

Stadskwartier
Noorderbos

Ruim baan
— voor —
Rotterdam



Bewoners Tegen Vliegtuigoverlast
Rotterdam Airport



Ziegler | Branderhorst

LeoBus

NEO
OBSERVATORY





INITIATIEFNEMER



**ONDERSTEUNING -
FONDSENWERVER**

Ziegler | Branderhorst

ONTWERPERS



ECONOMEN

**We gaan het niet hebben over
emotionele argumenten**

Trots op vliegveld

**Vliegveld lag er eerder
dan jij er woont**

**Had je maar niet naast een
vliegveld moeten gaan wonen**

Ik heb geen last dus zeur niet

Handig!

**Handvol
veelklagers**

Dichtbij

**We gaan het hebben over
fantastische kansen voor de stad**

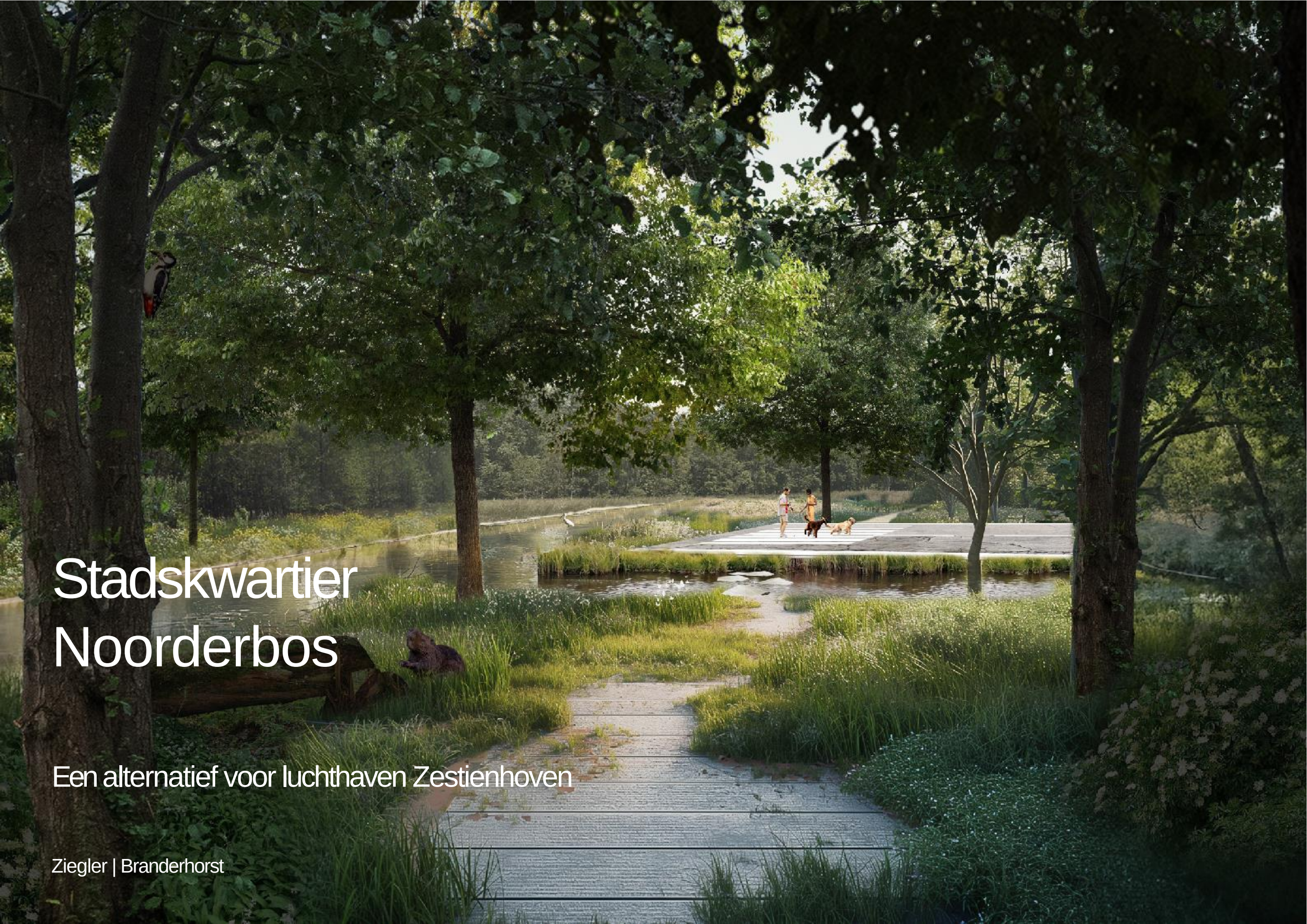


Stadskwartier
Noorderbos

Ruim baan
— voor —
Rotterdam

Ziegler | Branderhorst

IVAR BRANDERHORST



Stadskwartier Noorderbos

Een alternatief voor luchthaven Zestienhoven

Ziegler | Branderhorst

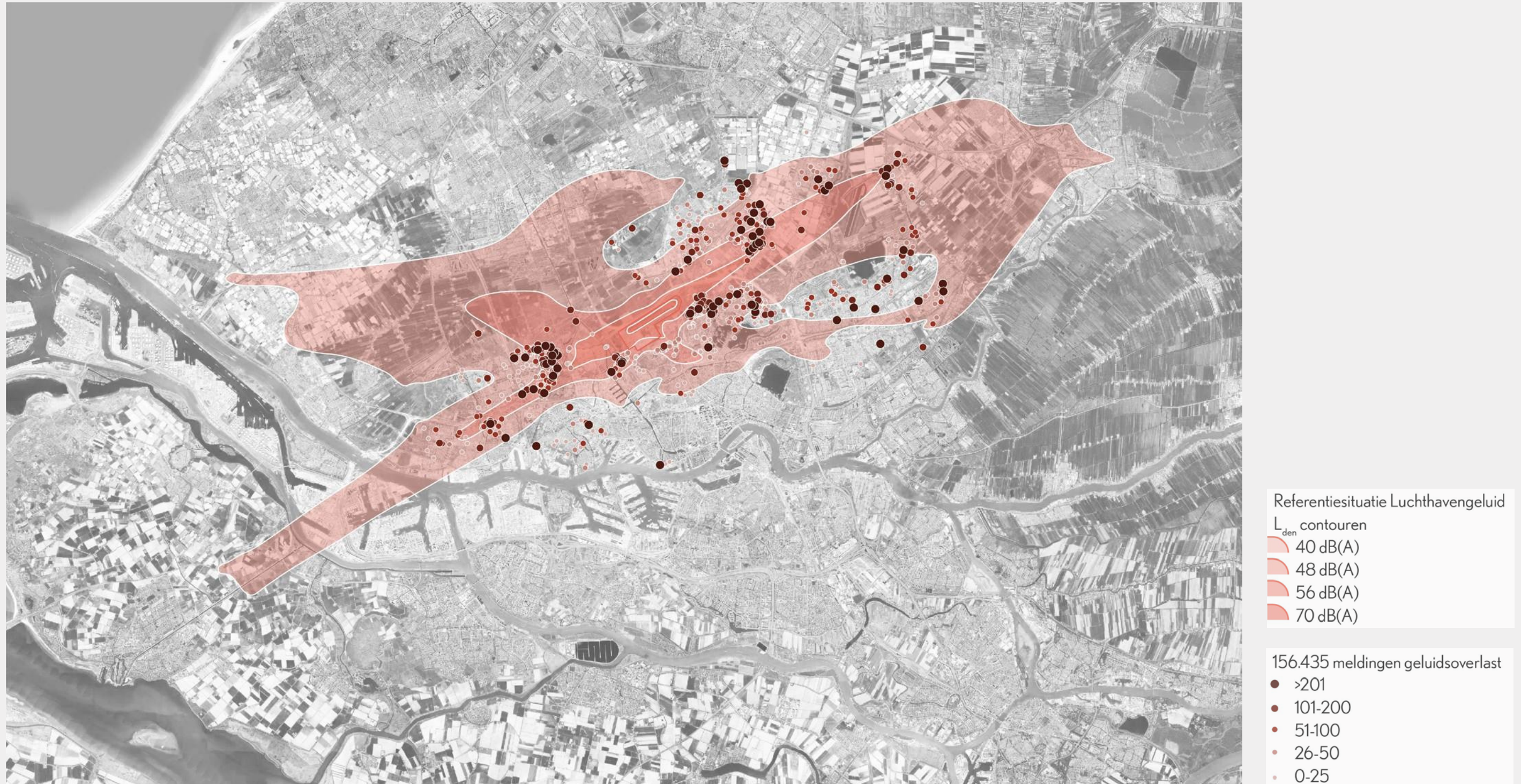


Wordt dit uitgestrekte terrein in de stad optimaal benut?

Wat kan de meerwaarde van de plek zijn voor Rotterdam en de regio?



Beperkingen en effecten reiken verder dan het luchthaventerrein



Geluidscontouren en meldingen (Adecs Airinfra & Rotterdam The Hague Airport, 2015)

Eerdere alternatieven



Ideeënschets Zestienhoven (Van den Broek en Bakema, 1976)



Initiatiefvoorstel Zestienhoven (Matthijs de Boer, 2021)



Rotterdam Central Park (BTV Rotterdam, 2023)

Oproep vanuit de politiek voor co-creatie en verbeelding, onderbouwd met harde cijfers

“Voer een eerlijke **Maatschappelijke Kosten-Baten Analyse** uit naar de sluiting van Rotterdam The Hague Airport en de ontwikkeling van een nieuwe groene wijk met 10.000 woningen en innovatieve bedrijven”

“Stel een team samen van deskundigen, bewoners, **wijkraadsleden en betrokkenen** bij Rotterdam The Hague Airport om een plan te maken voor het realiseren van een wijk op de plaats van het vliegveld”

GroenLinks et al., 2021

Woensdag 17 juli, 08:07

Rotterdam The Hague Airport wordt mogelijk bedrijventerrein of woonwijk

De provincie Zuid-Holland gaat onderzoek doen naar de toekomst van Rotterdam The Hague Airport. Er wordt in dat onderzoek gekeken naar wat het betekent als het vliegveld gebruikt wordt voor woningbouw, als bedrijventerrein, als recreatie- en natuurgebied of een combinatie ervan. Ook wordt het behoud van het vliegveld onderzocht.

Wat wil de provincie concreet onderzoeken? Het gaat in elk geval om de toekomst van het vliegveld in de regio. Er moet onderzoek gedaan worden naar meerdere varianten, [meldt Omroep West](#). [↗](#)

De eerste variant is het behouden van het vliegveld, rekening houdend met verduurzaming van de luchtvaart en het gebruik van drones.

Bij de andere varianten gaat het om sluiting. Het gaat om onderzoek of het vliegveld gebruikt kan worden als woningbouwlocatie, als natuur- of recreatiegebied, als bedrijventerrein of een combinatie van het bovenstaande.

Een Maatschappelijke Kosten- en Batenanalyse ondersteund met een ruimtelijk voorstel

MKBA herontwikkeling RTHA-terrein

Hoofdrapport

Leo Bus & Walter Manshanden

Rotterdam, 9 juni 2024

LeoBus

NEO
OBSERVATORY

Stadskwartier Noorderbos

Een alternatief voor luchthaven Zestienhoven

Ziegler | Branderhorst

Ruimtelijk alternatief voor het luchthaventerrein

Stadskwartier Noorderbos



Bestaande situatie en studiegebied



Kavel Luchthaven: 220 ha, Studiegebied Luchthaven: 410 ha

Een alternatieve toekomst



Inzetten op regionale opgaven

1. Gebrek aan groen

Rust, gezondheid,
biodiversiteit

3. Nijpende woningnood

diverse, duurzame en
betaalbare woningen

5. Vraag naar aanvullend programma

werkplekken, sport,
zorg, recreatie..

2. Wateroverlast

Een veilige leefomgeving:

Droge voeten,
water voor de boeren.

4. Druk op mobiliteit

Duurzame mobiliteit,
ander vervoer, langzaam
verkeer

1 Noorderbos als groene schakel in de noordrand van Rotterdam met regionale groenstructuren



Groene plekken en stille plekken



Barbecueën in Vroesenpark
bron: Algemeen Dagblad, Jan de Groen, 2021

Bevrijdingsfestival
bron: openrotterdam / Meesterwerk, 2023

Genieten van
groen in een
groeierende stad



Druk op groen
neemt toe



Holland Popfestival Rotterdam 70
bron: Archief Rotterdam, 1970

Afval in Vroesenpark
bron: Algemeen Dagblad, Jan de Groen, 2021

Luchthaven als kurk op de fles



Top 3 grootste bossen/parken
binnen de ring (incl water):

1. Kralingse Bos: 300 ha
2. Zuiderpark: 200 ha

Parken van kleinere orde:

- Park Zestienhoven: 25 ha
- Het Park: 21 ha
- Vroesenpark: 18 ha

Een verbindende schakel in de Noordrand



Top 3 grootste bossen/parken binnen de ring (incl water):

1. Kralingse Bos: 300 ha
2. Zuiderpark: 200 ha
3. Noorderbos: 200 ha

Parken van kleinere orde:

- Park Zestienhoven: 25 ha
- Het Park: 21 ha
- Vroesenpark: 18 ha

Noorderbos in gebruik en schaal zeer vergelijkbaar met het Kralingse Bos

Noorderbos



ca 110 hectare bos over een lengte van 3,3 km

Kralingse Bos th.v. Heemtuin

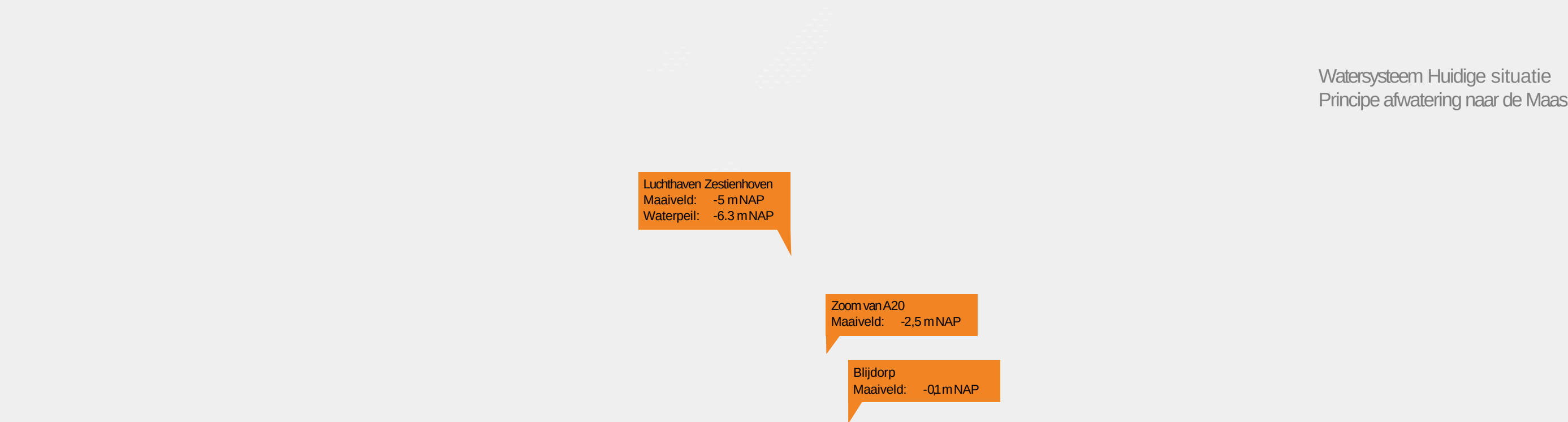


ca 100 hectare bos over een lengte van 3,5 km

2. Droge voeten voor de Rotterdammer



Bouwen op 5m onder zeeniveau?



De laagstgelegen gebieden van het onbebouwde gebied
tussen Rotterdam en Delft

Ruimte voor water



Wateroverlast Blaak
bron: indebuurt.nl

Waterproblematiek Wilgenplaspark Schiebroek
bron: pzc.nl / Algemeen Dagblad, 2023

Klimaatadaptatie
en berging voor
omgeving

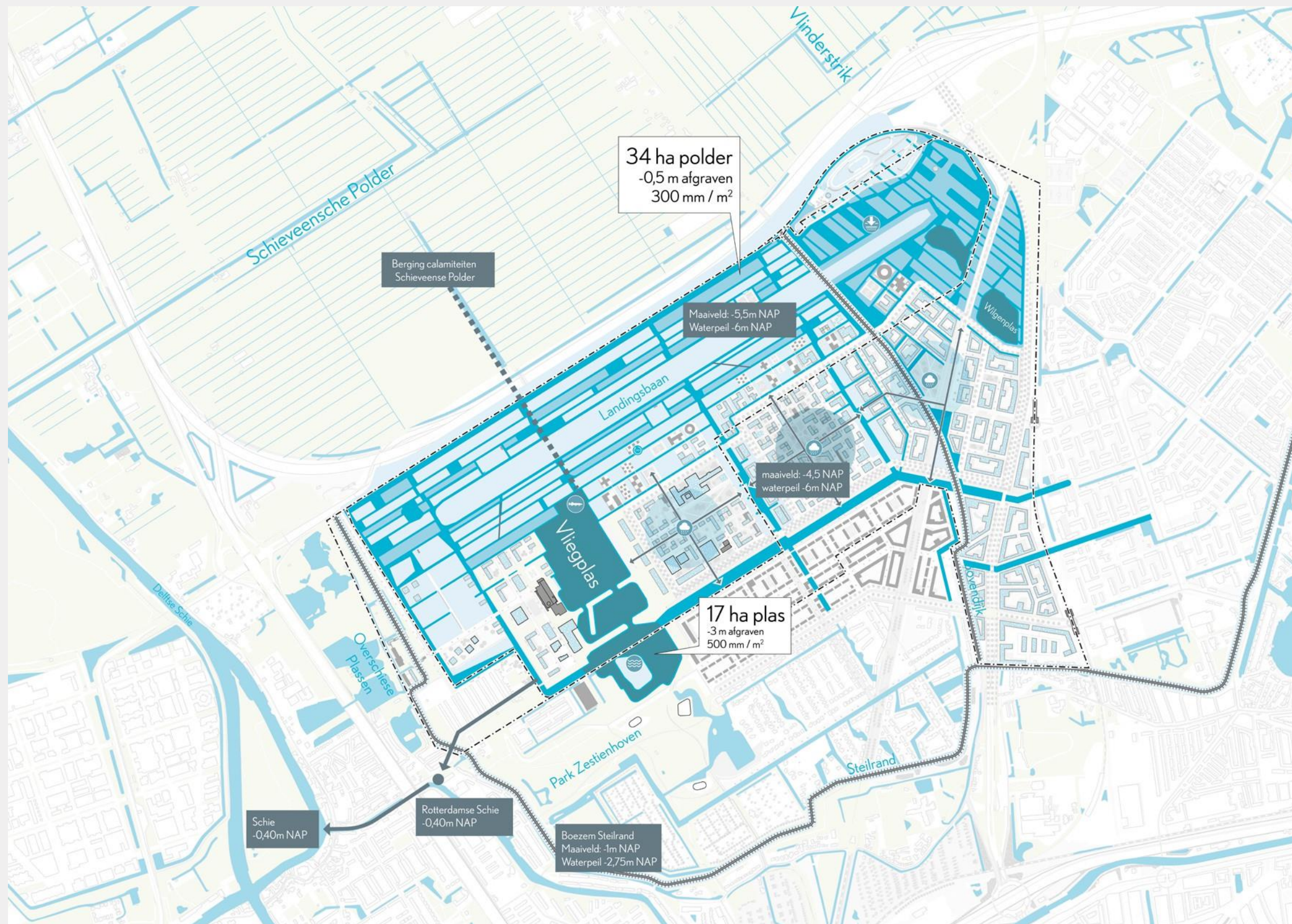


Kans voor
recreatie en
bewegen

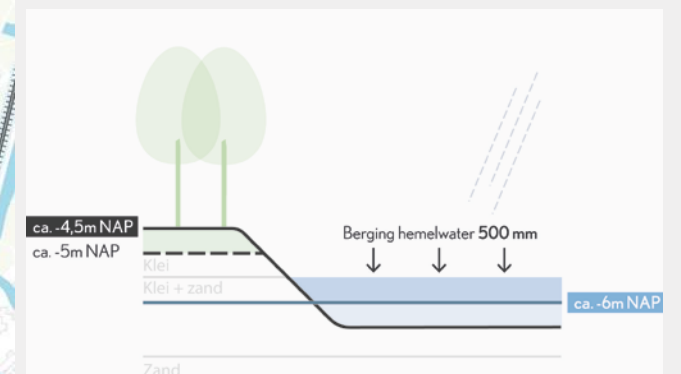


Open luchtwembad, Wilgenplas
bron: Archief Rotterdam, 1932

Regionale waterbuffer (70 ha) met plas en polderbos



Watersysteem nieuwe situatie
Principe afwatering naar de Maas



Watersysteem nieuwe situatie
Principe fluctuerend waterpeil

3. Duurzame en betaalbare woningen



Toevoeging aan woningbouwopgaven in de regio



Kaart grote schaal woningopgave (ontwikkelingen in de stad)

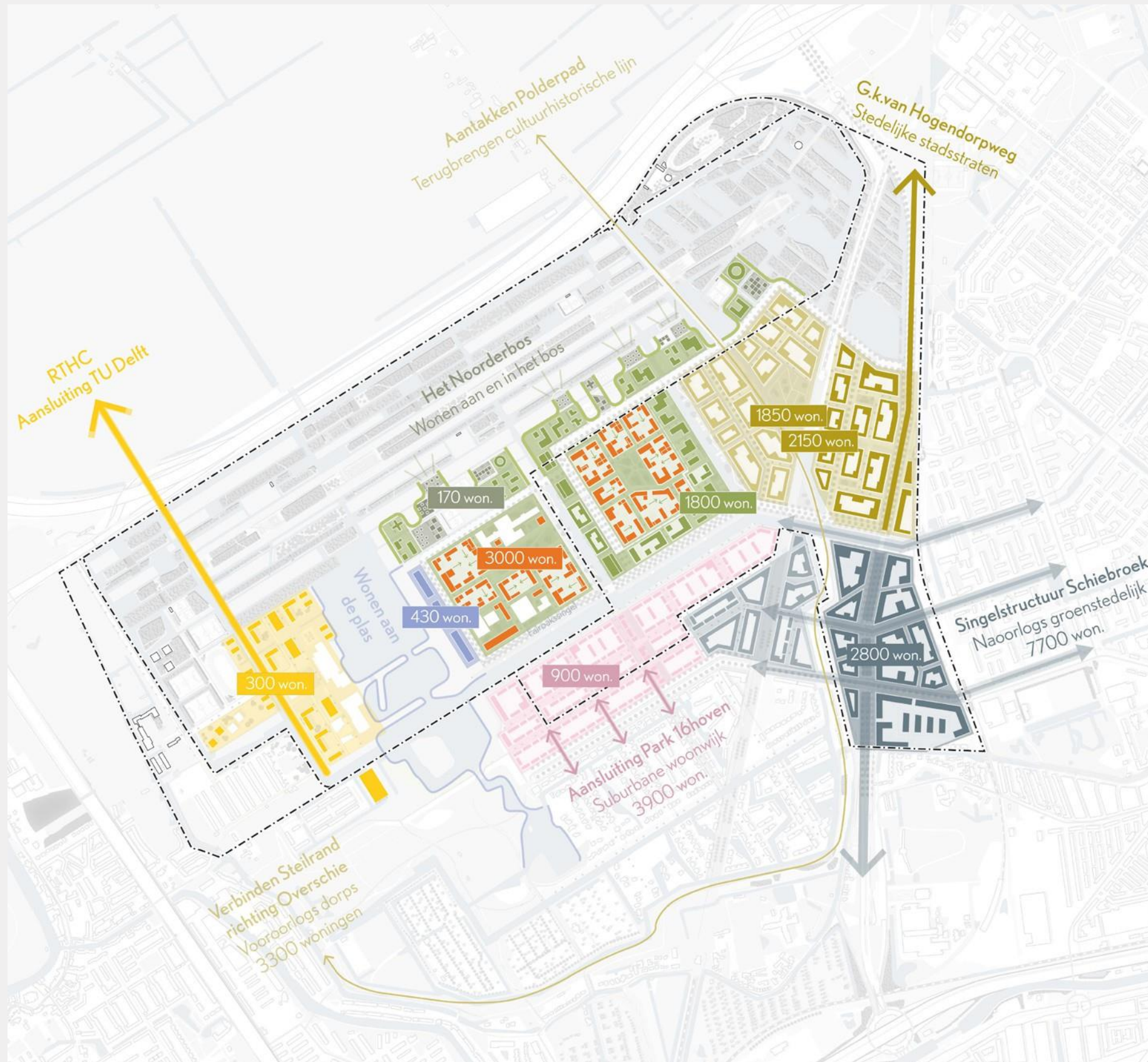
(Woningcorporatie Woonstad)

Artikel van NOS: Woningnood neemt toe: 'Rotterdam heeft veel meer sociale huurwoningen nodig' (25 februari 2024)

Omvang
biedt kansen
voor nieuwe
bouwmethodiek

Timber apartment building, Tall Wood, Michael C Green Architects

Ruimte voor meer dan 25.000 nieuwe inwoners

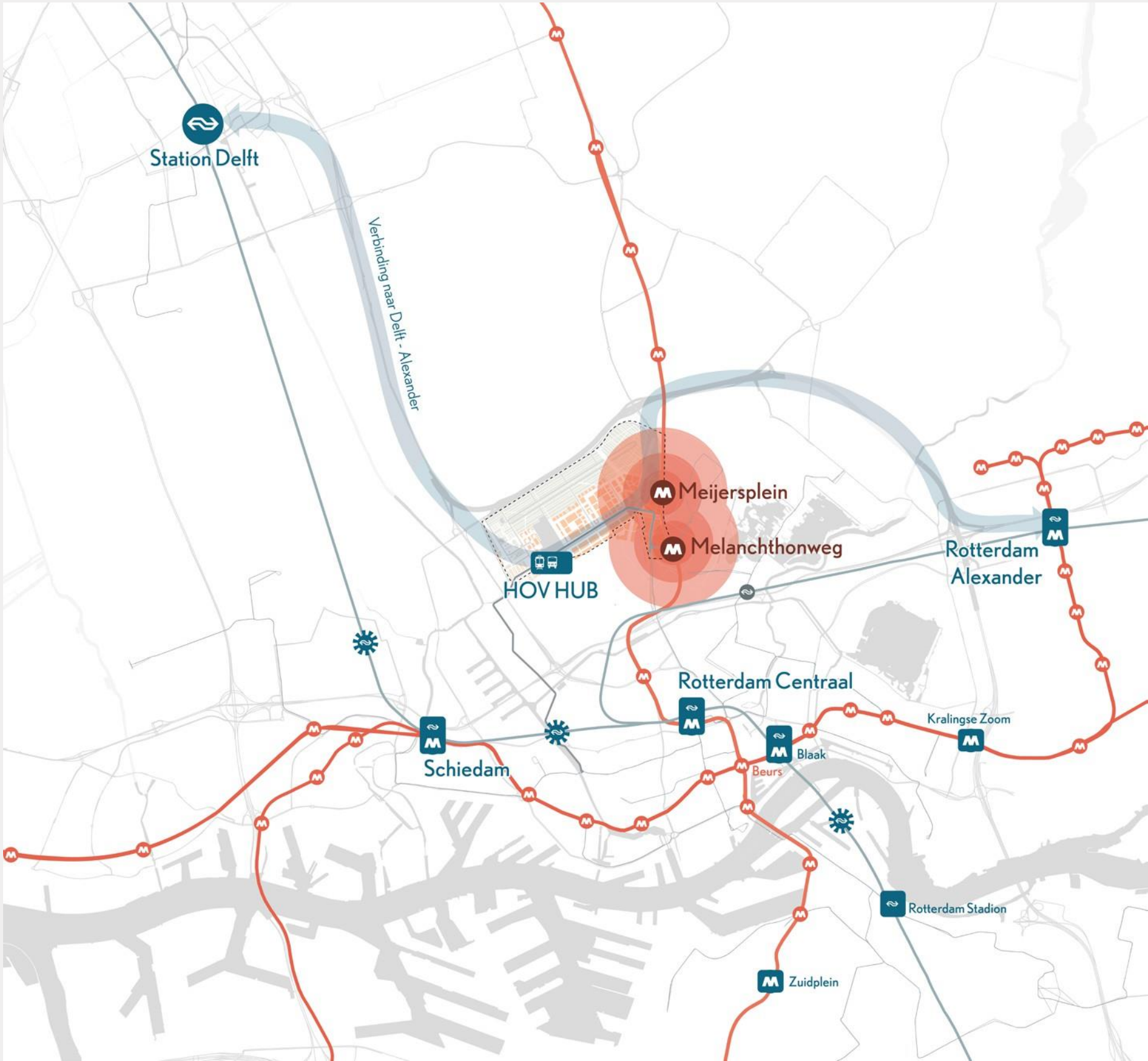


Facetkaart van duurzaam wonen in Stadskwartier Noorderbos

4. Slim gebruikmaken van mobiliteit



Aanhaken op onderbenutte metrostations



Huidige fietsverbinding van Rotterdam Centraal naar Den Haag Centraal

In- en uitstappers per metrostation

Meijersplein: 2.200

Melanchthonweg: 3.300

Dijkzicht: 11.500

Kralingse Zoom: 12.400

Rotterdam Centraal: 23.000
(RET, 2024).

Werken aan bereikbaarheid

Slim gebruik-maken van mobiliteit

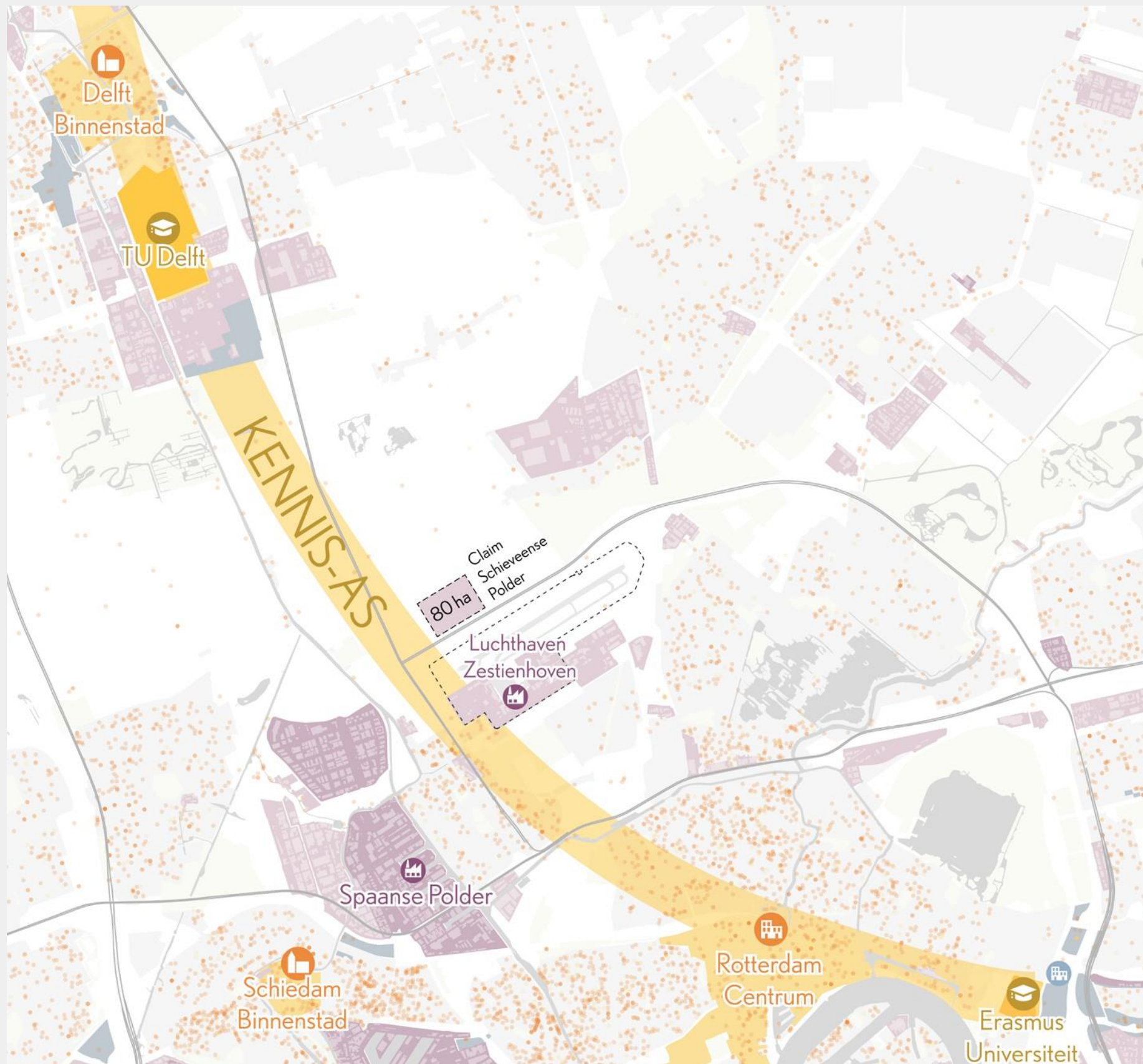


De G.K. van Hogendorpweg van stroomweg naar stadsstraat

5. Werken aan een stad in balans



Strategische positie voor kennisinstellingen en werkgelegenheid



Kaart huidige (werkgerelateerde) functies

AD
ROTTERDAM/DELFT

'Vliegveld plek voor studenten'

De TU Delft is van plan met uiteindelijk zo'n 10.000 studenten naar Rotterdam te komen met verschillende opleidingen. De SP stelt voor om de studenten te huisvesten op het terrein van het huidige vliegveld Rotterdam The Hague Airport.

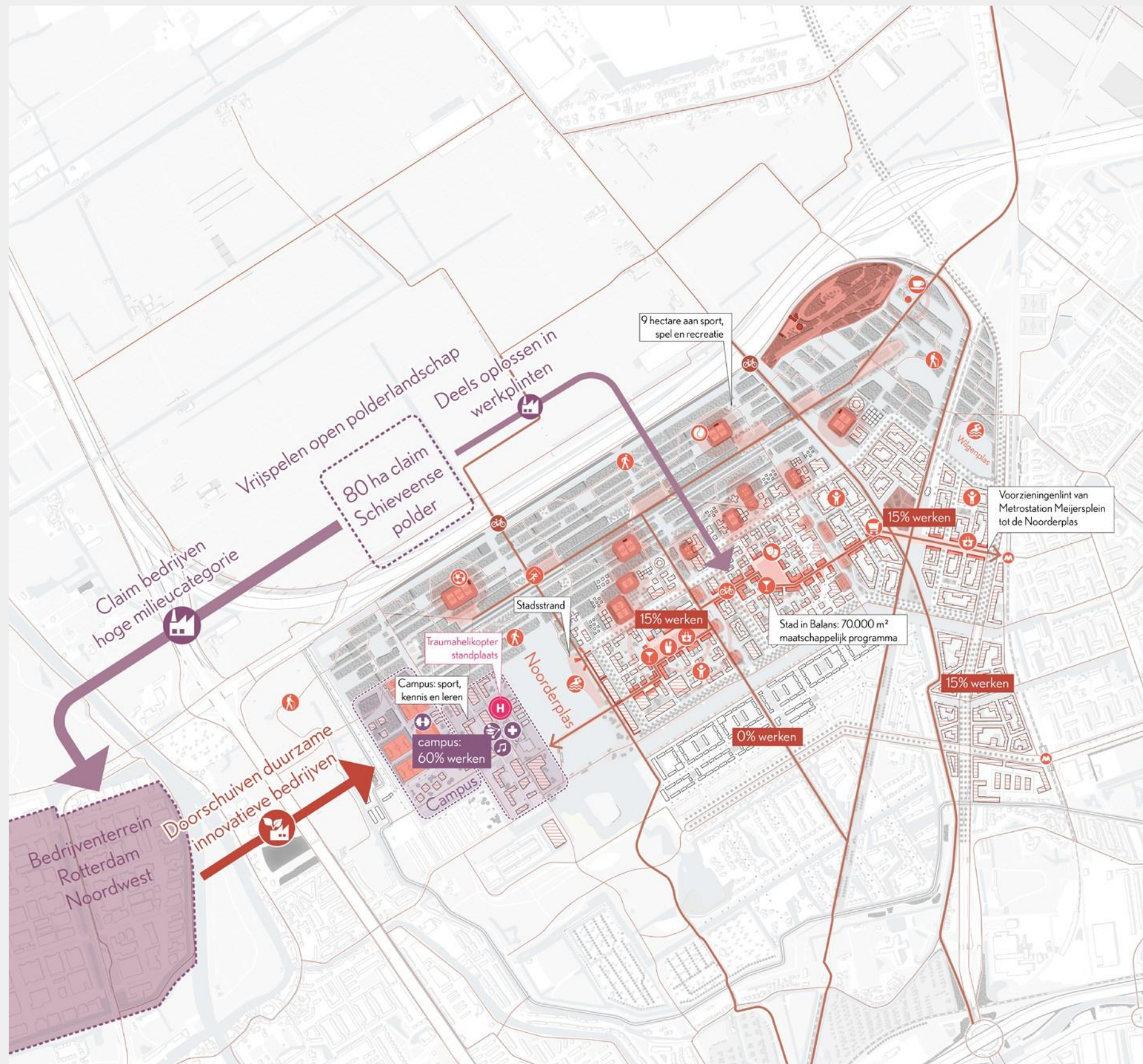
Zowel de campus als de woningen van de studenten zouden hier kunnen komen, vindt de partij. „Dat is de enige geschikte locatie op fietsafstand van zowel Delft als Rotterdam”, zegt fractievoorzitter Theo Çoskun. De SP stemde, net als vier andere partijen, voor de sluiting van de luchthaven. Zij maakten in 2021 plannen voor een woonwijk op deze locatie.

Directeur Marco Pastors van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid liet eerder weten dat hij graag de technische campus op Zuid wil verwelkomen.

Daarnaast is de SP verbaasd dat het stadsbestuur achter de komst van de Delftse studenten staat, maar de gemeenteraad zich er nog niet over heeft uitgesproken. „We willen graag in gesprek over wat het de stad brengt, maar ook wat de zorgen zijn”, zegt Çoskun. De fractie wil weten hoeveel studenten er precies naar Rotterdam komen, hoeveel woningen zij nodig hebben en om hoeveel universiteitsgebouwen het gaat.

Algemeen Dagblad, 24 mei 2024

Bouwen aan een gemengde stadswijk



Facetkaart van de voorzieningen in Stadskwartier Noorderbos

Werken aan een stad in balans
Ruimte voor 10.000 werkplekken en bijbehorende voorzieningen

Volgens Rotterdamse Referentienormen:

9x Basisschool

3x Middelbare school

15x Kinderdagopvang

4x Huis van de Wijk

13x Huisartsenpraktijk

1x Sporthal

10 ha aan sportterrein

Inpassen waardevolle bestaande gebouwen



1 Terminal



2. Brigadekantoor Kon. Marechaussee



3. Fletcher Hotel



4. Albeda Luitonbaan



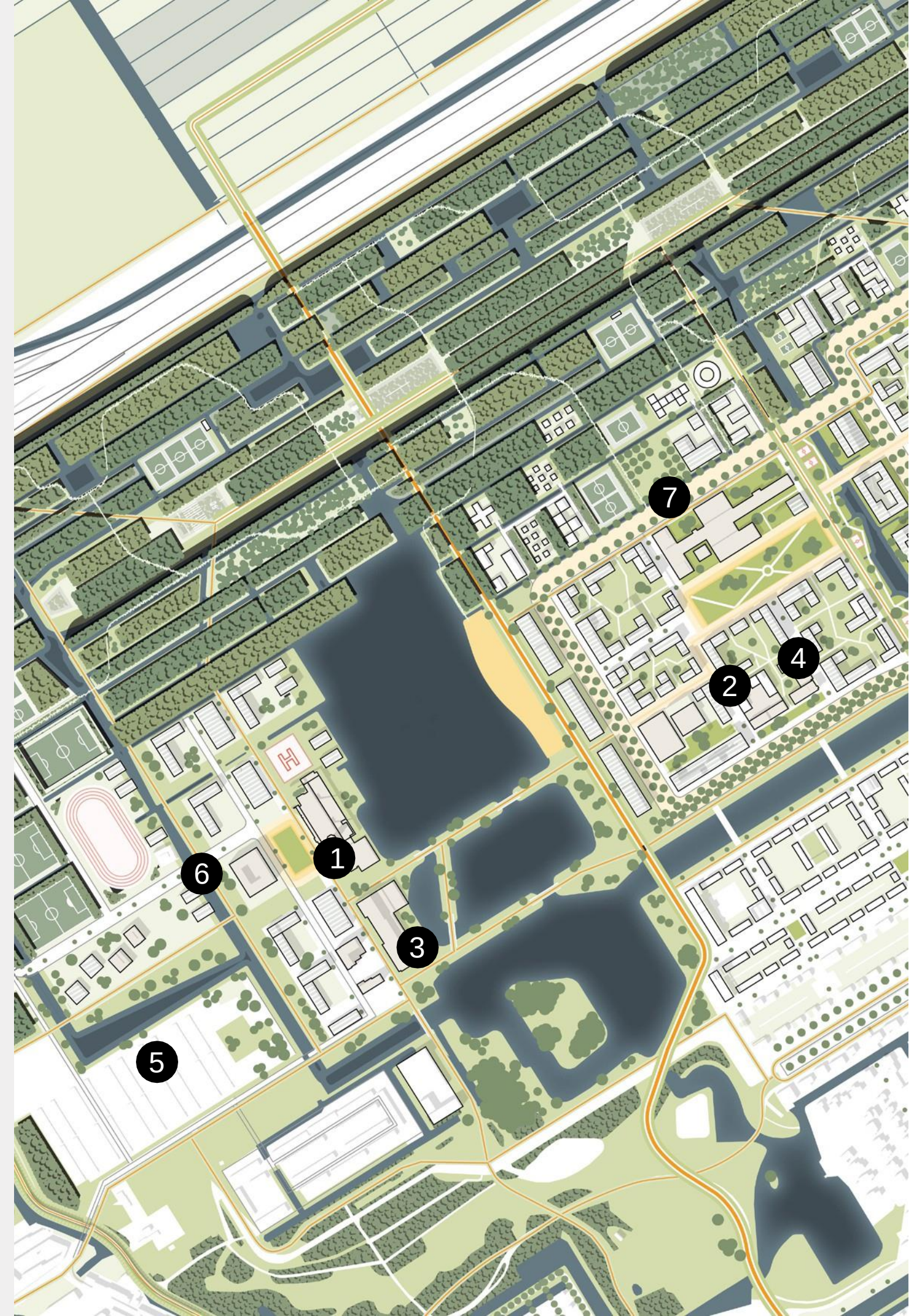
5. Landzicht



6. Cornerstone



7. Detentiecentrum Rotterdam



Wat maken we mogelijk?

Voortzetten luchthaven



6750

Niet te bouwen woningen



Waardebeperking

155.000 woningen



150 werkplekken

en 2000 indirecte werkplekken



20ha bos

Bestaand bos



Risicogebied

Wateroverlast (gebied-5. NAP)



12 cent/m²

Opbrengsten pacht luchthaven



Vakantiegemak

Vliegveld om de hoek

Stadskwartier Noorderbos



12.500

Extra woningen



Waardestijging

155.000 woningen



10.000 werkplekken

Ruimte voor werkgelegenheid



120ha bos

120.000 extra bomen



Waterberging

Grote regionale waterbuffer



€560/m²

Opbrengsten pacht luchthaven



Vakantiegemak

+25 min. extra reistijd



Het luchthaventerrein kan bijdragen aan de leefkwaliteit van heel veel Rotterdammers en de regio.

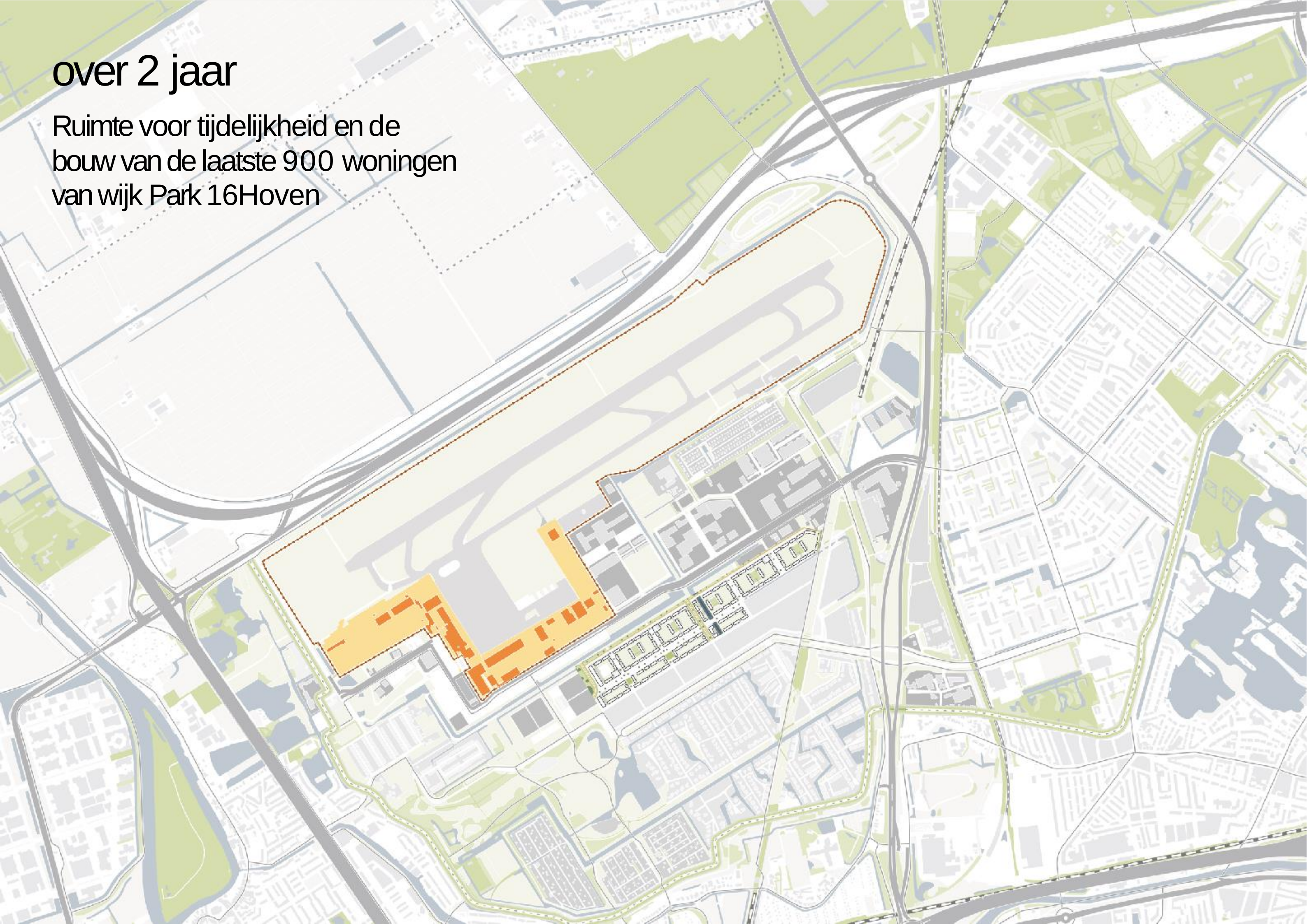
RuimbaanvoorRotterdam.nl

Nu



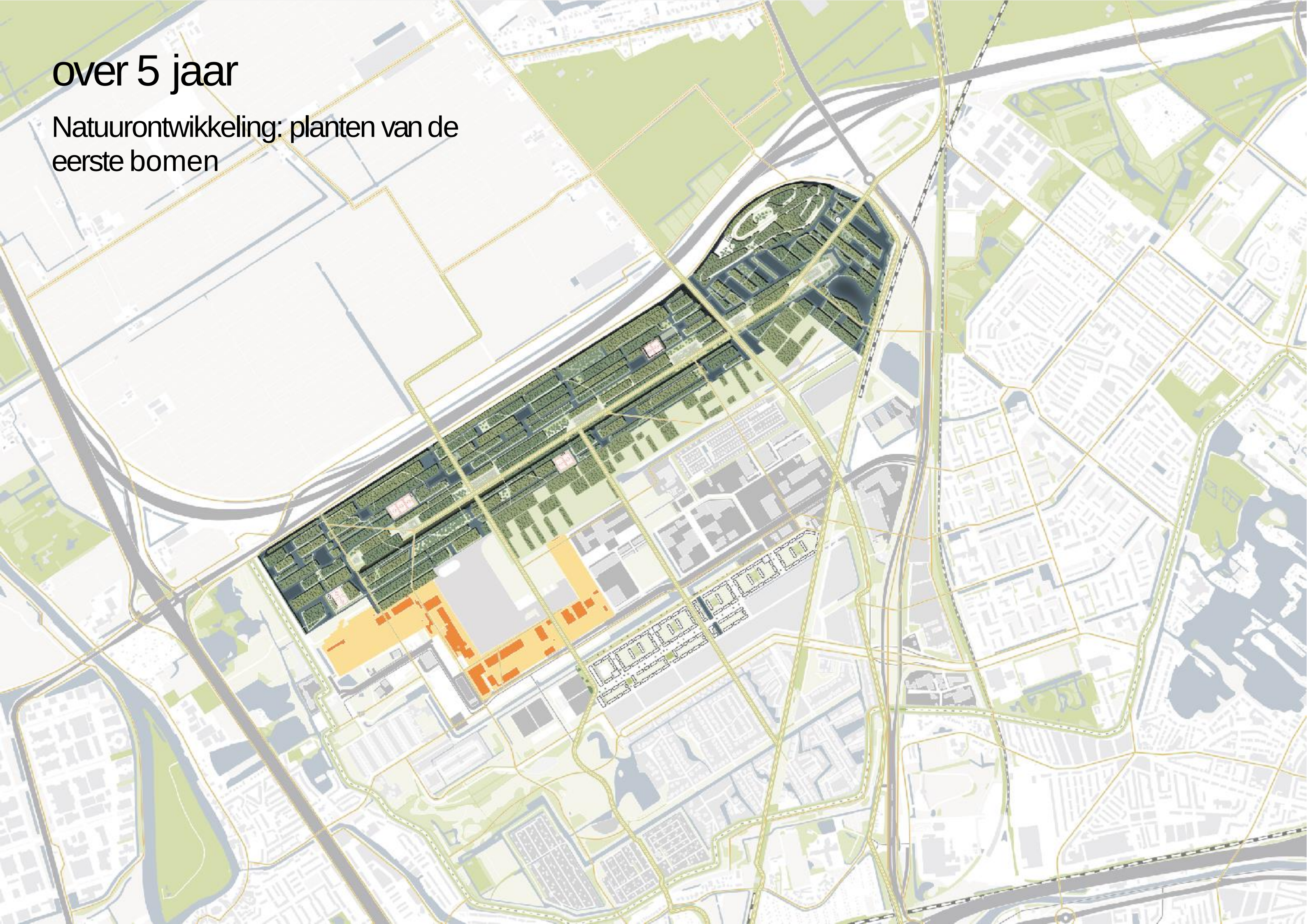
over 2 jaar

Ruimte voor tijdelijkheid en de
bouw van de laatste 900 woningen
van wijk Park 16Hoven



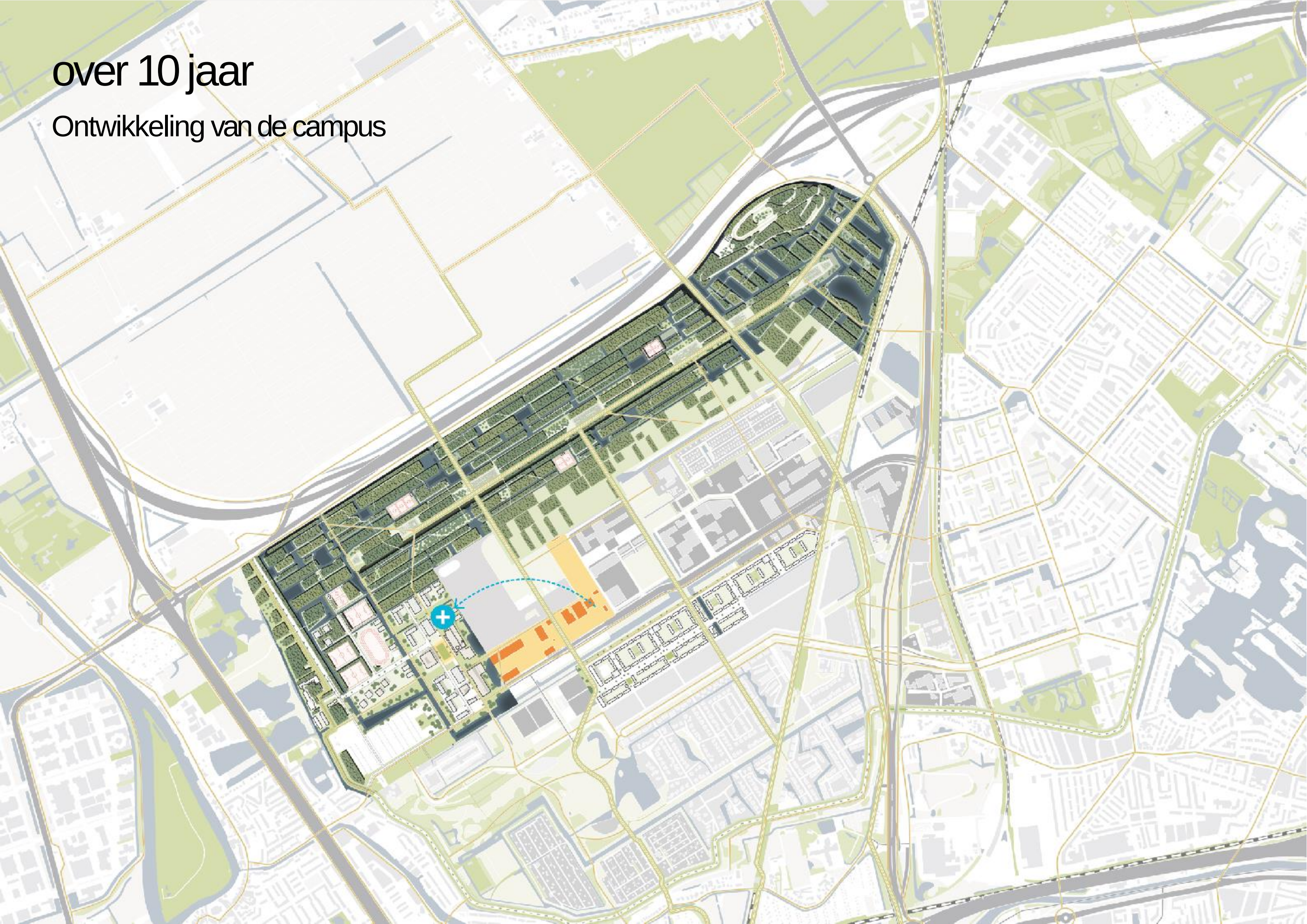
over 5 jaar

Natuurontwikkeling: planten van de
eerste bomen



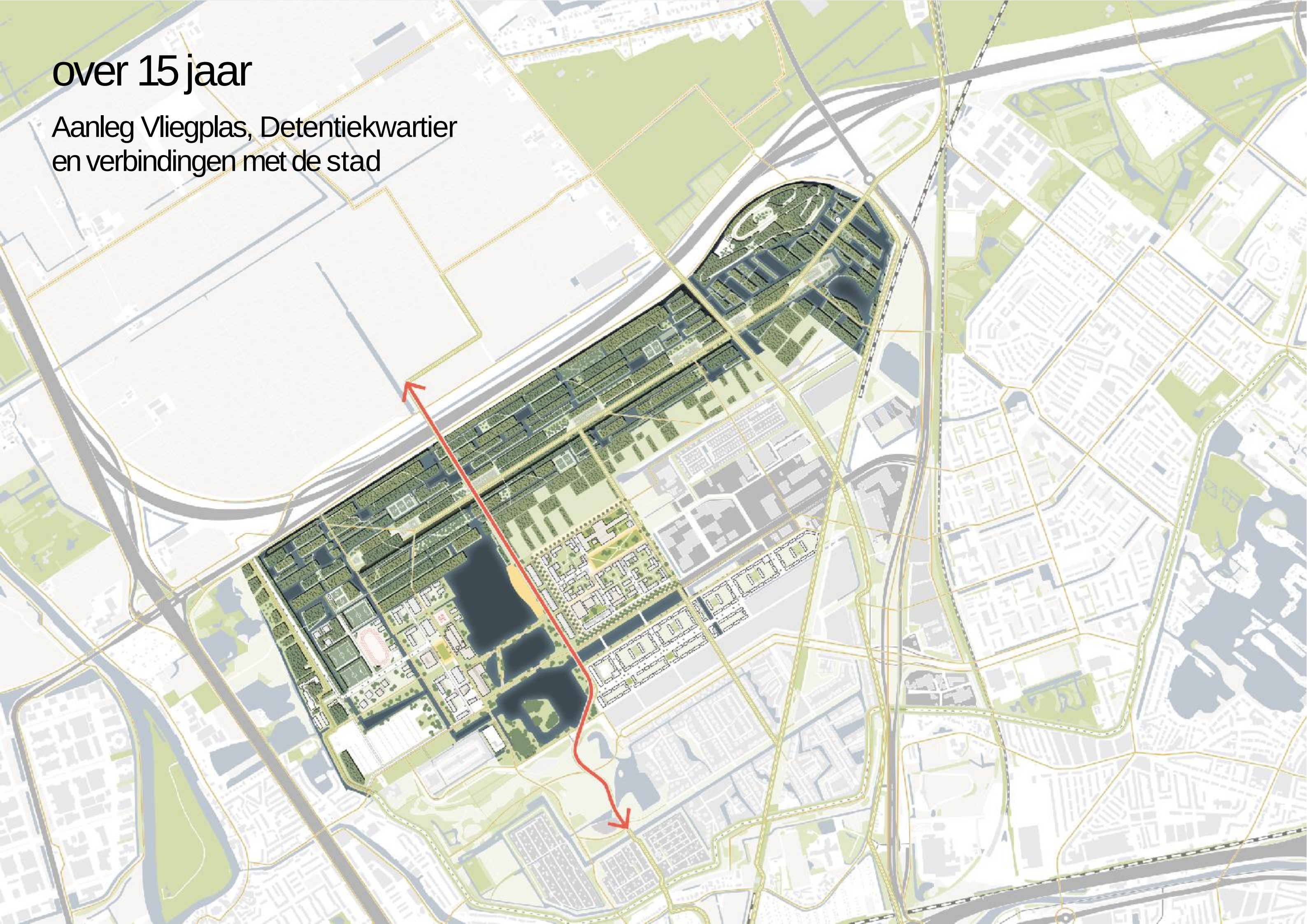
over 10 jaar

Ontwikkeling van de campus

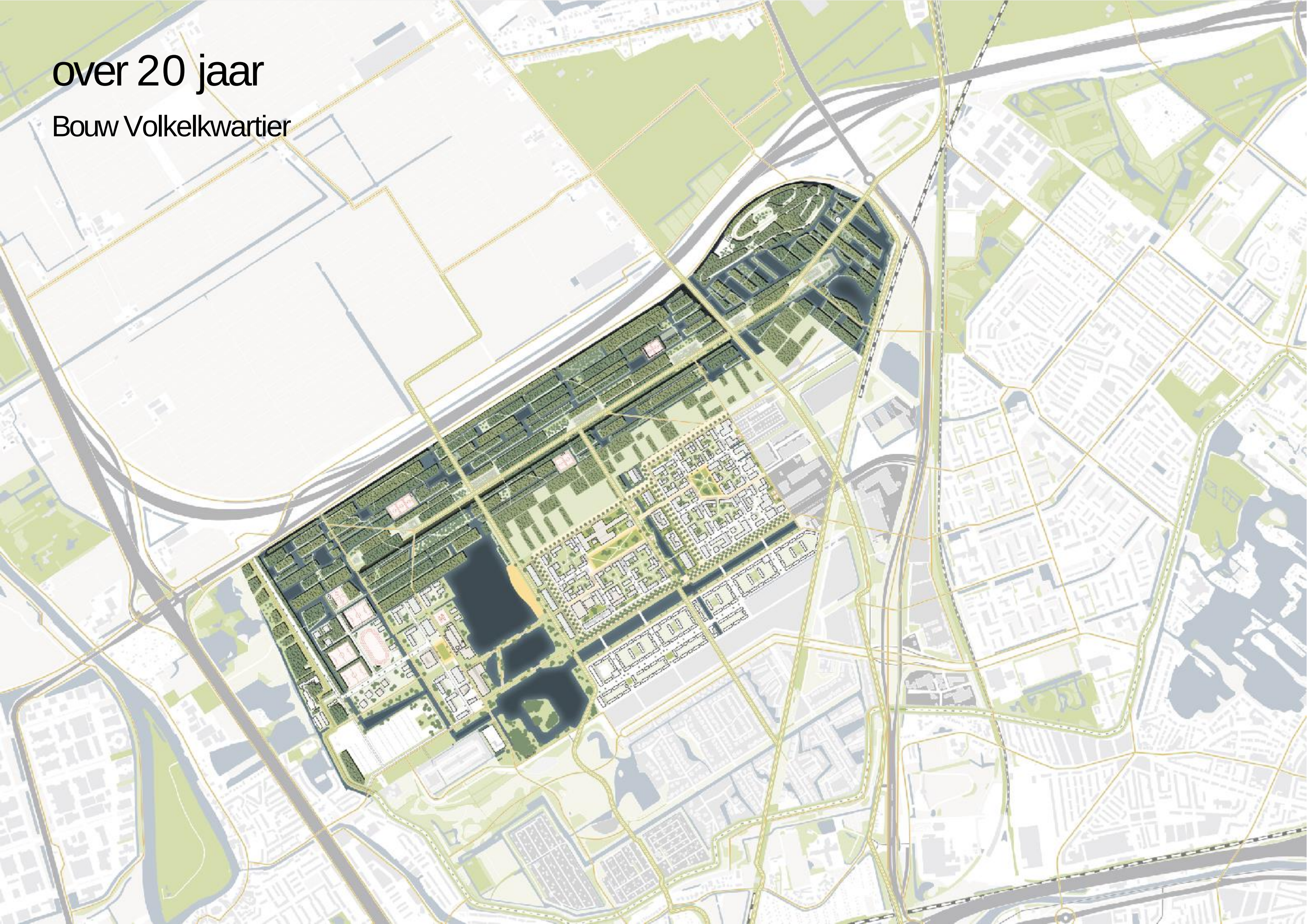


over 15 jaar

Aanleg Vliegplas, Detentiekwartier
en verbindingen met de stad

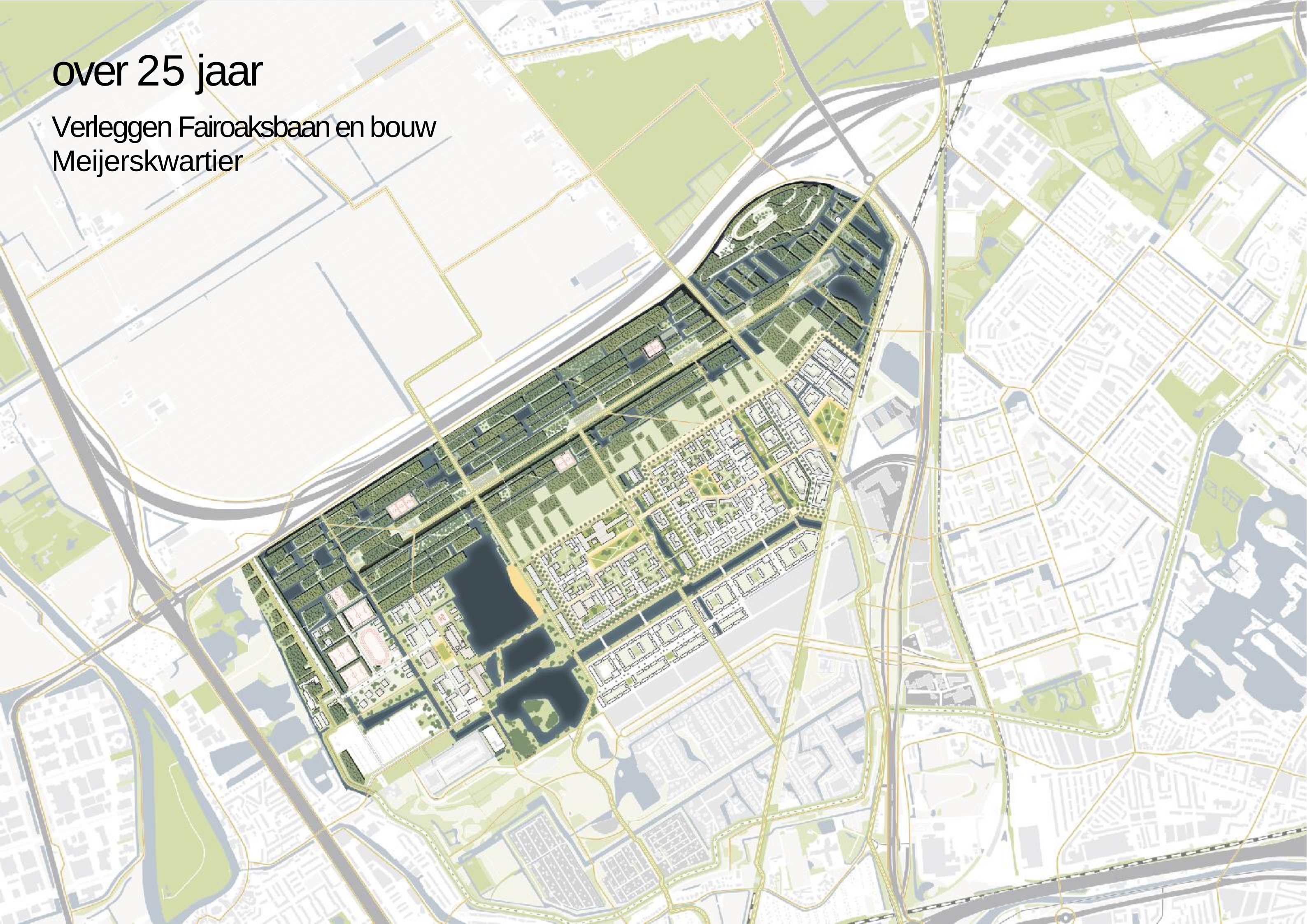


over 20 jaar
Bouw Volkelkwartier



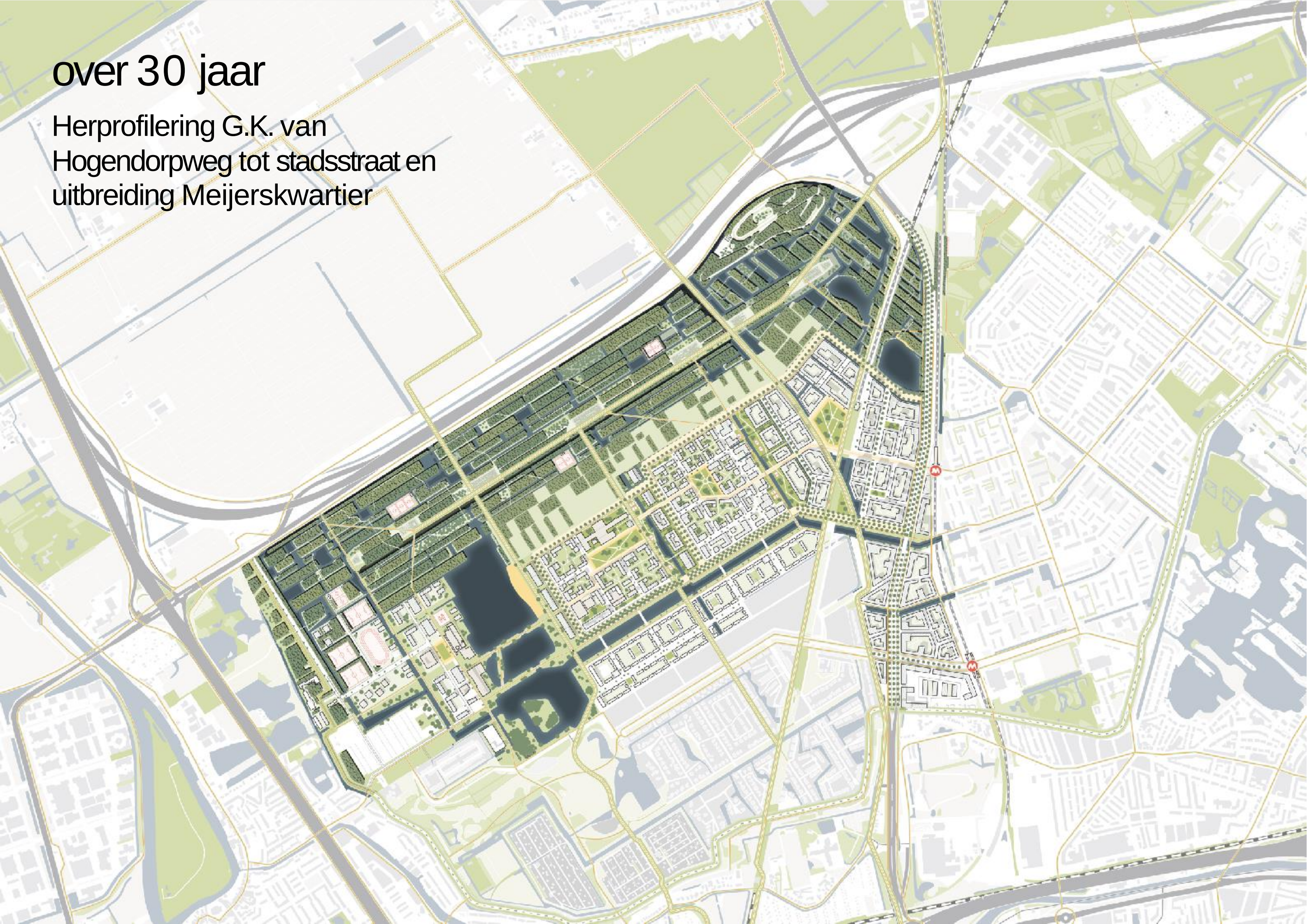
over 25 jaar

Verleggen Fairoaksbaan en bouw
Meijerskwartier



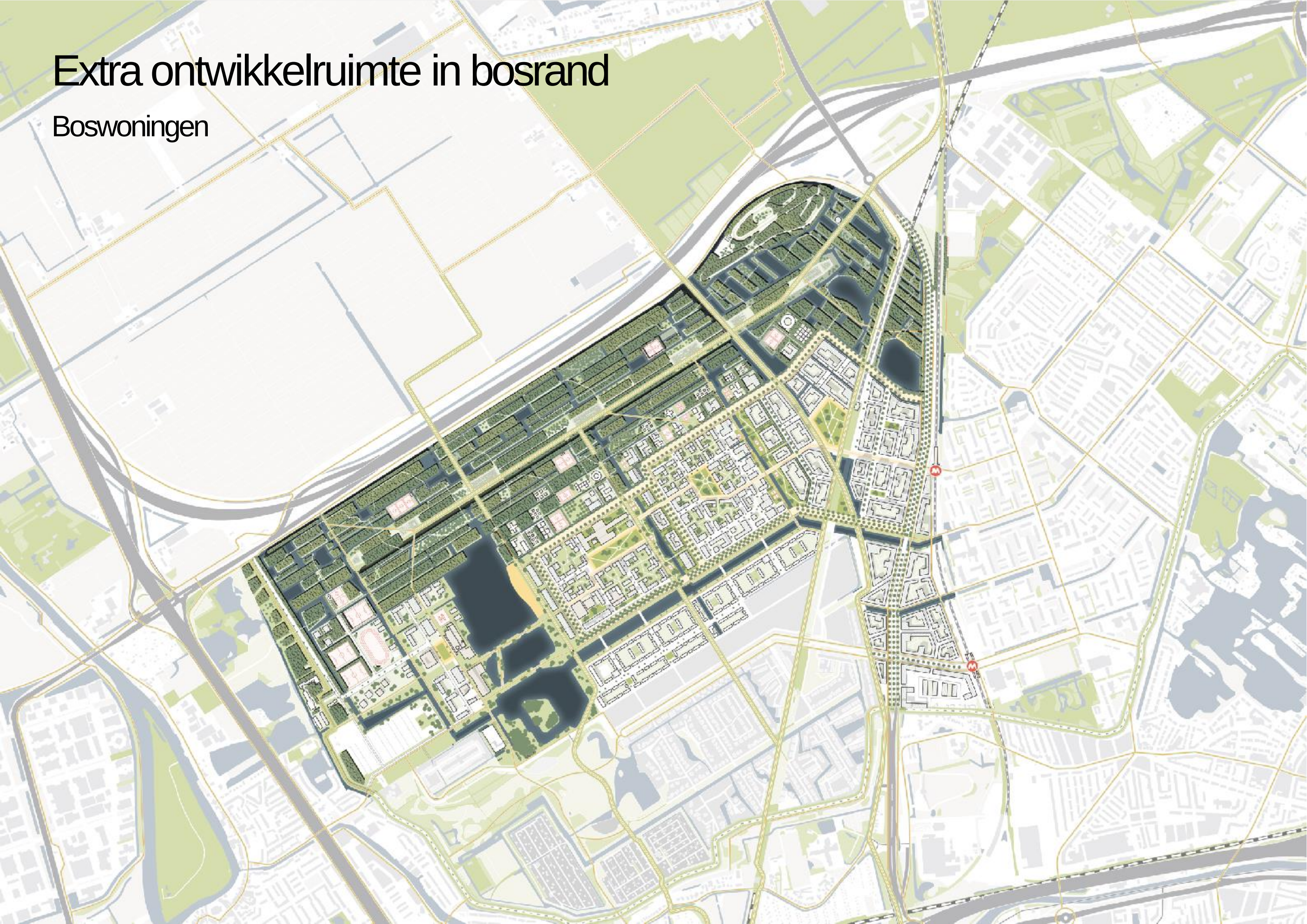
over 30 jaar

Herprofilering G.K. van
Hogendorpweg tot stadsstraat en
uitbreiding Meijerskwartier



Extra ontwikkelruimte in bosrand

Boswoningen



Stadskwartier
Noorderbos

Ruim baan
— voor —
Rotterdam

ECONOMIE:

**WALTER MANSHANDEN
NAMENS**

LeoBus

NEO
OBSERVATORY



MKBA herontwikkeling RTHA-terrein

Leo Bus & Walter Manshanden
Rotterdam, 23 april 2025

Waarom overweging herontwikkeling RTHA-terrein?

Maatschappelijk vraagstuk: ruimte wordt voortdurend schaarser

Luchtvaart gebonden aan grote steden, maar vergt veel ruimte die niet meervoudig benut kan worden

Zestienhoven ooit aan de buitenkant van de stad gesitueerd, vanaf oktober 2025 binnen de Ring Rotterdam en HSL bracht Schiphol zeer dichtbij

**Uit probleemanalyse blijkt
Gebrek aan ruimte voor woningbouw, groen, en water**

**Ruimte voor kantoren en bedrijven is meer in evenwicht
(verhouding hoeveelheid en prijzen)**

Kernvraag: wat is komende decennia meer waard voor Rotterdam?

Ruimtelijk plan onderzoekt dat, MBKA evalueert welvaartseffecten van ruimtelijk plan

Wat is een maatschappelijke kosten-baten analyse (MKBA)?

Door de rijksoverheid verplicht bij grote projecten die de toekomst van een gebied bepalen

Vergelijking van de toekomstige [brede] welvaart met een project en de toekomstige [brede] welvaart zonder het project

Analyse van uiteenlopende projectalternatieven versus het nulalternatief

Niet alleen financiële kosten en baten maar ook geldwaardering van maatschappelijke effecten

Wat is een maatschappelijke kosten-baten analyse (MKBA)?

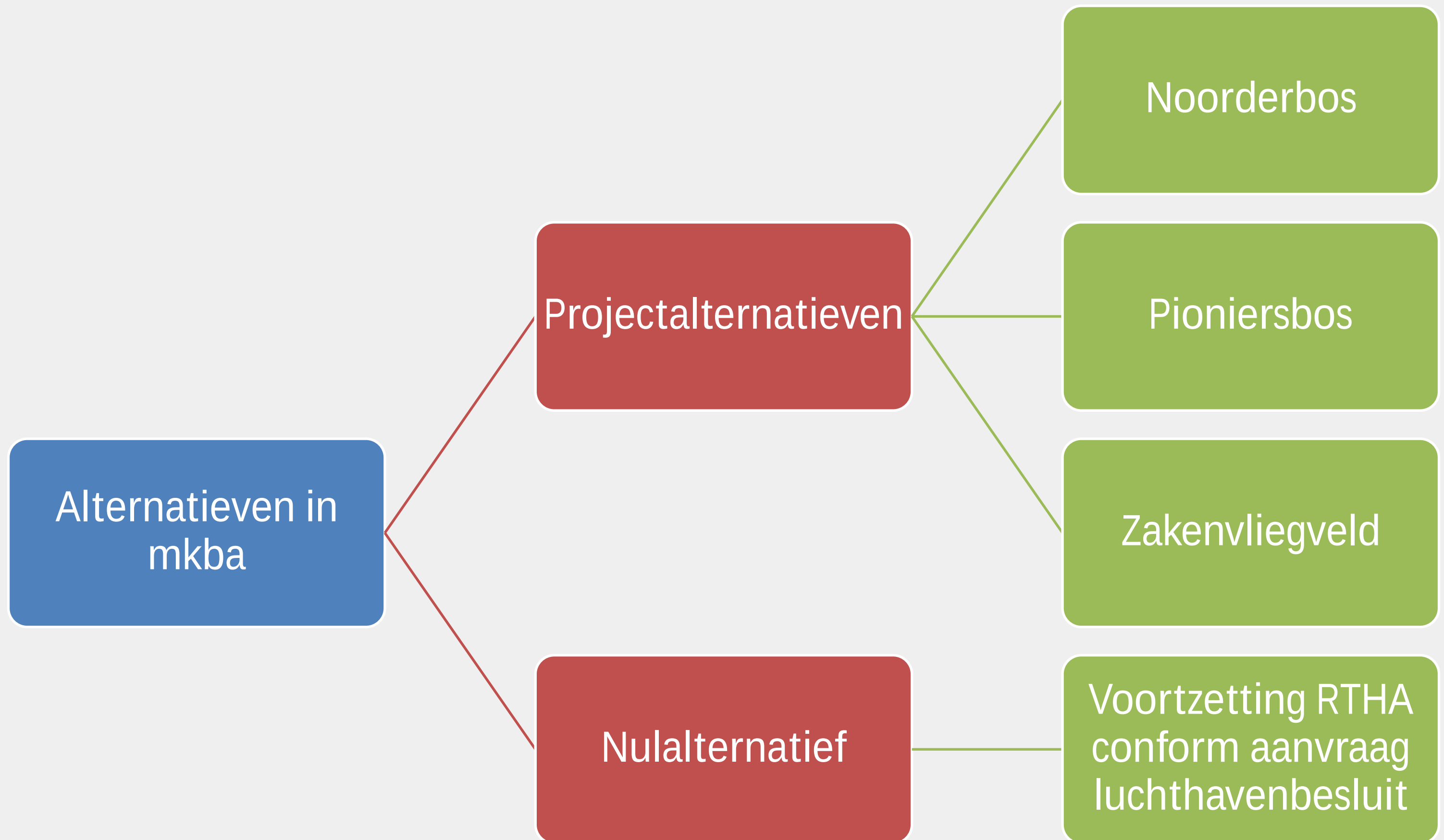
Berekening binnen uiteenlopende toekomstscenario's voor de komende 100 jaar

Effecten in de toekomst teruggerekend naar kosten en baten in het heden

Systematisch onderscheid in welvaartseffecten voor geheel Nederland en 'verdelingseffecten'

Inzicht in onzekerheden door toekomstscenario's en gevoeligheidsanalyses

Vergelijking van alternatieven



Afweging maatschappelijke kosten en baten



Financiële opbrengsten en kosten 2026 – 2125, scenario HOOG

	Zakenvliegveld	Pioniersbos	Noorderbos
	<i>mln. euro</i>	<i>mln. euro</i>	<i>mln. euro</i>
Opbrengsten			
Residuele grondwaarde	0	190	2.402
Gemiste luchthavengelden	-488	-617	-617
Vermeden luchthaveninvesteringen	72	205	205
Zon-pv en natuuropbrengsten	42	-35	115
Kosten			
Verwerving en grondexploitatiekosten	0	-22	-537
Investeringen natuur, sport, infrastructuur, zon-pv	-18	-45	-134
Beheer en onderhoud	302	357	114
In- en uitverdieneffect	-16	6	282
Financieel saldo	-104	38	1.830

Maatschappelijke baten en kosten 2026 – 2125, scenario HOOG

	Zakenvliegveld	Pioniersbos	Noorderbos
	<i>mln. euro</i>	<i>mln. euro</i>	<i>mln. euro</i>
Financieel saldo	-104	38	1.830
Bereikbaarheidseffecten			
Vliegtuigpassagiers	-490	-514	-514
Snelfietsverkeer	0	7	7
Omgevingseffecten			
Milieuprestatie gebouwen	0	-4	-12
Geluid	430	577	577
Luchtkwaliteit	346	346	346
Natuurkwaliteit	27	27	27
Veiligheid	0	0	0
Autoverkeer vliegtuigpassagiers	-29	-30	-30
Klimaat			
CO ₂ klimaateffecten	166	166	166
Non-CO ₂ klimaateffecten	834	834	834
Indirecte effecten			
Accijnzen en milieubelastingen overheid	43	46	46
Agglomeratie- en werkgelegenheidseffecten	0	0	0
Recreatie-effecten	0	0	0
Saldo van baten minus kosten (marktprijzen)	1.222	1.495	3.278

Stadskwartier Noorderbos vs. Voortzetting RTHA, 2026 – 2125

Bandbreedte tussen scenario 's LAAG en HOOG

Financiële opbrengsten +1,8 miljard euro [in beide scenario's]

Maatschappelijke opbrengsten +2,5 tot +3,3 miljard euro

Gevoeligheidsanalyses

Uitkomsten van MKBA zijn robuust

10 jaar uitstel Noorderbos en toekenning luchthavenbesluit
RTHA 2026-2035

Verhoogt financiële rentabiliteit

Maar verlaagt maatschappelijke rentabiliteit

Bijlagen

Uitkomsten in scenario LAAG

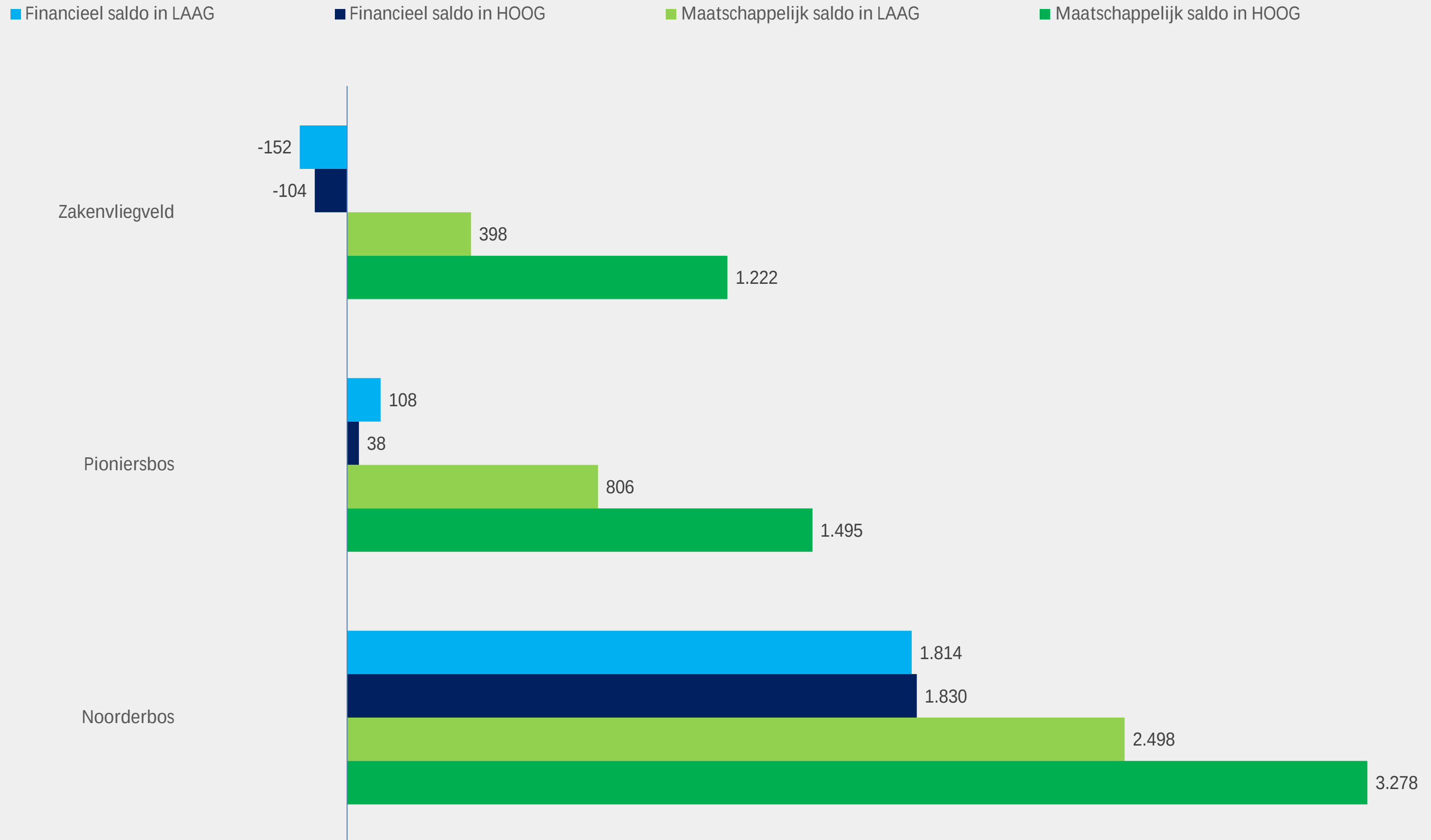
Financieel saldo 2026 – 2125, scenario LAAG

	Zakenvliegveld	Pioniersbos	Noorderbos
	<i>mln. euro</i>	<i>mln. euro</i>	<i>mln. euro</i>
Opbrengsten			
Residuele grondwaarde	0	190	2.402
Gemiste luchthavengelden	-211	-279	-279
Vermeden luchthaveninvesteringen	50	183	183
Zon-pv en natuuropbrengsten	22	-19	60
Kosten			
Verwerving en grondexploitatiekosten	0	-22	-537
Investeringen natuur, sport, infrastructuur, zon-pv	-18	-45	-134
Beheer en onderhoud	28	83	-160
In- en uitverdieneffect	-23	17	279
Financieel saldo	-152	108	1.814

Maatschappelijke baten en kosten 2026 – 2125, scenario LAAG

	Zakenvliegveld	Pioniersbos	Noorderbos
	<i>mln. euro</i>	<i>mln. euro</i>	<i>mln. euro</i>
Financieel saldo	-152	108	1.814
Bereikbaarheidseffecten			
Vliegtuigpassagiers	-319	-331	-331
Snelfietsverkeer	0	6	6
Omgevingseffecten			
Milieuprestatie gebouwen	0	-4	-18
Geluid	461	618	618
Luchtkwaliteit	250	250	250
Natuurkwaliteit	19	19	19
Veiligheid	0	0	0
Autoverkeer vliegtuigpassagiers	-16	-17	-17
Klimaat			
CO ₂ klimaateffecten	44	44	44
Non-CO ₂ klimaateffecten	84	84	84
Indirecte effecten			
Accijnzen en milieubelastingen overheid	28	30	30
Agglomeratie- en werkgelegenheidseffecten	0	0	0
Recreatie-effecten	0	0	0
Saldo van baten minus kosten (marktprijzen)	398	806	2.498

Saldi in scenario's LAAG en HOOG



Stadskwartier
Noorderbos

Ruim baan
voor
Rotterdam



Stadskwartier
Noorderbos

Ruim baan
— voor —
Rotterdam



Bewoners Tegen Vliegtuigoverlast
Rotterdam Airport



Ziegler | Branderhorst

LeoBus

NEO
OBSERVATORY