te recreëren. De groene en aantrekkelijke openbare ruimte zorgt voor een prettige woonomgeving die toekomstbestendig is ingericht. Het getijdenpark is een unieke ervaring bij het water, waar je de natuur in de stad beleeft.





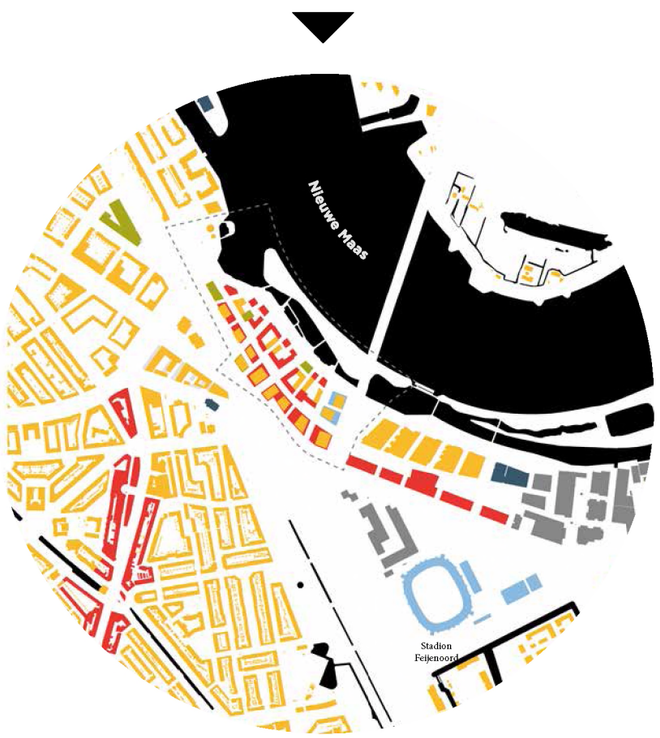
GEMIXTE EN DIVERSE STADSWIJK



PLACE TO BE



NU





STRAKS

Gemengde en diverse stadswijk
De identiteit van Rotterdam Zuid is de inspiratie voor Waterkant. Het is straks een plek voor heel de stad en het heeft meerwaarde voor alle mensen die in de omgeving wonen. Winkels, bedrijven, sport, ontspanning en cultuur hebben allemaal hun plek gekregen in de nieuwe wijk. Zo is Waterkant een plek waar veel te doen is met een uniek karakter.

Place to be
Waterkant is de place to be. Door de aantrekkelijke openbare ruimte is dit een sociale plek voor ontmoetingen. Diverse culturele en maatschappelijke voorzieningen, maar ook bedrijfsruimtes, zorgen voor een levendig programma. Dit, in combinatie met Street Culture & Urban Sports en het natuurlijke karakter van het getijdenpark, zorgt ervoor dat Waterkant een bestemming is in de stad.

4.3 Landschap

Het concept van het landschapsplan voor Waterkant heeft een drietal doelen:

1| het in contact brengen van de bewoner en bezoeker met de Nieuwe Maas, het nieuwe getijdenpark en natuur;

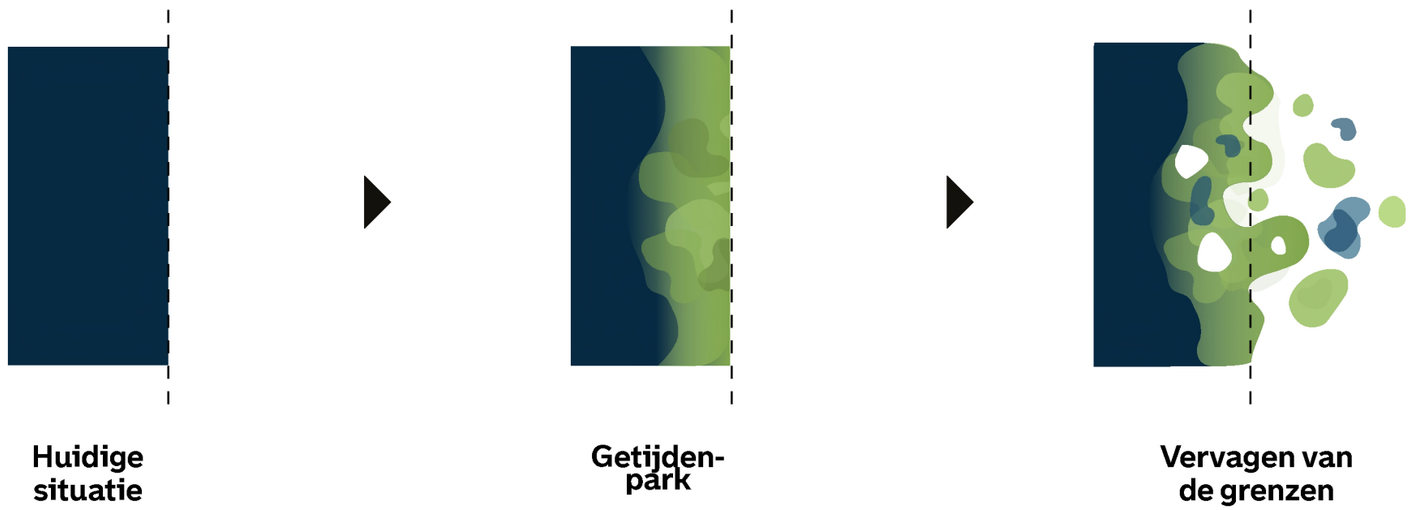
2| het doen vervagen van de grenzen tussen natuur en stad, door zo veel mogelijk ruimte, randen en raakvlakken te maken tussen en met water (rivier) en aangrenzende buitenruimten. En in die stedelijke buitenruimte bepaalde soort flora te gebruiken, aansluitend op de (getijden)natuur;

3| het verbinden van Waterkant met de omringende wijken voor voetganger en fietser. Dit door middel van goede verbindingen en een geleidelijk oplopend opgetild maaiveld over de barrières van sporen, waterkering en viaduct.

De Stedelijke Lijn is een belangrijke stedelijke verbinding over het Varkenoordseviaduct met hoofdroutes voor auto, voetganger en fiets. Het is ook een stedelijke ruimte tussen de bouwblokken van Waterkant en de aangrenzende woonbuurten, met plinten en doorsteekjes. De ruggengraat van Waterkant is de hoofdstraat die de Oranjeboomstraat via Mallegatpark verbindt met het Cor Kieboomplein in de Veranda. Dit voetgangersgebied heeft een shared space met fietsers maar is een aaneenschakeling van pleinruimtes en plinten, met een variëteit aan functies van voorzieningen tot horeca met terras tot winkel tot woningen. Langs het water komt een promenade variërend in breedte tussen circa 25 en 30 meter. Deze sluit aan op de Veranda en aan de andere zijde via Mallegatpark richting de Maasoever van de Persoonshaven.
Het getijdenpark bevindt zich tussen de kade en een langsdam, waarmee een nevengeul in de Nieuwe Maas gerealiseerd wordt, in het verlengde van (de langsdam van) het Eiland van Brienenoord. Het getijdenpark is toegankelijk via bruggen over de getijdengeul tussen kade en langsdam, die in in het verlengde liggen van de belangrijkste dwarsverbindingen in Waterkant. De getijdenoevers zijn flauw en natuurlijk begroeid, met een goede oriëntatie op de zon. Het dakenlandschap met een groot aantal gebruiksdaken vormt een extra groene laag in het plan. Samen met groene binnenhoven en een aantal luwe dwarsstraten kent het hele gebied daardoor een fijnmazige groene dooradering. Dit alles bij elkaar maakt door de vele raakvlakken en ruimte voor groen een ‘blurred edge’, de vervaging van de grenzen tussen stad en natuur.

Waterkant wordt een autoluwe, goed bereikbare buurt aan de rivier, en dat biedt veel mogelijkheden voor het creëren van bijzondere plekken en publiekstrekkende programma’s, zoals een zwembad in het getijdenpark en een levendig voetgangersgebied met commerciële en maatschappelijke voorzieningen, horeca en enkele gemakswinkels voor de dagelijkse boodschappen. De relatie met de plinten van de gebouwen is héél belangrijk voor de zonering van de activiteiten in de buitenruimte. Zo kan bijvoorbeeld het zwembad gecombineerd worden met buitensportactiviteiten, kleedruimtes en voorzieningen in de gebouwen. Ook kunnen voorzieningen of een winkel gebruik maken van faciliteiten op de aangrenzende pleinen en (brede) stoepen. Dit is dan een geschikte plek voor een terras.

De groenstructuur is ook een natuurstructuur, waarbij het opgetilde maaiveld en het dakenlandschap zorgen voor een totaal groenconcept. Met de komst van Waterkant wordt ook een nieuw getijdenpark gemaakt dat bijzonder is in zijn natuurwaarde voor de rivierdelta in de stad Rotterdam. Voor de duurzaamheidsdoelstellingen van de gehele gebiedsontwikkeling is het landschapsplan een raamwerk met behalve de nieuwe natuurwaarden o.a. een duurzame waterhuishouding en oog voor materiaalkeuzes in de terreininrichting.

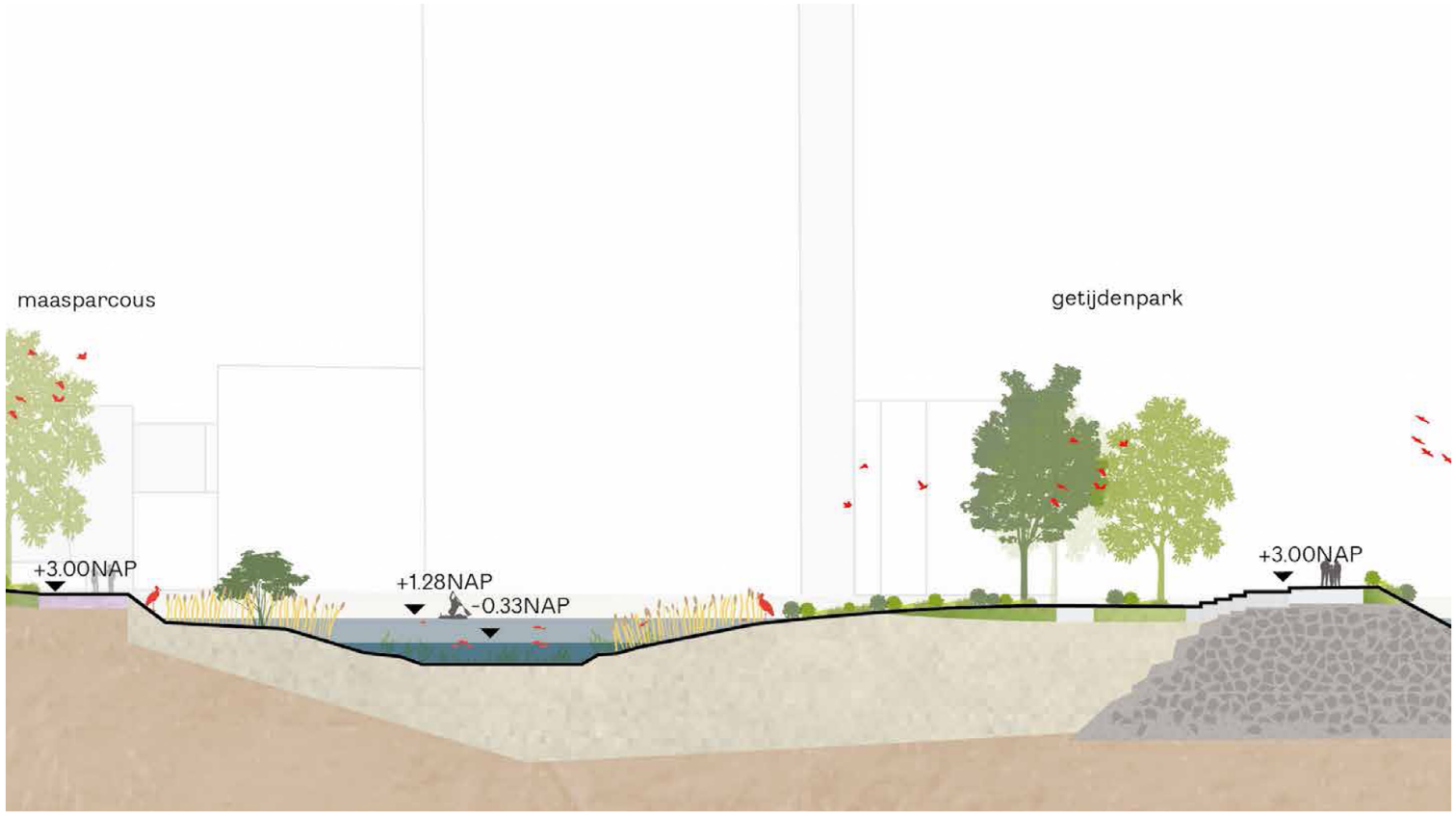



Getijdenpark
Promenade, Mallegatpark en Brugpark
Nieuwe Maas en getijdengeul
Hoofdstraat
Stedelijke Lijn en dijkzone
Stitch
Daken, hofjes en buurtstraten



GETIJDENPARK

Het landschapsplan van Waterkant slecht de barrières tussen het water van de Nieuwe Maas en de stad. Nu is het water zelf weinig uitnodigend en in de praktijk onbereikbaar, vanwege hoogteverschillen tussen kade en rivier, stroming en waterveiligheid. Ook is de rivieroever zelf van weinig natuurwaarde vanwege de stenen kades en diepe gekanaliseerde watergang. Met de introductie van het Getijdenpark voorlangs de huidige maasoevers van Waterkant, wordt een luwe zijde gecreëerd die wél toegankelijk en beleefbaar zal zijn. Ook wordt er in één beweging een groot oppervlak park en getijdennatuur gemaakt verbonden met het Brienenoordpark via water en land.



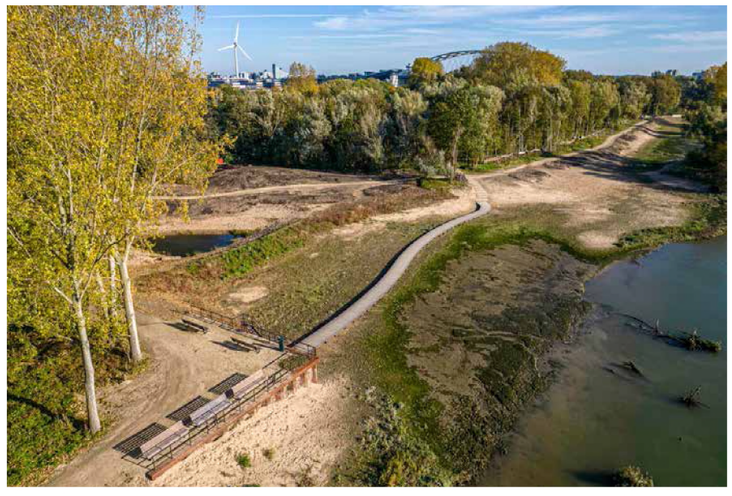
Doorsnede door het getijdenpark tussen oever en langsdam, met ondieper water en flauwe oevers. Boven de hoogwaterlijn kunnen bomen groeien.



Vlonderpad Eiland van Brienenoord, Rotterdam



Westelijke getijdengeul Eiland van Brienenoord, Rotterdam

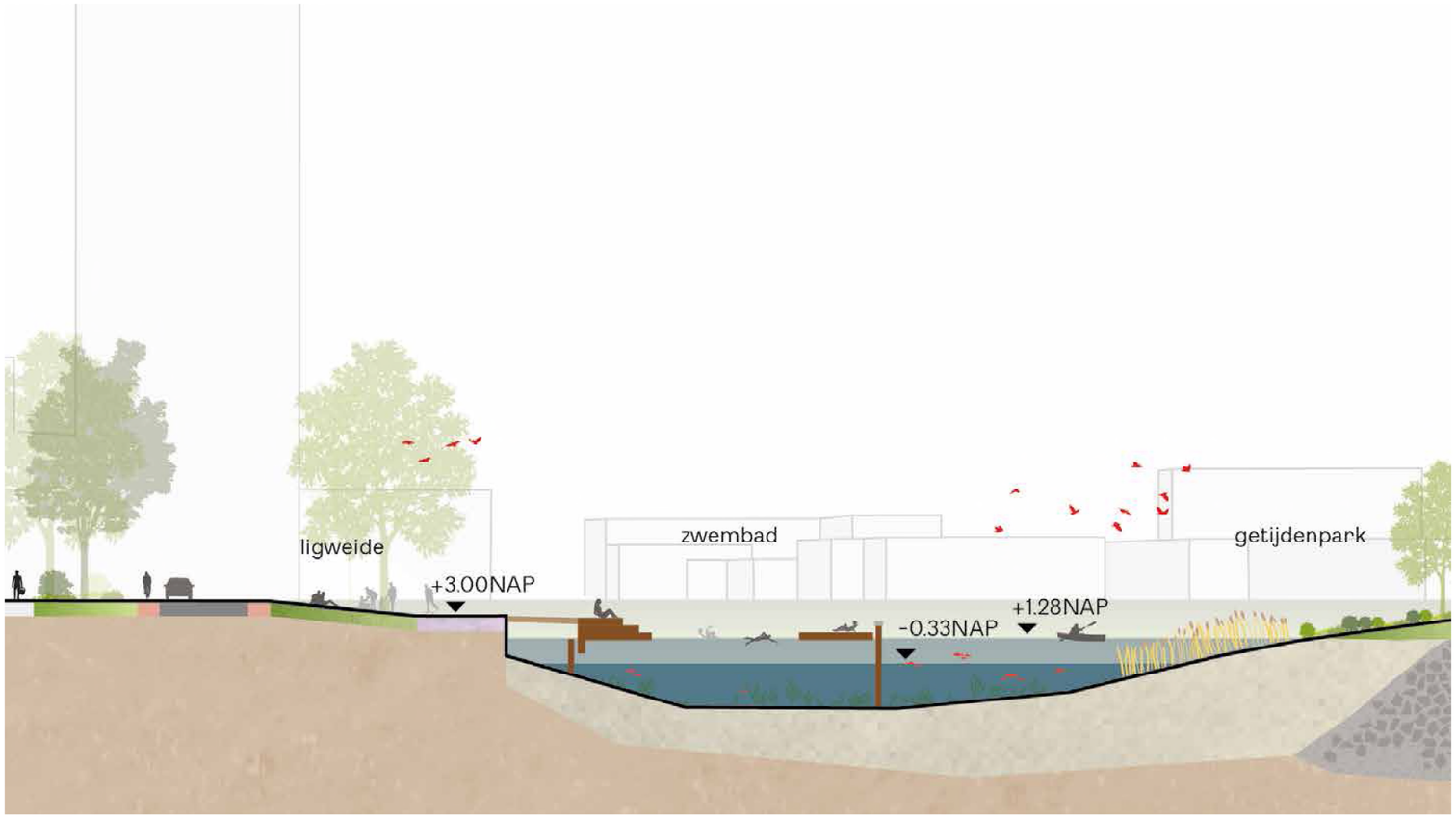


Getijdenzone Eiland van Brienenoord, Rotterdam



DE GETIJDENGEUL

Dankzij langsdam en getijdeneiland ontstaat er een luwe ‘zijtak’ van de Maas, een nevengeul. Deze 'plezierrivier' staat wel onder getijdeninvloed maar is rustiger vaarwater dan de Maas zelf en dat biedt mogenlijkheden voor watersporten en waterzijde activiteiten. Vanaf de promenade is er een hoogteverschil met het water dat wordt opgelost met deels groene oevers, en deels vlonders, zitelementen en trappen. Daarmee worden ook de wateractiviteiten gezoneerd van meer tot minder toegankelijk, zodat er ook voor de natuur er rustplekken zijn. Het zwembad wordt voorgesteld als een drijvende constructie die meebeweegd met het getij, maar het kan ook een vaste constructie zijn van steigers op verschillende hoogtes.



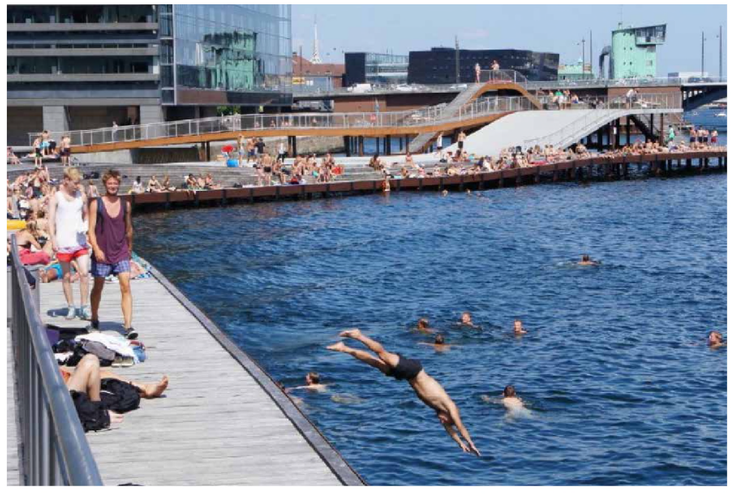
Doorsnede van de zijtak van de Maas, met het voorgestelde zwembad



Havenbad Islands Brygge, Kopenhagen



Kanoën in IJburg, Amsterdam

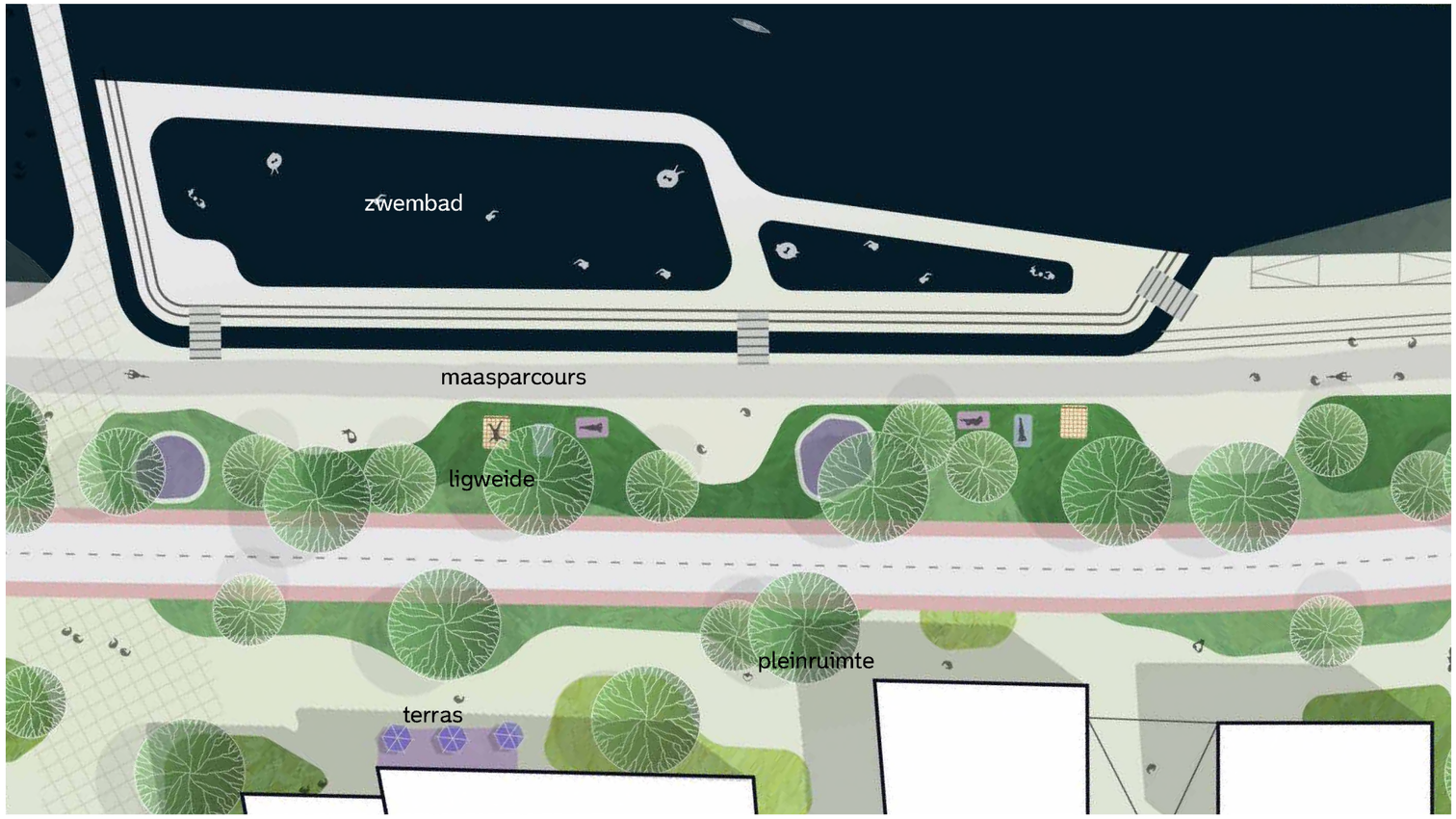


Kalvebod, Kopenhagen



PROMENADE, MALLEGATPARK EN BRUGPARK

De promenade verbindt het huidige Mallegatpark met de kade van de Veranda en vormt één doorgaande structuur. Gemiddeld is de promenade zo'n 25 tot 30 meter breed met inspringende en uitspringende gevellijnen. Die maken het mogelijk om bijvoorbeeld bij het zwembad een pleinruimte of ligweide te maken. Behalve een doorgaande voet- en fietsverbinding zijn er ook informele routes langs terrassen en andere plintfuncties, gescheiden door een doorgaande groenstructuur.



Zoom-in van het promenadepark ter hoogte van het zwembad



Diamond Teague Park, Washington



Tuschinskipark, Rotterdam

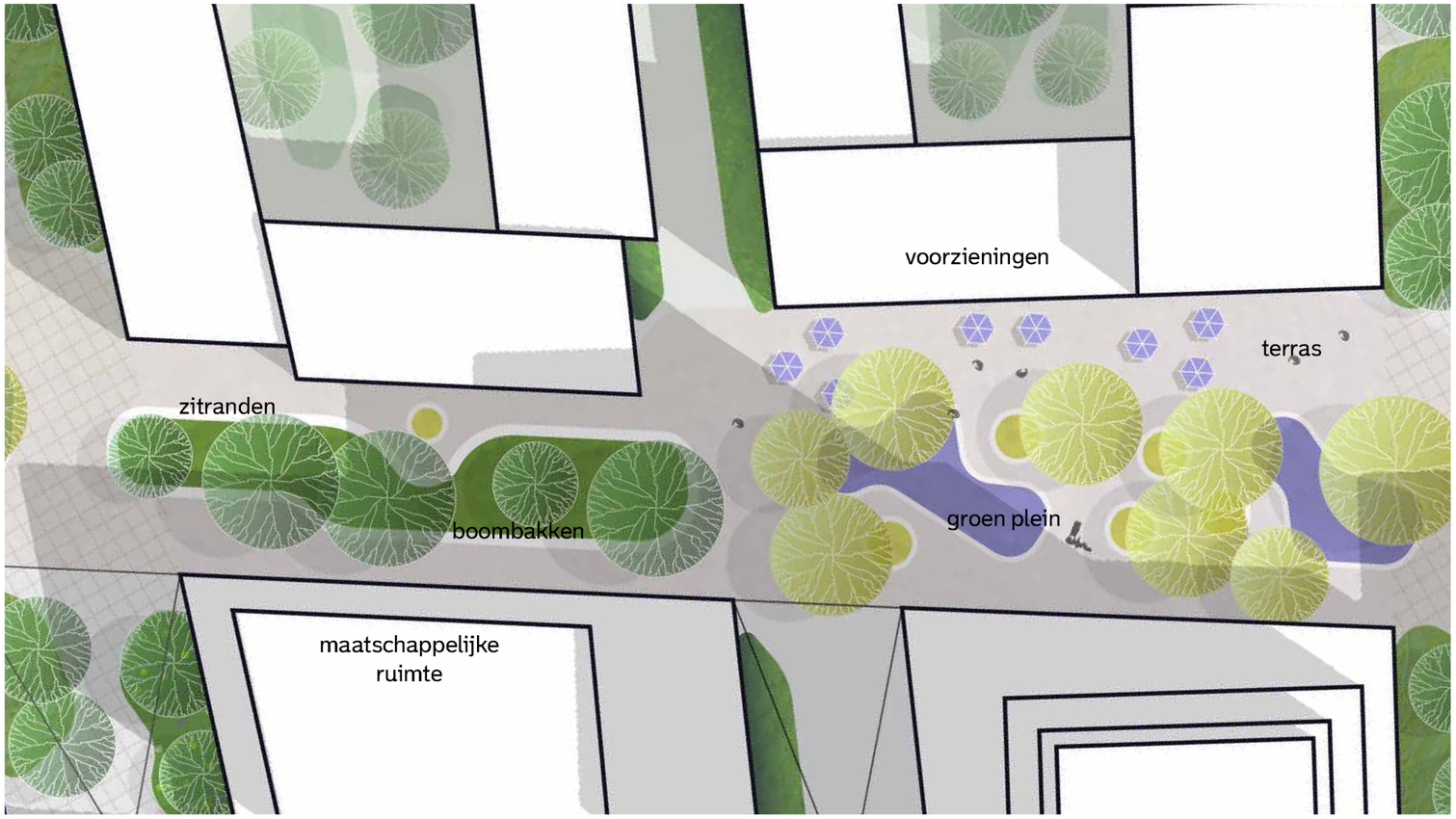


Tuschinskipark, Rotterdam



HOOFDSTRAAT

De centrale as is de ruggengraat van Waterkant met aan weerszijden levendige plinten in een mix van wonen, werken, voorzieningen en wat winkels voor de dagelijkse boodschappen. Via Mallegatpark loopt de verbinding door tot Oranjeboomstraat en aan de andere kant is er de relatie naar de Veranda. Zo versterken deze centrale routes elkaar en is er ook aanloop van beide richtingen – echt een missing link die hier gelegd wordt. De centrale as is een informele opeenvolging van straatjes en pleintjes met elk een eigen karakter. De pleinen hebben een groen karakter met boombakken en zitranden, naast ook bomen in de verharding. De bestrating oogt vriendelijk en warm in combinatie met uitnodigend straatmeubilair, terrassen en sport/spelvoorzieningen.



Zoom-in van de Hoofdstraat



Garden Square, Rushton Lakes



Forumtorget, Uppsala



Grotekerkplein, Rotterdam



STEDELIJKE LIJN EN DIJKZONE

De Stedelijke Lijn is een 'ader' die op de schaal van Rotterdam Zuid een verbinding legt met de andere stadsdelen. En is ook ter plaatse van de urban plaza, de overkluizing boven het spoor en de waterkering, een royale stedelijke ruimte omgeven door stevige bouwblokken met torens. Hier heb je een fraai open zicht over de boulevards, het nieuwe station en de Kuip. Vergroening van de opgangen met bomen langs het viaduct met hellingbanen en trappen zorgen voor rust en geleding van de verschillende verkeerstromen. Langs de stedelijke lijn is er ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, bedrijfsruimte en horeca met terrassen. De waterkering loopt hier langs het spoor en stedelijke lijn. Een goede landschappelijke en toekomstbestendige inpassing is van belang. Dubbelgebruik ervan (bijv. route, recreatief) wordt onderzocht en de natuurwaarde versterkt.



Doorsnede over de urban plaza en het Varkenoordsviaduct boven het spoor en de waterkering om een gelijkvloerse verbinding te maken naar de stadskant



Zetland Avenue, Sydney



Israelsplads, Copenhaggen

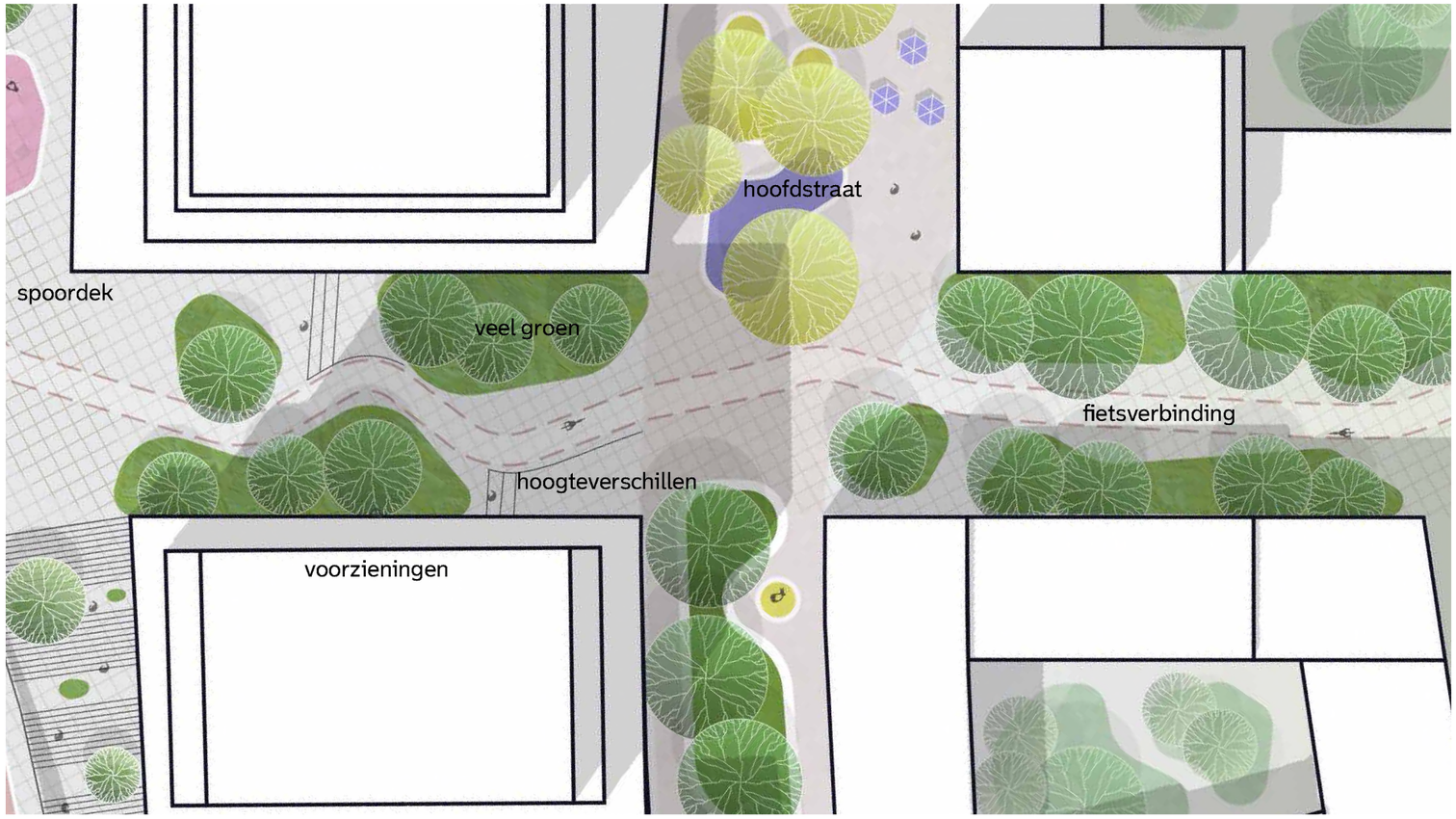


Speeltuinloge Dakpark, Rotterdam



STITCH

Waterkant hecht de omliggende wijken aan elkaar tot één stuk stad. Het symbolische gebaar waarmee dat gebeurt is de 'Stitch'. De diverse pleinruimtes, straten, groene wiggen en bruggen die samen de Stitch vormen liggen in elkaars verlengde al slingerend door Waterkant. Langs de Stitch liggen ook de voornaamste voorzieningen in de stadsblokken. Ook de vier bruggen zijn onderdeel van de Stitch, maken de verbinding tussen kade en langsdam, en de voornaamste aantakkingen voor voetgangers en fietsers vanuit de omgeving hebben een 'klik' met de Stitch. Voor de dwarsverbindingen door de stadsblokken is ter hoogte van de stitch ook een breder profiel genomen ten opzichte van de andere dwarsstraten.



Zoom-in van de stitch, met fietsverbinding tussen het spoordek en de kade.



St Andrews, Bromley-by-Bow, Londen



The Goods Line, Sydney

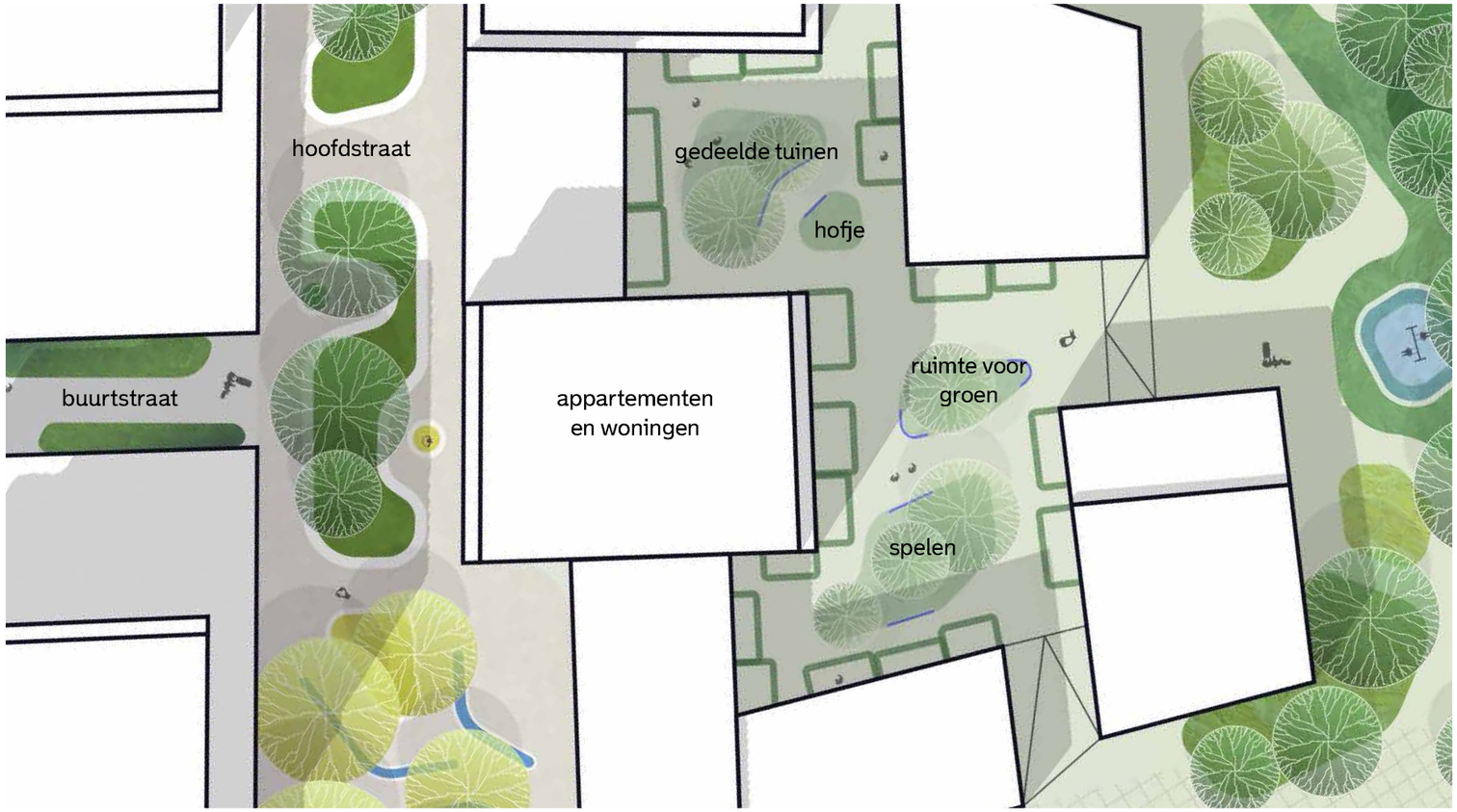


Ø-Linjen Aarhus



DAKEN, HOFJES EN BUURTSTRATEN

De lagere daken van de stadsblokken kunnen vergroend worden en ook diverse gebruiksfuncties herbergen zoals sportvoorzieningen, (gemeenschappelijke) tuinen en/of buitenhoreca. Hogere daken kunnen beperkter vergroend worden en zullen vaker zonnepanelen en installaties herbergen. De hofjes hebben een groen en besloten karakter en zijn semi-privaat, al is dit ook nog nader te bepalen. Ze vormen rustpunten tussen de straten en liggen aan de luwe zijden van de appartementen en woningen. Er is in de hofjes ruimte voor vergroening van balkons en gevels. De buurtstraten zijn de rustige straten in Waterkant en hier zullen zich weinig of geen plintfuncties bevinden. Ze krijgen een groen karakter met gevelgroen en straatbomen en kleinschalige speelvoorzieningen voor kinderen.



Zoom-in van een hofje en buurtstraat



De Groene Kaap, Katendrecht



De Groene Kaap, Katendrecht



Holland Park Villas, Londen

Waterkant Skyline - Vogelperspectief vanaf het noord-oosten
4



4.4 Mobiliteit

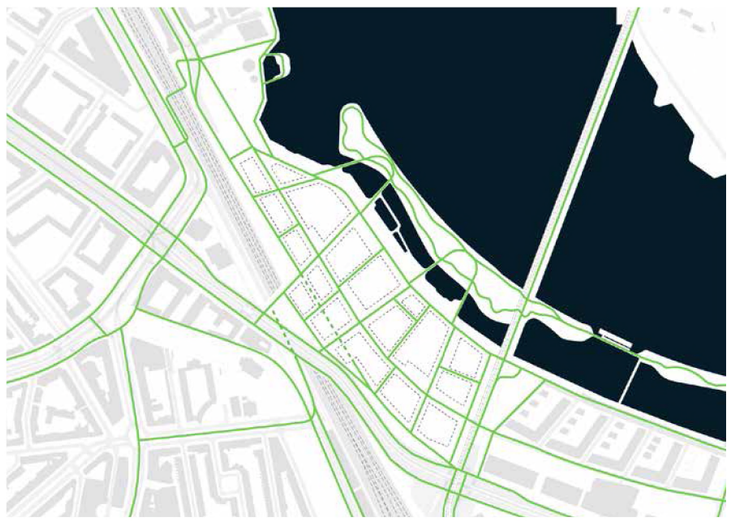
De bewoners van de Waterkant kunnen gebruik maken van hun auto, waarbij de ambitie is dit gepaard te laten gaan met een aantrekkelijke inrichting van de buitenruimte. Dat wil zeggen een buitenruimte waar de voetganger en de fietser centraal staan. Waterkant wordt een wijk die uitnodigt om je op een gezonde en actieve manier te verplaatsen, die voor alle gebruikers bereikbaar, toegankelijk en veilig is en waar de auto nauwelijks tot niet aanwezig is in het straatbeeld. De auto heeft er een eigen plek onder de opgetilde openbare ruimte. Ook is het gebied is gewoon goed bereikbaar met de auto. Waterkant verbindt de omliggende wijken met elkaar en met de Nieuwe Maas. De fysieke barrieres zoals het spoor, de waterkering en het viaduct worden verminderd om zo Waterkant en de Nieuwe Maas goed bereikbaar te maken voor en vanuit de omliggende wijken. Waterkant zal zijn aangesloten op de stedelijke netwerken, is flexibel en anticipeert op nieuwe trends, veranderingen in gedrag en (technologische) ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit.

Voorbereid op de toekomst betekent rekening houden met ontwikkelingen in de wijze waarop mensen zich verplaatsen en de voorzieningen daarvoor reeds implementeren of in ieder geval mogelijk maken. Die ontwikkelingen zijn een toename van het aandeel verplaatsingen te voet en met de (elektrische) fiets, ook voor logistieke diensten, een afname van het belang van eigendom van het gebruikte vervoersmiddel en een toename van het gebruik van deelmobiliteit in de vorm van elektrische deel (bak)fietsen/ scooters, en auto's en (bestel)busjes.

Waterkant zal met alle modaliteiten van vervoer bereikbaar zijn en wordt daartoe aangesloten op de stedelijke netwerken voor voetgangers, fietsers en auto's. Hierbij wordt rekening gehouden met ontwikkelingen die zijn aangekondigd, waaronder de komst van de stadsbrug en het treinstation Rotterdam Stadionpark die beiden een positieve impact hebben op de bereikbaarheid van Waterkant.

Ambitie

De ambitie om het woongebied Waterkant autoluw te maken, betekent dat doorgaand autoverkeer in het woongebied niet wenselijk is en dat parkeren voor bewoners en bezoekers gebeurt in gebouwde voorzieningen. Verkeer uit omliggende wijken kan mogelijk een route langs het woongebied volgen. Om deze ambitie te realiseren is voor iedere modaliteit een goed netwerk aan routes en voorzieningen beschikbaar. Per modaliteit is beschreven en op kaart aangegeven hoe de bereikbaarheid vanaf de (bestaande) stedelijke netwerken is geregeld en hoe het gebruik ervan wordt gefaciliteerd. En ook welke kwaliteitseisen erbij horen om tot een geslaagde invulling te komen.





Voetganger

Alle typen voetgangers hebben zo hun specifieke gedrag en stellen daarmee eisen aan de inrichting van de buitenruimte. Onderscheid wordt gemaakt tussen routes en verblijfsgebieden. Belangrijke (doorgaande) routes voor voetgangers door het gebied zijn de centrale as (de "Spine"), de route over de kade en de route(s) tussen de urban plaza (spooroverkluizing) langs het Varkenoordseviaduct en de kade. Deze routes zorgen voor de goede aansluiting op het stedelijk netwerk en voor een verbinding met de omliggende wijken en OV-voorzieningen. Deze routes zijn ruim gedimensioneerd gericht op bewegen en verblijven en zijn geprogrammeerd met (openbare) functies. De overige straten hebben een meer lokaal karakter, waarbij verblijven de boventoon voert.
De opgave is, mede vanwege de hoogteverschillen, om het gebied en met name de doorgaande routes toegankelijk te maken voor alle doelgroepen.



Fietser

Er zijn verschillende typen fietsers en, naast de traditionele fiets, zijn de laatste jaren meerdere typen fiets verschenen. Deze diversiteit zorgt voor verschillende behoeftes in positionering en vormgeving van routes. Deze ontwikkelingen zet door, waardoor flexibiliteit in vorm en maat van de routes en bijbehorende voorzieningen gewenst is. Om zo het toenemend gebruik van de fiets te kunnen blijven stimuleren. De doorgaande fietsroutes voor snelle fietsers liggen aan de randen van Waterkant, langs de waterkering en de kade. Deze routes zijn onderdeel van het stedelijk fietsnetwerk. Vanaf deze routes zijn er (indirectere) verbindingen met het gebied zelf. In het gebied moeten voldoende ruime openbare en private fietsenstallingen aanwezig zijn, die desgewenst slim kunnen worden gecombineerd met stallingsplaatsen voor deelmobiliteit en logistieke functies zoals pakketwanden. De fietsparkeervoorzieningen liggen bij voorkeur centraal in het gebied en dichtbij de doorgaande fietsroutes.





Openbaar Vervoer

In de directe omgeving van Waterkant zijn meerdere openbaar vervoer voorzieningen, zoals Station Rotterdam Zuid, de tramhalte Laan op Zuid en bushalte Persoonshaven. De OV-bereikbaarheid en keuzemogelijkheden zullen in de nabije toekomst toenemen na realisatie van het treinstation Rotterdam Stadionpark en de nieuwe HOV-lijn die over de stadsbrug zal rijden, die beide halteren nabij de Kuip. Ook de tramhalte Stadionweg zou in de nabije toekomst dichter naar Waterkant toe verplaatst kunnen worden. Vanwege het aantal nieuwe woningen en andere functies kan Waterkant het draagvlak voor (beter) busvervoer naar en door de wijk Feijenoord te vergroten. De langzaamverkeerroutes vanuit Waterkant naar deze bestaande en toekomstige OV-haltes zullen direct, veilig, aantrekkelijk en comfortabel moeten zijn.



Logistiek

Waterkant zal een groot aantal logistieke bewegingen met een variëteit aan voertuigen van elektrische bakfietsen tot grote vrachtwagens kennen. De ambitie is om grote(re) vrachtwagens te weren en deze op te vangen in een logistieke hub nabij de entree(s) vanaf het stedelijk netwerk, waar de levering kan worden bezorgd of opgehaald. Vanuit die hub(s) wordt gezorgd voor het voor- en natransport binnen het gebied. Dit logistieke concept kan op meerdere manieren worden uitgewerkt. Er zijn ook uitzonderingen; hulpdiensten bijvoorbeeld dienen ten alle tijden op het opgetilde maaiveld nabij de voordeuren van gebouwen te kunnen komen. Deze toegang kan op verschillende manieren worden georganiseerd. Waterkant valt vanaf 1 januari 2025 binnen de zogenaamde Zero-emissiezone en dan moeten in de ZE-zone alle nieuwe zakelijke bestel- en vrachtauto's uitstootvrij zijn. In 2030 mogen er geen zakelijke bestel- en vrachtauto's met brandstofmotor de ZE-zone meer binnenrijden.

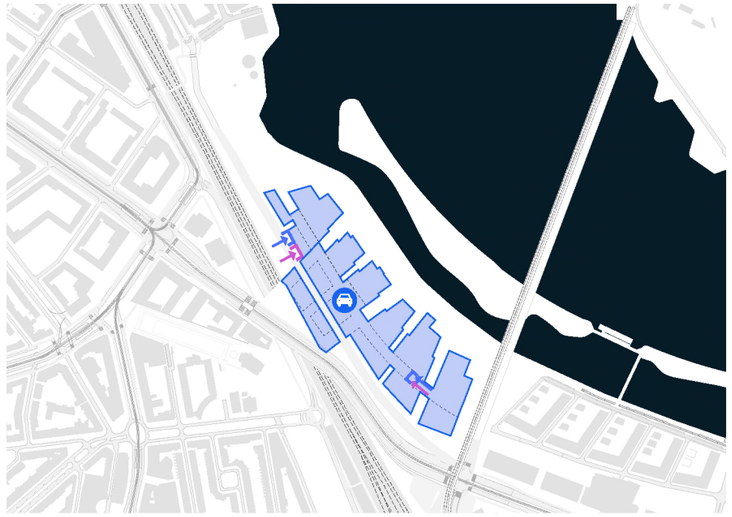
Deelmobiliteit

Op een of meerdere plekken in Waterkant zal deelmobiliteit worden aangeboden. Het is de wens om het aanbod aan de deelmobiliteit integraal voor heel Waterkant te organiseren. Daarmee kan de deelmobiliteit efficiënt worden geëxploiteerd wat de kwaliteit van het aanbod ten goede zal komen. Voor de ambitie voor Waterkant als autoluwe, bereikbare en groene wijk is deelmobiliteit een zeer belangrijk onderdeel in het mobiliteitsconcept.









Gemotoriseerd verkeer

In de Waterkant vindt het parkeren van bewoners, staf en bezoekers plaats in gecompartimenteerde gebouwde voorzieningen grotendeels onder opgetild maaiveld buiten het zicht vanuit de openbare ruimte en in hubs. Reductie van het aantal parkeerplaatsen conform de Rotterdamse parkeereis hoort daar ook bij; ingezet wordt op minimaal 40% korting.
Voor de overige verkeersbewegingen (hulpdiensten, verkeer uit de omliggende wijken, logistiek, etc.) zijn er verschillende scenario's en sub scenario's mogelijk. Het inpassen van het doorgaand verkeer in het gebied wordt samen met de wijkraden en de bewoners van de omliggende wijken serieus onderzocht. Bovenstaande ambities zijn stevige onderzoeksvragen voor het vervolg. Kwaliteit van leven, veel groen en verblijfsruimte en een openbare ruimte in het woongebied met beperkt autoverkeer is het vertrekpunt.



Ontsluiting

Qua ontsluiting van Waterkant zijn verschillende scenario's mogelijk. Het scenario met een volledige aansluiting op de oprit van de nieuwe stadsbrug heeft de voorkeur. Hierdoor krijgt het gebied een duidelijk adres aan het stedelijk netwerk. Een keuze kan pas later, in samenhang met het stadsbrug project, worden gemaakt.
Auto's van bewoners en bezoekers worden direct na binnenkomst in Waterkant naar de ondergrondse of gebouwde parkeervoorziening geleid. De locaties, aantallen parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers en mate van dubbelgebruik zijn nog nader te bepalen. Daarbij worden slimme combi's gemaakt met Hub's voor deelmobiliteit en logistieke diensten.
De personen in- en uitgangen van de parkeervoorzieningen komen centraal in het voetgangersgebied uit.



Onderzoeksvragen:

- Onderzoeken op welke wijze het autoverkeer in de gebiedsontwikkeling wordt opgenomen. Dit onderzoek vind plaats in samenhang met de uitwerking van de nieuwe stadsbrug en zal samen met de bewoners van de omliggende wijken en de wijkraden worden uitgevoerd.
- Diverse scenario's onderzoeken waarop Waterkant kan worden ontsloten vanaf de oprit van de nieuwe stadsbrug, waarbij ook een variant, waarin niet of beperkt op de oprit van de nieuwe stadsbrug kan worden aangesloten, wordt meegenomen.
- De locaties van een of meerdere hubs en de combinatie van functies die in dergelijke hubs kan worden aangeboden.
- De wijze waarop de bevoorrading van de voorzieningen in het plangebied plaatsvindt en de eventuele rol van de hubs daarbij.
- De mate waarin het plangebied bereikbaar is vanaf de noordzijde (via de Oranjeboomstraat) en vanuit de Veranda.
- Onderzoeken van een passend en haalbaar mobiliteitsconcept in samenhang met de benodigde ruimte en voorzieningen voor auto- en fietsparkeren. Daarbij de beoogde reductie van minimaal 40% op de parkeereis verder te onderzoeken op haalbaarheid en te concretiseren in te benutten vrijstellingen en percentages.
- Onderzoeken of aanpassen van het beleid mogelijk is opdat mobiliteitsmaatregelen op gebiedsniveau kunnen worden geïmplementeerd i.p.v. op plotniveau.





Waterkant Skyline - Vogelperspectief vanaf het zuid

4.5 Programma

Verbindingen leggen en herstellen tussen de omliggende wijken, Waterkant én de rivieroever, dat is de belangrijkste ambitie van deze ontwikkeling. Deze gewenste verbindingen zijn fysiek maar vooral ook sociaal en verbinden de omliggende wereld met de nieuwe waterkant. Ook het verbinden van wonen, werken, ondernemen, verblijven en recreëren is een belangrijk doel. Cruciaal voor het leggen van deze verbinding zijn de plinten van de gebouwen. Hier ontmoeten de verschillende bewoners, bezoekers en passanten elkaar op een drempelloze manier.

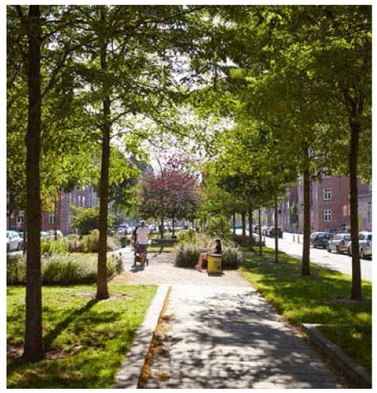
Omgevingsinvloeden voor een levendige gemengde stadsbuurt

Waterkant ligt naast belangrijke stedelijke infrastructuur en heeft daar rekening mee te houden. De randen van het gebied zijn daardoor geluidsbelast, waardoor deze geschikt zijn voor functies die zelf geluid produceren en/of in een dergelijke ruimte kunnen functioneren. Op andere plekken in het binnengebied en langs de rivier kan door ontwerp en programmering een nieuwe sfeer worden gecreëerd van een rustig woongebied tot een gebied met levendige functies. Dat geeft vier sferen: ruis, reuring, rust en rivier. De ambitie is deze vier invloedssferen te omarmen en waar nodig en passend te versterken. Deze vier sferen -Rivier, Ruis, Reuring en Rust-, kleuren de aangrenzende buitenruimte en geven die karakter. Omgekeerd zorgen de vier sferen voor een logische plaatsing van niet-woonprogramma binnen Waterkant in de vorm van de (buiten)ruimte. Een belangrijk uitgangspunt voor een goed programmatisch concept is een mix van verschillende type gebruikers van plinten en openbare ruimte: van verschillend formaat, draagkracht en meerwaarde voor het gebied. Gewenst is een goede balans tussen ambitieuze dragers, imago versterkende smaakmakers en innovatieve niches.

De hoofdstructuur van Waterkant bestaat uit een aantal sterke verbindingen met de omgeving en plekken binnen Waterkant zelf. Deze lijnen en aantrekkelijke plekken zijn het vertrekpunt voor het invullen van het niet-woonprogramma in de plinten van de gebouwen. Dragers zijn partijen die passen bij de identiteit en ook kunnen bijdragen aan de commerciële haalbaarheid. Smaakmakers zijn karaktervolle of innovatieve ondernemers uit Rotterdam of daarbuiten die zorgen voor sfeer en karakter van het gebied. Ze dragen sterk bij aan het imago en de kwaliteit van het gebied. Niches zijn kleinere bedrijven met een specialisme complementair aan de andere partijen in de ontwikkeling. Ze versterken het concept door synergie met andere partijen en kunnen hiermee zorgen voor innovatie. Trekkers kunnen zowel dragers als smaakmakers zijn die een bovenstedelijke aantrekkingskracht hebben. Ze dragen sterk bij aan het imago van het gebied.

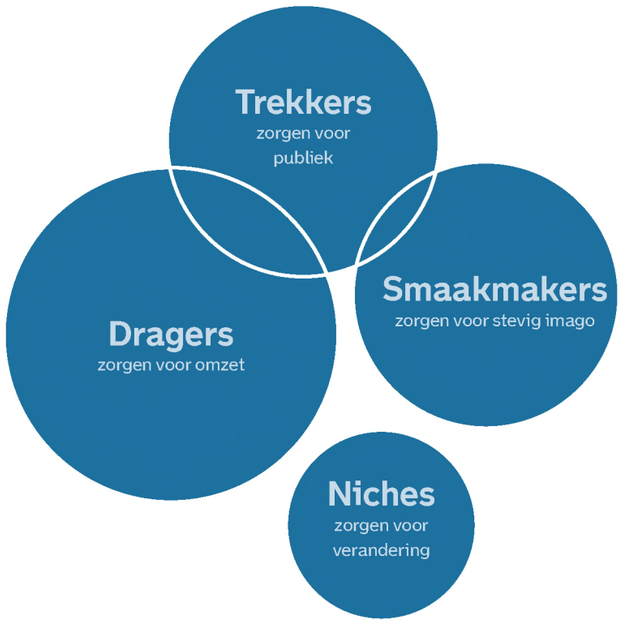


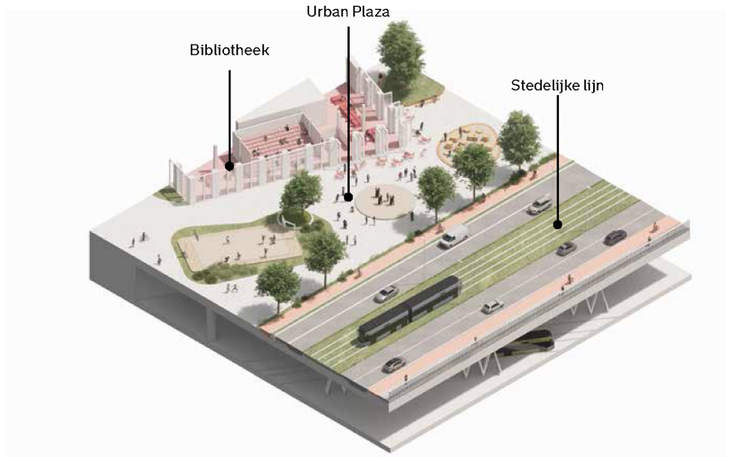
RUIS **RUST** **REURING** **RIVIER**



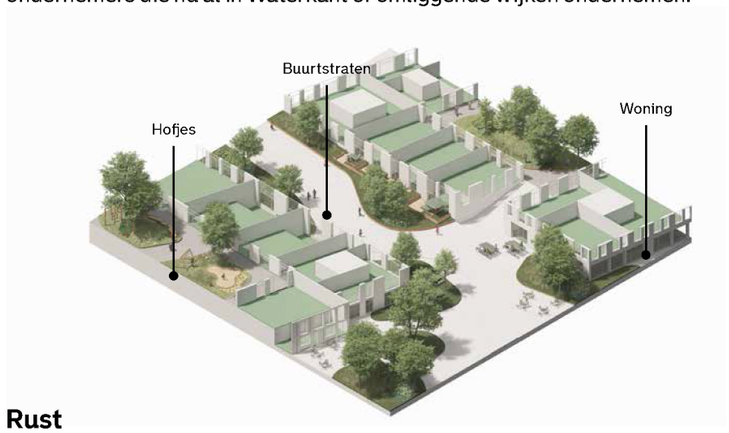
Ingezet wordt op het benutten van de initiatieven en het ondernemerschap uit de omliggende buurten . Ook de energie die er nu al in het gebied is, wordt gebruikt om Waterkant uit te bouwen. Op dit moment wordt nog niet in detail vastgelegd welk programma waar komt. Aangegeven wordt welke condities er binnen het raamwerk openbare ruimte zijn voor specifiek programma. Dit programmatische concept van clusters gekoppeld aan context bepaalt het vertrekpunt voor de verdere uitwerkingen in het stedenbouwkundig plan. De programmatische visie bestaat uit de vier ingrediënten die we koppelen aan plekken in het plan.





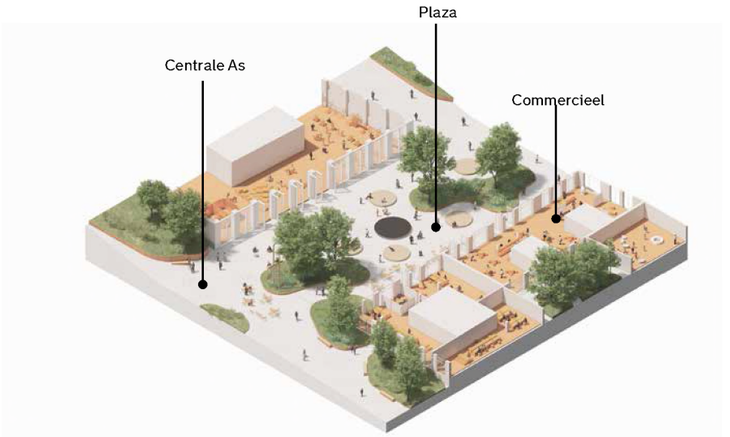
Ruis

De stad met haar verkeer, vervoer en mensen zorgt voor de basis Ruis die elk gebied omgeeft. Waterkant heeft relatief veel Ruis. Dit gegeven wordt als kracht ingezet door functies die ruis geven slim te positioneren. Ook worden zones gemaakt waar de ruis juist wordt getemperd door slim ruimtegebruik.
In de ruis zone is ruimte voor meer logistieke en werkfuncties. Deze plekken profiteren van een goede bereikbaarheid en kunnen op plekken liggen waar meer (geluids) hinder uit de omgeving is, zoals langs het spoor. Functies die zich meer richten op stoere bedrijvigheid en ondernemerschap vinden hier een plek. Dit is ook de zone waar in eerst instantie ruimte is voor ondernemers die nu al in Waterkant of omliggende wijken ondernemen.



Rust

De Rust-zone ligt net iets naast de zones voor Reuring en Ruis, in het centrale gebied van Waterkant. Hier is de sfeer meer rustig, met veel ruimte voor wonen, ook in de plinten. Een rijke mix aan woonvormen sterk gekoppeld aan groene binnen en buitenruimtes creëren een fijn woon en werkklimaat. Het wonen en het werken richt zich ook sterk op collectief gebruik en delen van voorzieningen. De Rivier geeft een diep gevoel van Rust maar tevens aanleiding tot beweging en sport. Rust wordt ook gecreëerd door middel van groene binnenwerelden binnen de bouwblokken. De groene kwaliteit van deze binnenwereld wordt verbonden door middel van openingen en poorten met de hoge verblijfskwaliteit van de openbare ruimte. Diverse functies kunnen zowel aan Ruis en Reuring liggen maar ook aan de noodzakelijke Rust van de binnenruimte.



Reuring

Reuring staat voor gebieden waar ruimte is voor hoogstedelijke voorzieningen met ruime openingstijden die voor dynamiek en sociale veiligheid zorgen. Dit is de plek waar de meeste actieve en levendige programma's zijn in de plinten van de gebouwen. Woonconcepten voor bewoners, die sterk leunen op stedelijke en collectieve voorzieningen, sluiten hier goed op aan. De Reuring-zone vormt de ruggengraat van een gebied en ligt bij voorkeur op loopafstand van OV-haltes.



Rivier

Het is de ambitie de rivier te omarmen, aanraakbaar te maken en haar kwaliteit tot in de Waterkant te laten voelen. De verbinding met de rivier moet worden hersteld, zoals op het eiland van Brienenoord al is gebeurd. Het getij van de rivier wordt zichtbaar en beleefbaar gemaakt. Langs de oever is ruimte voor een openbaar vrij toegankelijk zwembad.
Aan de omgevingskwaliteit Rivier is plaats voor wonen, werken, ontspanning, verblijven, sport en spel. In de Rivier zone gaat het om functies die zich actief richten op het promenadepark en het getijdenpark, d.w.z op de openbare ruimte aan de rivier. Recreatie, actief bewegen en urban sport zijn functies die hier heel natuurlijk een plek vinden. Functies versterken de dynamiek van de rivier en het bewegen langs en over de Maas.

De Vijfde R, die van Ruimte

De vier R'en die de vanuit omgevingskwaliteiten de plinten en het niet-woonprogramma kleuren hebben met elkaar gemeen dat ze allemaal ontegenzeggelijk de aanpalende buitenruimte kleuren. Deze vijfde R, Ruimte, is de meest benaderbare, vrij toegankelijke en zichtbare kwaliteit van Waterkant. Er zijn drie buitenruimten aan de Rivier te onderscheiden met elk een eigen thema. Daarnaast fungeert de urban plaza als hechtingspunt aan de stad omdat Waterkant en stad elkaar daar treffen. Dit plein is de meest publieke en toegankelijke openbare ruimte van Waterkant. De hoofdstraat en dwarsverbindingen zijn andere ruimtes in Waterkant kansrijke en interessante plek bieden aan divers programma.

Urban Plaza Het plein boven het spoor, de urban plaza, is de plek waar Waterkant het meest zichtbaar fysiek verbonden is met Feijenoord en Hillesluis. De Urban Plaza zorgt voor een hele goede verbinding vanuit de stad naar de Maas. Het Urban Plaza is een dynamische plek en entree tot Waterkant voor velen. Het is dé plek voor buurtprogramma's als een bibliotheek, buurthuis en sport in de openbare ruimte.

De dwarsverbindingen Vanaf de Urban Plaza lopen twee straten geleidelijk af richting de Maas en het promenade- en getijdenpark. Langs deze twee straten is er ruimte voor levendige functies in de plinten van de gebouwen, horeca kleinere bedrijfsruimtes en wijkwinkels. In combinatie met sociaal maatschappelijke voorzieningen geeft dit programma deze straten een dynamische levendige uitstraling.

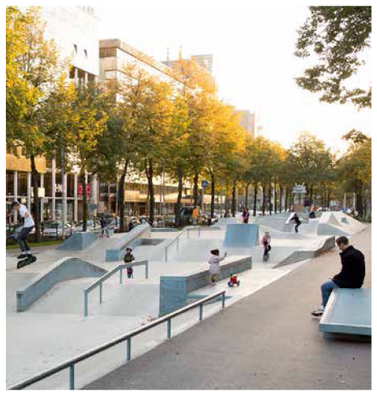
Water- en promenadepark Het promenadepark is het nieuwe stadspark aan de Maas, goed verbonden met het Getijdenpark. Hier is de ambitie een openbaar, vrij toegankelijk zwembad te maken en is tevens ruimte voor verschillende vormen van Urban sport en waterrecreatie.

Bruggenhoofd Op termijn zal de nieuwe stadsbrug hier aanlanden en ontstaat onder de brug plek voor een stoer sport- en ondernemersprogramma. Een ideale plek voor urban sports, street culture

Mallegatpark
Mallegatpark is een groene ruimte tussen Feijenoord en Waterkant waar, in- en rondom de koepels, ruimte is voor urban sports & street culture. Het wordt een plek voor bewoners van de omliggende wijken, waar het groen en de rivier kan worden beleefd, en waar incidenteel ook een evenement kan worden georganiseerd.



URBAN PLAZA



URBAN SPORTS



WATERPARK



MALLEGATPARK



Programma niet-wonen

Het gemengde en diverse karakter van Waterkant wordt met name bepaald door aard en omvang van het niet-wonen programma. Dat, en de kwaliteit van de buitenruimte, zorgt voor de aantrekkingskracht voor omwonenden en bezoekers van Waterkant. Het niet-wonen programma bestaat uit commerciële en maatschappelijke ruimtes. De behoefte aan commerciële en maatschappelijke ruimtes is bepaald op basis van het verwachte aantal nieuwe bewoners en tekorten en overschotten in de omliggende wijken en aan de hand van sessies voor het maatschappelijk kader plan. Voor de basisvoorziening die in een woonwijk aanwezig moeten zijn, hanteert de gemeente referentiewaarden. Wat vervolgens netto nodig is, komt voort uit de analyse van de omgeving in relatie tot de referentiewaarden. Daarnaast is er ruimte voor werken en leren in verschillende vormen.

De situering van de verschillende niet-wonen functies gebeurt in overeenstemming met de beoogde sferen in samenhang met de beoogde levendigheid van de plinten van gebouwen en de openbare ruimte. In totaal is er ruimte voor 50.000 tot 90.000m2 bvo niet-woonfuncties, waarvan circa 20.000 m^2 (als onderdeel van in totaal 25.000 m2 in heel deelgebied 1) gereserveerd is voor de volgende, relevante maatschappelijk functies en voorzieningen:

- Basisschool, minimaal 1, met bijbehorende speelpleinen en preferente gymzaal. Mogelijk een tweede indien deze niet in ander deelgebied gerealiseerd kan worden.
- Kinderdagverblijf
- Beschermd wonen
- Centrum jeugd en gezin
- Sporthal
- Openlucht zwembad
- Culturele voorzieningen
- Huis van de wijk
- Nachtopvang/Crisisopvang
- Bibliotheek
- Huisarts/gezondheidscentrum
- Apotheek
- Tandarts
- Fysiotherapie
- Street Culture & Urban Sport Campus

Daarnaast is er ruimte voor (nacht)horeca, werken (Makersplace), onderwijs, recreatie, sport en (beperkt) winkels voor de dagelijkse voorzieningen. En, in aanvulling op het getijdenpark en het zwembad, voor een of meerdere bijzondere voorzieningen die interessant zijn voor bezoekers uit stad en regio en die daarmee Waterkant (als buurt) tot een bestemming en publiekstrekker maken.







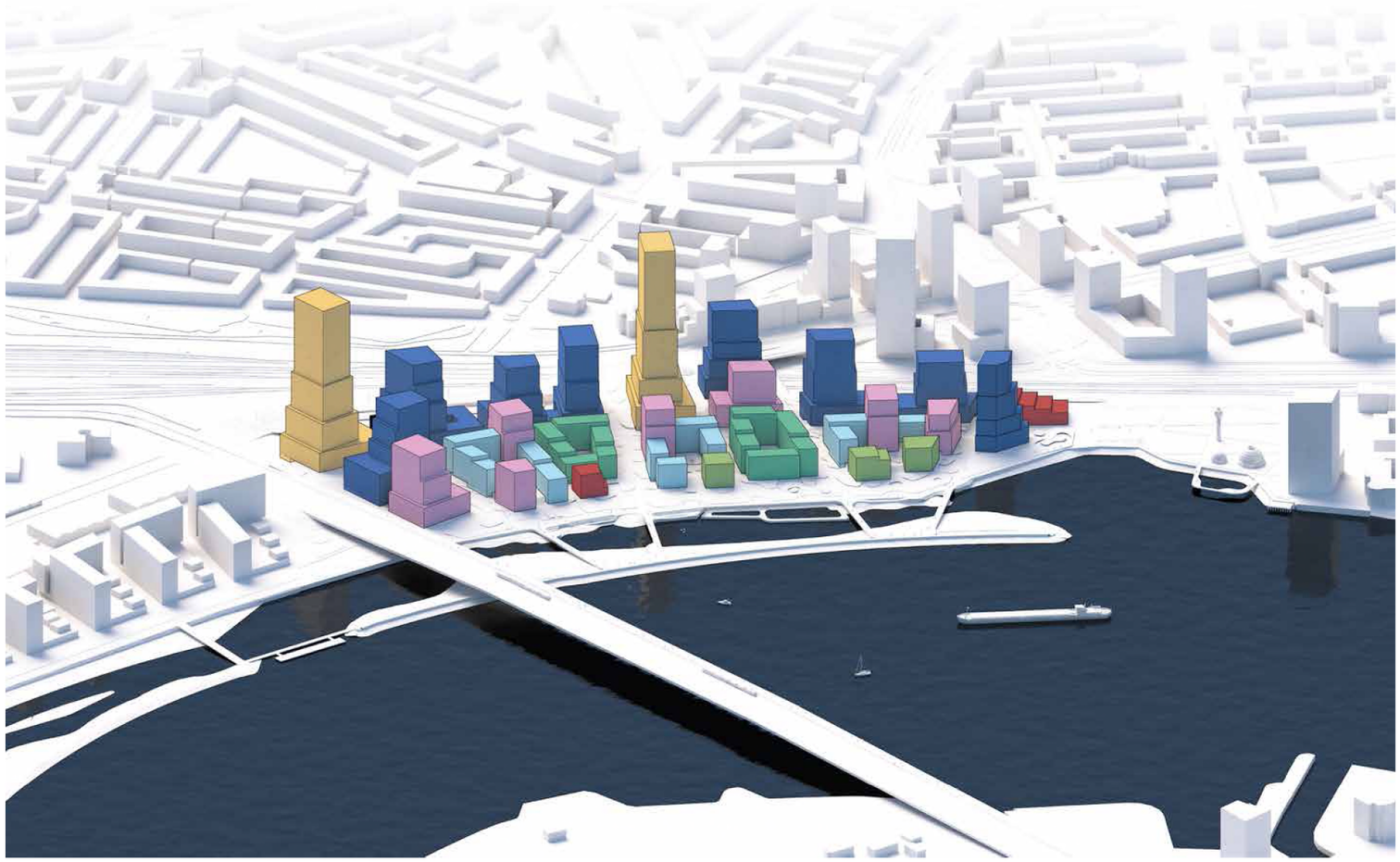


Woonprogramma

Naast alle functies en programma's is er binnen Waterkant ook heel veel ruimte voor een gemengd woningbouwprogramma. De ambitie is sterk gemengde bouwblokken en ensembles te ontwerpen waarbinnen veel ruimte is voor differentiatie in woningtype, afmetingen en prijs. Zo wordt een hele brede doelgroep bediend. Ook is er ruimte voor alternatieve woonvormen zoals woongroepen en wooncoöperaties. Binnen het woningbouwprogramma is er veel ruimte voor bijzondere woonconcepten die op specifieke doelgroepen inzetten en collectief gebruik van functies in de gebouwen en de openbare ruimte stimuleren. Hiermee wordt de basis gelegd voor een gemengde stadswijk met veel aandacht voor community en collectief gebruik.

Het woonprogramma in Waterkant omvat ca. 310.000-340.000 m2 bvo waarbinnen 3.125 – 3.750 woningen kunnen worden gerealiseerd. Voor de eerste 3700 woningen in Feyenoord City deelgebied 1 (Waterkant + Stadskant + Mallegatplot) is het uitgangspunt 450 sociale woningbouw en 40/% middelduur. Daarboven geldt de segmentering conform huidig beleid De verdeling tussen huur en koop is circa 50% huur en 50% koop. De beoogde verdeling over de verschillende segmenten is:

- minimaal 16 % sociaal
- minimaal 40 % midden
- circa 30% hoger
- circa 10% top











Waterkant Hoofdstraat - Ooghoogte



4.6 Duurzaamheid

Inleiding

De ruimtelijke visie voor het ontwerp van Waterkant is ontworpen vanuit de ambities voor Feyenoord City zoals die zijn opgenomen in de ambitieroos. Daarmee wordt impliciet en expliciet gestuurd op het ontwikkelen van een duurzaam gebied. De mate van duurzaamheid zal uiteindelijk worden beoordeeld in het BREEAM NL gebied certificeringsproces. De ambitie is om een kwalificatie 'Excellent' te behalen. Om de ambities voor duurzaamheid nu toch praktisch en concreter te maken, zijn voor de zes duurzaamheidsthema's uit het masterplan Feyenoord City meetbare doelstellingen gedefinieerd.

Energie en Smart Mobility

Energie en warmte

De ambitie is om in Waterkant een betrouwbaar, betaalbaar en duurzaam energiesysteem te realiseren voor bewoners en gebruikers met CO2-vrije energie door een mix van duurzame bronnen afgestemd op de vraag. Waterkant is zelfvoorzienend in haar verwarming en koeling en de gebouwen worden energieneutraal. De jaarlijkse gemiddelde vraag naar energie voor gebouwen en faciliteiten in Feyenoord City moet in het gebied worden opgewekt. De mate waarin deze ambitie wordt gerealiseerd kan jaarlijks worden gemeten en uitgedrukt in een percentage van de doelstelling (100% CO2-vrije energie).
Een mogelijke uitwerking van het duurzame energiesysteem, zou op grond van wat thans haalbaar is, kunnen bestaan uit:

- Een 5e generatie warmtenet met collectieve warmtepompen voor levering warmte & koude met optionele koppeling aan stadswarmte Vattenfall of volledig duurzame TEO installatie (thermische energie uit oppervlaktewater). Door de modulaire opbouw kan dit optimaal aansluiten bij de fasering van het gebied en worden hoge voorinvesteringen voorkomen.
- Slimme laadinfrastructuur, die voorbereid is op bi-directioneel laden en op uitbreiding in de toekomst.
- Opslag van elektrische energie in batterijen (accu's) met koppeling aan een geavanceerd energiesysteemt voor optimale sturing op betaalbare energie.
- Zonnepanelen op daken en de gevels.

Aanvullend kunnen mogelijk de volgende diensten worden aangeboden:

- Koppeling van lokale opwek aan de bewoners, zodat niet alleen de algemene voorzieningen maar juist ook de bewoners kunnen meeprofiteren van de elektra opwek in het gebied, waarmee de betaalbaarheid kan worden vergroot.
- Creëren van een community en sturen op energiegebruik als deze duurzaam beschikbaar is, i.c.m. dynamische tarieven. Daarmee wordt lokaal gebruik van energie gestimuleerd en verbetert de betaalbaarheid en duurzaamheid.
- Een koppeling van het sociale programma van Waterkant aan de energie-uitwisseling voor bewoners in de directe omgeving van Waterkant.

Duurzame mobiliteit

De ambitie is om van Waterkant een wijk te maken die is voorbereid op emissie-vrije mobiliteit. Dit wordt uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan dat wordt ontworpen op het beperken van gemotoriseerd verkeer en daardoor op het reduceren van CO2- en fijnstof uitstoot. Hiertoe moeten de volgende uitgangspunten worden verankerd:

- Geen doorgaand (gemotoriseerd) verkeer door Waterkant; niet op het maaiveld en ook niet eronder.
- Alle parkeren van bewoners, staf en bezoekers gebeurt in gebouwde voorzieningen grotendeels onder opgetild maaiveld buiten het zicht vanuit de openbare ruimte in hubs.
- Maximaal faciliteren van het gebruik van OV en duurzame (deel) mobiliteit in combinatie met het ontmoedigen van het gebruik (en het bezit) van een (eigen) auto.

In overleg met stakeholders zullen de ambities worden uitgewerkt in een mobiliteitsplan. In het hoofdstuk Mobiliteit is dit reeds verder behandeld.

Circulariteit

Circulaire economie

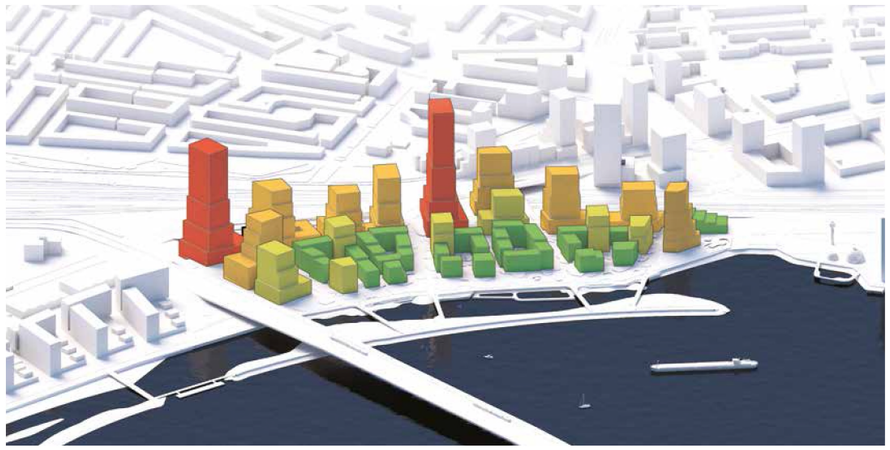
In het Masterplan Feyenoord City lag de focus met name op hergebruik van vrijkomende materialen in het gebied. Voor Waterkant wordt daarnaast de focus ook gelegd op het bouwen met materialen met een minimale milieubelasting. Binnen het thema circulair bouwen wordt daarom voor Waterkant voornamelijk ingezet de materiaalgebonden CO2-emissie en op het verlagen van de Milieuprestatie Gebouwen (MPG).
De ambitie is om in Waterkant te bouwen binnen het CO2 budget dat op basis van het klimaatakkoord van Parijs voor de bouw beschikbaar is.
De Dutch Green Building Council (DGBC) heeft het CO2-budget voor de bouw in Nederland bepaald en op basis daarvan grenswaarden voor de materiaalgebonden CO2-emissies vastgesteld, die lager worden in de tijd. De ambitie wordt uitgewerkt door het CO2-budget voor Waterkant te berekenen en een strategie te ontwikkelen om te sturen op het gebruik van de (nog) beschikbare CO2-ruimte. Hierbij zal onderscheid worden gemaakt naar de hoogte van de gebouwen, aangezien de mogelijkheden voor CO2-reductie bij laag- en middelhoogbouw vooralsnog groter zijn dan bij hogere gebouwen (> 7 à 10 lagen).
Daarnaast zal de milieuprestatie van gebouwen (MPG) worden gebruikt om ontwerpen van gebouwen te toetsen op duurzaam materiaalgebruik. De ambitie is dat de MPG maximaal 90% van de wettelijke eis is. Het CO2-gebruik van nieuwbouw zal een van de criteria zijn bij het selecteren van ontwikkelaars.

De mate waarin de ambitie wordt gerealiseerd wordt beoordeeld aan de hand van het nog beschikbare CO2-budget. Ontwikkelaars moeten CO2-berekeningen aanleveren volgens de Whole Life Carbon methodiek, waaruit de materiaal- en emissiegebonden emissies van de bebouwing blijken.

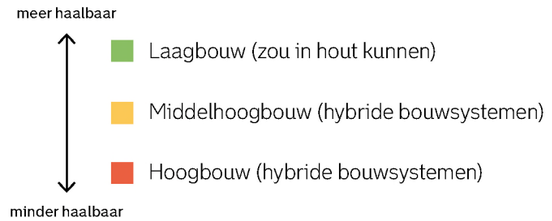
De ontwikkelingen op het gebied van bouwen binnen de doelstellingen van het klimaatakkoord van Parijs gaan snel en ook aanscherping van regelgeving zal daaraan bijdragen. De huidige inzichten zijn dat laagbouw (tot en met 6 verdiepingen) binnen het CO2-budget is te realiseren, door bijvoorbeeld in hout te bouwen. En dat dit financieel haalbaar is. Voor gebouwen met 7 tot 10 verdiepingen is vergaande CO2-reductie haalbaar door hybride te bouwen, bijvoorbeeld met hout en beton. Vooralsnog is deze vorm van bouwen echter erg kostbaar. Voor gebouwen met meer dan 10 verdiepingen is bouwen binnen de doelstellingen van het

klimaatakkoord nu nog niet haalbaar omdat de materiaalgebonden emissies van beton (te) hoog zijn. Ook het toepassen van hergebruikte en biobased materialen, zoals hout, kan bijdragen aan het verlagen van de milieu-impact, omdat de productiefase niet van toepassing is. Bouwen met hout biedt ook kansen voor losmaakbaar bouwen en hergebruik van (houten) elementen na gebruik in Feyenoord City. De komende jaren zijn duurzame innovaties nodig om middelhoogbouw en hoogbouw te kunnen realiseren binnen de doelstellingen van het klimaatakkoord.

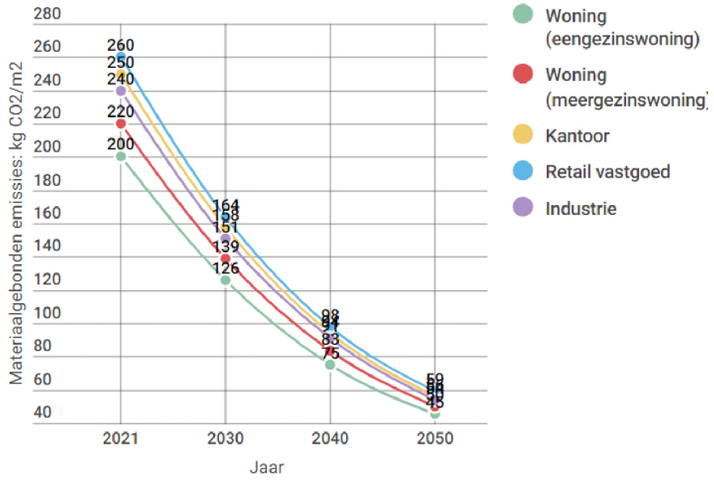
Circulair bouwen is verder niet opgenomen als een expliciete doelstelling om te voorkomen dat een stapeling van ambities plaatsvindt. Echter, het verlagen van de materiaalgebonden CO2-emissie en de MPG gaat goed samen met circulair bouwen. Verder zal in een materialenbank worden bijgehouden wat met de vrijkomende materialen gebeurt.



Haalbaarheid van de constructie van een CO2 management perspectief:



Grenswaarden materiaalgebonden emissies voor nieuwbouw



Paris Proof grenswaarden	embodied carbon kg CO2-eq per m2			
	2021	2030	2040	2050
Woning (eengezinswoning)	200	126	75	45
Woning (meergezinswoning)	220	139	83	50
Kantoor	240	158	94	56
Retail vastgoed	260	164	98	59
Industrie	240	151	91	54

LAAGBOUW



LIVING PLACES
3 verdiepingen
Houten constructie (CLT/ houten frame)
Houten kern
Houten gevel

HOGE LAAGBOUW



POPULUS ROMEYNSHOF, ROTTERDAM
8 verdiepingen
Houten constructie (CLT)
Betonnen kernen
Houten gevel



BOTANIKERN, ZWEDEN
9 verdiepingen
Houten constructie (CLT)
Betonnen kernen
Houten gevel

MIDDELHOOGBOUW



DALSTON WORKS, VK
10 verdiepingen
Houten constructie & kern (CLT)
Bakstenen gevel



SENSATIONS, FRANKRIJK
11 verdiepingen
Houten constructie (CLT)
Betonnen kernen
Aluminium gevel

HOOGBOUW



CEDERHUSEN, ZWEDEN
13 verdiepingen
Houten constructie (CLT)
Betonnen kern
Houten gevel



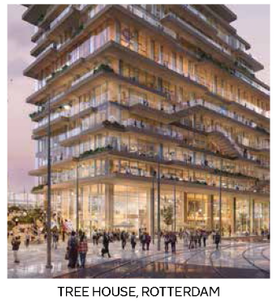
MJØSTÅRNET, NOORWEGEN
18 verdiepingen
Houten constructie (CLT, GLT)
Houten kern
Houten gevel



HOHO, OOSTENRIJK
24 verdiepingen
Houten constructie (CLT, GLT)
Betonnen kernen
Houten gevel



ASCENT, VS
25 verdiepingen
Houten constructie (CLT, GLT)
Betonnen basement & kernen
Aluminium / glazen gevel



TREE HOUSE, ROTTERDAM
36 verdiepingen
Houten constructie (CLT)
Betonnen kern

Natuurinclusief

Natuur en biodiversiteit

De ambitie is om Waterkant onderdeel te maken van de grotere ecologische groenstructuur tussen Zuiderpark, Mallegatpark, Getijdenpark en Eiland van Brienenoord. Dit wordt uitgewerkt door in Waterkant groene ecologische verbindingen tussen de verschillende groene gebieden vorm te geven, aansluitend op de groene verbindingen van Varkenoordse Park en Olympiaweg, en deze verbindingen geschikt te maken voor belangrijke gidssoorten. De groene verbindingen moeten het mogelijk maken dat (gids)soorten zich veilig kunnen verplaatsen en kunnen verblijven.

De openbare ruimte en de bouwvelden binnen Waterkant worden natuurinclusief ingericht met waar mogelijk inheemse beplanting om gidssoorten te faciliteren. Hierbij wordt ervoor gezorgd dat wordt voldaan aan de vijf V's (Voedsel, Variatie, Veiligheid, Verbinding, Verplaatsing). De Gidssoorten in Waterkant worden beschermd en dienen als indicatoren om de kwaliteit van het leefgebied te monitoren. Door variatie in wind (1), neerslag (2), en zon en schaduw (3), ontstaan verschillende habitats, die verschillende soorten faciliteren.
Onderdeel van de maatregelen zijn het toepassen van groene gevels en daken. Voor alle daken wordt een nuttige invulling gezocht zoals daktuinen, groene, blauwe of bruine daken. Alleen op de hoogste daken worden zonnepanelen zonder groen toegepast. Een deel van de gevels moet tot een paar meter boven maaiveld groen worden uitgevoerd (grondgebonden groene gevel). De hoeveelheid verharding wordt beperkt. Ook moet in het plan ruimte worden gevonden voor grote bomen, die voldoende ruimte hebben (bij voorkeur in volle grond) om uit te kunnen groeien tot volwassen oude bomen.

In de volgende fase worden deze plannen verder uitgewerkt samen met een ecoloog. Daarnaast wordt er voor het gebied een ecoloog aangesteld die de inzet en samenhang van de maatregelen voor natuur en biodiversiteit bewaakt, een soort 'ecologische supervisor'.

HABITATS	GIDSSOORTEN			
Getijdenpark	Fint	Oeverloper	Oeverzwaluw	Visdief
Park	Zanglijster	Icarus-blauwtje	Laatvlieger	Steenrode heidelibel
Woonwijk	Egel	Icarus-blauwtje	Rosse metselbij	Huismus
Hoge gebouwen	Slechtvalk	Gierzwaluw	Zwarte roodstaart	Gewone dwerg vleermuis

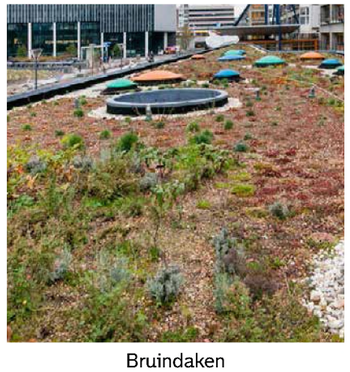
Natuurinclusieve maatregelen:

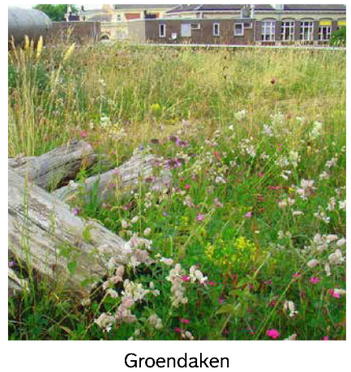

Vruchtdragende klimplanten


Faunapassages


Nestgelegenheid vogels


Nestgelegenheid vleermuis


Bruindaken


Groendaken



I) ECOLOGISCHE HOOFDVERBINDING

a. Hoofdcorridor met gelaagde beplanting
- aaneengesloten bomenkruinen voor vleermuizen
- struweel voor kleine zoogdieren
- vruchtdragend, hoog struweel

M

b. Mallegatpark
- grote bomen
- vruchtdragende, lage en dichte struiken
- aaneengesloten bomenkruinen voor vleermuizen
- struweel voor kleine zoogdieren
- vruchtdragend, hoog struweel

S

c. Stedelijk park
- aaneengesloten bomenkruinen voor vleermuizen
- struweel voor kleine zoogdieren
- vruchtdragend, hoog struweel

d. Getijdenoever
- dynamische intergetijdenoevers

e. Kruidenlint en kruidenrijke graslanden
- minimaal 3-5 meter breed.
- gericht op het zuiden.
- zuidgevels met natuurinclusieve elementen (bijv. bijenhotels en insectenstenen)

2) WIJKGROEN

a. Hoofdstraten
- aaneengesloten bomenkruinen voor vleermuizen
- struweel voor kleine zoogdieren
- gevels met natuurinclusieve elementen

b. Secundaire straten
- vruchtdragend, hoog struweel
- groenblijvende noord- en oostgevels met natuurinclusieve elementen

c. Tuinen/binnenplaatsen
- overwinteringsplaatsen

d. Groene daken
- grassen en vruchtdragende struiken
- insectenhotels
- kleine kruidenrijke graslanden

e. Bruindaken
- de planten laat men spontaan opkomen.
- nood aan droog open terrein

f. Natuurinclusieve facades
- geschikt voor vleermuizen
- geschikt voor vogels
- geschikt voor vogels en vleermuizen

Klimaatadaptief

Klimaataanpassing in stedelijke gebieden

Het uitgangspunt is om Waterkant voor te bereiden op klimaatverandering. Dit wordt uitgewerkt door het implementeren van maatregelen ten behoeve van de beleving van de omgeving, voor een gezonde leefomgeving en voor beperking van schade en overlast van extreem weer.

Een klimaatadaptieve leefomgeving draagt bij aan de menselijke belevingswaarde van de leefomgeving en zal daarnaast een positieve invloed hebben op de gezondheid. De maatregelen ter bevordering van het thermisch comfort in de buitenruimte zal hittestress voorkomen. Deze maatregelen dragen daarnaast ook bij aan een groenere leefomgeving met meer biodiversiteit. Schade en overlast door extreme buien en hoogwater van de rivier wordt zoveel mogelijk voorkomen en regenwater uit natte periodes wordt benut voor groenvoorziening in drogere periodes en de beperking van drinkwatergebruik. De ambities worden vertaald naar minimale aantallen en afstanden waaraan de Programma's van Eisen en de ontwerpen van stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan(nen) worden getoetst. In de figuren zijn principes van mogelijke technieken geschetst.

Belevingswaarde

De kwalitatieve benadering van een klimaatadaptieve en natuurinclusieve stedelijke inrichting heeft ook een direct positief effect op de menselijke belevingswaarde van de leefomgeving. Een omgeving met uitzicht op en in de nabijheid van beplanting draagt óók bij aan de mentale gezondheid van mensen. De beleving hangt samen met het gebruik. Zo nodigen klimaatadaptieve en natuurinclusieve inrichtingen uit tot recreatie (spelen, tuinieren etc.). Ook stimuleren ze een actieve mobiliteit (groene routes, schaduwrijke straten). Deze belevingswaarden dragen bij aan gezond gedrag en een gezonde leefomgeving. Een natuurlijke inrichting levert ook een bijdrage aan klimaatbewustzijn door ingrepen zichtbaar te maken. Zichtbare afstroming van regenwater zorgt er bijvoorbeeld voor dat de wateropgave niet langer verscholen ligt in ondergrondse infrastructuren.

Gezonde en vitale leefomgeving

Waterkant wordt voor allerlei doelgroepen een unieke en aantrekkelijke plek om te wonen. Het is een plek waar gezond leven de nieuwe norm is.

Het stimuleren van gezond gedrag De ambitie voor Waterkant is om een groene, veilige omgeving te realiseren die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten . Het uitnodigen tot bewegen krijgt vorm door gezonde vormen van mobiliteit, zoals fietsen of wandelen, aantrekkelijk te maken. Er moeten groene aantrekkelijke, veilige fietsroutes zijn die zijn aangesloten zijn op het fietsnetwerk van Rotterdam. Daarnaast moeten alle gebouwen beschikken over een fietsenstalling met een entree op de begane grond.

Inrichten van de buitenruimte voor sport en spel In Waterkant wordt een variate aan voorzieningen opgenomen voor sport, spel en ontmoeting, die voor iedereen toegankelijk zijn. Deze worden gevarieerd ingericht, met zitgelegenheid in de zon én in de schaduw, sport- en speelplekken en vrije ruimte. Het is belangrijk dat de sportvoorzieningen (openbaar/privaat) op korte afstand van de woningen liggen.

Inrichten van een groene omgeving Het toevoegen van groen is een belangrijke pijler voor een gezonde leefomgeving. Door de verdichtingsopgave en de groei van de stad zijn er meer uitdagingen om een gezonde leefomgeving te creëren. Het is van belang dat dit niet ten koste gaat van een groene leefomgeving. Waterkant zet in op een zichtbare groene omgeving. Een groene omgeving draagt bij aan de vermindering van hittestress, de berging van water, zet aan tot beweging, vermindert stress en heeft positieve effecten op de mentale gezondheid.

Sociaal verbonden Een goede sociale cohesie binnen Waterkant is belangrijk. Waterkant wordt zo ingericht dat bewoners zich veilig voelen, saamhorigheid ervaren en waar inclusiviteit wordt omarmd. Dit kan bereikt worden door maatregelen, zoals het creëren van ontmoetingsplekken en het organiseren van buurtbijeenkomsten. Het gebied moet toegankelijk zijn voor alle leeftijdsgroepen en het van gemeenschappelijk beheer in de openbare ruimte in private ruimte moet worden bevorderd.

Geluidsbeleving Er bestaan grote verschillen in hoe mensen geluid beleven. Hoe hard een geluid klinkt, is niet de enige factor die verklaart wanneer en waarom mensen geluid in de stad als prettig of juist hinderlijk ervaren. Om te zorgen voor een aangenaam en gezond woon- en leefklimaat, is rekening houden met de beleving van geluid belangrijk. Doordat er in de stad meer gebouwd wordt en er steeds meer mensen komen wonen, is er ook meer behoefte aan aantrekkelijke openbare verblijfsruimte. Het is belangrijk te zorgen voor veel verschillende soorten plekken en belevingen. Zo is er voor iedereen een keus op verschillende momenten. Voor hoe mensen een plek beleven, is bij het ontwerpen van de auditieve ruimte (hoe klinkt het) net zo belangrijk als het visueel ontwerp van de ruimte (hoe het eruit ziet). Wanneer het op een plek niet prettig klinkt, zal het uiteindelijke resultaat teleurstellen. Aanbevelingen bij realiseren van een positieve geluidsbeleving bij het ontwikkelen en inrichten van Waterkant:

Ruis en reuring:
Grootste geluidsproblemen: verkeersgeluid (hier specfiek: de nieuwe brug met tram en de spoorlijn), buren, (nachtelijke) horeca. Dus:

- Dichtbij de brug en de spoorlijn beperkt tot geen scholen, gezondheidscentra of bibliotheek; maak het gehele gebied zoveel mogelijk autovrij.
- Reuring (horeca, sporten, etc.) weghouden van woningen door bebouwing (bijvoorbeeld bedrijven) er tussen te plaatsen; maskeren van ongewenst geluid kan met stromend water en veel groen.

Rust en rivier:
Positieve geluiden: zangvogels, water, menselijke stemmen. Dus:

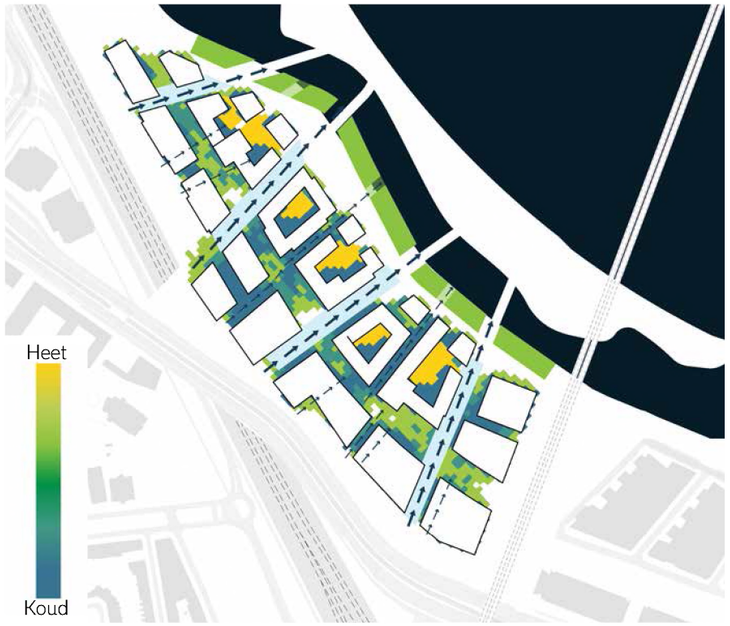
- Veel diversiteit in groen om verschillende soorten vogels aan te trekken.
- Water: niet alleen de Maas maar ook doorheen de woonwijken kleine (stromende) waterpartijen.
- Menselijke interactie (incl. eigenaarschap) bevorderen door autovrije straten, parken, binnentuinen, kleinschalige horeca en buurtwinkeltjes.

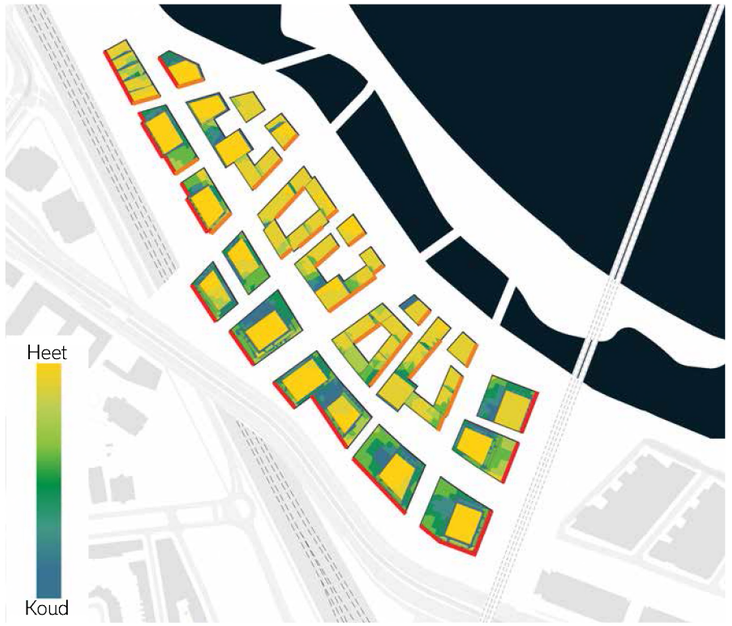
Andere ingrepen die de geluidsbeleving verbeteren:

- Gevelvergroening of voldoende gevelrelief;
- Gebouwen niet in rechte hoeken; geen evenwijdige gevelvlakken
- Ronde vormen;
- Zachte materialen (bouwen met hout i.p.v. beton); waar mogelijk zachte ondergrond;
- Diversiteit in de breedte van straten geeft diversiteit aan geluidsomgeving;
- (Substantiële) hoogteverschillen aanbrengen;
- Doorlopende straten vermijden ten gunste van bochten/knikken.

Hittestress

Het aantal hete periodes zal toenemen en ook de duur ervan en dat zal gepaard gaan met negatieve gevolgen voor zowel de gezondheid van de mens als de ecologie. Daarom moet Waterkant zodanig worden ingericht dat hittestress zoveel mogelijk wordt voorkomen. Hittestress dient te worden tegengegaan door het toepassen van groen (schaduw en verkoeling), het toepassen van materialen met een lichte kleur, te ontharden en gebiedsventilatie te bevorderen.
In Waterkant moet voor elke bewoner op 300 meter een koelteplaats met minimaal 200 m^2 schaduw zijn ingericht. Dit vraagt een combinatie van maatregelen op gebouw- en gebiedsniveau: ontwikkelaars realiseren hittebestendige woningen en ontmoetingsplekken en er worden schaduwplekken in de (openbare) buitenruimte gerealiseerd. Ook de looproutes naar koele plekken of hotspots in de Waterkant moeten beschaduwd zijn.





verkoeling parkzone

primaire windcorridor

secundaire windcorridor

hete gevels

warme gevels

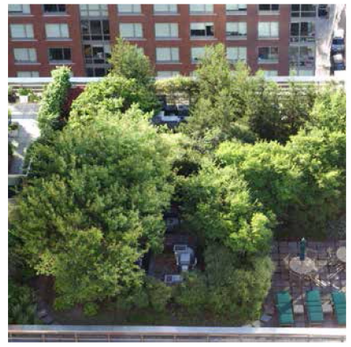
Hittestress in de openbare ruimte Door de hoge bebouwingsdichtheid en hoge gebouwen aan de zuidzijde, heeft het grootste deel van de openbare ruimte van Waterkant veel schaduw. De oriëntatie van de wegen zorgt voor voldoende luchtcirculatie via verschillende windcorridors. De wind kan vanuit het zuidwesten door de wijk waaien. Het promenade park in het noordwesten van de wijk zorgt ook voor verkoeling. Hierdoor wordt hittestress beperkt. In het geel zijn de zones weergegeven waar meer risico is op hittestress. Dit zijn gebieden met relatief minder wind en een relatief hoge blootstelling aan de zon. Hier is het belangrijk om voldoende schaduwplekken te creëren door middel van vegetatie of bijvoorbeeld pergola's.

Hittestress gebouwen Ook de gebouwen hebben met hittestress te maken. De aanwezige verharding kan veel warmte absorberen en vasthouden. Groene daken, groene gevels en het gebruik van lichte materialen zijn daarom essentieel om hittestress zowel binnen als buiten de gebouwen te beperken. Op de kaart zijn de gevels gearceerd, die een risico hebben op hittestress. Er wordt onderscheid gemaakt tussen hete en warme gevels, waarbij de eerste een hogere blootstelling aan de zon hebben. Door gebruik van groene gevels kan hittestress verminderd worden. Bij hete gevels moet dit in combinatie met lichte materialen om het albedo effect te verhogen. In het geel zijn de daken weergegeven met het hoogste risico op hittestress. Dit zijn gebieden met de hoogste blootstelling aan de zon. Deze hebben prioriteit voor groene daken en het gebruik van lichte materialen.

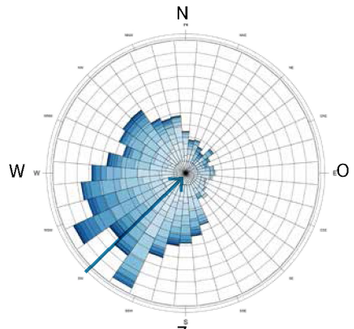
Maatregelen tegen hittestress:



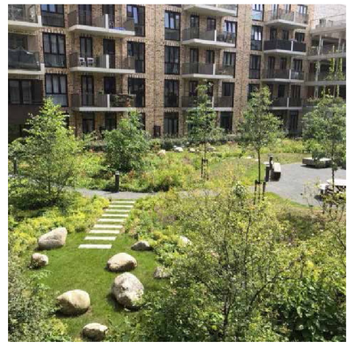
Groene gevels



Groenblauwe daken



Luchtcirculatie door windcorridors



Binnentuinen



Schaduwbeplanting



Materialisatie (albedo)

1



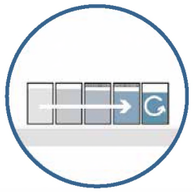
Bergen in kratten
Op de daken wordt regenwater opgeslagen in infiltratiekratten. Dit verhoogt de opslagcapaciteit tijdens extreme regenval en de beschikbaarheid van water in droge periodes.

2



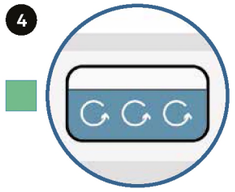
Grijs water hergebruik
Grijs water afkomstig van gebouwen kan hergebruikt worden voor bewatering van planten of om het toilet door te spoelen.

2



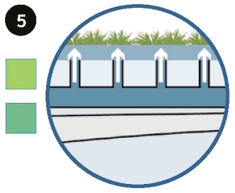
Grijs water opslag
Grijs water kan tijdelijk opgeslagen worden in de gebouwen

4



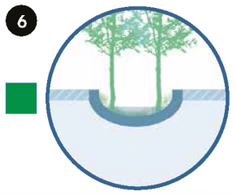
Droogte buffer
Opgevangen regenwater wordt opgeslagen als een buffer voor droge periodes.

5

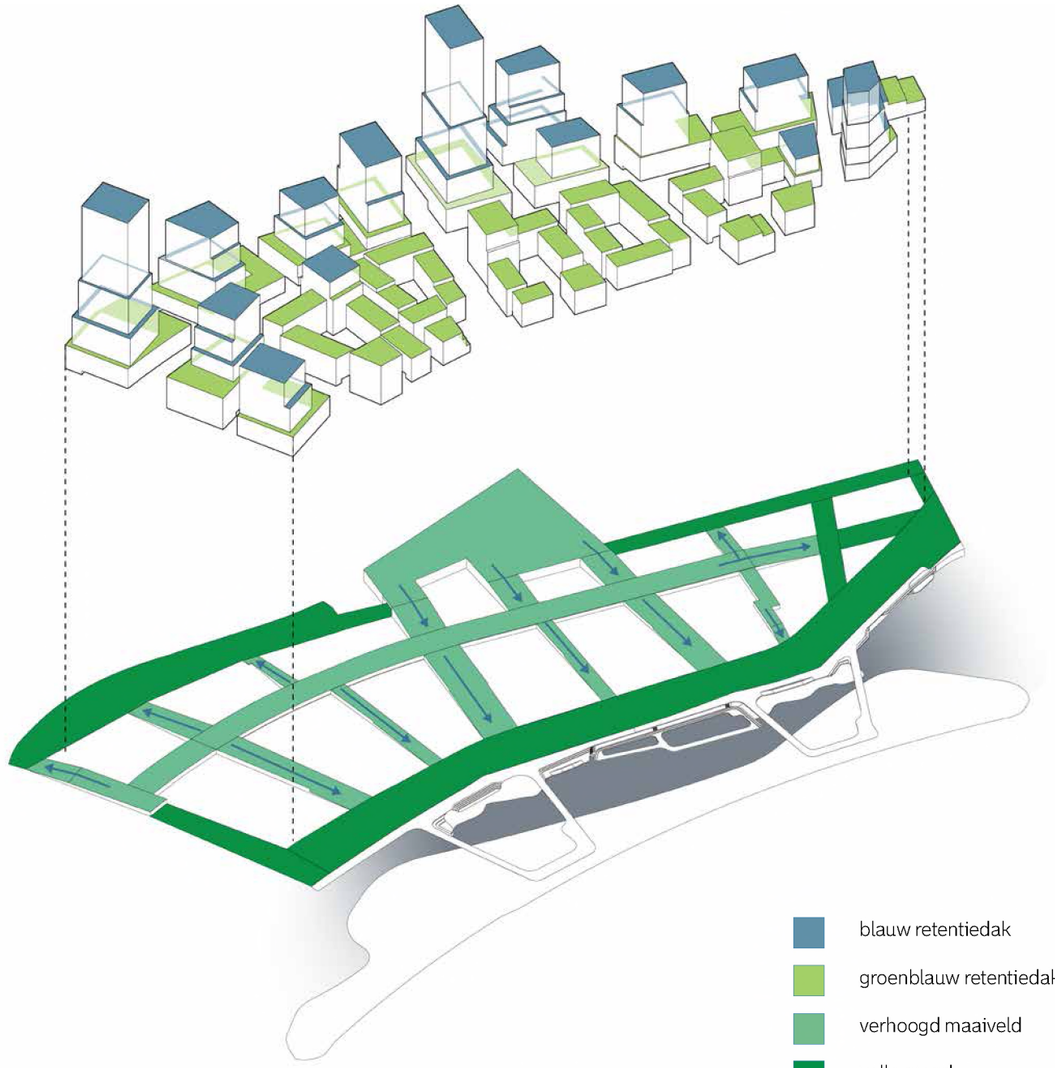


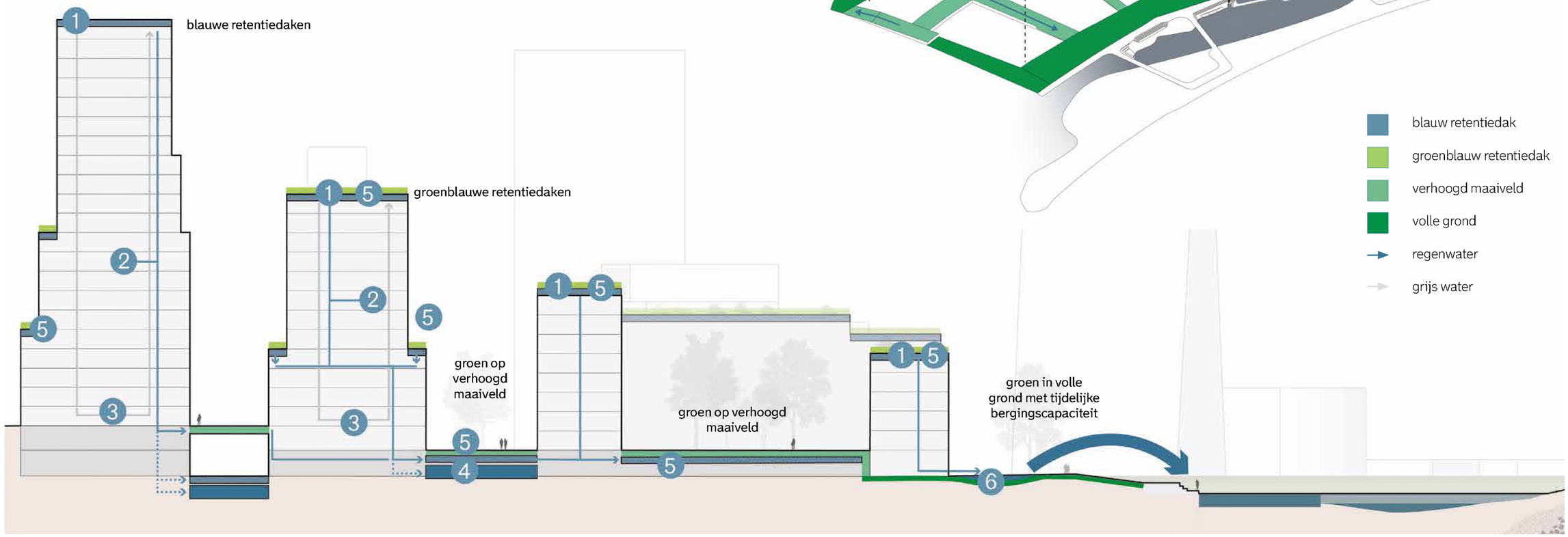
Cappilaire irrigatie
Cappilaire irrigatie is een zelfsturend en waterbesparend systeem om planten water te geven.

6



Tijdelijke oppervlakte berging
In het geval van extreme regenval kan er door middel van wadi's tijdelijke oppervlakte berging van regenwater gecreëerd worden.





Waterveiligheid

Het plangebied ligt in het buitendijkse gebied van Rotterdam, en is daardoor kwetsbaar voor overstromingen. Door de zeespiegelstijging en extreme neerslag zijn overstromingen een risico voor Waterkant. Lager gelegen kades in de stad krijgen steeds vaker te maken met wateroverlast door hogere zee- en rivierwaterstanden. Het is belangrijk om daar rekening mee te houden bij de ontwikkeling van Waterkant.

In het plangebied worden maatregelen genomen om gebouwen en de openbare ruimte te beschermen tegen extreme hoogwatersituaties en wateroverlast. Binnen de contouren van Waterkant krijgt het maaiveld van de nieuwbouw een veilige hoogte van minimaal NAP+ 4,0m. Drempels van gebouwen liggen op 4,1 m+NAP of hoger. Installaties moeten niet op lager gelegen delen worden geplaatst om schade bij hoge waterstanden te voorkomen. De integratie van de waterkering in het plangebied moet de veiligheid van het binnendijkse gebied achter de waterkering garanderen. De waterkering moet kunnen worden aangepast op klimaatverandering en/of voor een lange levensduur worden ontworpen. Het getijdenpark zorgt voor een natuurlijkere, beleefbaardere en aantrekkelijkere ruimte tussen water en stad. Dit zorgt voor ecologische en recreatieve continuïteit langs de rivier. Met de toepassing van verschillende hoogtes maken we een diversiteit aan waterbiotopen als voortzetting van de getijdenoever in Waterkant en als stapsteen richting de Maas.

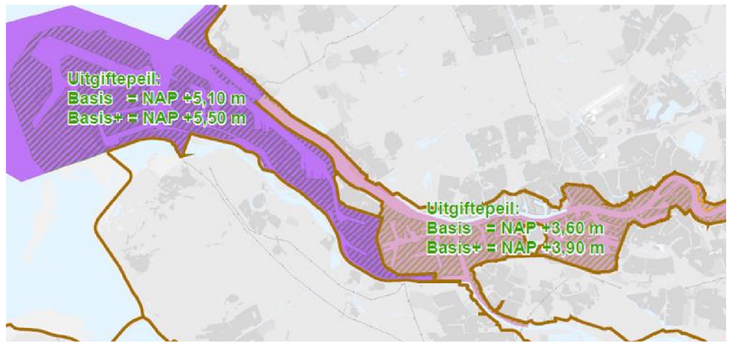
Extreme neerslag

Door klimaatverandering komen extremere buien steeds vaker voor. Dit kan gepaard gaan met overlast en schade aan infrastructuur. Om overlast door hemelwater te voorkomen moet Waterkant worden ingericht om extreme buien te kunnen vasthouden en verwerken. Vanwege het hoogteverschil is er speciale aandacht voor het voorkomen van run-off. Er geldt dat de eerste 50mm neerslag per dag op eigen terrein wordt opgevangen en niet rechtstreeks wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Daarnaast moet Waterkant zo worden ingericht dat buien van 90 mm per uur geen schade mogen veroorzaken aan vitale en kwetsbare functies.

Regenwater moet worden vastgehouden, zodat het bij schaarste, bijvoorbeeld in tijden van droogte, kan worden hergebruikt. De verwachting is dat deze periodes van droogte steeds vaker zullen voorkomen. Er is meer behoefte aan water voor het in stand houden van groen, terwijl er minder aanbod is. Om structurele schade aan het groen te voorkomen moet er slim gebruik worden gemaakt van het water. Dit kan door gebruik te maken van een hemelwatercascade, waarin regenwater als eerste op de daken wordt opgevangen, in infiltratiekratten (1) en groene daken, het vervolgens in het gebied wordt vastgehouden (3,4,6) en uiteindelijk wordt hergebruikt voor het bewateren van beplanting (5). Het kan ook worden gebruikt voor afkoeling van de openbare ruimte en eventueel als spoelwater voor toiletten (2).

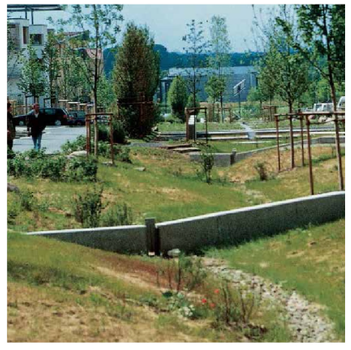
Onderzoeksvragen:

- Uitwerken van de systematiek om het CO2 gebruik tijdens de ontwikkeling te monitoren en bij te sturen op basis van voortschrijdend inzicht en zich ontwikkelende regelgeving.
- Uitwerken van (de ruimtelijke inpassing van) een betrouwbaar, betaalbaar en duurzaam energiesysteem.
- Inpassen van praktisch haalbare duurzame bouwsystemen binnen de contouren van het stedenbouwkundig plan.
- Uitzoeken op welke hoogte het terrein moet worden aangelegd rekening houdende met klimaatverandering en hogere zee- en rivierwaterstanden.
- Uitwerken haalbaarheid van wateropvang en -berging in plangebied met opgetild maaiveld.



Basis en Basis+ beschermingsniveaus (uitgiftepeilen) voor (paars) en achter (roze) de stormvloedkeringen uit Uitgiftepeilenbeleid Rotterdam 2018


Infiltratiedak

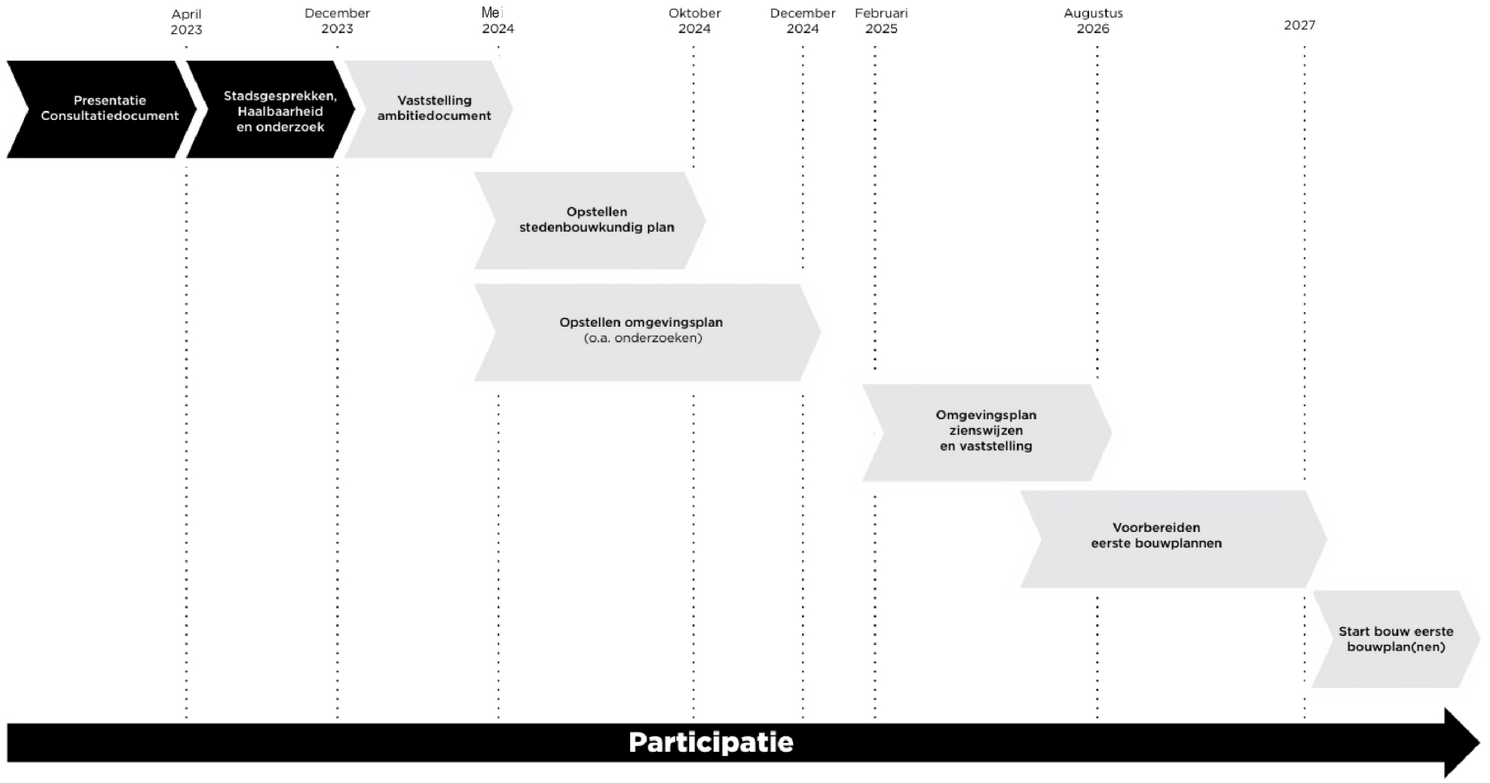

Wadi (oppervlaktewaterberging)

5. Vervolg

5.1 Proces
5.2 Communicatie & participatie

5.1 Proces

Dit ambitiedocument wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Behandeling en vaststelling wordt voorzien in het tweede kwartaal van 2024. Het vastgestelde ambitiedocument vormt vervolgens het kader voor het uitwerken van een stedenbouwkundig plan en op basis daarvan een omgevingsplan. De verwachting is dat het stedenbouwkundig plan in het vierde kwartaal van 2024 gereed zal zijn en het concept ontwerp omgevingsplan in het eerste kwartaal van 2025. Daarna volgt de ter inzage legging en procedure naar vaststelling. Na vaststelling wordt gestart met de uitwerking van de eerste plots. Start bouw op de eerste plots is voorzien in 2027.









5.2 Participatie & communicatie

Participatie

Het uitgangspunt voor de participatie in Feyenoord City is altijd geweest om een zo breed mogelijk publiek zo laagdrempelig mogelijk te spreken om hun zorgen, ideeën en andere input mee te kunnen nemen in de planvorming. Het doel is een participatieve ontwikkeling op Zuid: het gebied ontwikkelen samen met de mensen in het gebied en de omliggende wijken. Door zowel planvorming, realisatie en straks ook exploitatie/ beheer samen met de lokale mensen vorm te geven wordt een nieuw gebied als onderdeel van Zuid gecreëerd. De participatie zal als een rode draad door de hele ontwikkeling van Feyenoord-City Waterkant lopen.
Er wordt teruggekoppeld wat tot nu toe is opgehaald en dat vormt de input voor de verdere uitwerking van de plannen door het ontwerpteam. Op een aantal onderwerpen zijn er verdiepende vragen, die worden voorgelegd aan de klankbordgroep Waterkant, die langdurig bij de planontwikkeling zal worden betrokken. Per fase (stedenbouwkundig plan, omgevingsplan, bouwplan) zullen er participatie activiteiten georganiseerd worden om input op te halen en te verwerken in de plannen. Hierbij wordt gekeken naar wat en wie er nodig is en welke vorm het beste past om de input van diverse doelgroepen zo goed mogelijk op te halen.
Uitgangspunt hierbij is een brede groep te betrekken met variatie in zowel leeftijd, culturele achtergrond, opleidingsniveau als wel/geen huidige bewoner van de directe omgeving van het plangebied (Hillesluis, Feijenoord en IJsselmonde). Samen de stad maken!

Communicatie

Uiteraard wordt er ook via verschillende kanalen over de ontwikkeling gecommuniceerd met de directe omgeving en de stad:

- Op de website Feyenoord-city.nl worden de doelstellingen van de ontwikkeling, de plannen en de voortang van alle (deel)projecten toegelicht.
- Via de socials worden de actualiteiten gedeeld.
- Nieuwsbrieven worden verspreid.
- Voor specifieke onderwerpen en doelgroepen worden Informatieavonden op locatie gehouden.
- Met enige regelmaat wordt de gemeenteraad geïnformeerd.

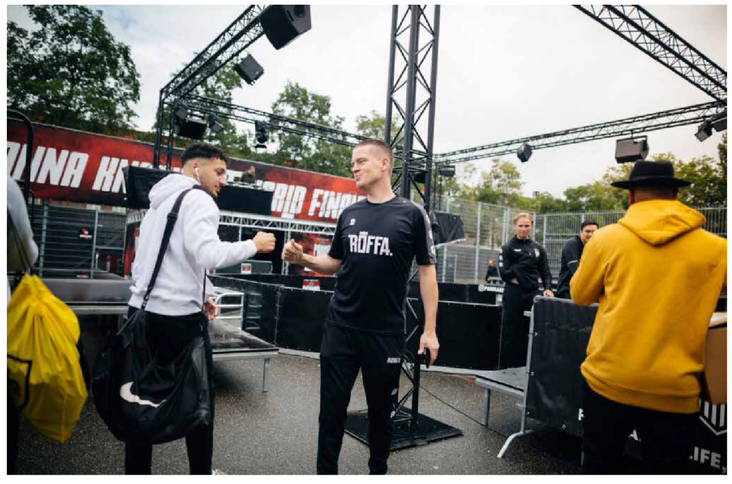
Al deze activiteiten zullen doorlopen tijdens de ontwikkeling van Waterkant.

5.3 Placemaking

Placemaking is het proces dat erop gericht is bewoners, ondernemers, bezoekers en andere belanghebbenden actief te betrekken bij het beter maken van 'hun' plek. Door deze groepen betrokkenen nu al een rol te geven in het ontwikkelproces, ontstaat een plek met een duidelijke eigen identiteit én meerwaarde. Met het beschikbaar stellen van de koepels aan de Stichting Cult World Wide en de ruimtes in de bestaande gebouwen aan organisaties die bijdragen aan de maatschappelijke doelstellingen van Feyenoord City, staat het gebied inmiddels al geruime tijd op de kaart als broedplaats voor urban sports en maatschappelijke ondernemingen die werk maken van opleiden en doorstromen naar betaald werk.
Een deel van deze activiteiten zal een permanente plek krijgen in de gebiedsontwikkeling in de urban sports campus of de makers place. Deze tijdelijkheid wordt gebruikt om definitieve concepten te ontwikkelen.





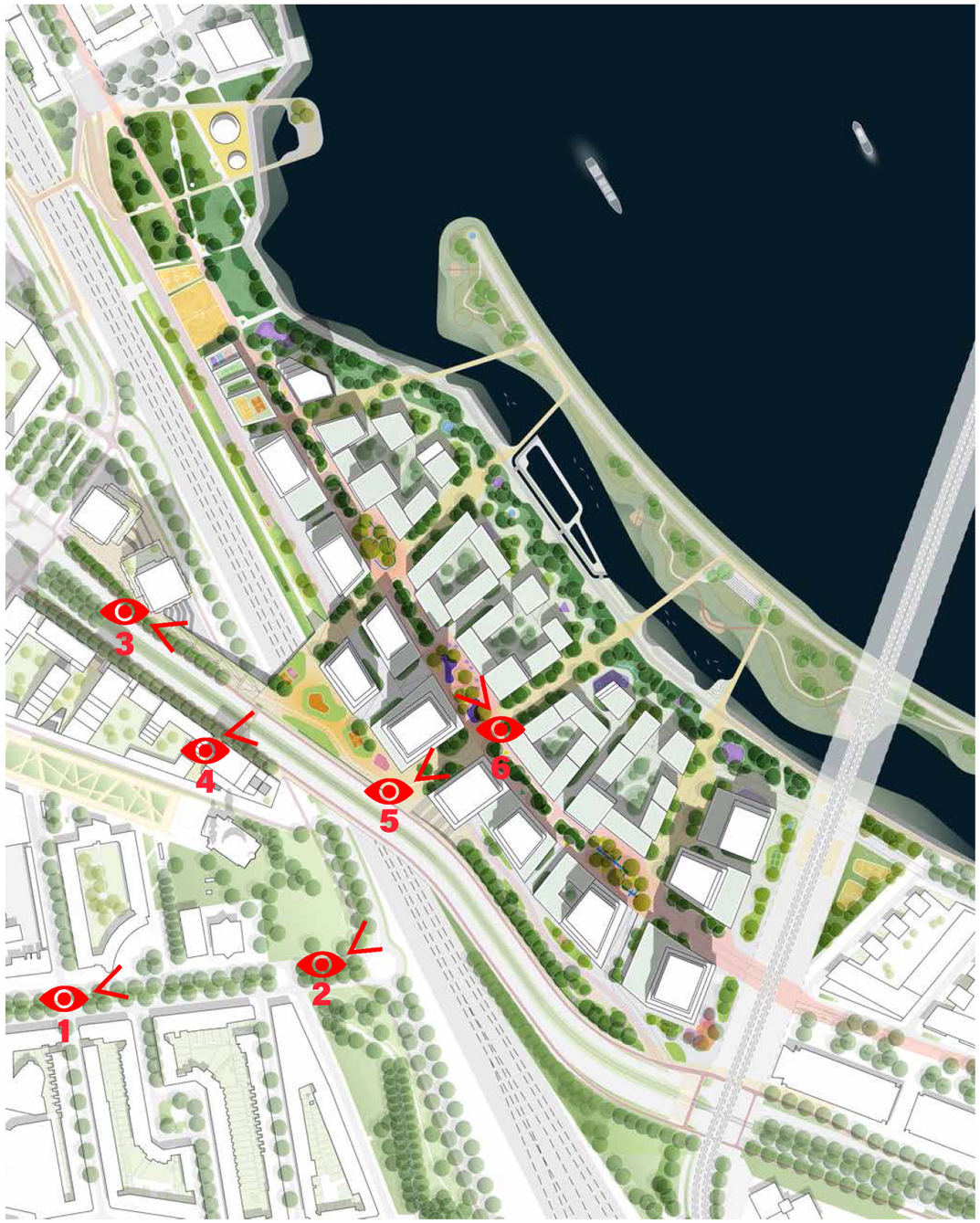


6. Bijlage

6.1 Routes naar Waterkant
6.2 Beeldverantwoording

6.1 Routes naar Waterkant

WANDELEN VANAF HILLESLUIS





1. SLAGHEKSTRAAT



2. COLOSSEUMWEG



3. VARKENOORDSEVIADUCT



4. VARKENOORDSEVIADUCT

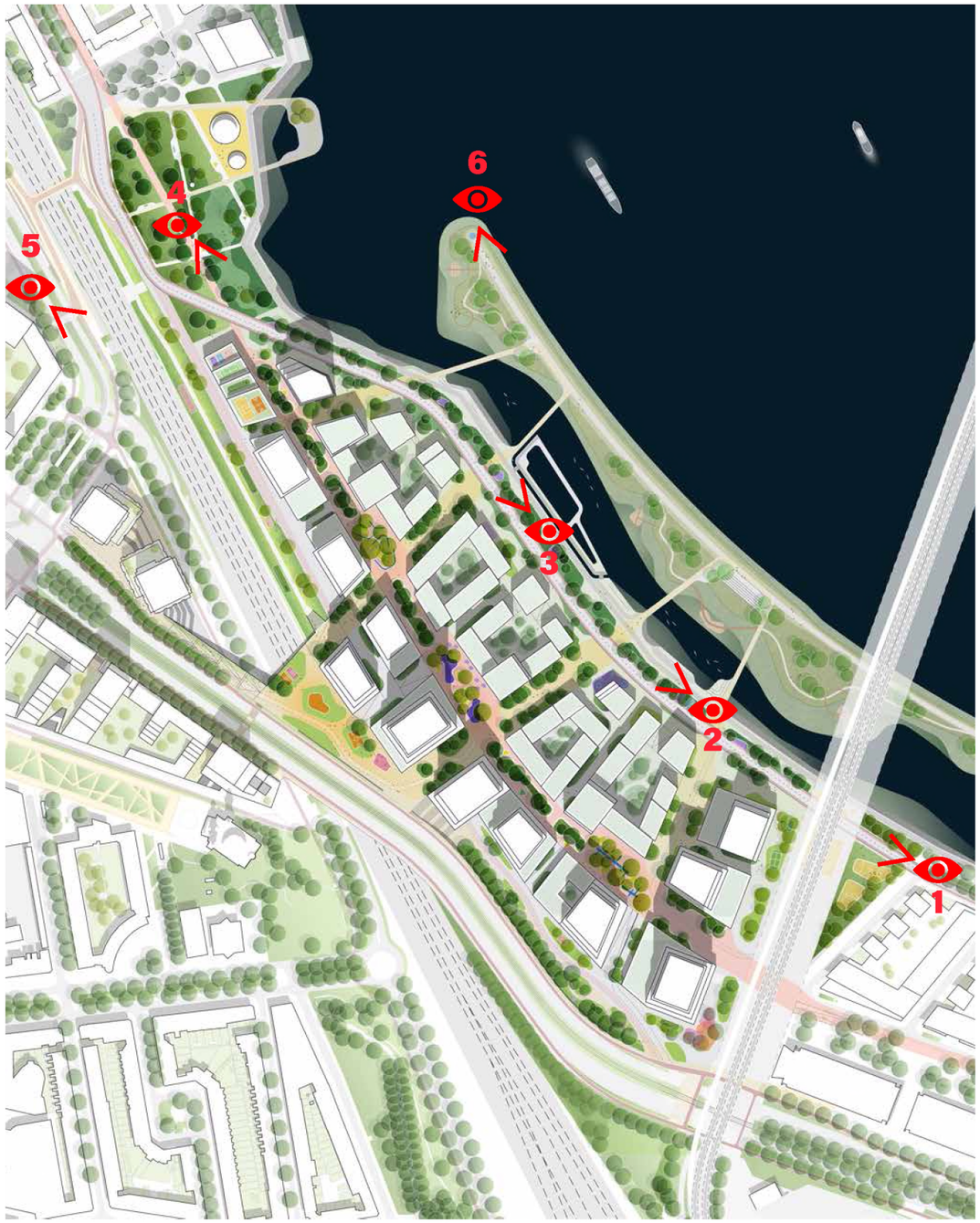


5. STITCH



6. CENTRALE AS

WANDELEN OVER DE PROMENADE





1. PIET SMITKADE



2. PROMENADE PARK



3. PROMENADE PARK



4. MALLEGATPARK

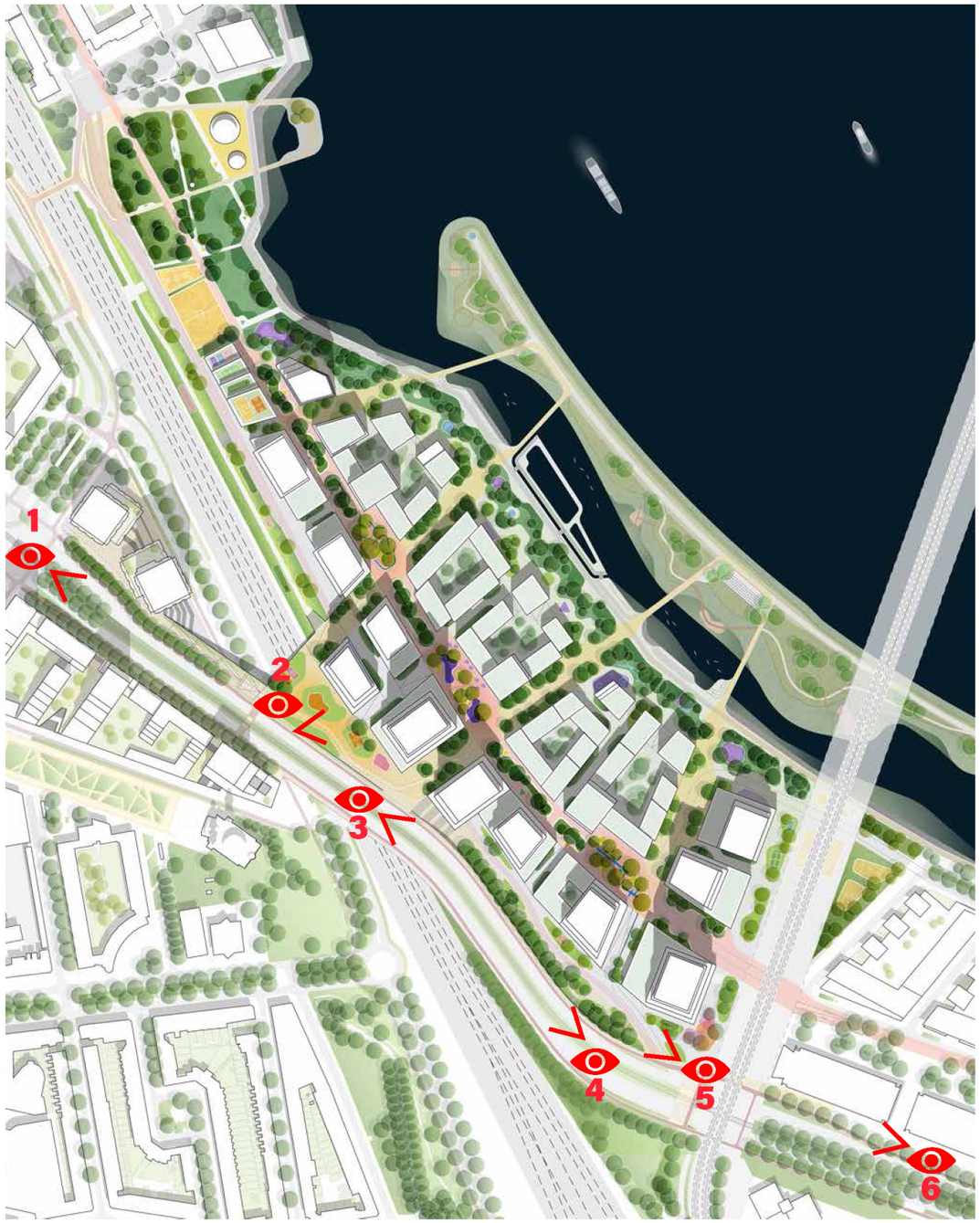


5. ROSESTRAAT



6. OVERZICHT VANAF DE NIEUWE MAAS

WANDELEN LANGS STEDELIJKE LIJN





1. LAAN OP ZUID



2. URBAN PLAZA



3. VARKENOORDSEVIADUCT



4. VARKENOORDSEVIADUCT



5. BURGERHOUTSTRAAT



6. ERNST HAPPELSTRAAT

6.2 Beeldverantwoording

De gemeente Rotterdam heeft getracht de bronnen van alle beelden in het Ambitiedocument te achterhalen. Mocht u van mening zijn dat uw beeld onrechtmatig is gebruikt, neemt u dan contact op.

Beeldmateriaal
Alle beeldmateriaal dat niet in deze paragraaf vermeld staat, is gemaakt door en/of eigendom van EFFEKT-OMA-LOLA en Gemeente Rotterdam.

Foto's op pagina's 16 t/m 19, 34 t/m 39, 46 links onder, 47 links onder
Selectie van afbeeldingen uit de Cultuurhistorische Verkenning gemaakt door SteenhuisMeurs.

5
Rechts - Website
© Eric Fecken

8
© Google Maps

14
Rechts boven - Website
© Topotijdreis

15
Links, midden en rechts boven - Website
© Topotijdreis

16
Links boven - Website
© Stadsarchief Rotterdam

Rechts boven - Website
© Stadsarchief Rotterdam

Links onder - Website
© Onbekend

17
Links boven - Website
© Giulia Riva

Rechts boven - Website
© Onbekend

24
© Google Maps

29
[van linksboven naar rechtsonder]

1 - Website
© onbekend

2 - Website
© CPH street food

3 - Website
© Frans Blok

5 - Website
© Hemis

6 - Website
© John Sturrock

8 - Website
© Vitaliy Zamedyanskiy

9 - Website
© Laurian Ghinitoiu

10 - Website
© Bonnie

11 - Website
© Grospiseri Resturant

12 - Website
© Extreme Sports Center

13 - Website
© SLA - Line Agnes Bjørløw Skjærlund

14 - Website
© Filip Durjadin

15 - Website
© Michael Feser

16 - Website
© Rasmus Hjortshøj

17 - Website
© Hart van Zuid

18 - Website
© Rasmus Hjortshøj / BIG

19 - Website
© Laurian Ghinitoiu

20 - Website
© Roland Fränkle

30
Midden boven - Website
© onbekend

Rechts boven - Website
© John Sturrock

Midden onder - Website
© Grospiseri Resturant

Rechts onder - Website
© Rasmus Hjortshøj / EFFEKT Arkitekter

32
Midden boven - Website
© CPH street food

Midden onder - Website
© Extreme Sports Center

Rechts onder - Website
© Hart van Zuid

34
Midden boven - Website
© Frans Blok

Rechts boven - Website
© Vitaliy Zamedyanskiy

Midden onder- Website
© Rasmus Hjortshøj / BIG

Rechts onder - Website
© SLA - Line Agnes Bjørløw Skjærlund

36
Rechts boven - Website
© Filip Durjadin

Midden onder - Website
© Laurian Ghinitoiu

Rechts onder - Website
© Laurian Ghinitoiu

38
Midden boven - Website
© Hemis

Rechts boven - Website
© Bonnie

Midden onder - Website
© Michael Feser

Rechts onder - Website
© Roland Fränkle

45
Midden onder [van links naar rechts]

1 - Website
© Freek van Arkel

2 - Website
© Frans Blok

3 - Website
© Vitaliy Zamedyanskiy

4 - Website
© Ram Eisenberg Environmental Design

5 - Website
© Montse Zamorano

6 - Website
© Martin Sylvest

7 - Website
© Line Agnes Bjørløw Skjærlund (in charge of project)

8 - Website
© CPH street food

9 - Website
© Gemeente Rotterdam

46
Midden onder
© Google Maps

Rechts onder - Website
© Studio for New Realities

47
Midden onder- Website
© Freek van Arkel

Rechts onder- Website
© Frans Blok

48
Links onder - Website
© Rasmus Hjortshøj / BIG

Midden onder - Website
© YuChen Chao Photography

Rechts onder - Website
© Ty Cole Photography

49
Links onder - Website
© CityLegends

Midden onder - Website
© Magnus Klitten

Rechts onder - Website
© Ornella Orlandini

50
Links onder [van linksboven naar rechtsonder]

1 - Website
© Frans Blok

2 - Website
© Rasmus Hjortshøj / BIG

3 - Website
© YuChen Chao Photography

4 - Website
© Ty Cole Photography

5 - Website
© Hüsler & Associés

6 - Website
© CityLegends

7 - Website
© Luuk Kramer

8 - Website
© SLA - Line Agnes Bjørløw Skjærlund

9 - Website
© onbekend

Midden onder - Website
© John Sturrock

Rechts onder [van links naar rechts]

1 - Website
© Frans Blok

2 - Website
© Ram Eisenberg Environmental Design

3 - Website
© Martin Sylvest

4 - Website
© SLA - Line Agnes Bjørløw Skjærlund

51
Links onder [van boven naar onder]

1 - Website
© Ty Cole Photography

2 - Website
© Kristine Mengel

Midden onder - Website
© M3H

Rechts onder [van links boven naar rechts onder]

1 - Website
© onbekend

2 - Website
© YuChen Chao Photography

3 - Website
© Rasmus Hjortshøj / EFFEKT Arkitekter

4 - Website
© Rasmus Hjortshøj / BIG

52
Links onder [van links boven naar rechts onder]

1 - Website
© NL Architects

2 - Website
© EFFEKT Arkitekter

3 - Website
© Rasmus Hjortshøj / jaja architects

4 - Website
© Marc Goodwin

Midden onder [van links boven naar rechts onder]

2 - Website
© Pierre Chatel Innocenti

3 - Website
© Laurian Ghinitoiu

4 - Website
© Laurian Ghinitoiu

Rechts onder [van links boven naar rechts onder]

1 - Website
© Hemis

2 - Website
© Bonnie

3 - Website
© Michael Feser

4 - Website
© Roland Fränkle

66
Links onder
© Arnoud Verhey

Midden onder - Website
© onbekend

Rechts onder - Website
© onbekend

67
Links onder - Website
© HOFOR

Midden onder - Website
© Kidzy.nl

Rechts onder - Website
© Birger Niss

68
Links onder - Website
© Prakash Patel, Allen Russ

Rechts onder - Website
© indebuurt Rotterdam

69
Links onder - Website
© Macgregor Smith

Midden onder - Website
© White Arkitekter

Rechts onder - Website
© Gemeente Rotterdam

70
Links onder - Website
© Chris Southwood

Midden onder - Website
© Ramblersen

Rechts onder - Website
© Vitibuck Architects

71
Links onder - Website
© Townshend Landscape Architects

Midden onder - Website
© Florian Groehn

Rechts onder - Website
© SLETH

72
Links onder - Website
© Laurens Kuipers

Midden onder - Website
© Laurens Kuipers

Rechts onder - Website
© John Sturrock, Gillespies

74
Rechts onder - Website
© Kraaijvanger Architects

75
Links onder - Website
© onbekend

Midden onder - Website
© Post NL

Rechts onder - Website
© Robert Coolen

76
Links onder - Website
© onbekend

78
Midden links onder - Website
© SLA - Line Agnes Bjørløw Skjærlund

Midden rechts onder - Website
© CPH street food

Rechts onder - Website
© Freek van Arkel

80
Links onder - Website
© onbekend

Midden links onder - Website
© Rasmus Hjortshøj / EFFEKT Arkitekter

Midden rechts onder - Website
© Rasmus Hjortshøj / BIG

Rechts onder - Website
© YuChen Chao Photography

81
Links onder - Website
© Rasmus Hjortshøj

Midden onder - Website
© NL Architects

Rechts onder - Website
© Rasmus Hjortshøj / jaja architects

82
Links onder - Website
© Pierre Châtel

Midden rechts onder - Website
© Laurian Ghinitoiu

Rechts onder - Website
© Laurian Ghinitoiu

85
Midden onder [van links boven naar rechts onder]

1 - Website
© Adam Mørk / EFFEKT Arkitekter

2 - Website
© LOLA landscape architects

3 - Website
© Mikael Olsson

4 - Website
© Waugh Thistleton Architects

5 - Website
© KoZ Architects

6 - Website
© General Architecture

7 - Website
© Ricardo Foto

8 - Website
© Hasslacher Group

9 - Website
© Korb + Associates Architects

10 - Website
© PLP architecture

86
Rechts [van links boven naar rechts onder]

1 - Website
© Maarten Wesselink

2 - Website
© Bio Bound

3 - Website
© Unitura

4 - Website
© Unitura

5 - Website
© E. Steegman

6 - Website
© K. van Nierop

89
Rechts [van links boven naar rechts onder]

1 - Website
© Noë & Associates + The Boundary

2 - Website
© Down to Earth Trees ltd

3 - Website
© Marie Viljoen

4 - Website
© B+B stedebouw en landschapsarchitectuur

5 - Website
© Rehwaldt

6 - Website
© TiSUN GmbH

91
Links onder - Website
© Gemeente Rotterdam

Midden onder - Website
© Zoontjens

Rechts onder - Website
© Atelier Dreiseitl

95
Links onder - Website
© Ontwerpburo Lichting98 - Nils Hilbers

Waterkant.

Gemeente Rotterdam