

16

polder laag zestienhoven

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN VOOR DE STEDELIJKE ONTWIKKELINGSZONE
& LAAG ZESTIENHOVEN



Rotterdam Airport

Zestienhoven

Landzicht

Sportpark "Laag Zestienhoven"

Park Zestienhoven

V.T.V. "Zestienhoven"

V.T.V. "Blijdorp"

V.T.V. "Helpt Elkander"

V.T.V. "Tunderslust"

V.T.V. "Eigen Hof"

A13

Sidelinge park

Rotterdamse Schie

Noorderkanaal

SCHIE

polder laag zestienhoven

16

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN VOOR
de stedelijke
ontwikkelingszone
& laag zestienhoven

OKTOBER 2002

COLOFON

Dit boekje is gemaakt door het kernteam Laag Zestienhoven bestaande uit medewerkers van:

dS+V

GW

OBR

Projectleider: Patrizia Ottochian

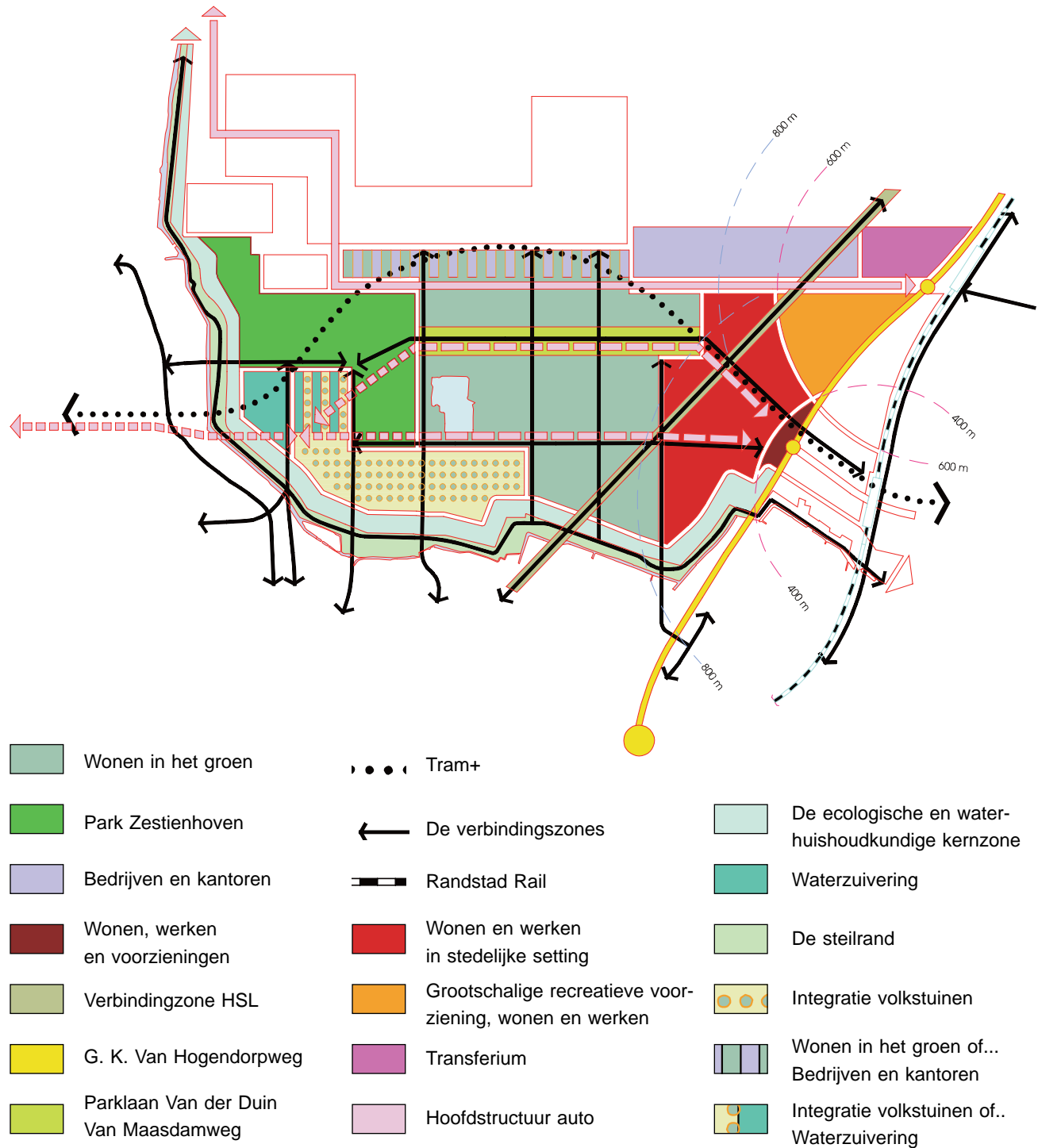
UITGANGSPUNTEN POLDER LAAG ZESTIENHOVEN

inhoudsopgave



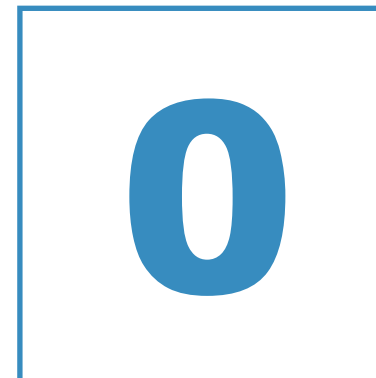
5

0. Samenvatting	7	6. Modellen	45
1. Inleiding	11	6.1 Algemene uitgangspunten	
1.1 Wat vooraf ging		6.2 Model Stad en Villa	
1.2 Doel en resultaat		6.3 Model Stad en Tuin I	
1.3 Plangebied		6.4 Model Stad en Tuin II	
1.4 Leeswijzer		6.5 Model Stad+	
2. Randvoorwaarden & kwesties	15	7. Toetsing	59
2.1 Randvoorwaarden		7.1 Toetingscriteria	
2.2 Kwesties		7.2 De modellen getoetst	
3. Visie	23	7.3 Conclusie toetsing	
3.1 Drie werelden		8. Conclusie	65
4. Raamwerk	27	Literatuur	66
4.1 Water			
4.2 Hoogteligging			
4.3 Groen			
4.4 Infrastructuur			
5. Planonderdelen	37		
5.1 Stedelijke Ontwikkelingszone			
5.2 Contramal			
5.3 Laag Zestienhoven			



s a m e n v a t t i n g

Op 22 maart 2001 is door de gemeenteraad van Rotterdam het Ruimtelijk Plan 2010 (RPR 2010) vastgesteld. In het RPR 2010 zijn Schieveen, de Groene Loper en de Stedelijke Ontwikkelingszone als extra impulsen benoemd. De extra impulsen zijn cruciaal zijn om de ambities uit het RPR 2010 waar te maken. Het huidige college heeft in haar collegeprogramma 2002-2006 voor Huisvesting als collegeprioriteit opgenomen: de start bouw van 300-600 (middel) dure woningen in Laag Zestienhoven in 2006.



7

Rapport "Uitgangspunten Polder Laag Zestienhoven"

In dit rapport wordt het bestuur middels een vergelijkende modellenstudie de mogelijkheid geboden een beargumenteerde keuze te maken voor uitgangspunten voor de ontwikkeling van het plangebied Polder Laag Zestienhoven. De Polder Laag Zestienhoven omvat de Stedelijke Ontwikkelingszone en Laag Zestienhoven. Met Laag Zestienhoven wordt hier de Groene Loper uit het RPR 2010 bedoeld, voor zover deze zich in Polder Laag Zestienhoven bevindt.

Afbakening

Om de ontwikkeling van Polder Laag Zestienhoven in haar context te kunnen plaatsen, is het noodzakelijk over de plangrenzen heen te kijken, zowel fysiek als in de tijd. Zo kunnen inhoudelijke relaties gelegd worden met mogelijke ontwikkelingen buiten het plangebied.

Om die reden is behalve het plangebied ook een studiegebied gedefinieerd.

Bestuurlijke besluitvorming over dit document heeft uitsluitend betrekking op de gebieden die zich binnen de plangrenzen bevinden.

Planvorming en besluitvorming over gebieden buiten het plangebied, maar binnen het studiegebied, vinden plaats via andere bestuurlijke trajecten, documenten en planning. Dit is bijvoorbeeld het geval voor het noordelijk deel van de "Contramal".

Randvoorwaarden voor planvorming

Voor het plangebied zijn regelgeving en bestuurlijk vastgestelde beleidsvoornemens op diverse aspecten van kracht. Het betreft o.a. regelgeving en beleidsvoornemens uit het RPR 2010 en op de aspecten: milieu, wonen, verkeer en vervoer, recreatie en waterhuishouding.

In deze studie naar de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Polder Laag Zestienhoven zijn genoemde regelgeving en beleidsvoornemens als randvoorwaarden gehanteerd.

Visie op Polder Laag Zestienhoven

Voor de ontwikkeling in Polder Laag Zestienhoven is een visie opgesteld. Centraal idee is het versterken en uitbuiten van de bestaande en potentieel aanwezige kwaliteiten van het gebied. Het studiegebied onderscheidt op basis van de bestaande kenmerken en ontwikkelingsmogelijkheden een drietal verschillende sferen:

- het gebied rond de Luchthaven,
- de Stedelijke Ontwikkelingszone en
- Laag Zestienhoven

Het versterken van de verschillende kwaliteiten van deze sferen levert een belangrijke bijdrage aan de gewenste specifieke en bijzondere milieus voor Rotterdam. Om aan de verschillende eisen ten aanzien van kwaliteit, fasering en prioritering te kunnen voldoen is er onderscheid gemaakt tussen het raamwerk en de planonderdelen. Het raamwerk vormt de duurzame en vaste kwaliteitsdrager van het plan. Het raamwerk combineert de hydrologische,

ecologische, recreatieve en landschappelijke ambities tot een samenhangend netwerk dat aantakt op de rest van de stad. Hierbinnen krijgen de overige planonderdelen (zoals wonen, kantoren en grootschalige recreatieve functies e.d.) een plaats. De Stedelijke Ontwikkelingszone kenmerkt zich door een hoge dichtheid en functiemenging. Door menging van de planonderdelen wonen, kantoren en voorzieningen wordt hier een nieuw en hoogwaardig stuk stad gemaakt. Laag Zestienhoven wordt gekarakteriseerd door rust, ruimte en groen. Hier worden de planonderdelen hoogwaardige woningbouw in lage dichtheden, sportvelden en (al dan niet) volkstuinen gesitueerd. Aangezien de invulling van de planonderdelen woningbouw en volkstuinen in Laag Zestienhoven als kwesties zijn benoemd, zijn er voor de invulling van die planonderdelen verschillende modellen ontwikkeld.

De kwesties

Er zijn ook kwesties: vraagstukken waarop de studie naar mogelijke uitgangspunten een antwoord moet geven om het gebied te kunnen ontwikkelen. De volgende kwesties zijn in de studie behandeld:

1. Overschie-Laag Zestienhoven
2. Wel of geen inpassing van volkstuinen
3. Nut en noodzaak van een doorlopende oost-west verbinding door het gebied

De kwestie Overschie –Laag Zestienhoven geeft antwoord op de vraag of het noodzakelijk is zoveel woningen aan de westkant van de Polder Laag Zestienhoven toe te voegen, dat het voorzieningenniveau van het centrum van Overschie op peil blijft. Het voorstel is om af te zien van grote aantallen woningen in het westelijk deel van de Polder Laag Zestienhoven om daarmee het voorzieningenniveau in Overschie op peil te houden. De redenen hiervoor zijn: het is maar de vraag in hoeverre woningen in het westelijk deel van Polder Laag Zestienhoven werkelijk bijdragen aan het in stand houden van voorzieningen en de hiervoor benodigde (grote) aantallen zich niet laten combineren met de ambities voor de Groene Loper.

De kwestie wel of geen inpassing van volkstuinen is opgelost door het inzichtelijk maken onder welke voorwaarden volkstuinen gecombineerd kunnen worden met de ambities voor de Groene Loper. De integratie van volkstuinen houdt in dat een gedeelte van de volkstuinen plaats moet maken voor andere programma-onderdelen van de Groene Loper: woningbouw in lage dichtheden, sportvoorzieningen of openbaar groen. Daarnaast zijn de vernieuwde complexen aantrekkelijker, toegankelijker, meer openbaar en bieden plaats aan openbare functies.

De kwestie van de oost-westverbinding, een autoverbinding van Overschie met Schiebroek is opgelost door een reservering voor een verbinding van de 2e Hogenbanweg met de Melanchtonweg op te nemen. De oost-west verbinding wordt voorlopig nog niet aangelegd. De feitelijke aanleg is afhankelijk van de ontwikkelingen in Overschie en de mogelijke relatie met A13/16. Voor de korte termijn dienen de huidige verbindingen met Overschie verbeterd te worden.

Modellen

Beantwoording van kwestie over de relatie tussen Overschie en het plangebied en de kwestie over het wel/niet inpassen van volkstuinen heeft geleid tot de ontwikkeling van vier modellen. Toetsing van de modellen leidt tot een keuze, waarin stelling wordt genomen in de kwesties. De modellen zijn identiek in de uitgangspunten voor de Stedelijke Ontwikkelingszone, maar verschillen in de uitgangspunten voor Laag Zestienhoven. Alle modellen zijn opgebouwd uit een raamwerk dat ingevuld wordt met planonderdelen. De variabele planonderdelen zijn leidend geweest voor de uiteindelijke naamgeving.

• Stad & Villa

In dit model zijn de ambities van het RPR 2010 optimaal uitgewerkt: hoogwaardige woningbouw in lage dichtheden wordt gesitueerd in een gebied dat maximaal dooraderd is met een aantrekkelijke openbare ruimte.

Alle volks/nutstuinen verdwijnen.

• Stad & Tuin I

In dit model zijn de ambities van het RPR 2010 gecombi-

neerd met integratie van zoveel mogelijk volkstuinen (260-300 stuks). Hierdoor kunnen minder woningen worden gerealiseerd en is de situering van de ecologische en waterhuishoudkundige kernzone losgekoppeld van de steilrand.

- **Stad & Tuin II**

In dit model zijn de ambities van het RPR 2010 gecombineerd met de kwalitatief optimale integratie van volkstuinen (200-240 stuks). In dit model is de ecologische en waterhuishoudkundige kernzone gekoppeld aan de steilrand. Dit biedt waterhuishoudkundig, ecologisch en ruimtelijk meer kwaliteit.

- **Stad +**

In dit model is onderzocht hoe de ambities uit het RPR 2010 kunnen worden gecombineerd met zoveel mogelijk woningen. Om dit te bereiken wordt woningbouw in hogere dichtheden toegepast, een woonmilieu dat al in het grootste deel van Rotterdam bestaat. Alle volks/nuts-tuinen verdwijnen.

Voor alle modellen geldt dat uitgegaan is van een ruimtelijke reservering voor een oost-west wegverbinding tussen Overschie en Polder Laag Zestienhoven. Om geen sluiproute in het gebied te introduceren, is feitelijke aanleg afhankelijk van de aanleg van de A13/16 en de ontwikkelingen in Overschie.

Toetsing

Op basis van toetsingscriteria zijn de verschillende modellen beoordeeld. De criteria bestaan uit kwaliteits-, kwantiteits-, financiële, haalbaarheids- en bestuurlijke aspecten.

De beoordeling heeft geleid tot het voorstel de uitgangspunten van het model Stad & Tuin II te kiezen voor het opstellen van het Masterplan Laag Zestienhoven – Stedelijke Ontwikkelingszone.

Belangrijkste argumentatie voor deze keuze is, dat dit model:

- aansluit bij de ambities van het College en de wensen van de deelgemeente Overschie,
- voldoet aan de randvoorwaarden uit het RPR 2010 en aan het Woonstadbeleid: versterken imago Rotterdam,

het behouden/aantrekken van hoge inkomens middels het realiseren van bijzondere woonmilieus

- de maatschappelijke acceptatie onder huidige gebruikers van het gebied tegemoet komt door de integratie van een deel van de volkstuinen
- de beste uitgangspunten biedt om tot een financieel haalbaar Masterplan te komen

Uitgangspunten Polder Laag Zestienhoven:

De keuze voor model Stad & Tuin II betekent een keuze voor de volgende uitgangspunten voor de ontwikkeling van Polder Laag Zestienhoven.

Wonen en werken

- Uitbuiten van de verschillende sferen van Stedelijke Ontwikkelingszone en Laag Zestienhoven door het realiseren van 2 verschillende hoogwaardige woon(werk)milieus.
 - Laag Zestienhoven wordt ontwikkeld met ca. 300 tot 550 bijzondere, voornamelijk grondgebonden, woningen in een lage dichtheid en groene setting, in de (middel)dure categorie. Rust, ruimte en groen kenmerken de sfeer.
 - Er worden mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap gecreëerd.
 - De Stedelijke Ontwikkelingszone wordt ontwikkeld met ca. 1100 - 1400 woningen en max. 180.000 m² bvo kantoren, ca. 60.000 – 80.000 m² bedrijven, voorzieningen en een transferium. Levendigheid kenmerkt de sfeer.
 - De Stedelijke Ontwikkelingszone bestaat uit een randstedelijke knoop en een stedelijke knoop.
- De randstedelijke knoop ligt in de invloedssfeer van het noordelijk RandstadRailstation Meijerplein (te verplaatsen station Wilgenplas). Hier worden regionaal georiënteerde functies gesitueerd, zoals een transferium, grootschalige recreatieve voorzieningen, kantoren en bedrijven gemengd met wonen.
- De stedelijke knoop ligt in de invloedssfeer van station Melanchtonweg (te verplaatsen station Kleiweg). Hier worden de stedelijk georiënteerde functies gesitueerd, zoals woningen, kantoren en kleinschalige voorzieningen op stedelijk niveau.

Kwaliteit van de omgeving, sport en recreatie

- Realisering van een duurzaam en samenhangend netwerk van water, reliëf, groen en infrastructuur als ruggengraat voor de verschillende planonderdelen
- Aanleg van de ecologische en waterhuishoudkundige kernzone langs de steilrand, het kenmerkende hoogteverschil langs de Overschiese Kleiweg.
- Transformatie Park Laag Zestienhoven tot aantrekkelijk, goed gebruikt en veilig wijkpark, bebouwing in randen van park onder voorwaarden van behoud kwaliteiten park
- Integratie van 200 – 240 volkstuinen in de planvorming
- Integratie van 10 ha sportvelden of vergelijkbaar programma

Ontsluiting

- Aanleg RandstadRail met 2 verplaatste stations: Meijersplein en Melanchtonweg
- HSL-shuttle-stop niet onmogelijk maken

- De optie op termijn de terminal van Rotterdam Airport te verplaatsen naar het huidige bedrijventerrein Hoog Zestienhoven niet onmogelijk maken
- Opnemen reservering voor een noordelijke tramtangent van Alexander naar Schiedam
- Behoud huidige functie en capaciteit GK van Hogendorpweg
- Ontsluiting van het gebied op de GK van Hogendorpweg bij de Woensdrechtlaan (nieuwe aansluiting) en bij de Melanchtonweg/Van der Duin van Maasdamweg (bestaande aansluiting)
- Opnemen reservering voor een verbindingsweg tussen de Melanchtonweg en de 2e Hogeбанweg in Overschie
- Realiseren van goede (recreatieve) verbindingen van Polder Laag Zestienhoven met zijn omgeving (GK van Hogendorpweg, stations, Overschie, centrum Rotterdam, buitengebied)



Het strategisch gebied Noordrand uit het Ruimtelijk Plan Rotterdam:
1. De Stedelijke Ontwikkelingszone, 2. DeGroene Loper

inleiding

1

1.1 WAT VOORAF GING

Op 22 maart 2001 is door de gemeenteraad van Rotterdam het Ruimtelijk Plan Rotterdam (RPR) 2010 vastgesteld. Hierin zijn drie centrale ambities op drie verschillende schaalniveaus geformuleerd: Rotterdam als gevarieerde en aantrekkelijke stad, Rotterdam als centrum in de Zuidvleugel en Rotterdam als Europese stad met een wereldhaven. Om deze ambities vorm te geven heeft het RPR drie strategische gebieden benoemd. De Noordrand is één van die gebieden. De plannen voor de Noordrand vallen door de centrale ligging in de stad en de zuidvleugel voornamelijk in de eerste en de tweede ambitie.

In het RPR zijn elf extra impulsen benoemd. Extra impulsen zijn grote strategische projecten die cruciaal zijn voor het waarmaken van de ambities. Het strategisch gebied Noordrand omvat drie extra impulsen: Schieveen, de Groene Loper en de Stedelijke Ontwikkelingszone. Deze studie is een nadere uitwerking van twee van deze extra impulsen: de Stedelijke Ontwikkelingszone en de Groene Loper voor zover deze in de Polder Laag Zestienhoven ligt. Over het project Schieveen heeft in december 2001 in de gemeenteraad besluitvorming plaatsgevonden. Hierop zal in deze studie niet verder ingegaan worden. In het RPR zijn in eerste instantie de ambities en ruimteclaims van een vijftal verschillende sectoren (recreatie en groen, wonen, economie, mobiliteit en water) beschreven. In een aantal gevallen, waaronder Laag Zestienhoven,

leidde de confrontatie van de verschillende ruimteclaims tot een conflict. In het RPR is een keuze gemaakt tussen de verschillende claims. Voor de Stedelijke Ontwikkelingszone leidde deze keuze tot de volgende ambities: het verzilveren van de uitstraling van de zakenluchthaven Rotterdam Airport en de goede verbindingen met de Zuidvleugel en het centrum van Rotterdam door de ontwikkeling van een nieuw stedelijk milieu. Voor de Groene Loper dient de recreatieve en ecologische verbinding vanuit de stad naar Midden-Delfland gecombineerd te worden met een spaarwatersysteem, de ontwikkeling van een bijzonder woonmilieu en sport- en recreatiemogelijkheden. Voor beide impulsen geldt dat gezien de strategische ligging voor 'standaard' woonwijken of kantoren- of bedrijven-terreinen geen plaats is in de Noordrand. Nieuwe woon- en werkmilieus moeten het bestaande aanbod daarentegen juist verbreden en verbijzonderen. De claims die gehonoreerd zijn gaan ten koste van de verplaatsing van volkstuincomplexen. Hiervoor wordt in de Schiebroekse Polder ruimte gereserveerd. Als reactie hierop hebben de raadsleden Kruse, Bolsius, Bourzik en Daal bij de behandeling van het RPR in de gemeenteraad een motie ingediend waarbij zij het college verzochten "om in goed overleg met de deelgemeente Overschie te komen tot een programmatische invulling van het westelijk deel van Polder Laag Zestienhoven, waarbij een uiterste poging wordt gedaan zoveel mogelijk volkstuinen in te passen." Deze motie is niet aangenomen, maar

namens het college heeft Wethouder Kombrink, in zijn antwoord op deze motie, toegezegd dat nader onderzocht moet worden in hoeverre de ambities, zoals die staan omschreven in het RPR, samen kunnen gaan met het inpassen van volkstuinen.

Hiernaast heeft Kuiper Compagnons in opdracht van de Gemeente Rotterdam, deelgemeente Overschie en bewonerspanel Stad + Milieu in het rapport "Van Belangen naar Verlangen" de contouren van een ontwikkelingsvisie geschetst. Mede onder invloed van dit rapport is het aanvankelijke uitgangspunt zoals beschreven stond in het RPR 2010 (de ontwikkeling van een "villawijk" in Laag Zestienhoven) opnieuw ter discussie komen te staan en zal nader onderzocht moeten worden welk woningbouwprogramma in Laag Zestienhoven gerealiseerd zal moeten worden. Op 11 november 1999 heeft dit geresulteerd in het aannemen van de motie van Daal door de gemeenteraad van Rotterdam waarin het college van B&W wordt verzocht om "eisen die vanuit de ontwikkelingen in Overschie aan de Noordrandplannen gesteld kunnen worden expliciet te koppelen aan de Noordrandplannen". Tevens verzoekt de motie om de "effecten van Noordrand op Overschie nadrukkelijk mee te nemen in de plannen van de Noordrand".

De uitgangspunten zoals geformuleerd in het RPR en de (reacties op de) hierboven beschreven moties vormen de aanleiding voor de nadere uitwerking van de ambities voor de Groene Loper en de Stedelijke Ontwikkelingszone zoals in deze studie gepresenteerd. De uitwerking van de Stedelijke Ontwikkelingszone is een vervolg op de studie Toekomstschets Stedelijke Ontwikkelingszone Noordrand. De uitwerkingen van de Groene Loper in Laag Zestienhoven is het resultaat van het Plan van Aanpak Atelier Laag Zestienhoven (april 2001).

1.2 DOEL EN RESULTAAT

Het doel van deze studie is het verscherpen en het vaststellen van de uitgangspunten voor de Stedelijke Ontwikkelingszone en de Groene Loper in de Polder Laag Zestienhoven. Deze uitgangspunten spreken zich ook uit over het gebied Contramal, de besluitvorming hierover

vindt echter separaat plaats. Door middel van een vergelijkende modellenstudie worden het bestuur de mogelijkheid gegeven een beargumenteerde keuze op uitgangspunten te maken.

Het resultaat is een:

1. een nadere uitwerking van de Stedelijke Ontwikkelingszone
2. een nadere uitwerking van de Groene Loper waarbij minimaal drie verschillende ontwikkelingsrichtingen dienen te worden onderzocht:
 - a. een ontwikkelingsrichting met een optimale uitwerking van de ambities uit het RPR
 - b. een ontwikkelingsrichting met een integratie van de RPR-ambities en een optimale integratie van volkstuinen
 - c. een ontwikkelingsrichting met de RPR-ambities in combinatie met een groter woonprogramma
3. inzicht te geven in de consequenties van een keuze voor een van de ontwikkelingsrichtingen.

1.3 PLAN- EN STUDIEGEBIED

Om de ruimtelijke ontwikkeling in Polder Laag Zestienhoven in haar context te kunnen plaatsen, is het noodzakelijk over de plangrenzen heen te kijken, zowel fysiek als in de tijd. Zo kunnen inhoudelijke relaties worden gelegd met mogelijke ontwikkelingen buiten het plangebied. Om die reden zijn een studiegebied en een plangebied gedefinieerd. Alleen voor het plangebied is een planexploitatie gemaakt.

Het studiegebied is begrensd door het Rotterdam Airportterrein, de Hofpleinlijn, de Overschiese Kleiweg, Rijksweg 20, de Zestienhovense Kade, de Achterdijk en de Vliegveldweg. Het plangebied is begrensd door door de zuidgrens van het Rotterdam-Airportterrein, de GK van Hogendorpweg en de Zestienhovense Kade, de Achterdijk en de Vliegveldweg. Zie voor een precieze beschrijving de tekening van het plan- en studiegebied. Bestuurlijke besluitvorming over dit document heeft uitsluitend betrekking op het plangebied.

Planvorming en besluitvorming over gebieden buiten het plangebied, maar binnen het studiegebied, vindt via andere documenten plaats. Dit is bijvoorbeeld het geval voor het noordelijk deel van de "Contramal", waar eventuele ontwikkelingen hun eigen dynamiek, tijdstraject en bestuurlijk besluitvorming kennen.

Omgeving plangebied

Het plangebied wordt begrensd door een aantal verschillende werelden. In het noorden ligt het vliegveld met de daarbij behorende bedrijfsterreinen, het voorterrein van Rotterdam Airport, het bedrijventerrein Hoog Zestienhoven en een kantoorgebouw/rekencentrum van ING aan de Tengeweg.

In het oosten wordt het plangebied begrensd door twee dominante infrastructurele lijnen, de huidige Hofpleinlijn en de GK van Hogendorpweg. Ingeklemd tussen de GK van Hogendorpweg en de Hofpleinlijn liggen de Gemeentewerf, een N.A.M.-locatie, een woonwagencentrum en een LPG-station. Ten oosten van deze infrabundel ligt de tuinstad Schiebroek.

In het zuiden en zuidwesten wordt het plangebied begrensd door de karakteristieke hooggelegen Overschiese Kleiweg, een drietal grote volkstuincomplexen, een aantal voormalige sportvelden en de Overschiese Plasjes. In het westen wordt het gebied begrensd door Overschie.



Karakteristiek plangebied

Het plangebied wordt gekarakteriseerd door een zeer lage ligging, een groene setting bestaande uit een kamerachtig patroon van singels, lanen en een park. Binnen deze groene kamers bevinden zich sportvelden, volkstuinten, plasjes en een tweetal woonbuurtjes. Karakteristiek is de steilrand, het overgangsgebied van het hoge naar het lage deel. Hier bevinden zich reeds voet- en wandelpaden. Het gebied wordt doorsneden door de HSL, waarvan de aanleg begonnen is. Kenmerkend voor het huidige gebied is de geïsoleerde ligging. De verkeersontsluiting in het gebied wordt verzorgd door de Van der Duin van Maasdamweg. Deze weg is aangesloten op de GK van Hogendorpweg. Langzaamverkeersverbindingen met de omgeving zijn schaars.

1.4 LEESWIJZER

Dit boekje bestaat uit de volgende onderdelen. Hoofdstuk twee beschrijft de randvoorwaarden en de kwesties voor de planvorming in Polder Laag Zestienhoven. Het hierop volgende hoofdstuk Visie beschrijft de aspecten die sturend zijn voor de verdere uitwerking van de extra impulsen. Hoofdstuk vier werkt het raamwerk en hoofdstuk vijf de planonderdelen voor de Stedelijke Ontwikkelingszone en Laag Zestienhoven uit. Dit resulteert in een viertal verschillende modellen, te vinden in hoofdstuk zes. Hoofdstuk zeven toetst deze modellen aan de relevante toetsingscriteria. Op basis van deze toetsing wordt een beargumenteerde keuze gemaakt voor een set van samenhangende uitgangspunten voor de verdere uitwerking van de Stedelijke Ontwikkelingszone en de Groene Loper in Laag Zestienhoven. Hoofdstuk acht, tot slot, vat de belangrijkste conclusies samen en geeft een eerste aanzet voor vervolggaven.



LEGENDA

-  Laag Zestienhoven
-  Stedelijke ontwikkelingszone

randvoorwaarden en kwesties

Dit hoofdstuk beschrijft eerst de randvoorwaarden voor de planontwikkeling in Polder Laag Zestienhoven. De randvoorwaarden zijn sturend voor de in deze studie gepresenteerde uitwerkingen van het plan. Hierna worden de kwesties beschreven. De kwesties zijn opgaven die, om te komen tot een plan voor Polder Laag Zestienhoven, opgelost moeten worden.

2

2.1 RANDVOORWAARDEN

In een groot aantal bestuurlijk vastgestelde beleidsdocumenten zijn reeds randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Laag Zestienhoven en de Stedelijke ontwikkelingszone geformuleerd. De randvoorwaarden zijn bestuurlijk vastgesteld en vormen het kader voor de verder planuitwerking. Hieronder worden deze randvoorwaarden in het kort weergegeven.

Randvoorwaarden voor de planontwikkeling zijn:

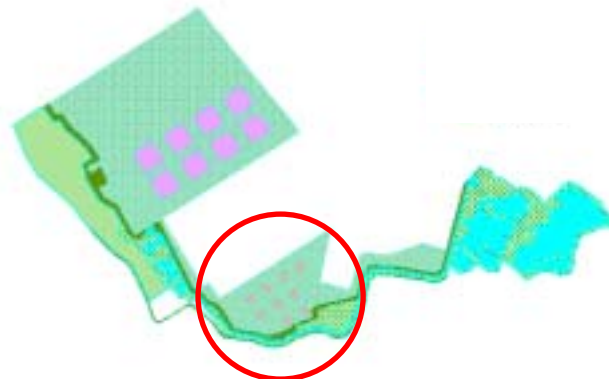
Groene Loper

- Onderdeel van de Groene Loper is een belangrijke ecologische en recreatieve verbinding vanuit de stad, via de Overschiese Plasjes en Polder Schieveen in de richting van de Midden-Delfland en de Akerdijkse Plassen. Deze verbinding loopt eveneens via het groen in het Kleiwegkwartier tot aan de Bergse Plassen (RPR 2010, 2001)
- Onderdeel van de Groene Loper is een spaarwatersysteem dat deel uitmaakt van de Groene Wiggen en Blauwe Ring zoals geformuleerd in het Waterplan Rotterdam (RPR 2010, 2001)
- Onderdeel van de Groene Loper is een bijzonder woonmilieu, dat aansluit op de kwaliteiten van de Groene Loper. Het woonmilieu heeft een groen karakter komt tot stand in een gemengd milieu van sport, recreatie, natuur, wonen en werken (RPR 2010, 2001)

- Onderdeel van de Groene Loper zijn "bossen en plassen", relatief grotere groene en blauwe recreatiegebieden die gekenmerkt worden door een "ontspannen inrichting", sommige delen worden intensief gebruikt, gericht op extensieve vormen van natuurbeleving en recreatie, vaak gebonden aan routes.

Recreatie

- Ontwikkeling recreatief concentratiepunt in Stedelijke Ontwikkelingszone, gekoppeld aan GK van Hogendorpweg (RPR 2010, 2001)
- Aansluiting met fietspadenstelsel op Regionale fietsroutes en Hoofd fietsroutes



De Groene Loper met binnen de cirkel het plangebied

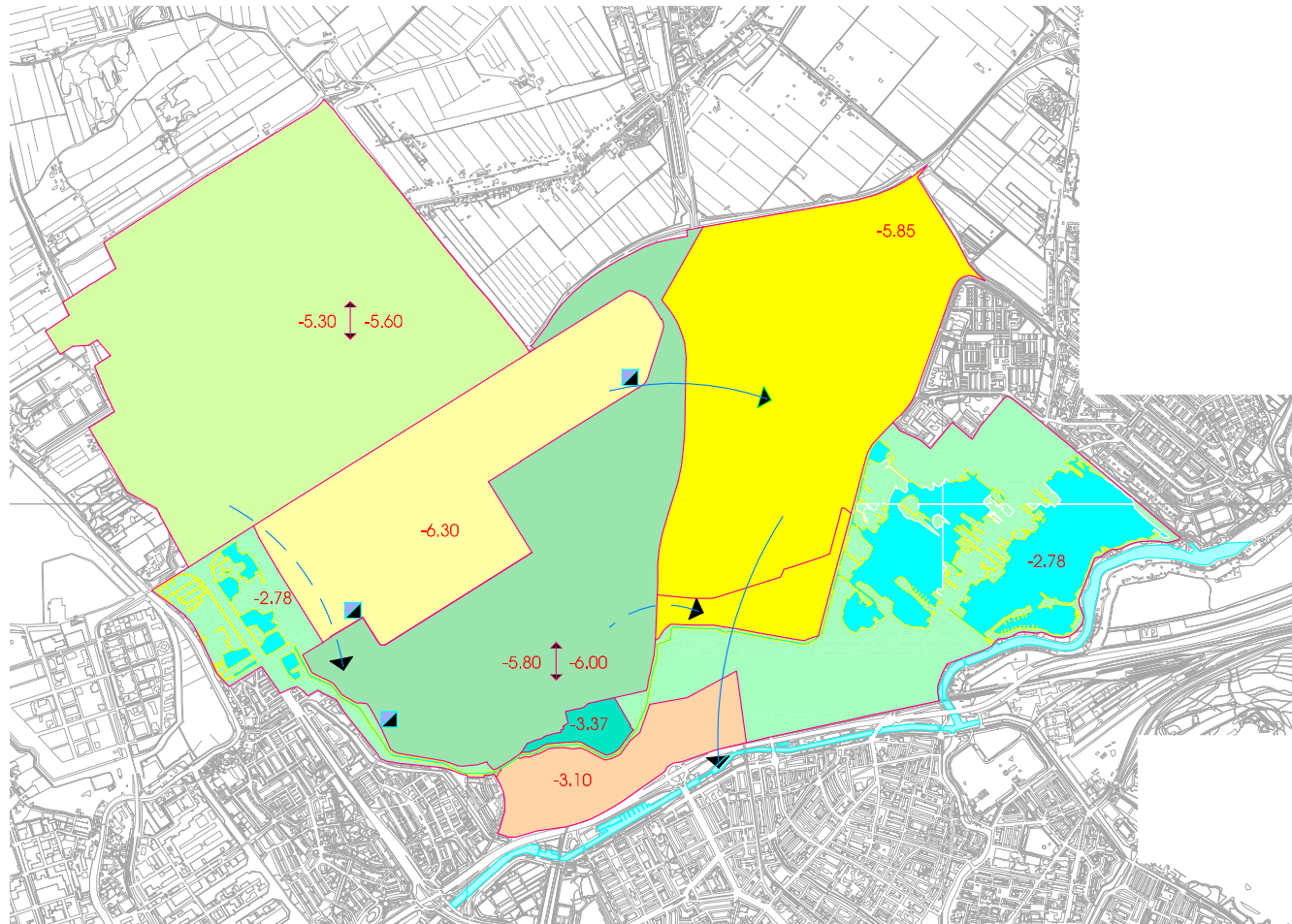
DE GROENE LOPER

- Landgoederenzone
- Stelrand
- Hoog en schoon water
- Het hoge land
- Het lage land











Verkeer en Vervoer

- 1. Realisering RW 13/16 tussen Rijksweg 13 en RW 16 (bestuurlijk standpunt Gemeente Rotterdam)
- 2. Realisering N 470 richting Pijnacker in verlengde GK van Hogendorpweg (RVVP, 1995)
- 3. Realisering HSL, deels in verdiepte bak, deels in open bak. HSL-shuttlestop dient niet onmogelijk gemaakt te worden (SVV 2, 1988)
- 4. Realisering van Randstadrail op de Hofpleinlijn, met twee RandstadRailstations, bij de Melanchtonweg en een locatie tussen Meijersplein en Wilgenplas
- 5. Vrijhouden van een tracé voor de Noord-tangent, de tramverbinding van Alexander, via Hillegersberg en Schiebroek naar Schiedam.
- 6. Reservering voor te verplaatsen terminal, naar oostzijde Vliegveld, gekoppeld aan de GK van Hogendorpweg (RPR 2010, 2001)
- 7. Reservering voor een Transferium ten behoeve van Park + Ride langs GK van Hogendorpweg en nabij RandstadRailstation (RPR 2010, 2001 en Nota P+R voorzieningen en transferia 2002)
- Toepassing van het principe van "Duurzaam Veilig Verkeer"







STREEFPEILEN WATER

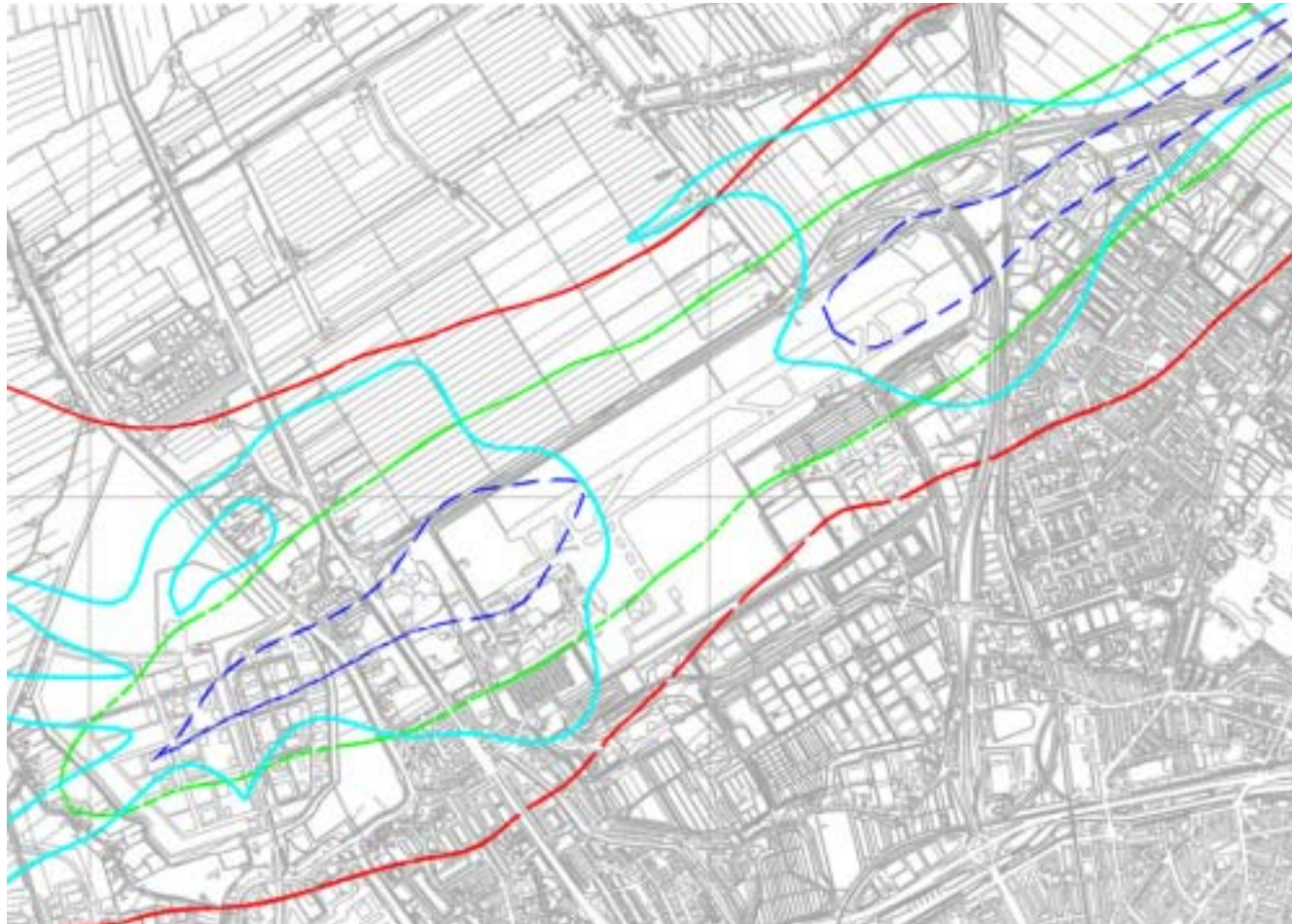
-  Grens peilgebied
-  -6.30 Peil
-  -5.80 | -6.00 Flexibel peil
-  Optie waterverbinding
-  Waterafvoer
-  Schoon water
-  Vuil water
-  Gemaal

Water

- Het watersysteem en waterbeheer in het plangebied moet voldoen aan deels de ambities voor de Groene Wig en deels aan de ambities voor de Blauwe Ring (Waterplan Rotterdam, 2001)
- Ambities voor de Groene Wig zijn: het watersysteem maakt onderdeel uit van een groot aaneengesloten watersysteem dat het landelijk gebied met het stedelijk gebied verbindt en waarbij een zo natuurlijk mogelijk watersysteem wordt nagestreefd (geen inlaat van gebiedsvreemd water, natuurlijke peilfluctuaties, het water voldoet aan de streefwaarden, het water is schoon en helder (biologisch gezond en hygiënisch

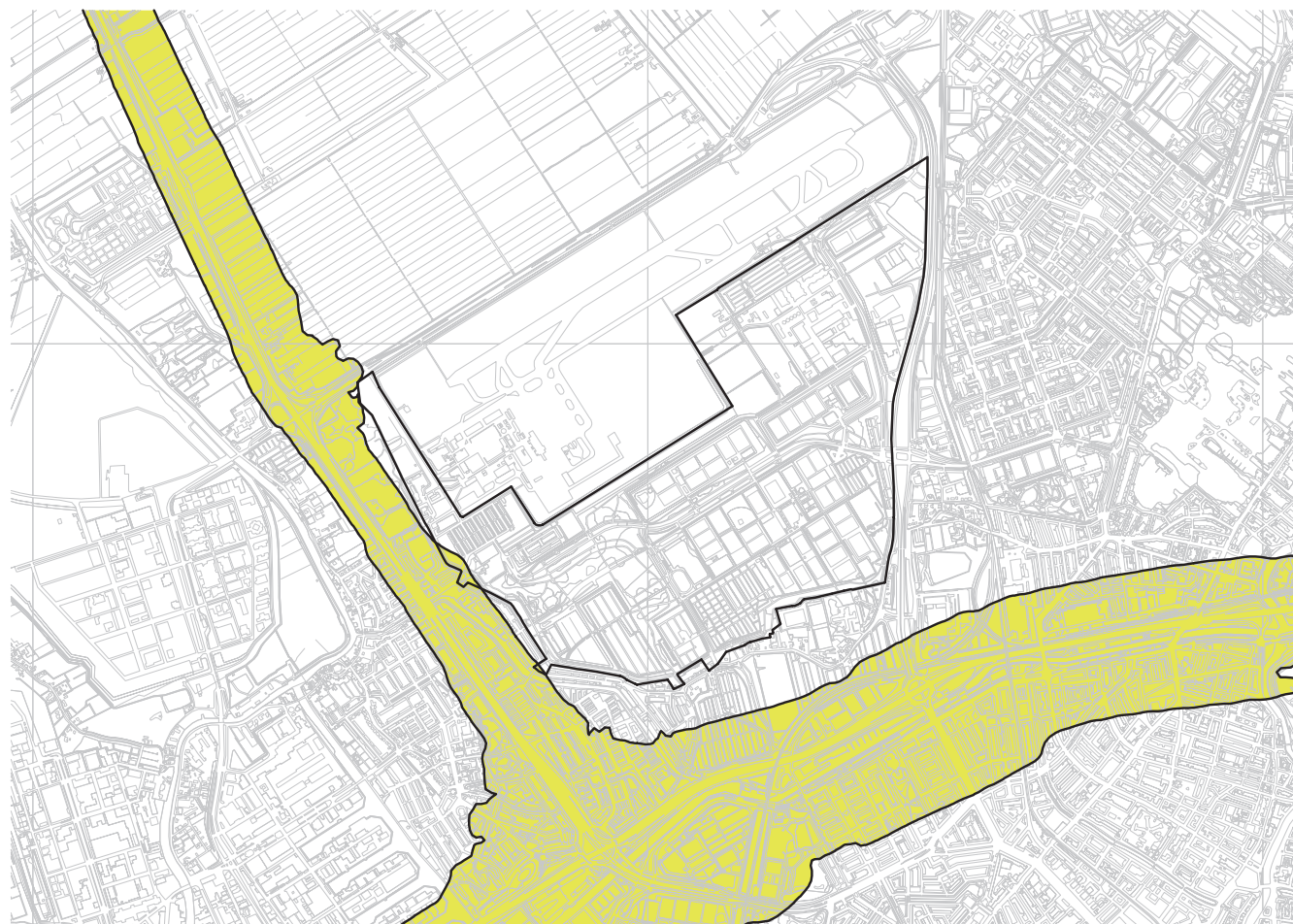
- betrouwbaar), minimaal 50% van de oevers zijn natuurlijk ingericht, geen overstorten en natuurlijke zuivering) De richtwaarde voor het percentage oppervlaktewater is 10% (Waterplan Rotterdam, 2001)
- Ambities voor de Blauwe Ring zijn: de belevingswaarde, ecologische en recreatieve waarde van het water gaan hand in hand, het water voldoet bij voorkeur aan de streefwaarden, het water is schoon, helder en het stinkt niet, het water is biologisch gezond en hygiënisch betrouwbaar, minimaal 25 % van de oevers zijn natuurvriendelijk ingericht, de richtwaarde voor het percentage oppervlaktewater is 7,5% (Waterplan Rotterdam, 2001)

-  10-5 Ir veiligheidscontour
-  10-6 Ir veiligheidscontour
-  20 Ke geluidscontour
-  35 Ke geluidscontour



Milieu

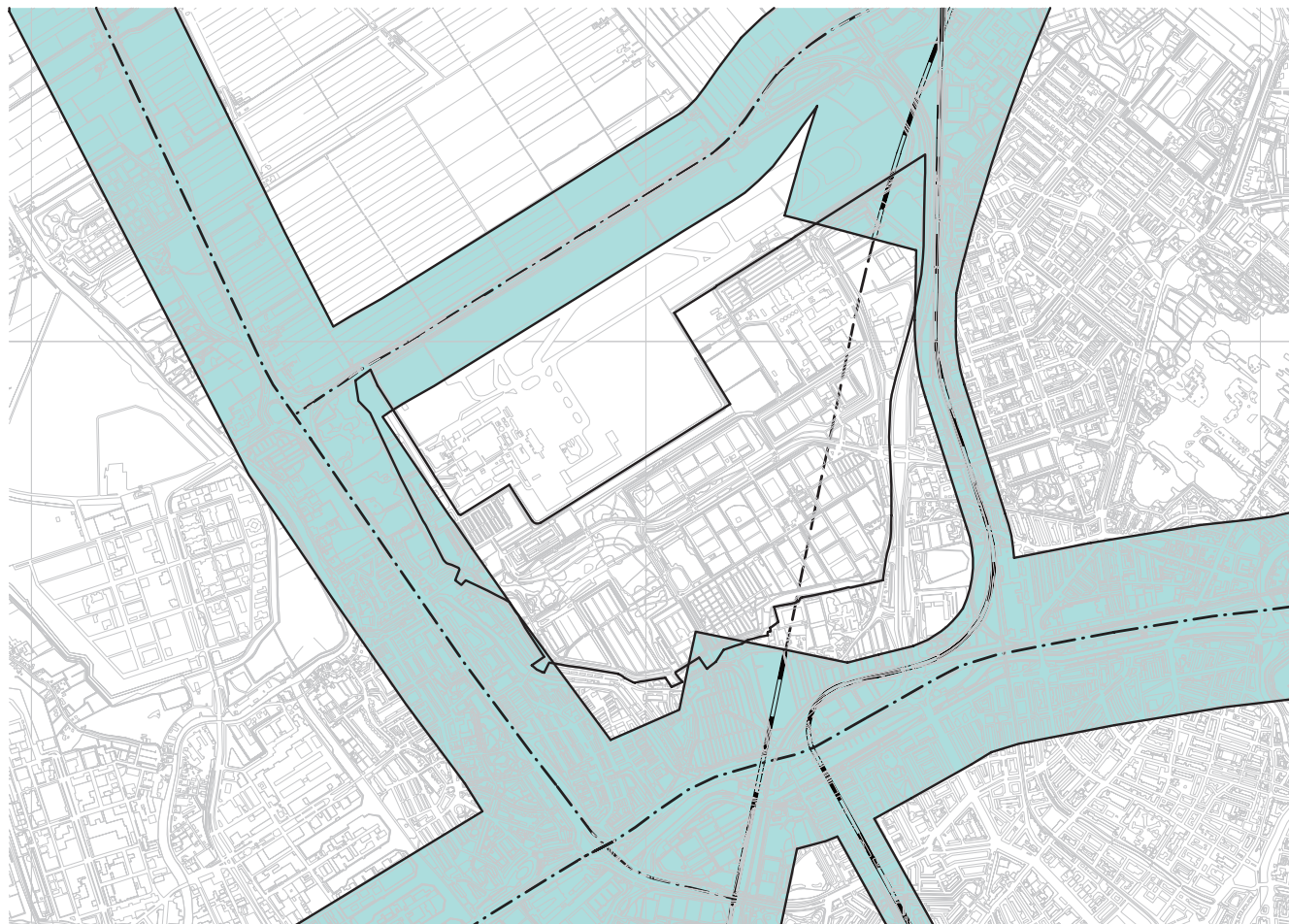
- Geen nieuwe kwetsbare bestemmingen binnen de 10-6 individueel risico(IR)-contour (RMP, interim-beleid van de Provincie Zuid-Holland)
- Tussen de 10-5 en 10-6 IR-contour alleen niet-arbeidsintensieve bedrijvigheid, verkeersfuncties etc
- Een motivatieplicht voor nieuwbouwplannen die het groepsrisico verder doen stijgen
- Binnen de 35 KE-contour (norm voor geluidbelasting veroorzaakt door vliegverkeer) is geen nieuwbouw toegestaan, binnen de 20 KE-contour is woningbouw niet gewenst (motie aangenomen door Gemeenteraad Rotterdam op 12 februari 1998) (RMP, Wet geluidhinder):
 - Geluidsbelasting op de gevel (als gevolg van verkeerslawaai en raillawaai) is maximaal 65 dB, maar is bij voorkeur niet hoger dan 50 dB,
 - De geluidsbelasting op de buitenruimte is bij voorkeur niet hoger dan 55 dB (RMP)
 - In de woningen is de geluidbelasting maximaal 40 dB, bij voorkeur niet hoger dan 35 dB
 - Bodemverontreiniging: de bodemkwaliteit moet geschikt zijn, of geschikt worden gemaakt (gesaneerd), voor het beoogde gebruik



NO₂-contour waar het jaargemiddelde in 2010 meer dan 40 microgram/m³ bedraagt. (concept-kaart oktober 2001)

- Luchtkwaliteit: binnen de 40 mg/kgds NO₂ jaargemiddelde contour is nieuwbouw niet toegestaan (RMP, Besluit Luchtkwaliteit)
- Energie: de energie prestatie coëfficiënt (EPC) is maximaal 0,8, dit is 20 % lager dan landelijk is vastgesteld in de bouwverordening (RMP, Rotterdams Energie Plan)
- van het energieverbruik komt minimaal 2,5 % uit duurzame bronnen (PV, zonneboilers, wind)
- Duurzaam bouwen: 100 % van de vaste maatregelen en 50 % van de variabele maatregelen uit het convenant duurzaam bouwen worden toegepast (RMP, Regionaal Convenant duurzaam ontwikkelen, bouwen en beheren)
- Het combineren van het versterken van groene gebieden en het verdichten bij OV-knooppunten (RMP) middels een extensieve invulling in het westelijk deel van de Polder Laag Zestienhoven en een intensieve ontwikkeling langs en rondom de RandstadRailstations (Milieuzet Noordrand)
- Het versterken van de milieu- en leefkwaliteiten (RMP) middels het minimaliseren van verkeershinder en het voldoende ruimte geven aan fietser en wandelaar (Milieu-inzet Noordrand)
- Versterken van de groene omgevingskwaliteiten, waarin water en groen een bepalende rol spelen.

Signaleringszones waar volgens de Wet Geluidshinder geluids-
overlast van snelwegen en
sporen kan voorkomen (om te
bouwen in deze zones is nader
geluidsonderzoek vereist)



Stedelijke Ontwikkelingszone

- De Stedelijke Ontwikkelingszone ontleent haar identiteit aan de nabijheid van de zakenluchthaven Rotterdam Airport en de goede bereikbaarheid met zowel de binnenstad van Rotterdam als de rest van de Zuidvleugel van de Randstad (RPR 2010, 2001), zowel op het gebied van auto- als OV ontsluiting (de Randstadrail-stations Melanchtonweg en mogelijk te verplaatsen station Wilgenplas)
- De Stedelijke Ontwikkelingszone bestaat uit een concentratie van kantoren en voorzieningen aangevuld met woningen in hoge dichtheid. Een aantrekkelijk en levendig centrummilieu is uitgangspunt.

Wonen

- Toevoegen van in Rotterdam schaarse of ontbrekende milieus, namelijk centrummilieus en hoogwaardige groene milieus
- Bouwen in hoge dichtheden nabij knopen van infrastructuur
- Ontwikkeling van een bijzonder woonmilieu ("tuindorp, villawijk of suburbaan woonmilieu) in Groene Loper
- Realiseren van tenminste 1/3e deel van de nieuwbouwproductie in de Stadsregio Rotterdam in de vorm van particulier opdrachtgeverschap (Intentieafspraken verstedelijking tot 2010)

2.2 KWESTIES

De vorige paragraaf beschreef de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Polder Laag Zestienhoven. Hiernaast zijn er nog een aantal kwesties: zaken waarover nog verschillend gedacht wordt of die nadere uitwerking behoeven. Het oplossen van deze kwesties is van belang voor de uiteindelijke uitgangspunten voor de planvorming van Polder Laag Zestienhoven. Moeten er nu bijvoorbeeld wel of geen volkstuinen in het gebied ingepast worden? En zo ja, wat betekent dat dan? De volgende kwesties komen aan de orde:

1. Oost-west verbinding
2. Relatie Overschie–Laag Zestienhoven
3. Integratie volkstuinen

Oost-west verbinding

In het kader van de herijking van het Verkeer- en vervoersbeleid heeft onderzoek plaatsgevonden naar de gewenste wegenstructuur aan de noordkant van Rotterdam. Probleemstelling bij dit onderzoek is hoe op de lange termijn een logische verkeersstructuur kan worden ontworpen, die een bijdrage levert aan het oplossen van de milieuproblematiek in Overschie. Uitgangspunt voor deze studie is de inzet van de gemeente Rotterdam, dat de A4-noord, de A13/16 en de N470 worden gerealiseerd. De belangrijkste resultaten van de Studie Noordkant Lange Termijn die van belang zijn voor Polder Laag Zestienhoven zijn:

- De A4 en de A13/16 halen veel verkeer van de A13 af
- In de geambieerde structuur worden geen milieugrenzen meer overschreden door de A13 en ontstaan er goede kansen voor inpassing in Overschie
- De ontwikkelingen in de binnenstad, de Noordrand, Polder Schieveen en de B-driekhoek worden op een goede manier gefaciliteerd.

De deelgemeente Overschie hecht veel belang aan goede verbindingen met Polder Laag Zestienhoven. De kwestie die hier opgelost dient te worden is in hoeverre een directe autoverbinding binnen de hierboven geschetste toekomstige verkeersstructuur gewenst en mogelijk is. En indien het antwoord op deze vraag positief is; wat betekent dit dan voor de planontwikkeling in Polder Laag Zestienhoven?

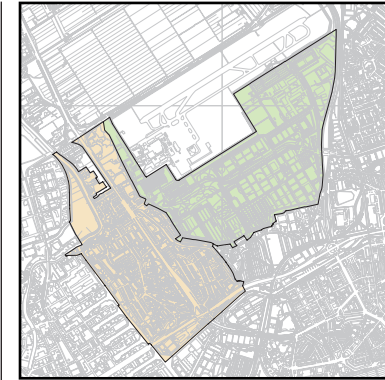
Relatie Overschie - Polder Laag Zestienhoven

De planvorming in Polder Laag Zestienhoven heeft nauwe relaties met de planvorming in Overschie. Vooral op het gebied van woningen, voorzieningen en infrastructuur spelen er een aantal kwesties.

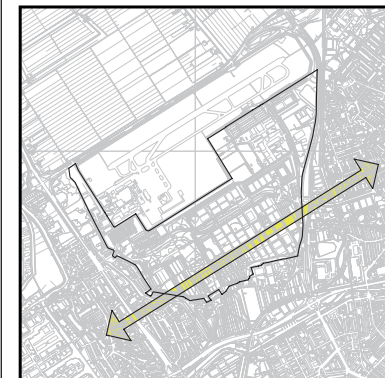
Een van de belangrijkste kwesties is het al dan niet bouwen van woningen in Laag Zestienhoven tegen het stedelijk gebied van Overschie aan. Het aantal woningen in het huidige Overschie zal de komende jaren teruglopen. Oorzaken hiervan zijn de herstructurering van de huidige voorraad volgens de nu voorliggende WBR plannen en de mogelijke sanering omwille van de luchtkwaliteit. De precieze omvang hiervan dient nog nader onderzocht te worden. Met name vanwege het draagvlak voor voorzieningen, vindt de deelgemeente Overschie het gewenst om het aantal woningen met oriëntatie op Overschie tenminste op peil te houden. Een groter aantal woningen zou bovendien een bijdrage kunnen leveren aan de binnenstedelijke woningbouwsopgave. Vanuit dit tweede gezichtspunt doet de oriëntatie op Overschie echter niet ter zake.

Een aantal vragen dient beantwoord te worden die van invloed zijn op de ontwikkelingen in de Groene Loper en de Stedelijke Ontwikkelingszone:

- Of het bouwen in het westelijk deel van Polder Laag Zestienhoven gewenst is, gegeven de hydrologische situatie en de ambities van het Waterplan het RPR (Groene Loper)
- Of het bouwen van woningen in het westelijk deel van Polder Laag Zestienhoven bijdraagt, en zo ja in welke mate, aan het draagvlak van voorzieningen in Overschie zelf.
- In welke mate een directe oost-west verbinding voor de auto tussen Overschie west, Overschie oost, westelijk Laag Zestienhoven en de Stedelijke Ontwikkelingszone bijdraagt aan de samenhang in Overschie.



Overschie-L16H



Oost-West verbinding



Integratie volkstuintuinen

Integratie volkstuintuinen

In deze studie is onderzocht of het mogelijk is om de eisen die gesteld worden aan de Groene Loper te combineren met het inpassen van de volkstuintuinencomplexen. In het plangebied liggen de volgende volks- en nutstuintuinen: de volkstuintuinencomplexen Blijddorp (194 tuintuinen), Zestienhoven (341 tuintuinen), Bovendijk (63 tuintuinen) en Wilgentuin (180 tuintuinen) en de nutstuintuinencomplexen nabij de Neel Gijsenbrug (ca. 74 tuintuinen) en de Beekweg (64 tuintuinen).

Twee van de bovengenoemde volkstuintuinencomplexen (Bovendijk en Wilgentuin) bevinden zich in de invloedssfeer van de toekomstige knoop 'Stedelijke Ontwikkelingszone'. Een knoop is een bundeling van verschillende infrastructuur met overstapmogelijkheden.

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid en mobiliteit is het van belang in de directe nabijheid van de knopen veel intensieve stedelijke functies te realiseren. Gedacht kan hierbij worden aan woningen, kantoren, bedrijven en voorzieningen. Het gevolg hiervan is dat een aantal volkstuintuinencomplexen uitgeplaatst moeten worden. De verplaatsing van het complex Bovendijk staat niet ter discussie. Volkstuintuinencomplex Wilgentuin hoeft voornamelijk niet verplaatst te worden. Een verplaatsing van dit volkstuintuinencomplex komt pas aan de orde als de terminal van Rotterdam Airport naar het oosten verplaatst wordt. Dit speelt naar verwachting niet voor 2015.

Voor verplaatsing gelden de voorwaarden zoals verwoord in de nota Tuinparken, aangenomen door de gemeenteraad in 2001. In de PKB-MER 750 ha Groen is hiervoor in de Zuidpolder/Schiebroeksepolder ruimte voor herplaatsing gegarandeerd.

Voor de verplaatsing van de tuintuinencomplexen in de Groene Loper in de Polder Laag Zestienhoven is in de vorige collegeperiode bestuurlijk toegezegd, dat onderzocht zal worden in welke mate integratie in de plannen wenselijk en mogelijk is. Van deze volkstuintuinencomplexen dient nader onderzocht te worden in hoeverre ze ingepast kunnen worden. De integratie van volkstuintuinen in een stedelijke context heeft recent veel aandacht gekregen. Niet alleen middels de nota Tuinparken in Rotterdam, maar ook de Rotterdamse Bond van Volkstuintuinders (RBvV) heeft hierin

een actieve rol gespeeld. De studie Tuintuinen Natuurlijk in opdracht van de RBvV heeft een nominatie gekregen voor de Prix Becqué, waarbij creatieve voorstellen voor optimaal ruimtegebruik in Rotterdam in de schijnwerpers worden gezet. Ook het symposium De Moderne Volkstuintuintuinen moet in de stad ter gelegenheid van het 60 jarig bestaan van de RVVB veel informatie en draagvlak voor een nieuwe manier van omgaan met volkstuintuinen opleveren. Belangrijke aandachtspunten die hierbij naar voren kwamen zijn:

- Volkstuintuinencomplexen moeten toegesneden zijn op de gebruikers van de toekomst. Uit literatuurstudie en onderzoek onder de potentiële volkstuintuinders blijkt dat er nieuwe typen volkstuintuinders kunnen worden verwacht: meer vrouwen, alleenstaanden en relatief jongeren (30+) tov de huidige volkstuintuinder (alleenstaand of tweepersoonshuishoudens, man van wat oudere leeftijd en autochtoon)
- Licht dalende animo verwacht voor 2010
- Verdere differentiatie van volkstuintuinen is vereist
- Verdere integratie van volkstuintuinen is vereist (volkstuintuinen ook aantrekkelijk voor niet-tuintuinders)
- Meer aandacht voor duurzaamheid en ecologisch tuintuinen.

Hiernaast zal onderzocht moeten worden in hoeverre volkstuintuinen samen kunnen gaan met de eisen die gesteld worden aan de Groene Loper. Eén van de randvoorwaarden voor de Groene Loper is een duurzaam, geïntegreerd watersysteem. Eerdere studies hebben aangetoond dat een dergelijk watersysteem zich moeilijk verhoudt tot de inpassing van volkstuintuinen. De vraag die beantwoord moet worden is of en zo ja, op welke wijze de ambities voor het watersysteem gecombineerd kunnen worden met de inpassing van volkstuintuinen.

In zijn algemeenheid is de kwestie volkstuintuinen dus: is een duurzame integratie Groene Loper met volkstuintuinen mogelijk en zo ja, wat betekent dat dan voor het gebied?

visie

In dit hoofdstuk worden in het kort de aspecten beschreven die richtinggevend zijn voor de uitwerking van Polder Laag Zestienhoven. Welke kant willen we op, binnen de beschreven randvoorwaarden? Centraal idee is het versterken en uitbuiten van de bestaande en potentieel aanwezige kwaliteiten van het gebied. Wat deze kwaliteiten zijn wordt in dit hoofdstuk visie kernachtig in beeld gebracht.



3.1 DRIE WERELDEN

Het studiegebied onderscheidt op basis van de bestaande kenmerken en ontwikkelingsmogelijkheden een drietal totaal verschillende werelden:

- het gebied rond de luchthaven,
- de wereld van de Stedelijke Ontwikkelingszone en
- Laag Zestienhoven

De ontwikkelingen rondom het luchthaventerrein (het gebied tussen de Doenkade, de G.K. van Hogendorpweg, de Woensdrechtstraat en Vliegveldweg) worden gekenmerkt door een bovenregionale oriëntatie. De luchthaven verbindt Rotterdam met de rest van Europa. De A13 en de toekomstige A13/16 sluiten het gebied rondom het luchthaventerrein in de toekomst direct aan op het (inter-)nationale vervoersnetwerk. Dit gebied refereert aan de 'wereld van Peter Stuyvesant', snelle contacten, grote afstanden, (inter-)nationale oriëntatie en het grote geld. Dit uit zich ook in de ruimtelijke ontwikkelingen in de luchthavenwereld: de bedrijventerreinen van Rotterdam Airport en Hoog Zestienhoven zullen transformeren van traditionele bedrijventerreinen naar prestigieuze bedrijven- en kantorenterreinen. (Inter-)nationale bedrijven en kantoren zullen willen profiteren van de uitstraling van de zakenluchthaven Rotterdam Airport. In de toekomst spreken we hier met recht over de Luchthavenstad.

De Stedelijke Ontwikkelingszone ontleent een belangrijk deel van zijn identiteit aan de goede ontsluitingsmogelijkheden, zowel vanuit de regio als vanuit het centrum en de omliggende wijken. Kenmerken van de Stedelijke Ontwikkelingszone zijn levendigheid, een hoge dichtheid, compactheid, functiemenging en flexibiliteit. De Stedelijke Ontwikkelingszone als geheel kunnen we karakteriseren als de Flexibele Stad.

Bepalend voor de Stedelijke Ontwikkelingszone is de ligging aan twee infrastructuurknopen. De knopen hebben elk een verschillende identiteit. De meest noordelijke knoop heeft een randstedelijke oriëntatie. Deze knoop ligt aan de toekomstige RW 13/16 en heeft een sterk bovenregionaal karakter, onder invloed van het te herontwikkelen gebied rondom Rotterdam Airport. Het ligt voor de hand het grootste deel van het kantorenprogramma en de gewenste grootschalige recreatieve voorzieningen hier te realiseren. Meer zuidelijk is de Stedelijke Ontwikkelingszone opgehangen aan een knoop met een stedelijke oriëntatie. Hier ligt het accent meer op wonen, in mindere mate gemengd met kantoren en voorzieningen.

Laag Zestienhoven staat in scherp contrast met de Stedelijke Ontwikkelingszone. In Laag Zestienhoven vormen water, groen, rust en ruimte de belangrijkste kwaliteiten. De topografische, hydrologische en fysieke opbouw van het gebied zijn sturend voor de nieuwe functies. De bestaande structuren in het landschap (het park

Legenda

-  Airport City
-  Flexibele Stad
-  Groene Oase



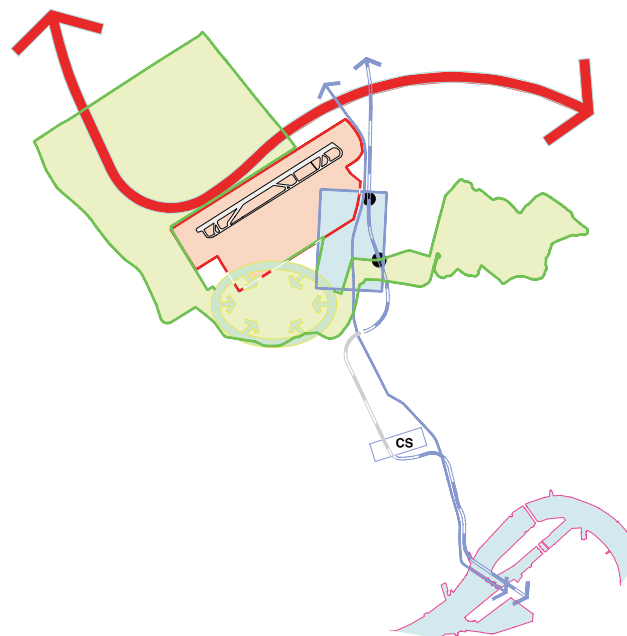
UITGANGSPUNTEN POLDER LAAG ZESTIENHOVEN

Zestienhoven, de plas, de singels, de steilrand) vormen de basis voor nieuwe ontwikkelingen. De lage ligging kan gebruikt worden om een waterrijk en ecologisch aantrekkelijk milieu te creëren. De enigszins verborgen ligging wordt als een kwaliteit gezien om een bijzonder woon-, (werk-) en recreatiemilieu te creëren, waarbij de natuurwaarden een hoge prioriteit genieten. Het versterken van de verschillende kwaliteiten van deze werelden levert een belangrijke bijdrage aan de gewenste specifieke en bijzondere milieus voor Rotterdam.

Centrummilieu en villawijk

De uitbreiding en transformatie van de Rotterdamse woningvoorraad is primair een kwaliteitsslag. Zowel voor de stad (het verbeteren van het imago en het woonklimaat van de stad Rotterdam) als voor haar inwoners (het verbeteren van de dagelijkse leefomgeving) moeten de kwaliteitsachterstanden aangepakt worden.

Het realiseren van meer kwaliteit in substantiële aantallen nieuwbouw en transformaties is vooral een aanbodstrategie. Aan de vraagkant kan intussen niet worden voorbij gegaan. De woningmarkt wordt steeds meer een gemeentegrens overstijgende, zelfs regiogrens overschrijdende markt, zodat het best op zuidvleugelniveau gekeken kan worden naar overschotten en tekorten. Op dat niveau gloort een overschot aan monofunctionele en goedkope flatwijken terwijl er een tekort is aan centrummilieus en aan groene wijken zoals Kralingen en Hillgersberg/Schiebroek. Polder Laag Zestienhoven biedt een unieke kans om beide milieus, centrummilieus en villawijken, te realiseren. Hierbij dient veel nadruk te liggen op de kwaliteiten van de woning en de woonomgeving. Onder invloed van processen als een groeiende bestedingsruimte, een verdergaande individualisering en vergrijzing worden deze aspecten steeds belangrijker. Polder Laag Zestienhoven biedt de mogelijkheid een groen woonmilieu van enig formaat toe te voegen, een ontbrekende kwaliteit op het schaalniveau van de Rotterdamse regio.



Orientatie van de drie onderdelen: Stedelijke Ontwikkelingszone oriënteert zich op infrastructuur (netwerk). Laag Zestienhoven is gekoppeld aan de Groene Ioper.

- Airport City
- Stedelijke Ontwikkelingszone
- Laag Zestienhoven
- Groene Ioper

De ontwikkelingslocatie

Het studiegebied is de laatste mogelijkheid om binnen de gemeentegrenzen van Rotterdam op korte termijn en op eenvoudige en grootschalige wijze te voldoen aan de eisen voor méér ruimte voor wonen, kantoren, bedrijvigheid én groen. Polder Laag Zestienhoven biedt kansen om een milieu te maken dat zijn weerga in Rotterdam en omstreken niet kent. Om deze ambities waar te maken moet snel met de ontwikkeling van Polder Laag Zestienhoven begonnen kunnen worden. De in deze visie gepresenteerde uitgangspunten bieden een kapstok voor een makkelijk te faseren plan.

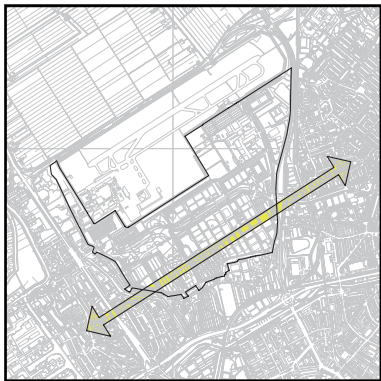
In het westen van het plan, waar inpassing centraal staat, kan relatief snel en eenvoudig met de uitvoering van

woningen binnen het plan begonnen worden. De bestaande omgeving garandeert hier een zekere 'startkwaliteit' van de openbare ruimte. Deelgebieden die afhankelijk zijn van nieuwe infrastructuur of andere voorzieningen en delen die minder kunnen steunen op reeds aanwezige kwaliteiten hebben een langere ontwikkelingstijd nodig. In het oosten van het plan, waar functiemenging en hogere dichtheden hand in hand gaan zal de ontwikkeling minder snel gaan.

Het raamwerk en planonderdelen

Om aan de verschillende eisen ten aanzien van kwaliteit, fasering en prioritering te kunnen voldoen is er onderscheid gemaakt tussen het raamwerk en de planonderdelen. Het groene netwerk of raamwerk van het plan combineert de hydrologische, ecologische, recreatieve en

landschappelijke ambities van het plan tot een samenhangend netwerk dat aantakt op de rest van de stad. Hierbinnen krijgen de overige planonderdelen (zoals wonen, kantoren en grootschalige recreatieve functies e.d.) een plaats. Op het niveau van de stad legt het raamwerk de recreatieve betekenis van Polder Laag Zestienhoven als groene schakel van de stad naar de buitengebieden vast. Het raamwerk staat op de schaal van de polder garant voor de kwaliteit van de buitenruimte, een van de bepalende factoren in het imago van nieuw te ontwikkelen gebieden als Polder Laag Zestienhoven. Het onderscheid in raamwerk en planonderdelen geeft veel programmatische flexibiliteit, zonder dat de essentie en kwaliteit van het plan op de tocht komen te staan. Zowel raamwerk als planonderdelen zijn gefaseerd uit te voeren.

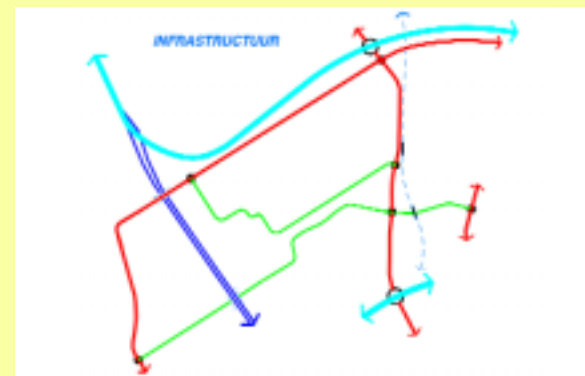







Oplossing kwestie oost-westverbinding

De reservering voor de autoverbinding tussen de Melanchtonweg, via de Van der Duin van Maasdamweg en de 2e Hogenbanweg is een volwaardig onderdeel van het raamwerk. Deze verbinding zal de Polder Laag Zestienhoven aan Overschie en Schiebroek hechten. Op stedelijk niveau zal de stedelijke wegenstructuur compleet gemaakt worden. Er zal een netwerk ontstaan met een maaswijdte van ca. 600 meter. De weg krijgt een ontsluitende functie en bestaat uit 2x1 rijbanen en langsliggende fietspaden. Randvoorwaarde bij de realisering van deze weg is de aanleg van RW13/16 en de daarbij behorende reconstructie van RW 13 tot een stedelijke rijksweg. Op een lager schaalniveau dient een goede oplossing voor de kruising van de weg met het kerngebied van de ecologische verbindingszone en de steilrand gevonden te worden. Ook zal voorkomen moeten worden dat de weg negatieve effecten heeft op het woonmilieu (geluidhinder en verminderde luchtkwaliteit) en het parkgebied.

Naast de kruising van de ecologische verbindingszone en de steilrand vergt deze weg nog relatief grote

fysieke ingrepen bij de kruisingen met de Rotterdamse Schie, de A13 en de aansluiting op de Hogenbanweg. Realisatie van het deel tussen de Van der Duin van Maasdamweg en de 2e Hogenbanweg is op korte termijn niet zinvol. Realisering van dit deel is namelijk afhankelijk van de oplossing die gevonden wordt voor de inpassing van RW 13. Aangezien hierop gewacht zal moeten worden, wordt voorgesteld een reservering voor het doortrekken van de 2e Hogenbanweg tot aan de Van der Duin van Maasdamweg op te nemen. Tot die tijd zullen de huidige verbindingen met Overschie geoptimaliseerd worden.



-  Regionale rijksweg
-  Stedelijke rijksweg
-  Stadsweg
-  Ontsluitingsas
-  Randstadrail

raamwerk

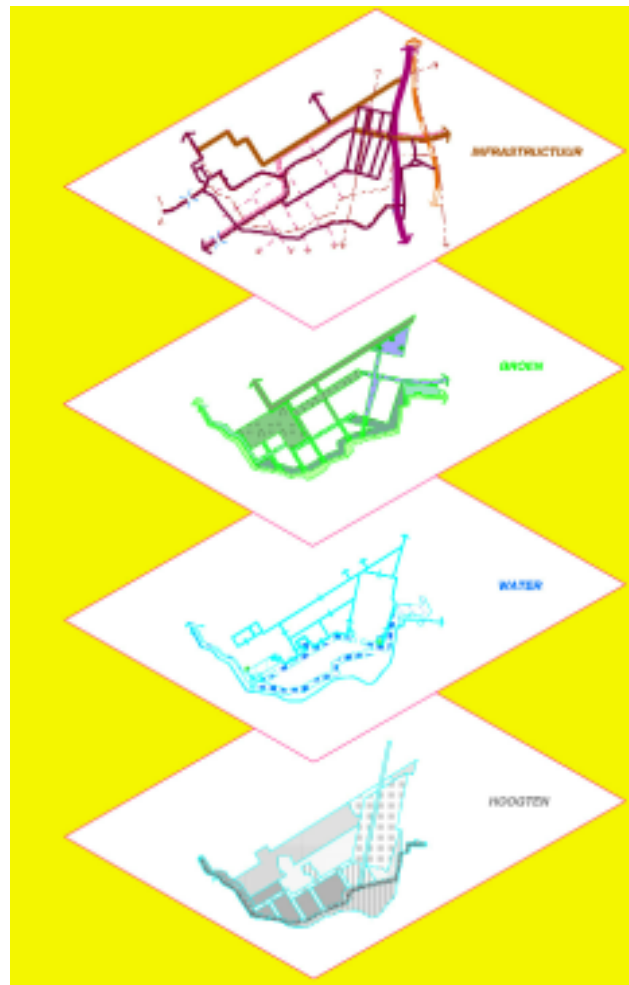
Dit hoofdstuk beschrijft het raamwerk voor de ontwikkeling van Polder Laag Zestienhoven. Het raamwerk vormt de vaste kwaliteitsdrager van het plan. Binnen het raamwerk is ruimte voor programmatische veranderingen en onvoorziene ontwikkelingen. Het raamwerk vormt de duurzame, kwalitatief hoogwaardige onderlegger van het plan.

4

De onderdelen van het raamwerk zijn:

- water
- hoogteligging
- groen
- infrastructuur.

Het raamwerk integreert deze onderdelen tot een samenhangend netwerk. Tevens vormt het raamwerk een belangrijke basis voor de programmatische ontwikkelingen.



27

*De onderdelen van het raamwerk:
water, hoogteligging, groenstructuur en infrastructuur*

4.1 WATER

Water is één van de sturende principes van het plan. De huidige problematiek van het water in Polder Laag Zestienhoven maakt het noodzakelijk om op een zorgvuldige manier over het watersysteem na te denken. Water biedt ook kansen om de toekomstige ontwikkeling van het gebied vorm te geven. Water is een belangrijk aspect voor de ontwikkeling van :

- natuur
- recreatie
- een aantrekkelijke woon- en werkomgeving
- een heldere ruimtelijke structuur.

Deze principes sluiten aan bij de ambities van het Waterplan Rotterdam, de Vierde Nota Waterhuishouding en de concept Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening.

Uitgangspunt voor de omgang met water is de drie-trapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren.

Het watersysteem van de Polder Laag Zestienhoven wordt geïntegreerd tot één samenhangend systeem. Hierdoor is een efficiënter en makkelijker beheer van het watersysteem mogelijk. Het hele systeem is één peilgebied. Het peil fluctueert van -6,00 m NAP tot -5,80 m NAP. Het maken van een verbinding van dit watersysteem met de Polder Schieveen is mogelijk. In tijden van watertekort komt via deze verbinding schoon water Polder Laag Zestienhoven in.

Het flexibele peil is niet van toepassing op de eventueel te behouden sportvelden en volkstuinten.

Onderdeel van het raamwerk vormt een nieuw waterrijk milieu. Dit waterrijke milieu ligt in het laagste deel van de polder. Combinatie van dit milieu met de steilrand verscherpt de karakteristieke overgang van het hoge land naar de lage polder.

Het waterrijke milieu vormt enerzijds de basis van het "schoonwaterbekken", anderzijds vormt het de basis voor de te realiseren ecologische verbindingzone. Schoon water en hoge natuurwaarden gaan immers uitstekend samen. De streefbreedte van deze zone bedraagt 100 meter. De steilrand maakt onderdeel uit van deze zone. Het waterrijke deel in de polder heeft een streefbreedte

van 70 meter en bestaat uit een afwisselend milieu van open water, rietlanden, ruigten, struwelen en hoogopgaande beplantingen.

Centraal in de Polder Laag Zestienhoven ligt het stedelijk water. Dit deel van het watersysteem zorgt voor de ont- en afwatering van het stedelijk gebied. De waterkwaliteit is minder hoog dan in het schoonwaterbekken. Een circulatiegemaal pompt schoon water in het stedelijk systeem. Het water wordt op een natuurlijke wijze gezuiverd (bijvoorbeeld door helofytenfilters) voordat het geloosd wordt in het schoonwaterbekken.

De waterstructuur in het stedelijk gebied versterkt de opbouw van de polder. De waterlopen in de Stedelijke Ontwikkelingszone hebben een stedelijk karakter. De waterlopen in Laag Zestienhoven hebben daarentegen een meer natuurlijk karakter.

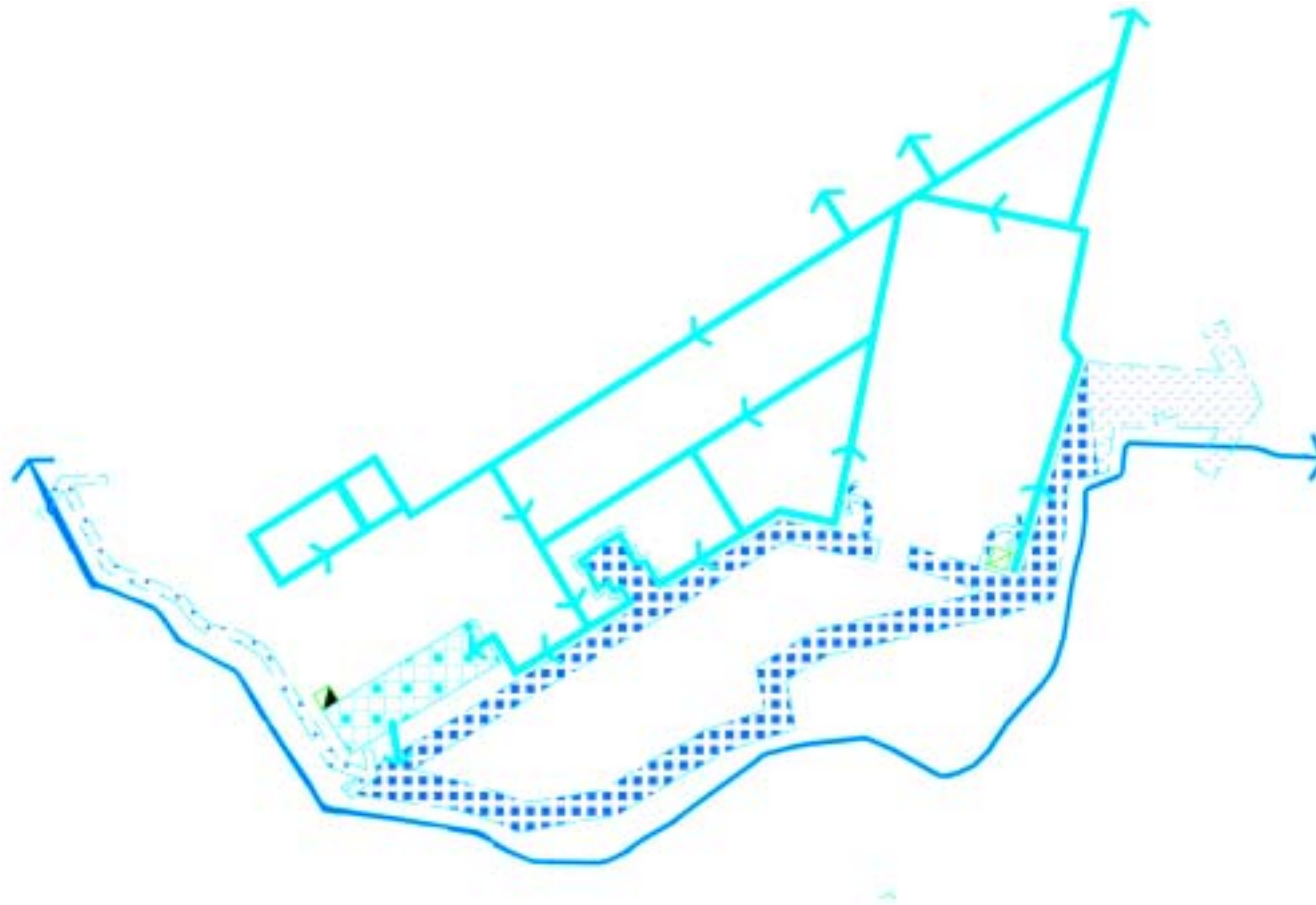
De huidige plas ten zuiden van de Van der Duin van Maasdamweg wordt opgenomen in het waterhuishoudkundig systeem

De sportvelden en mogelijk de volkstuinten krijgen in alle gevallen als gevolg van de nutriëntenlast en de lage ligging een apart peilgebied. Hiervoor is een inlaat en een gemaal voor de uitlaat nodig.

De optie om schoonwatersysteem vanuit Schieveen in tijden van watertekort in te laten in Polder Laag Zestienhoven dient open gehouden te worden. Koppeling met het watersysteem Melanchtonpark dient eveneens mogelijk te blijven.

Buiten het plangebied is een koppeling tussen de systemen van de Overschiese Plassen, via de boezem naar de Bergse Plassen voorgesteld. De waterkwaliteit van plassen en het tussenliggende systeem zal verbeterd moeten zijn voordat een verbinding gemaakt kan worden.

Verbeelding van een van de vier onderdelen van het raamwerk: water



De plas; bestaande kwaliteiten behouden en versterken.

4.2 HOOGTELIkking

Naast het water is de hoogteligging van het gebied een belangrijk onderdeel van het raamwerk. De hoogteligging van het landschap is in sterke mate sturend welke functies waar plaats kunnen vinden.

Polder Laag Zestienhoven is een polder. Het is een laaggelegen stuk land omringd door hooggelegen dijken en kaden. De polder is verveend en drooggemalen. Het maaiveld van de polder ligt enkele meters onder NAP. Het maaiveld loopt langzaam op in noordoostelijke richting. Het diepste deel ligt op $< -5,90$ m + NAP in het zuidwesten van de polder. Hier liggen momenteel de huidige volkstuincomplexen Zestienhoven en Blijdorp. Ter hoogte van de Woensdrechtstraat is het maaiveld opgelopen tot tot $-5,50$ tot $-4,00$ m + NAP. De polder is omgrensd door de Doenkade, de Zestienhovense Kade en de Bovendijk. Het contrast van de lage delen met deze dijken en kaden is groot.

Het principe van een lage polder omgeven door hooggelegen kaden en dijken blijft in het raamwerk gehandhaafd. Dit principe wordt waar mogelijk versterkt. Tevens worden een aantal subtiele hoogteverschillen toegevoegd of verwijderd.

- De tunnelbak van de HSL wordt op één hoogte gebracht ($-5,00$ + NAP) waardoor afhankelijk van de ligging van het terrein het maaiveld verlaagd dan wel verhoogd wordt
- De Stedelijke Ontwikkelingszone wordt opgehoogd tot $-4,80$ + NAP. Hierdoor ontstaat een minimale drooglegging van 1 meter
- De woningen en wegen in Laag Zestienhoven worden partieel ophoogd tot $-4,80$ NAP, zodat eveneens een minimale drooglegging van 1 meter wordt bereikt
- het introduceren van een nieuw talud rondom de te behouden volkstuincomplexen, waarvan de kruin komt te liggen op $-4,80$ + NAP. Hierdoor wordt voorkomen dat de volkstuinencomplexen onder water lopen als gevolg van het flexibele waterpeil.

4.3 GROENSTRUCTUUR

Naast het water en de hoogteligging vormt de groenstructuur de derde laag van het raamwerk. De groenstructuur onderscheidt een aantal bijzondere en specifieke groene milieus in Polder Laag Zestienhoven. Deze milieus zijn gebaseerd op de huidige kwaliteiten, maar ook op mogelijke nieuwe kwaliteiten. Nieuwe kansen ontstaan door combinaties met de eisen die gesteld worden aan bijvoorbeeld het watersysteem en de natuurontwikkelingsmogelijkheden.

Op basis van de huidige en potentiële kwaliteiten van de groenstructuur zijn vier verschillende onderdelen te onderscheiden:

1. De steilrand
2. Waterrijke parken en verbindingzones in het natte, laagstgelegen, zuidelijke deel van Laag Zestienhoven
3. Lanen en parken in het vochtige, relatief hooggelegen, noordelijke deel van Laag Zestienhoven
4. De openbare ruimten in het opgehoogde stedelijk gebied van de Stedelijke Ontwikkelingszone.

Deze onderdelen kennen ieder hun eigen karakteristiek.

De steilrand vormt de markante grens tussen het lage en het hoge land. Het karakter van deze kade als ruimtelijke eenheid en continue lijn dient te worden vergroot. Zowel de ecologische, recreatieve en ruimtelijke kwaliteiten van de kade worden vergroot.

In het laagste en natste deel van de polder bestaat de groenstructuur uit:

- een moeras-lint; een hoofdzakelijk nat milieu waarbinnen zich een gevarieerd milieu van water, rietlanden, graslanden, ruigten en hoog opgaande beplanting kan ontwikkelen met een streefbreedte van 70 meter
- verbindingzones voor recreanten en in mindere mate natuur. De zones verbinden Overschie, Rotterdam-noord, Schiebroek met de Polder Laag Zestienhoven.

In het iets hoger gelegen, vochtige milieu worden de volgende milieus onderscheiden worden:

- Park Zestienhoven. Het vernieuwde park Laag Zestienhoven is aantrekkelijker en toegankelijker. De randen

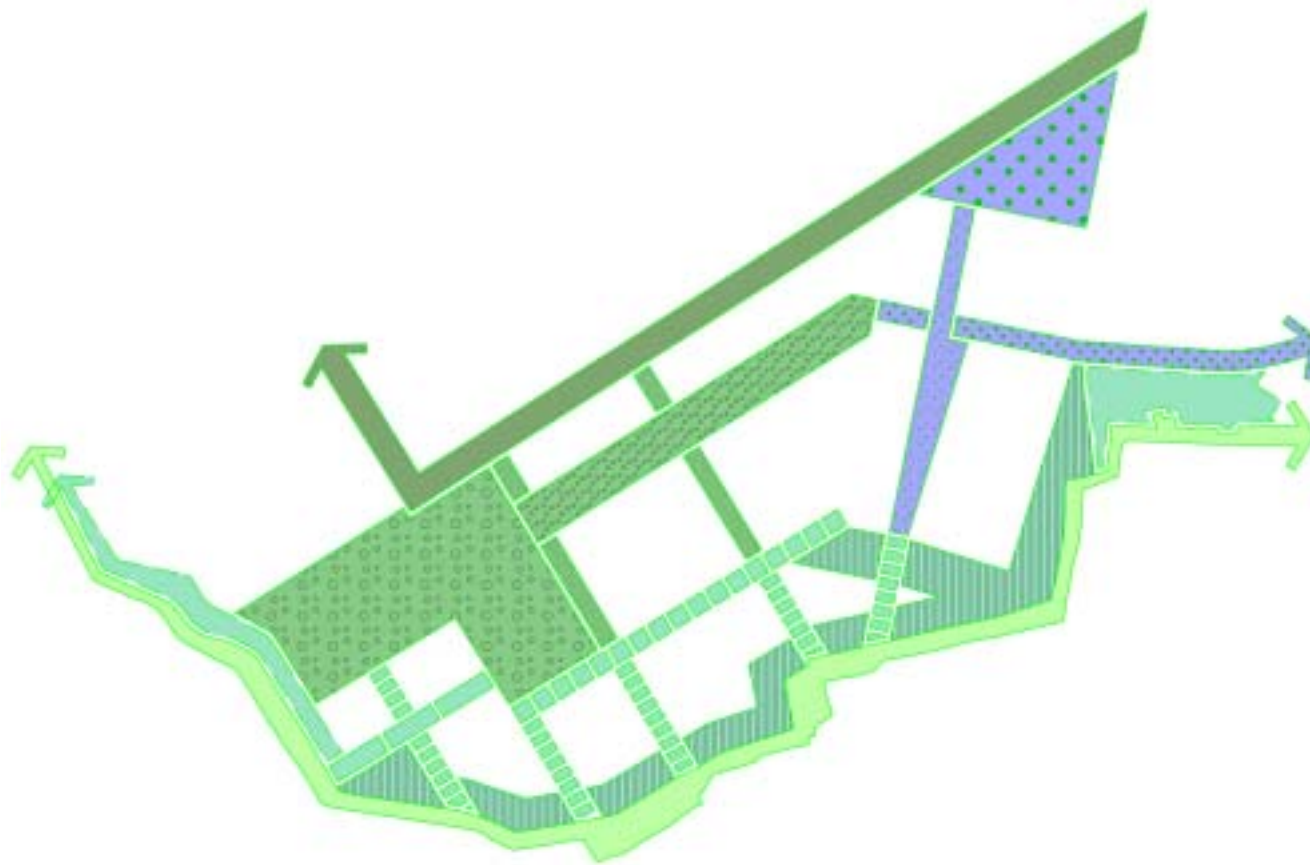
van het park zijn bebouwd. De bebouwing is zodanig ingepast dat de kwaliteiten van het park niet aangetast worden. Het park blijft openbaar. Hierdoor wordt een interessant woonmilieu gecreëerd en wordt tevens de sociale veiligheid van het park vergroot.

- Park Van der Duin van Maasdam. De groenstructuur rondom de huidige Van der Duin van Maasdamweg heeft potentie om zich te ontwikkelen tot een langgerekt park. Het majestueuze profiel en delen van de bestaande beplanting bieden de mogelijkheid hier een nieuw type park van allure te maken. Het park biedt ruimte aan een langzaamverkeerpromenade, fiets- en wandelpaden en een reservering voor de TramPlus.
- De recreatieve verbindingzones

Binnen de Stedelijke Ontwikkelingszone kunnen we de volgende groene ruimten onderscheiden:

- HSL-park
- Groene as rondom Van der Duin van Maasdamweg

Verbeelding van een van de vier onderdelen van het raamwerk: groenstructuur



- Stelrand
- De Blauwe Aders
 - Ecozone
 - Recreozone
 - Verbindingszone
 - Verbindingszone
 - Optie ecozone
- Het Groene Veld
 - Park
 - Bomenveld
 - Loantje
- Buitenruimte Stedelijke Ontwikkelingzone
 - Voorzieningspark
 - HSL-park
 - Loan



Het bestaande groen behouden en versterken door het op te nemen in het raamwerk

4.4 INFRASTRUCTUUR

De infrastructuur vormt de laatste laag van het raamwerk. Naast het water, de hoogteligging en de groenstructuur is de infrastructuur voorwaardenscheppend voor de programmatische ontwikkelingen. Deze paragraaf beschrijft in het kort het auto-, het OV- en het langzaamverkeersnetwerk.

Auto

De inzet van de Gemeente Rotterdam voor realisering van de RW 13/16, de N 470 en een ontlaste RW 13 vormen de basis voor het toekomstige autonetwerk in de Noordrand. Ook wordt uitgegaan van een GK van Hogendorpweg met dezelfde functie als de huidige. Uitgangspunt voor de auto-ontsluiting in Polder Laag Zestienhoven is:

- Een noordelijke doorgaande oost-west-as tussen de GK van Hogendorpweg en de Vliegveldweg
- Een reservering voor een doorgaande oostwestverbinding tussen de Melanchtonweg/Van der Duin van Maasdamweg en de 2e Hogenbanweg.

De noordelijke as tussen de GK van Hogendorpweg en de Vliegveldweg is sterk op de Zuidvleugel georiënteerd. Deze as verzorgt zowel de ontsluiting van kantoren en bedrijven in het gebied rondom de luchthaven als in het noordelijke deel van de Stedelijke Ontwikkelingszone. De noordelijke as zorgt eveneens voor de een directe verbinding vanuit het centrum van Rotterdam naar de vliegveldterminal.

De as is via de GK van Hogendorpweg en via de Vliegveldweg met de Doenkade verbonden.

Uitgangspunt is een reservering voor een verbinding tussen de Melanchtonweg, de Van der Duin van Maasdamweg en de 2e Hogenbanweg. Deze as heeft tot doel de verschillende stadsdelen (Overschie, de Polder Laag Zestienhoven en Schiebroek) op een goede wijze met elkaar te verbinden. Aanleg van deze as is afhankelijk van de ontwikkelingen in Overschie en de mogelijke aanleg van de A13/16. Totdat besloten wordt dat het ontbrekende

deel van deze oost-west verbinding wordt gerealiseerd, dienen de huidige verbindingen via de Zuiderlaan tussen de Polder Laag Zestienhoven en Overschie verbeterd te worden.

Beide structurerende assen in het gebied sluiten op de GK van Hogendorpweg aan ter hoogte van de RandstadRail-stations: de noordelijke bij station Meijersplein-noord, de zuidelijke bij station Melanchtonweg. Hierdoor is de bereikbaarheid en vindbaarheid van de stations gegarandeerd.

De noordelijke as en de zuidelijke as kunnen voor het autoverkeer niet rechtstreeks met elkaar verbonden worden. Hierdoor ontstaan te grote verkeersstromen over de laatstgenoemde as. Het maken van een indirecte autoverbinding tussen de twee assen is wel mogelijk.

Openbaar Vervoer

Voor de reservering van het tramtracé van de Noordtangent is onderzocht op welke plaats de tram het tracé van de RandstadRail het beste kan kruisen. De beste mogelijkheid is een kruising bij de Melanchtonweg. Hier is al een trambaan en een spoorviaduct aanwezig. Een ongelijkvloerse kruising met het spoor en de GK van Hogendorpweg ter hoogte van het Meijersplein/Asserpad is moeilijk inpasbaar.

Voor de reservering van het tramtracé in het plangebied zijn meerdere opties mogelijk.

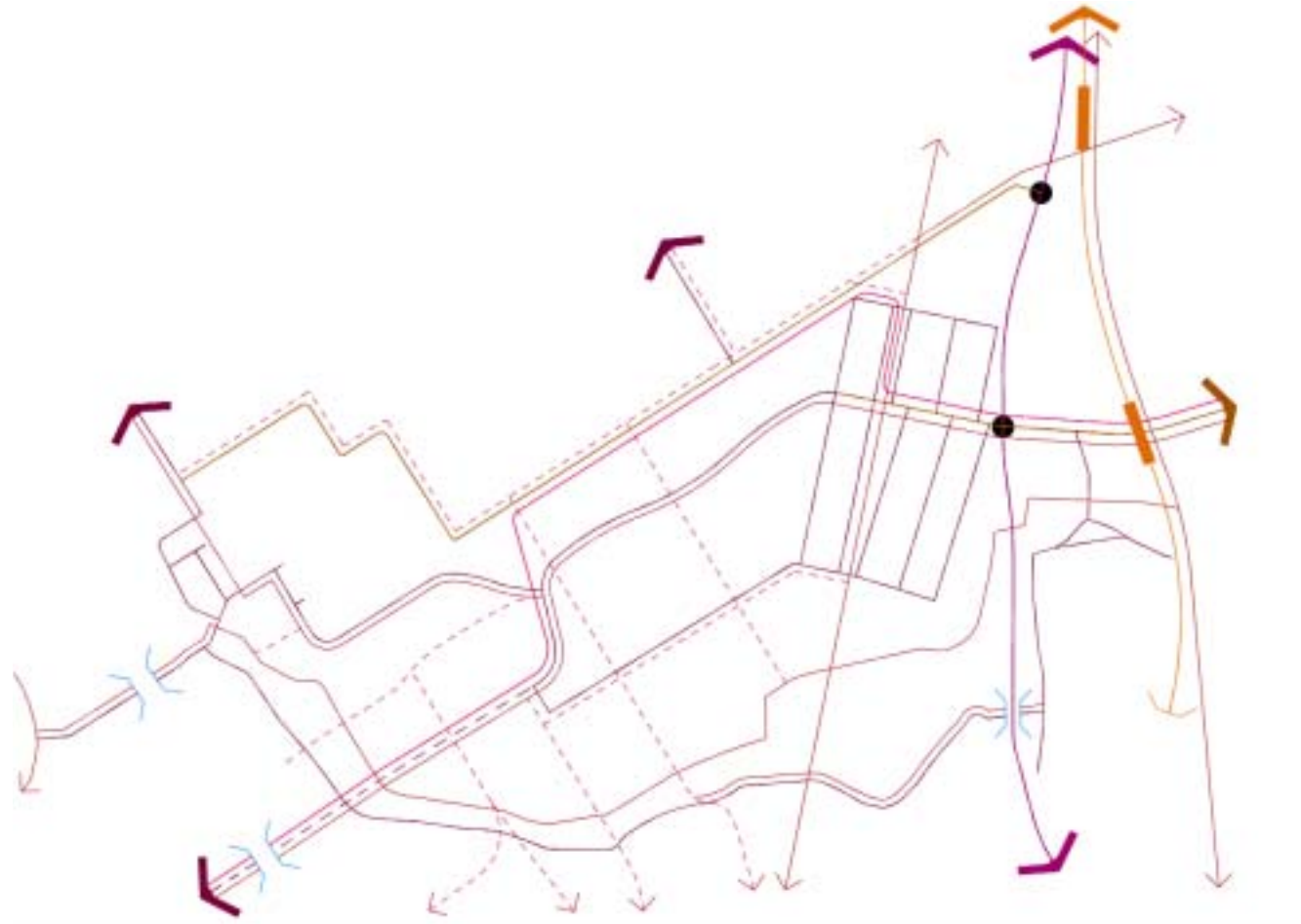
Het tramtracé kan zowel via de noordelijke als zuidelijke as gerealiseerd worden, afhankelijk van exploitatieve consequenties. Beide varianten zijn in het raamwerk open gehouden. Voor het overzicht is alleen de noordelijke tramreservering op kaart gezet.

Langzaamverkeer

Goede langzaamverkeersverbindingen zijn van groot belang voor de bereikbaarheid en de doorgaanbaarheid van het gebied. In het gebied is een aantal doorgaande hoofdfietsroutes opgenomen.

In oostwest richting zijn dat de verbindingen langs de Melanchtonweg/Van der Duin van Maasdamweg/2e Hogenbanweg, langs de Zestienhovense kade en langs de Overschiese Kleiweg/Erasmussingel.

Verbeelding van een van de vier onderdelen van het raamwerk: infrastructuur



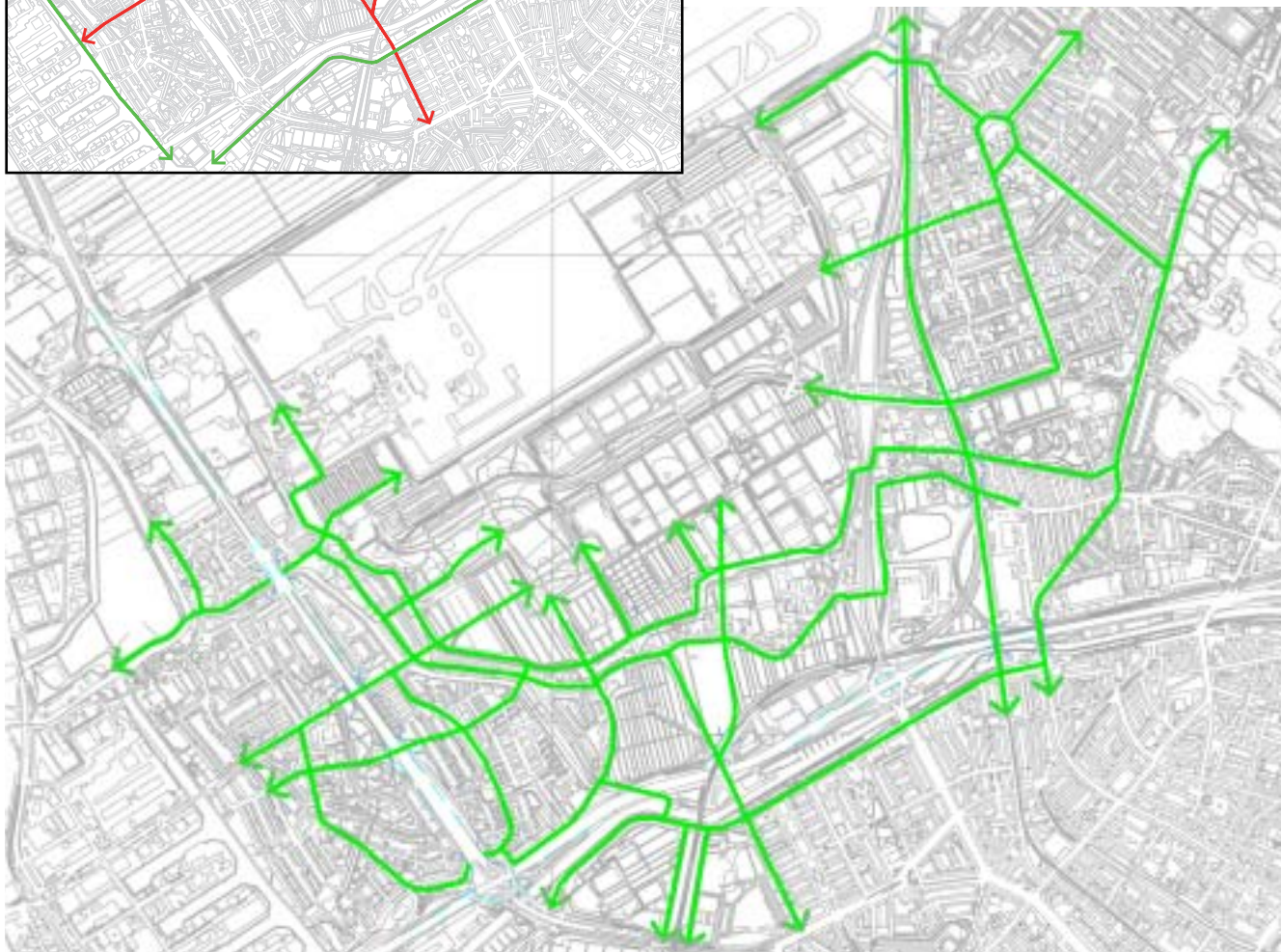
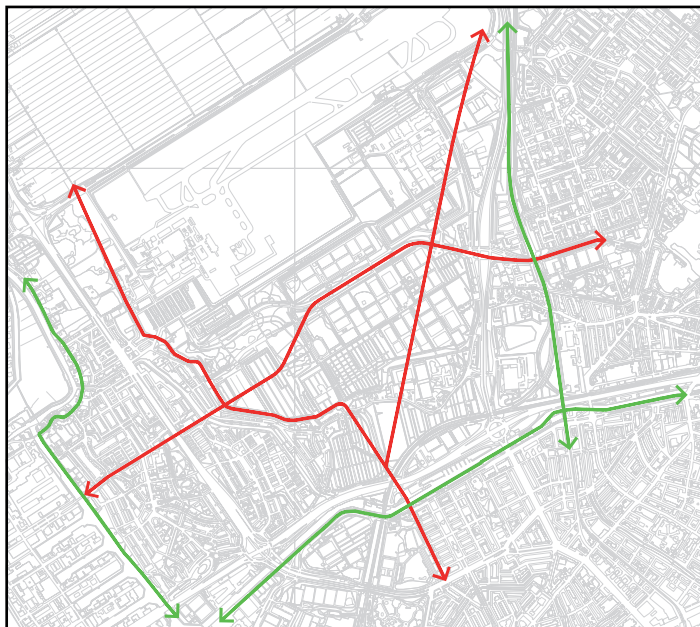
35

- Stedeweg
- Ontsluitingsweg
- Weg
- Randstadrail
- - - Reservering tram
- - - Langzaam verkeerverbinding
- - - Hoofdfietsroute

Bestaande voetpaden zijn opgenomen in het raamwerk. Sommige zijn slecht (links) en moeten worden verbeterd: breder, overzichtelijker, aantrekkelijker. Sommige zijn nu al mooi, zoals het pad tussen twee volkstuincomplexen ter hoogte van de molen (links).

In noordzuid richting zijn dat de verbindingen langs de tracés van de RandstadRail en HSL. Hiertussen bevindt zich een fijnmazig netwerk van fiets- en wandelpaden. Bijzondere aandacht verdienen de langzaamverkeersverbindingen die het plangebied met Overschie, Rotterdam-noord en Schiebroek verbinden. Ter hoogte van het RandstadRailstation Meijersplein is een fiets- en voetgangsonderdoorgang geprojecteerd.

Hoofdroutes voor de fiets
Rood: Hoofdfietsroutes door
plangebied
Groen: Hoofdfietsroutes langs
plangebied



Een netwerk van langzaam ver-
keersverbindingen sluit het
plangebied aan op Overschie en
Schiebroek

planonderdelen

Binnen het raamwerk is de ontwikkeling van afzonderlijke planonderdelen mogelijk. Het raamwerk staat in alle gevallen garant voor een duurzame, kwalitatief hoogwaardig buitenruimte. Dit hoofdstuk beschrijft de vaste en variabele planonderdelen binnen het raamwerk voor de Stedelijke Ontwikkelingszone en Laag Zestienhoven. Bovendien gaat dit hoofdstuk in op de relatie van Polder Laag Zestienhoven met het gebied Contramal.

5

37

5.1 STEDELIJKE ONTWIKKELINGSZONE

De Stedelijke Ontwikkelingszone kenmerkt zich door een hoge dichtheid en functiemenging. Door menging van wonen, kantoren en voorzieningen wordt hier een nieuw stuk stad gemaakt.

Het uitgangspunt voor de Stedelijke Ontwikkelingszone in Polder Laag Zestienhoven is het realiseren van 1100 a 1400 woningen en 180.000 m² bvo kantoren.

De Stedelijke Ontwikkelingszone vraagt om een heldere structuur die een zeer grote mate van flexibiliteit geeft. Een grid biedt hiervoor de gewenste mogelijkheden. De openbare ruimte en de wanden liggen vast, daar binnen kan, afhankelijk van zowel de precieze functies als van de tijd een nadere uitwerking plaatsvinden zonder dat de hoofdstructuur wordt aangetast.

Binnen de Stedelijke Ontwikkelingszone is ruimte voor de volgende programmaonderdelen:

- Kantoren
- Transferium
- Grootschalige voorzieningen
- Wonen
- Kleinschalige voorzieningen

Twee knopen

De Stedelijke Ontwikkelingszone bestaat uit een randstedelijke en een stedelijke knoop. De randstedelijke knoop is het gebied dat in de invloedssfeer ligt van het verplaatste RandstadRailstation Meijersplein en de

nieuwe aansluiting van de Woensdrechtlaan op de GK van Hogendorpweg. Deze knoop ontleent zijn identiteit enerzijds aan de centrale ligging in de Zuidvleugel van de Randstad en anderzijds aan de nabijheid van Rotterdam Airport. In deze knoop bevindt zich een hoge concentratie van kantoren en (regionale) voorzieningen gemengd met woningen.

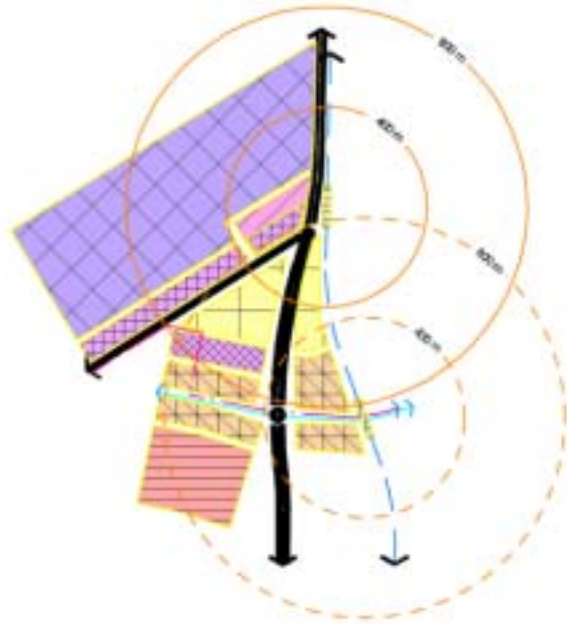
Het zuidelijk deel van de Stedelijke Ontwikkelingszone heeft het karakter van een stedelijke knoop. Het verplaatste station Melanchtonweg en de afslag van de GK van Hogendorpweg met de Van der Duin van Maasdamweg en Melanchtonweg zorgen voor goede bereikbaarheid in alle richtingen. Het programma van deze knoop bestaat vooral uit woningen, gemengd met kantoren en voorzieningen.

Kantoren

Het invloedsgebied van de RandstadRailstations en de aansluitingen van de GK van Hogendorpweg bieden goede mogelijkheden voor de realisering van kantoren. De meeste, grootste en meer randstedelijk georiënteerde kantoren vestigen zich in de noordelijke knoop. Rondom station Melanchtonweg vestigen zich overwegend lokaal georiënteerde kantoren.

Transferium

De aansluiting van de Woensdrechtlaan op de GK van Hogendorpweg is de ideale locatie voor een transferium. De directe nabijheid van het station Meijersplein maakt



het transferium onderdeel van de randstedelijke knoop. Deze locatie is de uitwerking van het transferium dat in de nota P+R-voorzieningen en transferia uit 2002 van de Stadsregio aan de noordzijde van Rotterdam is opgenomen.

Het transferium is gekoppeld aan de RandstadRailhalte Meijersplein. In de toekomst is deze halte de laatste halte met een hoge frequentie van het openbaar vervoersnetwerk. Na deze halte vertakt het openbaarvervoernet zich en wordt de frequentie van het aantal stops lager. Bij de halte Meijersplein is niet alleen ruimte voor keermogelijkheden voor openbaar vervoer, maar is er ook voldoende ruimte voor een transferium. Tezamen maakt dit de halte Meijersplein uitermate geschikt voor een koppeling met het transferium.

Het transferium is in eerste instantie bedoeld voor automobilisten uit het gebied ten noorden van Rotterdam. Zij kunnen hier overstappen op de RandstadRail naar het centrum van Rotterdam. De nota van de Stadsregio gaat uit van een gewenste capaciteit van 3000 parkeerplaatsen (90.000m²) in 2010 voor het transferium. Het transferium wordt gefaseerd aangelegd.

UITGANGSPUNTEN POLDER LAAG ZESTIENHOVEN

Grootschalige recreatieve voorzieningen

De noordelijke knoop biedt ruimte voor recreatieve voorzieningen op regionaal en/of stedelijk niveau. Eens in de zoveel tijd moet er een locatie gevonden worden voor voorzieningen zoals het Optrium of Dreamworld. Dergelijke voorzieningen willen een locatie in de stad, een locatie met veel ruimte en een locatie die goed ontsloten is. De noordkant van de Stedelijke Ontwikkelingszone is zo'n locatie. Naast de mogelijkheid voor een dergelijke programma biedt dit deel van de knoop ook plaats aan kantoren en woningen. Hierdoor wordt de levendigheid gegarandeerd.

Wonen

Onder invloed van de goede ontsluitingsmogelijkheden en de nabijheid van een tweetal RandstadRailstations wordt in de Stedelijke Ontwikkelingszone een gemengd woon- en kantoorprogramma ontwikkeld. In het noordelijke deel van de Stedelijke Ontwikkelingszone (de meer Randstedelijk georiënteerde knoop) ligt de nadruk op kantoren. In het zuidelijke deel ligt de nadruk op woningen. Om het contrast en de variatie in het plan te vergroten, voorziet het plan in een zonerings:

- Oplopende woningdichtheid van zuid naar noord
- Van voornamelijk woningen in het zuiden naar voornamelijk kantoren in het noorden (met de meeste menging in het centrale deel)
- Van voornamelijk grondgebonden woningen naar een mengmilieu van grondgebonden woningen, benedenboven-woningen en appartementen.

Rekening houdend met deze principes is er ruimte voor minimaal circa 1100 woningen en 150.000 m² aan kantoren in het zuidelijk deel van de Stedelijk Ontwikkelingszone. Het plan kan, indien nodig, meer programma op te nemen.

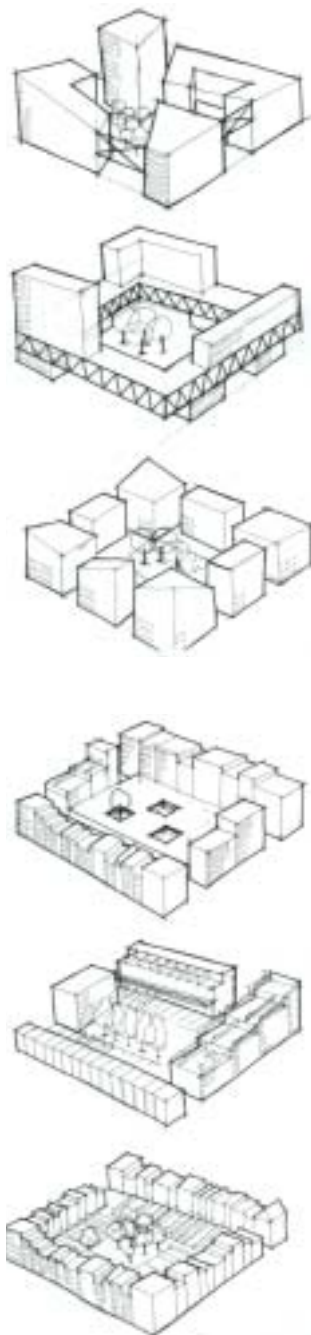
Voorzieningen

Het programma rondom het toekomstige station Meijersplein is gebaseerd op de toekomstige ontwikkeling van dit gebied tot een randstedelijke knoop. Behalve voor kantoren en woningen wordt hier ruimte gereserveerd voor een grootschalige recreatieve voorziening die van beteke-

nis is voor de zuidvleugel van de Randstad. Bij een dergelijke voorziening hoort een voorzieningenpakket bestaande uit horeca en hotels etc. De aanwezigheid van het vliegveld en daaraan gerelateerde bedrijven en kantoren bieden een mogelijk draagvlak voor congressentra, vergaderruimtes en hotels. De vraag op stedelijk niveau naar vergaderruimtes wordt hierdoor beter bediend.

Het woningbouwprogramma in de Polder Laag Zestienhoven is aanleiding voor voorzieningen in de sfeer van dagelijks gebruik. Het aantal totaal te realiseren woningen biedt niet voldoende draagvlak voor een uitgebreid voorzieningenaanbod. Door het aanbod deels te richten op de kantoorgebruikers kan uitgegaan worden van een groter draagvlak. Om dit draagvlak optimaal te maken moeten deze voorzieningen een plaats in de Stedelijke Ontwikkelingszone krijgen waar het woonprogramma overgaat in het kantorenprogramma. Met dit draagvlak van woningen en kantoren is er in Polder Laag Zestienhoven het draagvlak voor een supermarkt, een basisschool, een crèche, een bloemenwinkel, enige horeca voorzieningen, fitnesscentrum, sauna etc. Het draagvlak is in sterke mate afhankelijk van de fasering van het woningbouw- en kantorenprogramma. Dit heeft gevolgen voor de fasering van de voorzieningen. Naar precieze omvang, type, fasering en de lokalisering van deze voorzieningen moet nog nader onderzoek gedaan worden.

De praktijk leert dat woongebieden met een omvang als de Polder Laag Zestienhoven vaak gebruik maken van voorzieningenaanbod elders. Dat vraagt om enige voorzichtigheid. De verwachting is dat bewoners van de Stedelijke Ontwikkelingszone en Laag Zestienhoven zich oriënteren op het voorzieningenaanbod in de binnenstad en Hillegersberg. Deze inschatting is gebaseerd op het verwachte inkomen en het verwachte uitgavenpatroon van de toekomstige bewoners van de polder Laag Zestienhoven en het voorzieningenpakket van de binnenstad en Hillegersberg.



Blokken in het grid: Het grid biedt plaats aan kantoorcomplexen. De complexen hebben een semi-publieke binnengebied al dan niet boven een parkeergarage. Een blok biedt plaats aan een of meerdere eenheden. De blokken kunnen worden opgedeeld.

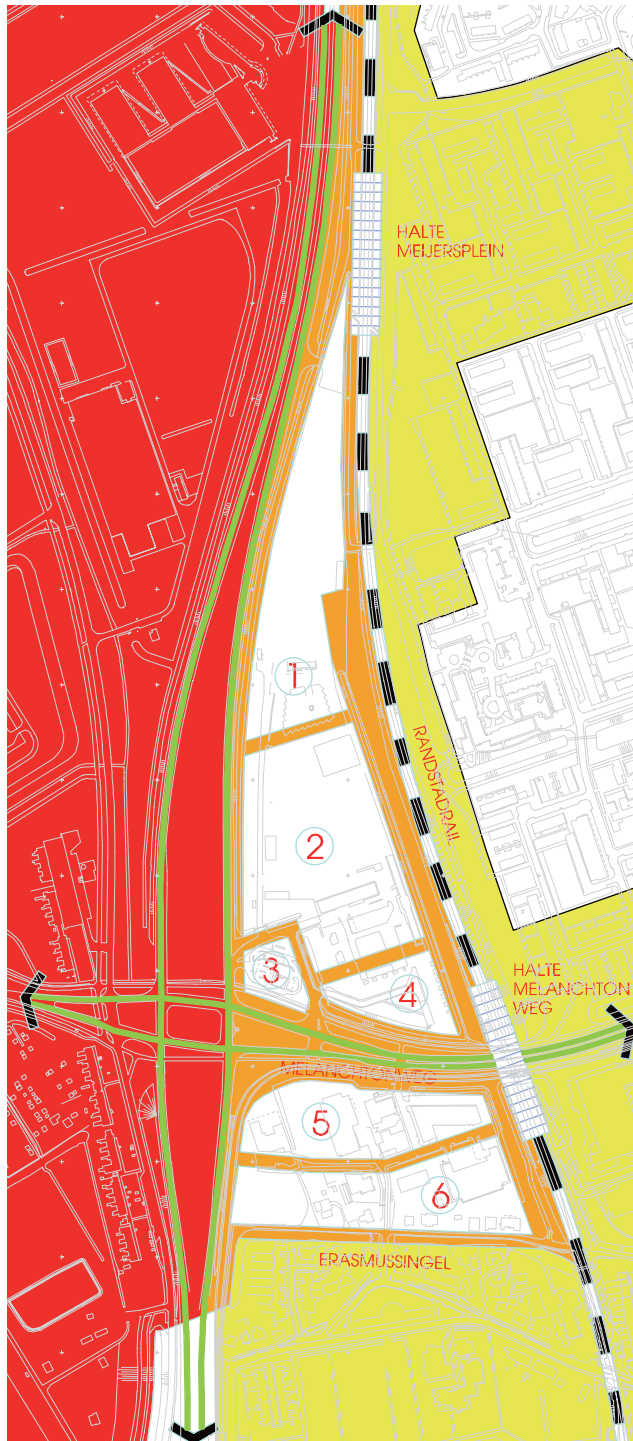
Blokken binnen het grid: Het grid biedt plaats aan grote woonblokken. De blokken hebben grote binnenterreinen met semi-publieke tuinen, parkeergelegenheid en/of sportvelden. Er kan worden gebouwd in verschillende woningtypen en -dichtheden. Er is ruimte voor particulier opdrachtgeverschap.

Rood: Plangebied Polder Laag Zestienhoven

Geel: Plangebied Contramal

Oranje: Studiegebied Polder Laag Zestienhoven en plangebied Contramal

1. De NAM b.v.
2. Gemeentewerken
3. Benzinstation
4. Woonwagencentrum
5. Bedrijven aan Frobenstraat
6. Bedrijven aan Erasmussingel



UITGANGSPUNTEN POLDER LAAG ZESTIENHOVEN

5.2 CONTRAMAL

Binnen de Stedelijke ontwikkelingszone speelt een afstemmingskwestie. Het Dagelijks Bestuur van de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek wenst inzicht in de mogelijke ruimtelijke en economische ontwikkelingsrichtingen van de gebieden aan weerszijden van de RandstadRail voor de komende 10 jaar met een doorkijk naar 2020. Dit heeft geleid tot het opstellen van een Ontwikkelingsvisie Contramal. In november 2001 is fase 1, de verkenningfase van de Ontwikkelingsvisie afgerond. Een gedeelte van deze Contramal heeft een grote inhoudelijke relatie met de planontwikkeling van de Polder Laag Zestienhoven. Dit is het gebied tussen de GK van Hogendorpweg, de RandstadRail en de Erasmussingel. Het belang van dit gebied voor de Polder Laag Zestienhoven schuilt ten eerste in de Melanchtonweg en zijn omgeving. De weg is als een navelstreng voor de Polder Laag Zestienhoven; de weg sluit niet alleen direct aan op één van de twee ontsluitingswegen, maar is ook de enige route van en naar de RandstadRailhalte Melanchtonweg. De ontwikkeling van de Polder Laag Zestienhoven stelt dus voorwaarden aan de ontwikkeling van een gedeelte van de Contramal. In deze studie zijn de volgende aannames gedaan ten aanzien van het bewuste deel van de Contramal:

Programma

- Het gebied tussen de verplaatste RandstadRailstations, de Erasmussingel en de GK van Hogendorpweg is voor wat betreft uitstraling en programma onderdeel van de Noordrand.
- De ambitie voor het gebied is de ontwikkeling van een gevarieerd stedelijk gebied dat bestaand stedelijk gebied van Schiebroek verbindt met het nieuwe stedelijke gebied in de Polder Laag Zestienhoven. De bebouwing is zoveel als mogelijk op de Melanchtonweg georiënteerd.
- Ten noorden van Melanchtonweg ontwikkeling van een menging van bedrijven, kantoren, (educatieve) voorzieningen en woningen.
- Ten zuiden van Melanchtonweg ontwikkeling van kantoren en bedrijven en woningen in een groene setting.

Fasering

- De ontwikkeling tot stedelijk gebied betekent verplaatsing van bestaande functies (woonwagenkamp, tankstation, NAM) ten noorden van Melanchtonweg. Gezien de mogelijkheden voor verplaatsing en de daarbij behorende kosten wordt uitgegaan van verplaatsing op de lange termijn.
- De omgeving van de Melanchtonweg zal, onder invloed van Randstadrailhalte Melanchtonweg, in gefaseerde vorm opgewaardeerd worden. Ontwikkeling van het gebied te zuiden van de Melanchtonweg kan per kavel plaatsvinden. Bestaande functies zullen, voor zover ze in de beoogde stedelijke omgeving passen, ingepast worden in het plan. Het accent wordt gelegd op de directe omgeving van de Melanchtonweg. Deze moet bijdragen aan de leefbaarheid en stedelijke uitstraling van de stationomgeving.

Verkeer

- Herprofilering van de Melanchtonweg met als doel de aantrekkelijkheid en de oversteekbaarheid van de weg te vergroten. De nieuwe Melanchtonweg is niet meer een ontsluitingsweg door een bedrijventerrein, maar een weg met een stedelijk karakter die de stedelijke gebieden van Schiebroek en de Polder Laag Zestienhoven met elkaar verbindt.
- Aan de ontsluiting van het Contramalgebied worden geen andere eisen gesteld dan het behoud van functie van de Melanchtonweg.

Groene Loper

- Het gesnipperde karakter van de bebouwing ten zuiden van de Melanchtonweg biedt goede mogelijkheden voor een combinatie met de Groene Loper.
- De harde kern van de groene Loper wordt gekoppeld aan een aanwezig hoogteverschil in het landschap: de steilrand. Voor de Contramal betekent dit dat de harde kern van de Groene Loper zich direct ten noorden van de Erasmussingel bevindt.



Melanchtonweg moet worden getransformeerd tot stadsstraat: Een oversteekbaar profiel met adressen aan de straat.

5.3 LAAG ZESTIENHOVEN

Laag Zestienhoven wordt gekarakteriseerd door rust, ruimte en groen. Het versterken van de bestaande kwaliteiten vormt het uitgangspunt voor Laag Zestienhoven. Het vorige hoofdstuk beschreef het raamwerk, de waterhuishoudkundige, geomorfologische, landschappelijke en infrastructurele onderlegger voor de hele Polder Laag Zestienhoven. Binnen het raamwerk worden in Laag Zestienhoven de volgende planonderdelen onderscheiden:

- Sportvelden
- Woningbouw
- Mogelijk Volkstuinen.

Gezien de kwesties, zoals beschreven in hoofdstuk 2, zijn er voor de Laag Zestienhoven niet alleen een aantal planonderdelen die vast staan, maar zijn er tevens een aantal variabele programmaonderdelen. Sportvelden zijn een vast onderdeel, het woningbouwprogramma en het volkstuinprogramma zijn variabel.

Sportvelden

Binnen Laag Zestienhoven dient minimaal 10 ha aan traditionele sportvelden gerealiseerd te worden. Deze oppervlakte is nodig om te voorzien in de behoefte. Indien de sportvelden intensiever gebruikt kunnen worden, bijvoorbeeld door de aanleg van Wetra-velden, kan met minder ha worden volstaan.



Sportcomplex Van Der Duin Van Maasdamweg

Woningbouw

De woningbouwopgave voor de Laag Zestienhoven omvat minimaal 250 woningen binnen de randvoorwaarden van de Groene Loper. In deze studie is onderzocht hoeveel woningen binnen de hierboven beschreven context van de Groene Loper ontwikkeld te worden. Hierbij wordt rekening gehouden met: het versterken van het contrast met de Stedelijke Ontwikkelingszone, aansluiten bij de bijzondere groene kwaliteiten van de Laag Zestienhoven en het creëren van een bijzonder woonmilieu op het schaalniveau van de Randstad. Combinatie van deze uitgangspunten betekent dat in Laag Zestienhoven maximaal 900 woningen kunnen worden gerealiseerd. Uitgangspunten voor het woningbouwprogramma in Laag Zestienhoven zijn:

- Woningen in lage dichtheden
- Luxe, relatief grote woningen
- Grote buitenruimte
- Partieel ophogen

Volkstuinen

Integratie van de volkstuinen met de ambities van de Groene Loper moet er toe leiden dat de volkstuinen deel maken van de openbare ruimte. De volkstuinen zijn niet langer het exclusieve domein van de tuinders. De tuin vervult een belangrijke rol als onderdeel van de openbare ruimte. In Utrecht is op een zeer succesvolle manier het bestaande volkstuincomplex Ons Buiten geïntegreerd met woningbouw. Dit complex stond eerst op de nominatie om verplaatst te worden. Tijdens de planvorming is aangevoerd dat het volkstuincomplex betekenis heeft als openbare tuin voor de woonwijk. Deze tuin wordt zowel door de tuinders als door de omwonenden gebruikt en gekoesterd. Om dit te bereiken zijn een aantal maatregelen getroffen. Het complex is verkleind naar ca. 3 ha. De toegangen zijn verbeterd. Er zijn functies aan het complex toegevoegd zodat de tuin aantrekkelijker wordt voor meerdere gebruikers. Een kinderspeelplaats en bankjes zijn hiervan voorbeelden. De kantine van het volkstuincomplex vervult ook een rol als buurthuis. Een dergelijk voorbeeld toont aan dat onder voorwaarden de integratie van volkstuinen in Laag Zestienhoven zeer goed mogelijk is.

Oplossing kwestie integratie Watersysteem – volkstuinten

Indien de volkstuinten ingepast worden zijn de volgende maatregelen nodig. De volkstuincomplexen moeten, als gevolg van de nutriëntenlast die afkomstig is van de tuinen, opgenomen worden in een apart systeem. Het huidige oppervlaktewaterpeil wordt gehandhaafd. Hiervoor is het nodig om een eigen in- en uitlaat, gekoppeld aan de boezem te realiseren. De inlaat vindt plaats onder vrij verval (bv. door duiker met afsluiter). De uitlaat van de volkstuincomplexen moet als gemaal

worden uitgevoerd, omdat op een hoger peilgebied moet worden geloosd.

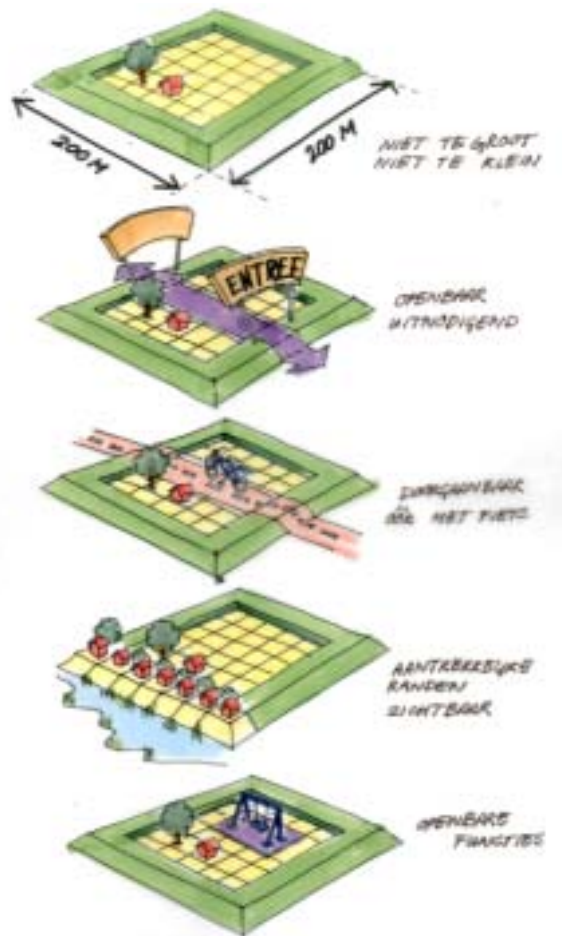
Inlaat vanuit het schoonwatersysteem van Laag Zestienhoven is wel mogelijk (eveneens onder vrij verval) mits er voldoende water in het schoonwatersysteem aanwezig is. Om te voorkomen dat bij de inpassing van de volkstuincomplexen, die lager liggen dan het waterpeil van het overige deel van Laag Zestienhoven, onder water komen te staan is een voorziening, bijvoorbeeld in de vorm van een dijk, rondom het gezamenlijke volkstuincomplex noodzakelijk.



43

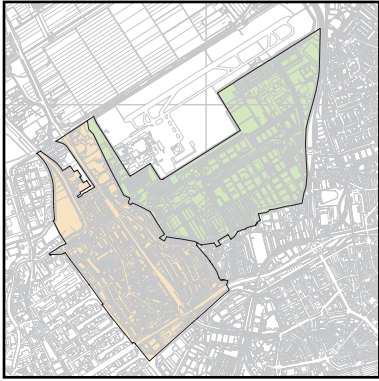
Uitgangspunten voor integratie van de volkstuinten zijn:

- Minimaal 100 tuinen per complex.
- Verkleinen van het totale oppervlakte volkstuinten. Maximale grootte 3 tot 6 ha per complex
- Vergroten openbaarheid en doorgaanbaarheid. Verbeteren kwaliteit ingangen (wel afsluitbaar maar uitnodigender van aard voor bezoekers, binnen complex 10% van oppervlakte te gebruiken om openbaar karakter van de tuin beter vorm te geven, maken van doorgaande routes)
- Verbeteren landschappelijke inpassing
- Toevoegen van nieuwe functies die het karakter van de volkstuin versterken
- Specialisatie/thematisering van de volkstuincomplexen ten opzichte van elkaar
- Scheiding watersystemen van volkstuintencomplexen en Groene Loper om beïnvloeding van schoonwatersysteem van Groene Loper te voorkomen (apart peil, dijkje om volkstuintencomplex, aparte in-/uitlaat richting boezem)
- Partieel ophogen



UITGANGSPUNTEN POLDER LAAG ZESTIENHOVEN

Transformatie van een volkstuincomplex. Van boven naar beneden: kleinste maat, toegankelijkheid, doorgaanbaarheid, randen en openbare functies



oplossing kwestie relatie overschie-Laag Zestienhoven

Voorzieningenniveau Overschie

Om het voorzieningenniveau van Overschie op het huidige niveau te behouden moet het aantal woningen dat is georiënteerd op Overschie minimaal gelijk blijven. Woningverlies door herstructurering en sloop vanwege luchtvervuiling zou hiervoor gecompenseerd moeten worden. Compensatie in Polder Laag Zestienhoven tegen Overschie aan betekent bouwen in hoge dichtheden, omdat bouwen in lagere dichtheden niet tot een substantiele bijdrage aan het voorzieningenniveau zal leiden. Aan die bijdrage kan sowieso getwijfeld worden omdat andere winkelkernen ook klanten trekken (Schiebroek, Hillegersberg, centrum). De trend is dat men steeds minder gebonden raakt aan de winkelkernen in de directe omgeving. De niet geringe afstand tot het winkelgebied van Overschie en de verbinding met Overschie spelen hierin natuurlijk een grote rol.

Ook kan getwijfeld worden aan de wenselijkheid van woningbouw in hoge dichtheden op de deze plek vanwege het ontbreken van openbaar vervoer. De belangrijkste reden om niet in hoge dichtheden te bouwen op deze plek is omdat het een ontkenning van de potenties van Polder Laag Zestienhoven is. De groene kwaliteiten van het gebied zouden benut moeten worden. Het realiseren van een groen openbaar gebied tegen Overschie aan is van buurtniveau tot regionaal niveau van groot belang. Juist vanwege de milieuproblematiek is het belang van openbaar groen aan de rand van het stedelijk gebied van groot belang.

Ruimtebeslag Groene Loper

De Groene Loper, die in het RPR 2010 staat omschreven, legt met name beslag op ruimte in het uiterste westen van de polder Laag Zestienhoven. Dit is het Gedeelte dat tegen Overschie aanligt. Dit gedeelte van de polder zou ook gebruikt kunnen worden voor de bouw van woningen ,

om zo het woningaantal gebonden aan de kern van Overschie en het voorzieningenniveau van Overschie op peil te houden.

Het beslag van ruimte door de groene loper in dit gedeelte is, zoals hiervoor staat beschreven, ingegeven door topografische en landschappelijke omstandigheden. Het ecologische en bebouwingsvrije deel van de Groene Loper ligt bijvoorbeeld vanwege het beoogde natte milieu bij voorkeur in het lage gedeelte van de polder. De laagste delen liggen aan de voet van de steilrand; direct langs het bebouwde gedeelte van Overschie. De Koppeling met de steilrand is bovendien landschappelijk aantrekkelijk.

De beste plek voor een helofytenfilter ten behoeve van de waterzuivering is ook een laaggelegen plek. De oksel van het park, zuid-west van het park, is hiervoor bij uitstek geschikt. Hier ligt de zuivering bovendien logisch in het watersysteem.

Als het gaat om het versterken en behouden van bestaande kwaliteiten is er een belangrijke rol toebedeeld aan het Park Zestienhoven. De plannen laten daarom woningbouw in het park slechts in beperkte mate toe. Woningbouw is hier alleen toegestaan als deze het park niet aantast. Uitgangspunt is dat woningbouw en park in een kruisbestuiving elkaar versterken. De Groene Loper laat dus geen ruimte aan woningbouw in het gedeelte van de polder dat aan het bebouwde deel van Overschie grenst; in ieder geval niet in substantiele hoeveelheden.

Voorstel

Het voorstel is om af te zien van woningbouw grenzend aan het bestaand bebouwd gebied van Overschie om daarmee alle componenten van de groene loper voldoende ruimte geven. Enige compensatie is mogelijk door woningbouw in lage dichtheden (en dus in kleine hoeveelheden) in het park en door het maken van een directe (auto) verbinding tussen Laag Zestienhoven en Overschie (zie ook kwestie oost-west verbinding).

modellen

Dit hoofdstuk beschrijft de uitgangspunten voor de verschillende modellen voor Laag Zestienhoven en de Stedelijke Ontwikkelingszone. De uitgangspunten zijn het resultaat van de eerder beschreven randvoorwaarden, de visie en de uitwerkingen voor het raamwerk en de planonderdelen. De uitgangspunten vormen de basis voor de verdere planuitwerking van polder Laag Zestienhoven.

De eerste paragraaf beschrijft in het kort de uitgangspunten die voor alle modellen identiek zijn. De paragrafen daarna gaan verder in op de uitgangspunten per model.



6.1 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Op basis van de resultaten van deze studie zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd die gelden voor alle modellen.

Uitgangspunten voor de ontwikkeling van Polder Laag Zestienhoven zijn:

- Realisering van een duurzaam raamwerk; een samenhangend netwerk van water, reliëf, groen en infrastructuur dat garant staat voor de ruimtelijke kwaliteit in Polder Laag Zestienhoven
- Realiseren van een aaneengesloten watersysteem in Polder Laag Zestienhoven. Het watersysteem bestaat uit: een schoonwaterbekken in zuidelijke deel, een stedelijk watersysteem in noordelijke deel, een zuiveringssysteem en tussen 7,5 en 10% oppervlaktewater (overeenkomstige ambities Groene Wig en Blauwe Ring uit Waterplan). Het schoonwaterbekken wordt geïntegreerd met de ecologische ambities. Rotterdam Airport, de sportvelden en de mogelijk in te passen volkstuinen krijgen een apart watersysteem
- Versterken van de contrasten tussen de sferen van de Stedelijke Ontwikkelingszone en Laag Zestienhoven.
- Voldoen aan milieueisen
- Reservering voor een noordelijke tramtangente van Alexander naar Schiedam via de Melanchtonweg in Schiebroek naar de 2e Hogebanweg in Overschie
- Reservering van een verbindingsweg tussen de Melanchtonweg en de 2e Hogebanweg

- Aanleg HSL in verdiepte bak
- Behoud huidige functie en capaciteit GK van Hogendorpweg
- Zoeken van mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap

Uitgangspunten voor de Stedelijke Ontwikkelingszone:

- Stedelijke Ontwikkelingszone is een nieuw stuk stad; kenmerkend zijn menging van functies in relatief hoge dichtheden
- Aanleg RandstadRail met 2 verplaatste stations: Meijersplein en Melanchtonweg
- Aansluitingen van de GK van Hogendorpweg bij de Woensdrechtlaan (nieuwe aansluiting) en Melanchtonweg/Van der Duin van Maasdamweg (bestaande aansluiting)
- Realiseren van ca. 1100 - 1400 woningen en max. 180.000 m² bvo kantoren in Stedelijke Ontwikkelingszone ten westen van GK van Hogendorpweg
- Ruimte voor de volgende programmaonderdelen: kantoren, transferium, grootschalige recreatieve voorzieningen, wonen en kleinschalige voorzieningen
- Ontwikkeling twee knopen:
 1. Eén knoop met een randstedelijke betekenis rondom station Meijersplein en een nieuwe afslag van de GK van Hogendorpweg ter hoogte van de Woensdrechtstraat. Het programma op deze knoop bestaat o.a. uit: een transferium, grootschalige



recreatieve voorzieningen, kantoren en bedrijven gemengd met wonen.

2. Eén knoop met een stedelijke betekenis rondom station Melanchtonweg en de afslag van de GK van Hogendorpweg ter hoogte van de Melanchtonweg en Van der Duin van Maasdamweg. Het programma op deze knoop bestaat uit een mix van woningen, kantoren en voorzieningen op stedelijk niveau.
 - Ten noorden en ten zuiden van de Melanchtonweg tussen GK Van Hogendorpweg en RandstadRail ontwikkelen van intensief bebouwd stedelijk gebied: ten noorden van Melanchtonweg functiemenging van bedrijven, kantoren, (educatieve) voorzieningen en woningen en ten zuiden van Melanchtonweg kantoren, bedrijven en woningen in een groene setting
 - Zuidelijk deel van de Stedelijke Ontwikkelingszone ontwikkeling in gridpatroon: heldere structuur waarbinnen flexibele ontwikkeling (zowel in tijd als in hoeveelheid) mogelijk is
 - Zuidelijk deel van de Stedelijke Ontwikkelingszone: oplopende dichtheid van zuid naar noord; zwaartepunt wonen in het zuiden en zwaartepunt kantoren in het noorden; menging van functies op blokniveau; blokken met alleen woningen zijn toegestaan, blokken met alleen kantoren niet
 - Park centraal gelegen in Stedelijke Ontwikkelingszone,



bovenop HSL-tunnelbak

- Uitplaatsing van het volkstuincomplex Bovendijk naar de Zuidpolder/Schiebroekse Polder
- Vooralsnog geen uitplaatsing van volkstuinencomplex Wilgentuin. Een verplaatsing van dit complex komt pas aan de orde als de terminal van Rotterdam Airport naar het oosten verplaatst wordt. Dit speelt naar verwachting niet voor 2015
- Reservering voor te verplaatsen terminal (in huidige bedrijventerrein Hoog Zestienhoven)
- HSL-shuttle-stop dient niet onmogelijk gemaakt te worden

Uitgangspunten voor Laag Zestienhoven:

- Versterken van de huidige kwaliteiten: rust, ruimte en groen
- Realiseren van een aantrekkelijk woonmilieu in een groene setting
- Realiseren van relatief veel grote en dure woningen
- Realiseren van een waterhuishoudkundige en ecologische verbinding tussen Bergse Plassen en Over-schiese Plassen
- Reserveren van een optie voor een waterverbinding tussen Schieveen-Laag Zestienhoven en Laag Zestienhoven-Melanchtonpark
- Realiseren van een ecologische verbidingszone in het zuidelijk deel van Polder (streefbreedte van 100 meter,



steilrand kan hier deel van uitmaken, onderdeel hiervan is kerngebied van ecologische verbindingzone onderlangs steilrand met een streefbreedte van 70 meter)

- Transformatie Park Laag Zestienhoven tot een aantrekkelijk, goed gebruikt en veilig wijkpark, bebouwing in de randen van het park onder voorwaarden van behoud kwaliteiten park
- Transformatie zone rondom Van der Duin van Maasdamweg tot een aantrekkelijk park of laan
- Transformatie van steilrand tot een aantrekkelijke recreatieve verbindingroute
- Integratie van 10 ha sportvelden of vergelijkbaar programma
- Realiseren van aantrekkelijke groene/recreatieve verbindingen
- Realiseren van een recreatief fietsnetwerk
- Realiseren van een goede en directe verbinding van Laag Zestienhoven met Overschie, GK van Hogendorpweg en stations

Legenda bij de modellen

De steilrand

De steilrand vormt de duidelijk zichtbare grens tussen het lage en het hoge land. Het karakter van deze kade als ruimtelijke eenheid en continue lijn dient te worden vergroot. Zowel de ecologische, recreatieve en ruimtelijke kwaliteiten van de kade worden vergroot.

De ecologische en waterhuishoudkundige kernzone

De ecologische en waterhuishoudkundige kernzone is een hoofdzakelijk nat milieu in het laaggelegen deel van de polder. Deze zone bestaat uit een gevarieerd milieu van water, rietlanden, graslanden, ruigten en hoog opgaande beplanting. Streefbreedte van deze zone is 70 meter indien ze gekoppeld is aan de steilrand en 100 meter indien ze niet gekoppeld is met de steilrand. De precieze breedte van deze zone moet nog worden bepaald.



De verbindingzones

De verbindingzones hebben een belangrijke recreatieve en ruimtelijke functie en in mindere mate een ecologische functie. De verbindingzones verbinden plangebied Overschie, Rotterdam-noord, Schiebroek voor fietsers, wandelaars. De huidige structuur van lanen en singels wordt verbeterd.

Waterzuivering

Locatie voor zuivering van water. Dit kan een helofytenfilter zijn, maar ook andere vormen van zuivering komen hiervoor in aanmerking. De aangewezen plek op de kaart is, door de lage ligging en de positie in het plangebied, de meest geschikte plek voor een zuivering. Mogelijk moet een gedeelte van de geïntegreerde volkstuinen plaatsmaken voor de zuivering.

Randstad Rail

De Randstadrail loopt over het tracé van de Hofpleinlijn. Station Kleiweg wordt vervangen door halte Melanchtonweg en station Wilgenplas door halte Meijersplein.

Grootschalige recreatieve voorziening, wonen en werken

Binnen een afstand van ongeveer 600 meter van halte Meijersplein wordt ruimte gereserveerd voor een grootschalige, recreatieve voorziening met een betekenis voor de Zuidvleugel van de Randstad. Deze voorziening wordt gecombineerd met kantoren en woningen.

Integratie volkstuinen


De integratie van volkstuinen houdt in dat een gedeelte van de volkstuinen plaats moet maken voor andere programma-onderdelen van de Groene Loper: woningbouw in lage dichtheden, sportvoorzieningen of openbaar groen. Daarnaast zijn de vernieuwde complexen aantrekkelijker, toegankelijker, meer openbaar en bieden plaats aan openbare functies.

Wonen en werken in stedelijke setting

Binnen een afstand van ongeveer 400 tot 800 meter van de stations komen woningen en kantoren in hoge dichtheden. De dichtheden lopen op naarmate de afstand tot het station kleiner wordt. Het aandeel kantoren neemt eveneens toe naarmate de afstand tot een station kleiner wordt.


Wonen, werken en voorzieningen

Binnen een afstand van ongeveer 400 meter van station Melanchtonweg is er behalve ruimte voor woningen en kantoren ook ruimte voor lokale of regionale voorzieningen. De dichtheden, het aandeel kantoren en het aandeel voorzieningen neemt toe naarmate de afstand tot het station kleiner wordt.



Tram+

In het plan is een reservering opgenomen voor een tangentiële tram+verbinding. De reservering maakt een verbinding tussen Schiebroek en Overschie Mogelijk. De reservering loopt langs het Luchthaventerrein.



Bedrijven en kantoren

Aansluitend op de ontwikkelingen op het Luchthaventerrein zijn er bedrijven en kantoren gepland. Het aandeel kantoren neemt toe naarmate de afstand tot de halte Meijersplein kleiner wordt.



Verbindingszone HSL

Bovenop de tunnel van de HSL wordt ruimte gereserveerd een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte inclusief een fiets- en wandelroute. Het tracé blijft hierdoor boven de grond zichtbaar. Het tracé wordt gezien als structurerend element in het stedenbouwkundig plan. In welke mate is onderwerp van nadere studie.




G. K. Van Hogendorpweg

De hoofdontsluiting voor de auto wordt middels twee aansluitingen aangetakt op de G. K. Van Hogendorpweg. De G. K. Van Hogendorpweg verzorgt de aantakking op het stedelijk en het rijkswegennet.




Parklaan Van der Duin Van Maasdamweg

De beplanting rondom de huidige Van der Duin van Maasdamweg dient te worden getransformeerd tot een park of laan van allure. Bestaande kwalitatief goede beplanting zal worden behouden.. De precieze breedte van de te behouden strook wordt nader bepaald. Mogelijk wordt de weg ook in de het nieuwe plan gebruikt voor de ontsluiting.



Hoofdstructuur auto

In het noorden wordt de een aansluiting op de G. K. Van Hogendorpweg gemaakt ter hoogte van het station Meijersplein. De weg loopt onderlangs het vliegveldterrein en sluit via de Vliegveldweg aan op de Doenkade. In het zuiden van het plangebied is een oost-westverbinding gepland. Voor deze verbinding zijn twee mogelijkheden. De eerste mogelijkheid is gebaseerd op de bestaande structuur en loopt over de Van Der Duijn Van Maasdamweg (noordelijke variant). De tweede mogelijkheid is een rechtstreekse verbinding (zuidelijke variant). Het westelijke deel van deze verbinding is slechts een reservering. De varianten worden aangegeven met lange strepen; de reservering met korte.




Transferium

Direct naast het station Meijersplein is ruimte gereserveerd voor een transferium met 3000 plaatsen. Een combinatie met kantoren is mogelijk.



Wonen in het groen

Woningbouw in lage dichtheden in combinatie een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte met sportvoorzieningen.



Park Zestienhoven

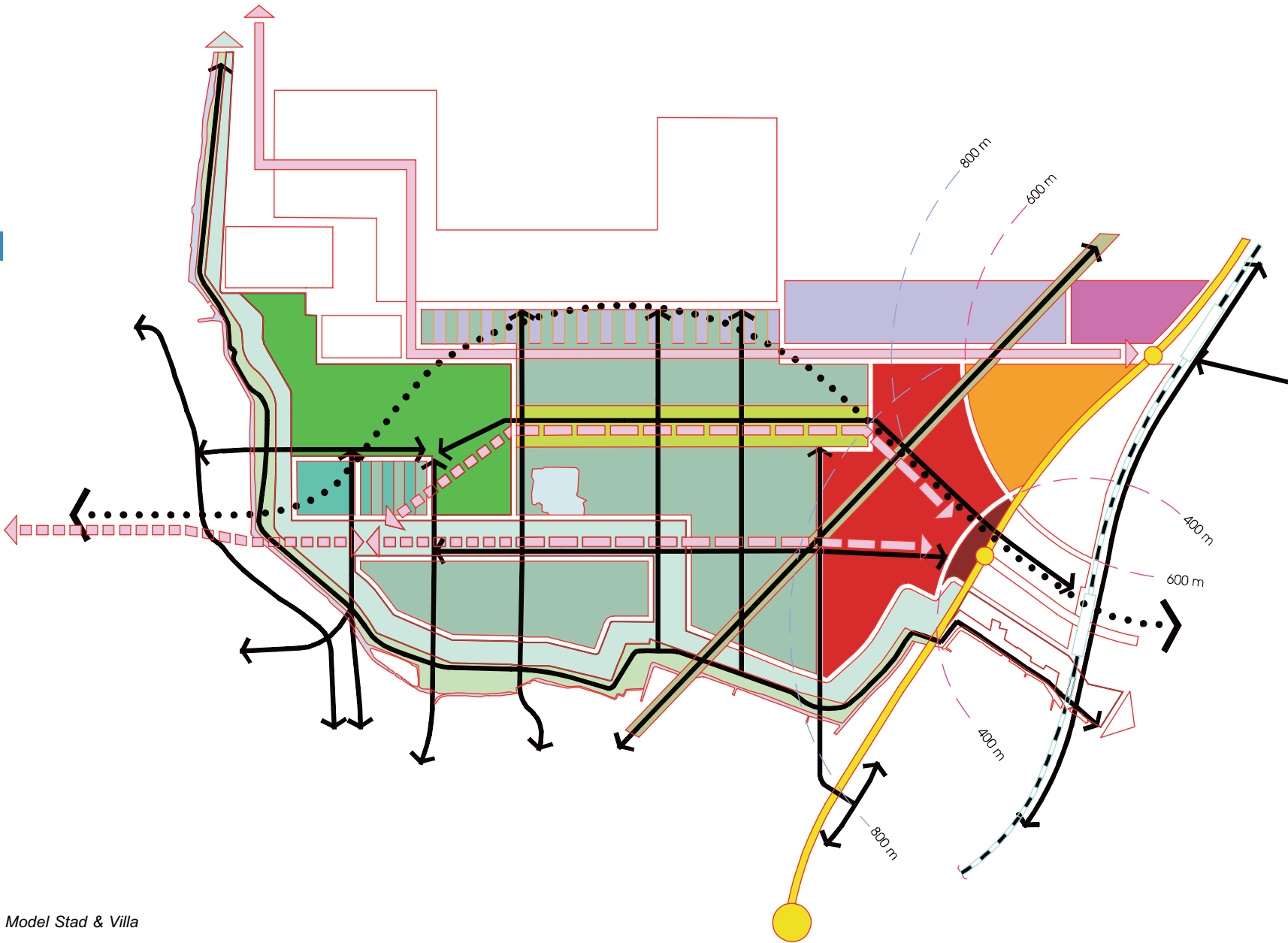
Het park Zestienhoven wordt behouden en verbeterd. Woningbouw in het park wordt niet uitgesloten, mits het een waardevolle aanvulling is op het park. Het groene parkmilieu moet behouden blijven. De oostkant van het park wordt gezien als geschikte locatie voor woningbouw in lage dichtheden. De westkant niet.



Wonen in het groen of... Bedrijven en kantoren



Integratie volkstuinen of.. Waterzuivering



Model Stad & Villa

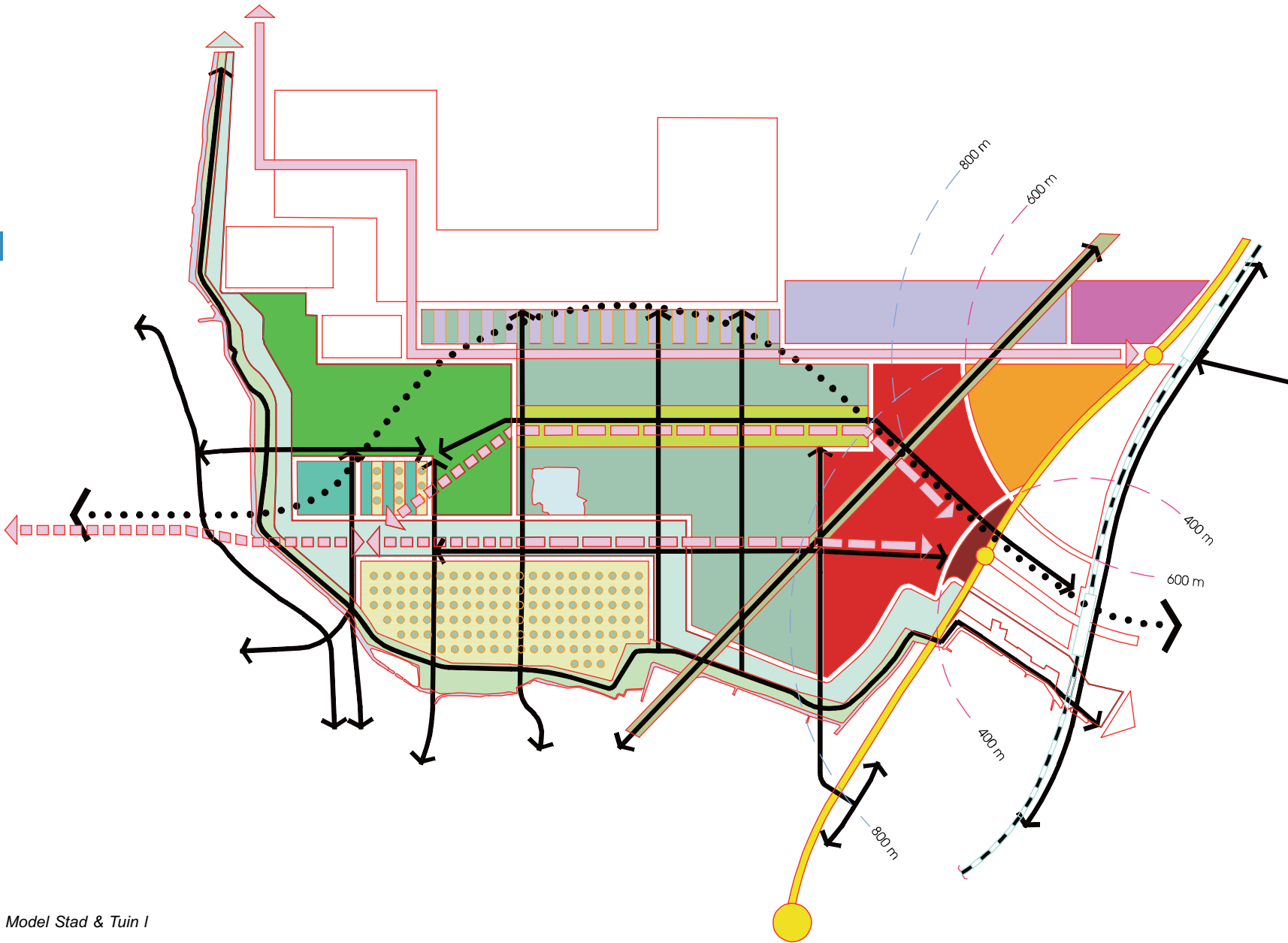
6.2 MODEL STAD & VILLA

Het model Stad & Villa is het model met de uitwerking van de Groene Loper in de Polder Laag Zestienhoven zoals bedoeld is in het RPR 2010. Dit model zet maximaal in op het ontwikkelen van een bijzonder woonmilieu dat zijn weerga binnen de gemeentegrenzen van Rotterdam niet kent.

Het woonmilieu kenmerkt zich door lage dichtheden, grote woningen in een voornamelijk openbaar gebied.

De kenmerkende planonderdelen van Laag Zestienhoven in het model Stad & Villa zijn:

- Realisering ca. 400 tot 450 woningen in lage dichtheden in het gebied tussen de Zestienhovense Kade en Rotterdam Airportterrein. Deze woningen voldoen aan de in de vorige paragraaf beschreven kwaliteitseisen
- Uitplaatsen van VTV Blijdorp, VTV Zestienhoven, nutstuincomplex Beekweg en nutstuinencomplex bij de Neel Gijsenbrug.



Model Stad & Tuin I

6.3 MODEL STAD & TUIN I

Kenmerkend voor dit model is de integratie van volkstuinen. Dit heeft gevolgen voor het aantal woningen in Laag Zestienhoven en de ligging van de ecologische verbindingzone.

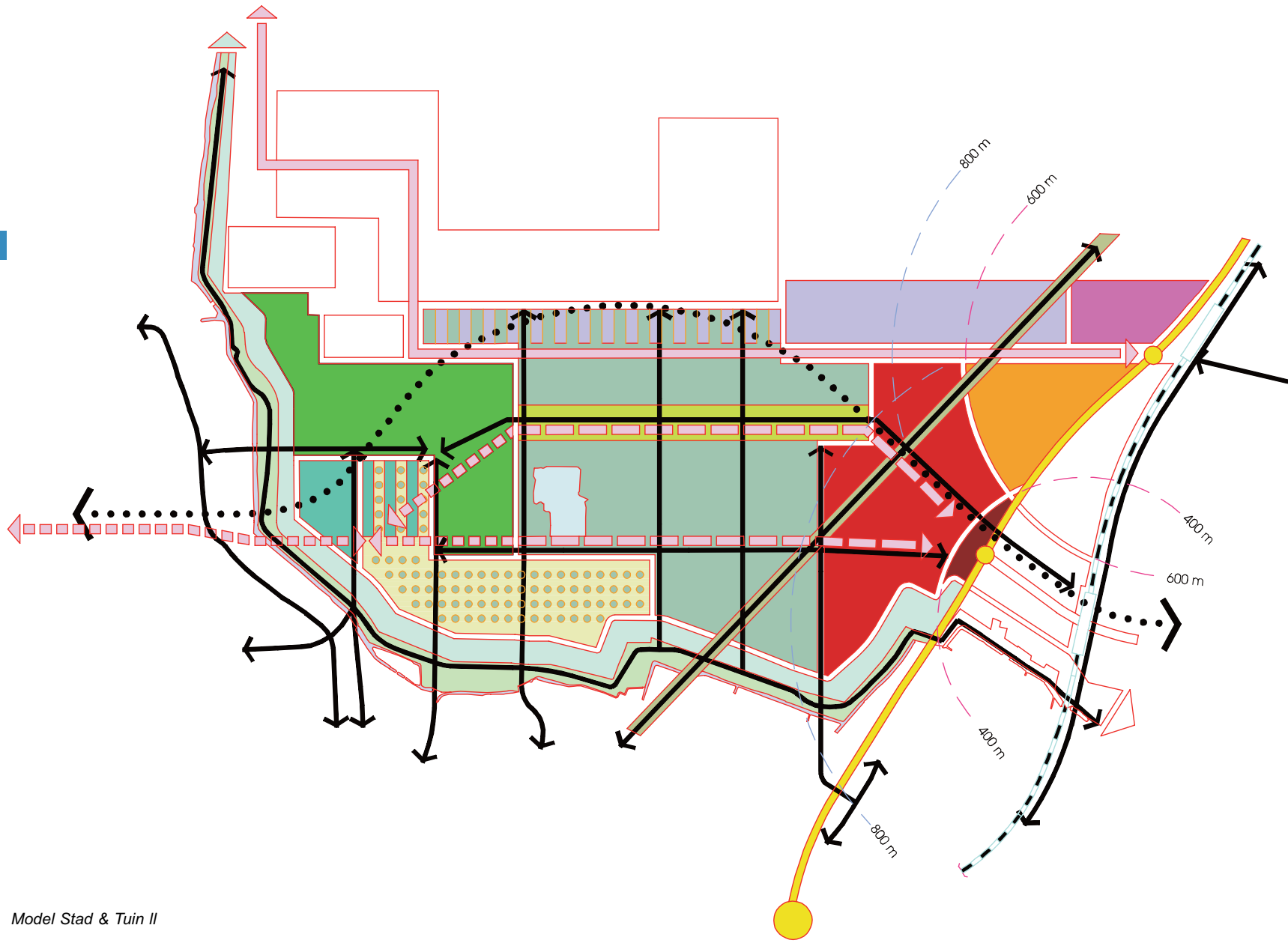
In dit model is de ecologische verbindingzone die tevens dienst doet als schoonwaterbekken langs de huidige Beekweg gesitueerd. Doordat geen ecologische verbindingzone tussen de Zestienhovense Kade en de bestaande volkstuinen gemaakt hoeft te worden betekent dit dat relatief gezien iets meer oppervlakte aan volkstuinen behouden wordt dan in model Stad & Tuin II.

Tussen de geïntegreerde volkstuincomplexen wordt een nieuw parkmilieu ontwikkeld dat aansluit bij het karakter van de Groene Loper. In dit deel van de Groene Loper worden eveneens woningen ontwikkeld.

Die delen van de volkstuincomplexen die in de beide Stad & Tuin-modellen model behouden blijven dienen aan de eisen voor integratie zoals beschreven in het vorige hoofdstuk te voldoen.

Het model Stad & Tuin I bestaat voor Laag Zestienhoven uit de volgende specifieke programmaonderdelen:

- Realisering van ca. 300 tot 350 bijzondere, voornamelijk grondgebonden en deels nietgrondgebonden woningen in een lage dichtheid in de Groene Loper
- Behoud van deel van VTV Blijdorp en een deel van VTV Zestienhoven en uitplaatsing nutstuincomplexen nabij de Neel Gijsenbrug en de Beekweg
- Realisering parkmilieu met woningen in een groene setting ter plaatse van de uitgeplaatste volkstuincomplexen Blijdorp en Zestienhoven en realisering onderdelen van de ecologische verbindingzone ter plaatse van de uitgeplaatste complexen Beekweg en Neel Gijssenbrug
- Ligging van ecologische en waterhuishoudkundige kernzone ten noorden van de Beekweg



Model Stad & Tuin II

6.4 MODEL STAD & TUIN II

Het model Stad & Tuin II is nagenoeg gelijk aan het model Stad & Tuin I. Het verschil is een andere ligging van de ecologische en waterhuishoudkundige kernzone van de Groene Loper en de gevolgen die dat heeft voor de integratie van de volkstuintencomplexen.

De ecologische en waterhuishoudkundige slagader van de Groene Loper is in dit model gekoppeld aan de steilrand van de polder. Op deze wijze ligt het meest natte deel van de Groene Loper in het laagste deel van de polder en wordt de landschappelijk gezien karakteristieke steilrand van het de Polder Laag Zestienhoven ook in ruimtelijk opzicht versterkt. Zowel ruimtelijk als ecologisch heeft een dergelijke ligging voordelen.

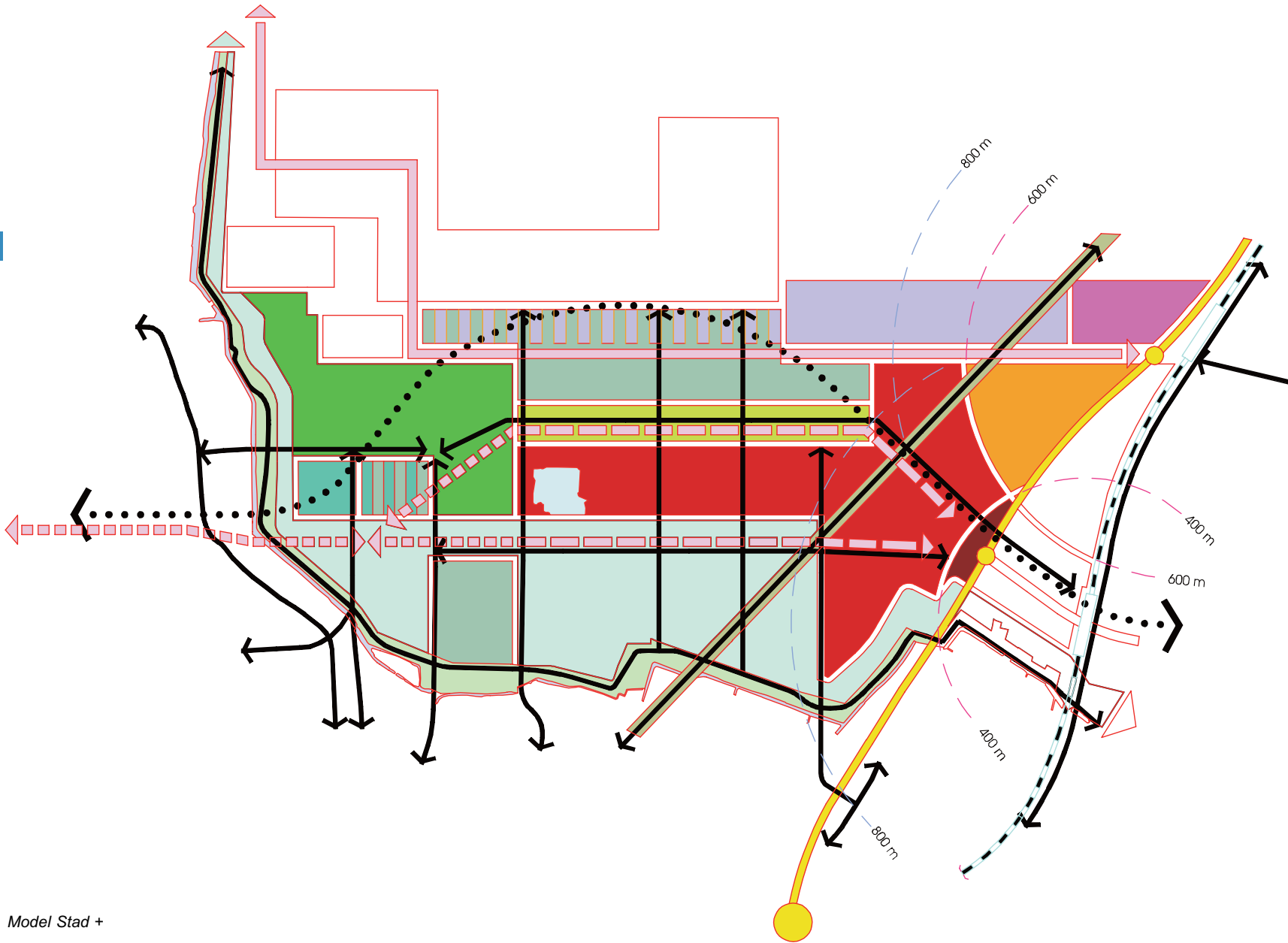
De verplaatsing van deze zone naar de steilrand heeft een aantal gevolgen ten opzichte van het model Stad & Tuin I:

- Er kan een kleinere oppervlakte volkstuinten ingepast worden
- Er kunnen meer woningen in het gebied ten noorden van de volkstuinten gerealiseerd worden
- De ecologische kernzone kan versmald worden van 100 meter in model Stad & Tuin I naar 70 meter in dit model.

Het model Stad & Tuin II kent de volgende specifieke uitgangspunten voor Laag Zestienhoven:

- Realisering van ca. 300 tot 350 bijzondere, voornamelijk grondgebonden en deels niet-grondgebonden woningen in een lage dichtheid woningen in de Groene Loper
- Behoud van delen van VTV Blijdorp en VTV Zestienhoven en uitplaatsing nutstuintencomplexen nabij de Neel Gijsenbrug en de Beekweg
- Realisering parkmilieu met woningen in een groene setting ter plaatse van de uitgeplaatste volkstuintencomplexen Blijdorp en Zestienhoven en realisering onderdelen van de ecologische verbindingzone ter plaatse van de uitgeplaatste complexen Beekweg en Neel Gijsenbrug

- Ligging van ecologische en waterhuishoudkundige kernzone onderlangs de steilrand



Model Stad +

6.5 MODEL STAD +

Het model Stad + geeft antwoord op de vraag of het mogelijk is, naast de woningbouwopgave voor de Stedelijke Ontwikkelingszone en binnen de uitgangspunten van de Groene Loper in de Polder Laag Zestienhoven substantieel meer woningen in het plan te realiseren dan oorspronkelijk de bedoeling was (uitgaande van het RPR 2010). Het toevoegen van meer woningen binnen de ambities van de Groene Loper blijkt mogelijk. Voorwaarde is echter wel dat het programma toegevoegd wordt in dat deel dat daarvoor zowel ruimtelijk als technisch gezien het meest geschikt is: het gebied tussen de Laan Van der Duin van Maasdamweg en de Beekweg. In dit gebied is het mogelijk om, rekening houdend met de huidige singel/lanenstructuur een dichtheid van 43 woningen/ha te realiseren. Op een dergelijke wijze kunnen in dit gebied ca. 850 woningen extra toegevoegd worden. Het gevolg van bouwen in dergelijke dichtheden is dat dit gebied niet langer als onderdeel van de Groene Loper gezien kan worden. Als compensatie van het hierdoor verlorengegangene groene milieu wordt het gebied ten zuiden van de Beekweg als openbaar groen ingericht. In dit model is hierdoor eveneens geen plaats voor de integratie van volkstuinen.

De kenmerkende uitgangspunten van het model Stad + zijn:

- Realisering van ca. 800 tot 860 woningen in een relatief hoge dichtheid in Laag Zestienhoven
- Verdichting van het raamwerk door ontwikkeling groot aaneengesloten openbaar gebied ten zuiden van de Beekweg
- Uitplaatsen van VTV Blijdorp, VTV Zestienhoven, nutstuincomplex Beekweg en nutstuinencomplex bij de Neel Gijsenbrug

Dit hoofdstuk heeft tot doel de consequenties inzichtelijk te maken van een keuze uit de modellen voor polder Laag Zestienhoven. Verschillende keuzes in de kwesties voor Laag Zestienhoven hebben geleid tot verschillende modellen: Stad & Villa, Stad & Tuin I en II en Stad +. De modellen zijn in feite verbeeldingen van de uitgangspunten die hieraan ten grondslag liggen. De uiteindelijke keuze tussen de modellen is dan ook een keuze voor een samenhangende set van uitgangspunten. Aangezien er in de modellen geen onderscheid in de uitwerking van de Stedelijke Ontwikkelingszone is gemaakt, zal de toetsing zich toespitsen op de uitwerkingen voor Laag Zestienhoven.

Dit hoofdstuk beschrijft de voor- en nadelen van een keuze voor een van de modellen. Eerst worden de toetsingscriteria beschreven. De toetsingscriteria worden onderverdeeld in onderscheidende en niet onderscheidende criteria. De niet onderscheidende toetsingscriteria hebben betrekking op die onderdelen van de modellen die in alle modellen hetzelfde zijn uitgewerkt. Voor het inzichtelijk maken van de consequenties van de keuze voor een model zijn vanzelfsprekend vooral de onderscheidende criteria van belang. Op basis van deze criteria wordt inzichtelijk gemaakt wat in hoofdlijnen de voor- en nadelen zijn bij de keuze voor de uitgangspunten.

7.1 TOETSINGSCRITEIA

Onderscheidende toetsingscriteria

De modellen onderscheiden zich slechts op een aantal aspecten. Het zijn deze aspecten die verantwoordelijk zijn voor de onderscheidende toetsingscriteria. De volgende toetsingscriteria zijn onderscheidend, geordend naar thema.

Kwaliteitsaspecten

1. Bijdrage aan het versterken van het beoogde imago van Rotterdam
2. Bijdrage aan het behouden van/aantrekken van mensen met hoge inkomens
3. De mate waarin een bijzonder, betekenisvol, nieuw (woon)milieu in Rotterdam wordt toegevoegd
4. De mate waarin de ambities uit het Waterplan kunnen worden gerealiseerd
5. De mate waarin de ecologische ambities kunnen worden gerealiseerd
6. De mate waarin de landschappelijke kwaliteit behouden en versterkt wordt

Kwantiteitsaspecten

1. Bijdrage aan de kwantitatieve woningbouwopgave tot 2010
2. Dimensionering van de Groene Loper
3. Verhouding particulier/(semi)openbaar gebied

Financiële aspecten

1. Planresultaat en risico's

Haalbaarheidsaspecten

1. Mate van maatschappelijk draagvlak/acceptatie.
2. De mate waarin het voorgestelde programma ook daadwerkelijk wenselijk en haalbaar is/ afzetbaar (marktconformiteit)
3. De mate waarin een model technisch makkelijk realiseerbaar is.
4. De mate van faseerbaarheid
5. Beheer/beheersbaarheid van het openbaar gebied (incl. sociale veiligheid)
6. Benodigde inzet van mensen en middelen in planrealisatie.

Bestuurlijk aspecten

1. Bijdrage aan de ambities zoals geformuleerd in het RPR 2010
2. Bijdrage aan de ambities zoals geformuleerd in het collegeakkoord
3. Bijdrage aan de wensen van Overschie/uitvoering van de motie Daal

Niet onderscheidende toetsingscriteria

Er zijn ook een aantal toetsingscriteria die niet onderscheidend zijn voor de keuze. Dit zijn vooral criteria die van toepassing zijn op het raamwerk van de modellen. Het raamwerk is voor alle drie modellen nagenoeg gelijk. Het raamwerk bestaat uit het reliëf, de waterhuishoudkundige laag, de groene laag en de infrastructuurlaag. De volgende niet onderscheidende toetsingscriteria zijn hierop van toepassing:

- De mate waarin recreatief programma wordt gerealiseerd
- De mate waarin de auto-ontsluiting wordt gerealiseerd
- De mate waarin goede langzaamverkeersverbindingen worden gerealiseerd
- De mate waarin de reservering voor de tram kan worden gerealiseerd
- De mate waarin aan de milieueisen wordt voldaan.

7.2 DE MODELLEN GETOETST

Deze paragraaf beschrijft in het kort de toetsing van de modellen aan de onderscheidende criteria. De niet onderscheidende criteria spelen geen rol bij de keuze van een model en zullen derhalve niet verder behandeld worden. Na een korte toelichting van de vergelijking van de modellen per toetsingscriterium, wordt een samenvattende tabel gepresenteerd.

Kwaliteitsaspecten

Imago Rotterdam

Het model Stad & Villa levert een zeer goede bijdrage aan de verbetering van het imago van Rotterdam als aantrekkelijke woonstad. Dit wordt veroorzaakt door het realiseren van een relatief grootschalige, betekenisvolle villawijk in dit model. De modellen Stad en Tuin verbeteren eveneens het imago van Rotterdam aan aantrekkelijke woonstad maar doen dit in minder mate gezien het geringe aantal nieuwe woningen dat in dit model gebouwd wordt. Het model Stad + betekent eigenlijk meer van hetzelfde, en levert daardoor nauwelijks een bijdrage aan het imago van Rotterdam.

Hoge inkomens in de Stad

In het model Stad & Villa worden relatief veel woningen voor de hogere inkomens gebouwd. Dit model voldoet hiermee zeer goed aan de doelstellingen voor het terughalen van mensen met hoge inkomens naar de stad. Model Stad & Tuin levert een bijdrage aan deze doelstelling maar in geringere mate. Het model Stad + levert geen bijdrage aan deze doelstelling.

Bijzonder woonmilieu

Het realiseren van het woonmilieu zoals voorgesteld in model Stad & Villa betekent een nieuw en nog niet eerder gerealiseerd woonmilieu in Rotterdam. Het voldoet hiermee zeer goed aan de doelstelling van het Woonstadbeleid een gevarieerder woningaanbod in Rotterdam te realiseren. Het model Stad en Tuin voldoet ook aan deze

doelstelling, zij het in geringere mate. Het model Stad + levert geen bijdrage aan meer differentiatie van het woonmilieu. Dit model levert meer van hetzelfde.

Ambities Waterplan

Alle modellen voldoen aan de ambities van het Waterplan. De integratie van volkstuinen heeft tot gevolg dat er een apart watersysteem voor het volkstuinengebied geïntroduceerd dient te worden. De waterkwaliteit van dit aparte systeem verdraagt zich niet met de eisen van een geïntegreerd watersysteem voor de rest van het gebied. De modellen Stad & Tuin scoren dan ook iets minder dan de overige twee modellen.

Ecologische ambities

Alle modellen voldoen aan de gestelde minimale ecologische eisen. De modellen Stad & Villa en Stad + bieden echter meer mogelijkheden om extra ambities voor natuur te realiseren.

Landschappelijke kwaliteit

Alle modellen voldoen aan de gestelde eisen voor het behouden en verbeteren van de bestaande landschappelijke karakteristieke elementen. De modellen Stad & Villa en Stad + bieden echter de mogelijkheid om in het gebied tussen de steilrand en de huidige Beekweg een nieuw betekenisvol en aantrekkelijk grootschalig groengebied te realiseren.

Kwantiteitsaspecten

Kwantitatieve woningbouwopgave

Afgezien van de te realiseren woningaantallen in de Stedelijke Ontwikkelingszone (ieder model levert daarbij dezelfde hoeveelheid binnen dezelfde tijd) levert alleen het model Stad + door het relatief grotere aantal woningen (ca. 850) een wezenlijke bijdrage bij de behoefte aan veel woningen op korte termijn. De overige modellen leveren een kleine tot redelijke bijdrage aan de kwantitatieve woningbouwopgaven.

Dimensionering Groene Loper

Alleen de modellen Stad & Villa en Stad & Tuin voldoen aan de oorspronkelijke (in het RPR) geformuleerde defini-

tie van de Groene Loper. Door de optimale integratie van water, natuur, landschap en wonen voldoet het model Stad & Villa het beste aan de eisen voor de maatvoering van de Groene Loper. Door de grotere aantallen woningen en het hierdoor ontbreken van een daadwerkelijke integratie van woningen en groen in het model Stad + wordt in dit model niet meer voldaan aan de oorspronkelijke eisen voor dimensionering van de Groene Loper.

Verhouding particulier/ (semi)openbaar gebied

De verhouding tussen particulier en (semi) openbaar gebied is in alle modellen goed in balans. In de modellen Stad & Villa en Stad & Tuin is een goede afwisseling tussen openbaar groen (park, het groen rond de villa's in model Stad & Villa), semi openbaar groen (de volkstuinen in het model Stad & Tuin) en privaat groen (de villatuinen in beide modellen tussen Beekweg en Van der Duin van Maasdamweg). Het model Stad + heeft andere verhouding tussen deze aspecten. Er is méér aaneengesloten bebouwing, maar tegelijkertijd is er ook méér openbaar groen. Ook in dit model is de totale verhouding tussen particulier en (semi) openbaar groen in balans.

Financiële aspecten

Doorrekening wijst uit dat op alle modellen in de vervolgfase een planoptimalisatie plaats zou moeten vinden. Het model Stad & Tuin II heeft het minst negatieve planresultaat.

Haalbaarheidsaspecten

Maatschappelijk draagvlak

Het maatschappelijk draagvlak is het grootst voor de modellen Stad en Tuin. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat in deze modellen een deel van de bestaande volkstuinen zijn geïntegreerd in het plan. Het model zal zeker weerstand op kunnen roepen omdat ook in de modellen Stad & Tuin niet alle volkstuinen worden behouden. In het model Stad & Tuin I zullen in totaal ca. 440-480 tuinen verplaatst moeten worden. In het model Stad & Tuin zijn dat ca. 500 –540 tuinen. De modellen Stad & Villa en Stad + zullen op grote maatschappelijke weerstand stuiten aangezien in deze modellen (uiteindelijk)

alle volkstuinen in het plangebied uitgeplaatst zullen moeten worden.

Marktconformiteit

De modellen Stad & Villa en Stad & Tuin voldoen aan de eisen van marktconformiteit. In beide modellen kunnen woningen en kantoren worden gerealiseerd waar een duidelijke vraag naar is. Het model Stad & Tuin scoort iets minder dan model Stad & Villa aangezien er iets meer grote, luxe, gestapelde appartementen worden gerealiseerd. Aangezien het hier om zulke kleine aantallen gaat, en dit in een verdere fase nog nader uitgewerkt dient te worden is er hier geen onderscheid in de beoordeling gemaakt. Het model Stad + daarentegen scoort negatief op dit toetsingscriterium. De markt heeft nauwelijks behoefte aan de in dit model voorgestelde woningen.

Technische realiseerbaarheid

Alle modellen zijn technisch realiseerbaar en scoren op dit criterium zeer goed. Alleen de modellen Stad & Tuin scoren relatief gezien iets minder aangezien er in dit model nogal wat technische hoogstandjes moeten worden uitgehaald om de watersystemen van de volkstuinen op een goede manier te scheiden van het schoonwatersysteem van de rest van de polder.

Faseerbaarheid

Alle modellen zijn goed te faseren. Voor alle modellen geldt dat met de uitvoering in Laag Zestienhoven eerder kan worden begonnen dan met de Stedelijke Ontwikkelingszone. Binnen de Groene Oase scoren de modellen met integratie van volkstuinen voor wat betreft faseerbaarheid beter dan de overige modellen, aangezien er minder tuinen uitgeplaatst hoeven te worden.

Beheersbaarheid openbaar gebied

De beheersbaarheid van het openbaar gebied scoort in het model Stad & Tuin het best. Hier hoeven relatief gezien de minste inspanningen gerealiseerd te worden om het gebied op een goede manier te beheren. De modellen Stad & Villa en Stad + vragen in deze volgorde een

oplopende beheerinspanning aangezien de oppervlakte openbaar gebied in deze volgorde oploopt.

Bijdrage aan ambities RPR 2010

Het model Stad & Villa levert in sterke mate een bijdrage aan de ambities zoals geformuleerd in het RPR 2010. De ambities voor de Groene Loper worden in het plangebied in optimaal gerealiseerd. Een aantrekkelijk en bijzonder woonmilieu in een groene setting, rekening houdend met de ecologische en recreatieve verbindingen vanuit de stad naar buiten. Ook het model Stad & Tuin voldoet aan de ambities uit het RPR, zij het in mindere mate. Integratie van de volkstuinen betekent met name voor de waterhuishoudkundige ambities een aanpassing van het systeem. Het model Stad + voldoet niet aan de ambities uit het RPR: het beoogde woonmilieu dat geïntegreerd is een aantrekkelijk groene setting dat nog niet eerder in Rotterdam is vertoond wordt in dit model niet gehaald.

Bijdrage aan Collegeakkoord 2002

Het model Stad & Villa levert een zeer goede bijdrage aan de uitvoering van het Collegeakkoord. In de bijdrage van de wethouder Fysieke Infrastructuur aan de uitwerking van het Collegeprogramma is gesteld dat de prioriteit van dit college is:

- gerichte uitvoering van twee belangrijke onderdelen noordrand in komende 4 jaar
- uitvoering woonstadbeleid en collegeakkoord vergt een nieuwe villawijk van formaat en standing om Rotterdam als vestigingsplaats (wonen en bedrijven) "neer te zetten".

Aan bovenstaande prioriteiten voldoet het model Stad & Villa het beste, het model Stad & Tuin redelijk en het model Stad + niet.

Bijdrage aan wensen Overschie

De strekking van de wensen van de deelgemeente Overschie en de motie Daal is opgevat als:

- vergroting van en het realiseren van een gevarieerder woningaanbod
- verbetering van kwaliteit en recreatieve gebruiksmogelijkheden van bestaande groenstructuren (waaronder

- het Park Zestienhoven en volkstuincomplexen)
- vergroten samenhang tussen Overschie en Noor-
drandgebied (door realiseren goede weg- en recre-
atieve verbindingen).

De modellen Stad & Tuin voldoen aan dit criterium, de modellen Stad & Villa en Stad + voldoen (door het niet inpassen van de volkstuinten) niet aan de wensen van Overschie.

De onderstaande tabel vat de toetsing van de modellen aan de onderscheidende toetsingscriteria samen.

++: Model voldoet in goede mate aan toetsingscriterium
 +: Model voldoet aan toetsingscriterium
 0: Model voldoet nauwelijks aan toetsingscriterium
 -: Model voldoet niet aan toetsingscriterium
 - -: Model voldoet geheel niet aan toetsings criterium

Opgemerkt dient te worden dat de toetsing van de modellen bedoeld is om inzicht te geven in de voor- en nadelen van de verschillende modellen. Het is uitdrukkelijk niet mogelijk om alle plussen en minnen bij elkaar op te tellen. De gebruikte toetsingscriteria zijn namelijk onvergelykbare grootheden. De toetsing probeert daarentegen wel inzichtelijk te maken wat de argumenten zijn voor een uiteindelijke keuze tussen de modellen.

	Stad & Villa	Stad & Tuin I	Stad & Tuin II	Stad +
Kwaliteitsaspecten				
Imago Rotterdam	++	+	+	0
Hoge inkomens in de stad	++	+	+	-
Bijzonder woonmilieu	++	+	+	0
Ambities Waterplan	++	+	+	++
Ecologische ambities	++	+	+	++
Landschappelijke kwaliteit	++	+	+	++
Kwantiteitsaspecten				
Kwantitatieve woningbouwopgave	0/+	0/+	0/+	++
Dimensionering Groene Loper	++	+	+	0
Verhouding particulier/(semi) openbaar gebied	+	+	+	+
Financiële aspecten				
Planresultaat en risico's	--	--	-	--
Haalbaarheidsaspecten				
Maatschappelijk draagvlak	0	+	+	0
Marktconformiteit	+	+	+	-
Technisch realiseerbaar	++	+	+	++
Faseerbaarheid	+	++	++	+
Beheer(s)baarheid openbaar gebied	0/+	++	++	-
Bestuurlijke aspecten				
Bijdrage aan ambities RPR 2010	++	+	+	-
Bijdrage aan Collegeakkoord 2002	++	+	+	-
Bijdrage aan wensen Overschie	-	+	+	-

Samengevat hebben de modellen de volgende voor- en nadelen.

De uitgangspunten van Stad & Villa dragen het meest bij aan:

- Het verbeteren van het imago van de stad Rotterdam als aantrekkelijke en gevarieerde woonstad, conform de ambities van het Woonstadbeleid en het RPR 2010 en het nieuwe Collegeakkoord
- Het behouden en aantrekken van hogere inkomens voor de stad Rotterdam
- Het realiseren van een nieuw bijzonder en betekenisvol woonmilieu in een groene setting in de stad Rotterdam

Daar staat tegenover:

- Maatschappelijke weerstand in verband met o.a. het verplaatsen van alle volkstuinen en nutstuinen in plangebied
- Een financieel minder gunstig planresultaat

De uitgangspunten van Stad & Tuin dragen het meest bij aan:

- Behoud van een deel van de volkstuinen en integratie hiervan in een nieuw en aantrekkelijk woonmilieu in een groene setting
- De belangen van de deelgemeente Overschie
- Relatief gezien grootste maatschappelijke acceptatie
- Meest gunstige planresultaat

Daar staat tegenover:

- Het aanleggen van een technisch ingewikkeld, maar realiseerbaar, watersysteem
- Minder vergaande verbetering van het imago van Rotterdam als aantrekkelijke en gevarieerde woonstad
- Model Stad & Tuin II komt relatief gezien het meest gunstig uit de voorlopige ramingen.

De uitgangspunten van Stad + dragen het meest bij aan:

- Het voldoen aan de kwantitatieve woningbouwopgave

Daar staat tegenover:

- Het verlaten van de ambitie zoals geformuleerd in het RPR 2010
- Het verlaten van de ambitie om te komen tot een luxe

villawijk in het groen met ruimte voor kavelsgewijze ontwikkeling/particulier opdrachtgeverschap. Het imago van Rotterdam wordt niet wezenlijk verbeterd.

- Aan de wens van deelgemeente Overschie om volkstuinen in te passen wordt niet tegemoet gekomen
- Slechte afzetbaarheid van woningen/overwegend appartementen/gestapelde bouw
- Een relatief gezien minder gunstig planresultaat.

7.3 CONCLUSIE TOETSING

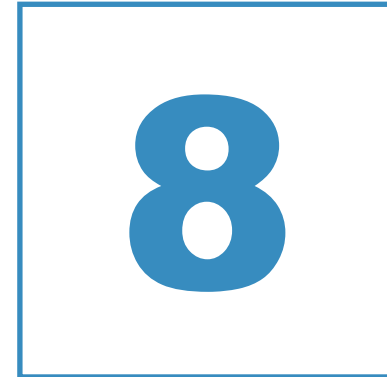
Geadviseerd wordt te kiezen voor de uitgangspunten behorende bij het model Stad & Tuin II.

De redenen voor dit advies zijn, dat de uitgangspunten van model Stad & Tuin II:

- voldoen aan de uitgangspunten van het RPR en het Woonstadbeleid en aansluiten bij de ambities van het nieuwe College
- het beste aansluiten bij de wensen van de deelgemeente Overschie
- financieel gezien de meeste aanknopingspunten biedt voor de vervolgfase
- het minste maatschappelijke weerstand oproept.

conclusie

Dit boekje geeft inzicht in de afwegingen die geleid hebben tot een beargumenteerd voorstel voor de uitgangspunten voor de extra impulsen Groene Loper en de Stedelijke Ontwikkelingszone in de Polder Laag Zestienhoven. In dit boekje is een overzicht gegeven van de randvoorwaarden, de kwesties en de ambities voor deze extra impulsen. Uitwerking daarvan heeft geleid tot een vier verschillende modellen. Alle modellen zijn opgebouwd uit een raamwerk met daarin vaste en variabele planonderdelen. De modellen beschrijven de uitgangspunten voor verdere uitwerking tot een masterplan.



De variabele planonderdelen zijn leidend geweest voor de uiteindelijke naamgeving:

- Stad & Villa: het model waarin de ambities van het RPR 2010 zo optimaal mogelijk zijn uitgewerkt
- Stad & Tuin I & II : modellen waarin de ambities van het RPR 2010 zijn gecombineerd met de integratie van volkstuinen
- Stad + : het model waarbij zoveel mogelijk extra woningen in het gebied gerealiseerd worden.

Deze modellen zijn vervolgens beoordeeld aan de hand van een aantal toetsingscriteria. Vanzelfsprekend zijn vooral die toetsingscriteria gehanteerd die van toepassing zijn op de onderscheidende aspecten van de modellen. De criteria bestaan uit kwaliteits-, kwantiteits-, financiële, haalbaarheids en bestuurlijke aspecten.

Op basis van deze criteria wordt voorgesteld de uitgangspunten van het model Stad & Tuin II te gebruiken voor een nadere uitwerking van Laag Zestienhoven en de Stedelijke Ontwikkelingszone. De redenen voor deze keuze zijn:

- Combinatie van deze uitgangspunten leidt tot een aantrekkelijk, bijzonder en betekenisvol woonmilieu in een groene setting in combinatie met de integratie van een deel van de volkstuinen.
- Het model voldoet aan de uitgangspunten van het RPR 2010 en het Woonstadbeleid (versterken imago Rotterdam, behouden/aantrekken van hoge inkomens en bijzonder woonmilieu realiseren) en prima aansluit bij de ambities van het nieuwe College.

- Het model sluit aan bij de wensen van de deelgemeente Overschie.
- Dit model biedt financieel gezien het meeste aanleiding voor verdere planuitwerking.
- De maatschappelijke acceptatie onder huidige gebruikers van het gebied wordt tegemoet gekomen door de integratie van een deel van de volkstuinen

Een keuze voor dit model betekent een keuze voor de uitgangspunten van model Stad & Tuin II zoals beschreven in hoofdstuk 6.

Indien het bestuur van de Gemeente Rotterdam akkoord gaat met de hierboven voorgestelde uitgangspunten voor Polder Laag Zestienhoven kan gestart worden met het maken van een stedenbouwkundig masterplan voor dit gebied. Naast inhoudelijke uitwerking van de hier beschreven uitgangspunten zal het plan ook in financiële zin geoptimaliseerd moeten worden.

Het model Stad & Tuin II biedt de volgende aanknopingspunten voor optimalisatie:

- optimaliseren van raamwerk
- optimaliseren van integratie sportvelden en volkstuinen
- optimaliseren van het programma, zowel in de Stedelijke Ontwikkelingszone als in Laag Zestienhoven, binnen de uitgangspunten voor het plan.

Het masterplan en de daarbij behorende financiële uitwerking dienen zodanig uitgewerkt te worden dat zij de basis kunnen zijn voor een op te stellen bestemmingsplan Polder Laag Zestienhoven.

RELEVANTE LITERATUUR

Concept – Issue paper Noordrand breed (ten westen van de Hofpleinlijn (en ten noorden van de A20). Gemeente Rotterdam dS+V, versie 13 maart 2002

Concept - Milieu-inzetten Noordrand. Polder Zestienhoven en Stedelijke Ontwikkelingsas. Concept-rapport. Opdrachtgever Milieubeleid Rotterdam en dS+V Rotterdam. 15 augustus 2001

Concept – Ontwikkelingsvisie Contramal. Fase 1 Een verkenning. November 2001. dS+V

Concept - Ontwikkelingsvisie Overschie. dS+V Ontwikkelingsvisie Overschie. 2e conceptuitgave 1 maart 2002
Concept – Laag Zestienhoven – "6 Modellen". dS+V, RO Stad. 28 juli 2001

Concept – Laag Zestienhoven – "2 Modellen". dS+V, RO Stad, 17 augustus 2001

Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010. Meer Stad meer toekomst. Structuurplan. Gemeente Rotterdam. Vastgesteld op 22 maart 2001.

Prix Becqué 2001. Wonen in combinatie met andere functies in Rotterdam. Optimaal Ruimtegebruik in Rotterdam. Gemeente Rotterdam. December 2001

Symposium De moderne volkstuin moet in de stad. Rotterdam kan niet zonder. 60 jaar RBvV. 22 februari 2002.

Toekomstschets Stedelijke Ontwikkelingszone Noordrand. dS+V Rotterdam, dec.-febr. 2000-2001

Tuinieren Natuurlijk. Kansenstudie Tuinparken Laag Zestienhoven. Opgesteld in samenwerking tussen RBVV, Unit Overschie en Bureau André Schreuders.

Tuinparken in Rotterdam. Kader tuinieren 2010. Regiegroep volkstuinen. Dienst Recreatie Rotterdam, S &

R, OBR, dS+V i.s.m. RBvV. Mei 2000

Vernatten en verbinden. De water- en groenstructuur voor de Noordrand. Eindrapport, definitief. Ingenieursbureau GW Rotterdam, 2000

Vernatten en verbinden. Achtergronddocument voor de onderbouwing van water- en groenstructuur Noordrand Rotterdam. Ingenieursbureau GW Rotterdam, 29 september 2000

