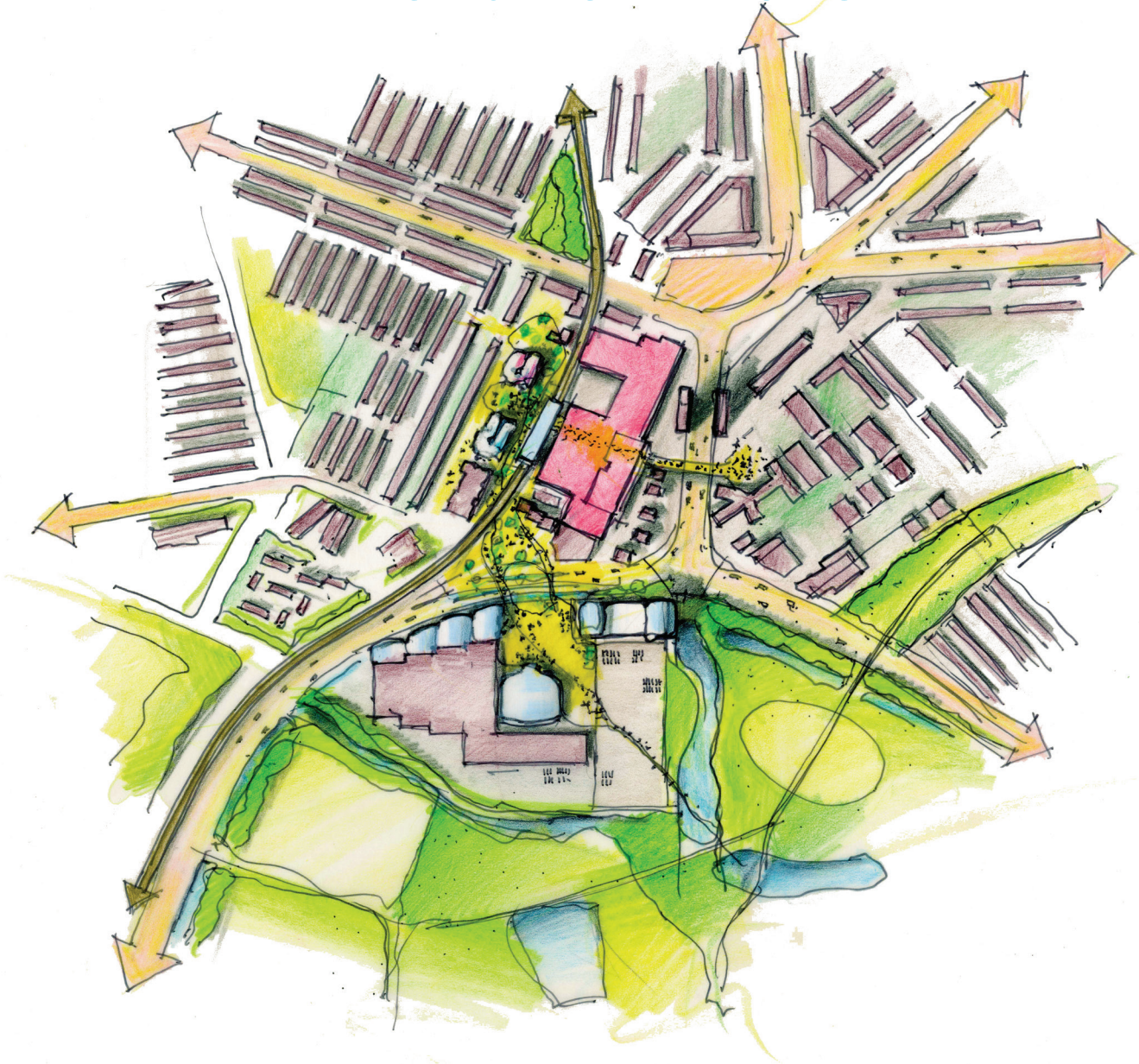
Structuurvisie
Hart van Zuid



Rotterdam
Mei 2015

Verantwoording

Titel	Hart van Zuid
Opdrachtgever	Gemeente Rotterdam / Ballast Nedam
Aantal pagina's	40
Datum	Mei 2015

Structuurvisie Hart van Zuid (ontwerp) vrijgegeven ter inzage.

Colofon

Ballast Nedam
Ringwade 71
3439 LM Nieuwegein
Telefoon: *010- 235 00 50*
Email: hartvanzuid@ballast-nedam.nl

Gemeente Rotterdam
Project bureau Hart van Zuid
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam
hartvanzuid@rotterdam.nl

Algemene disclaimer
De informatie in deze structuurvisie is met grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld.
De impressies zijn indicatief en dienen niet letterlijk als voorstellen gelezen te worden.

HART VAN ZUID

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

1 INLEIDING
1.1 Een plangebied met grote potentie 5
1.2 Ambitie en centrale doelen 6
1.3 Wat gaan we doen 7

2 POSITIONERING EN PERSPECTIEF
2.1 Hoe deze visie tot stand kwam 9
2.2 Historische analyse 11
2.3 Analyse huidige situatie 13
2.4 Hart van Zuid knooppunt in metropoolregio Rotterdam 15
2.5 Toekomstbeeld 17

3 ONTWIKKELVISIE
3.1 Ontwikkelvisie 21
3.2 Visie op hoofdlijnen 22
3.3 Ontwikkelvisie per deelgebied 24
3.4 Verbeteren sociaal-economische en maatschappelijke situatie 30
3.5 Het nieuwe Hart van Zuid 31

4 PROCES EN UITVOERING
4.1 Vervolgstappen 33

BIJLAGE
1 Doelstelling en eisen 38
2 Programma 40

Inleiding

1.1 Een plangebied met grote potentie

Hart van Zuid heeft alle potentie om uit te groeien tot hét centrum van Rotterdam Zuid. De gemeente Rotterdam ziet de transformatie van het plangebied dan ook als een belangrijke prioriteit binnen alle plannen om de leefbaarheid op Zuid te verbeteren (Nationaal Programma voor Rotterdam Zuid).
Daarom is voor Hart van Zuid, na een aanbesteding, een intensieve samenwerking aangegaan met de winnende inschrijver Ballast Nedam. In een Publiek Private Samenwerking (PPS) gaan de gemeente en het bouwbedrijf de komende twintig jaar van het gebied rond het Zuidplein en Ahoy een bruisend stadshart maken. Hart van Zuid wordt een centrum dat voortdurend in beweging is, waar de economie op volle toeren draait en waar altijd iets leuks te doen is. Een plek om te (ver)blijven.

Afbeelding 1.1 Druk metrostation

Structuurvisie als voertuig voor dialoog
Deze structuurvisie markeert een belangrijke fase in het proces dat moet leiden tot een nieuw en levendig stadscentrum op Zuid. Maar de stappen na vaststelling van dit document zijn minstens zo belangrijk. Structuurvisies worden meer en meer een voertuig voor permanente dialoog, gericht op het sluiten van nieuwe allianties die de uitvoering bevorderen. Daarbij blijft de behoefte bestaan aan verkenningen van de, per definitie onzekere, toekomst. Het gaat hierbij nadrukkelijk om het vermogen nieuwe inzichten en onverwachte kansen op waarde te schatten en flexibel in te passen in de ontwikkelvisie voor Hart van Zuid.

Veranderde rol gemeente Rotterdam
De rol van de gemeente is in grootschalige ontwikkelingen in de loop van de tijd aan veel veranderingen onderhevig geweest. De gemeente Rotterdam heeft met Hart van Zuid gekozen voor een zogenaamde ontwikkelingsplanologie, waarin vroegtijdig samenwerken met marktpartijen centraal staat (PPS). De innovatieve aanbesteding vond plaats via een concurrentiegerichte dialoog. De winnende visie van Ballast Nedam heeft de basis gevormt voor deze structuurvisie.

Geen vastomlijnd eindbeeld
Het proces op Hart van Zuid gaat stapsgewijs plaatsvinden, waarbij positieve ontwikkelingen elkaar uitlokken. Elke nieuwe stap draagt bij aan een verlevendiging en verhoging van de verblijfskwaliteit in het gebied. Zo wordt Hart van Zuid opeenvolgend getransformeerd met een unieke en herkenbare identiteit.
Bij deze geleidelijke transformatie zijn ontwikkelingen van de functies vaak van elkaar afhankelijk. Deze ontwikkelvisie geeft de flexibiliteit om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en veranderende omstandigheden: sociaal-maatschappelijk, economisch en op het gebied van duurzaamheid. In deze nieuwe structuurvisie is de ruimtelijke ontwikkeling verder uitgewerkt en geborgd.

Er is niet gekozen voor een traditionele blauwdruk, maar voor ruim opgezet kader waarin nog ontwikkelmogelijkheden zijn. Dit globale kader leggen we vast in het bestemmingsplan. Bij de uitvoering zetten we in op 'co-creatie'. Samen met initiatiefnemers en stakeholders in het gebied, vastgoedeigenaren, maar ook met burgers gaan we zaken tot stand brengen.

Plek om te (ver)blijven

Met deze structuurvisie verkennen we de ruimtelijke samenhang in het gebied, stemmen we programma's af en geven we uitvoering aan de verschillende projecten. Met het vaststellen kunnen we letterlijk verder bouwen aan Hart van Zuid. Met recht een gezonde voedingsbodem voor een plek om te (ver)blijven.

1.2 Ambitie en centrale doelen

Hart van Zuid is één van de belangrijkste projecten in en van Rotterdam. De ambitie gaat verder dan ruimtelijke kwaliteit alleen en is hierna uitgewerkt in een vijftal centrale doelen. Deze doelen geven aan wat de gemeente Rotterdam en Ballast Nedam met de ontwikkeling van Hart van Zuid willen bereiken en vormen de basis voor de ontwikkelvisie.

Economische motor

Hart van Zuid is dé economische motor van Rotterdam Zuid. Als centrum heeft het een positieve invloed op de omliggende wijken en fungeert het als trekker voor de sociaal-economische versterking van Rotterdam Zuid. De stad vaart economisch wel bij een aangename invulling van vrije tijd. Hart van Zuid weet dit optimaal te benutten en breidt daartoe het aanbod aan culturele en vrijetijdsvoorzieningen uit.

Aantrekkelijk stadshart

Hart van Zuid nodigt uit. De uitstraling van de omgeving, de bebouwing, openbare ruimte en park is aantrekkelijk. Bezoekers voelen zich op ieder moment welkom en veilig, en genieten van de dynamiek van de stad. Hart van Zuid is een centrum om te bezoeken, te werken of prettig te wonen. Deze ambitie vraagt om een nieuwe inrichting en goed beheer van de openbare ruimte, vernieuwing van de voorzieningen (o.a. zwembad, theater, bus/metrostation) en het toevoegen van aantrekkelijke nieuwe woningen. In een aantrekkelijk Hart van Zuid staan ook bijzondere gebouwen. Wij stimuleren ontwerpers tot fraaie nieuwe architectuur die een brug slaat tussen de geschiedenis én toekomst van de omgeving.

Hart van Zuid werkt

Rotterdam is een stad om vooruit te komen. De relatief jonge en ondernemende bevolking van Rotterdam Zuid heeft heel wat in zijn mars. Maar deze kracht komt nu onvoldoende uit de verf. De achterstand van Rotterdam Zuid moet worden gekeerd: opleidingsniveau, werkgelegenheid en gezondheid gaan verbeteren. De werkgelegenheid die Hart van Zuid oplevert, zal daarom zoveel mogelijk worden ingevuld door bewoners van Zuid. Ook het aantal stages en leerwerkplaatsen kan als gevolg van de gebiedsontwikkeling stijgen. Ondernemers die betrokken zijn bij de gebiedsontwikkeling, nemen bij voorkeur deel in het beroepsonderwijs en creëren stagemogelijkheden, onder andere in de bouw. Startende ondernemers krijgen de gelegenheid om gebruik te maken van bijvoorbeeld (tijdelijk) leegstaande gebouwen of kantoren, deels via lage huren (ingroeihuren). Artistiek talent vindt binnen Hart van Zuid een nieuw aansprekend podium.

Verbonden stedelijk knooppunt van Zuid

Hart van Zuid draagt bij aan een verbetering van het OV-netwerk en de OV-knoop op zowel regionaal, stedelijk en lokaal niveau. Door het vervoersknooppunt Hart van Zuid

onderdeel uit te laten maken van de openbare ruimte, verbetert de overstap- en verblijfskwaliteit voor reizigers en bezoekers. Samen met een comfortabeler netwerk van langzaam verkeer, draagt Hart van Zuid bij aan een groter aandeel bezoekers te voet, per fiets of met het openbaar vervoer tegenover een afnemend aandeel bezoekers per auto. De doorstroming van het hoofdwegennet, en daarmee de bereikbaarheid per auto, blijft zo gegarandeerd. Een belangrijke voorwaarde voor Rotterdam, Hart van Zuid en de evenementen die in het gebied worden georganiseerd.

Duurzaam en gezond Hart van Zuid

Een goede milieukwaliteit, groene omgeving en gezondheid zijn onmisbare eigenschappen voor een aantrekkelijke stad om te werken en wonen, voor huidige en toekomstige generaties. Hart van Zuid draagt dan ook bij aan de Rotterdamse klimaatdoelstellingen. Hart van Zuid biedt mogelijkheden om de negatieve gevolgen van de klimaatverandering op te vangen of te verminderen. Hart van Zuid zet in op een gezonde en groene leefomgeving en een duurzaam gebied door bijvoorbeeld zoveel mogelijk energiezuinige toepassingen.

1.3 Wat we gaan doen

Wij hebben onszelf de volgende opdrachten meegegeven bij de planvorming. Geef mensen allerlei redenen om te blijven. Onthaast ze. Maak verbindingsroutes. Voeg functies toe en richt alle functies naar buiten. Maak voorzieningen attractief en economisch interessant. Houd werk in Hart van Zuid. Stimuleer talent. Vertraag het verkeer. Verricht precisie-ingrepen. Creëer samenhang in de omgeving, tussen mensen en activiteiten, tussen buitenruimte en programma. Maak ontmoetingsplekken. Maak het gezellig. Zorg voor veiligheid. Zorg voor volop groen en duurzaamheid. Luister naar bewoners en gebruikers. Benut de grote diversiteit. Verbind alles met iedereen en iedereen met alles.

Boven afbeelding 1.2 OV-knoop vanaf Zuiderparkweg
Rechts afbeelding 1.3 plangebied Hart van Zuid

Positionering en perspectief

2.1 Hoe deze visie tot stand kwam

De gemeente Rotterdam wil samen met Ballast Nedam en andere partijen een nieuw, levendig centrum vormgeven, dat ten dienste staat van de gehele stad, Rotterdam Zuid, de inwoners en bezoekers van buiten. Deze ambitie is veel meer dan toevoegen van een aantal nieuwe gebouwen. Juist het ontbreken van openbare ruimte met kwaliteit, structuur en ruimtelijke samenhang is een belangrijk opgave.

Stakeholders betrekken

Om deze ambitie te realiseren was de aanbesteding van Hart van Zuid erop gericht naast de publieke partijen en de stakeholders (belanghebbenden) ook de markt bij de transformatie te betrekken. Door in een vroeg stadium gebruik te maken van marktspecifieke expertise ontstaan nieuwe creatieve impulsen. Het geschetste ambitieniveau, met name de aansluiting tussen de ruimtelijke opgaven en de maatschappelijke ambities, vereist een goede samenwerking. Ballast Nedam gaat samen met de gemeente Rotterdam en andere initiatiefnemers het gebied onder handen nemen. Deze unieke samenwerking wordt ook wel PPS genoemd, een publiek private samenwerking.

Stadsvisie: Very Important Project Hart van Zuid

De basis voor de gebiedsontwikkeling van het Zuidplein en omgeving is gelegd in 2007. Met de vaststelling van de Stadsvisie 2030 door de gemeenteraad is het gebied rond Ahoy, Zuidplein en Pleinweg aangemerkt als VIP-gebied (Very Important Project). Het gebied vervult een sleutelrol in de dubbelslag op Zuid: het wegwerken van achterstanden en het benutten van kansen. De gemeente kondigde in de Stadsvisie aan de procesmatige aanpak van de VIP-projecten te verbeteren en te vernieuwen, door samenwerking aan te gaan met andere overheden, marktpartijen en anderszins betrokken organisaties. Samen met stakeholders werd direct verkend wat nodig zou moeten zijn voor een integrale gebiedsontwikkeling Hart van Zuid.
De uitkomst van dit proces is eind 2007 aan de raad aangeboden in de vorm van het document 'Hart van Zuid, Podium van Zuid'.

Nationaal Programma Rotterdam Zuid

In september 2011 ondertekenden de gemeente Rotterdam, het rijk, corporaties en tal van (maatschappelijke) organisaties het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Het Nationaal Programma richt zich op het wegwerken van de achterstanden van de bewoners en op het verbeteren van het leven op Zuid. Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid moet er toe leiden dat Rotterdam Zuid het over twintig jaar net zo goed doet als de vier grote steden

Afbeelding 2.1 Brainstorm sessie plangebied

in ons land. Het gaat met name om het verbeteren van het opleidingsniveau, de arbeidsparticipatie en de leefkwaliteit. Rotterdam Zuid moet een vitaal stadsdeel worden, aantrekkelijk voor bewoners én bedrijven.
In de kwaliteitsslag van Rotterdam Zuid spelen de economische brandpunten een belangrijke rol. Op Zuid zijn dat de Kop van Zuid, Hart van Zuid, Zorgboulevard, Stadshavens en Stadionpark. De fysieke clustering van bedrijven en onderwijs vindt plaats binnen deze economische brandpunten. Het levert de grootste kans op economische groei en werkgelegenheid, het verbetert het onderwijs doordat sprake is van een contextrijke leeromgeving en de combinatie heeft een zichtbare impact op de omgeving. De gebieden bieden daarnaast een voorzieningenaanbod dat het wonen en leven op Zuid aantrekkelijk maakt en ze dragen bij aan de identiteit van Zuid.

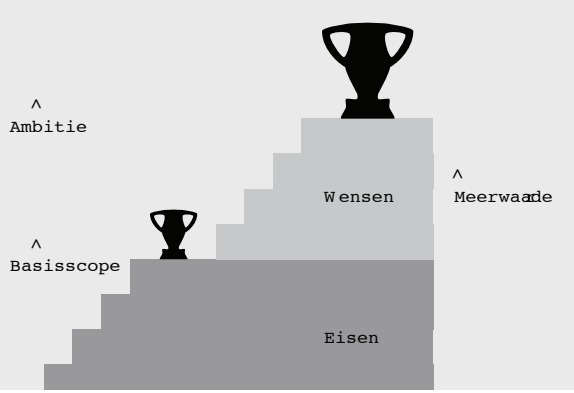
Investeringsbesluit

Medio 2011 is door de gemeenteraad besloten te investeren in de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid en dat te doen in de vorm van een publiek-private samenwerking. Start was de aanbestedingsprocedure. Deze had tot doel een gebiedsconcessie voor 20 jaar uit te geven. In het Ambitiedocument werd de opgave voor de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid beschreven. In dit ambitiedocument is de denkrichting voor de ontwikkelingen opgenomen. Doel was marktpartijen te helpen hun gedachten te bepalen en de door de gemeentelijke diensten opgebouwde kennis over te dragen.

Ambitiedocument

Met het investeringsbesluit werd het Ambitiedocument Hart van Zuid vastgelegd als referentiekader voor de aanbesteding. Naast het referentiekader werd ook de Ambitiematrix vastgesteld met daarin alle door de gemeente gewenste ambities op zowel fysiek ruimtelijk, als op economisch en sociaal gebied. Hierin stonden de daarbij horende verplicht te realiseren onderdelen: het zogenaamde basispakket. Door het vaststellen van deze ambities en het investeringsbesluit werd het speelveld van de aanbesteding bepaald en konden de partijen die deelnamen aan de aanbesteding zich gericht van elkaar onderscheiden.

Afbeelding 2.2 Creëren meerwaarde aanbesteding



Gunning aan Ballast Nedam

Na aanbesteding hebben Ballast Nedam en gemeente Rotterdam in november 2013 overeenstemming bereikt over het te voeren proces en de wijze van samenwerking.
De visie uit het biedingsproduct van Ballast Nedam is het vertrekpunt voor een langdurige samenwerking. Voordat de realisatie start doorlopen de gemeente Rotterdam en Ballast Nedam samen de uitwerkingsfase. Het opstellen van de structuurvisie en het bestemmingsplan is een onderdeel van de uitwerkingsfase.

Publiek Private Buurt Samenwerking

De gezamenlijke uitwerkingsfase is gestart met het verder vormgeven van het interactieve proces voor het doorlopen van alle ruimtelijke ordeningsprocedures. In een zo vroeg mogelijk stadium zijn zoveel mogelijk reële ideeën meegenomen voor het vervolgtraject. Zo zijn Publiek Private Buurt Samenwerkingsbijeenkomsten (PPBS) georganiseerd.
Deze bijeenkomsten richten zich het creëren van draagvlak en het verkrijgen van relevante wijkinformatie en ideeën om het plan te verbeteren. Het traject is gestart met een informatieavond. Vervolgens is er een plangroep samengesteld, met daarin vertegenwoordigers van de buurt, bedrijven, belangengroepen, de ontwikkelaar (Ballast Nedam) en de gemeente Rotterdam. De output van de

bijeenkomsten is gebruikt voor het maken van alternatieve uitvoeringsvarianten. De Publiek Private Buurt Samenwerking zal in relatie tot het verder uit ontwerpen van objecten en buitenruimte worden voortgezet.

Gezamenlijke visie

Het betrekken van belanghebbenden resulteert in een duidelijke en gezamenlijke visie op de ontwikkeling van Hart van Zuid, veelal tegen de laagste kosten of de hoogste opbrengst. Maar in ieder geval met de meeste (meer) waarde. Middels de PPBS zijn met een multidisciplinair team op basis van multi-criteria alternatieven bepaald die worden meegenomen in de toekomstvisie en de milieueffectrapportage. Gezamenlijk stimuleren we elkaar tot een integrale aanpak voor de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid.

2.2 Historische analyse

Het stedelijk knooppunt dat Hart van Zuid nu is, heeft zich in een aantal stappen ontwikkeld. Daarbij hebben nieuwe stedenbouwkundige plannen telkens hun eigen sporen achtergelaten. Vanuit de geschiedenis van de locatie, de context in stad en regio en de analyse van de huidige situatie, schetsen we in dit hoofdstuk het gewenste ontwikkelingsbeeld voor Hart van Zuid.

Uitbreidingsplan linker Maasoever

De instelling van de Woningwet (1901) heeft een meer planmatige aanpak van de stedelijke ontwikkeling geïnitieerd. Al in 1917 schetst Burgdorffer het uitbreidingsplan voor Rotterdam Zuid, om te voorzien in de huisvesting van het snel groeiend aantal havenarbeiders. In deze eerste schetsen is al sprake van een eigen centrum voor dit stadsdeel.

In 1926 werkt de toenmalige stads-architect Witteveen op deze gedachte door. Zijn Uitbreidingsplan Linker Maasoever voorziet in een groot plein waaraan bovenwijkse voorzieningen zijn gedacht.Wanneer Witteveen in 1938 zijn Uitbreidingsplan Rotterdam Zuid presenteert is het denken nog vooral georiënteerd op 'noord'. Het centrum van de stad ligt in Noord en alle wegen leiden naar Noord. Op Zuid vormt het Zuidplein weliswaar het centrale hoofdmoment, maar dit is nadrukkelijk een sub-centrum. De uitleg van Zuid volgt een waaiervormig patroon van lanen en boulevards die naar het zuiden toe groener worden en als het ware opgaan in het polderlandschap. De Mijnsherenlaan, die zich vertakt in Goereesestraat en Gooilandsingel, vormen groene uitlopers naar de stadsrand. De overgang van de 'harde' wegen naar het centrum en de 'groene' uitlopers richting landschap lag precies binnen het huidige plangebied Hart van Zuid.

Van Brabants Dorp naar stedelijk knooppunt

De locatie Hart van Zuid markeert de grens tussen de vooroorlogse stadswijken en naoorlogse 'tuinsteden' op zuid. In de naoorlogse periode krijgt de ontwikkeling van Zuid een boost. De plannen van Van Traa (1949) en later Fledderus (1954) staan in het teken van het ontwikkelen van vervangende woon- en bedrijfsruimte.

Door het bombardement in mei 1940 raakten veel Rotterdammers dakloos. Daarom werden op verschillende plekken in de stad noodwoningen neergezet. Doordat het uitbreidingsplan 'Zuid' grotendeels niet gerealiseerd was, werd in de Charloise polder in 1941 het Brabantse Dorp gebouwd. Dit 'dorp' bestond uit 520 kleine huizen, bestaande uit een eenvoudige constructie met betonnen vloeren en daken afgedekt met asfalt. Direct na de oorlog werden 20 huizen aan de woonvoorraad ontrokken ten faveure van de bouw van een cultureel centrum, dat in 1947 officieel

Afbeelding 2.3 Metrostation Zuidplein vlak na bouw

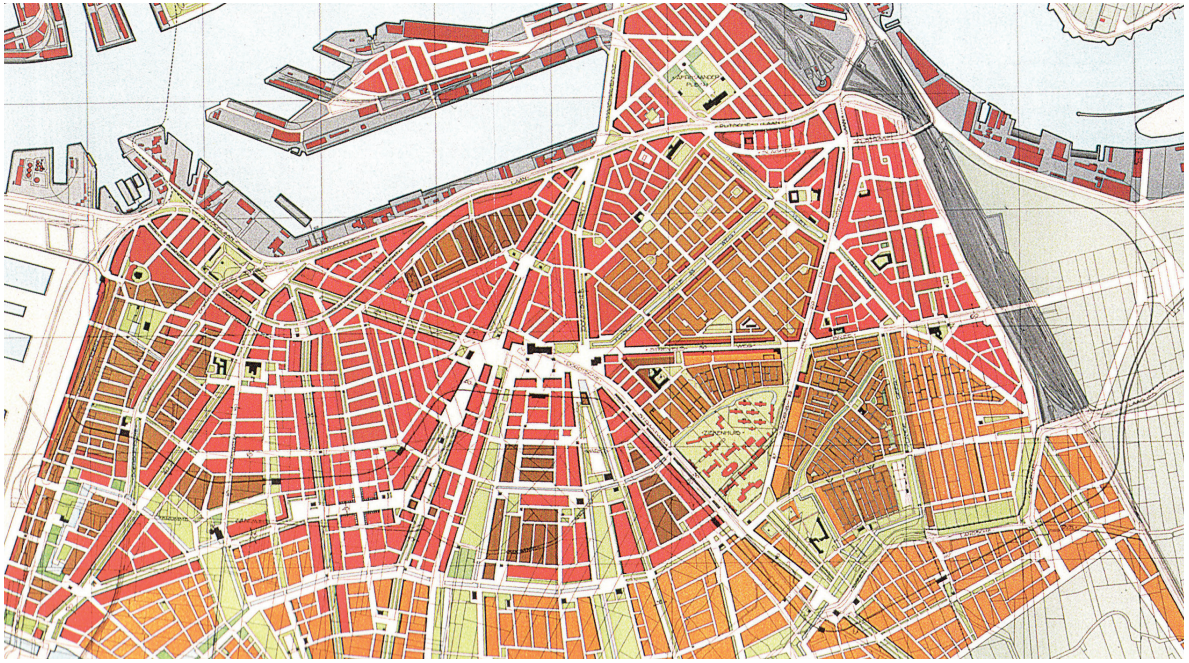
geopend werd. Dit centrum omvatte een toneelzaal, bibliotheek, crèche, kleuterkamer en een badhuis.

Naast het Brabantse Dorp ontstond tijdens de Tweede Wereldoorlog een vuilnisstortplaats, hier werd in de laatste jaren van de oorlog het huisvuil niet opgehaald. Deze stortplaats strekte zich uit tot de Goereesestraat en de verbindingsweg van de Strevelsweg naar de Pleinweg. Op deze plek is uiteindelijk het huidige Theater Zuidplein gebouwd. De bouw van het Ikazia-ziekenhuis in 1961 luidde het einde van het dorp in. Er gaan 90 woningen voor tegen de vlakte. Aan de andere kant van het dorp begint de bouw van de metro. Rond 1962 is het merendeel van de woningen gesloopt en start de bouw van het huidige winkelcentrum Zuidplein.
In deze periode is er veel aandacht voor het verkeerssysteem: er wordt een nieuw vervoerssysteem ontwikkeld, de metro, en hoofdwegen worden gestroomlijnd en losgeknipt van de omliggende woonstraten.
De metro maakt zich los van het maaiveld, wordt verhoogd aangelegd. Op de locatie Zuidplein wordt direct aan het metrostation een verhoogd winkelgebied ontwikkeld. In 1972 is het overdekte winkelcentrum - één van de belangrijkste ontwerpen van de Rotterdamse architect Hermanus Dirk Bakker - een feit.

Omslag in denken

De ontwikkeling van het Zuidplein, begin jaren '70, markeerde een omslag in het denken over de stad. Op de plek waar nu het Zuidplein ligt, was voor de oorlog voorzien in een groot stedelijk plein. Daar zouden alle belangrijke wegen en verbindingen van het nieuwe stadsdeel Rotterdam Zuid samenkomen: stedelijk knooppunt Zuidplein. Op het moment dat de ontwikkeling van het centrum van zuid in beeld kwam, direct na de oorlog, veranderde men radicaal van koers.
Het Zuidplein wordt als een belangrijk wijkcentrum gedefinieerd. Het hart wordt gevormd door de ruimte tussen het nieuwe Zuidpleintheater, de Zuidpleinflat en een nieuwe groep winkels aan het huidige Zuidplein-Laag, maar ook doorsneden door de Pleinweg, die na voltooiing van de Maastunnel in 1940 de belangrijkste invalsweg is geworden. Deze gebouwen staan er nog, maar het ruimtelijk verband is verdwenen.
Het modernisme deed zijn intrede. Een klassiek stadsplein was niet langer gewenst, maar een overdekt winkelcentrum in combinatie met een mobiliteitsknoop. Het Zuidplein werd daardoor een winkelcentrum, met een regionaal bereik in plaats van het centrum van het groeiende Rotterdam Zuid.

Afbeelding 2.4 Uitbreidingsplan linker Maasoever, 1926



Geen vitaal stedelijk weefsel
Het Winkelcentrum Zuidplein is sinds de ontwikkeling een opgetilde 'machine' voor winkels en infrastructuur. Aanvankelijk zou er een entree aan de straat komen, aan de kant van het huidige Theater Zuidplein. In de jaren tachtig werd gepoogd dit autonome element in te pakken door het plaatsen van losstaande kantoorgebouwen langs de randen. Deze ingreep heeft tot op de dag van vandaag geen vitaal stedelijk weefsel opgeleverd.

Aan het Zuidpleingebied werd in de jaren '70 ook het op nationaal niveau opererende Ahoy-complex toegevoegd. Vervolgens werd, tegelijk met de ontwikkeling van de nieuwe tuinsteden, het Zuiderpark aangelegd, een zeer groot volkspark. Met de ontwikkelingen van het Zuidplein en het Ahoy-complex is het Zuiderpark wat achteraf komen te liggen, waardoor de vanzelfsprekende relatie tussen het park en de dichte stedelijke vooroorlogse wijken van Charlois en Feijenoord en het centrum van Zuid mist.

2.3 Analyse huidige situatie

Het is goed om nader te kijken naar de voornaamste kansen en knelpunten van het gebied. Deze kennis is van belang omdat ze de basis vormt voor onze structuurvisie.

Kansen

Diversiteit aan functies
De fundamentele stedelijke eigenschappen van Hart van Zuid zijn heel goed. Het gebied kan bogen op een uitstekende infrastructuur en OV-voorzieningen, een landelijke publiekstrekker als Ahoy, één van de grootste overdekte winkelcentra van ons land en Nederlands grootste stadspark op loopafstand. De diverse scholen, het Ikazia-ziekenhuis, de GGZ, het theater, de Stadsbalie, het winkelcentrum en het zwembad; allemaal dragen ze bij aan de grote variëteit aan bezoekmotieven en de werkgelegenheid op Zuid.

Ahoy landelijke trekker
Met Ahoy beschikt het gebied over een landelijke en zelfs internationale publiekstrekker. Met een programmering van beurzen, concerten en sportevenementen is Ahoy een naam in Nederland. Ahoy trekt jaarlijks circa 1,7 miljoen bezoekers naar Hart van Zuid. Deze bezoekers kunnen, veel meer dan nu, bijdragen aan de economische ontwikkeling van het gebied.

Goed draaiend winkelcentrum
Het winkelcentrum Zuidplein is één van de grootste overdekte winkelcentra van ons land. Het benadert in omvang Hoog Catharijne in Utrecht, heeft een groot aanbod en is uitstekend bereikbaar. Het bedienings-/verzorgingsgebied strekt zich uit naar de Hoekse Waard en de Zuid-Hollandse eilanden.

Efficiënt en groot vervoersknooppunt
Hart van Zuid is over de weg en met het OV prima bereikbaar. De bestaande infrastructuur is efficiënt . Met 75.000 OV-passagiers per dag is het één van de grootste OV-knooppunten van Nederland.

Grootste stadspark van Nederland
Het Zuiderpark, Nederlands grootste stadspark is een parel in het gebied; een oase van groen en rust in de stad, met daarbij belangrijke recreatieve voorzieningen waaronder evenemententerrein Zuiderpark

Jonge bevolking
De bevolking in en rondom Hart van Zuid is jong in vergelijking met de rest van Rotterdam en Nederland. Samen met de diversiteit aan culturen in het gebied zorgt dit voor veel creativiteit en ondernemerschap.

Knelpunten

Verouderd Winkelcentrum Zuidplein

Winkelcentrum Zuidplein benut niet alle kansen als centrum van een stedelijk knooppunt. Het is heel intern gericht en nodigt aan de buitenkant niet uit tot een bezoek. Binnen is de structuur onoverzichtelijk en oriëntatie lastig. Ook sluit het A1-winkelgebied slecht aan op de OV-knoop en is er weinig interactie tussen OV-reizigers en winkels. De branchering toont geen breed en kwalitatief volwaardig aanbod aan producten. De huidige indeling nodigt onvoldoende uit tot een langer verblijf. Van wisselwerking tussen verschillende winkeliers is beperkt sprake.

Dominantie verkeer

Het gebied heeft een massieve, harde uitstraling en is vooral een vervoersknooppunt met stedelijke voorzieningen. Doorgaande wegen leiden weggebruikers snel verder. In de huidige situatie domineert de verkeersfunctie (bussen, auto's en asfalt) de openbare ruimte. Dit gaat ten koste van een aangenaam verblijfsklimaat voor bezoekers. Het Hart van Zuid oogt rommelig en de huidige structuur en opbouw maken een goede oriëntatie praktisch onmogelijk.

Afbeelding 2.5 Gooilandsingel huidige situatie

Weinig oog voor fietsers en voetgangers

De verbindingen voor fietsers en voetgangers volgen niet altijd de logische routes en kruisingen met hoofdwegen zijn onvoldoende comfortabel uitgevoerd. Oriëntatie is lastig. Het aangrenzende Zuiderpark - een belangrijke extra kwaliteit voor een stedelijk centrum - is vanuit geen van de deelgebieden en direct omliggende woonwijken gemakkelijk bereikbaar. Verder mist het gebied plekken waar het fijn is om te 'blijven hangen', een bankje om even een boterham te eten of met iemand een praatje te maken. Wie voor het eerst de omgeving van Zuidplein bezoekt heeft geen overzicht en kan moeilijk de weg vinden. Dit is niet prettig en het ontbreekt nagenoeg aan sociale controle.

Geïsoleerde ligging functies

Wie op of rond het Zuidplein moet zijn, ervaart geen authentiek centrumgevoel. Als je hier geen specifieke bestemming hebt, verleidt niets je om er – al dan niet spontaan – even te blijven. Het OV brengt weliswaar grote aantallen reizigers naar het Zuidplein, maar het knooppunt voegt niets toe om ze er langer vast te houden. Er is geen prettige interne verbinding tussen metro en busstation en een slechte aansluiting tussen busstation en Winkelcentrum Zuidplein. Dit geldt ook voor Ahoy. De Zuiderparkweg werpt zich op als barrière, waardoor Ahoy zich voornamelijk richt op autoverkeer en functionele bezoekers. Het grootschalige karakter van Ahoy draagt ook niet bij aan de verblijfskwaliteit.

Publiekstrekkers functioneren autonoom

Het zwembad, Ahoy, het winkelcentrum en het theater functioneren redelijk goed, maar staan volledig op zichzelf. De omgeving profiteert daardoor niet of nauwelijks van de grote bezoekersaantallen en de functies profiteren niet van elkaar. Het plezier wordt er uitsluitend binnen beleefd. De bezoeker van Ahoy eet voor het concert geen hapje in de buurt. En gaat na het concert meteen weer weg. Het winkelend publiek ziet winkelcentrum Zuidplein alleen van binnen en heeft geen aanleiding om nog iets anders te gaan doen. Scholieren, studenten en wijkbewoners missen een gezellige plek om naartoe te trekken of te flaneren, om een kop koffie te drinken of mensen te kijken.

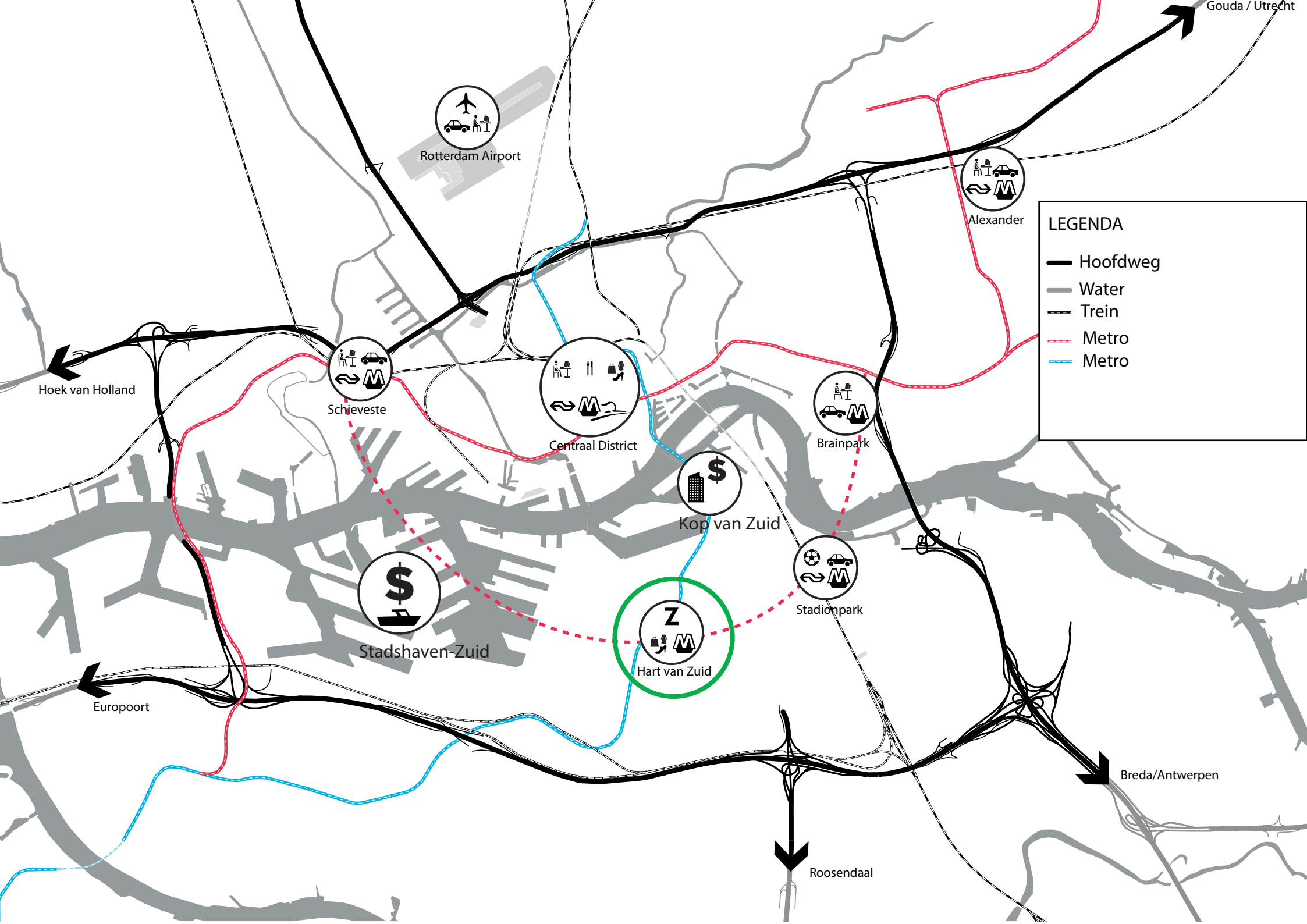
Harde uitstraling
Bewoners zijn nauwelijks trots op Hart van Zuid. Hart van Zuid wordt slechts doelgericht bezocht en functioneert nu naar binnen gekeerd heeft mede daardoor een harde uitstraling. Dit geldt zeker voor de sfeer onder en rondom het bus- en metrostation. Dat maakt dat bezoekers zich niet uitgenodigd voelen om er langer te blijven. De verblijfsduur in het gebied is daardoor direct gekoppeld aan de activiteit. Van spontane bezoeken of het bezoeken van meerdere voorzieningen is nauwelijks sprake.

2.4 Hart van Zuid knooppunt in metropoolregio Rotterdam

Goede bereikbaarheid essentieel
Metropoolregio's hebben de toekomst. Het zijn sterke magneten voor vele soorten mensen, bedrijven en activiteiten. Met elkaar vormen ze de motor van de nationale economie. Een goed netwerk dat functioneert op stedelijk, regionaal en Randstedelijk schaalniveau is daarbij essentieel. De Rotterdamse binnenstad, met een directe verbinding met de hogesnelheidstrein naar binnen- en buitenland, zorgt voor goede connecties voor bedrijven en bezoekers. Ondertussen bouwt de stad Rotterdam aan meerdere grote, goed ontsloten centra, zoals het stadionpark en een universitair brainpark met een gemengd programma rond de Erasmus Universiteit. Ook knooppunt Hart van Zuid, met belangrijk winkelareaal, hoort in dit rijtje thuis.Hart van Zuid is door zijn ligging in het netwerk georiënteerd op het zuiden. De verbinding met de A15 en A16 corridor biedt een goede autobereikbaarheid op nationaal en regionaal schaalniveau. Het garanderen van de autobereikbaarheid van het gebied, gecombineerd met de toevoeging van nieuw programma, is een belangrijke opgave in de gebiedsontwikkeling. Het op lange termijn bewerkstelligen van een verschuiving in gebruik auto's en openbaar vervoer is een belangrijke opgave.

VVoor Hart van Zuid is het functioneren op stedelijke, regionale en nationale niveau essentieel. De regionale bereikbaarheid van de economische brandpunten op Zuid is met het openbaar vervoer op termijn onvoldoende. Voor het verbeteren van de ruimtelijke en sociaal-economische ontwikkelmogelijkheden is een combinatie van intercitystation op Zuid en een rivier kruisende openbaar vervoertangent (tussen Kralingse Zoom en Schiedam) van belang. De door de gemeente gewenste vervoertangent doet de economische brandpunten Stadionpark, Hart van Zuid en Stadshavens aan én de woonwijken van Zuid. De lange termijn ingrepen zorgen voor een sterke verkorting van de reistijden van en naar Zuid. Ook verminderen de capaciteitsknelpunten op het bestaande Rotterdamse openbaar vervoersnetwerk. In een breder perspectief van een oplevend Rotterdam-Zuid is de zuidtangent van de metro van dus van belang. De zuidtangent geeft heel Rotterdam Zuid een betere positie in het OV-netwerk van de Randstad.

Rechts: afbeelding 2.6
Hart van Zuid economisch brandpunt Rotterdam Zuid


Gouda / Utrecht
Rotterdam Airport
Alexander
LEGENDA
Hoofdweg
Water
Trein
Metro
Metro
Hoek van Holland
Schieveste
Centraal District
Brainpark
Kop van Zuid
Stadionpark
Stadshaven-Zuid
Hart van Zuid
Europoort
Breda/Antwerpen
Roosendaal

2.5 Toekomstbeeld
Hart van Zuid: een plek om te (ver)blijven

Hart van Zuid heeft de potentie om uit te groeien tot een gebied waar bezoekers kwaliteit herkennen en ook graag langer verblijven.
Hart van Zuid moet een bruisend knooppunt zijn voor Rotterdam. Een plek waar de bewoners trots op zijn en waar mensen van elders graag op afkomen. Om een filmpje te pakken, een concert bij te wonen of gewoon voor een gezellig rondje boodschappen. Te combineren met een bezoekje aan die leuke meubelmaker of modeontwerper, of een hapje en drankje in een van die vele leuke eetgelegenheden. Genieten van vrije tijd, cultuur en activiteit, ook dat kan in Hart van Zuid. Dat is waar we naartoe willen!

Meer levendigheid, meer kwaliteit
Vanuit die overtuiging zien de gemeente Rotterdam en Ballast Nedam het gebied rondom Ahoy en Zuidplein uitgroeien tot een echt bloeiend centrum. Een plek waar bewoners samenkomen, waar ze kunnen bouwen aan hun toekomst en waar ze op eigen initiatief activiteiten kunnen ontplooien. Voor de ondernemers van Hart van Zuid ontstaan zo nieuwe economische kansen. Meer levendigheid en meer kwaliteit in voorzieningen en een aantrekkelijke uitstraling van het gebied, geven een betere economische basis. Ook samenwerking tussen scholen en culturele voorzieningen, bedrijfsverzamelgebouwen en het ondernemershuis, levert een solide netwerk op voor de uitwisseling van diensten. Dit alles geeft het vestigingsklimaat van Hart van Zuid een extra kwaliteit.

Ontwikkelingsperspectief voor mensen
Hart van Zuid gaat over het ontwikkelingsperspectief van mensen, over impulsen geven en verbindingen leggen; fysiek, sociaal en economisch. Dit vraagt om een verbetering van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte in en om Zuidplein en Ahoy. Ook de verbindingen in het stedelijk weefsel moeten beter; binnen het gebied, met de omliggende wijken en met het aangrenzende Zuiderpark. Daarbij gaat de gebiedsontwikkeling hand in hand met sociaal maatschappelijke activiteiten. Gezamenlijk zetten we in op het belangrijkste kapitaal 'op zuid': het aanwezige talent. Om talenten te ontwikkelen en die vervolgens op Zuid te behouden.
Deze ambitie leggen we vast in deze structuurvisie.

'Insight map' op basis van interviews met passanten

Ter ondersteuning van de visievorming hebben we interviews met passanten in Hart van Zuid afgenomen en deze geanalyseerd. Het vastleggen, clusteren en analyseren van deze eerste inzichten leverde een 'insight map' op, die mede als basis heeft gediend voor de ontwikkelvisie. Hierbij een kleine selectie uit de reeks interviews die we hebben afgenomen.

Rotterdam

Tolga (23)

Tolga roept ons na als we de trap aflopen. Het is bijna tijd om te verzamelen met het onderzoeksteam, dus hadden we aanvankelijk bedacht hem niet aan te spreken.

"Hey, je mag wel met mij op de foto!" Als we ons omdraaien, staat Tolga nonchalant tegen het muurtje van de trap geleund met een vriend. Ze staan te chillen bij Zuidplein.

Hij blijkt een gediplomeerd jongerenwerker te zijn, maar heeft geen baan. "Er is heel veel bezuinigd op al dat soort dingen, er is geen werk meer in." Zijn vriend volgde dezelfde opleiding, maar toen hij zag dat Tolga geen werk kreeg, ondanks zijn harde werken en kwaliteiten, is hij gestopt met de opleiding. "Wat voor zin heeft het dan nog?"

De jongens vertellen dat er in de wijk maar weinig activiteiten zijn voor jongeren. De plekken die er zijn, gaan vroeg dicht, het bowlingcentrum naast het winkelcentrum loopt niet goed, het is er saai. Heel anders is het bowling centrum Atol, naast Pathé de Kuip, daar is het wel hip en druk. Maar op Zuidplein is er geen plek waar je lekker een drankje kunt drinken, poolen met vrienden, of een vriendinnetje mee naartoe kunt nemen. De jongeren hangen nu alleen wat doelloos rond.

Tijdens zijn stage heeft Tolga als ambulante jongerenwerker gewerkt en evenementen helpen organiseren, zoals debatten en Roffastreet. "Vijf jaar geleden was het veel erger hier, het is nu al een stuk rustiger. Maar geld om leuke dingen te doen met de jongeren is er niet meer. Vroeger gingen we nog wel eens zaalvoetballen of naar een pretpark."

Hij gelooft dat de huidige situatie niet goed is voor de ontwikkeling van de jeugd. "Jongeren hebben verborgen talenten, die vinden ze nu niet." Wel een goede ontwikkeling is de komst van een SportCity in het winkelcentrum. Deze fitnessschool lijkt een welkome aanvulling en wordt door veel jongeren gebruikt. "Ze zijn er in elk geval bezig met iets."

Rotterdam

Hamza (18), Wassum (20) en Badr (18)

Deze drie jongens van Marokkaanse afkomst ontmoeten we aan het einde van de middag voor de ingang van het winkelcentrum. Ze staan een sigaretje te roken en praten luidruchtig. We spreken ze aan en hebben een prettig gesprek. Ze gaan ook graag op de foto, maar voordat hij op de foto gaat, drukt Badr snel zijn sigaret uit en gooit deze in de prullenbak.

Wat er beter kan is direct duidelijk. Ze missen bankjes, om te chillen. Als het aan Wassum ligt, komen er zelfs wat ligplekken. Wassum werkt al, Hamza en Badr zitten op het Zadkine, een ROC achter het ziekenhuis.

Als we doorvragen, hebben ze nog meer ideeën. Een kinderdagverblijf. Wassum heeft een dochtertje, houdt zelf niet van winkellen, maar kan zich goed voorstellen dat het fijner winkelen is als je je kind kunt onderbrengen in een kinderdagverblijf. Dan kunnen de ouders ongestoord shoppen. Maar ook voor de wat oudere kinderen is er te weinig. Er ontbreken activiteiten, dingen om te doen.

De overlast van hangjongeren herkennen ze. “Die hebben niets te doen, joh!” Ze maken een onderscheid tussen jongens zoals zijzelf jongens die ergens voor staan en de hangjongeren die doelloos hun tijd doden in het winkelcentrum. Om hen aan te sporen hun leven te verbeteren, zouden ze het een goed idee vinden om de jongens die doelloos rond hangen te bekeuren of zelfs een gebiedsverbod te geven. “Daar leren ze hopelijk van!” Veel meer last hebben ze van de alcoholisten. “Die zitten in het park, maar komen in de avond meestal naar het winkelcentrum toe.”

Rhoon

Nel van Rossen (51)

We spreken Nel rond half 4 in de middag nabij de uitgang van het winkel- centrum. Ze is op weg naar haar fiets om terug te keren naar Rhoon

Nel doet vaker boodschappen in Zuidplein. Ze hebben er veel meer winkels dan in Rhoon. Maar ze gaat wel op andere tijden. Vroeger kwam ze nog wel eens 's avonds, maar dan voelde ze zich toch onprettig door de 'types' die er rondliepen. Een vriendin met wie ze hier ging winkelen, werd bestolen, waardoor het gevoel van onveiligheid verder toenam. Nel wil daarom vóór het einde van de middag weg zijn uit het gebied. Nu was het winkelcentrum tijdens haar bezoek lekker rustig.

Ze ziet haar bezoek vooral functioneel. Er zijn veel winkels en het ziekenhuis is ernaast. Daar moet ze af en toe zijn voor een controle. "Dan ben ik hier toch." Winkelen doet ze niet in Zuidplein. Daarvoor gaat ze naar het centrum. "In de stad is dat onprettige gevoel veel minder. Het is daar weidser, minder benauwend, terwijl er niet per se beter publiek komt."

Wat echt beter mag van Nel zijn de horecavoorzieningen. Het aanbod is nu heel slecht. Ze mist een plek voor een goed kopje koffie, een stukje gebak, een klein tentje waar je gezellig kunt zitten, de kleinschaligheid van een leuk café.

Ze moet een beetje lachen om de strenge regels in het gebied. Zo mag ze haar fiets niet meer wild parkeren, maar moet deze aan een beugel. "Anders komen de mannetjes en wordt hij weggehaald, dan kan ik hem op een depot gaan ophalen."

Ontwikkelvisie

Eén bruisend centrum voor Rotterdam-Zuid

Voor een echt vitaal leven heeft een stadsdeel een fel kloppend hart nodig. Een bruisende plek waar van alles gebeurt: leuke, prettige, spannende en ontspannende dingen. Hart van Zuid heeft alles in zich om het bruisende centrum van Rotterdam-Zuid te worden, het brandpunt tussen het gebied rond de Kuip, de Kop van Zuid, de havengebieden en het Zuiderpark.

Om de ontwikkeling van Hart van Zuid in goede banen te leiden, hanteren we de volgende doelstelling:

"Komen tot een integrale kwaliteitsverbetering van het nieuwe Hart van Zuid; een nieuw levendig knooppunt, een centrum dat in dienst staat van de stad, Rotterdam Zuid, de directe omgeving, haar inwoners en bezoekers van buiten".

3.1 Ontwikkelvisie

Stapsgewijs ontwikkelen, geleidelijk transformeren

De ambitie zoals in hoofdstuk 1 beschreven vormen samen met de doelstelling, de meetlat voor de gebiedsontwikkeling. Dit is wat het nieuwe Hart van Zuid bewoners en bezoekers moet opleveren. Nu is de vraag: hoe realiseer je die ambities? Om gericht naar de gewenste situatie - een bruisend stadshart - toe te werken, hebben we uitgangspunten vertaald in de onderstaande ontwikkelvisie, een visie op hoofdlijnen op de stedenbouwkundige en programmatische ontwikkelingen in het gebied.

De ontwikkelvisie is een integraal document: een schets voor de toekomst, geschreven met de inbreng van alle betrokken partijen. De ontwikkelvisie laat zien hoe het gebied aantrekkelijker te maken en hoe de identiteit van het gebied kan worden versterkt. De ontwikkelvisie schetst het kader waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. In het bestemmingsplan wordt de ontwikkelvisie geborgd en biedt daarmee zekerheid aan bewoners en ondernemers. De ontwikkelingsvisie is de basis voor de uitvoeringskaart waarin staat wat wanneer gedaan moet worden. De visie is daarmee een gids voor samenwerking. De ruimtelijke kwaliteit zal aan de hand van welstandscriteria worden getoetst. Aanvullend op deze welstandsbeoordeling zal een document met uitgangspunten ruimtelijke kwaliteit worden opgesteld waarin de kwaliteit van de te bouwen objecten worden geborgd.

Flexibiliteit om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen

Het proces op Hart van Zuid vindt stapsgewijs plaats, waarbij positieve ontwikkelingen elkaar uitlokken. Hart van Zuid transformeert geleidelijk. Ontwikkelingen van de functies zijn veelal van elkaar afhankelijk. Deze ontwikkelvisie geeft de flexibiliteit om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en veranderende omstandigheden, sociaal-maatschappelijk, economisch en op het gebied van duurzaamheid.

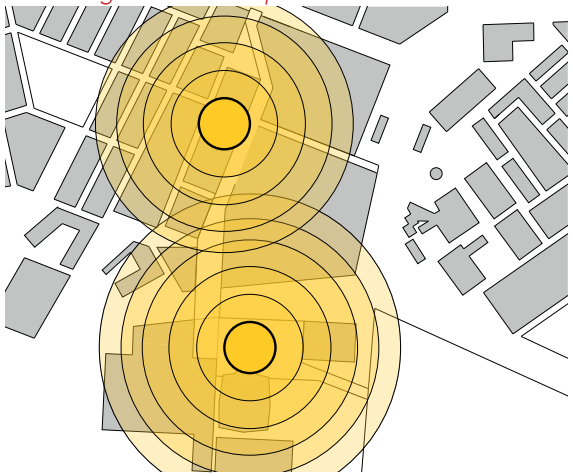
3.2 Visie op hoofdlijnen

Om het gebied te transformeren tot een echt Hart van Zuid hanteren wij de volgende uitganspunten:

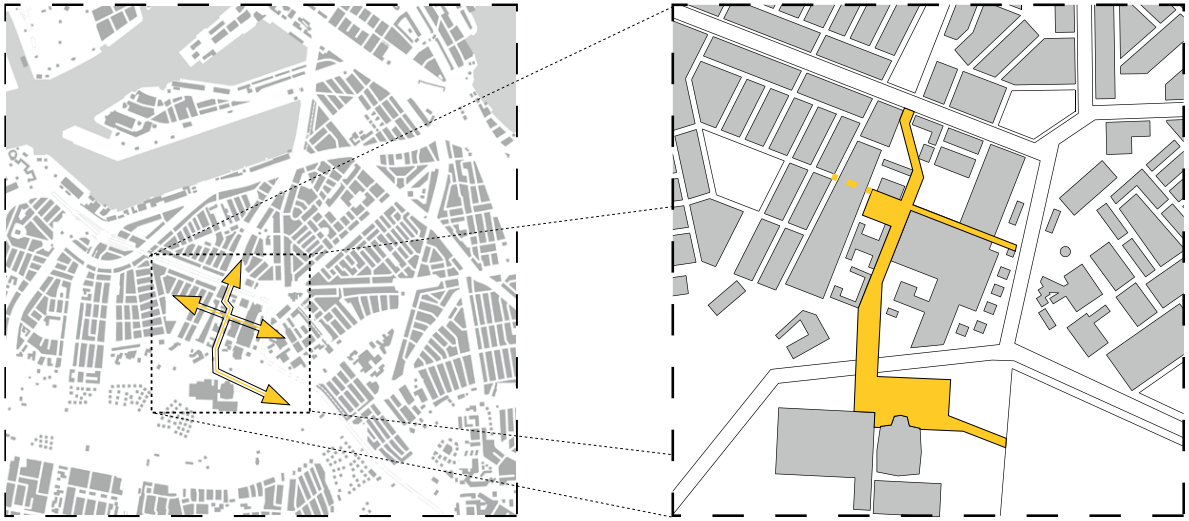
Focus op één centrum met twee krachtige hotspots

Om te kunnen concurreren met andere knooppunten in en rond de stad versterkt Hart van Zuid zich door de sfeer en identiteit van de twee krachtige deelgebieden kwalitatief (ruimtelijk en programmatisch) verder uit te bouwen. Omgeving Zuidplein vanuit het thema 'Shopping & Culture' en omgeving Ahoy met 'Business & Entertainment'. Daarmee blijft het gebied 'eigen' en versterkt het vanuit bestaande kracht. Hart van Zuid vormt een compleet en divers stadscentrum, goed bereikbaar met openbaar vervoer, de auto, te voet en op de fiets.

Afbeelding 3.1 Twee hotspots



Afbeelding 3.2 Verbinden met de omgeving



Verbinden met de omgeving

De Gooilandsingel wordt omgevormd tot centrale drager (assenkruis) en geeft het nu nog losgesneden gebied weer een nieuwe centrale positie in Zuid. De nieuwe Gooilandsingel verbindt het gebied straks als geheel met de omliggende stad. Op deze nieuwe 'Loper' creëren wij de mogelijkheid om vanuit het oosten en het westen aan te takken op de omliggende stadswijken. Vanuit het oosten wordt een verbinding gemaakt via een nieuwe publieke doorgang door het winkelcentrum. Deze passage verbindt heel direct het Motorstraat gebied met de Gooilandsingel. Vanuit de westelijke wijken is een toekomstig koppeling vanuit de wijken Carnisse en Oud Charlois mogelijk.

Verbindende openbare ruimte

Om een nieuwe samenbindende openbare ruimte te maken halen wij de bus van de Gooilandsingel. Hiermee ontstaat een ruimte waarin de verblijfswaarde voorop staat en de auto slechts te gast is. De publieke programma's worden zichtbaar aan de Gooilandsingel en de twee hotspots Ahoy en Plein op Zuid. De Gooilandsingel als nieuwe loper brengt daarmee de deelgebieden van Hart van Zuid met elkaar in verbinding.

Structuurvisiekaart

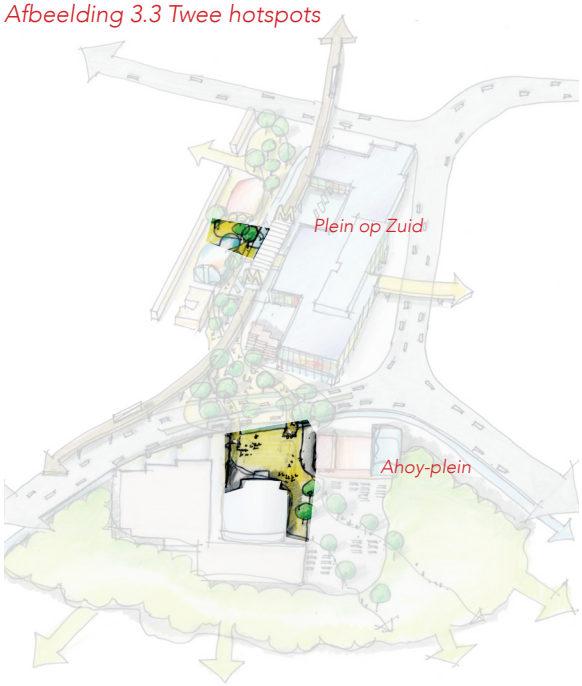
LEGENDA

- OV-knoop
- hoofdweg
- wijkontsluiting
- mogelijke route busbaan
- metrobaan
- fietspad
- water
- plein
- centrale as
- verbinden van stedelijke gebieden
- publieke functies aan het openbaar gebied
- wonen en leren in groen
- business and entertainment
- shopping and culture

3.3 Ontwikkelvisie per deelgebied

Vanuit de thema's Business & Entertainment en Shopping & Culture, worden twee kernen in het gebied gerealiseerd waaromheen de verschillende functies liggen: het Plein op Zuid en het Ahoy-plein. Deze pleinen vormen de hotspots van het gebied. Het zijn ontmoetingsplekken, verbindingspunten en centra van activiteit. Willen we de ontwikkelingen in beweging zetten en de kracht van het gebied gebruiken, dan moeten we deze kernen versterken. Dat betekent dat de bestaande functies in het gebied een prominentere plaats krijgen op deze pleinen en dat we hier nieuwe functies zullen toevoegen.

Afbeelding 3.3 Twee hotspots



Plein op Zuid

Door de concentratie van stedelijke functies rondom het nieuwe Plein op Zuid ontstaat een brandpunt met winkelcentrum, theater, zwembad, bibliotheek, stadswinkel en OV-station, ondersteund door horeca en commerciële functies. Op stedelijk niveau een grote mix van functies en bezoekmotieven. Door de koppeling van routes en programma is Plein op Zuid een natuurlijk middelpunt. Het is de plek waar je elkaar onverwacht tegenkomt, maar ook juist een logische plek om af te spreken.

Behaaglijke afmeting

Het Plein op Zuid heeft een behaaglijke afmeting met stedelijke allure. Een plein waar we leren en studeren, genieten, sporten en werken. Deze functies zorgen voor interactie tussen de bewoners en maken het tot een fijne en unieke plek om, voor korte of langere tijd, te zijn. Verschillende bezoekmotieven lopen door elkaar. Sommige mensen komen langs het Plein op Zuid op weg van bijvoorbeeld de Tarwewijk naar het Zuiderpark, de Zuidelijke tuinsteden en verder of van Carnisse naar Hillesluis. Anderen bezoeken 's ochtends het zwembad, zijn op weg naar of van de bus of metro, of gaan boodschappen doen. In de middag of avond komen er bezoekers van een voorstelling of net geopende kleermakerswerkplaats. Iemand stalt zijn fiets, haalt een paspoort bij de stadswinkel of drinkt op het terras even een cappuccino of een biertje. Het groen zorgt voor sfeer en werkt als een uitnodiging voor verblijf. Het plein is hiermee een bundeling van veel verschillende functies in de Shopping & Culture-signatuur die gezamenlijk de gehele dag en avond publiek trekken.

Monumentale trap

Het Winkelcentrum is onderdeel van dit hart. We sluiten het aan op het maaiveld door middel van een monumentale trap, en met werken, winkels en bijzondere voorzieningen aan de randen. Hiermee presenteert het Winkelcentrum zich aan (de gebruikers van) het plein.
De monumentale trap komt als een grote tribune aan het plein te staan. Als krachtig informeel zitelement krijgt de trap iconische waarde. Op het plein zijn horecaterrassen. Met elementen die als podium zijn te gebruiken, wordt het plein ook een plek waar men zich kan uiten. Het uiteenlopende gebruik van het plein zorgt voor een dynamisch stedelijk druktebeeld. Dat heeft vervolgens weer aantrekkingskracht op zich. Voor de vele jongeren in het gebied is dit de plek om inspiratie op te doen, en ze motivatie te geven om te sporten en ontspannen

Afbeelding 3.4 Plein op Zuid

Belangrijkste plek

Om de ambitie van het Plein op Zuid te realiseren, worden Kunstenpand en Zwembad op de belangrijkste plek in het Hart van Zuid gelegd: de kruising van de nieuwe oostwest-verbinding en de verbeterde Gooilandsingel, pal aan de OV-knoop en de hoofdentree van het Winkelcentrum.

In het kunstenpand worden theater, theatercafé en bibliotheek ondergebracht. Het Kunstenpand kan het gebied zo verder versterken. Als gebouw waar kinderen leren lezen, waar artiesten optreden en waar kunsttentoonstellingen plaatsvinden. Mensen komen er samen om zich te ontplooien, zich te laten entertainen en elkaar te ontmoeten. Het Kunstenpand ligt gunstig ten opzichte van het OV en de parkeergarage.

50 meter-wedstrijdbad

Met het nieuwe 50 meter-wedstrijdbad doet Hart van Zuid een bijzondere toevoeging aan Rotterdam als waterrijke stad. Dit eigentijdse zwembad komt in het beeldbepalende gebouw van het voormalig deelgemeentekantoor Rotterdam-Charlois, tegenover het kunstenpand. Een extra stimulans voor het ontstaan van een gezellig plein: een plek waar kinderen hun eerste zwemdiploma's halen, een plek waar dat gevierd wordt op een terrasje, maar waar ook mensen neerstrijken na het zien van een zwem- of waterpolowedstrijd. Met de transformatie van het voormalige deelgemeentekantoor behouden we ook de schaal en geschiedenis van het stedelijk knooppunt Hart van Zuid. Het gebouw gaat ruimte bieden, gericht op het Plein op Zuid en de Gooilandsingel, aan alle gewenste functionaliteiten, zoals winkels, fysiotherapie of horeca. Daarmee draagt het Zwembadgebouw bij aan de ambitie voor het Plein op Zuid en de Gooilandsingel.

Plein op Zuid verbinden met omgeving

Het Plein op Zuid anticipeert op een verbinding vanuit het westen met de achterliggende wijk Carnisse. De verlengde Gooilandsingel aan de noordzijde verbindt de Tarwewijk. Zo krijgt Hart van Zuid van binnenuit een verbinding met de wijken. Wat betreft de verbindingen van Hart van Zuid naar de buitenwereld, spelen de aanrijdroutes en de bus- en metroverbindingen een belangrijke rol. Deze blijven gesitueerd op de huidige plaats.

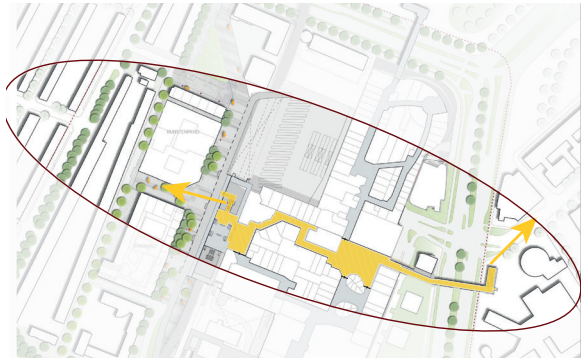
Nieuwe passage

Maar belangrijker nog is dat het Plein op Zuid aansluit op de nieuwe passage. Via een uitnodigende trap 'opent' het winkelcentrum zich naar de Gooilandsingel. De trap stimuleert de verbinding tussen Hart van Zuid en het daarachter gelegen gebied met onder meer het Ikazia-ziekenhuis.

Het OV-station en winkels-foodcourt aan deze passage hebben langere openingstijden. De passage blijft zo langer een actief en levendig onderdeel van het gehele gebied.

Bezoekers van het Winkelcentrum worden door het nieuwe centrale plein en de daar gelegen functies verleid de trap af te dalen. Aan het plein liggen het Kunstenpand en het nieuwe Zwembad, beide volledig ontworpen op maximale interactie met de omgeving. De plezierige openbare ruimte en het uitnodigende open karakter van de objecten maken van Plein op Zuid een prettige plek om te leven, werken en recreëren.

Afbeelding 3.5 Nieuwe passage



Het Ahoy-plein

Ahoy-plein is het centrum van knooppunt Business & Entertainment. Aan het Ahoy-plein hebben bestaande en nieuwe grootschalige functies hun voordeur. Naast het sportpaleis en de beurshallen zijn dat het nieuwe Congrescentrum en de Muziekhal. Het plein krijgt aan de oostzijde een nieuwe wand met leisure, hotel en een nieuwe parkeergarage. Deze voorzieningen maken van het Ahoy-plein een echt grootstedelijk plein en een prettig verblijfsgebied.

Afbeelding 3.6 Ahoy-plein huidige situatie

Grootstedelijke allure

Het Ahoy-plein krijgt een veel minder intieme sfeer maar juist grootstedelijke allure. Door steeds wisselende combinaties van verschillende activiteiten zijn er variërende druktebeelden gedurende de dag en nacht. Overdag wordt het Ahoy-plein bevolkt door deelnemers aan congressen die even een luchtje scheppen, door beursbezoekers die af en aan komen en door passanten op weg van en naar het Zuiderpark en het Plein op Zuid. 's avonds wordt het Ahoy-plein onder ander bezocht door muziekliefhebbers. Die prettige mix zorgt voor een energieke sfeer: steeds weer een beetje anders. De openbare inrichting verbindt leuke plekken en wekt nieuwsgierigheid op naar wat daar allemaal te beleven valt. Vanaf het plein is een aangezette route zichtbaar die een fysieke en visuele verbinding naar het park vormt. Het Zuiderpark presenteert zich hiermee aan op het Ahoy-plein.

Banen en bedrijvigheid

Het internationale congrescentrum (ICC) is een ontbrekend element in de economische structuur van Rotterdam. Door innovatieve technologieën is het mogelijk om het ICC ook te gebruiken als een muziekhal.
Om het ICC tot een succes te maken is er huisvesting nodig voor haar klanten en bezoekers, mede daarom is de behoefte uitgesproken voor een nieuw te realiseren hotel. Het Ahoy-plein, met de internationale 'trekkers' van Rotterdam, is een ideale locatie voor deze accommodatie.

Twee miljoen bezoekers

Het Ahoy-plein en zijn functies, met straks meer dan 2 miljoen bezoekers per jaar, betekenen ook een enorme stroom potentiële bezoekers voor Hart van Zuid. Met een grote bioscoop of andere vorm van leisure op het Ahoy-plein wordt het entertainmentkarakter van deze locatie versterkt.
Om nieuwe bezoekers voor Hart van Zuid te bereiken is het belangrijk om combinatie bezoeken mogelijk te maken. De locatie aan de voet van het Ahoy-plein is op het gebied van bereikbaarheid en vindbaarheid hiervoor erg geschikt.
Het hotel en de leisure functie (mogelijk bioscoop) maken de verblijftijd van vele bezoekers langer. Het Ahoy-plein is een plek om te vertoeven voor mensen uit de buurt en een aangename doorgang naar het Zuiderpark. De aansluiting op het park, de bestaande entrees, groen, water en de padenstructuur zijn daarbij van belang. Het Ahoy-plein is de schakel tussen de Gooilandsingel en het Zuiderpark. De herinrichting van het Ahoy-plein zorgt ervoor dat het Zuiderpak een integraal deel wordt van de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid.

Gooilandsingel

De unieke karakters van Ahoy-plein en Plein op Zuid krijgen een aantrekkelijke verbinding. De Gooilandsingel wordt een autovrije zone met aan beide zijden aantrekkelijke functies. Met het vernieuwen van het busstation ontstaat een concentratie van wachtende, vertrekkende en aankomende passagiers. Hierdoor ontstaat een samenhangend gebied en worden de overstappers

gebruikers van het centrumgebied.
Door de openbare ruimte minder in te zetten als verkeersinfrastructuur, maar vooral als verbindende schakel tussen alle onderdelen in het gebied, creëren we een ruimte waarin de verblijfswaarde voorop staat. Verder krijgt een betere oriëntatie alle aandacht, onder meer door een natuurlijke 'loop' tussen de verschillende onderdelen te creëren.

Uitnodigend en efficiënt openbaar vervoersknooppunt

Het OV-knooppunt brengt weliswaar grote aantallen reizigers naar het Zuidplein, maar draagt onvoldoende bij een langer verblijf in Hart van Zuid. Het vernieuwen van de OV-knoop bestaat uit een nieuwe busterminal en de metroperrons worden logischer en overzichtelijker met elkaar en met het Plein op Zuid en de directe omgeving verbonden. De nieuw aan te leggen trap vormt de basis van de verbinding met de omgeving. Het vernieuwde OV-knooppunt biedt tevens ruimte voor een nieuwe fietsparkeergarage voor 800 fietsen. Een goed functionerend busstation in combinatie met een openbare ruimte die ontmoeting stimuleert en een aangenaam verblijf mogelijk maakt is essentieel voor de kwaliteitsverbetering in Hart van Zuid. De nieuwe inrichting van het busstation is voorwaardelijk voor de herinrichting van de Gooilandsingel.

In- en uitrit busstation naar Sallandweg

Om de Gooilandsingel autoluw te maken, verplaatsen we de in en uitrit van het busstation. De bussen rijden straks vanuit Carnisse eerst de Zuiderparkweg op. Een rit vanuit Carnisse duurt hierdoor langer, wat te verantwoorden valt vanuit de grote meerwaarde van een busvrije Gooilandsingel. Bussen vanuit de overige richtingen rijden een vergelijkbare routeen lopen dus geen extra vertragingen op. Uiteraard worden de nodige maatregelen opgenomen in het regelprogramma om de extra reistijd voor bussen uit Carnisse tot het minimum te beperken.

Zichtbare busterminal

Tegenover het Kunstenpand, naast de nieuwe trap naar het winkelcentrum, komt de passagiersterminal van het busstation. De grote, ruime en lichte wachtruimte voor de buspassagiers vormt de rooilijn van de Gooilandsingel. De uitstraling wordt bepaald door wachtende, vertrekkende en aankomende passagiers. Er is een zicht relatie tussen de mensen die zich in de busterminal bevinden en de mensen op de Gooilandsingel. De toegankelijke passagiersterminal zorgt voor een gevoel van veiligheid en openheid.

Fietsenstalling onder metrohal

Met het realiseren van honderden extra stallingsplaatsen voor fietsen willen we een 'modal shift' bewerkstelligen, van auto naar fiets en OV. Extra en toegankelijke fietsenstallingen trekken niet alleen meer bezoekers naar het gebied, maar verlagen ook de druk op de parkeergarages en het omliggende verkeerssysteem. Dit draagt weer bij aan de duurzaamheid van het plan.

Een grote mix

Aan de loper (Gooilandsingel) tussen het Plein op Zuid en het Ahoy-plein kunnen zich allerlei functies vestigen die profiteren van de ligging tussen de twee nieuwe brandpunten. Dit kan gaan om een grote mix aan functies van uiteenlopende aard, zowel productief als consumptief. Deze functies floreren

Afbeelding 3.7 Gooilandsingel huidige situatie

Afbeelding 3.8 Verlevendigen Gooilandsingel

juist omdat ze net naast de kern van de centrumactiviteiten zitten. Hierdoor krijgt het gebied een echt gemengd stedelijk karakter. En daar is altijd wat te ontdekken voor de passant, daar kom je iets onverwachts tegen. Tegelijk ontstaat ook meer ruimte voor eigen initiatief.

Kleine ondernemers

De Gooilandsingel krijgt verder versterking van kleine ondernemers. Wij laten het initiatief van de buurt hier zijn werk doen. Boetiekjes, ontwerpers en producenten, een leuke koffiebar of theehuis: creatieve ondernemers zullen hun weg vinden aan de Gooilandsingel. Door hier al deze functies te plaatsen, ontstaat een levendig gebied, een bron van activiteit en ontmoeting. Dit stimuleren we door de inzet van het sociaal programma. Maar ook nieuwe horeca biedt bezoekers voordat ze naar een voorstelling of congres gaan de gelegenheid nog een hapje te eten of na afloop nog iets te drinken.
Zeer veel bezoekers van Ahoy, hotel en bioscoop komen van heinde en ver met het openbaar vervoer. Dankzij de vernieuwing van het busstation, verbeterde relatie met de metro en transformatie van de Gooilandsingel kan men met een goed gevoel van het OV-knooppunt Zuidplein naar Ahoy.

Beperkte overlast van bussen

Een openbare ruimte die ontmoeting stimuleert en een aangenaam verblijf mogelijk maakt is verkeersluw. Op gebiedsniveau vinden wij het wenselijk dat er geen overlast is van bussen op de Gooilandsingel. De bussen zullen over de aangepaste busbaan de huidige uitstaphalte bereiken. Door een nieuwe businfrastructuur worden zoveel mogelijk bussen uit het zicht gehaald van de Gooilandsingel. Dit biedt ruimte om de Gooilandsingel als autoluew verkeersverbinding in te richten. Deze boulevard wordt ook doorgezet over de Zuiderparkweg. Dankzij een verbeterde oversteek zal de voetganger ook hier de belangrijkste verkeersdeelnemer zijn.

Winkelcentrum

Winkelcentrum Zuidplein kan zijn positie versterken door sterker in te zetten op zowel een ruim aanbod voor frequente aankopen als het versterken van sfeer en beleving in combinatie met een groot (modisch) aanbod. Een sterk aanbod voor frequente aankopen trekt meer bezoekers uit de directe omgeving aan. In combinatie met de goede bereikbaarheid en voldoende parkeervoorzieningen is Zuidplein een compleet en aantrekkelijk winkelcentrum. Ook gebruikers van omliggende functies worden zo meer verleid om het winkelcentrum te bezoeken.

Versterking winkelcentrum

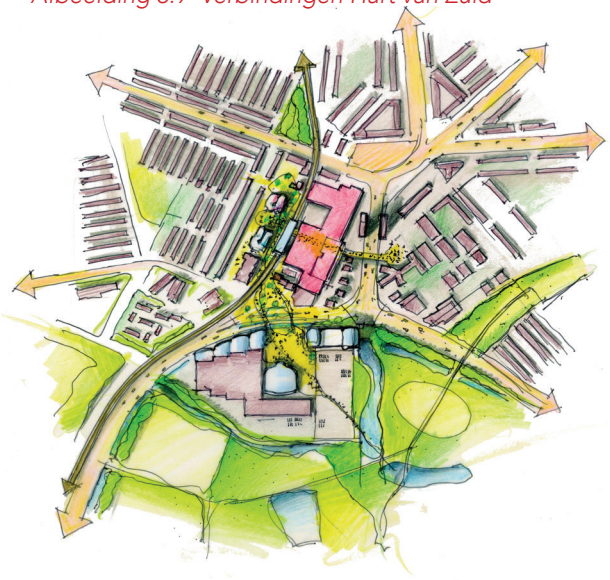
Een wezenlijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling is de versterking en daarmee kwaliteitsverbetering van Winkelcentrum Zuidplein. De uitbreiding is gericht op een beter evenwicht in het aanbod van winkels. Aan de noordzijde ervan ontstaat een gebied waar de buurt zijn boodschappen kan doen. Even tussendoor een broodje halen of een snelle boodschap uit het werk. De supermarkten zijn tot laat open en trekken mede daardoor altijd publiek. Zo ontstaat een levendige drukte aan de noordzijde van Winkelcentrum Zuidplein.

Marktpotentie

Webwinkelen en demografische ontwikkelingen leiden tot een afnemende behoefte aan fysieke winkels. Grootschalige winkelformules verdringen kleinschalige spelers. Deze trends maken veranderingen voor Winkelcentrum Zuidplein nodig. Hiervoor liggen goede mogelijkheden, het winkelcentrum heeft een grotere marktpotentie. Het ligt op een prima traffic-locatie in een groot verstedelijkt marktgebied en staat hoog in de winkelhiërarchie. Om die potentie te kunnen benutten, zijn ingrepen noodzakelijk. In de huidige retailsector draait alles om beleving.

Wijken verbinden
Aanvullend op de uitbreiding realiseren we met het toevoegen van een nieuwe entree een verbeterde presentatie richting Gooilandsingel. Daarmee sluiten we aan op een van de belangrijkste pijlers van het project: de verbinding van de stad. De ontwikkelvisie voorziet dan ook in het verbinden van de Gooilandsingel vanuit het oosten en het westen met de omliggende stadswijken. Een grote kans is het inzetten van het Winkelcentrum als verbindend element. Door de naadloze aansluiting op het metrostation en het busstation is het Winkelcentrum een aantrekkelijke looproute. Deze route wordt dan ook de gehele dag gebruikt om vanaf het Motorstraat-gebied het metrostation te bereiken.

Afbeelding 3.9 Verbindingen Hart van Zuid



Langer open
In de latere avonduren, als de bus nog rijdt, worden de gangen naar het Winkelcentrum afgesloten. Maar de passage blijft open tot de allerlaatste metro rijdt. Deze oostwestverbinding door het Winkelcentrum trekt daarom ook functies aan die langer open blijven. Winkels, OV-station en foodcourt aan de passage hebben langere openingstijden. De activiteit die dat met zich meebrengt, maakt van de passage een levendige onderdeel van het gehele gebied.

Open en uitnodigend
Het winkelcentrum wordt zichtbaarder en toegankelijker gemaakt. De belangrijkste aanpassing is een volwaardige entree in de vorm van een uitnodigende stadstrap naar het Plein op Zuid. Door het winkelcentrum 'met zijn voeten op de grond te zetten', ontstaat er openheid en een uitnodigende verbinding van binnen en buiten. Daarnaast verleiden wij de eigenaren van het Winkelcentrum om gevelpartijen open te werken.

Groen stedelijk wonen en leren

De Verlengde Goereesestraat wordt veel meer dan het nu is een entreelaan naar het Zuiderpark. De locatie van de tennisbanen in het verlengde van de Goereesestraat vormen daar onderdeel van. Door hier woningen te realiseren komt het woongebied gevoelsmatig dichter aan het Zuiderpark te liggen. De route van de Verlengde Goereestraat is tevens een aantrekkelijke route voor langzaam verkeer vanuit de wijk Carnisse naar de verschillende delen van het Zuiderpark.

Parkachtig wonen en een duidelijke oversteek
Aanvankelijk zette het Zuiderpark zich tot over de Zuiderparkweg voort, de tennisbanen bij de Goereesestraat maakten deel uit van het Zuiderpark. Met het sluiten van het tennispark en de geleidelijke verbreding van de Zuiderparkweg behoort het deel noordelijk van de Zuiderparkweg formeel nog wel tot het park, maar in mentale zin wordt de Zuiderparkweg als grens beleefd. Door het gebied opnieuw in te richten ontstaat een heldere overgang. Door parkachtige woningen te realiseren wordt een heldere overgang van het stedelijke Zuidplein naar het Zuiderpark gevormd. De toegangslaan eindigt bij de entree van het park. Op dit punt komen de twee delen van het Zuiderpark, ten oosten en ten westen van de Zuiderparkweg, bij elkaar. Hier ontstaat een duidelijke oversteek die de oost-west parkrand continueert. Met het realiseren van grondgebonden woningen beogen wij meer diversiteit op de woningmarkt. Deze diversiteit biedt veel kansen. Met dit type woningen hopen we nieuwe bewoners aan te trekken die het gebied

een positieve impuls geven. Bewoners en woningen dragen bovendien bij aan de sociale veiligheid van dit entreegebied.

Meer ruimte voor onderwijs

Ook komt er meer ruimte voor onderwijs. Rotterdam Zuid heeft zeer jonge bewoners. In Hart van Zuid en directe omgeving staan diverse onderwijsinstellingen. Deze opleidingen zien, vooral dankzij die zeer jonge bevolking, kansen om te groeien. Het Hoornbeeckcollege is er een voorbeeld van. Een uitbreiding van deze middelbaar beroepsonderwijs past naadloos in de doelstellingen van Hart van Zuid. De Gooilandsingel functioneert als toegangsroute vanuit de OV-knoop, waarbij de scholieren zorgen voor levendigheid gedurende de hele dag.

3.4 Verbeteren sociaal-economische en maatschappelijke situatie

De gebiedsontwikkeling is gericht op het verbeteren van de sociaal- economische en maatschappelijke situatie van de bewoners in de wijken rond het Hart van Zuid. In onze visie zijn de investeringen in het project en de fysieke activiteiten die eruit voortvloeien dé aanjagers voor economische en maatschappelijke activiteiten in het gebied. De mensen uit de directe omgeving spelen daar de hoofdrol in. Gemeente en Ballast Nedam bieden niet alleen zelf ruimte aan nieuwe bedrijven en activiteiten, maar stimuleren ook andere partijen om activiteiten te organiseren en ruimte te gebruiken in Hart van Zuid.

Bevolking neemt deel

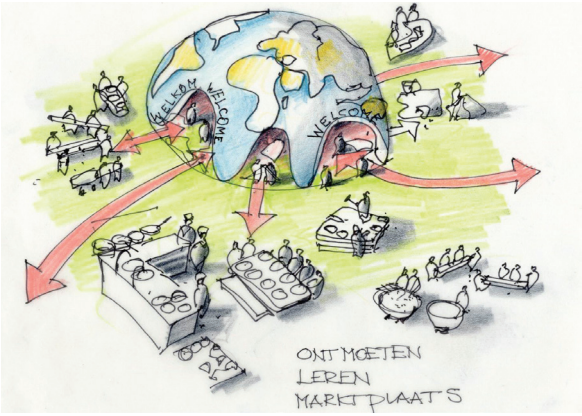
De inzet van de lokale bevolking zorgt voor een positieve maatschappelijke ontwikkeling en een grotere betrokkenheid bij het gebied. Het sociale programma van Hart van Zuid beoogt bewoners en gebruikers – veel meer dan nu - deel te laten nemen aan het stedelijke leven. Ontmoeten, anderen zien, bezig zijn, jezelf ontwikkelen: het zijn allemaal activiteiten die iedereen nodig heeft. Door met het plan in te zetten op die thema's optimaliseren we gezamenlijk de wisselwerking tussen gebouwde omgeving en levenskwaliteit. Zo verwachten we veel van het lokale kapitaal: de jonge ambitieuze bewoners.

Een vak leren, een bedrijf starten

Wij gaan jongeren via een sociaal programma helpen een vak te leren en daarmee een eigen bedrijfje in het gebied te starten. Hun activiteiten worden aan de Gooilandsingel of op andere beschikbare plekken in en rondom Hart van Zuid letterlijk in de etalage gezet en zichtbaar voor bezoekers/klanten. Daarmee worden deze ondernemers rolmodellen voor hun buurtgenoten en dragen hun bedrijven bij aan verbetering van de leefomgeving en de plaatselijke economie. De stimulans die daarvan uitgaat zorgt ervoor dat het straks vooral ondernemers van 'Zuid' zelf zijn die de huurders worden van de toekomstige winkels, horeca en bedrijfsruimten. Er ontstaat zo meer sociale binding en participatie.

Bewoners en ondernemers gaan zich eigenaar van het Hart van Zuid voelen, worden trots op 'hun' centrum. Ook wordt het daardoor steeds aantrekkelijker in de buurt te blijven wonen.

Afbeelding 3.10 Sociaal programma Hart van Zuid



3.6 Het nieuwe Hart van Zuid

Donderdag 10 mei 2029

7.14 uur

Op dit vroege uur is het OV-knooppunt in Hart van Zuid al een en al hectiek. Bussen en metro voeren honderden passagiers aan. Forensen spoeden zich naar het werk, studenten lopen in groepjes naar hun schoolgebouwen in de buurt. Een broodjeszaak doet goede zaken. De buren van de koffiecounter mogen ook niet klagen. De hele dag is er goede aanloop in het foodcourt.

8.21 uur

Bij Winkelcentrum Zuidplein zijn de deuren al open. Vroege klanten komen via de in het oog springende megatrap aan het Plein op Zuid binnen. Een mooiere entree kun je niet maken. Je voelt je als klant zo wel heel welkom. Bij het nieuwere gedeelte aan de noordkant is het al echt druk. Vooral wijkbewoners doen er hun dagelijkse boodschappen. De keuze uit 'vers' is ongelooflijk groot. Producten uit de hele wereld gaan hier over de toonbanken.

9.27 uur

Een clubje artsen verlaat hun hotel aan het Ahoy-plein. Ze bezoeken er een internationaal congres over orgaantransplantatie. Het programma begint om 10.30 uur, dus ze maken nog een rondje en drinken een kop koffie bij een capuccinobarretje tegenover Ahoy.

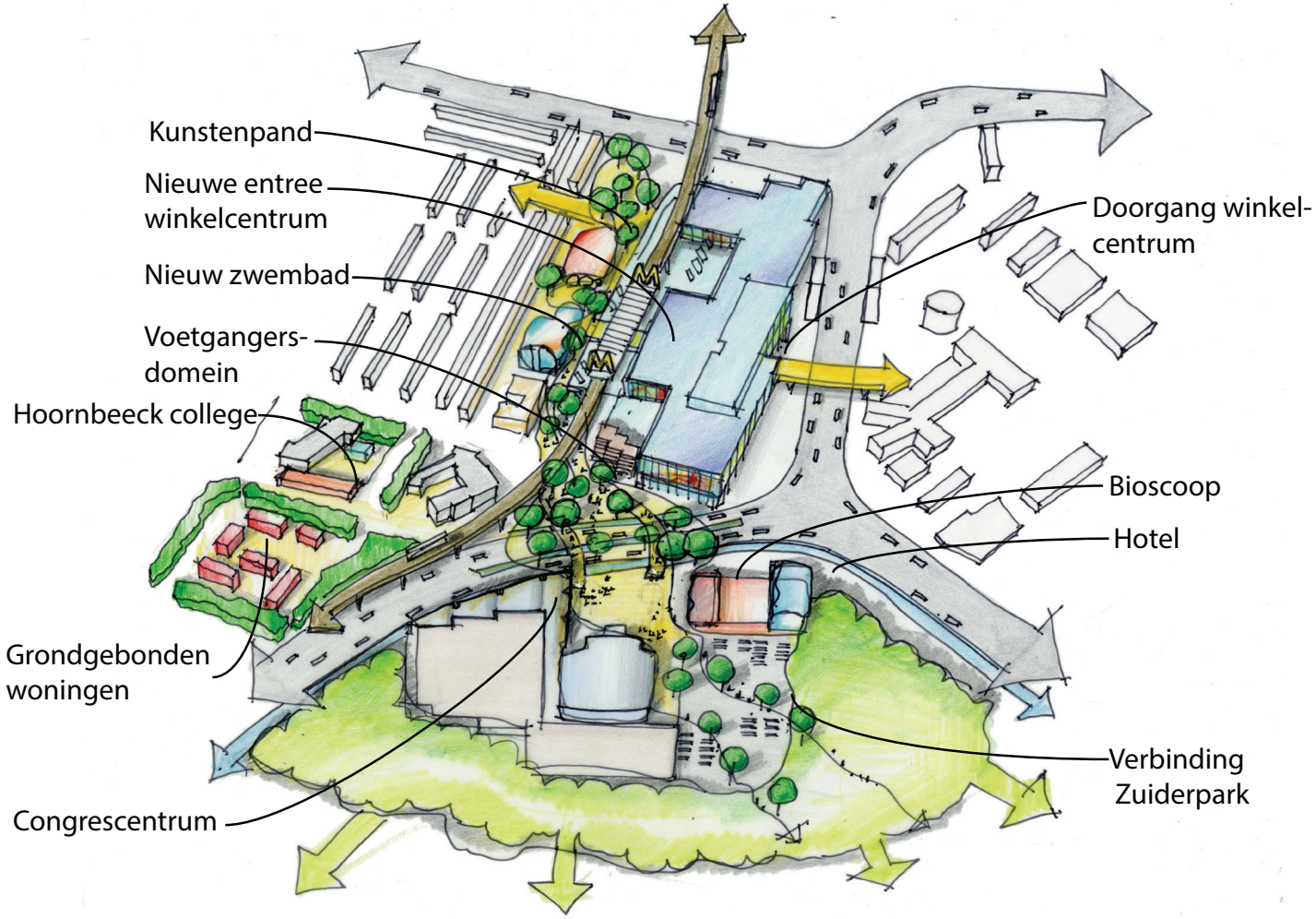
10.30 uur

Spytracker, de 31ste James Bondfilm, draait nog steeds in bioscoop Ahoy. Voor de eerste voorstelling melden zich alweer enkele bezoekers. Ze konden hun auto snel en comfortabel kwijt in de bijbehorende parkeergarage.

12.22 uur

De zon schijnt, het voorjaar doet zich volop gelden. De terrassen op het Plein op Zuid zitten al goed vol. Zakelijke lunchers, winkelend publiek en studenten zorgen voor een veelkleurige mix. Rotterdam telt 175 nationaliteiten en het lijkt wel of ze allemaal vertegenwoordigd zijn.

Afbeelding 3.11 Elementen in Hart van Zuid



13.30 uur
Groep 3 van basisschool De Kameleon aan de Carnissedreef komt schoolzwemmen. De kinderen hebben er duidelijk zin in. Ze komen elke twee weken naar het prachtige 50-meterbad in wat ooit het kantoor van deelgemeente Charlois was. De bus brengt ze bijna tot aan de voordeur.

14.35 uur
Bij de Turkse kleermaker aan de Gooilandsingel komt een jongeman naar buiten. Heeft zich zojuist een betaalbaar maatpak laten aanmeten. Verderop geeft een oudere heer een zak wasgoed af bij de wasserij. In het pandje ernaast haalt een projectontwikkelaar een stapel rapporten op bij de printshop. Leuk al die bedrijfjes onder de metrobaan.

15.51 uur
Bij de bibliotheek in het kunstenpand komt een mevrouw met een ouderwetse stapel boeken naar buiten. Ze bekijkt de programmering van het theater. De komende dagen staat er een cabaretier die ze niet kent. Een bewoner verlengt bij de Stadsbalie haar rijbewijs.

16.19 uur
Het Belgische popfenomeen Stromae (44) heeft de Muziekhal van Ahoy drie keer uitverkocht. Vanavond trapt hij af. De zanger viert zijn twintigjarige artiestenjubileum met een wereldtournee. Rotterdam mocht niet ontbreken. De eerste fans zijn al vroeg en verkennen de omgeving . “Goh, wat is het hier leuk geworden.”

17.30 uur
In grand-café Sur Sud neemt een club medewerkers van het Ikazia afscheid van een vertrekkende collega. Na de borrel stappen ze lekker op de bus of in de metro. Je kunt hier letterlijk alle kanten op, wel zo makkelijk.

19.16 uur
Bij het Spaanse tapasrestaurantje aan de Gooilandsingel staat een rij voor de deur. Je kunt er niet reserveren. Maar de zaak staat zo goed bekend dat men graag even wacht op een vrij tafeltje.

22.39 uur
Stromae-fans overspoelen in drommen het Hart van Zuid. De café’s vullen zich, snackbars en andere foodcounters maken overuren. De muziekliefhebbers sluiten hun avondje uit in stijl af.

23.59 uur
Een chauffeur van de RET parkeert zijn bus en sluit af. Zijn dienst zit erop. Morgen is het alweer vrijdag 11 mei 2029. Dan is er hier in Hart van Zuid opnieuw veel te zien, te doen en te beleven. In een mengelmoes van kleuren, geuren en geluiden. En in die typische Rotterdams sfeer. Echt en stoer, energiek, maar relaxed.

Proces en uitvoering

4.1 Vervolgstappen

In de vorige hoofdstukken zijn we ingegaan op onze visie, ambities en doelstellingen voor Hart van Zuid. Maar welke stappen zijn nodig om tot een goede uitvoering te komen van de plannen?

Gezamenlijk realiseren van blijvende kwaliteit
Hebben we - gezien de marktsituatie en alles wat we nu over het gebied weten - een goede kans om te komen tot een succesvolle gebiedsontwikkeling? Ons antwoord luidt volmondig: 'ja'. Het gebied heeft het in zich om uit te groeien tot een volwaardig centrum van Rotterdam Zuid. Door intensief op te trekken met partners uit de markt, bewoners en gebruikers, realiseren we een blijvende verbetering van de kwaliteit, leefbaarheid en economie in het nieuwe Hart van Zuid.

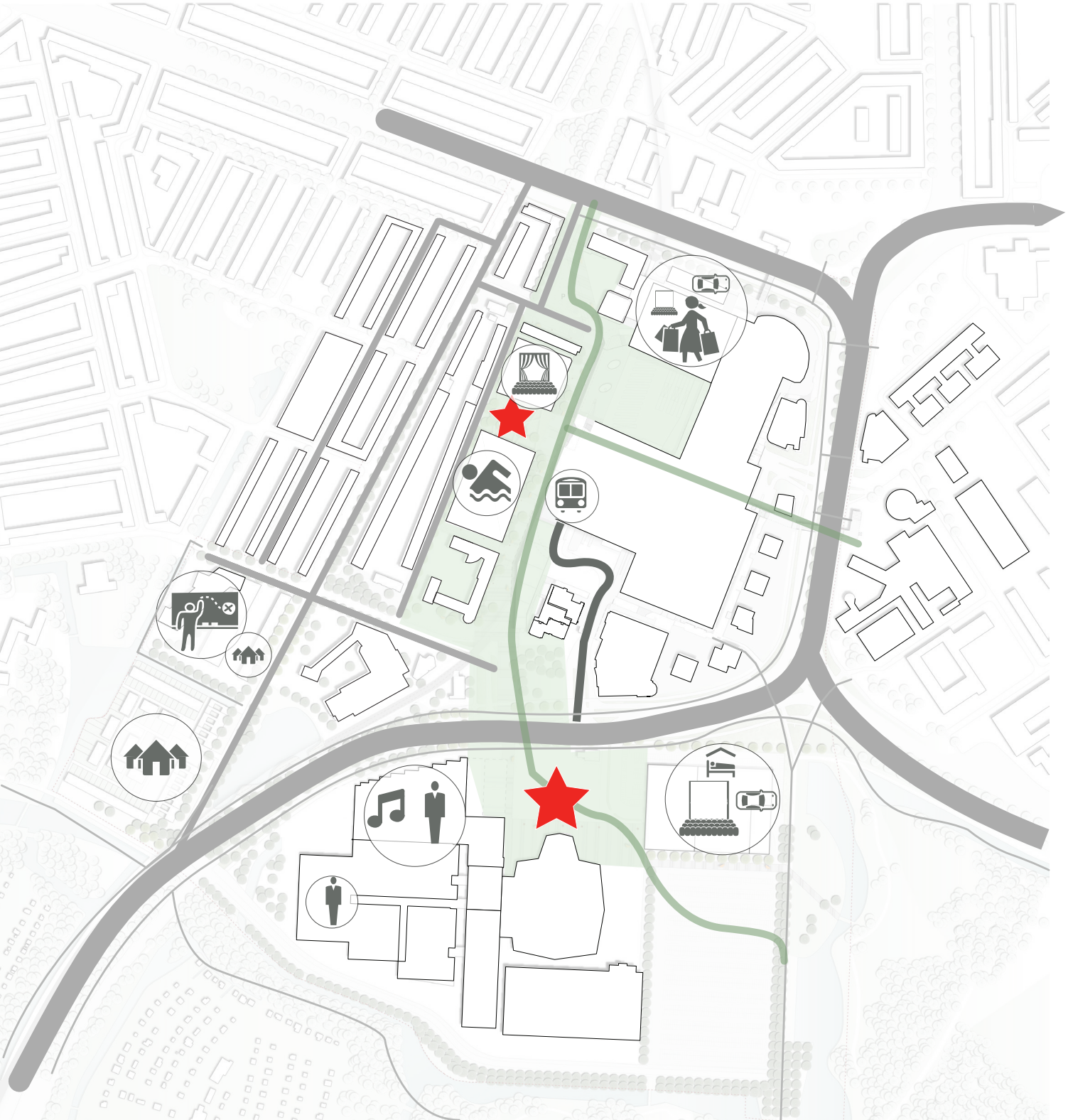
Uitgangspunten ruimtelijke kwaliteit
De ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde objecten zal aan de hand van gebiedscriteria uit de Welstandnota Rotterdam worden getoetst. Parallel aan deze welstandsbeoordeling zal een document met uitgangspunten ruimtelijke kwaliteit worden opgesteld. Dit groeidocument is een aanvulling op de geldende welstandsnota. Zolang tussen de geldende (vaste- en gebiedscriteria) en dit document geen strijdigheden bestaan is dit groeidocument een (informatieve) aanvulling op het geldende welstandsbeleid. In geval van strijdigheid tussen beiden, dient het document met uitgangspunten ruimtelijke kwaliteit te worden vertaald in een (bestuurlijk vast te stellen) welstandsparagraaf.

Programma met ruimte voor initiatief
Een aantal programmaonderdelen zijn reeds benoemd en opgenomen in de samenwerking tussen de gemeente Rotterdam en Ballast Nedam. Daarnaast zijn (deel)projecten te benoemen die vanuit de ambitie goed zouden passen, maar waarvoor nog geen concrete plannen of financiële middelen beschikbaar zijn.
In de programmatabel (zie bijlage) maken we een onderscheid tussen concrete projecten (Basis) en kansrijke ontwikkellocaties (Ambitie). Verder laat onze visie ruimte voor initiatieven. Vastgoedeigenaren en marktpartijen dagen we uit om met voorstellen te komen voor de gebouwde omgeving. Bewoners, verenigingen en ondernemers zijn van harte uitgenodigd om ideeën te ontplooien die van Hart van Zuid een fijne plek maken om te wonen, te werken en te verblijven.

Nu voorziene fasering
In het opgenomen schema is het programma en de verwachte oplevering inzichtelijke gemaakt

De uitvoering bestaat uit een aantal op elkaar volgende ingrepen, waarbij de uitvoering van een volgend programma (financieel) afhankelijk is van de voorgaande realisatie. Als in een soort schuifpuzzel moeten functies en gebouwen hun plaats krijgen. Om de fasering te bepalen is een groot aantal factoren van belang. We noemen er enkele:

- De strategie is om enkele belangrijke aanjagers vroegtijdig te realiseren.
- Een gebiedsontwikkeling als deze heeft tijd nodig. Het op dag 1 realiseren van het totale programma is niet de beste oplossing;
- Er zijn randvoorwaarden gesteld aan de beschikbaarheid van de verschillende functies;



Uitvoeringskaart

LEGENDA

- OV-knoop
- hoofdweg
- wijkontsluiting
- mogelijke route busbaan
- plein
- bioscoop/leisure, hotel, parkeren 2019/2020
- onderwijs in groen 2017
- wonen in groen 2021
- uitbreiding winkelcentrum/ parkeren/ bioscoop 2021
- kunstenpand 2019
- muziekhal/ congrescentrum 2019
- vernieuwde Ahoyhallen 2017
- zwembad 2017
- aan te passen openbare ruimte
- verbinding openbare ruimte

- Beperkt beschikbare ruimte. De realisatie van nieuwe functies zijn afhankelijk van de sloop van bestaande functies.

Al deze factoren hebben we in samenhang met elkaar beschouwd. Het resultaat is dat wij in 2016 starten met het zwembad en het vernieuwen van de hallen Ahoy, gevolgd door de realisatie van het congrescentrum. Daarna richten wij ons op de bouw van het kunstenpand. Gevolgd door het vernieuwen van de OV-knoop, de inrichting van het Plein op Zuid en het verbeteren en inrichten van het Openbaar Gebied aan de Gooilandsingel. Daarna kan de uitbreiding van het winkelcentrum Zuidplein starten. De realisatie van het hotel en de bioscoop zal vanaf 2018 gerealiseerd kunnen worden.

Formele planprocedures

Om het beoogde programma in de komende jaren te kunnen realiseren, moet een ruimtelijk kader worden opgesteld. Op dit moment is er geen vigerend bestemmingsplan voor het gebied.
Er is voor gekozen om voor de ontwikkeling Hart van Zuid parallel aan de structuurvisie een bestemmingsplan op te stellen. De structuurvisie schetst het gewenste eindbeeld van het gebied en fungeert als inspirerend, kaderstellend en richtinggevend beleidsinstrument voor verdere planvorming. De structuurvisie werkt juridisch niet door naar andere overheden of burgers. Op grond van de structuurvisie kan er dus niet gebouwd worden. De gemeente zelf kan alleen gemotiveerd afwijken van de structuurvisie. Juridisch bindende vastlegging vindt hierna plaats in bestemmingsplannen.

Milieueffectrapportage

Om de plannen voor Hart van Zuid uiteindelijk te realiseren, moeten deze ook planologisch-juridisch kloppen. Concreet betekent dit dat er een structuurvisie en een bestemmingsplan is opgesteld. Ten behoeve vsn de structuurvisie, die het ruimtelijke kader biedt voor het bestemmingsplan, is een milieueffectrapport (MER) opgesteld.
Het MER is bedoeld om de strategische keuzes in de besluitvorming van een goede milieuafweging te voorzien. Het gaat daarbij vooral om de (gemaakte) keuzes voor de locatie en omvang van de voorzieningen. Deze zelfde MER is ook voor het bestemmingsplan opgesteld. Daarbij gaat het in essentie om de vraag hoe de voorgenomen activiteit wordt uitgevoerd.

Bestemmingsplan met flexibiliteit

Hoewel het bestemmingsplan een globaal karakter heeft, zorgt dit niet voor onbegrensde ontwikkelmogelijkheden. In het bestemmingsplan leggen we per thema (zoals detailhandel, woningbouw, recreatie) een maximaal aantal vierkante meters BVO (bruto vloeroppervlak) vast voor Hart van Zuid. We schrijven geen locaties voor (wat flexibiliteit biedt) maar houden hiermee de zekerheid dat er niet meer bouwplannen ontplooid kunnen worden dan het maximaal aantal vierkante meters BVO die het bestemmingsplan in het gebied toelaat.
Het bestemmingsplan stellen we zo op dat afgesproken ambities gerealiseerd kunnen worden en voldoende geborgd zijn. Het bestemmingsplan biedt voor het overgrote deel van het plangebied een directe bouwtitel, om daadwerkelijk aan de slag te kunnen is wel eerst een omgevingsvergunning vereist.

Omgevingsvergunning

Om daadwerkelijk tot bouwactiviteiten (zoals sloop en nieuwbouw) in Hart van Zuid over te kunnen gaan, dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden. De gemeente toetst daarbij onder andere of de activiteit die wordt gevraagd, mogelijk wordt gemaakt binnen het geldende bestemmingsplan. Afgestemt op de structuurvisie en het bestemmingsplan zal voor in ieder geval het zwembad en het vernieuwen van de hallen Ahoy gecoordineerd een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Hierdoor ontstaat een sneller, efficiënter en eenvoudiger verloop van de procedure.

Mai Sou

Doelstelling en eisen

In de structuurvisie zijn ambities geformuleerd en keuzes gemaakt voor een groot aantal ontwikkelingen in het gebied. Om te garanderen dat dit alles ook na de structuurvisie wordt uitgevoerd, zijn de doelstellingen en het gemeenteraadsbesluit van 2011 uitgewerkt in randvoorwaarden. Dit noemen we het prestatiegericht programma van eisen. Dit heet zo, omdat de gemeente zo weinig mogelijk oplossingen heeft willen opschrijven. Dus "we willen zitten" in plaats van "we willen die stoel".

Het prestatiegericht programma van eisen is opgebouwd uit gebiedsbrede uitgangspunten en thema's (zie afbeelding 4.1). De gebiedsbrede uitgangspunten gelden voor het gehele gebied. Deze zijn in thema's ingedeeld. Per thema zijn de eisen gesteld waar Ballast Nedam en andere initiatiefnemers aan moeten voldoen, zowel in de aanbieding als gedurende de contractperiode. Een paar voorbeelden zijn:

- De mix aan voorzieningen die in Hart van Zuid aanwezig is, zorgt voor leven en dynamiek op straat, gedurende meerdere uren per dag (18/7).
- De verzorgingsfunctie van de programma's in het gebied is grotendeels gericht op de bewoners van Zuid en voor een deel op de regio ten zuiden van Rotterdam.
- De beleving van gebouwen vanaf straatniveau moet een leidend principe zijn in het architectonisch ontwerp van nieuwe gebouwen en bouwdelen.
- De dominantie van gemotoriseerd verkeer in Hart van Zuid is ten dele teruggedrongen ten gunste van de beoogde verblijfskwaliteit en uitstraling van de verbindingen. Er is een nieuwe balans gevonden tussen de verschillende modaliteiten ten gunste van het langzaamverkeer en de verblijfskwaliteit in het algemeen.
- Het huidige afwikkelingsniveau van de buslogistiek (capaciteit, rijtijden e.d.) moet behouden blijven, waarbij ook de eventuele groei van het aantal reizigers tot 2020 kan worden opgevangen.
- Hart van Zuid moet over voldoende fietsenparkeervoorzieningen voor bezoekers beschikken (inclusief oplaadpunten elektrische fiets), bewaakt en onbewaakt, in centrale stallingen en goed ingepast in de buitenruimte.

Afbeelding 5.1 Uitgangspunten

Bijlage 2

Beoogd programma

Programmatabel

De uitvoering van Hart van Zuid beslaat vele jaren en betreft vele projecten met verschillende gebruikers, initiatiefnemers en stakeholders. De betrokkenen, Ballast Nedam en de gemeente Rotterdam hebben ruimte nodig om eigen ideeën te ontwikkelen en om flexibel in te spelen op de actualiteit. Tegelijk is het cruciaal dat alle milieueffecten van het beoogde programma in beeld worden gebracht. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn de volgende functies mogelijk gemaakt:

Locatie	Functies en Programma		Indicatief aantal m² BVO	Overige informatie
			m² BVo	
Plein op Zuid				
	Kunstenpand			
	Kunstenpand (theater, bibliotheek en café)		12.400	1550 zitplaatsen
	Zwembad			
	Zwembad		15.400	50 meter bad
Ahoy-plein				
	Ahoy			
	Vernieuwing Hallen Ahoy		1.300	hallen 2 t/m 6
	Congrescentrum (ICC) + Muziekhal (ingepast in ICC)		27.500	ruim 2900 zitplaatsen of 7000 staanplaatsen
	Hotel (aantal kamers)			
	Hotel		8.000	200 kamers
	Leisure			
	Bioscoop		10.000	max. 1250 zitplaatsen
	Parkeren (aantal parkeerplaatsen)			
	Parkeren Hotel		30	x
	Parkeren Bioscoop / leisure		150	x
Gooilandsingel				
	OV-Knooppunt			
	Inrichting OV-Knooppunt		-	herinrichting
	Openbare Ruimte			
	Inrichting openbare ruimte		-	herinrichting
	Gemengd *	**Mogelijk te gebruiken ruimte:**	**8.100**	
	Dienstverlening	Kiosk - OV knooppunt (vervangen)	200	
	Kantoren	Horeca zwembad - Plein op Zuid	400	
	Horeca	Coffee Corner - Plein op Zuid	100	
	Detailhandel	Commerciële ruimte onder metrohal	700	
	Bedrijvigheid (cat 2)	Plint zwembad - Gooilandsingel	900	waarvan max.
	Gemeenschappelijke ruimten	Stadswinkel Zwembad - Plein op Zuid	800	2.000 m² winkelvloeroppervlak
	Berg- en stallingsruimten	Horeca tegenover Ahoy	200	1.000 m² kantoren
		Commerciële ruimten - onder metrobaan Noord	2.900	
		Zwembad Kelder	900	
		Zwembad 2e etage	1.000	
Winkelcentrum				
	Detailhandel			
	Winkelcentrum Zuidplein		5.200	5.000 m² winkelvloeroppervlak
	(extra) uitbreiding winkelcentrum Zuidplein		3.000	3.000 m² winkelvloeroppervlak (wijzigingsbevoegdheid)
	Parkeren			
	Uitbreiding parkeergarage Zuidplein		9.000	300 parkeerplaatsen
	Leisure			
	Bioscoop		6.700	max. 1250 zitplaatsen
Groen stedelijk wonen en leren				
	Woningen (aantal woningen)			
	Woningen op voormalige tennisbanen		9.000	75 woningen
	Woningen nabij Hoornbeeckcollege		3.000	20 woningen
	Onderwijs			
	Uitbreiding Hoornbeeckcollege		2.800	15 leslokalen