Gemeente Rotterdam

Ballast Nedam

Startdocument Hart van Zuid Rotterdam

Ten behoeve van structuurvisie en bestemmingsplan en ten behoeve van milieueffectrapportage

HART VAN ZUID

Het centrum van Rotterdam Zuid

Definitief, oktober 2014

Verantwoording

Titel	Startdocument Hart van Zuid Rotterdam
Opdrachtgever	Ballast Nedam
Projectleider	Esther van Rosmalen
Auteur(s)	Esther van Rosmalen en Floris Eenink
Projectnummer	1215612
Aantal pagina's	46 (exclusief bijlagen)
Datum	Oktober 2014
Handtekening	

Colofon

Tauw bv
BU Ruimtelijke Kwaliteit
Australiëlaan 5
Postbus 3015
3502 GA Utrecht
Telefoon +31 30 28 24 82 4
Fax +31 30 28 89 48 4

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem worden gebruikt voor het doel waarvoor het is vervaardigd met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom.
De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Tauw. Kwaliteit en verbetering van product en proces hebben bij Tauw hoge prioriteit. Tauw hanteert daartoe een managementsysteem dat is gecertificeerd dan wel geaccrediteerd volgens:

- NEN-EN-ISO 9001

Gemeente Rotterdam

Ballast Nedam

Inhoud

Verantwoording en colofon 3

1 Inleiding 7

2 Visie en hoofdlijnen beoogde ontwikkeling 8
2.1 Kwaliteitsverbetering Hart van Zuid 8
2.1.1 Betrekken markt: aanbesteding 10
2.1.2 Kader 10
2.1.3 Ambitie 11
2.1.4 Doelen 12
2.2 Visie op Zuid van Ballast Nedam 15
2.3 Programma en toekomstbeeld 17
2.3.1 Hoofdlijn van de beoogde ontwikkeling 17
2.3.2 Programma 21

3 Ruimtelijke procedures en werkproces 23
3.1 Procedures 23
3.1.1 Algemeen 23
3.1.2 Structuurvisie 24
3.1.3 Bestemmingsplan 25
3.1.4 Omgevingsvergunning 26
3.1.5 Milieueffectrapportage 26
3.2 Werkproces 29
3.2.1 Aanpak in hoofdlijnen 29
3.2.2 Betrokkenheid van de omgeving 29

4 Voorgestelde reikwijdte en detailniveau milieueffectrapportage 31
4.1 “Focus” op woon- en leefklimaat; effecten binnen en buiten het plangebied 31
4.2 Te onderzoeken situaties 32
4.2.1 Voorgenomen activiteit 32
4.2.2 Te onderzoeken alternatieven en varianten 32
4.3 Onderzoeken 38
4.3.1 Verkeer en vervoer 38
4.3.2 Leefbaarheid / gezondheid 39
4.3.3 Water 41
4.3.4 Ruimtelijke kwaliteit 42
4.3.5 Natuur 42
4.3.6 Duurzaamheid en energie 42
4.4 Beoordelingskader 43
4.4.1 Te beoordelen criteria 43

Bijlage

1 Doelstellingen en eisen
2 Milieuafweging op hoofdlijnen (MAOH)
3 Programmatabel Hart van Zuid
4 Bouwstenen / uitkomsten VE- en PPBS-bijeenkomsten

1 Inleiding

Voorliggend document is het startdocument voor de procedures: de structuurvisie, het bestemmingsplan en het milieueffectrapport (MER) die de uiteindelijke ruimtelijke basis bieden voor de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid. Een gebied wat zal uitgroeien tot een volwaardig centrum voor Rotterdam Zuid.

Dit startdocument heeft als doelstelling uitgangspunten voor de op te stellen structuurvisie, bestemmingsplan en het bijhorende milieueffectrapport te formuleren en daarnaast duidelijk te maken op welke wijze de producten tot stand moeten komen. Hierbij wordt aandacht geschonken aan de visie op hoofdlijnen van de beoogde ontwikkeling (hoofdstuk 2) en de ruimtelijke procedures en randvoorwaarden (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de reikwijdte en het detailniveau van het milieuonderzoek en worden vragen geformuleerd waarop in het MER antwoord wordt gegeven. Dit laatste zorgt ervoor dat het MER doelmatig en duidelijk afgebakend kan worden ingezet.

In het kader van de formele m.e.r.-procedure worden met dit startdocument diverse betrokken bestuursorganen geïnformeerd en geraadpleegd. Daarnaast wordt dit document ter inzage gelegd. Gedurende deze periode (6 weken) heeft een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op de voorgestelde reikwijdte en detailniveau van het milieuonderzoek. Op basis van de raadpleging en de zienswijzen worden de uitgangspunten en de methode van milieuonderzoek indien nodig verder aangescherpt.

In dit startdocument wordt verder stilgestaan bij de voorgeschiedenis van het project en het proces dat is doorlopen ter onderbouwing van de keuzen die worden gemaakt in de structuurvisie, bestemmingsplan en het MER. Belangrijke documenten in dit kader zijn opgenomen in de bijlagen van dit startdocument. Een beschrijving van doelstellingen en eisen voor de ontwikkeling is opgenomen in bijlage 1, de reeds uitgevoerde milieuafweging op hoofdlijnen (MAOH) is opgenomen in bijlage 2 en de programmatabel in bijlage 3.
In bijlage 4 is een procesbeschrijving opgenomen van het samenstellen van bouwstenen voor de ontwikkeling.

2 Visie en hoofdlijnen beoogde ontwikkeling

Het Zuidplein en omgeving in de gemeente Rotterdam zal de komende periode een ware transformatie ondergaan. Daartoe hebben de gemeente Rotterdam en Ballast Nedam in november 2013 een overeenkomst ondertekend. In dit hoofdstuk wordt u meegenomen in de aanleiding van de plannen, de doelen en ambitie en het beoogde programma voor het gebied.

2.1 Kwaliteitsverbetering Hart van Zuid

In het najaar van 2011 is de basis voor de ontwikkeling van het Zuidplein en omgeving gelegd. In de gemeenteraad is een besluit genomen over de investeringen, ambitie en aanbestedingsprocedure. Op hoofdlijnen zijn de uitgangspunten voor gebiedsontwikkeling vastgelegd. Het project wordt uitgevoerd onder de noemer ‘Hart van Zuid’. Het betreft de gebiedsontwikkeling rondom Ahoy, het Zuidplein en omgeving grenzend aan het Motorstraatgebied.

De ontwikkeling is een van de grootstedelijke projecten waar de gemeente Rotterdam stevig op inzet. Het gebied heeft alles om uit te groeien tot een volwaardig centrum van Rotterdam Zuid. De komende jaren zullen gemeente Rotterdam en Ballast Nedam nauw samenwerken om de ambities te realiseren. Het doel is om te komen tot een integrale kwaliteitsverbetering van het nieuwe Hart van Zuid.

In de volgende paragrafen wordt toegelicht vanuit welke ambitie en doelen het project wordt vormgegeven, en tot welk beoogde ontwikkelingen dit leidt.

Rood omlijnd het plangebied Hart van Zuid

2.1.1 Betrekken markt: aanbesteding

Het besluit van de gemeenteraad over het beschikbaar stellen van geld en de inhoudelijke randvoorwaarden, vastgelegd in de zogenaamde “ambitiematrix”, is uitgewerkt in het aanbestedingsdossier. Hierin zijn de doelen van de gemeente uitgewerkt. In bijlage 1 wordt dit verder toegelicht.

De gemeente heeft in het kader van de aanbesteding een vijftal hoofddoelen geformuleerd voor het gebied en de ontwikkeling daarvan. Deze hebben als basis gediend voor de visie en het winnende plan van Ballast Nedam:

1. Vliegwiel voor Zuid (economische motor van Zuid)
2. Aantrekkelijk Hart van Zuid (uitstraling van Hart van Zuid met haar gebouwen en buitenruimten is aantrekkelijk en aansprekend)
3. Hart van Zuid werkt (Hart van Zuid biedt banen, opleidingsplaatsen en stageplekken)
4. Verbonden stedelijk knooppunt van Zuid (een goed functionerende OV-knoop op regionaal, stedelijk en lokaal schaalniveau)
5. Duurzame en gezonde leefomgeving

Kortom, het project moet het gebied in Rotterdam Zuid een kwaliteitsimpuls geven, zorgen voor extra banen en betere voorzieningen voor de bewoners. Ballast Nedam houdt in haar visie sterk rekening met milieueffecten en heeft een eindbeeld op hoofdlijnen voor ogen, waarin verbinden en ontmoeten centraal staan. Bewoners, bezoekers en ondernemers krijgen een actieve rol in het invullen van de plannen, die de komende twee jaar worden uitgewerkt. De visie en het ruimtelijk programma is in paragraaf 2.2 en 2.3 uitgewerkt.

Verder maakte de milieuafweging op hoofdlijnen (MAOH) onderdeel uit van de aanbestedingsfase. De belangrijkste milieuafwegingen zijn bepalend geweest voor de totstandkoming van de visie van Ballast Nedam. In de aanbestedingsfase is (op hoofdlijnen) onderzocht welke impact het voorziene programma heeft op het milieu. In de MER wordt gedetailleerder milieuonderzoek gedaan, ook in het verlengde van de eerste planuitwerking met betrokkenheid van bewoners en ondernemers.

2.1.2 Kader

Hart van Zuid is de gebiedsontwikkeling rondom Ahoy en Zuidplein en is daarmee een van de grootstedelijke projecten van de gemeente Rotterdam. Hart van Zuid ligt in Rotterdam Zuid, een gebied met ruim 200.000 inwoners met 169 verschillende nationaliteiten, waarvan 85.000 jongeren die straks de middenklasse van Rotterdam gaan vormen.

De noodzakelijke voorzieningen zijn reeds aanwezig in de vorm van scholen, een grootschalig winkelcentrum, een bus- en metrostation, een zwembad, theater en zorginstellingen. Dit alles trekt miljoenen bezoekers per jaar. De gebiedsontwikkeling Hart van Zuid moet ervoor zorgen dat de activiteiten in het gebied op elkaar aansluiten met goede openbare ruimtevoorzieningen.
De opgave is erop gericht een gebied te creëren waar men kan wonen, werken, ondernemen en ontspannen. Het wordt een bruisende ontmoetingsplek voor bewoners, ondernemers en bezoekers.
In de bestaande situatie staan al deze functies en voorzieningen op zichzelf en doen ze weinig of niets voor elkaar en voor de omgeving. De bestaande verbindingen worden overheerst door de bewegingen van de bus, of bevatten teveel obstakels om uitnodigend te worden om het gebied als bezoeker te doorkruisen. Automobilisten en OV-gebruikers passeren het gebied vrijwel ongemerkt of komen voor een gericht bezoek. Er is weinig aanleiding om langer in het gebied te blijven dan functioneel noodzakelijk. Het gebied nodigt daartoe momenteel niet uit.

2.1.3 Ambitie

Samen met de markt wil de gemeente een nieuw, levendig centrum vormgeven, dat ten dienste staat van de stad, Zuid, haar inwoners en bezoekers. Deze ambitie gaat verder dan ruimtelijke kwaliteit alleen.

Het doel van de gemeente is om het gebied rondom Ahoy, Zuidplein en het Motorstraatgebied uit te laten groeien tot een gebied waar bewoners samenkomen, waar ze kunnen werken aan hun toekomst en hun ambities en waar ze activiteiten kunnen ontplooien. Voor ondernemers van Rotterdam Zuid betekent de gebiedsontwikkeling dat er nieuwe economische kansen ontstaan. Meer levendigheid en meer kwaliteit betekent een betere economische basis. Ook de samenwerking tussen scholen en culturele voorzieningen, voorzieningen zoals bedrijfsverzamelgebouwen en het ondernemershuis, levert een dynamisch netwerk op dat het vestigingsklimaat een extra kwaliteit geeft. Voor bezoekers ten slotte geeft de gebiedsontwikkeling aanleiding tot een frequenter bezoek en een langduriger verblijf. Zakelijke bezoekers en overstappers in het openbaar vervoer zullen zich uitgenodigd voelen om langer in Hart van Zuid te blijven hangen en vrijetijdsbezoekers krijgen meer gelegenheid voor combinatiebezoeken.

Om deze ambitie te realiseren heeft de gemeente een aanbesteding uitgeschreven. De aanbesteding van Hart van Zuid is erop gericht naast de publieke partijen en de stakeholders ook de markt bij de transformatie te betrekken. Door in een vroeg stadium gebruik te hebben gemaakt van marktspecifieke expertise zijn nieuwe creatieve impulsen ontstaan. Het geschetste ambitieniveau, met name de aansluiting tussen de ruimtelijke opgaven en de maatschappelijke ambities, vereist ook in de verdere planontwikkeling een goede samenwerking.

2.1.4 Doelen

De ambitie is verder uitgewerkt in de onderstaande subdoelen. Deze doelen geven aan wat de gemeente Rotterdam met de ontwikkeling van Hart van Zuid wil bereiken.

Economie

Hart van Zuid benut vrije tijd als aanjager van de stedelijke economie en breidt het aanbod uit met gevarieerde culturele- en vrijetijdsvoorzieningen.

Hart van Zuid is de economische motor van Rotterdam Zuid. Als centrum heeft het een positieve spin-off naar de omliggende wijken en fungeert het als vliegwiel voor de sociaaleconomische versterking van Rotterdam Zuid. Om te kunnen concurreren met andere knooppunten in en rond de stad versterkt Hart van Zuid zich door *Shopping and Culture* en *Business and Entertainment*. Daarmee blijft het gebied 'eigen' en versterkt het vanuit bestaande kracht.

Woonmilieu

Hart van Zuid draagt bij aan het tegengaan van selectieve migratie door vernieuwing en herstructurering van de oude wijken van Charlois en de realisatie van groenstedelijke en rustig stedelijke woonmilieus rondom het Zuiderpark.

Het toevoegen van woningen is essentieel voor de levendigheid en uitstraling van het stadsdeelcentrum. De integrale vernieuwing zal de kwaliteit van Hart van Zuid als woonmilieu verbeteren.

Openbare ruimte

Hart van Zuid zet de openbare ruimte in als aanjager van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

De uitstraling van Hart van Zuid met haar gebouwen en buitenruimten is aantrekkelijk en aansprekend. Hart van Zuid nodigt uit om langduriger te verblijven.

Veiligheid

Hart van Zuid heeft een openbare ruimte die 24 uur per dag veilig is en veilig voelt.

De openbare ruimte in Hart van Zuid is op dit moment niet alleen weinig aantrekkelijk, maar voelt ook onveilig aan. De gebiedsontwikkeling moet dat probleem verhelpen. De inrichting van de openbare ruimte speelt daarin een hoofdrol, maar aanvullende maatregelen kunnen de veiligheid verder vergroten. De sociale veiligheid en het beheer van het gebied is ook een belangrijk aandachtspunt.

Duurzame mobiliteit

Hart van Zuid draagt bij aan een verbetering van het openbaarvervoersnetwerk en de openbaarvervoersknoop, in combinatie met een veiliger en comfortabeler netwerk van langzaam verkeer en behoud van de doorstroming van het hoofdwegennet.

Doel is om het vervoersknooppunt Hart van Zuid beter te integreren in de openbare ruimte, waardoor de overstap- en verblijfskwaliteit voor reizigers en andere bezoekers verbetert. De ligging aan grote stedelijke hoofdroutes zorgt daarnaast voor een goede bereikbaarheid per auto. De gebiedsontwikkeling moet een bijdrage leveren aan een modal shift: een groter aandeel bezoekers te voet, per fiets of met het openbaar vervoer tegenover een afnemend aandeel bezoekers per auto. Dat neemt niet weg dat voldoende parkeercapaciteit en een goede afwikkeling van het autoverkeer, ook bij grote evenementen, voorwaarden zijn.

Duurzame milieukwaliteit

Hart van Zuid draagt bij aan een verbetering van de milieukwaliteit, veiligheid en gezondheid, omdat deze aspecten onontbeerlijk zijn voor een aantrekkelijke en duurzame stad om te bezoeken, te wonen en te werken.

Hart van Zuid draagt bij aan de Rotterdamse klimaatdoelstellingen, een goede milieukwaliteit, groene omgeving en gezondheid als onontbeerlijke eigenschappen van een aantrekkelijke stad om te wonen en te werken, voor zowel de huidige als de toekomstige generaties.
Inzet van Hart van Zuid is ook om een belangrijke bijdrage te leveren aan de opgave inzake de verwachte klimaatverandering, zowel door het reduceren van de uitstoot van CO_2 als door de negatieve gevolgen van de klimaatverandering op te vangen of te verminderen. Voor nieuwe gebouwen en bestaande bouw geldt dat een duurzaamheidscertificaat GPR verkregen wordt. Op gebiedsniveau dient maximale synergie bereikt te worden.

Architectuur en erfgoed

Hart van Zuid zet architectuur en cultureel erfgoed in als ontwikkelingskracht, in navolging van de rijke traditie van Rotterdam.

De gemeente wil opdrachtgevers en ontwerpers in de stad stimuleren tot excellente architectuur die optimaal aansluit bij de geschiedenis én toekomst van haar omgeving. Dat is de essentie van de Nota Architectuur en Rotterdam, die het college van B en W in januari 2010 heeft vastgesteld. Een beeldbepalend project als Hart van Zuid biedt uitstekende kansen om invulling te geven aan die ambitie.

Sociaal

Hart van Zuid verbetert het opleidingsniveau, de talentontwikkeling, de werkgelegenheid, de participatie en de gezondheid van de bevolking van Rotterdam Zuid.

Rotterdam Zuid kent een relatief jonge bevolking. Bijna een derde deel van de bevolking is jonger dan 25 jaar en het aantal jongeren blijft de komende jaren toenemen. Het aantal nationaliteiten is 169. De relatief jonge en ondernemende bevolking van Rotterdam Zuid vormt een groot potentieel. Maar dat potentieel komt onvoldoende uit de verf. Rotterdam is een stad om vooruit te komen. De achterstand van Rotterdam Zuid moet worden gekeerd. De ambitie is dat in de toekomst de werkgelegenheid in Hart van Zuid zoveel mogelijk wordt vervuld door bewoners van Rotterdam Zuid. De bouwwerkzaamheden zelf bieden op dit punt extra mogelijkheden. De gemeente wil deze benutten om bewoners van Rotterdam Zuid meer kans op werk te bieden. Ook het aantal stages en leerwerkplaatsen kan als gevolg van de gebiedsontwikkeling stijgen. Een van de ambities is daarom de participatie van ondernemers in het beroepsonderwijs en de verdere uitbouw van de stagemogelijkheden, bijvoorbeeld door stagiairs in te zetten bij de bouwwerkzaamheden.
Voor startende ondernemers moet zoveel mogelijk de gelegenheid geboden worden om gebruik te maken van bijvoorbeeld (tijdelijk) leegstaande panden in units met ingroeihuren.
Talentontwikkeling krijgt ook vorm in culturele functies. De ambitie is om de podiumfunctie binnen Hart van Zuid te versterken. Voorzieningen als Ahoy en Theater Zuidplein hebben hier al een rol in. De uitbreiding van het Theater Zuidplein tot Kunstenpand, op een centrale plek in Hart van Zuid, zal deze podiumfunctie belangrijk versterken.

2.2 Visie op Zuid van Ballast Nedam

'Zuid' kampt met grote problemen, maar de wijk heeft ook een enorme potentie. De kunst is om die intrinsieke waarde zichtbaar maken en in te zetten. Die waarde zit in functies en gebouwen, maar vooral in mensen. In hun ideeën en initiatieven en de manier waarop ze zich organiseren en samenwerken. In hun talent en hun motivatie.

Eén bruisend centrum voor Rotterdam-Zuid

Voor een vitaal leven heeft de omgeving van Zuidplein 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.

Goede stedelijke eigenschappen…

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, een van de grootste overdekte winkelcentra van ons land en Nederlands grootste stadspark op loopafstand. Met een relatief jonge bevolking bovendien.

…maar ze staan nog op zichzelf

Echter, in de bestaande situatie staan al deze functies en voorzieningen op zichzelf. Doen ze weinig of niets voor elkaar en voor de omgeving. Is er geen synergie. Het Zuidplein en omgeving is vooral een verkeersknooppunt en geen plein. Laat staan een gezellige plek die allerlei verblijfsmotieven biedt. 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 (WCZP) alleen van binnen. Het heeft verder geen reden om nog iets anders te gaan doen. Scholieren, studenten en wijkbewoners missen een gezellige plek om naartoe te trekken of te flaneren. Om mensen te kijken. Of voor een ijsje of een kop koffie.

Geen vastomlijnd eindbeeld

De ontwikkeling van Hart van Zuid is een schuifpuzzel en zal stapsgewijs plaatsvinden. De gebiedsontwikkeling Hart van Zuid vindt plaats door middel van een geleidelijke, maar continue, transformatie. In een periode tot 2025 worden achtereenvolgens verschillende objecten gerealiseerd. Omdat niet alle objecten gelijktijdig worden gerealiseerd ontstaat de mogelijkheid om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en veranderende omstandigheden. Sociaal-maatschappelijk, economisch en op het gebied van duurzaamheid.

Ontwikkelen van talent en ondernemerschap

Hart van Zuid gaat over het ontwikkelingsperspectief van mensen, over impulsen geven en verbindingen leggen; fysiek, sociaal en economisch. Het gaat over de menselijke maat terugbrengen in een ooit te grootschalig opgezet gebied. Daarom gaat traditionele bouwactiviteit hand in hand met sociaal maatschappelijke activiteiten. Er zal ingezet worden op het belangrijkste kapitaal in het gebied: het aanwezige talent.

Ambacht in de etalage

Jaarlijks talentvolle en gemotiveerde jongeren laten deelnemen aan een programma waarmee hun vakmanschap en ondernemerschap wordt ontwikkeld. Via een meester/gezel-systeem leren jongeren een ambachtelijk vak. Daarna worden ze concreet, binnen en buiten het plangebied, op pad geholpen naar zelfstandig ondernemerschap. Daarnaast worden er tijdens de bouw tientallen stageplekken en tijdelijke banen geleverd.

Duurzaamheid ingebouwd

In de visievorming en verdere uitwerking speelt duurzaamheid een belangrijke rol. Duurzaamheid gaat namelijk niet alleen om energie, lucht en geluidhinder, maar ook om robuustheid en flexibiliteit om ruimte te geven aan verschillende vormen van gebruik. Doordat we deze begrippen integraal meenemen in het plan dragen we bij aan de kwaliteit van het gebied. Nu en straks. Er zal wezenlijk worden bijgedragen aan de integrale kwaliteitsverbetering van Hart van Zuid. En daarmee aan welvaart en welzijn van grote groepen mensen.

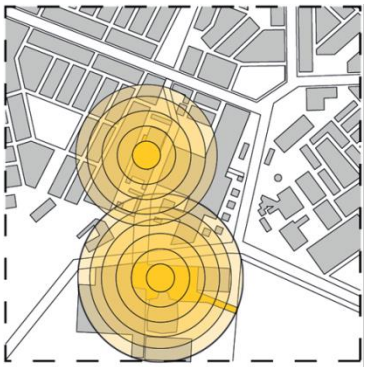
De visie vertaalt zich naar een concreet ruimtelijk programma, dat deels is voorgeschreven door de gemeente en is aangevuld met ideeën vanuit Ballast Nedam.

2.3 Programma en toekomstbeeld

2.3.1 Hoofdlijn van de beoogde ontwikkeling

Twee brandpunten voor twee signaturen

Vanuit de onderscheidende thema's business & entertainment en shopping & culture worden twee brandpunten in het gebied gerealiseerd. Het Plein op Zuid en het Ahoy-plein. Deze pleinen met het daar geprojecteerde programma worden beschouwd als de katalysatoren van het gebied; de motoren die de gewenste ontwikkelingen in beweging zetten, versterken en versnellen. Aan deze pleinen worden de verschillende objecten gerealiseerd.



Overlappende (invloeds)sferen

Plein op Zuid

Het nieuwe Hart van Zuid krijgt één dynamisch centrum met als kern een echt stadsplein, het Plein op Zuid. De sfeerbepalende Gooilandsingel, wordt omgevormd tot een aantrekkelijke centrale ontmoetingsplek. Aan het Plein op Zuid liggen het kunstenpand (theater en bibliotheek) en het zwembad. Het zwembad wordt gesitueerd in het deelgemeentekantoor. Daartoe wordt het bestaande, cultuurhistorisch beeldbepalende gebouw (voorheen gebouw GG&GD, ontwerpjaar 1954) hergebruikt. Ook komen er vanaf het plein directe verbindingen met de bussen, de metro en Winkelcentrum Zuidplein. Door de concentratie van functies rondom het nieuwe Plein op Zuid ontstaat daar een stedelijk centrum met stedelijke functies zoals winkelcentrum, theater, zwembad, bibliotheek, stadswinkel en OV-station, ondersteund door diverse horeca- en commerciële functies. Het Winkelcentrum als onderdeel van dit nieuwe hart krijgt een nieuwe entree aan de Gooilandsingel. Het winkelaanbod wordt verbreed en aangevuld met voorzieningen die tot een langer verblijf uitnodigen.

Met de nieuwe entree presenteert het Winkelcentrum zich aan het plein. Het plein is hiermee een bundeling van veel verschillende functies in de shopping & culture signatuur die gezamenlijk de gehele dag en avond publiek trekken.

Het Ahoyplein

De tweede focus ligt rond het Ahoyplein. De bestaande functies sportpaleis en beurshallen worden versterkt met een Congrescentrum en een Muziekhal, aangevuld met een Hotel en mogelijk een bioscoop en ondersteund door horeca. In het Congrescentrum wordt meervoudig ruimtegebruik toegepast door aan het auditorium de functionaliteiten Muziekhal en Beurshal toe te voegen.

De functies liggen geconcentreerd rondom het nieuwe Ahoyplein. Een sterke combinatie van elkaar versterkende functies die allen bijdragen aan de business en entertainment signatuur. Het plein krijgt een grootstedelijke grandeur die ook aantrekkelijk is op iets minder drukke momenten. Het Ahoyplein is de verbinding tussen de Gooilandsingel en het Zuiderpark. De toekomstige Gooilandsingel verbindt het Plein op Zuid met het Ahoyplein.

In elkaar overlopende sferen

De sferen shopping & culture en business & entertainment worden versterkt in hun kern rondom de twee pleinen en waaieren uit naar de randen. Juist in deze buitenranden ontstaan sferen die daarop aanvullend zijn. In deze urban spinoff ontstaan allerlei functies die zich in de nabijheid van grote bezoekersstromen juist in de relatieve luwte kunnen ontplooien. De ruimtes langs de Gooilandsingel kunnen dergelijke functies een plek geven. Dit kunnen zowel consumptieve functies zijn als meer productief. Een interessante mix kan hierdoor gaan ontstaan.

Met de voeten op de vloer

Het winkelcentrum komt met de nieuwe entree met z'n voeten op het maaiveld te staan. Zo worden de functies die op dit moment in zichzelf gekeerd zijn, naar buiten gekeerd.
Samen met het programma dat wordt toegevoegd in de ruimte die ontstaat tussen de brandpunten (de twee pleinen) zorgt dit ervoor dat er een verbinding tussen functie en maaiveld ontstaat langs de Gooilandsingel. Publieke functies vormen de wand van de Gooilandsingel. Hierdoor ontstaat een meer toegankelijk stedelijk blok.

Verbinden met de omgeving

De Gooilandsingel wordt vanuit het oosten en het westen verbonden met de omliggende stadswijken. Vanuit het oosten wordt een verbinding gemaakt via een nieuwe publieke doorgang door het winkelcentrum. Deze passage verbindt het Motorstraatgebied met de Gooilandsingel. Deze nieuwe koppeling wordt zichtbaar gemaakt in een nieuwe monumentale trappartij aan de Gooilandsingel die de entree vormt naar winkelcentrum en OV-knoop. Middels het Plein op Zuid wordt vanuit het westen de koppeling met de wijk Carnisse gemaakt. De verlengde Gooilandsingel aan de noordzijde verbindt Tarwewijk. Zo wordt het Hart van Zuid van binnenuit verbonden met de omliggende wijken.

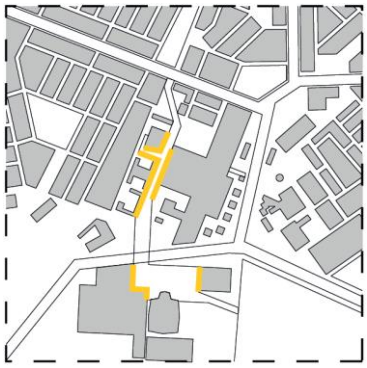
Verbindend openbaar gebied

Om een nieuwe samenbindende openbare ruimte te maken is de ambitie om de bussen niet meer over de Gooilandsingel te leiden. Hiermee ontstaat een ruimte waarin de verblijfswaarde voorop staat en de auto te gast is. De publieke programma's worden geconcentreerd rond deze nieuwe loper en daar met elkaar in verbinding gebracht: nieuwe toegang winkelcentrum, nieuwe buspassagiersterminal, theater, zwembad, congrescentrum, muziekhal, Ahoy aangevuld met eventueel een bioscoop en hotel. De publieke programma's krijgen zo allen hun voordeur aan deze nieuwe Gooilandsingel waardoor een stedelijke drukte, aanloop op verschillende momenten van de dag/week ontstaat.

Voor verblijf en verbinding in Hart van Zuid wordt een hoogwaardige openbare ruimte gerealiseerd. De openbare ruimte vormt de verbindende schakel tussen alle planonderdelen. Het gebied wordt zo ingericht dat bezoekers zich makkelijk kunnen oriënteren.

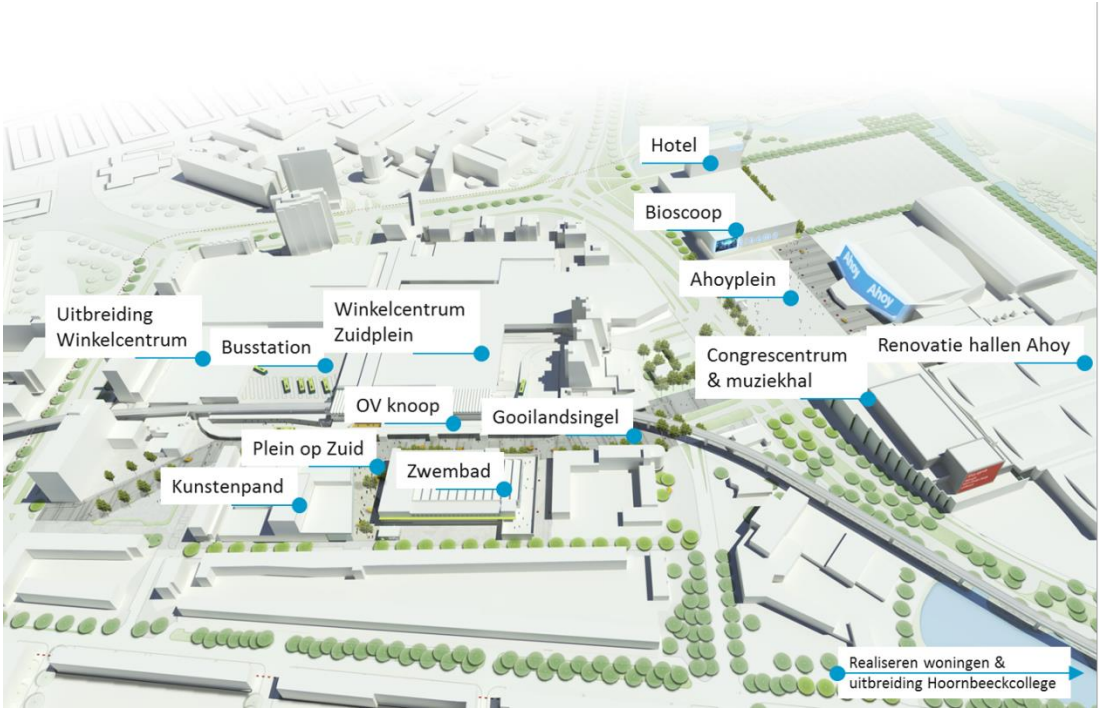
Onderstaande figuren tonen schematisch het creëren van twee openbare ruimten rond de thema's business & entertainment en shopping & culture de hoogwaardige langzaamverkeer-verbinding tussen beide gebieden en het nieuwe programma aan de Gooilandsingel om ook die verbinding van bezoekmotieven te voorzien. De vorm en afmeting van het plein is nog onderwerp van nadere uitwerking. Onder de bestaande metrobaan worden gefaseerd ruimten voor (startende) ondernemers gerealiseerd.

Plein op Zuid (boven) en Ahoy-plein (onder)



Concentratie van publieke functies aan de verbindende openbare ruimt

Verbindende openbare ruimte


Hotel
Bioscoop
Ahoyplein
Uitbreiding Winkelcentrum
Winkelcentrum Zuidplein
Busstation
Congrescentrum & muziekhal
Renovatie hallen Ahoy
OV knoop
Gooilandsingel
Plein op Zuid
Zwembad
Kunstenpand
Realiseren woningen & uitbreiding Hoornbeeckcollege

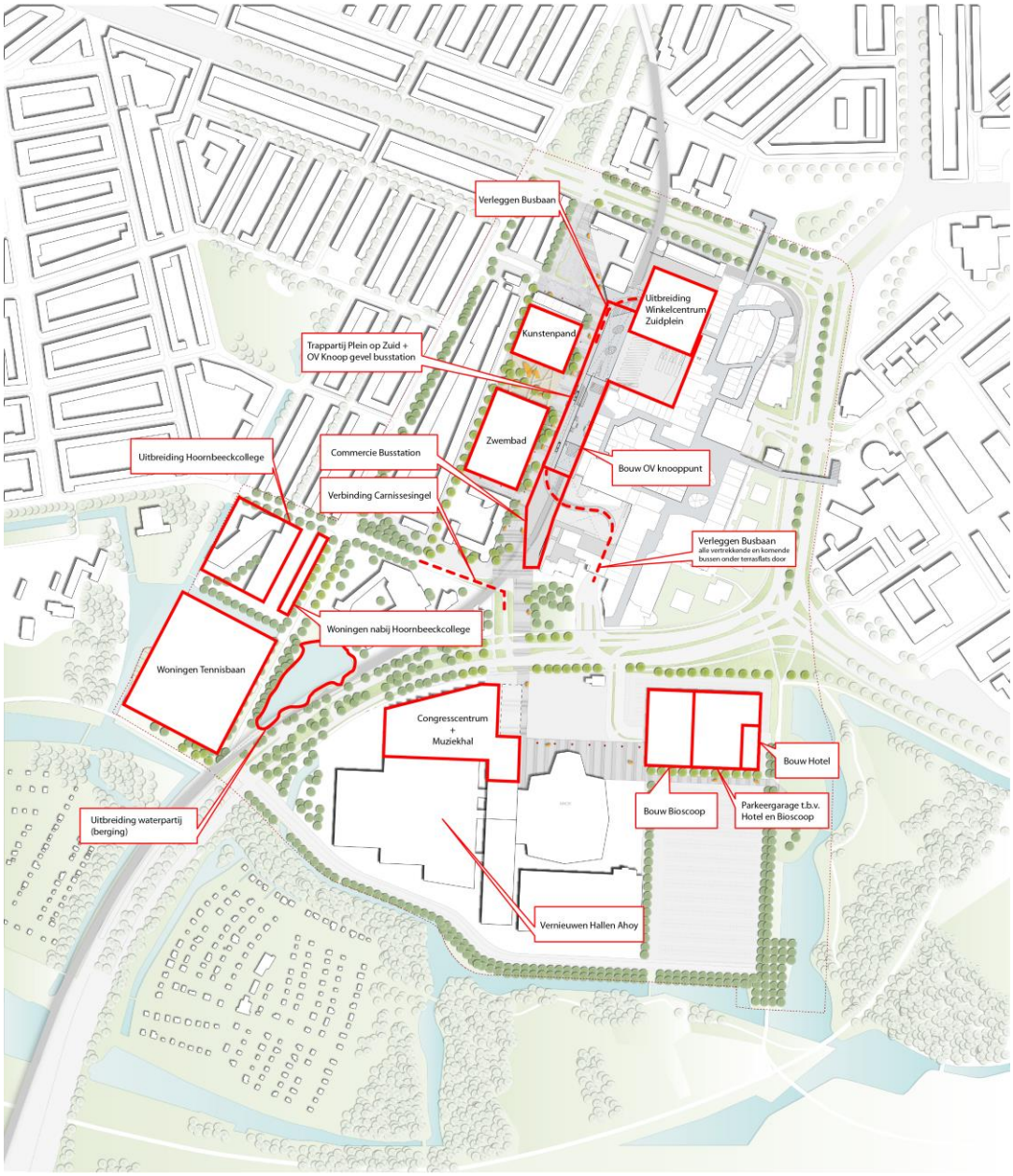
2.3.2 Programma

De gemeente heeft in haar aanbesteding gestuurd op plankwaliteit. Hierbij is gegund op meeste kwaliteit voor een vaste prijs. Voor de realisatie van het project Hart van Zuid wordt onderscheid gemaakt tussen eisen en wensen. Een aantal ontwikkelingen volgen uit ambitie (wensen), waar het overig programma onderdeel uitmaakt van de basisscope (eisen) zoals in de gemeenteraad is vastgesteld en geformuleerd in de ambitiematrix. In de structuurvisie zal een uitgebreide schets worden gegeven van deze ambitie. In de onderstaande tabel is het beoogde programma volgend uit de bieding van Ballast Nedam opgenomen. Dit en mogelijke variaties hierop zullen in het MER verder worden onderzocht.

Programma	Huidige situatie	Toegevoegd	Overige informatie
	m² BVo	m² BVo	
Kunstenpand			
Kunstenpand (theater, bibliotheek en café)	5.500	6.900	1550 zitplaatsen
Zwembad			
Zwembad	700	800	m² zwembad water, 50 meter bad
Ahoy		**28.700**	
Vernieuwing Hallen Ahoy	22.000	1.300	hallen 2 t/m 6
Congrescentrum (ICC) + Muziekhal (ingepast in ICC)	0	27.500	2913 zitplaatsen of 7025 staanplaatsen
OV-Knooppunt	**herinrichting**	**herinrichting**	
Inrichting OV-Knooppunt	-	-	50 buslijnen
Openbare Ruimte	**herinrichting**	**herinrichting**	
Inrichting openbare ruimte	-	-	
Detailhandel		**5.200**	
Winkelcentrum Zuidplein	41.300	5.200	
Gemengd *		**6.900**	
Kiosk - OV knooppunt (vervangen)	200	200	
Horeca zwembad - Plein op Zuid	0	400	
Coffee Corner - Plein op Zuid	0	100	
Commerciële ruimte onder metrohal	0	700	
Plint zwembad - Gooilandsingel	0	900	
Stadswinkel Zwembad - Plein op Zuid	0	800	
Horeca tegenover Ahoy	0	200	
Commerciële ruimten - onder metrobaan Noord	0	2.900	
Zwembad Kelder	0	900	
Zwembad 2e etage	0	1.000	
Woningen (aantal woningen)		**95**	
Woningen op voormalige tennisbanen	0	75	75 woningen
Woningen nabij Hoornbeeckcollege	0	20	20 woningen
Hotel (aantal kamers)		**200**	
Hotel	0	200	200 kamers
Onderwijs			
Uitbreiding Hoornbeeckcollege	6.500	2.800	15 leslokalen
Bioscoop			
Bioscoop	0	6.700	1250 zitplaatsen
Parkeren (aantal parkeerplaatsen)		**380**	
Parkeergarage Zuidplein	1.400	300	1700 parkeerplaatsen
Parkeren Hotel	0	30	30 parkeerplaatsen
Parkeren Bioscoop	0	50	50 parkeerplaatsen

* Aangewezen locaties voor gemengde doeleinden ten behoeve van kleinschalige winkels, bedrijvigheid en horeca.

Het ruimtelijk programma is bij benadering en voorlopig indicatief. In bijlage 3 is een uitgebreide tabel opgenomen waarin inzichtelijk is gemaakt hoe het toekomstig programma zich verhoudt tot het huidige programma.
In de onderstaande plankaart voor Hart van Zuid zijn de belangrijkste gebouwde projecten aangegeven. De omvang van het programma vormt het uitgangspunt voor de milieuonderzoeken en daarmee het MER.



3 Ruimtelijke procedures en werkproces

3.1 Procedures

3.1.1 Algemeen

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 een structuurvisie en een bestemmingsplan op te stellen. De *structuurvisie* schetst het gewenste eindbeeld van het gebied en fungeert als inspirerend, kaderstellend en richtinggevend beleidsinstrument voor verdere (gemeentelijke) 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.

Het *bestemmingsplan* biedt de juridische basis voor concrete plannen, voor een periode van tien jaar. Het bestemmingsplan heeft een ruimtelijk-juridische status en bindt daarmee alle betrokken partijen (overheden en burgers). Daarnaast is nog sprake van een breed scala aan benodigde vergunningen (zoals de omgevingsvergunning, watervergunning, etc.) die nodig zijn om daadwerkelijk tot uitvoering van de plannen over kunnen te gaan. Om de ruimtelijke procedures, en de termijnen waarop ingesproken kan worden op de plannen, te stroomlijnen wordt een coördinatiebesluit genomen en wordt de coördinatieregeling toegepast[1].

Om het milieubelang volwaardig mee te kunnen nemen in het proces om te komen tot de structuurvisie en het bestemmingsplan met de daaropvolgende besluitvorming, wordt de procedure van *milieueffectrapportage* (m.e.r.[2]) doorlopen.

In de volgende paragrafen treft u een toelichting aan op de te doorlopen ruimtelijke procedures (structuurvisie en bestemmingsplan) en die van de milieueffectrapportage.

[1] Vanuit de Wro is het mogelijk om de verschillende besluiten die samenhangen met de realisatie van ontwikkelingen te coördineren. De besluiten worden gezamenlijk ter inzage gelegd. Daardoor kan er in één keer op alle gecoördineerde besluiten worden gereageerd. Er is beroep mogelijk bij één instantie (anders meerdere instanties), namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
[2] De m.e.r. = procedure van milieueffectrapportage. Het MER = milieueffectrapport (document)

3.1.2 Structuurvisie

Inhoud

De structuurvisie markeert een belangrijke fase in een proces dat moet leiden tot een nieuw levendig stadscentrum op Zuid. De stappen in het proces na vaststelling van dit document zijn echter zeker zo belangrijk. Structuurvisies krijgen steeds meer de functie van voertuig voor een permanente dialoog, gericht op het sluiten van nieuwe allianties die de uitvoering bevorderen. Daarbij zal steeds behoefte blijven bestaan aan verkenningen van de toekomst die per definitie onzeker is. Het gaat hierbij nadrukkelijk om het vermogen nieuwe inzichten en onverwachte kansen op waarde te schatten en flexibel in te passen in de ontwikkelstrategie voor Hart van Zuid. De insteek is daarom de visie globaal te houden om zo voldoende flexibiliteit en uitwerkingsruimte te houden bij de definitieve invulling van de plannen.

De structuurvisie biedt een doorkijk voor de lange termijn, welke ontwikkeling van Hart van Zuid is beoogd en welke doelen hiermee worden nagestreefd. De structuurvisie biedt daarmee het kader waarbinnen concrete initiatieven tot ontwikkeling gebracht kunnen worden, passend binnen het overall beeld dat de structuurvisie schetst. De structuurvisie beschrijft het gecommitteerde programma (basisscope) en de gewenste ontwikkelingen (ambitie) die op dit moment nog minder concreet zijn.

Procedure

De ontwerp structuurvisie wordt, nadat deze is vrijgegeven door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rotterdam, ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Dit gebeurt gelijktijdig met de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan en het milieueffectrapport. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op de voorgestelde plannen.

Na deze periode worden de zienswijzen verwerkt. Waar mogelijk en nodig wordt het ontwerp van de structuurvisie aangepast tot een definitieve structuurvisie. In de gemeenteraad van de gemeente Rotterdam wordt de definitieve structuurvisie vastgesteld. Na vaststelling volgt publicatie. Tegen het besluit tot vaststelling van de structuurvisie bestaat geen beroepsmogelijkheid[3].

[3] De structuurvisie zelf heeft geen rechtsgevolgen. Op die grond kan er dan ook geen sprake zijn van bestuursrechtelijke rechtsbescherming.

3.1.3 Bestemmingsplan

Inhoud

Voor het bestemmingsplan wordt de insteek gehanteerd dit instrument niet beperkend te laten werken, maar de ruimte te laten bieden voor de ontwikkeling. Daarom wordt het bestemmingsplan in beginsel de vorm van een globaal eindplan. Er wordt gekozen voor een Centrumbestemming en een gemengde bestemming. Daarmee wordt flexibiliteit gecreëerd voor toekomstige (markt)ontwikkelingen. Voor een aantal onderdelen van het plangebied wordt gekozen voor een gedetailleerde bestemming. Dit betreft met name de onderdelen die gehandhaafd blijven en waar geen ontwikkeling is voorzien of ontwikkelingen die ten tijde van het bestemmingsplanproces al ver uitgewerkt zijn, die naar verwachting niet meer wijzigen en waarover volledig draagvlak bestaat bij de belanghebbenden.

Voor de ontwikkeling van Hart van Zuid wordt dan ook een mengvormbestemmingsplan opgesteld: alleen voor die onderdelen die ‘vaststaan’ wordt de bestemming gedetailleerd ingevuld, voor de andere delen en zones wordt een globaal bestemmingsvlak (o.a. een centrumfunctie) beoogd. In beginsel is dit een globaal eindplan, waarbij gewerkt wordt met voorwaardelijke planregels.

Het globale karakter van het bestemmingsplan zorgt niet voor onbegrensde ontwikkelmogelijkheden. In het bestemmingsplan wordt per thema (zoals detailhandel, woningbouw, leisure) een maximaal aantal m^2 BVO (bruto vloeroppervlak) vastgelegd voor het gehele plangebied. Daarmee worden er geen locaties voorgeschreven (wat flexibiliteit biedt), maar geldt wel de zekerheid dat er niet meer bouwplannen ontplooid kunnen worden dan het maximaal aantal m^2 BVO die het bestemmingsplan in het gehele gebied mogelijk maakt.

Het bestemmingsplan wordt zo opgesteld dat op basis hiervan zowel het gecommitteerde (basis) programma als wel het ambitieuze programma gerealiseerd kunnen worden[4]. Een deel van die optionele delen wordt mogelijk in een wijzigings- en/of uitwerkingsbevoegdheid meegenomen.

Het bestemmingsplan biedt uiteindelijk voor het overgrote deel direct bouwtitels, om ook daadwerkelijk aan de slag te kunnen is wel eerst een omgevingsvergunning vereist (zie ook paragraaf 3.1.4).

[4] Hoofdstuk 4.2.2 gaat in op de verschillen tussen het basisprogramma en ambitieuze programma.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan wordt, nadat deze is vrijgegeven door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rotterdam, ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Dit gebeurt gelijktijdig met de ter inzage legging van de ontwerp structuurvisie en het milieueffectrapport. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op de voorgestelde plannen.

Na deze periode worden de zienswijzen verwerkt. Waar mogelijk en nodig wordt het ontwerp van het bestemmingsplan aangepast tot een definitief bestemmingsplan. In de gemeenteraad van de gemeente Rotterdam wordt het definitieve bestemmingsplan vastgesteld. Na vaststelling volgt publicatie voor een periode van zes weken. Op het bestemmingsplan is het mogelijk, voor wie in de ontwerpfase een zienswijze heeft ingediend, beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

3.1.4 Omgevingsvergunning

Inhoud

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. Deze vergunningen worden nu nog niet aangevraagd maar gedurende de looptijd van het project.

Parallel aan de structuurvisie en het bestemmingsplan zal voor in ieder geval twee bouwplannen een omgevingsvergunning worden aangevraagd; voor het toekomstbestendig maken van de Ahoy- hallen en de realisatie van het zwembad in het voormalige stadsdeelkantoor. Voor deze activiteiten is nagegaan of deze afzonderlijk m.e.r.-plichtig zijn, dat blijkt niet het geval. Het Milieueffectrapport hoeft daarom niet voor de omgevingsvergunningen opgesteld te worden.

3.1.5 Milieueffectrapportage

Waarom een milieueffectrapportage

Op grond van de Wet milieubeheer kan het bij het opstellen van een ruimtelijk plan, zoals een structuurvisie of een bestemmingsplan, noodzakelijk zijn om een m.e.r.-procedure te doorlopen. Hart van Zuid moet worden gezien als een stadsproject in de zin van de m.e.r.-regelgeving. Gezien de omvang van het programma, moet de gemeente als bevoegd gezag beoordelen of ten behoeve van het bestemmingsplan een milieueffectrapport opgesteld moet worden. Die beoordeling gebeurt middels het opstellen van een m.e.r.-beoordeling. Hiermee worden voor de beoogde ontwikkeling de milieuconsequenties inzichtelijk gemaakt en hoe deze zich verhouden met de wettelijke normen. Indien sprake is van significante milieueffecten, dient vervolgens voor het bestemmingsplan een projectMER opgesteld te worden.

Gezien de omvang en complexiteit van project Hart van Zuid wordt er geen m.e.r.-beoordeling opgesteld, maar is er voor gekozen direct een projectMER op te stellen.

Voor de Structuurvisie, die het ruimtelijke kader biedt voor het bestemmingsplan, moet op grond van de Wet milieubeheer een zogenoemd planMER worden opgesteld[5]. Het planMER is bedoeld om 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/functies. Daarnaast worden aanbevelingen voor milieuaandachtspunten meegegeven voor de vervolgbesluitvorming, i.c. de bestemmingsplanfase.

Gecombineerd plan- en projectMER

Aangezien Structuurvisie en bestemmingsplan hetzelfde initiatief en (dus) hetzelfde plangebied bestrijken en bovendien gelijktijdig worden voorbereid en vastgesteld, is afgesproken met de gemeente Rotterdam dat één m.e.r.-procedure wordt gevolgd. Het betreft daarmee een gecombineerd plan- en projectMER.

Het op te stellen milieueffectrapport bevat dus de milieu-informatie die nodig is voor het opstellen en vaststellen van zowel het bestemmingsplan als de structuurvisie. Het detailniveau van het gecombineerd plan- en projectMER is dan ook afgestemd op zowel de structuurvisie als het bestemmingsplan. Het MER richt zich daarbij specifiek op de onderdelen van het programma die invloed hebben op het Milieu: het fysieke programma (gebouwen/openbaar gebied). Het MER richt zich daarmee niet op het sociale programma.

Het MER onderzoekt de maximale milieueffecten die op kunnen treden. Ook maakt het inzichtelijk wat de bijdrage is van de verschillende (optionele) programmaonderdelen als input voor de besluitvorming. In hoofdstuk 4 wordt een verder beschrijving gegeven van de te onderzoeken varianten en de scope van het onderzoek.

Procedure

Conform de procedure van het projectMER, deelt de initiatiefnemer (IN) die de m.e.r.-plichtige activiteit wil ondernemen, in dit geval de gemeente Rotterdam, het voornemen schriftelijk mee aan het bevoegd gezag (BG, eveneens de gemeente Rotterdam). Dit is de zogenoemde ‘mededeling’, die vormvrij is. Mede ter onderbouwing van de mededeling is voorliggend startdocument opgesteld waarin de initiatiefnemer beschrijft hoe hij het MER-onderzoek wil insteken. Ook geeft het startdocument betrokkenen en geïnteresseerden een goed beeld van de aanleiding en omvang van het voornemen.

De uitgebreide m.e.r.-procedure kent de volgende stappen.

[5] Bijlage bij het Besluit m.e.r., onderdeel D, categorie 11.2 (Stadsproject)

Stap 1: Openbare kennisgeving
De gemeente geeft in een openbare kennisgeving aan dat voor de structuurvisie en de bestemmingsplanwijziging ten behoeve van het realiseren van het Hart van Zuid een m.e.r.-procedure wordt doorlopen en dat gelegenheid gegeven wordt zienswijzen naar voren te brengen over het voornemen. Daarbij wordt dit startdocument ter visie gelegd.

Stap 2: Raadplegen bestuursorganen en advisering over reikwijdte en detailniveau
Na de bekendmaking moeten de reikwijdte en het detailniveau van het MER worden bepaald. De bestuursorganen, 'die als gevolg van het wettelijk voorschrift waarop het plan berust bij de voorbereiding van het plan moeten worden betrokken', worden daartoe geraadpleegd door de gemeente. Ook mag een ieder een zienswijze inbrengen op het startdocument wat ter inzage ligt en het voornemen een MER op te stellen. In het startdocument worden zoals eerder genoemd de uitgangspunten voor milieuonderzoek beschreven. Het bevoegd gezag adviseert vervolgens de initiatiefnemer over reikwijdte en detailniveau; de informatie die het MER naar haar mening moet bevatten om, voor wat betreft het milieu, een goed onderbouwd ruimtelijk besluit te nemen.

Stap 3: Opstellen MER
Aan de hand van het advies wordt vervolgens het MER opgesteld. In het MER worden de milieueffecten van de voorgenomen activiteit in beeld gebracht door een beschrijving en beoordeling van de effecten van alle in redelijkheid in beschouwing te nemen alternatieven.

Eenmaal voltooid wordt het MER voorgelegd aan de gemeente Rotterdam. Het bevoegd gezag legt het MER samen met het ontwerp van het kaderstellende plan en het ruimtelijk besluit (structuurvisie en het bestemmingsplan), ter inzage gedurende de wettelijk voorgeschreven termijn. Tegelijkertijd wordt een exemplaar van het MER ter toetsing naar de Commissie voor de m.e.r. en de wettelijke adviseurs gestuurd.

Stap 4: Inspraak en toetsing
Tot zes weken na de ter visie legging van het MER heeft iedereen, inclusief de wettelijke adviseurs, de gelegenheid om zienswijzen op het MER in te dienen. Binnen de periode van ter inzage legging brengt ook de Commissie voor de m.e.r. haar toetsingsadvies uit. In het toetsingsadvies wordt beoordeeld of het MER naar het oordeel van de Commissie voor de m.e.r. de juiste en voldoende milieu-informatie bevat om tot een afgewogen besluit te komen over het vaststellen van het bestemmingsplan.

Stap 5: Vaststelling plan en besluit
Nadat de m.e.r.-procedure volledig is doorlopen worden het plan (structuurvisie) en het besluit (bestemmingsplan) vastgesteld, met als onderlegger het Milieueffectrapport. In het plan en besluit wordt gemotiveerd hoe rekening is gehouden met de resultaten van het MER en met de zienswijzen die daarover zijn ingediend.

Stap 6: Evaluatie van de effecten na realisatie
Het is verplicht om de daadwerkelijk optredende milieugevolgen van de uitvoering van het bestemmingsplan in kaart te brengen en te evalueren. In het MER moet worden aangegeven welke leemten in kennis er zijn om de effecten te kunnen beschrijven. Deze aspecten zullen voor evaluatie in aanmerking komen.

3.2 Werkproces

3.2.1 Aanpak in hoofdlijnen

Om tot ontwikkeling van Hart van Zuid te komen, moeten de plannen eerst nog verder worden uitgewerkt. Het plan geeft een belangrijke indicatie van de ontwikkelingen, maar biedt geen absolute blauwdruk of eindbeeld. In de uitwerking van de plannen krijgt een groot aantal partijen een rol. Niet onbelangrijk is ook een grote rol weggelegd voor de bewoners en ondernemers binnen het plangebied zelf.
Via een intensief proces van Publiek Private Buurt Samenwerking (PPBS) en Value Engineering (VE) zijn (bouwstenen voor) MER-alternatieven ontwikkeld en ideeën aangedragen voor de verdere planvorming en uitwerking van het sociale onderdeel van het plan, zie hoofdstuk 4. De ontwikkelde alternatieven (en eventuele varianten) worden in het MER op milieueffecten met elkaar vergeleken. Mede op basis van het MER wordt een keuze gemaakt voor een daadwerkelijke inrichting van het gebied, die vervolgens wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

3.2.2 Betrokkenheid van de omgeving

Een van de belangrijke doelen bij de ontwikkeling van Hart van Zuid is het intensief betrekken van de buurt. Gezamenlijk met de toekomstige bewoners en gebruikers wordt gezocht naar een invulling van het gebied, waarbij het leefklimaat optimaal is.
Hierbij zijn twee instrumenten ingezet: Publiek-Private Buurt Samenwerking (PPBS) en Value Engineering (VE).
Bij PPBS is het doel om, door zorgvuldig vooraf de buurt en belanghebbenden bij het proces te betrekken, draagvlak te creëren en relevante wijkinformatie, ideeën voor de uitwerking van de plannen te verzamelen.
Value engineering is een methode om op basis van functies met een breed samengesteld team op basis van multi-criteria te komen tot een integraal plan. Alle betrokkenen stimuleren elkaar tot een integrale aanpak en scenario’s voor het vraagstuk van de gebiedsontwikkeling.

Het traject is gestart met een informatieavond. Vervolgens is er een plangroep samengesteld, waarin zowel de buurt, bedrijven, belangengroepen, de ontwikkelaar (Ballast Nedam) en de gemeente Rotterdam zijn vertegenwoordigd. Vanuit de plangroep zijn werkgroepen geformeerd in de Value Engineering. Elke werkgroep heeft zich bezig gehouden met een eigen onderwerp, zoals de inrichting van de openbare ruimte of mobiliteit/parkeren. De output van die Value Engineering bijeenkomsten zijn teruggekoppeld in een gezamenlijke informatieavond, zodat de omgeving in de volle breedte de kans heeft gekregen om zich te laten informeren. Die terugkoppeling zal in kleinere groepen en in grote bijeenkomsten in de loop van het proces worden herhaald. Op die manier blijft daadwerkelijk iedereen betrokken bij het proces en krijgt niemand een informatieachterstand.

In de sessies zijn de volgende thema's uitgewerkt:

1. Groen en water
2. Verkeer en parkeren
3. Winkelcentrum en OV
4. Talent en werk

In hoofdstuk 4 wordt toegelicht welke ideeën tijdens de sessies zijn ontstaan en op welke wijze deze ideeën doorwerken naar hetgeen in het MER wordt onderzocht.

4 Voorgestelde reikwijdte en detailniveau milieueffectrapportage

4.1 “Focus” op woon- en leefklimaat; effecten binnen en buiten het plangebied

In het milieueffectrapport wordt een breed scala aan milieueffecten onderzocht.

Van belang voor deze m.e.r. is dat al in de aanbestedingsfase rekening is gehouden met milieu. In die fase is op hoofdlijnen onderzocht welke impact het voorziene programma en toekomstbeeld van Ballast Nedam heeft op het milieu. De uitkomsten daarvan - een milieuafweging op hoofdlijnen (MAOH) – hebben bijgedragen aan de keuzes die in die fase zijn gemaakt. In het MER zal hier nader op in worden gegaan om zo de eerder gemaakte milieuafwegingen scherp te krijgen. De milieuafweging op hooflijnen is in bijlage 2 volledig opgenomen. Op basis van de MAOH zijn de volgende aandachtspunten voor het MER te benoemen:

- (Toename van) verkeer en daaraan gerelateerde milieueffecten zoals geluidbelasting en luchtkwaliteit. Dit effect is vooral merkbaar in de omgeving van het plangebied en langs de omliggende wegen (zoals de Pleinweg en de Strevelsweg). De verkeersbewegingen in het plangebied zelf zijn niet afhankelijk van de precieze situering van de verschillende functies, maar van de locatie en omvang van de parkeervoorzieningen en van de routing van het verkeer van en naar het plangebied
- Effecten op water als gevolg van de toename van het bouwvolume en de herinrichting van het openbaar gebied
- Gezondheidseffecten in het plangebied en de directe omgeving ervan vanwege de toevoeging van functies die voor meer levendigheid in het gebied zorgen, maar ook kunnen leiden tot hinder. Daar staat tegenover dat er ook aanknopingspunten zijn om de gezondheid te bevorderen door bijvoorbeeld toevoeging van groen en water.

Opmerkelijk is dat deze zelfde aspecten ook uit het interactieve proces met de omgeving naar voren zijn gekomen. In dat kader zijn in de PPBS- en VE-sessies bouwstenen (nieuwe ideeën voor invulling) naar voren gekomen, die zoveel mogelijk (haalbaar en relevant) mee worden genomen in het MER in het kader van de optimalisatievarianten.
In de paragrafen 4.3 en 4.4 wordt de totstandkoming én de uitwerking hiervan nader geconcretiseerd en wordt ingegaan op het detailniveau van de onderzoeken en de wijze van beoordelen (beoordelingscriteria). Paragraaf 4.2 beschrijft allereerst de te onderzoeken alternatieven en varianten in het MER.

4.2 Te onderzoeken situaties

4.2.1 Voorgenomen activiteit

In het MER wordt allereerst onderbouwd hoe het voorgenomen plan tot stand is gekomen en hoe het milieu daarbij een rol heeft gespeeld. Daarbij wordt zoals genoemd gebruik gemaakt van de “MAOH”.

Uitgangspunt voor het MER zijn de in paragraaf 2.3 genoemde functies, uitgaande van een maximale capaciteit (verkeersbewegingen, bruto vloeroppervlak, aantal parkeerplaatsen, aantal woningen e.d.) die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Als de daarmee samenhangende milieugevolgen – al dan niet na het treffen van aanvullende maatregelen – acceptabel zijn en/of voldoen aan (wettelijke) normen, is de maximale omvang van de milieueffecten in beeld.

Specifiek aandachtspunt in het MER zijn de milieueffecten tijdens de realisatiefase. Beschreven zal worden hoe milieuhinder voorkomen of beperkt zal worden.

4.2.2 Te onderzoeken alternatieven en varianten

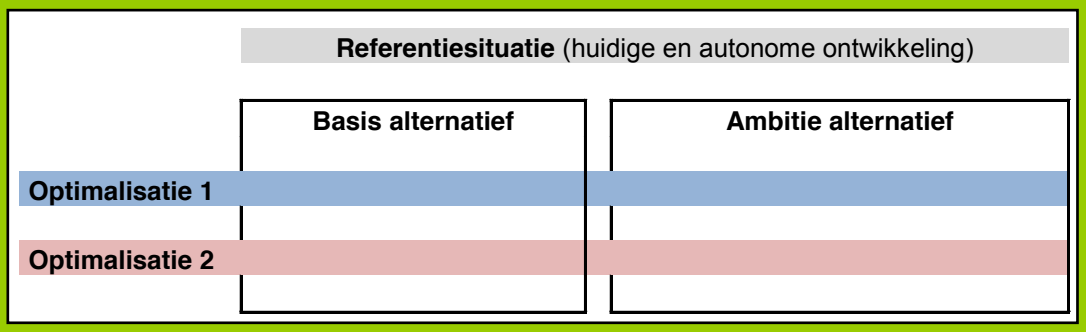
In het MER worden verschillende alternatieven beschouwd.
Uiteraard wordt de referentiesituatie (huidige situatie en de autonome ontwikkeling) beschouwd.
Daarnaast is het basisalternatief (basisprogramma), zoals hieronder is omschreven, het eerste wat in het MER wordt onderzocht.
Dit basisalternatief kent een alternatief, waarin onder meer extra programma wordt opgenomen (zie onderstaande tabel), het zogenaamde ambitie-alternatief.
Voor onderdelen van de alternatieven worden varianten ontwikkeld, waarin gekeken wordt naar de haalbaarheid en effecten van naar voren gebrachte ideeën (bouwstenen) om zowel de in de MAOH als in de PPBS-/VE-sessies genoemde milieuaspecten aan te pakken en/of de leefkwaliteit in het gebied te bevorderen.
Het gaat dan om varianten betreffende:

- de invulling van de openbare ruimte, waarbij vooral wordt gekeken naar water, groen, langzaam verkeer e.d. (optimalisatie kwaliteit openbare ruimte)
- (de routing van) verkeer, parkeren en de daarbij behorende aspecten van luchtkwaliteit en geluid, zoals het mogelijk maken van een busvrije Gooilandsingel of optimalisatie van de bereikbaarheid (optimalisatie bereikbaarheid en parkeren)

In het kader van het bevorderen van de leefkwaliteit is er tijdens de PPBS-/VE-sessies uitgebreid gesproken over de effecten van een op de wijk gericht sociaal programma. Op voorhand zijn daarvan redelijkerwijs weinig of geen milieugevolgen te verwachten zodat die ideeën niet in het MER (maar wel in de verdere planvorming) als alternatief zullen worden meegenomen.

In het MER worden de volgende situaties onderzocht:

- **Referentiesituatie** (huidige situatie en autonome ontwikkeling)
- **Basis alternatief**: Basisprogramma (gecommitteerd door Ballast Nedam) met gebruik bestaande busroutes
- **Ambitie alternatief**: Ambitieus programma (visie Ballast Nedam) met gebruik bestaande busroutes
- **Optimalisatie variant 1**: kwaliteit openbare ruimte
- **Optimalisatie variant 2**: bereikbaarheid en parkeren



Huidige situatie en autonome ontwikkeling (referentiesituatie)

In de referentiesituatie wordt de huidige milieusituatie van het plangebied en omgeving beschreven en wordt aangegeven welke ontwikkelingen hier de komende 10 – 15 jaar plaats zullen vinden als de voorgenomen activiteit niet wordt uitgevoerd: de autonome ontwikkelingen. Het gaat daarbij om ontwikkelingen waarvoor al een (ontwerp) ruimtelijke plan is vastgesteld of een ander besluit is genomen, dus waarvan een redelijke mate van zekerheid bestaat dat deze doorgang zullen vinden. De milieueffecten van het plan Hart van Zuid worden beoordeeld ten opzichte van de referentiesituatie. In het MER wordt aangegeven met welke autonome ontwikkelingen rekening wordt gehouden.

Basis- en ambitie alternatief

Op basis van de visie van Ballast Nedam onderscheiden we het basisprogramma (gecommitteerd door Ballast Nedam) en het ambitieuze programma (visie Ballast Nedam). In de onderstaande tabel is verschil in gebouwd programma inzichtelijk gemaakt. Met “x” is aangegeven welk programma tot de basis behoort en hoeveel in de ambitie wordt toegevoegd.

Programma	Toegevoegd	Basis	Ambitie
	m² BVo		
Kunstenpand			
Kunstenpand (theater, bibliotheek en café)	6.900	x	x
Zwembad			
Zwembad	800	x	x
Ahoy	**28.700**		
Vernieuwing Hallen Ahoy	1.300	x	x
Congrescentrum (ICC) + Muziekhal (ingepast in ICC)	27.500	x	x
OV-Knooppunt	**herinrichting**		
Inrichting OV-Knooppunt	-	x	x
Openbare Ruimte	**herinrichting**		
Inrichting openbare ruimte	-	x	x
Detailhandel	**5.200**		
Winkelcentrum Zuidplein	5.200	x	x
(extra) uitbreiding winkelcentrum Zuidplein	3.000		x
Gemengd *	**6.900**		
Kiosk - OV knooppunt (vervangen)	200	x	x
Horeca zwembad - Plein op Zuid	400	x	x
Coffee Corner - Plein op Zuid	100	x	x
Commerciële ruimte onder metrohal	700	x	x
Plint zwembad - Gooilandsingel	900	x	x
Stadswinkel Zwembad - Plein op Zuid	800	x	x
Horeca tegenover Ahoy	200		x
Commerciële ruimten - onder metrobaan Noord	2.900		x
Zwembad Kelder	900		x
Zwembad 2e etage	1.000		x
Woningen (aantal woningen)	**95**		
Woningen op voormalige tennisbanen	75	x	x
Woningen nabij Hoornbeeckcollege	20	x	x
Hotel (aantal kamers)	**200**		
Hotel	200	x	x
Onderwijs			
Uitbreiding Hoornbeeckcollege	2.800	x	x
Bioscoop			
Bioscoop	6.700		x
Parkeren (aantal parkeerplaatsen)	**380**		
Parkeergarage Zuidplein	300	x	x
Parkeren Hotel	30	x	x
Parkeren Bioscoop	50		x

Betreft het ruimtelijk programma wat leidt tot andere milieueffecten.

Bouwstenen

Zoals gezegd zijn in het kader van de interactieve sessies (PPBS/VE) bouwstenen geformuleerd. Deze bouwstenen bevatten optimalisaties en nieuwe ideeën, die op milieueffecten worden onderzocht en aanleiding kunnen bieden het plan hierop aan te passen.

Totstandkoming van de bouwstenen

De ontwikkeling van Hart van Zuid is een complex project waar verschillende invullingen mogelijk zijn. Vele aspecten zijn van belang om te komen tot een integrale en succesvolle invulling. Alleen al qua eindbeeld zijn diverse varianten te bedenken.

Om te komen tot mogelijke, realistische MER-varianten zijn in een interactief proces met de gemeente en met bewoners/gebruikers bouwstenen bepaald. Tijdens zogenaamde VE-(Value Engineering) en PPBS-(Publiek Private Buurt Samenwerking) dagen en avonden met de vertegenwoordigers uit het plangebied, bewoners en belanghebbenden en de andere stakeholders (gemeente en Ballast Nedam) is het speelveld van mogelijke bouwstenen bepaald. Onderdeel van dit proces was ook het opstellen van verschillende gezamenlijke criteria. In bijlage 4 wordt dit proces nader toegelicht.

De bouwstenen zijn gedefinieerd voor vier thema's: (1) Verkeer, (2) Leefbaarheid, groen en water, (3) Winkelcentrum / OV-knooppunt en (4) Talent.

De vraag is niet alleen welke functies gerealiseerd moeten worden, maar ook op welke plek en op welk moment. Als al deze ideeën gecombineerd worden met de diverse mogelijkheden ten aanzien van de uitvoering, ontstaat een te groot aantal te onderzoeken varianten. Om te komen tot een meer realistisch aantal varianten heeft een zorgvuldige en gestructureerde afweging van de ideeën en oplossingen plaatsgevonden.

Analyse bouwstenen

Op basis van de opgestelde criteria is er tijdens de VE-bijeenkomsten gezamenlijk gekeken welke bouwstenen daadwerkelijk een toegevoegde waarde hebben en vanuit milieuoogpunt onderscheidend kunnen zijn in de nadere uitwerking. Bouwstenen die niet onderscheidend zijn, zijn in deze stap afgevallen. Van de bouwstenen is nagegaan of deze effecten kunnen hebben op het milieu en of deze tot technisch en/of financiële bezwaren leiden om het plan uitvoerbaar te houden. De uitkomsten zijn eveneens opgenomen in bijlage 4. De bouwstenen die zijn aangedragen voor het thema Talent leiden niet tot andere milieueffecten dan het basisalternatief of ambitie-alternatief en kunnen daarom in het MER buiten beschouwing blijven.

De bouwstenen zijn vervolgens toebedeeld aan een van de optimalisatievarianten. Het feitelijke effectenonderzoek richt zich primair op de bouwstenen waar verschillen in milieueffecten te verwachten zijn.

1. Optimalisatie kwaliteit openbare ruimte

- Verleggen busbaan: alle vertrekkende en komende bussen onder terrasflats door, de Gooilandsingel wordt busvrij.
- Overkapping busbaan rondom terrasflats, leefbaarheid vergroten.
- Zichtbare groene blauwe dragers, integreren en toevoegen groen en water in het gebied; met name in relatie tot de Gooilandsingel
- Verschillende mogelijkheden watercompensatie. Andere oplossingen waterberging en toevoegen van open water in plaats van huidige locatie waterberging.

2. Optimalisatie bereikbaarheid en parkeren (focus op thema verkeer)

- Ontsluiting Carnissesingel via verlengde Goereesestraat in plaats van huidige Carnissesingel.
- Extra entree uitbreiding parkeergarage. Uitbreiding parkeergarage Q-park bereikbaar maken vanuit de Pleinweg.
- Alternatieve ontsluiting Ahoy, zwaartepunt verkeersafhandeling verschuiven naar Ahoyweg.
- Extra opstelstrook Vaanweg. Vergroten doorstroming en bereikbaarheid Ahoy-terrein.
- Alternatieve routes voor bevoorrading winkelcentrum Zuidplein. Wijzigen routes en rijrichtingen.
- Bioscoop naar winkelcentrum Zuidplein (impact op verkeer en parkeren).

Van optimalisatievarianten naar onderzoek
De stap die nu gezet moet worden is de optimalisatie varianten te onderzoeken in het MER. Van belang is in hoeverre deze bouwstenen (kunnen) leiden tot andere milieueffecten ten opzichte van het basis alternatief en het ambitie alternatief zoals Ballast Nedam dit beoogt.

Van optimalisatievariant 1 *Kwaliteit openbare ruimte* worden de effecten kwalitatief beschreven en vergeleken met de effecten van het basis alternatief op de volgende thema's:
- Waterkwantiteit en waterkwaliteit
- Natuur
- Leefklimaat / gezondheid
- Ruimtegebruik

Voor optimalisatievariant 2 *Optimalisatie bereikbaarheid en parkeren* worden de bouwstenen afzonderlijk én gecombineerd verkeerskundig doorgerekend en vervolgens worden – indien er relevante verschillen ten opzichte van het basis alternatief worden berekend – de effecten voor geluidsbelasting en luchtkwaliteit berekend.

4.3 Onderzoeken
Doel van het MER is om de relevante milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling en verschillen in effecten tussen de bouwstenen inzichtelijk te maken. In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de (milieu)aspecten die onderzocht zullen worden. Het gaat daarbij om:
- Verkeer en vervoer, inclusief parkeren
- Leefbaarheid (geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, gezondheid)
- Ruimtelijke kwaliteit (water, ruimtegebruik, landschap, cultuurhistorie en archeologie)
- Bodem / ondergrond en water
- Natuur

4.3.1 Verkeer en vervoer
Modelberekeningen
Op basis van de nieuwe modelberekeningen en de daaruit volgende kruispuntintensiteiten worden de belangrijkste (drukste) kruispunten doorgerekend middels Cocon berekeningen. Deze geven een gedetailleerd, kwantitatief inzicht in de verkeersafwikkeling op kruispuntniveau.
De resultaten van de berekeningen worden vergeleken met de verkeersberekeningen uit de aanbestedingsfase, aangezien destijds door de gemeente is gemodelleerd dat de plannen niet leiden tot een verslechtering van de verkeerssituatie. Bij een gelijk of beter resultaat uit het MER-onderzoek, is de conclusie dat de bundel goed zal doorstromen. Bij een minder goed resultaat zal worden bekeken of het alsnog voldoet aan de gestelde eisen betreffende het functioneren van het verkeerssysteem, met name de gemiddelde snelheidseis op de 'bundel' (route Vaanweg, Strevelsweg, Pleinweg).

Input voor overige milieuonderzoeken

De resultaten van de verkeersmodelberekeningen fungeren als input voor de onderzoeken geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Daarnaast vindt er een verkeerskundige analyse en effectbeoordeling plaats. Daarbij wordt ingegaan op te verwachten intensiteiten autoverkeer, functioneren van de kruispunten en daarmee samenhangend de doorstroming en verkeersveiligheid, dit in relatie tot (de locaties van) de parkeervoorzieningen. Ook wordt ingegaan op langzaam verkeer en openbaar vervoer (bus en metro). Daarnaast worden de evenementenbereikbaarheid en evenementenverkeer (met name pieksituaties) en de routing van het expeditieverkeer beschouwd. De veranderingen in de inrichting van het plangebied hebben naast gevolgen voor de doorstroming van het verkeer ook effecten uit oogpunt van verkeersveiligheid en reizigerskwaliteit. Ook deze aspecten worden beschouwd.

Uitgangspunten onderzoek

Uitgangspunt is dat bezoekers met name gebruikmaken van de parkeergarage onder het winkelcentrum en de parkeervoorziening bij Ahoy. De routes van en naar de parkeerfaciliteiten zijn sturend in de verkeersstromen. Alleen wijzigingen in het programma die leiden tot een verschuiving van de bezoekers naar een andere parkeerlocatie zullen leiden tot andere verkeersstromen. Voor het parkeren zelf, wordt de parkeerbalans van het gebied nader beschouwd.

Verschuivingen in locatie en de omvang van het bouwprogramma, maar ook relatief kleine ingrepen zoals het opheffen van een bussluis, hoeven op het niveau van het hele plangebied niet te leiden tot andere verkeerstromen. Lokaal kunnen er in absolute zin wel grote verschillen of effecten zijn. Daar wordt met het onderzoek van de MER-varianten dan ook expliciet naar gekeken.

Los van de hiervoor genoemde aspecten zal ieder ander verkeersaspect waarvan er een vermoeden is dat (een deel van) de omgeving de verandering als ingrijpend zal beoordelen, nader worden beschouwd.

4.3.2 Leefbaarheid / gezondheid

Allereerst wordt hier ingegaan op de hinder die mensen ondervinden van verkeersgerelateerde milieueffecten: geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid. Deze zaken hangen sterk samen met de hoeveelheid verkeer, maar ook met doorstroming. Hoe meer verkeer, hoe meer geluidhinder en hoe minder de luchtkwaliteit. Bij slechte doorstroming bij kruisingen is er extra hinder met luchtkwaliteit en geluid door optrekken van verkeer.

Het doel is Hart van Zuid zo te ontwerpen dat de geluid- en luchtkwaliteit van (toekomstige) bewoners in de stad positief wordt beïnvloed, en wel doordat:

- Geluidgevoelige bestemmingen en bijzonder gevoelige bestemmingen zoals kinderdagverblijven, woningen, ziekenhuizen en scholen niet langs drukke doorgaande wegen in het gebied geplaatst zijn
- Ruime afstand is gehouden van de geluidsbron en de grenswaarden (lucht en geluid)
- Voldoende maatregelen aan de bron zijn genomen

Als blijkt dat bovenstaande punten niet mogelijk zijn, dan moet een kwaliteitsverbetering op andere gezondheidsbevorderende aspecten gerealiseerd worden. In de onderzoeken die zich richten op de leefbaarheid / gezondheid wordt als stap 1 onderzocht welke effecten het plan en de bouwstenen sorteren, en wordt als stap 2, indien nodig, aangegeven welke mitigerende maatregelen genomen kunnen worden om effecten te beperken of weg te nemen.

Geluid

Bij het thema geluid wordt aan de hand van geluidsberekeningen bepaald welke effecten de planontwikkeling heeft op de nabijgelegen relevante geluidgevoelige bestemmingen. Het gaat daarbij zowel om de bestaande (te handhaven) gevoelige bestemmingen, als om de gevoelige bestemmingen waarin het plan voorziet. Het gaat daarbij vooral om geluid van het wegverkeer, maar geluidsbronnen kunnen ook nieuwe functies in het plangebied zijn (zoals het te verplaatsen zwembad, een andere indeling van het busstation en/of de routes van het openbaar vervoer). De gevoelige bestemmingen betreffen voornamelijk woningen, maar het kunnen ook maatschappelijke bestemmingen zoals een school of een kinderdagverblijf zijn. Aangegeven wordt voor welk aantal gevoelige bestemmingen er sprake is van significante verandering van de geluidsbelastingen en tot welke aantallen gehinderden en slaapverstoorden dit leidt. De verwachting is dat op enkele plekken in het plangebied, bijvoorbeeld langs de nu al drukke ontsluitingswegen, de geluidsbelasting zal toenemen, maar ook dat langs wegen die rustiger worden de situatie verbetert. In het MER wordt ook inzichtelijk gemaakt welke maatregelen getroffen kunnen worden om het geluidsniveau te verminderen.

Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit vormt momenteel al een belangrijk aandachtspunt in het plangebied. Het busstation en de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen vormen naast het autoverkeer een belangrijke bron voor vervuiling van de luchtkwaliteit. Er is sprake van hoge concentraties fijn stof langs ondermeer de Pleinweg, ter hoogte van de tunnelmond van de Maastunnel en in iets mindere mate langs de Strevelsweg en de Vaanweg.
Het luchtkwaliteitsonderzoek richt zich op de wettelijke toetsing aan de normen voor de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10 en PM2,5). Berekend wordt welke invloed het plan heeft op de luchtkwaliteit in het gebied door het inzichtelijk maken van:

- Het aantal gevoelige bestemmingen per concentratieklasse
- Het aantal gevoelige bestemmingen met significante toe- of afname van de concentraties

Externe veiligheid
Bij het thema externe veiligheid gaat het om risico's van (ongevallen met) het transport van gevaarlijke stoffen en om de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen. Uit de eerder uitgevoerde 'Milieuafweging op Hoofdlijnen' is gebleken dat er geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt in het plangebied of de omgeving ervan. Ook bestaan er voor de ontwikkeling van Hart van Zuid geen beperkingen voortkomend uit bedrijven met een veiligheidscontour. Externe veiligheid blijft daarom in het MER buiten beschouwing.

Trillingen
De mate waarop omwonenden en omliggende bedrijven hinder kunnen ondervinden van trillingen wordt kwalitatief geanalyseerd. Doordat trillingen over het algemeen optreden door wegverkeer op korte afstand van de weg, wordt gekeken naar de afstand van trillingsgevoelige objecten (woningen, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven) tot de wegen.

Gezondheid/leefbaarheid en overige milieuaspecten
Het thema gezondheid omvat meer dan alleen de milieuaspecten zoals geluid en luchtkwaliteit. Met een gezondheidseffectscreening (GES) worden de effecten op gezondheid in beeld gebracht. Daarnaast wordt gekeken naar aspecten als bodem, flora en fauna, groen en water. Deze kunnen namelijk de gezondheid ook beïnvloeden, waarbij niet direct getoetst kan worden aan een norm (zoals bij geluid), maar gebruik gemaakt wordt van een kwalitatieve beschouwing.

Voor het thema gezondheid wordt tevens bezien of er mogelijkheden zijn die gezondheidsschade voorkomen of beperken. Bijvoorbeeld door gevoelige bestemmingen als woningen en scholen zo te situeren dat de gezondheidseffecten van geluidbelasting en luchtkwaliteit minimaal zijn, en de toegang tot openbaar groen juist maximaal.

4.3.3 Water
De toename van de omvang van bebouwing en het aantal woningen mag niet leiden op gebiedsniveau tot een toename van het totale watervolume (totaal van hemel- en afvalwater) dat aan de rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt aangeboden. De inrichting van het gebied moet gebaseerd zijn op het vasthouden, bergen en afvoeren van hemelwater. Dit betekent dat overtollig hemelwater zoveel mogelijk vertraagd afstroomt naar het rioolstelsel. Zo nodig wordt het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.
Het aanleggen van verhard oppervlak moet zijn gecompenseerd door tenminste 10% van de toename aan verharding te compenseren in open water. Het eventueel vervallen van open water is 100% gecompenseerd. Waar geen of weinig ruimte is, moet gezocht worden naar alternatieve mogelijkheden om water vast te houden. Voorbeelden zijn wadi's, watertuinen, waterpleinen en begroeide daken.

In het MER wordt inzichtelijk gemaakt welke effecten optreden ten opzichte van de referentiesituatie. Daarbij gaat het zowel om de waterkwantiteit als de waterkwaliteit.

4.3.4 Ruimtelijke kwaliteit

Het plan- en studiegebied hebben diverse waarden op het gebied van landschap, cultuurhistorie, archeologie, ecologie, wonen, werken en recreatie. Met het aspect Ruimtelijke kwaliteit worden deze waarden in samenhang beschouwd. In het MER wordt beschreven welke ruimtelijke kwaliteiten in het plangebied aanwezig zijn. En welke invloed de voorziene ontwikkelingen hierop hebben (bijvoorbeeld de uitbreiding van Ahoy of het realiseren van woningen op de locatie van de tennisbanen in relatie tot het Zuiderpark en andere groenstructuren). Concreet gaat het om kwaliteiten als openbaar groen en beeldbepalende gebouwen. Doel van het MER is het waar mogelijk versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het plan- en studiegebied als geheel, waarbij het zoeken naar synergie tussen de verschillende ruimtelijke aspecten voorop staat.

4.3.5 Natuur

In het kader van het MER wordt onderzocht of met de planontwikkeling natuurschade kan ontstaan. Hiervoor wordt een Natuurtoets opgesteld, waarin wordt onderbouwd welke juridisch beschermde soorten (op voorhand) kunnen worden uitgesloten, welke nadere veldinventarisatie vergen en welke inventarisatiebevindingen moeten worden getoetst ter verkrijging van een ontheffing. Onderdeel van de natuurtoets vormt het uitvoeren van veldonderzoek, specifiek gericht op het voorkomen van vleermuizen (leefgebied en/of foerageergebied).
Naast deze mogelijk negatieve effecten wordt in het MER ook onderzocht op welke plekken toevoeging van groen (begroeiing, groene daken) mogelijk is en of dit tot een verhoging van natuurwaarden kan leiden.

Een toename van verkeer kan leiden tot negatieve gevolgen voor natuurwaarden in beschermde natuurgebieden (Natura 2000 gebieden). Bijvoorbeeld vanwege extra stikstofdepositie of extra verstoring door geluid. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied is de Oude Maas. Dit ligt op 4,3 km afstand van het plangebied.

4.3.6 Duurzaamheid en energie

Bij het streven naar minimalisatie van het gebruik van conventioneel opgewekte energie gaat het om twee dingen: zo min mogelijk energie gebruiken (besparen & restenergie benutten) en energie zo min mogelijk uit eindige bronnen betrekken (duurzame energie opwekken). Beide maatregelen dragen bij aan de beperking van de emissies van het broeikasgas CO2. In het MER wordt kwalitatief getoetst in de hoeverre de ontwikkeling voldoet aan landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsdoelstellingen op het gebied van duurzaamheid en energie. Daarnaast worden aanbevelingen gedaan om duurzaamheid en energie extra aandacht te geven bij het ontwikkelen van gebied.

4.4 Beoordelingskader

4.4.1 Te beoordelen criteria

In de onderstaande tabel wordt voor de (milieu)thema's die worden onderzocht, aangegeven welke criteria gehanteerd worden. Ook staat aangegeven op welke wijze de effecten in beeld worden gebracht: kwantitatief (berekeningen) of kwalitatief (expert judgement).

Tabel 4.1 Totaaloverzicht milieuonderzoek en wijze van effectbepaling

Aspect	**MER, Criterium**	**Beoordeling**
Verkeer en vervoer		
Verkeersafwikkeling	Intensiteiten (I/C verhoudingen)	Kwantitatief
	Functioneren kruispunten	Kwantitatief
	Doorstroming / oplossend vermogen	Kwalitatief
Bereikbaarheid	Logisch en herkenbare routes	Kwalitatief
	Evenementenbereikbaarheid	Kwalitatief
Verkeersveiligheid	Verkeersveiligheid	Kwalitatief
Verkeersstructuur	Oversteekbaarheid (langzaam verkeer)	Kwalitatief
	Mogelijkheden OV	Kwalitatief
	Reizigerskwaliteit	Kwalitatief
Parkeren	Parkeerbalans	Kwalitatief
Leefbaarheid		
Geluid	Aantal gehinderden	Kwantitatief
Luchtkwaliteit	Aantal blootgestelden	Kwantitatief
Externe veiligheid	Risico vervoer gevaarlijke stoffen / risicovolle inrichtingen	Kwalitatief
Trrillingen	Trillingshinder	Kwalitatief
Gezondheid en leefomgevingskwaliteit	Indicatie milieukwaliteit (bodem, landschap- en cultuurhistorie, groen, lucht, geluid en externe veiligheid)	Kwalitatief en Kwantitatief (GES-methodiek)
Ruimtelijke kwaliteit		
Landschap	Landschappelijke waarden	Kwalitatief
	Ruimtelijke samenhang	Kwalitatief
Cultuurhistorie	Cultuurhistorische waarden	Kwalitatief
Archeologie	Archeologische waarden	Kwalitatief
Ruimtegebruik	Ruimtebeslag wonen en werken	Kwalitatief
	Sloop bebouwing	Kwalitatief
Recreatie	Aantasting gebieden	Kwalitatief
	Aantasting routes	

Aspect	MER, Criterium	Beoordeling
Natuur	Aantasting soorten	Kwalitatief
	Aantasting EHS	Kwalitatief/kwantitatief
Bodem	Bodemkwaliteit	Kwalitatief
	Grondverzet	
Water	Waterhuishouding	Kwalitatief/kwantitatief
Duurzaamheid	Energievraag	Kwalitatief
	Duurzame energie	Kwalitatief
	CO2-uitstoot	Kwalitatief

Om de effecten van het plan en de bouwstenen per criterium te kunnen vergelijken, worden deze op basis van een + / - score beoordeeld. Hiervoor wordt de volgende beoordelingsschaal gehanteerd:

Score	Beoordeling
- -	Negatief effect
-	Licht negatief effect
0	Nihil of neutraal effect
+	Licht positief effect
+ +	Positief effect

Naast effecten in de eindsituatie, wordt ook (kwalitatief) ingegaan op het verzachten of voorkómen van hinder tijdens de aanlegfase.

Bijlage

1 Doelenstellingen en eisen

Doelstellingen

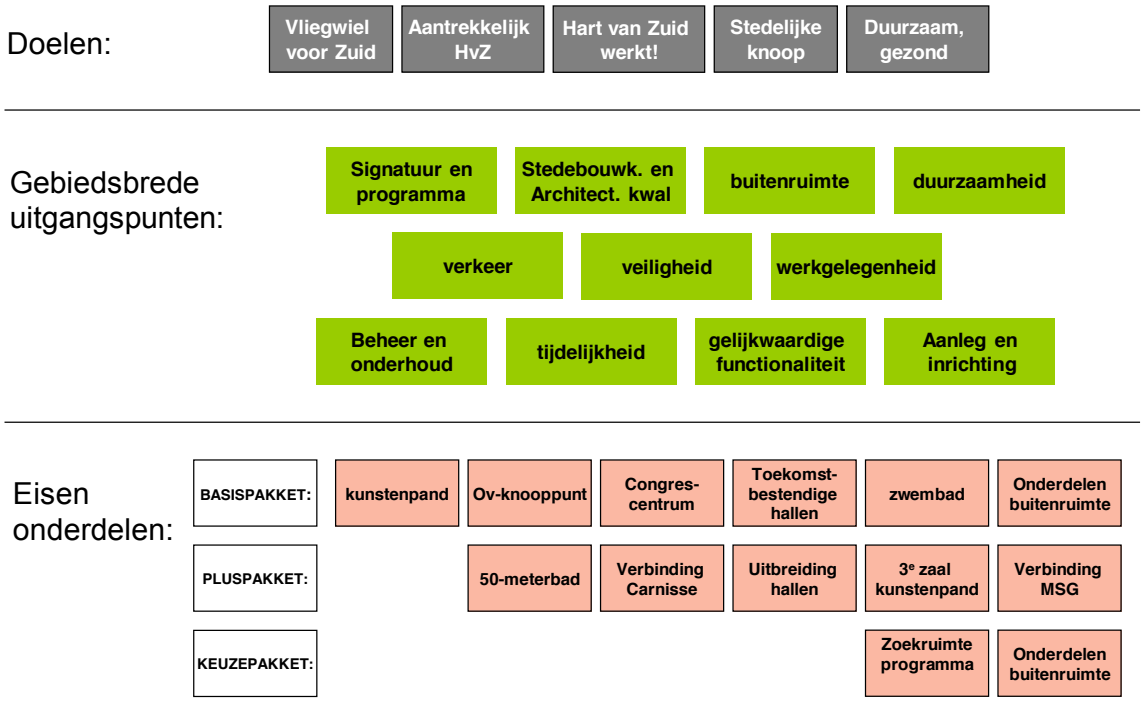
Door de gemeente zijn voor het gebied en de ontwikkeling daarvan vijf hoofddoelstellingen geformuleerd:

1. **Vliegwiel voor Zuid**: Hart van Zuid is de economische motor van Zuid. Als centrum heeft het een positieve spin-off naar de omliggende wijken en fungeert het als vliegwiel voor de sociaal-economische versterking van Zuid. Om te kunnen concurreren met andere knooppunten in en rond de stad versterkt Hart van Zuid zich door de signaturen van de deelgebieden verder uit te bouwen: omgeving Zuidplein met Shopping and Culture(s) en omgeving Ahoy met Business and Entertainment.
2. **Aantrekkelijk Hart van Zuid**: De uitstraling van Hart van Zuid met haar gebouwen en buitenruimten is aantrekkelijk en aansprekend. Hart van Zuid nodigt uit om langduriger te verblijven, bekijken en beleven en biedt mogelijkheden voor informele ontmoetingen en actieve deelname. De talrijke bezoekers van Hart van Zuid worden aangenaam verrast door de verblijfskwaliteit en het voorzieningenaanbod. Combinatiebezoek komt in de toekomst vaker voor, de verblijfsduur wordt langer en daarmee stijgen ook de bestedingen.
3. **Hart van Zuid werkt**: Hart van Zuid biedt mensen de mogelijkheid zich te ontwikkelen, talent te ontplooien, mee te doen en door te groeien. Samenwerken aan de toekomst staat centraal: door bewoners, ondernemers, professionals, scholieren en instituten. Hart van Zuid ontwikkelt zich op die manier tot een actief én attractief centrum. Hart van Zuid biedt banen, opleidingsplaatsen en stageplekken.
4. **Verbonden stedelijk knooppunt van Zuid**: Hart van Zuid is een goed bereikbaar stedelijk knooppunt waar alle vervoersstromen - trein, auto, Metro, bus, voetgangers en fietsers - samenkomen. Er is een goed functionerende OV-knoop op regionaal, stedelijk en lokaal schaalniveau. Het busstation is niet alleen een van de grootste van Nederland maar ook een van de best functionerende. De overstapverbindingen tussen de verschillende modaliteiten onderling, verbindingen in het Plangebied en de verbindingen met de omliggende wijken zijn sterk verbeterd.
5. **Duurzame en gezonde leefomgeving**: Hart van Zuid draagt bij aan de Rotterdamse klimaatdoelstellingen, een goede milieukwaliteit, groene omgeving en gezondheid als onontbeerlijke eigenschappen van een aantrekkelijke stad om te wonen en te werken, voor zowel de huidige als de toekomstige generaties.

Prestatiegericht programma van eisen (PPE)

Bovenstaande doelstellingen en het gemeenteraadsbesluit zijn 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 PPE is op de volgende wijze opgebouwd:



De **gebiedsbrede uitgangspunten** gelden voor het gehele gebied. Deze zijn in de 11 thema's in bovenstaande figuur ingedeeld. Per thema zijn de eisen gesteld waar Ballast Nedam aan moet 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.

Daarnaast zijn voor de specifieke deelprojecten (basispakket en pluspakket) eisen opgesteld die te maken hebben met de exploitatie en uitstraling van deze objecten.

Gunningcriteria

Met de gunningcriteria heeft de gemeente gestuurd op de kwaliteit in het plan die ze belangrijk vindt. Hierbij heeft de gemeente gegund op meeste kwaliteit voor een vaste prijs.
Hierbij zijn voor de gemeente de volgende gunningcriteria gehanteerd:

1. Economische effecten
    a. Visie op programma: meerwaarde voor huidige programma's (Ahoy, Zuidplein)
    b. Extra werkgelegenheid
    c. Woningen (middelduur en duur)
2. Ruimtelijke kwaliteit
    a. Kwaliteit verbindingen (bv groen, winkels en horeca, etc)
    b. Verleiding voor passanten
    c. Duurzaamheid en energie
    d. Parkeer en verkeerstrategie
3. Wensen: welke projecten uit het pluspakket zijn opgenomen
4. Functioneren tijdens realisatieperiode
    a. Kwaliteit ontwikkelstrategie
    b. Functioneren gebied tijdens iedere fase
    c. Voorkomen overlast
    d. Organsiatie en communicatie met stakeholders en omwonenden
5. Kwaliteit sociaal programma

Bijlage

2

Milieuafweging op hoofdlijnen (MAOH)

In de Milieuafweging op Hoofdlijnen (MAOH) maken we inzichtelijk of onze plannen voor het Hart van Zuid leiden tot mogelijke knelpunten op milieugebied. Voor de thema's Water, Geluidkwaliteit en Luchtkwaliteit omschrijven we de impact van onze plannen op de thema's, of onze plannen passen binnen de geldende grenswaarden en de ambities van de Gemeente Rotterdam. Daar waar grenswaarden of ambities in de knel komen omschrijven we de mitigerende maatregelen.

Samenhang met andere biedingsproducten
Deze bijlage verschaft informatie over de volgende zaken:

1. Inzicht in de belangrijkste milieueffecten van het plan en daarmee of in de uitwerking- en realisatiefase voldaan kan worden aan de geldende wet- en regelgeving.
2. Het voldoen van door de Deelnemer voorgestelde gebiedsontwikkeling aan de geselecteerde milieuthema's uit het Prestatiegericht Programma van Eisen (PPE).

De eis voor geluid- en luchtkwaliteit uit het PPE Hart van Zuid luidt: Hart van Zuid moet zo ontworpen zijn dat de geluid- en luchtkwaliteit van (toekomstige) bewoners in de stad positief wordt beïnvloed, en wel doordat:

1. Geluidgevoelige bestemmingen en bijzonder gevoelige bestemmingen zoals kinderdagverblijven, woningen, ziekenhuizen en scholen niet langs drukke doorgaande wegen in het gebied geplaatst zijn, of ruime afstand is gehouden van de geluidsbron en de grenswaarden (lucht en geluid), of voldoende maatregelen aan de bron zijn genomen, met uitzondering van bestaande inrichtingen.
2. Als dit niet kan, dan moet een kwaliteitsverbetering op andere gezondheidsbevorderende aspecten gerealiseerd zijn. (Zie "N&R_ Convenant Waal-Eemhaven", "N&R_Luchtkwaliteitsonderzoek Hart van Zuid" en "N&R_Ontheffingsbeleid Wet Geluidhinder").

MAOH Water

Waterkwantiteit

Ballast Nedam sluit zich graag aan bij de strategie die de gemeente ten aanzien van de wateropgave voorstaat: ‘open water waar het kan, innovatief waar het moet’.
De inrichting van het gebied is gebaseerd op schoonhouden, scheiden en zuiveren van water. Dit betekent dat schoon en vuil water worden scheiden en wanneer schoonhouden en scheiden niet meer mogelijk is, het water aan het hoofdriool wordt aangeboden. Nieuwe gebouwen hebben vanzelfsprekend een gescheiden verwerking van hemelwater en afvalwater, waarbij het hemelwater zoveel en zolang mogelijk in het gebied wordt vastgehouden, zowel bij de objecten als in de openbare ruimte.
Het water wordt vastgehouden in de objecten, in de bodem en in het oppervlaktewater, we voorkomen en vertragen daarmee de afvoer van water. We creëren waterbergingen om overtollig hemelwater op te vangen en ten slotte voeren we waar nodig het water gecontroleerd af.
Samengevat hanteren we onderstaande voorkeursvolgorde:

1. Vasthouden;
2. Vertragen;
3. Opvang traditioneel;
4. Alternatieve opvang ingeval de maatregelen 1 t/m 3 onvoldoende soelaas bieden.

Vasthouden en vertragen

Het bufferen van regenwater op groendaken biedt een aantal belangrijke voordelen, zowel voor het object dat van een groendak wordt voorzien als voor de omgeving. Uiteraard biedt een groendak voor hoger gelegen woningen een vriendelijker aanblik dan een traditioneel plat dak, het gebufferde water verdampt en koelt daarmee de omgeving. Belangrijk bijkomend voordeel is dat dit bijdraagt aan het voorkomen van hotspots in de stad. Voor het object zelf geldt dat een groendak zowel de thermische- als geluidsisolatie ten goede komt.
Afhankelijk van de uitvoering van het groendak wordt het opgevangen regenwater vertraagd afgegeven aan het riool of als grijswater gebruikt in het object. Het groendak vertraagt de afvoer van hemelwater dusdanig dat 50 – 70% van het regenwater is verdampt voordat het wordt afgevoerd. Ervan uitgaande dat van het af te voeren regenwater als grijswater kan worden aangewend wordt uiteindelijk slechts zo’n 20% van het water aan het rioolstelsel aangeboden.
Het Kunstenpand, het Zwembad en het Congrescentrum lenen zich prima voor realisatie van een groendak. Ook (een deel van) de Beurshallen kan voorzien worden van een groendak. Op het moment van de bieding zijn geen definitieve keuzes gemaakt voor het al dan niet toepassen van groendaken op deze objecten. Een extensief groendak is de meest onderhoudsvriendelijke vorm van een groendak, maar vergt nog altijd meer onderhoud dan een traditionele dakafwerking, daarnaast heeft het natuurlijk consequenties voor de draagconstructie van het dak. In totaal is in het basispakket ruim 18.500 m² beschikbaar om als groendak in te richten.

Opvang traditioneel en groencompensatie
Hart van Zuid wordt een aantrekkelijke stedelijke omgeving, onder meer door de toevoeging van voldoende groen en open water. Traditionele wateropvang wordt voorzien in de waterpartij op het Ahoyplein, deze blijft middels de reeds aanwezige duiker verbonden met het open water in het Zuiderpark. Daarnaast wordt op verschillende plaatsen in het gebied ook groen toegevoegd, grotere concentratie bevinden zich bijvoorbeeld in het Gooilandplantsoen en bij de woningen op de tennisbaanlocatie. Vóór de woningen op de tennisbaanlocatie ligt momenteel een waterpartij met een oppervlak van ca. 1.400 m², in principe is hier ruimte om de waterpartij te vergroten tot ca. 4.000 m². Een aanpassing die uiteraard in samenspraak met Waterschap Hollandse Delta moet worden uitgevoerd. Deze aanpassing voorziet in één keer in de voor het gecommitteerde deel van het programma benodigde bergingscapaciteit.

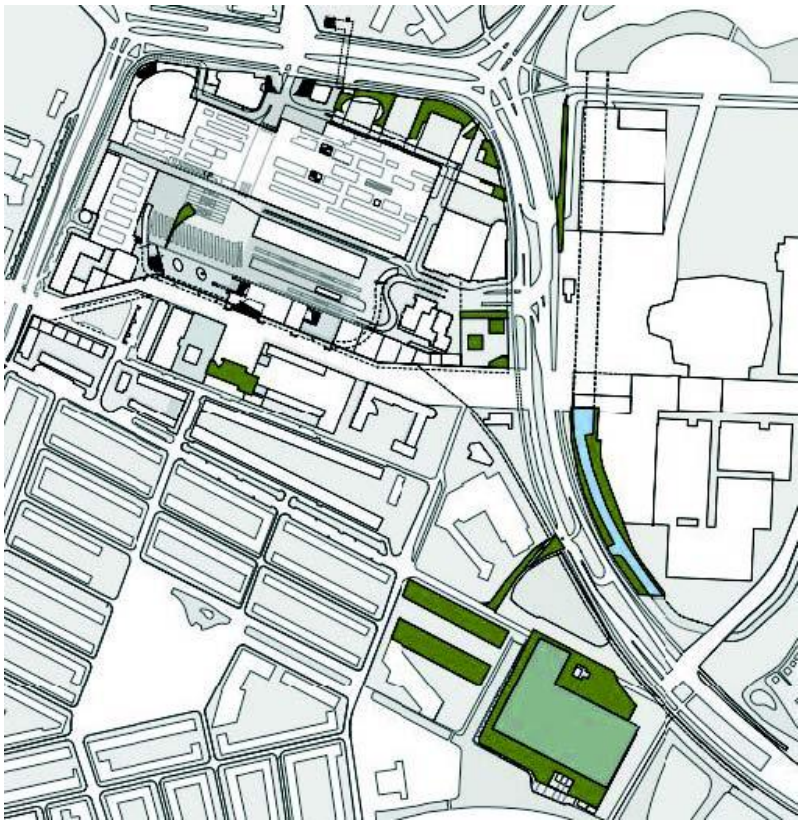
Wateropslag in kratten / 'gestapeld' water
In het onwaarschijnlijke geval dat met de combinatie van vasthouden, vertragen en traditionele opvang onvoldoende compensatie kan worden gerealiseerd zal oppervlaktewater in ondergrondse kratten worden opgeslagen.
Een andere innovatieve mogelijk die uitkomst kan bieden is het 'stapelen' van oppervlaktewater. Deze methode is gebaseerd op een principe waarbij een variabele dam wordt toegepast om tijdelijk de opvanghoogte te vergroten. Op het moment dat voldoende afvoercapaciteit beschikbaar is, beweegt de dam en wordt het water gecontroleerd opgevangen.
Het is de ambitie van Ballast Nedam om te voorkomen bovenstaande oplossingen toe te moeten passen, wel geven de mogelijkheden het comfort dat het gaat lukken om de wateropgave met succes in te kunnen vullen.

Watercompensatie
Onderdeel van de opgave voor Hart van Zuid vormt het gelijk houden of reduceren van de totale hoeveelheid hemel- en rioolwater die het gebied verlaat. Uitgangspunt daarbij is dat ten minste 10% van de totale hoeveelheid toegevoegde verharding wordt gecompenseerd met open water en dat open water dat voor de plannen moet wijken voor 100% wordt gecompenseerd.

Toegevoegde verharding
In de ambitieuze variant van onze plannen, dus in het geval dat alle wensen gerealiseerd worden, voegen we ruim 22.000 m² verharding toe. Dit getal is een worst-case, ervan uitgaande dat alleen die ontwikkelingen doorgang vinden die ten koste gaan van het openbaar groen. De belangrijkste locaties waar groen wordt 'opgeofferd' zijn:

- Het huidige groen voor de terrasflats. Hier zijn momenteel 2 horecapaviljoens voorzien.
- Op de tennisbaanlocatie voorzien wij woningbouw. Gesteld dat de huidige tennisbanen als onverhard moeten worden aangemerkt en uitgaande van een verhardingspercentage van 50% rekenen we hiervoor 5.770 m² toegevoegde verharding.
- Tot slot komt het nieuwe Congrescentrum deels op de plek te liggen waar momenteel open water ligt. Hierdoor gaat maximaal 2.785 m² oppervlaktewater verloren. Een overzicht van de te compenseren toegevoegde verharding is weergegeven op afbeelding 1.

De minimale hoeveelheid te compenseren water bedraagt 10% van de toegevoegde verharding, ca. 2.800 m² en 100% van het opgeofferde open water. In totaal moet ruim 5.500 m² nieuw oppervlaktewater of worden toegevoegd danwel moeten alternatieven worden gevonden met een minimaal vergelijkbare bergingscapaciteit. De voor het basis alternatief benodigde waterberging is voorzien, naarmate een groter deel van de ambitie tot realisatie komt moet de waterberging worden uitgebreid of moeten oplossingen worden toegepast zoals omschreven. Afbeelding 2 toont de watercompensatie in de basis en de wijze waarop de bestaande waterstructuur door toepassing van duikers in stand wordt gehouden.



Figuur 1: Toegevoegde verharding

Figuur 2: Waterstructuur inclusief compensatie

MAOH Geluid

Busstation
Het busstation breidt iets uit in de richting van het huidige Theater Zuidplein. De woonflat ten noorden hiervan is hierbij een aandachtspunt. Het gebouw dat op de locatie van het Theater Zuidplein komt schermt het geluid van het busstation af, net als het theater in de huidige situatie. In de tijdelijke situatie is de afscherming door dit gebouw afwezig. Wij zullen bezien of de geluidbelasting zonder afscherming kan voldoen aan de grenswaarden het Activiteitenbesluit. Een tijdelijk geluidscherm wordt gerealiseerd als dat nodig is om aan de geluidseisen uit het Activiteitenbesluit te voldoen. Het aan te leggen type asfalt voorkomt onaanvaardbare geluidsbelasting op de woningen.
Het is onze ambitie de uitstaphalte van de omgeving af te schermen met een overkapping. Deze overkapping zorgt voor afscherming van geluid richting woningen en kunstengebouw.

Bouwlawaai
Voor wat betreft bouwlawaai zet Ballast Nedam in op het zoveel mogelijk voorkomen van hinder. Voorkomen is echter niet altijd mogelijk. Daarom is communicatie naar de omgeving nodig. Omwonenden moeten weten waar ze aan toe zijn en altijd terecht kunnen bij de bouwers met hun bevindingen. Conform Bouwbesluit 2012 zullen de beste beschikbare technieken worden toegepast. Daarnaast sluit Ballast Nedam aan bij de (onlangs geactualiseerde) aanpak op Infomil.nl en eventueel aanvullende wensen van de gemeente.
(geluid)Hinder van de bouwwerkzaamheden wordt zoveel mogelijk voorkomen door in de planning rekening te houden met de activiteiten in de omgeving. Voor wat betreft geluid gaat het daarbij bijvoorbeeld om het zo min mogelijk uitvoeren van lawaaiige activiteiten, zoals heien, tijdens evenementen en drukke winkeltijden. Dit is vanzelfsprekend aanvullend op het voorkomen van hinder voor omwonenden. Bij het opstellen van de planning van de werkzaamheden worden belanghebbenden uit de omgeving betrokken. Het gaat dan in ieder geval om Ahoy, de VVE en een vertegenwoordiging vanuit bewoners en andere bedrijven.

Trillingshinder
Voor wat betreft maatregelen en analyse sluiten wij ons aan bij paragraaf 3.2 van notitie ‘Referentieontwerp Hart van Zuid, aspect geluid’ van 29 september 2011. Het is terecht dat daarin aandacht gevraagd wordt voor een risico op trillinghinder t.g.v. buspassages in de onderdoorgang ter plaatse van het Zuiderterras. Wij menen echter niet dat er a priori gesteld kan worden dat “trillingshinder, ofwel het overschrijden van de streefwaarden volgens de SBR meet- en beoordelingsrichtlijn Trillingen, te verwachten is”. Onze inschatting wordt gebaseerd op de hoge impedantie van de bouwkundige constructie (gevormd door stijfheid en massa), wat betekent dat deze constructie trillingen doorgeeft (hoge weerstand biedt tegen trillingsexcitatie). De huidige situatie is naar onze inschatting niet ‘kritisch’ omdat de bestrating al enige jaren in gebruik is sinds de vorige onderhoudsbeurt, ook in de nieuwe situatie zijn er omstandigheden te beïnvloeden om de rijsnelheid te kunnen beperken.

Vooralsnog wordt een conventionele methode toereikend geacht om een stijve en langdurig vlakke rijlopers in het wegdek te realiseren. De reconstructie van de wegfundering moet zich over een afstand van circa 30 meter tot beide gevels uitstrekken. Ballast Nedam zal gericht onderzoek uitvoeren naar de trillingsemissie. Als daar een kritische trillingsemissie uit blijkt is het selecteren van een stijve wegconstructie in termen van wegconstructie nodig, los gehouden van de gebouwfundatie al dan niet in combinatie met noodzakelijke massa compenserende bodem opvulling.

Geluidhinder inrichtingen

In zijn algemeenheid kent het plangebied nu en in de toekomst een sterke mening van functies. Inrichtingen zijn volgens de uitgangspunten relevant als gevoelige functies binnen de richtafstand uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering liggen. Dat is op veel plekken in het plangebied en op de overgang tussen woonwijk en centrum het geval. Daarom krijgt geluid, conform het PPE, extra aandacht. Niet alleen een kwaliteitsverbetering op andere gezondheidsbevorderende aspecten, maar juist in deze paragraaf het waar mogelijk reduceren van de geluidsbelasting.

Plein op Zuid

In een levendig centrum, waar bedrijvigheid (winkels en horeca) gecombineerd wordt met wonen is afstand houden van geluidbelastende en -gevoelige activiteiten niet altijd mogelijk. Voor Hart van Zuid geld dit vooral voor het Plein op Zuid, maar ook langs de randen van het plangebied. We oriënteren de hinderlijke elementen van de functies zodanig dat onacceptabele hinder voor bestaande en nieuwe bewoners wordt voorkomen. Waar dat onvoldoende kan zal in het ontwerp van de nieuwe woongebouwen aan het plan rekening worden gehouden met geluid. Dit is een aspect dat in de uitwerking aandacht krijgt. Doelstelling is dat huidige en toekomstige bewoners tenminste een rustige slaapkamer kunnen hebben, waarbij ontwerpoplossingen in de volgende voorkeursvolgorde worden geïntegreerd in het plan:

1. Indeling oriëntatie terrassen op plein
2. Oriëntatie en vorm nieuwe gebouwen
3. Indeling van gebouw en woningen

Hierbij wordt ook rekening gehouden met andere kwaliteit. Een plein heeft juist ook een positieve invloed op de leefbaarheid, bijvoorbeeld in termen van levendigheid en sociale controle.

Zwembad en Kunstenpand

Nieuwe inrichtingen nabij woningen in het plangebied zijn het Zwembad en het Kunstenpand. Beide zijn op korte afstand van bestaande woningen voorzien. Voor geluid van binnen zijn geveloplossingen haalbaar; de uitvoering van de transparante gevels van het Zwembad zijn daarbij een oplosbaar aandachtspunt.
Het nieuwe zwembad heeft geen ligweide. Gestreefd wordt naar een verbetering van de geluidskwaliteit. De nieuwe situatie biedt de mogelijkheid om hinder te reduceren. Voor wat betreft de buitenruimte realiseert Ballast Nedam daarom een omheining die geluid effectief afschermt. De bevoorrading komt onder de kop ’laad- en loslocaties’ aan de orde.

Ahoy

De uitbreiding van Ahoy mag nu en in de toekomst geen onaanvaardbare hinder veroorzaken, ook niet voor de naastgelegen woningen. Met inzicht in de huidige maatgevende bronnen van Ahoy, maatregelen aan die bronnen en de mogelijkheden voor de indeling van het terrein vind Ballast Nedam oplossingen. Uit de vigerende vergunning van Ahoy blijkt dat een complexe matrix van bedrijfssituaties is vergund. De uitbreiding zal in deze matrix gepast worden. Uit de vergunde bedrijfssituaties blijkt dat congresachtige evenementen binnen niet maatgevend zijn voor de geluidsbelasting in de omgeving, uitbreiding van dergelijke activiteiten is zonder meer haalbaar. Met de uitbreiding zal ook bezien worden of meer lawaaiige activiteiten (zoals concerten) mogelijk zijn tegen een aanvaardbare investering in isolerende maatregelen en geluidsbelasting op de omgeving. Juist de uitbreiding met een hal geeft mogelijkheden voor maatwerk. Dit maatwerk is sterk afhankelijk van de gebruikswensen. Dit maatwerk komt in overleg met Ahoy in de uitwerking tot stand en gaat uit van niet meer geluidhinder dan in de huidige situatie.
Voor wat betreft evenementen buiten lijkt binnen de vergunning van Ahoy niet zonder meer ruimte beschikbaar. Dat is ook niet nodig omdat met het plan niet meer, maar een verplaatsing van evenementen is voorzien. Die verplaatsing is inpasbaar en door uitvoering van de vrije opgave kan afscherming tot een lagere geluidbelasting bij gevoelige objecten in de omgeving leiden. Deze afschermende objecten (hotel/bioscoop) zijn op zichzelf ook een aandachtpunt. Het geluidniveau binnen deze functies zal in overleg met de exploitant tot een aanvaardbare waarde worden teruggebracht doormiddel van de indeling van gebouwen en isolatie van gevels en wanden.

Uitbreiding Winkelcentrum

Uitbreiding van bestaande winkelcentrum is onderdeel van de ontwikkeling Hart van Zuid. Aandachtspunten bij deze functies zijn:

- technische installaties (klimaat behandeling en koeling), en:
- laad-en loslocaties.

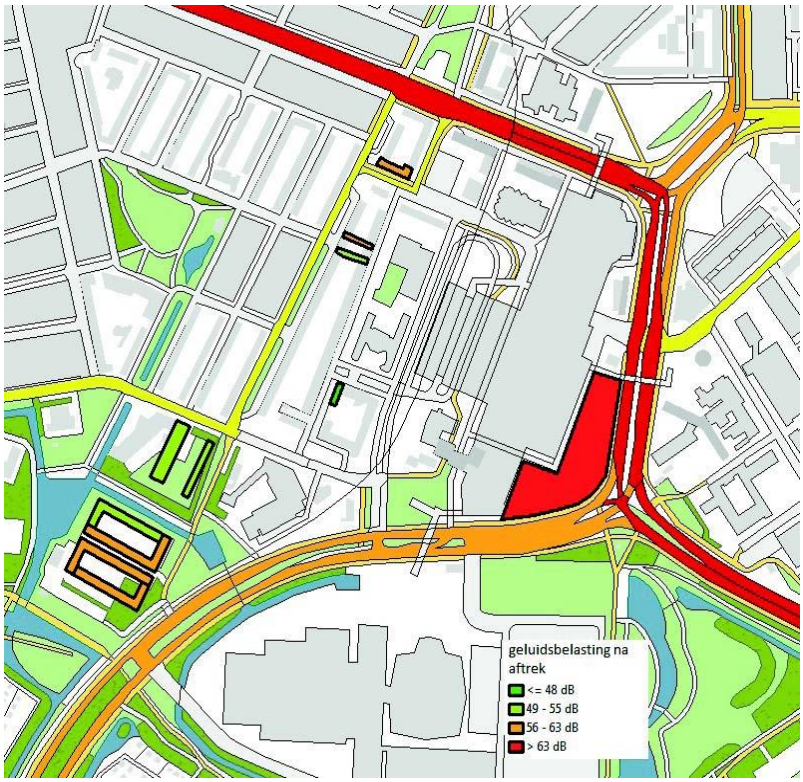
De laad- en loslocaties van de uitbreiding komen in de paragraaf aan de orde. De technische installaties worden zo ver mogelijk van gevoelige objecten geplaatst, bij voorkeur afgeschermd door een deel van het eigen gebouw. Het ontwerp kan en zal tenminste voldoen aan de grenswaarde uit het tabel 2.17a Activiteitenbesluit milieubeheer.

Laad- en loslocaties
Bij de uitbreiding van het winkelcentrum zijn laad- en loslocaties het aandachtpunt. Zoals aangeven in de notitie 'Referentieontwerp Hart van Zuid, aspect geluid' van 29 september 2011 zijn afschermende voorzieningen nodig. Ballast Nedam onderzoekt of het aanhouden van afstand haalbaar is, ten opzichte van bestaande woningen en kantoren. Als dat niet mogelijk blijkt treffen wij effectieve maatregelen zoals benoemd in voornoemde notitie. Hetzelfde geldt voor in- en uitgangen van parkeergarages. Voor bijvoorbeeld de uitbreiding van het winkelcentrum met parkeergarage ter plaatse van het huidige Theater Zuidplein kiezen we voor een locatie in de Noordoosthoek van dit deelgebied. Dit is een gunstige positie vanwege de zo groot mogelijke afstand ten opzichte van woonflats in de omgeving.

De laad- en loszone van het Kunstenpand en andere functies aan dezelfde zijde van de Gooilandsingel projecteren we aan de Gooilandsingel. Waar dat vanuit logistiek oogpunt niet haalbaar is worden inpandige laad- en loslocaties aan de Van Swietenlaan gerealiseerd. Op deze wijze voorkomen wij geluidhinder bij de woningen aan de Van Swietenlaan.

Scholen
De bestaande scholen zijn een aandachtspunt voor wonen op de tennisbaanlocatie. De buitenruimte van de scholen, waar kinderen spelen, liggen ten opzichte van de Zuiderparkweg aan de geluidluwe zijde. Ons plan voldoet aan de richtafstand uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Om hinder van schreeuwende kinderen verder te voorkomen maakt Ballast Nedam waar nodig en stedenbouwkundig inpasbaar een gebouwvorm met ook vanuit dit perspectief een geluidluwe buitenruimte (zie bijvoorbeeld voor voorbeelden de toolbox Bouwen op geluidbelaste locaties, DCMR).

Wegverkeer bestaande woningen
Een toename van de geluidbelasting op de gevel van de bestaande woningen van meer dan 2 dB kan als relevant worden aangemerkt. Voor wat betreft wegen waarop de Wet geluidhinder van toepassing is treedt een dergelijke verhoging niet op. Een reconstructie in de zin van de Wet Geluidhinder is daarom niet aan de orde.
Voor wat betreft 30 kilometer per uur wegen, waarop de Wet geluidhinder niet van toepassing is, treedt een toename van maximaal circa 3 dB op enkele bestaande woningen op de hoek van de Goereestraat/Carnissesingel op. Dit is het gevolg van de nieuwe aansluiting van de Carnissesingel op de Zuiderparkweg.
Daarnaast wordt een toename van de geluidsbelasting op de flat Zuiderterras van maximaal 3 tot circa 10 dB verwacht. Dit is het gevolg van het intensiveren van busverkeer op de 30 kilometer per uur weg onder deze flat door. De grootste stijging is dan ook alleen direct rondom de onderdoorgang aan de busstationzijde te verwachten. Het vervangen van het bestaande wegdek door asfalt kan leiden tot een reductie van 2 tot 4 dB. Gezien de cumulatieve geluidbelasting vanwege wegverkeer van circa 60 dB (inclusief aftrek artikel 110g) op deze flat treffen wij deze maatregel ter verbetering van de geluidkwaliteit indien dit ook nodig blijkt voor het voorkomen van trillingen.



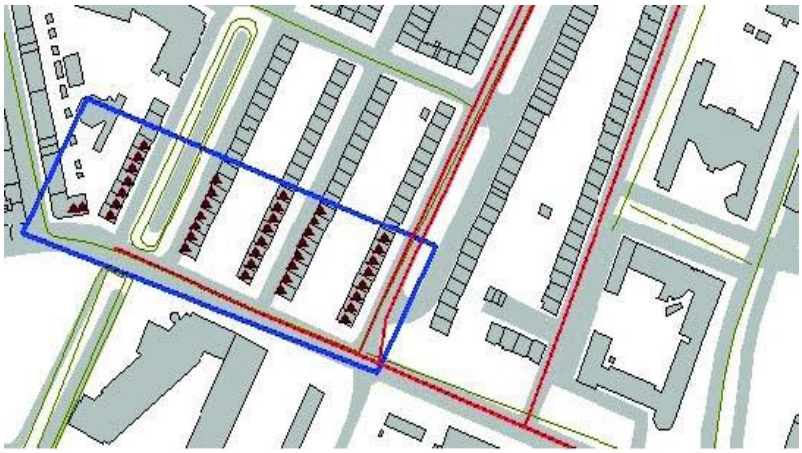
Figuur 3: Cumulatieve geluidbelasting vanwege wegverkeer

Geluidhinder Algemeen

Het aantal geluidgehinderde personen (in bestaande en nieuwe woningen) in het plangebied vanwege gezoneerde geluidsbronnen neemt als gevolg van het plan toe. Het aantal gehinderde neemt met name in het Zuiderterras toe door het verleggen van de busroute van de Gooilandsingel naar de Sallandweg.

Hoewel het plangebied gedeeltelijk binnen de geluidzone van de gezoneerde industrieterreinen 'Maas- en Rijnhaven' en 'Waal-/ Eemhaven' draagt de geluidbelasting van deze terreinen niet bij aan het aantal gehinderden. Voor een deel van de geluidgevoelige objecten is overigens wel een hogere waarde van 51 of 52 dB(A) vanwege industrieterrein 'Waal-/Eemhaven' nodig en mogelijk.

Om de verandering aantal gehinderden te bepalen buiten het plangebied is in eerste instantie een verschilcontour berekend met een grote buffer rondom het plangebied. Uit deze verschil contour is gebleken dat alleen ter hoogte van de Carnissesingel sprake is van een relevante verandering (toename) van de geluidbelasting (> 2 dB). Van de woningen met een relevante toename, zoals weergegeven in het blauwe kader in onderstaande figuur, is de verandering van het aantal gehinderden bepaald. Op de 12 adressen met een toename van meer dan 2 dB is en blijft het aantal geluidgehinderden 2.



Figuur 4: Geluidsbelasting Carnissesingel

Weg- en railverkeerslawaai nieuwe geluidgevoelige objecten

Een belasting per weg onder de 48 dB voldoet aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Een belasting van meer dan 63 dB overschrijdt de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting in stedelijk gebied.

De maximale ontheffingswaarde wordt overschreden vanwege de Vaanweg (57 dB), Strevelsweg (67 dB) en Zuiderparkweg (64 dB). Omdat de Vaanweg een autoweg is geldt voor alleen deze weg de maximale ontheffingswaarde voor buitenstedelijk gebied van 53 dB. De exacte waarden hangen enerzijds af van de ligging van grens tussen Vaanweg, Strevelsweg en Zuiderparkweg. Anderzijds is de ligging van de gevels binnen het aangegeven gebied hiervoor relevant. Uit de analyse blijkt dat tenminste een deel van de gevels aan de weg zonder te openen delen nodig is (dove gevel). Wij integreren een dergelijke gevel in het ontwerp. Daarbij realiseren wij ons dat bijzondere gevels en gebouwvormen nodig zijn om te voldoen aan het hogere waarde beleid van de gemeente.

Daarnaast ondervinden de nieuwe woningen op de tennisbaanlocatie een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van de Zuiderparkweg (58 dB) en de metro (71 dB). De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. We overwegen om de Zuiderparkweg bij herinrichting van stil asfalt te voorzien en op deel van de metrobaan een scherm te realiseren. Voorts maken we ontwerpkeuzes voor de woningen zodanig dat het voldoet aan de eisen uit het ontheffingenbeleid, waarbij wij rekening houden met geluid van de schoolpleinen en industrieterrein ‘Waal-/Eemhaven’. Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd met een hofstructuur.

De geluidbelasting vanwege de nieuwe 30 kilometer per uur weg langs het Wartburgcollege op deze school is maximaal 62 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wgh). Deze weg is op zeer korte afstand van de gevel gemodelleerd. Bij de uitwerking wordt de afstand tussen school en rijbaan zo groot mogelijk gemaakt. Bij theorielokalen bevinden zal in overleg met de school maatregelen aan de gevel worden gerealiseerd zodat het binnenniveau niet meer dan 33 dB vanwege deze weg bedraagt.

Gezondheid bevorderende maatregelen
Het PPE voor de gebiedsontwikkeling schrijft voor dat Hart van Zuid zo ontworpen moet zijn dat de geluid- en luchtkwaliteit van (toekomstige) bewoners in de stad positief wordt beïnvloed, en wel doordat:

- Geluidgevoelige bestemmingen en bijzonder gevoelige bestemmingen zoals kinderdagverblijven, woningen, ziekenhuizen en scholen niet langs drukke doorgaande wegen in het gebied geplaatst zijn
- Ruime afstand is gehouden van de geluidsbron en de grenswaarden (lucht en geluid).
- Voldoende maatregelen aan de bron zijn genomen, met uitzondering van bestaande inrichtingen.

De mitigerende maatregelen die we voorzien zijn bij de betreffende onderwerpen in deze Milieuafweging besproken. Voorbeelden zijn toepassing van geluidreducerend asfalt, het ontwerp van de woningen op de tennisbaanlocatie in een hofstructuur en specifieke aandacht voor het gevelontwerp en de oriëntatie van de woningen ten zuidoosten van het Winkelcentrum. Ondanks de maatregelen neemt als gevolg van het plan neemt het aantal geluidgehinderden in het plangebied toe. Dit betekent dat niet volledig aan PPE-eis 15 kan worden voldaan en aanvullende gezondheidsbevorderende maatregelen noodzakelijk zijn.

De volgende onderdelen uit onze plannen zijn tevens te interpreteren als gezondheids bevorderende maatregelen als bedoeld in deze PPE-eis.

- Gebied specifieke, integrale benadering
- Compensatie andere bronnen: Eén van de uitgangspunten in de plannen is het opheffen van de ‘naar-binnen-gekeerdheid’ van de grote objecten in het gebied, doel is belevingswaarde toe te voegen, de leefbaarheid vergroten en daarmee de sociale onveiligheid die op een aantal plekken in het gebied wordt ervaren op te heffen.
- Compensatie in de buitenruimte
  We geven de openbare ruimte in het gebied opnieuw vorm, onder meer door toepassing van herkenbare materialen worden nieuwe verbindingen gelegd en met de toevoeging van (verticaal) groen en water wordt het gebied verzacht.
- Functionele compensatie
  We compenseren op het gebied van voorzieningenniveau voornamelijk door de OV-knoop duidelijker en aantrekkelijker te maken. Wachttijden worden veraangenaamd en het fietsparkeren wordt verbeterd.
- Het opstellen van een communicatieplan waarbij alle relevante diensten, bedrijven en bewoners worden betrokken.

- Duurzaamheidsmaatregelen
  Alle objecten zullen gecertificeerd worden conform gangbare duurzaamheidslabels, voor de gebiedsontwikkeling wordt Breeam-NL gebiedsontwikkeling als leidraad gehanteerd. Alle objecten scoren minimaal 50% beter ten opzichte van de EPC-eis zoals die gold op 1 januari 2007.
- Duurzame warmte en koude Alle objecten in het basispakket zullen worden voorzien van duurzame warmte- en koude. Daar waar niet kan worden aangesloten op bestaande netwerken of een eigen WKO zal duurzame koude worden geleverd door absorptiekoelmachines.
- Gebruik van de auto wordt niet zozeer ontmoedigd, maar het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd door goede stallingsmogelijkheden en aantrekkelijke en veilige routes.
- Het plan stimuleert het gebruik door wandelaars en fietsers. Gebruikers en bewoners kunnen via een open, groene en schone verbinding naar de OV-knoop en het Zuiderpark. De luchtkwaliteit op deze Centrale As is door het reduceren van verkeer aanmerkelijk beter dan in de huidige situatie. Juist tijdens inspanning, zoals bij fietsen of hardlopen, is schone lucht van belang. Meer bewegen in een schonere lucht bevorderd de gezondheid. Daarnaast neemt door deze verplaatsingsmogelijkheden het autogebruik af, wat een positieve invloed heeft op de geluid- en luchtkwaliteit.
- Het gebied nodigt in zowel de tijdelijke als de eind situatie uit tot bewegen en beleven. Zowel door sporten als door te wandelen of fietsen naar de OV-knoop of het Zuiderpark.
- Daarnaast nodigt de openbare ruimte uit tot buiten verblijven in een autoluw en groen gebied. Het Ahoy-plein of Gooilandplantsoen kunnen bijvoorbeeld uitnodigen tot sport en spel in de buitenlucht. Ook in de tijdelijke situatie worden braakliggende terreinen naar behoefte geschikt gemaakt worden voor sport en culturele activiteiten.
- Buiten verblijven
- Het nieuwe zwembad trek meer bezoekers dan het huidige zwembad.

Rekenmethode en uitgangspunten

Modelopbouw, scenario's en onderzochte bronnen

Voor het bepalen van de geluidbelastingen en aantal gehinderde is een rekenmodel voor de autonome ontwikkeling opgesteld op basis van het BAG, gebouwen en hoogtedata (Idelft). In het plangebied is uitgegaan van de rijlijnen, wegkenmerken en metrogegevens uit het ontvangen rekenmodel).

De autonome ontwikkeling is aangevuld met de nieuwe bebouwing en/of gevoelige objecten van het basispakket. Dit is het omgevingsmodel voor de planontwikkeling.

Het plangebied ligt (gedeeltelijk) in de geluidszone van industrieterreinen 'Waal- en Eemhaven' en 'Maas- en Rijnhaven'. Deze industrieterreinen zijn van belang bij het bepalen van het aantal gehinderden in de paragraaf 'geluidhinder algemeen'. De geluidbelasting van deze terreinen is bepaald met de methode uit:

- Handleiding bouwplanmodel Maas-Rijnhaven; versie MR-11-01' (18 januari 2011), en
- Handreiking berekeningsmethode en werkwijze voor geluid in de geluidzone rond het industrieterrein Waal-/Eemhaven (december 2011)

Bepalen van het aantal gehinderde buiten het plangebied is alleen van toepassing op wegverkeerslawaai. Dit moet in beeld worden gebracht als er sprake is van een relevante toe- of afname als gevolg van planontwikkeling van 2 dB of meer;

Rekenmethode
De berekeningen zijn uitgevoerd de standaard rekenmethode 2 uit bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

Wegkenmerken
De verkeersintensiteiten voor 2035 zijn uit het RVMK 2.8 overgenomen. De intensiteiten voor de metro zijn aangeleverd door de gemeente. Voor wat betreft de planontwikkeling is een verkeersmodel gemaakt. In dit onderzoek is voor wat betreft de verkeersintensiteiten uitgegaan van realisatie van maximale programma (worst case). De afbeeldingen hieronder tonen ligging van de wegvakken en de wegkenmerken.

.Figuur 5: Ligging wegvakken autonome situatie en ligging wegvakken plansituatie

MAOH Lucht

Busstation
Voor het busstation zal een analyse plaatsvinden, waarbij Ballast Nedam rekening houdt met het type bussen. Voor wat betreft luchtkwaliteit en geur lijkt vooralsnog verder alleen afstand houden een optie. In het ontwerp van het station zal hier rekening mee worden gehouden. Het busverkeer op het busstation is in de analyse in de volgende paragraaf betrokken.

Aantal blootgestelden NO2 en PM10
Voor zowel NO2 als PM10 is de jaargemiddelde concentratie bepaald bij woningen. Conform het blootstellingscriterium dient getoetst te worden op locaties waar mensen zich bevinden met een vergelijkbare middelingstijd als de norm (hier een jaar). In onderstaande tabel is het aantal blootgestelde bewoners en aanwezigen in gevoelige bestemmingen voor de klassen 34 tot 36 µg/m3, 36 tot 38 µg/m3 en 38 tot 40 µg/m3 weergegeven.
Aantal blootgestelden (jaargemiddelde concentratie in µg/m3)

Klasse	Autonoom		Plan	
	NO2	*PM10*	*NO2*	*PM10*
34-36	1168	0	2147	0
36-38	1331	0	2433	0
38-40	294	0	626	0
40-42	0	0	62	0

In en om het plangebied bevinden zich twee scholen en een ziekenhuis. Voor wat betreft deze aanwezigen zorgt uitsluitend het Hoornbeeck college verandering in de blootstellingsklasse (van klasse 34-36 naar klasse 36-38). De aanleg van de doorsteek naar de Zuiderparkweg veroorzaakt deze verandering.
De toename in de klasse 40-42 wordt veroorzaakt door de toename van de verkeersintensiteit op de Sallandweg.
Hieronder ziet u een kaart met de planbijdrage (het verschil tussen de jaargemiddelde concentraties (in µg/m3) in de plansituatie en de autonome situatie) weergegeven voor zowel NO2 als PM10. Dit is weergegeven voor de wegen waarvan de verkeersintensiteit met meer dan 3% toeneemt.

Beschouwing

Rondom de onderdoorgang van het Zuiderterras aan de busstationzijde bedraagt de jaargemiddelde concentratie NO2 maximaal 42 µg/m3. Ons doel is om deze concentratie onder de 40 µg/m3 te houden.

Wij realiseren ons doel bij voorkeur door dit deel van het plan gedetailleerder te modelleren (onder meer ligging rijlijnen en verdeling verkeer). Tegelijkertijd betrekken wij hierin tenminste de mogelijkheden en effecten van de volgende maatregelen: schone bussen (NSL-maatregel), schermen en ontsluiting parkeergarage. Voor wat betreft schone bussen ligt de werking voor de hand. Met schermen kan de onderdoorgang onder het Zuiderterras bijvoorbeeld worden verlengd, waardoor de concentratie bij de woningen lager wordt (een dergelijke maatregel kan ook de geluidskwaliteit bevorderen. De exacte configuratie en effect hangt af de locatie. Wij verwachten dat de combinatie van reëler beeld van de situatie én (een combinatie van) maatregelen tot een lagere concentratie NO2 leidt.

Indien de maatregelen en getailleerde onvoldoende reductie oplevert kan fasering uitkomst bieden. In de berekeningen is er namelijk van uitgegaan dat het maximaal programma in 2015 juridisch mogelijk is gemaakt. Dat is een conservatieve benadering. Met een fasering kan de verkeersintensiteit in de periode 2015-2020 lager zijn dan de nu gehanteerde. Indien nodig en haalbaar bereiken wij ons doel doormiddel van fasering.

Om zekerheid te bieden zijn wij tenslotte voornemens om Hart van Zuid aan te melden als zogenoemd NSL-project voor het Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit als uit nieuwe inzichten blijkt dat dat noodzakelijk is. Een NSL-project kan doorgaan als korte termijn op lokaal niveau niet aan de grenswaarde kan worden voldaan. Voorwaarde voor instemming op de aanmelding is op hoofdlijnen dat dat project past binnen het NSL. Dit betekend dat het tijdig voldoen aan de grenswaarden niet in gevaar komt. Als het NSL geen uitkomst biedt kan de Interimwet Stad en Milieu, zoals aangegeven in het hoofdstuk ruimtelijke ordening procedure, uitkomst bieden.

Ook als Hart van Zuid voldoet aan de grenswaarden blijft luchtkwaliteit een aandachtspunt voor het gebied. Het verkeer is verreweg de grootste gebiedseigen bron van verontreinigende stoffen. Vooral het op korte afstand van drukke verkeersaders realiseren van functies waar langdurig dezelfde mensen verblijven heeft niet de voorkeur. Als dat vanuit andere perspectieven toch wenselijk blijkt kan dat alleen als aan de eisen van de gemeente wordt voldaan.

Figuur 6: Planbijdrage PM10 en planbijdrage NO2

Gezondheidbevorderende maatregelen

Het PPE voor de gebiedsontwikkeling schrijft voor dat Hart van Zuid zo ontworpen moet zijn dat de geluid- en luchtkwaliteit van (toekomstige) bewoners in de stad positief wordt beïnvloed, en wel doordat:

- Geluidgevoelige bestemmingen en bijzonder gevoelige bestemmingen zoals kinderdagverblijven, woningen, ziekenhuizen en scholen niet langs drukke doorgaande wegen in het gebied geplaatst zijn, of
- Ruime afstand is gehouden van de geluidsbron en de grenswaarden (lucht en geluid).
- Voldoende maatregelen aan de bron zijn genomen, met uitzondering van bestaande inrichtingen.

De mitigerende maatregelen die we voorzien zijn bij de betreffende onderwerpen in deze Milieuafweging besproken. Voorbeelden zijn toepassing van geluidreducerend asfalt en het ontwerp van de woningen op de tennisbaanlocatie in een hofstructuur. Ondanks de maatregelen neemt als gevolg van het plan het aantal geluidgehinderden in het plangebied toe. Dit betekent dat niet volledig aan PPE-eis 15 kan worden voldaan en aanvullende gezondheidsbevorderende maatregelen noodzakelijk zijn.

De volgende onderdelen uit onze plannen zijn tevens te interpreteren als gezondheidsbevorderende maatregelen als bedoeld in deze PPE-eis.

- Gebiedspecifieke, integrale benadering
- Compensatie andere bronnen: Een van de uitgangspunten in de plannen is het opheffen van de ‘naar-binnen-gekeerdheid’ van de grote objecten in het gebied, doel is belevingswaarde toe te voegen, de leefbaarheid vergroten en daarmee de sociale onveiligheid die op een aantal plekken in het gebied wordt ervaren op te heffen.
- Compensatie in de buitenruimte
  We geven de openbare ruimte in het gebied opnieuw vorm, onder meer door toepassing van herkenbare materialen worden nieuwe verbindingen gelegd en met de toevoeging van (verticaal) groen en water wordt het gebied verzacht.
- Functionele compensatie
  We compenseren op het gebied van voorzieningenniveau voornamelijk door de OV-knoop duidelijker en aantrekkelijker te maken. Wachttijden worden veraangenaamd en het fietsparkeren wordt verbeterd.
- Het opstellen van een communicatieplan waarbij alle relevante diensten, bedrijven en bewoners worden betrokken.
- Duurzaamheidsmaatregelen
  Alle objecten zullen gecertificeerd worden conform gangbare duurzaamheidslabels, voor de gebiedsontwikkeling wordt Breeam-NL gebiedsontwikkeling als leidraad gehanteerd. Alle objecten, ongeacht of het een onderdeel van het basispakket, een optionele opgave of een tegenprestatie betreft, scoort minimaal 50% beter ten opzichte van de EPC-eis zoals die gold op 1 januari 2007.

- Duurzame warmte en koude
  Alle objecten in het basispakket zullen worden voorzien van duurzame warmte- en koude. Daar waar niet kan worden aangesloten op bestaande netwerken of een eigen WKO zal duurzame koude worden geleverd door absorptiekoelmachines.
- Gebruik van de auto wordt niet zozeer ontmoedigd, maar het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd door goede stallingsmogelijkheden en aantrekkelijke en veilige routes.
- Het plan stimuleert het gebruik door wandelaars en fietsers. Gebruikers en bewoners kunnen via een open, groene en schone verbinding naar de OV-knoop en het Zuiderpark. De luchtkwaliteit op deze Centrale As is door het reduceren van verkeer aanmerkelijk beter dan in de huidige situatie. Juist tijdens inspanning, zoals bij fietsen of hardlopen, is schone lucht van belang. Meer bewegen in een schonere lucht bevorderd de gezondheid. Daarnaast neemt door deze verplaatsingsmogelijkheden het autogebruik af, wat een positieve invloed heeft op de geluid- en luchtkwaliteit.
- Het gebied nodigt in zowel de tijdelijke als de eind situatie uit tot bewegen en beleven. Zowel door sporten als door te wandelen of fietsen naar de OV-knoop of het Zuiderpark.
- Daarnaast nodigt de openbare ruimte uit tot buiten verblijven in een autoluw en groen gebied. Het Ahoy-plein of Gooilandplantsoen kunnen bijvoorbeeld uitnodigen tot sport en spel in de buitenlucht. Ook in de tijdelijke situatie worden braakliggende terreinen naar behoefte geschikt gemaakt worden voor sport en culturele activiteiten.
- Buiten verblijven
- Het nieuwe zwembad trek meer bezoekers dan het huidige zwembad.

Rekenmethode en uitgangspunten

Modelopbouw, scenario's en onderzochte bronnen

Voor het bepalen van de geluidbelastingen en aantal gehinderden is een rekenmodel opgesteld op basis van het BAG, gebouwen- en hoogtedata (Idelft) en de verkeersinsiteiten voor 2035 uit het RVMK 2.8. Beschouwd zijn alle wegvakken in het plangebied, en alle wegvakken binnen het studiegebied van de verkeersstudie voor het hoofdstuk Verkeer waar de verkeersintensiteit met 3% of meer toeneemt. Het onderzochte zichtjaar is 2015. Zowel de autonome situatie als de situatie met planontwikkeling is beschouwd.

Uit de gegevens op de website emissieregistratie.nl is op te maken dat in- en om het plangebied geen puntbronnen liggen. Het plan voorziet ook niet in de realisatie van significante puntbronnen. Dit brontype is daarom niet nader beschouwd (het busstation is bij het onderzoek betrokken met rijlijnen voor het busverkeer).

Om het aantal blootgestelde bewoners en aanwezigen in gevoelige bestemmingen te bepalen is voor wat betreft de woningen uitgegaan van de waarden uit de Regeling omgevingslawaai (14 juli 2004). Voor wat betreft Ikazia is uitgegaan van 1000 aanwezigen (bron: risicokaart. nl). voor het Hoornbeeckcollege en het Wartburg college is een aantal aanwezigen aangenomen van respectievelijk 100 en 300.

Rekenmethode
De invloed van het plan op de luchtkwaliteit in de omgeving is bepaald met behulp van het computerprogramma Geomilieu v2.21, waarin de rekenmethode STACKS+ versie 2013.1 en PreSRM versie 1.3.0.3 zijn geïmplementeerd. Deze rekenmethode is goedgekeurd door het ministerie van I&M. Deze versie van Geomilieu bevat de achtergrondconcentraties zoals die in maart 2013 zijn gepubliceerd. De zeezoutcorrectie wordt met behulp van PreSRM bepaald. Meteorologische gegevens en achtergrondconcentraties Het rekenmodel ligt op rijksdriehoekscoördinaten. Als referentiepunt is het midden van het plangebied gehanteerd. De gegevens over de heersende meteocondities worden verkregen op basis van dit punt. Dit punt ligt bij benadering in het midden van het onderzoeksgebied.
Uitgangspunt bij de berekeningen zijn de over lange termijn gemiddelde meteorologische condities (meerjarige meteorologie). Hiervoor is de voorgeschreven periode 1996-2004 aangehouden. Dit wordt aanbevolen door Infomil in de 'Toelichting modellen luchtkwaliteit'.
De in de omgeving aanwezige snelwegen zijn niet in het rekenmodel opgenomen. Daarom is gerekend met het achtergrondconcentratiebestand dat de concentraties van deze bronnen bevat. Op basis van de door I&M vrijgegeven ruwheidskaart van Nederland is door Geomilieu automatisch de gemiddelde terreinruwheid berekend van het studiegebied. Hiervoor wordt door Geomilieu de preSRM tool gehanteerd. Deze tool wordt door I&M gedistribueerd en voorgeschreven voor luchtberekeningen. De gehanteerde ruwheid is 0.5 meter.

Wegkenmerken
Voor de snelheidstypering van wegvakken is aansluiting gezocht bij de verkeersstudie voor het onderdeel Verkeer. Voor de wegbreedte is aansluiting gezocht bij informatie uit het luchtkwaliteit onderzoek Hart van Zuid van 29 oktober 2010. Uit het hoofdstuk verkeer blijkt dat het plan de doorstroming verbeterd, waardoor stagnatie niet wordt verwacht. Daarom is de stagnatiefactor uit de tool 'monitoring 2012' van de website nsl-monitoring.nl gehanteerd (monitoringsronde 2012, peiljaar 2020). Hierbij is als worstcase-benadering de bovenkant van de betreffende klasse gehanteerd.

De gebruikte rekenmethode kent een eigen definitie van het wegtype canyon, waarbij de modellering wordt bepaald door de breedte van de canyon (van gevel tot gevel) en de gebouwhoogte. Voor het bepalen van de gebouwhoogte en canyonbreedte is gebruik gemaakt van gebouwen- en hoogtedata (Idelft). Als ventilatiefactor is 0.1 gehanteerd. Dit is een worstcase-benadering zonder grote overschatting ten opzichte van de werkelijke situatie.
Voor de modellering van de Maastunnel is aansluiting gezocht bij de monitoringstool van de website nsl-monitoring.nl. Het laatste wegvak voor de tunnelmond heeft een tunnelfactor 2.5. Dit komt neer op een toename van de verkeersintensiteit met een factor 2.5.

Figuur 7: Ligging wegvakken autonome situatie en ligging wegvakken plansituatie

Bijlage

3

Programmatabel Hart van Zuid

Programma	Huidige situatie	Toegevoegd	Basis	Ambitie	Overige informatie
	m² BVo	m² BVo			
Kunstenpand					
Kunstenpand (theater, bibliotheek en café)	5.500	6.900	x	x	1550 zitplaatsen
Zwembad					
Zwembad	700	800	x	x	m² zwembad water, 50 meter bad
Ahoy		**28.700**			
Vernieuwing Hallen Ahoy	22.000	1.300	x	x	hallen 2 t/m 6
Congrescentrum (ICC) + Muziekhal (ingepast in ICC)	0	27.500	x	x	2913 zitplaatsen of 7025 staanplaatsen
OV-Knooppunt	**herinrichting**	**herinrichting**			
Inrichting OV-Knooppunt	-	-	x	x	50 buslijnen
Openbare Ruimte	**herinrichting**	**herinrichting**			
Inrichting openbare ruimte	-	-	x	x	
Detailhandel		**5.200**			
Winkelcentrum Zuidplein	41.300	5.200	x	x	
(extra) uitbreiding winkelcentrum Zuidplein		3.000		x	
Gemengd *		**6.900**			
Kiosk - OV knooppunt (vervangen)	200	200	x	x	
Horeca zwembad - Plein op Zuid	0	400	x	x	
Coffee Corner - Plein op Zuid	0	100	x	x	
Commerciële ruimte onder metrohal	0	700	x	x	
Plint zwembad - Gooilandsingel	0	900	x	x	
Stadswinkel Zwembad - Plein op Zuid	0	800	x	x	
Horeca tegenover Ahoy	0	200		x	
Commerciële ruimten - onder metrobaan Noord	0	2.900		x	
Zwembad Kelder	0	900		x	
Zwembad 2e etage	0	1.000		x	
Woningen (aantal woningen)		**95**			
Woningen op voormalige tennisbanen	0	75	x	x	75 woningen
Woningen nabij Hoornbeeckcollege	0	20	x	x	20 woningen
Hotel (aantal kamers)		**200**			
Hotel	0	200	x	x	200 kamers
Onderwijs					
Uitbreiding Hoornbeeckcollege	6.500	2.800	x	x	15 leslokalen
Bioscoop					
Bioscoop	0	6.700		x	1250 zitplaatsen
Parkeren (aantal parkeerplaatsen)		**380**			
Parkeergarage Zuidplein	1.400	300	x	x	1700 parkeerplaatsen
Parkeren Hotel	0	30	x	x	30 parkeerplaatsen
Parkeren Bioscoop	0	50		x	50 parkeerplaatsen

Bijlage

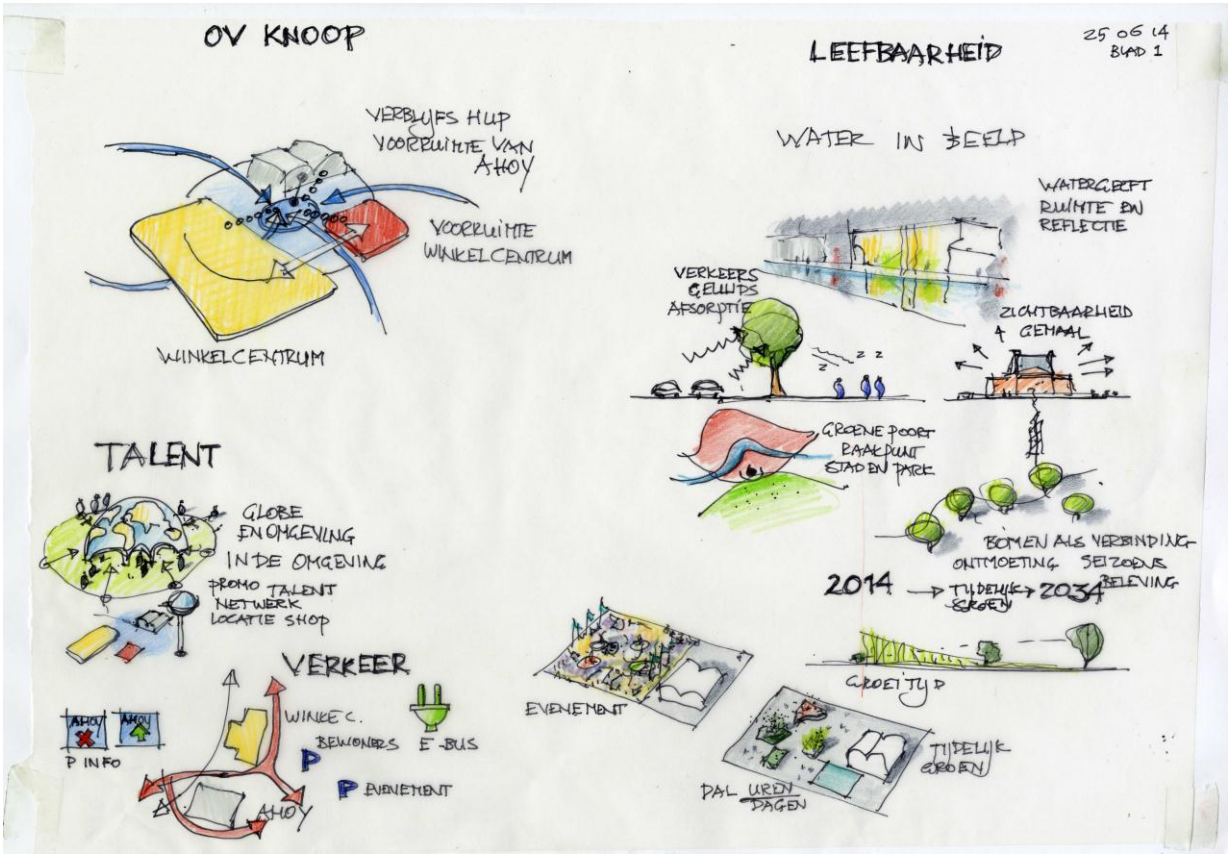
4

Bouwstenen / uitkomsten VE en PPBS bijeenkomsten

Aan het werk met **Hart van Zuid**

Kort verslag

van de publiek-private-buurt-samenwerking
en value engineering



Juni 2014

Ballast Nedam
in samenwerking met bewoners,
ondernemers, belanghebbenden
en de gemeente Rotterdam

Inhoud

1. Aan het werk met Hart van Zuid 3

2. Proces en werkwijze 5

3. Resultaten 8

4. Documenten 14

PPBS Informatieavond 2 juni
- uitnodiging
- output werkgroepen in 175 ideeën

Werkdagen Value Engineering op 12 en 25 juni
- programma
- criteria en weegfactoren
- uitgewerkte ideeën – verkeer
- uitgewerkte ideeën – leefbaarheid
- uitgewerkte ideeën – winkelcentrum
- uitgewerkte ideeën – talent
- beoordeling ideeën

PPBS Informatieavond 30 juni
- uitnodiging
- output werkgroepen in 65 adviezen

Tekeningen: Jan Metz

1. Aan het werk met Hart van Zuid

Bewoners, ondernemers en betrokkenen bij het Rotterdamse Zuidpleingebied hebben samen met Ballast Nedam en de gemeente Rotterdam tien voorstellen opgesteld voor verkeer, leefbaarheid, winkelen en talentontwikkeling. Ze komen voort uit 175 ideeën die begin juni vanuit de omgeving zijn aangedragen.
De tien voorstellen bieden alternatieve oplossingen en aanvullingen op de plannen van Ballast Nedam voor het nieuwe Hart van Zuid. Ze verhogen de haalbaarheid van de aanpak en verbeteren het leefklimaat.
Ballast Nedam gebruikt de voorstellen bij de voorbereiding op de ruimtelijke procedures (structuurplan, bestemmingsplan en de milieueffectrapportage).
Dit is in een notendop het resultaat van vier succesvolle informatiebijeenkomsten en werkdagen. Er is vanuit verschillende belangen 'met Hart *voor* Zuid' gewerkt aan gezamenlijke oplossingen voor de knelpunten in het gebied.

Op en rond het Zuidplein in Rotterdam gaat veel veranderen. Het is nu een onsamenhangend gebied, doorsneden door vele wegen. De komende jaren ontstaat hier door vele ingrepen een centrum voor Rotterdam Zuid. Het wordt een plek die uitnodigt om te verblijven.
De investeringen door de overheid en het bedrijfsleven bedragen bij elkaar zo'n € 300 miljoen in de komende 20 jaar. Er komt een nieuw zwembad en kunstenpand met theater en bibliotheek. Ahoy wordt opgeknapt en uitgebreid met een congrescentrum. Voorts staan uitbreiding van het winkelcentrum en verbetering van het verkeer en de openbare ruimte op het programma. De gemeente heeft Ballast Nedam gekozen voor de ontwikkeling en realisatie van de plannen. Lokaal talent krijgt kans op werk dat voortvloeit uit de investeringen.

Respect
Ballast Nedam heeft het voortouw bij de integrale ontwikkeling van het gebied. Begin 2016 wordt er gestart met de bouw van de eerste projecten. Met het oog op de ruimtelijke en draagvlak in de omgeving heeft Ballast Nedam alle betrokkenen uitgenodigd voor een interactief proces om plannen uit te werken en te verbeteren. Het motto luidde: "Omgeving, gemeente en initiatiefnemer kunnen samen een goed (of beter) plan maken als iedereen naar elkaar luistert en respect heeft voor het belang van de ander."
Ballast Nedam vroeg Dorine Cleton van Cleton & Com als onafhankelijk procesbegeleider de participatie in de maand juni uit te voeren.
Er zijn daarbij twee methoden ingezet. In *publiek-private-buurt-samenwerking (PBBS)* gaan alle partijen samen op basis van gelijkwaardigheid en respect voor elkaars belangen nieuwe ideeën bedenken. Met de methode van *value engineering (VE)* stellen zij samen de functies vast die het gebied nodig heeft en de criteria waarmee de ideeën worden beoordeeld. Vervolgens wordt in werkgroepen voorstellen bedacht die (maatschappelijke) waarde toevoegen tegen de laagst mogelijke kosten of de hoogste besparing.

In juni zijn vier stappen gezet.

1. Een informatieavond (2 juni) met 75 bewoners, ondernemers en belanghebbenden. Zij brachten in verschillende werkgroepen 175 ideeën, wensen en knelpunten naar voren. Veertien deelnemers schreven zich in voor een plangroep die in stap 2 en 3 de ideeën uitwerkt met Ballast Nedam en de gemeente Rotterdam.

2. Een werkdag (12 juni) met ruim 30 deelnemers. Leden van de plangroep, Ballast Nedam en de gemeente Rotterdam werken – op basis van de onderliggende functie en gezamenlijk geformuleerde criteria en een brainstorm - de ideeën uit, ondersteund door deskundigen op het gebied van milieu, geluid, MER, verkeer, groen en kosten. Zij werken aan alternatieve oplossingen op het gebied van verkeer, leefbaarheid (inclusief water en groen), winkelcentrum & OV-knooppunt en talent & werk.
3. Een werkdag (25 juni) met ruim 30 deelnemers, waarop de 10 ideeën zijn uitgewerkt die de meeste waarde toevoegen en het best voldoen aan de criteria.
4. Een informatieavond (30 juni) met 45 bewoners, ondernemers en belanghebbenden. In werkgroepen voor verkeer, leefbaarheid, winkelen en talent geven zij aanvullingen op en adviezen bij de tien beste ideeën. De opbrengst zijn 65 opmerkingen en ideeën ter aanvulling.

Leeswijzer

Hierna wordt in een korte samenvatting inzicht gegeven in de werkwijze en het resultaat. In hoofdstuk 2 (proces) beschrijven we de opzet en werkwijze van de participatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de resultaten. Daarna biedt dit verslag in 'Documenten' een volledig en transparant inzicht in alle stukken die tot stand zijn gekomen.

2. Proces en werkwijze

Het project ‘Hart van Zuid’ ging eind 2013 van start, toen de gemeente Rotterdam Ballast Nedam selecteerde voor de integrale ontwikkeling van het Zuidpleingebied. De gemeente besteedde op een nieuwe manier aan. De opdracht is gegund aan degene die voor een vast budget de meest kwaliteit biedt. Hart van Zuid is één van de grootstedelijke projecten waar de gemeente Rotterdam stevig op inzet. Het gebied heeft alles om uit te groeien tot een volwaardig centrum van Rotterdam Zuid. De komende jaren zullen gemeente Rotterdam en ontwikkelaar Ballast Nedam nauw samenwerken om de ambities te realiseren.

2.1 Proces

Ballast Nedam en gemeente Rotterdam hebben sinds de officiële kick-off in november 2013 overeenstemming bereikt over het te voeren proces, de wijze van samenwerking en de hoofdlijnen van de op te stellen stukken.
Het interactieve proces naar startnotie MER, bestemmingsplan en structuurvisie is vervolgens verder vormgegeven. Gekozen is om in een zo vroeg mogelijk stadium zoveel mogelijk reële ideeën mee te nemen voor het vervolgtraject.

Toelichting op het proces
Het vertrekpunt was de visie en de bieding van Ballast Nedam, met de aanpassingen die gemeente en Ballast Nedam overeen zijn gekomen. Ook de commissie MER is vroegtijdig informeel op de hoogte gesteld over de interactieve aanpak en het vinden van alternatieven. De Publiek-Private-Buurt-Samenwerking (PPBS) begon met een informatieavond. Daartoe werden eerst de belanghebbenden, bewoners en de inhoud in kaart gebracht. Op de informatieavond werden in verschillende workshops input voor de Value Engineering verzameld, die vervolgens na de VE leidden tot bouwstenen voor de alternatieven voor de MER. Vooraf zijn randvoorwaarden gesteld waarbinnen ruimte was voor eventuele aanpassing van de plannen. De basis van de ontwikkeling stond in beginsel echter vast.
De uitkomsten van de informatieavond vormden input voor de Value Engineering (VE) sessies. In die sessies zijn onder andere de bouwstenen voor de alternatieven van de MER voorbereid. De uitkomst werd weer gedeeld met de deelnemers van de PPBS op een tweede informatieavond. Op basis van die avond zijn de alternatieven nog aangepast en is de Startnotitie MER opgesteld. Verder zijn de bouwstenen mede basis voor het opstellen van het bestemmingsplan en de structuurvisie.

Zodra er een (volwaardig) concept is van de startnotitie MER, wordt dit gedeeld met de omgeving en de PPBS-deelnemers. Ook wordt verder gewerkt aan de Structuurvisie, het bestemmingsplan en de bijbehorende MER. Afhankelijk van de planning wordt ook gestart met de voorbereiding van de concept omgevingsvergunning bouw (en overige vergunningen). Ook zal een zogenaamd coördinatiebesluit worden genomen door de gemeenteraad, waarbij dan direct het proces aan de raadsleden kan worden toegelicht. Hierna volgt tegelijkertijd

(gecoördineerd) de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, de ontwerpstructuurvisie, ontwerp MER, en de ontwerpvergunning. Na het ontvangen van eventuele zienswijzen alsmede het verwerken daarvan worden het bestemmingsplan, structuurvisie, MER en vergunning vastgesteld / verleend.

2.2 PPBS

Publiek-private-buurt-samenwerking (PPBS) heeft als doel draagvlak te creëren, relevante wijkinformatie en ideeën te verkrijgen en daarmee het plan te verbeteren. De gestructureerde methode startte met een informatieavond. De avond stelde alle vastgestelde randvoorwaarden als kader waarbinnen de discussie kon plaatsvinden.

Een aantal groepen nam georganiseerd aan het proces deel: de buurt, bedrijven en belangengroepen. De afgevaardigden van deze groepen, maar ook van de ontwikkelaar en de gemeente vormden samen de plangroep. Voorafgaand aan de eerste PPBS-sessie werden de deelnemers in kaart gebracht via een aantal kanalen, zoals de winkeliersvereniging, PBR, Prior, Zuidpleintheater, zwembad, de religieuze organisaties, kenniscentrum diversiteit, contacten via het Nationaal Programma Zuid, scholen etc. Bij de identificatie van deelnemers aan de PPBS-sessies en bij de organisatie ervan was het de bedoeling om alvast voor te sorteren op 'Social Return': zorgen dat de investeringen ten goede komen aan de bewoners van Zuid.

Het sociale programma dat wordt beoogd, laat bewoners en gebruikers meer dan nu deelnemen aan de wijk en activiteiten. Hart van Zuid gaat over het ontwikkelingsperspectief van mensen, over impulsen geven en verbindingen leggen; fysiek, sociaal en economisch. Daarom gaan traditionele bouwactiviteiten hand in hand met sociaal maatschappelijke activiteiten.

Nadat de deelnemers aan de PPBS-sessies bekend waren, werd dus gestart met de informatieavond. Vervolgens werden twee werkdagen met leden van de plangroep, gemeente en deskundigen gehouden. Deze volgden de methode van Value Engineering (zie hieronder). De output van die bijeenkomsten werd teruggekoppeld in een gezamenlijke informatieavond. Op die manier kon iedereen betrokken blijven bij het proces en kreeg niemand een informatieachterstand.

2.3 Value Engineering

Hart van Zuid kent vele functies. Mensen willen er wonen, reizen, winkelen, sporten, ontspannen en nog veel meer. Hoe kan je die functies nou zo verbeteren dat de investeringen het meest opleveren: voor zoveel mogelijk mensen en tegen de laagst mogelijke kosten? Daarvoor gebruiken we op twee werkdagen de methode van *value engineering* of *waarde ontwikkelen.*

Samen halen we ideeën naar boven die een meerwaarde opleveren of een besparing. Het gaat niet alleen over de financiële opbrengst. Het draait ook om het effect in maatschappelijk opzicht en voor de omgeving. We zoeken naar alternatieven. Wat is de slimste manier om een functie te realiseren? Vakmensen werken samen met de plangroep van bewoners, ondernemers en belanghebbenden: dat levert onverwachte resultaten op.

De opgave van de gemeente, de visie van Ballast Nedam en de vele ideeën uit de informatieavond op 2 juni vormen de basis.

Value engineering is een methode om met een multidisciplinair team op basis van gezamenlijke criteria te komen tot een integraal plan. Alle deelnemers en deskundigen stimuleren elkaar tot een integrale aanpak en scenario's voor het vraagstuk van de gebiedsontwikkeling.
Bij de start van de VE zal het coördinatieteam allereerst een eigen functie-analyse uitvoeren voor de identificatie van de te beschouwen onderdelen. Doel van de Value Engineering-sessies is om tot meerwaarde te komen op tal van fronten. Niet enkel uit financieel oogpunt, maar vooral op het gebied van zuinig en duurzaam ruimtegebruik, milieuaspecten, woonwensen enz.

De kracht van Value Engineering schuilt in de 'stap terug', welke functies willen we realiseren en hoe kunnen we dat het beste doen. Deelnemers van de PPBS-sessies doen mee aan de VE, alsmede onder meer deskundigen, andere belanghebbenden en zogeheten 'wild cards'. Uit de VE kunnen de meest efficiënte alternatieven worden gehaald ten behoeve van het MER-proces.

3. Resultaten

De opbrengst van de PPBS en Value engineering bestaat uit:

- 175 ideeën van het publiek voor het Hart van Zuid
- 22 uitwerkingen van ideeën door een plangroep van bewoners, ondernemers, betrokkenen, Ballast Nedam en gemeente. Een deel van de ideeën gaat nu mee. De andere blijven inspiratiebron
- 10 voorstellen met alternatieve oplossingen voor verkeer, leefbaarheid, winkelen/OV en talent.
- 65 opmerkingen en ideeën als aanvulling op die 10 voorstellen met alternatieve oplossingen

- Vertrouwen, openheid en samenwerking. Belanghebbenden hebben met enthousiasme aan de plannen gewerkt. Er is vertrouwen tussen deelnemers dat zij in overleg tot oplossingen kunnen komen. Iedereen heeft over zijn eigen grenzen heen mee gedacht met vragen of problemen waar anderen mee zitten. Vanuit bewoners is waardering uitgesproken over de openheid waarmee Ballast Nedam hen tegemoet treedt en de ruimte die er is om mee te kunnen denken.

3.1 Criteria

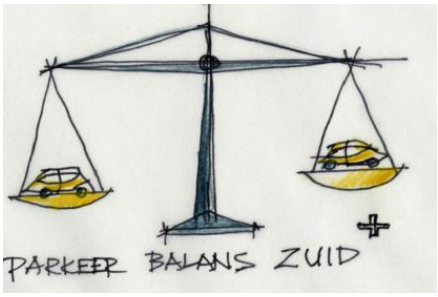
De deelnemers hebben samen criteria opgesteld, waarmee zij prioriteit hebben gegeven aan de ideeën en voorstellen. Daarnaast is gekeken naar opbrengst en besparing. Maar ook een idee dat alleen maar geld kost, maar waar toch iedereen vond dat het er moest komen, ging door naar de voorstellen.

1. Sociale veiligheid	13,5%
2. Meer stedelijke natuur	12,8%
3. Verblijfskwaliteit	12,7%
4. Financieel haalbaar	9,2%
5. Luchtkwaliteit	8,5%
6. Voetgangers	7,8%
7. Stage & werk	6,4%
8. Bereikbaarheid	6,4%

3.2 De top 10 van ideeën

A. Verkeer

1. Parkeermanagement+ Hart van Zuid



- Parkeerbalans Motorstraatgebied & Ahoy combineren.
- Smart mobiliteitsmanagement omgeving Hart van Zuid.

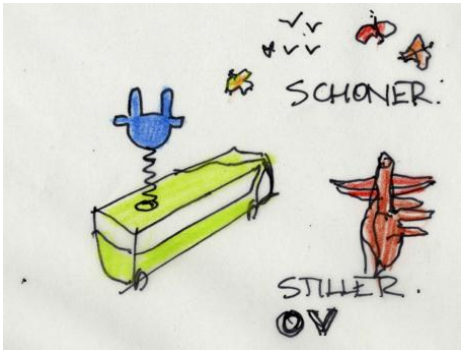
Voordeel

- Doorstroming Strevelsweg verbeteren.
- Vermindering zoekverkeer
- Toegankelijkheid en comfort voor (incidentele) bezoekers verbeteren
- Overlast voor bewoners (files, parkeerders op bewonersplekken) voorkomen

Implementatie

- In afstemming met de Gemeente, evenementen, Ahoy, parkeerexploitanten en grondeigenaren.

2. Schoner en stiller Openbaar Vervoer



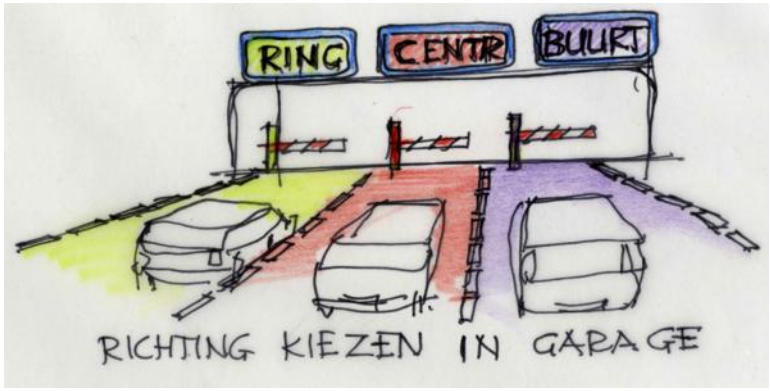
- Strengere emissie-eisen bus concessie stimuleren.
- Overkapping route bus rondom Terrasflats.

Voordeel
- Verbetering geluid- en luchtkwaliteit.
- Hybride of elektrische bussen maken veel minder lawaai dan traditionele diesel aandrijvingen.
- Overkapping biedt kansen voor creatieve verbetering omgeving (bv. Groen dak)

Nadeel
- Innovatie in ontwikkeling. Beperkte actieradius bussen. Nieuwe technieken mogelijk nog onvoldoende betrouwbaar

Implementatie
- Schone bussen in openbaar vervoer stimuleren door emissie-eisen en geluidseisen op te nemen in de concessie.

3. Aanpassingen garage Zuidplein



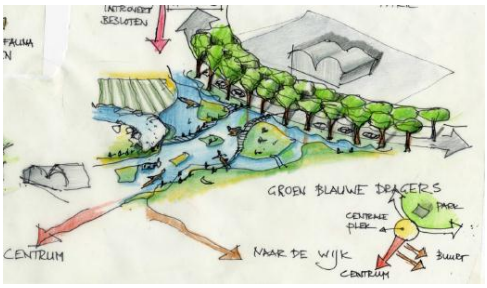
- Uitbreiding parkeergarage Zuidplein met extra entree.
- Interne routering en dynamisch uitrijstroken parkeergarage Zuidplein.

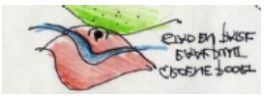
Voordeel
- Zoekverkeer verminderen.
- Doorstroming parkeergarage vergroten.
- Spreiding van het verkeer ontlast de drukke Strevelsweg

Implementatie
- In afstemming met de Gemeente, parkeerexploitanten en grondeigenaren

B. Leefbaarheid, groen en water

4. Groen blauwe dragers



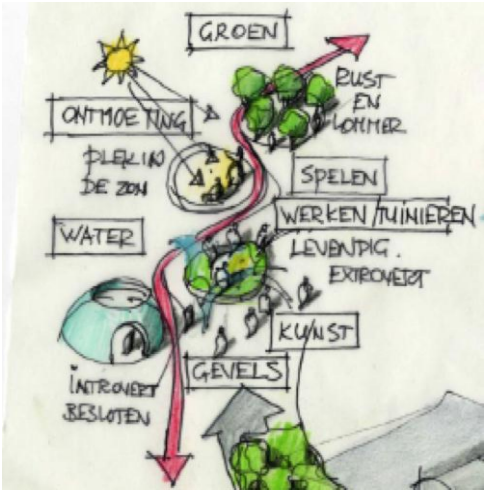


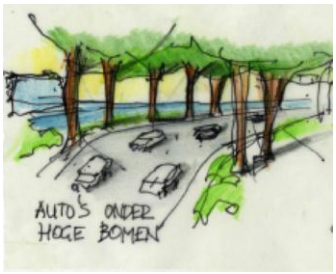
- (Verbinding) Water zichtbaar maken
- Groene route van/naar park
- Schakelpunt een plek maken (plein Ahoy)
- Koppeling met inrichting as
- Verbinding met omliggende wijken

Voor- en nadelen
- Verhoogde kosten (investering, beheer & onderhoud)
- Herschikking bios en parkeren
- Fysieke infrastructuur water

Implementatie
- Technische haalbaarheid ondergrond inzichtelijk maken
- Vraagt integrale werkwijze (o.a. verkeer, K&L)

5. Inrichting gebied

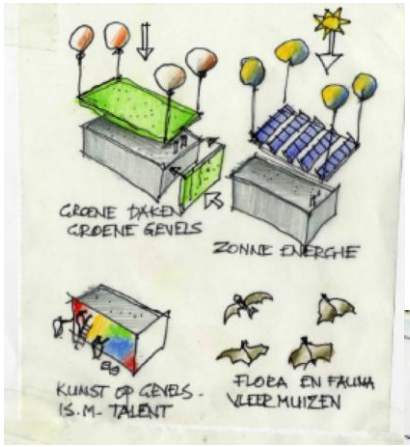




- De juiste mix uit de componenten groen, gevels, water, ontmoeting, kunst, spelen, werken, talent bevordering
- De voetganger staat centraal

Voor- en nadelen
- Geen obstakels creëren
- Balans tussen de verschillende sferen (drukte/rust/verrassing…)

6. Gebouwde objecten

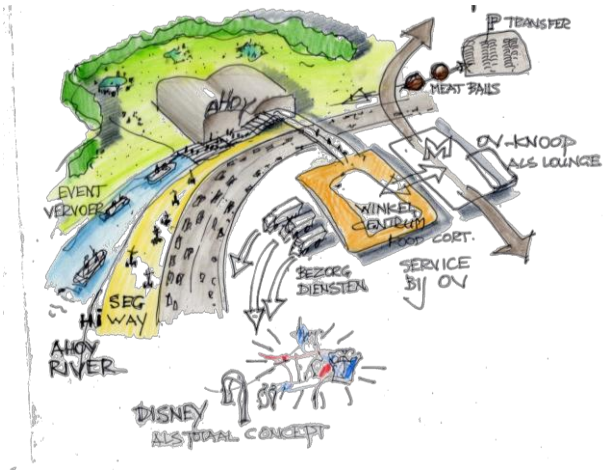


- Toepassen groene gevels / groene daken
- Fauna voorzieningen in bouwconstructies
- Kunstuitingen i.c.m. talent
- Verbinden binnen- en buitenruimte
- Vergroening zoals inpakken busbaan
- Zonne-energie

Implementatie
- Maatschappelijke kosten en baten inzichtelijk krijgen
- Terugverdienbaarheid in beeld brengen (maatregelen moeten kostendekkend zijn)
- Alternatieve financieringsconstructies bedenken (bijvoorbeeld dakvlak verhuurbaar maken)

C. Winkelcentrum / OV-knooppunt

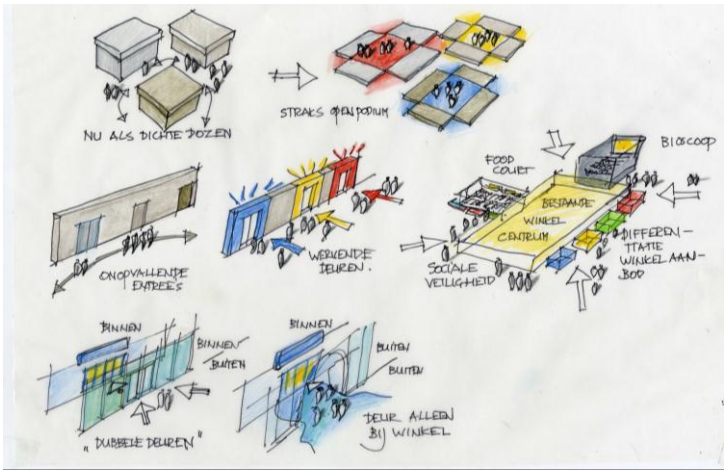
7. Uitbreiding aanbod



- Nieuwe (kwaliteits)winkels, bioscoop, foodcourt
- + Werkgelegenheid, traffic, (sociale) veiligheid
- Het gebied moet wel bereikbaar blijven

Implementatie
- Blijvende bereikbaarheid onderzoeken
- en partijen interesseren.

8. Vindbaarheid en oriëntatie verbeteren

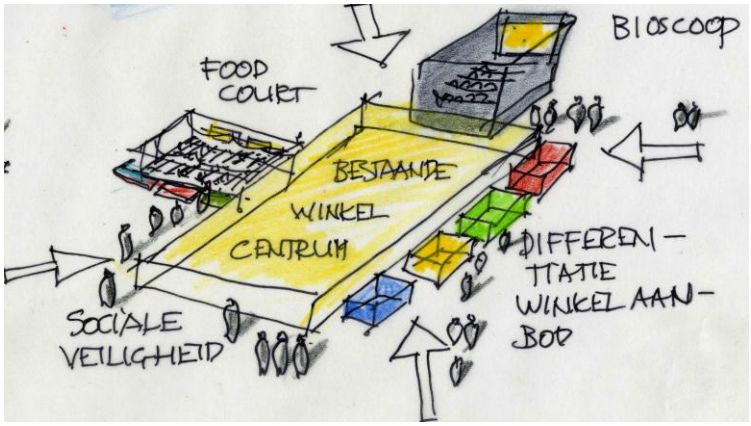


- Goede aansluiting op OV & Gooilandsingel
- goede verbinding met MSG
- routing & circuit verbeteren
- ingangen herkenbaar en onderscheidend
- taalneutrale signing

Voordelen
- Makkelijker te oriënteren, maakt winkelen
- aangenamer en genereert meer traffic

Implementatie
- Gedeeltelijk in plan reeds voorzien, aanpassingen in het winkelcentrum alleen mogelijk i.s.m. winkeliers & eigenaren

9. Servicelevel vergroten / bezoekmotieven toevoegen



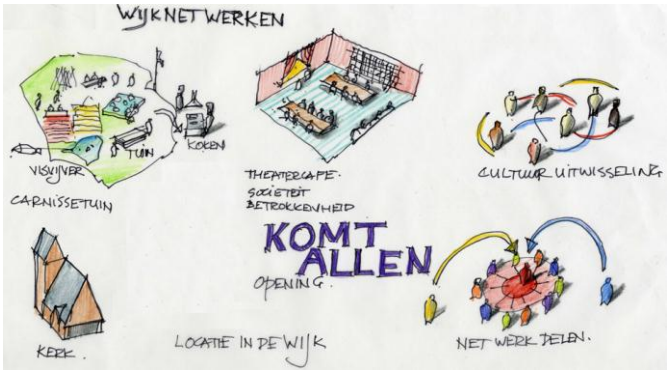
- Entertainment toevoegen (bv. bioscoop)
- Kids world, kinderopvang
- kluisjes
- loket, ruimere openingstijden winkels

Voordelen
- *Veraangenaamd shoppen, verlengd*
- *verblijfsduur en extra aanzuigkracht*

Implementatie
- *Voornamelijk overtuigen en kansen*
- *creëren voor (startende) ondernemers*

D. Talent

10. De ‘Globe’. Empowerment en ontmoetingsplaats. Je komt om verder te gaan!



- Ontmoeten
- Verbinding tussen werk en stage
- Leren van elkaar, door elkaar (meester/ gezel)
- Begeleiding en coaching
- Interesseren voor sociaal programma en werkstages.
- Toegankelijke locatie (Nazarener kerk?)
- Tuinieren (Carnissentuin?)
- (Leren) koken
- Cultuuruitwisseling
- Netwerken/ Netwerk delen
- Tante Noor en ome Leen / Oom Noureddine en Tante Lenya
- Ervaring/ kennis delen
- Cursussen
- Je komt om verder te gaan!

Documenten

PPBS Informatieavond 2 juni
- uitnodiging
- output werkgroepen in 175 ideeën

Werkdagen Value Engineering op 12 en 25 juni
- programma
- criteria en weegfactoren
- uitgewerkte ideeën – verkeer
- uitgewerkte ideeën – leefbaarheid
- uitgewerkte ideeën – winkelcentrum
- uitgewerkte ideeën – talent
- beoordeling ideeën

PPBS Informatieavond 30 juni
- uitnodiging
- output werkgroepen in 65 adviezen

UITNODIGING

HART VAN ZUID
Het centrum van Rotterdam Zuid

DENK MEE OVER JOUW NIEUWE HART VAN ZUID

UITNODIGING

Op en rond het Zuidplein gaat veel veranderen. Ballast Nedam ontwikkelt in een unieke samenwerking met de gemeente én alle Rotterdammers het nieuwe 'Hart van Zuid'. Uw mening is daarom erg belangrijk!

We willen graag ieders ideeën horen en samen tot oplossingen komen. Gezamenlijk kijken we wat er kan in uw buurt en omgeving.

U bent van harte welkom om mee te denken over:

- Winkelcentrum Zuidplein
- Bibliotheek/Theater Zuidplein
- Nieuw Zwembad Charlois
- Ahoy & Omgeving
- Zuiderpark & Omgeving
- Verkeer & Parkeren
- Toekomst van de wijk

MAANDAG 2 JUNI

organiseren wij een informatieavond over jouw nieuwe 'Hart van Zuid'

Kerk van de Nazarener
Carnissesingel 240 (loopafstand van Zuidplein)

19.30 uur inloop met koffie en thee
20.00 uur werken aan 'Hart van Zuid'
22.00 uur einde

REACTIES, VRAGEN EN AANMELDEN 010-235 00 50 – hartvanzuid@ballast-nedam.nl

Werkgroep Output 2-6-2014

aspect	positief / negatief	Visie bewoners	workshop
	-	Busbaan niet onder Zuidterrasflat ivm stank & geluid overlast; grenst aan slaapkamers.	Winkelcentrum & OV
	-	Niet meer verkeer (door Primark, Bioscoop en Ahoy)	Winkelcentrum & OV
	-	Aantrekken van hangjongeren/groepen	Winkelcentrum & OV
	-	Geen nissen/hangplekken creëren	Winkelcentrum & OV
	-	Bouwoverlast; onbereikbaar tijdens de bouw	Winkelcentrum & OV
	-	Slechte communicatie over de bouw(tijd)	Winkelcentrum & OV
	+	Nieuwe metro/bus knooppunt bij tennisbaan om stank & geluid overlast te verplaatsen	Winkelcentrum & OV
	+	De busbaan naar 'links' opschuiven richting het RIAGG om stank & geluid overlast te verplaatsen	Winkelcentrum & OV
	+	Grote parkeergarage achter Ahoy bij de Vaanweg; teveel verkeer bij de woonflats	Winkelcentrum & OV
	+	Zwembad graag!: Mooi!	Winkelcentrum & OV
	+	Enthousiast over verbeteren winkelcentrum; verouderd	Winkelcentrum & OV
	+	Een netjes, verlicht schoon, overzichtelijk busstation; én ONDERHOUDEN!	Winkelcentrum & OV
	+	Zuiderparkweg ondertunnelen, ondergronds verkeer van bussen en autos; Ahoy en Winkelcentrum daardoor beter verbonden	Winkelcentrum & OV
	+	Mooi, verlicht (glas) winkelcentrum; sommige plekken zijn nog donker.	Winkelcentrum & OV
	+	Toegankelijkheid voor iedereen; oog voor minder valide	Winkelcentrum & OV
	+	Open knooppunt OV/Winkelcentrum: ruim & licht voor scholieren/studenten/jongeren: sociale controle	Winkelcentrum & OV
	+	Veel groen: daktuine/muren begroeien/bomen	Winkelcentrum & OV
	+	Ahoy halte (uitgaanspubliek scheiden van zwembadpubliek)	Winkelcentrum & OV
	+	Meer parkeerruimte aan/ipv de Sallandweg; parkeergarage uitbreiden	Winkelcentrum & OV
	+	Wel gebruiken maken van OV passanten voor winkelcentrum: directe verbinding houden	Winkelcentrum & OV
	+	Samenhangend/1 winkeldeel; geen losse groepen/winkels	Winkelcentrum & OV
	+	Opleiding, trainen, werkgelegenheid	Winkelcentrum & OV
	+	Duurzame gebouwen die lang meegaan en mooi (onderhouden!) blijven	Winkelcentrum & OV
	+	Denk aan/zie 'Centro Oberhausen' buitengebied; horeca/uitgaan bij Ahoy/Zuiderpark/Winkelcentrum	Winkelcentrum & OV

	+	Voldoende toezicht	Winkelcentrum & OV
	+	Kwaliteitssprong / Talentontwikkeling / Werk voor bewoners	Winkelcentrum & OV
	+	Motivatieprogramma's voor werklozen	Winkelcentrum & OV
	-	Veiligheid? Hoe zit dat?	Winkelcentrum & Werk
	+	Winkelcentrum beveiliging: goede bewegwijzering; ook bij de parkeerplaatsen	Winkelcentrum & Werk
	+	Plein op Zuid: De nieuwe ingang naar het winkelcentrum	Winkelcentrum & Werk
	+	Winkelcentrum meer transparant zowel binnen als naar buiten: Geen betonnen blok	Winkelcentrum & Werk
	+	Verbinding Motorstraatgebied: 2x zoveel roltrappen + lift vanaf Ikazia	Winkelcentrum & Werk
	+	Verbinding Ahoy met Winkelcentrum: Beter	Winkelcentrum & Werk
	+	Gooilandsingel: Autovrij/Voetgangerszone; maak een autoring rond het gebied	Winkelcentrum & Werk
	-	Hoe trek je de bewoners naar het centrum?	Winkelcentrum & Werk
	+	Goede verdeling van soort winkels	Winkelcentrum & Werk
	+	1 Eigenaar van winkelcentrum die de inhoud van de winkels bepaalt; NIEUW AANBOD	Winkelcentrum & Werk
	+	Pleinfunctie in het winkelcentrum voor evenementen in relatie met de doorgang Motorstraat -> Gooilandsingel	Winkelcentrum & Werk
	+	Rokerseiland	Winkelcentrum & Werk
	+	Eigen plek voor hangjongeren	Winkelcentrum & Werk
	+	Functies voor Gooilandsingel en Plein op Zuid	Winkelcentrum & Werk
	+	Aanrijdroutes naar Parkeren zijn akelig	Winkelcentrum & Werk
	+	Ondergebied toegankelijker maken	Winkelcentrum & Werk
	-	Bioscoop overbodig? Is de ligging goed: Veilig/Veraf van centrum? Beter Buiten congres/Ahoy. Combineren met kunstenpand of er in?	Winkelcentrum & Werk
	+	Hotel: Genereert werkgelegenheid	Winkelcentrum & Werk
	+	Winkelcentrum: Hogere plafonds, té benauwd	Winkelcentrum & Werk
	+	Dordtselaan -> loopbrug naar Zuidplein	Winkelcentrum & Werk
	+	Investeren in mensen; zodat ze gaan besteden	Winkelcentrum & Werk
	+	Horeca uitbreiding: Kunstenpand, zwembad, gooilandsingel	Winkelcentrum & Werk
	+	Aanrijdroutes naar Parkeren moeten goed zijn	Winkelcentrum & Werk
	+	Discotheek + plek voor de jongeren	Winkelcentrum & Werk
	+	Meer gemeleerde winkels in het winkelcentrum	Wonen
	+	Normale kledingwinkels / electronica winkels	Wonen
	+	Veiligheid handhaven/uitbreiden, mevrouw vind veiligheid goed	Wonen
	+	Geen woningbouw in de groengordel	Wonen
	+	Van Swietenlaan een goede overgang naar het winkelcentrum, goed uitzicht, groen	Wonen
	+	Infrastructuur; goede planoloog voor dat gebied	Wonen
	+	Meer allure: speciaalzaken	Wonen
	+	Pleinweg tot zuiderparkweg er beter uit gaat zien	Wonen
	+	Expansiemogelijkheden voor de scholen	Wonen
	+	Goereseweg niet doortrekken dan doorgaandeweg	Wonen
	+	Met veel plezier wonen in de rust	Wonen

	+	Van Swietenhof is oase in de wijk	Wonen
	+	Verkeersafhandeling	Wonen
	+	Toegankelijkheid van de parkeergarage moet beter	Wonen
	+	Groen behouden wat er is, zelfs uitbreiden	Wonen
	+	Woningbouw tennisbaan vind men niet goed	Wonen
	+	Zwembad	Wonen
	+	Kunstenpand	Wonen
	+	Parkeerruimte ''Residence'' voor de bewoners	Wonen
	-	Hebben de bewoners van de Zuidterrasflat dan nog rust?	Wonen
	+	Na 25 jaar weer eens een nieuw uitzicht	Wonen
	-	Een grote warboel om het winkelcentrum te bereiken	Wonen
	+	Beter de wijk uitkunnen	Wonen
	+	Ingang winkelcentrum ruimer	Wonen
	+	Licht en ruimte	Wonen
	+	Belangrijk dat er ook gewoond en dat naast elkaar kan bestaan	Wonen
	+	Wegen verbreden beter doorstromen	Wonen
	+	Voorkomen van sluiproutes in de wijk	Wonen
	-	Kwaliteit van winkelcentrum gaat achteruit	Wonen
	+	Ahoy toegankelijk van de andere kant maken	Wonen
	+	Rechts van het voetbalveld de weg opmaken als er een evenement is anders dicht	Wonen
	+	Meer bewoners die wat anders brengen, meer multicultureel	Wonen
	+	Meer sport, meer variatie in Zuiderpark	Wonen
	+	Mensen die slecht ter been zijn kunnen afhalen	Wonen
	+	Mijn wijk uitkunnen, niet alles autovrij	Wonen
	+	Carnisse zo laten, niet voor bewoners	Wonen
	+	Binnentuin bindt de wijk	Wonen
	+	Winkels op het maaiveld, geen bakstenen meer	Wonen
	+	Hart moet bonzen plus kloppen; winkels + uitgaan	Wonen
	+	Sultan: daar kom ik voor naar zuid: meer culturen die iets in het hart doen	Wonen
	+	Alexandrium winkels naar zuidplein	Wonen
	+	Goed ontsluiten	Wonen
	+	Veilig	Wonen
	+	Gezellig stappen	Wonen
	+	Plaats voor studenten / stage / talenten	Recreatie en Omgeving
	+	Werkgelegenheid voor omgeving voorals voor mensen met achterstand voor omgeving	Recreatie en Omgeving
	+	Veel groen, groen rond 1	Recreatie en Omgeving
	+	Het OV gebied plintgebeuren in het hart van het gebied	Recreatie en Omgeving
	+	Zwembad niet weg voordat het nieuwe er is	Recreatie en Omgeving
	+	Veel recreatie in omgeving	Recreatie en Omgeving
	+	Veel groen	Recreatie en Omgeving
	+	Weinig verkeer in omgeving	Recreatie en Omgeving
	+	Ontmoetingsplaats interculturele vrouwen	Recreatie en Omgeving

	+	Groene omgeving waar in intercultureel mogelijkheden zijn om activiteiten te organiseren	Recreatie en Omgeving
	+	Multicultureel ook voor kinderen	Recreatie en Omgeving
	+	Openbare toiletten in park. Ook algemeen	Recreatie en Omgeving
	+	Bordjes voor minimale leeftijdzoenen in het openbaar.	Recreatie en Omgeving
	+	Veel groen bomen met bankje	Recreatie en Omgeving
	+	Theater voor ontmoeting	Recreatie en Omgeving
	+	Talentontwikkeling voor jongeren	Recreatie en Omgeving
	+	Geen tochtgat	Recreatie en Omgeving
	+	Creatieve werkruimte laagdrempelig, betaalbaar	Recreatie en Omgeving
	+	leer-werk omgeving verbeteren aansluiten op school op arbeidsmarkt	Recreatie en Omgeving
	+	SKVR theaterschool Zuid	Recreatie en Omgeving
	+	TheaterZuidplein moet blijven	Recreatie en Omgeving
	+	Niet korter op voorzieningen die er wel zijn voor het Helderheidsplein.	Recreatie en Omgeving
	+	Meer werk voor ouderen bv. Buurtwacht	Recreatie en Omgeving
	+	Mensen niet dwingen voor vrijwillegerswerk.	Recreatie en Omgeving
	+	Kijken wat er is, wat er gebeurd	Recreatie en Omgeving
	+	Kleine stapjes maken. Powerment van mensen. Kijken wat wel en niet werkt.	Recreatie en Omgeving
	+	Niet heel veel geld in steken maar in kennis.	Recreatie en Omgeving
	+	Onveilige verkeersituatie ook in verband met OV	Recreatie en Omgeving
	+	De Carnissetuin moet blijven	Recreatie en Omgeving
	+	De Carnissetuin mag niet weg	Recreatie en Omgeving
	+	Kerken toegankelijk maken voor activiteiten	Recreatie en Omgeving
	+	Theater moet ontmoetingsplek zijn ook voor overstappers	Recreatie en Omgeving
	+	Podium voor ondernemers voor scholen, workshops, ontmoetingsplaats	Recreatie en Omgeving
	+	Zwembad de Maas in	Recreatie en Omgeving
	+	Schoolzwemmen moet in het zwembad	Recreatie en Omgeving
	+	Doelgroep zwemmen	Recreatie en Omgeving
	+	Meer woningen op Zuidplein in het hart	Recreatie en Omgeving
	+	Meer horeca	Recreatie en Omgeving
	+	Het moet meer thuis worden	Recreatie en Omgeving
	+	Functioneel wonen	Recreatie en Omgeving
	+	Ondernemers met een klein karretje	Recreatie en Omgeving
	+	Lat zowel hoog als laag leggen	Recreatie en Omgeving
	+	Mensen weer trots op stad laten zijn	Recreatie en Omgeving
	+	Behouden wat goed is	Recreatie en Omgeving
	+	Vergeet de jongeren niet	Recreatie en Omgeving
	+	Wereldbol Zuidplein	Recreatie en Omgeving
	+	Betrokken zijn bij ouderen	Recreatie en Omgeving
	+	Geen aarde laten verdwijnen	Recreatie en Omgeving
	+	Veiligheid in de avond -> Strevelsweg omlopen 1 donker	Verkeer en Parkeren
	+	In- en uitrit parkeergarage PvZ 1993 -> luchtkwaliteit	Verkeer en Parkeren
	+	Indammen verkeersaanbod -> auto niet kwijt, luchtkwaliteit, leefbaarheid	Verkeer en Parkeren

	+	Gegarandeerd parkeerplaats + betaalbaar -> Vertrouwensschending veiligheid	Verkeer en Parkeren
	+	Sociaal verantwoord veilige voetgangersdoorgang -> Vertrouwensschending veiligheid	Verkeer en Parkeren
	+	Ondergrondse parkeergarage per functie/ locatie/ gesplitst	Verkeer en Parkeren
	+	Apart evenementen parkeren	Verkeer en Parkeren
	+	Ten allen tijde: doorstroming	Verkeer en Parkeren
	+	Betaald parkeren uitbreiden: buiten scope	Verkeer en Parkeren
	+	Qpark: dag- en nacht open	Verkeer en Parkeren
	+	Vaste plekken voor bewoners en bezoekers	Verkeer en Parkeren
	+	Zuiderterras + bussen Sallandweg Geluid + Luchtkwaliteit woongenot + waarde woning	Verkeer en Parkeren
	+	Wens: ondergronds busstattion gelijktrekking m/meters	Verkeer en Parkeren
	+	OVPunt verplaatsen	Verkeer en Parkeren
	+	Bestemmingsverkeer Ad Zuidkant	Verkeer en Parkeren
	+	Uitkopen bewoners ?	Verkeer en Parkeren
	+	Entree van de stad moet meegenomen worden, Handbal en voetbal vereniging moet meer in het oog springen (eye catcher)	Ahoy en Zuiderpark
	+	ipv zwembad x/o kunstenpand liever Bios x/o kunstenpand ivm het type publiek dat je dan trekt uitgebreidde functie	Ahoy en Zuiderpark
	+	Ontsluiting beter organiseren Vaanweg, Oldegaarde ivm vrachtauto's die verkeerd rijden vanwege onduidelijke wegbewijzering	Ahoy en Zuiderpark
	+	Zwembad verplaatsen naar Zuiderpark en de ruimte die overblijft vrij houden. Je hebt dan meer ruimte	Ahoy en Zuiderpark
	+	Angst voor teveel parkeerders in de buurt. Dus niet te vol bouwen	Ahoy en Zuiderpark
	+	Het Zuiderpark moet het Zuiderpark blijven, niets bouwen	Ahoy en Zuiderpark
	+	Verarming van de wijken om het Zuiderpark heen vanwege de trekkracht van de nieuwbouw	Ahoy en Zuiderpark
	+	Het moet verlevendigd worden. De boulevard moet echt tot leven komen	Ahoy en Zuiderpark
	+	Meer recreatief klein schalig/gezellig ondernemerschap in het Zuiderpark	Ahoy en Zuiderpark
	+	Functies in het gebied van Zuid veel meer laten interacteren. Mensen moeten langer in het gebied blijven. Veel meet verbindingen naar het maaiveld trekken	Ahoy en Zuiderpark
	+	De bouwduur 20 jaar is veels te lang. Veel te lang een bouwput	Ahoy en Zuiderpark
	+	Eerst Ahoy en het Zuiderpark aanpakken omdat je dan minder overlast hebt en je dus eens het gezelligheidscentrum af hebt. Bijv. theehuis, achterkant Ahoy. Misschien leuk terras, openlucht theater	Ahoy en Zuiderpark

	+	Wij willen graag een gezelligsheidcentrum hebben maar er wordt continu gebouwd. Wanneer eindelijk klaar?	Ahoy en Zuiderpark
	+	Het drukke kruispunt bij Ahoy autovrij maken zodat het plein meer een ontmoetingscentrum. Dat de mensen daar kunnen zitten en praten	Ahoy en Zuiderpark
	+	Er moet een kiss+ride zone komen. Grote vanwege de meerdere gebouwen.	Ahoy en Zuiderpark

Programma werkdagen 'value engineering'

Op 12 en 25 juni van 9.00 tot 17.00 uur, inloop vanaf 8.30 uur
Kerk van de Nazarener, Carnissesingel 240, Rotterdam

Werken aan Hart van Zuid

Hart van Zuid kent vele functies. Mensen willen er wonen, reizen, winkelen, sporten, ontspannen en nog veel meer. Hoe kan je die functies nou zo verbeteren dat de investeringen het meest opleveren: voor zoveel mogelijk mensen en tegen de laagst mogelijke kosten? Daarvoor gebruiken we de methode van *value engineering* of *waarde ontwikkelen*.

Samen halen we ideeën naar boven die een meerwaarde opleveren of een besparing. Het gaat niet alleen over de financiële opbrengst. Het draait ook om het effect in maatschappelijk opzicht en voor de omgeving.
We zoeken naar alternatieven. Wat heb je nou ècht nodig om een functie te realiseren? Vakmensen werken samen met de plangroep van bewoners, ondernemers en belanghebbenden: dat levert onverwachte resultaten op.

De opgave van de gemeente, de visie van Ballast Nedam en de vele ideeën uit de informatieavond op 2 juni vormen de basis. Iedereen krijgt de benodigde informatie vooraf toegestuurd.

Hieronder leest u het programma van beide dagen. Per onderdeel geven we een korte toelichting. Dan weet u alvast een beetje hoe het werkt. We zorgen voor een lunch en iets lekkers bij de koffie en thee.
Voor enkele leden van de plangroep die verhinderd zijn, geven wij op 16 juni en 25 juni 's avonds een presentatie van de werkdagen en een bespreking.

12 juni 2014

8.30 uur Inloop

1. Informatie delen

We praten elkaar bij over de plannen, zodat u samen met de informatie die van te voren is toegestuurd, dezelfde basiskennis heeft als de andere deelnemers. Waar liggen de grenzen, wat staat vast en waar zijn nog mogelijkheden?

9.00 uur Opening door Dorine Cleton en Erick Wuestman
. programma van vandaag
. wat is Value Engineering

9.10 uur De visie van Ballast Nedam op Hart van Zuid (Felix Sanders)

9.20 uur De opdracht, de gunningscriteria en het programma van eisen van de gemeente Rotterdam (Wilco Verhagen)

9.30 uur De eisen voor geluid en luchtkwaliteit (Jaap van Kooten)

9.40 uur De plannen voor het winkelcentrum

Het Sociaal programma (Marlies Mulder) wordt toegelicht om 12.05 uur

2. Criteria opstellen

We bepalen vooraf de maatstaven waarmee we ideeën beoordelen. U geeft de criteria die u belangrijk vindt. Vervolgens kunt u 10 punten toekennen aan de criteria.

9.50 uur Criteria verzamelen

10.10 uur Wegingsfactoren opstellen.

3. Functies benoemen / kiezen / brainstormen

Er is een analyse gemaakt van de functies die nodig zijn om een leefbaar en kloppend hart te maken. Wat komt er in Hart Van Zuid om te wonen, winkelen, werken, ontspannen, sporten, reizen enzovoort? We lopen de functies samen langs en u vult aan.
Vervolgens onderzoeken we bij welke functies de meeste waarde of de grootste besparing is te verwachten (Value Index).

10.30 uur Functieanalyse doornemen en selecteren

11.00 uur Brainstorm gezamenlijk
Hoe zou je deze functies kunnen realiseren? Denk 'out of the box'!

12.05 uur Het sociaal programma (Marlies Mulder)

12.15 uur Lunchen en luchten

13.00 uur Brainstorm langslopen, eerste schifting
Wat zijn ideeën met potentie?

4. Ideeën maken

Hoe kunnen we de functies op een andere dan de beoogde wijze vervullen, zodat de waarde optimaal is (in geld uitgedrukt, maar ook voor de omgeving)? We vormen werkgroepen die met de verschillende onderwerpen aan de slag gaan om de plannen te verbeteren. We gebruiken daarbij ook de ideeën van de deelnemers van de informatieavond van 2 juni.

13.15 uur Werkgroepen vormen, thema's benoemen en afspraken maken over aanpak en taakverdeling

13.30 uur Werkgroepen maken eerste uitwerking van ideeën / alternatieven

15.15 uur Pauze

5. Vervolgstappen zetten

Aan het eind van de dag vertellen de werkgroepen waar ze op dat moment staan. Ze maken afspraken wat ze voor hun ideeën gaan uitzoeken / uitwerken voor 25 juni.

15.30 uur Overzicht van de ideevorming per werkgroep

16.30 uur Vervolgafspraken & afronding

Maandag 16 juni

Bijeenkomst voor plangroepleden die op 12 juni verhinderd zijn.
Op het kantoor van Cleton & Com, Westersingel 109, Rotterdam. (Parkeren op het terrein)

19.30–21.00 uur Presentatie en bespreking met de leden van de plangroep die verhinderd zijn op 12 juni

25 juni 2014

8.30 uur	Inloop
9.00 uur	Opening

1. ideeën uit de werkgroepen

De werkgroepen hebben hun ideeën uitgewerkt. Ze presenteren hun voorstellen. De deelnemers leggen de voorstellen langs de lat van de criteria, uitvoerbaarheid en haalbaarheid.

9.05 uur	Presentaties van alle ideeën door de werkgroepen
11.00 uur	Waardering van de ideeën op criteria, praktische uitvoerbaarheid en €. Selectie van de (tien) beste ideeën
12.00 uur	Lunchpauze

2. Combinaties maken

We maken combinaties van de beste ideeën tot scenario's voor de ontwikkeling en uitvoering. Samen bepalen we de beste scenario's. We bereiden de presentatie van ideeën en scenario's voor de informatieavond op 30 juni met alle betrokkenen voor. Na de informatieavond vindt waar nodig besluitvorming plaats door Ballast Nedam en de gemeente.

12.30 uur	Combinaties maken van de (tien) beste ideeën Overgebleven vragen beantwoorden
13.00 uur	Uitwerking van combinaties door twee werkgroepen, aangevuld met specialisten
15.00 uur	Presentaties door werkgroepen A en B (naar verwachting twee maal drie scenario's)
16.00 uur	Top 3 scenario's bepalen
16.15 uur	Vervolgafspraken maken en voorbereiding van de presentaties op de informatieavond van 30 juni.
16.30 uur	Afsluiting

<u>Avondprogramma voor leden van de plangroep die overdag verhinderd zijn.</u>

19.00 uur	Presentatie en bespreking met leden van de Plangroep die overdag verhinderd zijn.

VE Studie Schalkwijk

Criteria & weegfactoren

PRESTATIE CRITERIA

ID	Beschrijving	Uitkomst (percentage)
1	Luchtkwaliteit verbeteren	
2	Verblijfskwaliteit	
3	Voetgangers op een hoger plan	
4	Sociale Veiligheid	
5	Goede routering	
6	Stage + Werk	
7	Reuring in het gebied	
8	Buurthuis functie	
9	Bereikbaarheid	
10	Meer stedelijke natuur	
11	Schoon en heel erg veilig	
12	Financieel	
13	Parkeren	
14	meer groen	
15	Meer mensen over zuidplein	
16		
17		

1	Sociale Veiligheid	9,9%	13,5%	Veilig	3,60%	1	**Sociale Veiligheid**	**13,5%**	1	Sociale Veiligheid 13,5%
2	Verblijfskwaliteit	9,2%	12,7%	Schoon	3,5%	2	**Meer stedelijke natuur**	**12,8%**	2	Meer stedelijke natuur 12,8%
3	Financieel haalbaar	9,2%				3	**Verblijfskwaliteit**	**12,7%**	3	Verblijfskwaliteit 12,7%
4	Luchtkwaliteit	8,5%				4	**Financieel haalbaar**	**9,2%**	4	Financieel haalbaar 9,2%
5	Voetgangers	7,8%				5	**Luchtkwaliteit**	**8,5%**	5	Luchtkwaliteit 8,5%
6	Schoon en veilig	7,1%				6	**Voetgangers**	**7,8%**	6	Voetgangers 7,8%
7	Stage & Werk	6,4%				7	**Stage & Werk**	**6,4%**	7	Stage & Werk 6,4%
8	Bereikbaarheid	6,4%				8	**Bereikbaarheid**	**6,4%**	8	Bereikbaarheid 6,4%
9	Meer stedelijke natuur	6,4%	12,8%	Meer groen	6,4%				9	Meer stedelijke natuur 6,4%
10	Meer groen	6,4%							10	Meer groen 6,4%
11	Parkeren	5,7%							11	Parkeren 5,7%
12	Meer mensen voor ZP	5,7%							12	Meer mensen voor ZP 5,7%
13	Goede routering	5,0%							13	Goede routering 5,0%
14	Buurthuis	4,3%							14	Buurthuis 4,3%
15	Reuring	2,1%							15	Reuring 2,1%

WEEGFACTOREN M.B.V. CRITERIA MATRIX

															Punten	% van totaal	
1	1	1	4	1	1	1	1	1	10	1 en 11	1 en 12	1	1	1	12	133,3%	15	
	2	2	2 en 4	2	2	2	*2*	2	2	2 en 11	2 en 12	2	2	2	13	144,4%	6	
		3	4	3	3	3	3	3 en 9	3	3	3 en 12	3	3	3 en 15	11	122,2%	3	
			4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4,0	4	14	155,6%	8	
				5	6	5	5 en 8	5 en 9	5 en 10	11	5 en 12	5	14	5 en 15	7	77,8%	7	
					6	6 en 7	6	6	6	6	6 en 12	6 en 13	6	6	9	100,0%	6	
						7	7 en 8	9	10	11	12	13	14	7	3	33,3%	7	
							8	8 en 9	8 en 10	11	12	8 en 13	14,0	8 en 15	6	66,7%	2	
								9	9	9 en 11	9 en 12	9 en 13	14	9 en 15	9	100,0%	1	
									10	10 en 11	10 en 12	10 en 13	10 en 14	10 en 15	9	100,0%	12	
										11	11 en 12	11 en 13	14	11 en 15	10	111,1%	9	
												12	12 en 13	12 en 14	12 en 15	13	144,4%	16	
													13	13 en 14	13	8	88,9%	5	
														14	14 en 15	9	100,0%	16	
															15	8	88,9%	14	
																141	1566,7%	0	

1	*= 1 is belangrijker*
1/2	*= 1 en 2 zijn even belangrijk*

VE studie

Idee uitwerking

Hart van Zuid

Idee: **Nr:**

Werkgroepleden: naam	organisatie	e-mail	telefoonnummer
Felix Sanders	Ballast Nedam		
Jaap van Kooten	van Kooten AK Adv.		0617175962
Janneke Bette	Poort van Zuid Berwoner		0629308841
Emile Hilgwea	St. Zuidpleingebied		
Harko Stolte	Gemeente Rotterdam		0104896796
Fabian v/d Knaap	Bewoner	f.knaap1@chello.nl	0621658971
Edwin Koopmanschap	DCMR	edwin.koopmanschap@dcmr.nl	0631662151
Erik Jongenotter	W+B		
Dorine Cleton	Cleton & Com		
Esther van Rosmalen	Tauw	ester.vanrosmalen@tauw.nl	0651586313

Uitwerk / Huiswerk afspraken:	actie	wie	wanneer

Vervolgacties:

Presentatie:	Wie
Beeld	
€	
Uitwerking	
Powerpoint	

VE studie Idee analyse	
Idee: parkeren bij evenementen via zuidwest-route	**Nr:**

Originele concept: (hoe is de functie ingevuld in het originele ontwerp?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)
Routering naar parkeerlocatie Ahoy bij evenementen leiden via Oldegaarde en Zuiderparkweg, achterlangs bij Ahoy-complex.

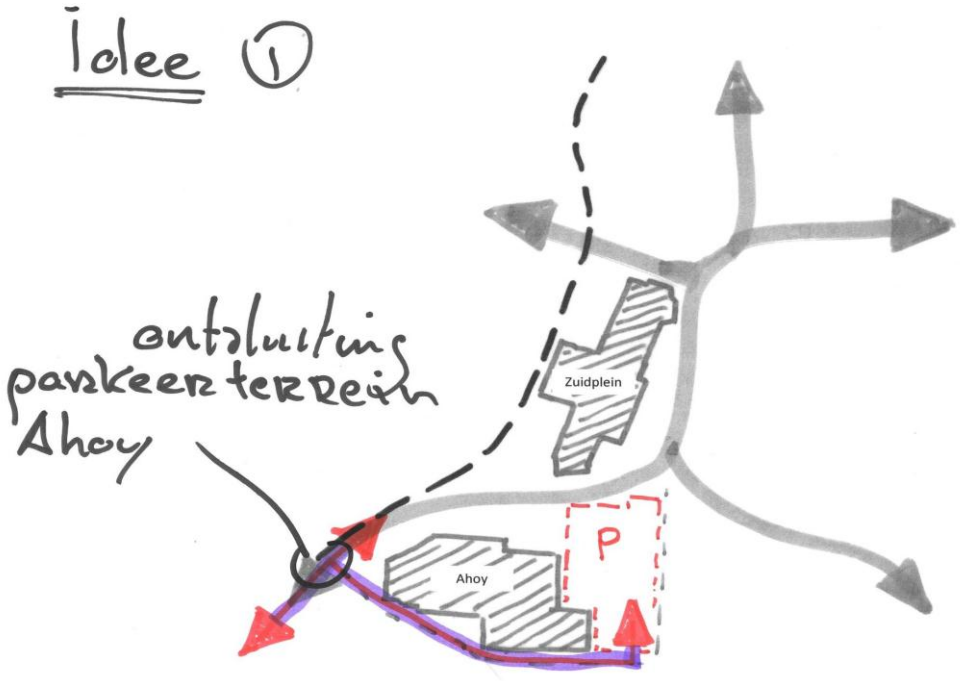
Alternatieve concept: (hoe is de functie ingevuld in het alternatieve idee?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)
Routering naar parkeerlocatie Ahoy bij evenementen leiden via Oldegaarde en Zuiderparkweg, achterlangs bij Ahoy-complex.

Voordelen:	**Nadelen:**
Verkeer over Strevelsweg maximaal beperken	Navigatie systemen houden beperkt rekening met bewegwijzering.

Toegevoegde waarde: (hoe voegt dit idee waarde (value) toe aan het project?)
Idee is al opgenomen in plan

Implementatie plan: (wat moet gedaan worden om het idee te implementeren?)
Idee is al opgenomen in plan

Kosten samenvatting	Initiele kosten (bouwkosten)	Levenscycluskosten (tot. Netto contante waarde)
Originele concept	-	
Alternatieve concept	-	
Kostenbesparing	-	



VE studie

Idee analyse

Idee:	**Extra ontsluiting garage Zuidplein via Twentestraat**	**Nr:**

Originele concept: (hoe is de functie ingevuld in het originele ontwerp?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)
Alleen toegang via Strevelsweg/Motorstraat, Zuiderparkweg (onder terrasflat)

Alternatieve concept: (hoe is de functie ingevuld in het alternatieve idee?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)
Kortere route + vermindering verkeer onder terrasflat door auto's met name vanaf Vaanweg via Twentestraat te leiden

Voordelen:
- Kortere route
- Meer spreiding over ingangen

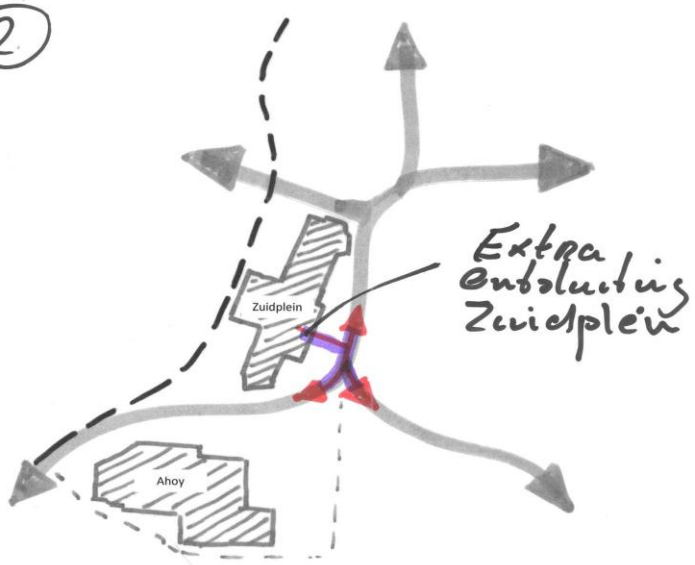
Nadelen:
- Overbelasting kruispunt Strevelsweg-Vaanweg. Inrijdend parkerend verkeer: qua conflicten geen probleem, wel in de verdeling van het verkeer over de opstelstroken op de Vaanweg.

Toegevoegde waarde: (hoe voegt dit idee waarde (value) toe aan het project?)
Verbeteren bereikbaarheid parkeergarage Zuidplein via Twentestraat. Bereikbaarheid parkeergarage Zuidplein gaat ten kosten van doorstroming Strevelsweg

Implementatie plan: (wat moet gedaan worden om het idee te implementeren?)
Er is een extra opstelstrook nodig waar geen ruimte voor is;
- Uitrijdend parkerend verkeer: zeer ongunstig qua conflicten, vermindering capaciteit op de bundel is niet acceptabel;
- Inrijdend busverkeer: qua conflicten op de kruising geen probleem. Geen extra busstrook nodig. Eventueel (deel)oplossing voor bussen onder terrasflat (alleen aan zuidzijde). Lastig is het conflict met in- en uitgaande parkeerstroom en met uitrijdende bussen aan noordzijde van terrasflat. Dit kan alleen met verkeerslichten, maar is wel een locatie met weinig (over)zicht.

Kosten samenvatting	Initiele kosten (bouwkosten)	Levenscycluskosten (tot. Netto contante waarde)
Originele concept	-	
Alternatieve concept	-	
Kostenbesparing	-	

Idee 2



VE studie

Idee analyse

Idee:	**parkeergarage Ikazia bijschakelen**
Nr:	

Originele concept: (hoe is de functie ingevuld in het originele ontwerp?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)
Parkeergarage Ikazia valt buiten het plangebied Hart van Zuid. Eventueel koppelingen of nieuwe ontsluitingen zouden door de gemeente Rotterdam onderzocht moeten worden.

Alternatieve concept: (hoe is de functie ingevuld in het alternatieve idee?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)
Parkeergarage Ikazia als overloop gebruiken (met name bij evenementen). Hiervoor wel beter bereikbaar maken.

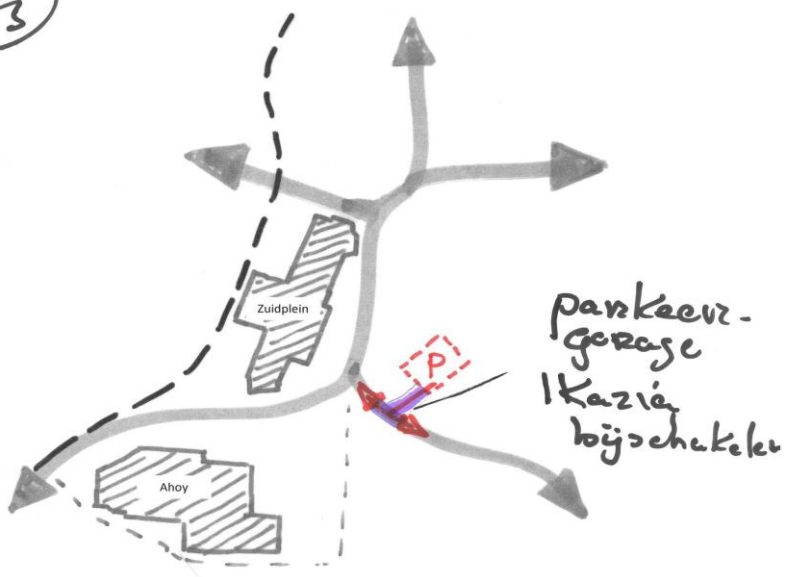
Voordelen:	**Nadelen:**
Beter spreiding parkeerders.	Lastige afstemming vanwege sterk verschillende doelgroepen. Directe toegangsroute is lastig te realiseren en alleen in één richting. Parkeergarage is openbaar maar succesvol gebruik bij evenementen kan leiden tot weerstand bij ziekenhuis.

Toegevoegde waarde: (hoe voegt dit idee waarde (value) toe aan het project?)
Beperkte verbetering doorstroming Strevelsweg.

Implementatie plan: (wat moet gedaan worden om het idee te implementeren?)
Locatie opnemen in communicatie over parkeren en parkeerroute/parkeerverwijzing -> taak gemeente. Ontsluiting van Ikazia-garage vanaf Vaanweg is mogelijk maar hiervoor is wel extra rechtsafstrook nodig. Uitrijden via dezelfde route is niet mogelijk. Ikazia-garage als parkeerplaats voor Ahoy kan ook met goede info, ticketing en bewegwijzering (in- en uitrijden is dan dezelfde route).

Kosten samenvatting	Initiele kosten (bouwkosten)	Levenscycluskosten (tot. Netto contante waarde)
Originele concept	-	
Alternatieve concept	-	
Kostenbesparing	-	

Idee 3



VE studie

Idee analyse

Idee: **Parkeren Strevelsweg (plein)** **Nr:**

Originele concept: (hoe is de functie ingevuld in het originele ontwerp?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)
Parkeerlocatie is op maaiveld. Conflict met andere functies (groen) zorgt voor druk op parkeerplaatsen.

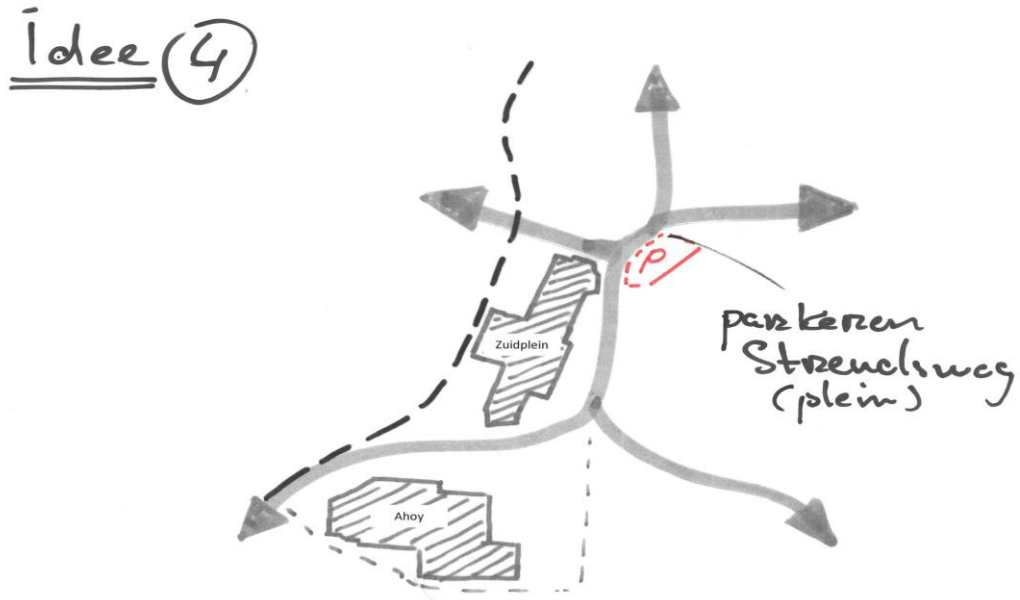
Alternatieve concept: (hoe is de functie ingevuld in het alternatieve idee?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)
Extra parkeerplaatsen realiseren op het Strevelsplein.
Strevelsplein valt buiten het plangebied Hart van Zuid.
In verband met ruimte beperking eventueel gestapeld parkeren realiseren.

Voordelen:	**Nadelen:**
Parkeergarage eenvoudig geschikt te maken voor exclusief bewoners	Druk neemt toe op Strevelsweg

Toegevoegde waarde: (hoe voegt dit idee waarde (value) toe aan het project?)
Parkeerdruk neemt af.
Bewoners parkeerplaatsen te realiseren. Exclusief voor bewoners toegankelijk tijdens evenementen.

Implementatie plan: (wat moet gedaan worden om het idee te implementeren?)
Valt buiten plangebied. Parkeerplan maken met gemeente?

Kosten samenvatting	Initiele kosten (bouwkosten)	Levenscycluskosten (tot. Netto contante waarde)
Originele concept	-	
Alternatieve concept	-	
Kostenbesparing	-	



VE studie

Idee analyse

Idee: **bewonersparkeren**	**Nr:**

Originele concept: (hoe is de functie ingevuld in het originele ontwerp?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)
Bewonersparkeren is nu niet naar tevredenheid en geeft daardoor spanning bij bewoners.
Een deel van de Zuiderterrasflats zit zonder parkeervergunning of hebben geen parkeergelegenheid tijdens evenementen.

Alternatieve concept: (hoe is de functie ingevuld in het alternatieve idee?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)
Valt buiten mogelijkheden van Ballast Nedam, maar misschien is het wel wenselijk om

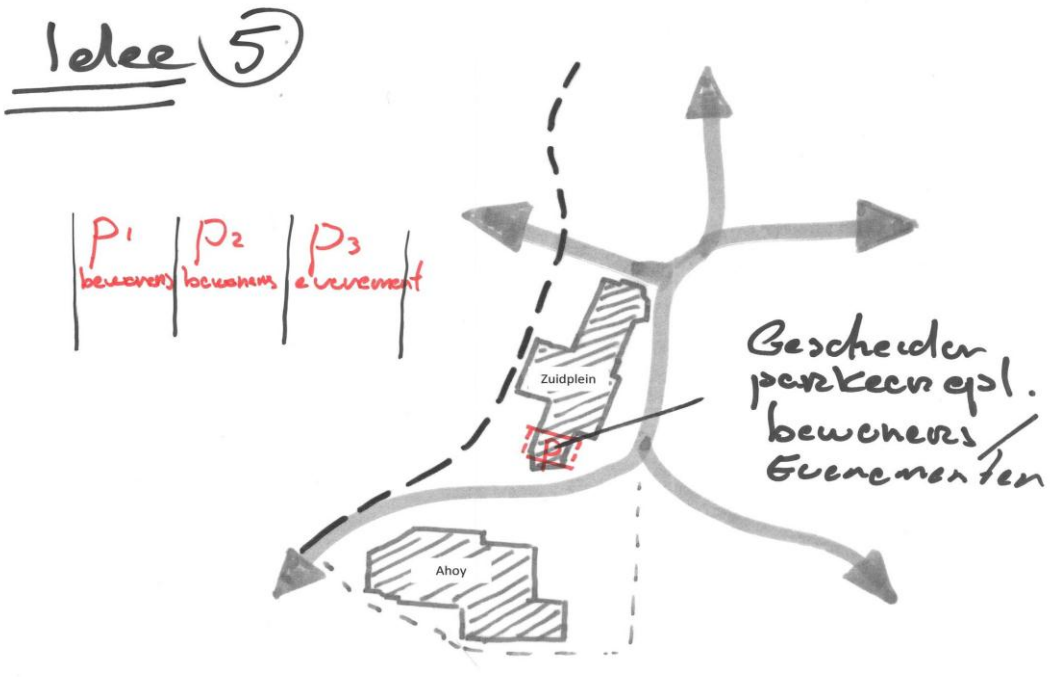
aandacht aan te besteden (bemiddeling) om draagvlak voor eigen plannen niet te verstoren.
Gescheiden parkeeroplossing. Bewonersparkeren en evenementen parkeren scheiden.
Korting op abbonementsgeld wanneer je niet parkeert tijdens evenementen. Bewoners belonen voor elders parkeren.

Voordelen:	**Nadelen:**
Bewoners zijn 'verzekerd' van een parkeerplaats	Geen efficiente manier van ruimte gebruik.

Toegevoegde waarde: (hoe voegt dit idee waarde (value) toe aan het project?)
Tevreden bewoners. Leefkwaliteit van de bewoners van Hart van Zuid neemt toe.

Implementatie plan: (wat moet gedaan worden om het idee te implementeren?)
Is taak van particuliere partijen, bewoners en exploitanten. Gemeente en Ballast Nedam kunnen misschien bemiddelende rol spelen.

Kosten samenvatting	Initiele kosten (bouwkosten)	Levenscycluskosten (tot. Netto contante waarde)
Originele concept	-	
Alternatieve concept	-	
Kostenbesparing	-	



VE studie

Idee analyse

Idee:	**Parkeermanagement / Mobiliteitsmanagement**	**Nr:**

Originele concept: (hoe is de functie ingevuld in het originele ontwerp?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)

Alternatieve concept: (hoe is de functie ingevuld in het alternatieve idee?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)
Met parkeermanagement en mobiliteitsmanagement kunnen parkerende stromen gestuurd worden voor betere verdeling. Ook voor parkeren op afstand en verder reizen met metro.

Voordelen:	**Nadelen:**
Beter gebruik parkeervoorzieningen. Geen overbelasting. Minder zoekverkeer. Minder verkeersdruk.	Kosten (investeringen + operationele kosten)

Toegevoegde waarde: (hoe voegt dit idee waarde (value) toe aan het project?)

Implementatie plan: (wat moet gedaan worden om het idee te implementeren?)
Parkeermanagement en Mobilliteitsmanagement is al onderdeel van beleid van gemeente. Er is al infrastructuur (stadstoezicht, systemen, software en centrale) beschikbaar. Taak van gemeente maar eigenaren/beheerders/exploitanten zijn wel stakeholders.

Kosten samenvatting	Initiele kosten (bouwkosten)	Levenscycluskosten (tot. Netto contante waarde)
Originele concept	-	
Alternatieve concept	-	
Kostenbesparing	-	

VE studie

Idee analyse

Idee: routering in garage Zuidplein (voor uitrijders)	**Nr:**

Originele concept: (hoe is de functie ingevuld in het originele ontwerp?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)
Momenteel is er geen interne route aanwijzing voor vertrekrichting. Bijvoorbeeld A15 of centrum.

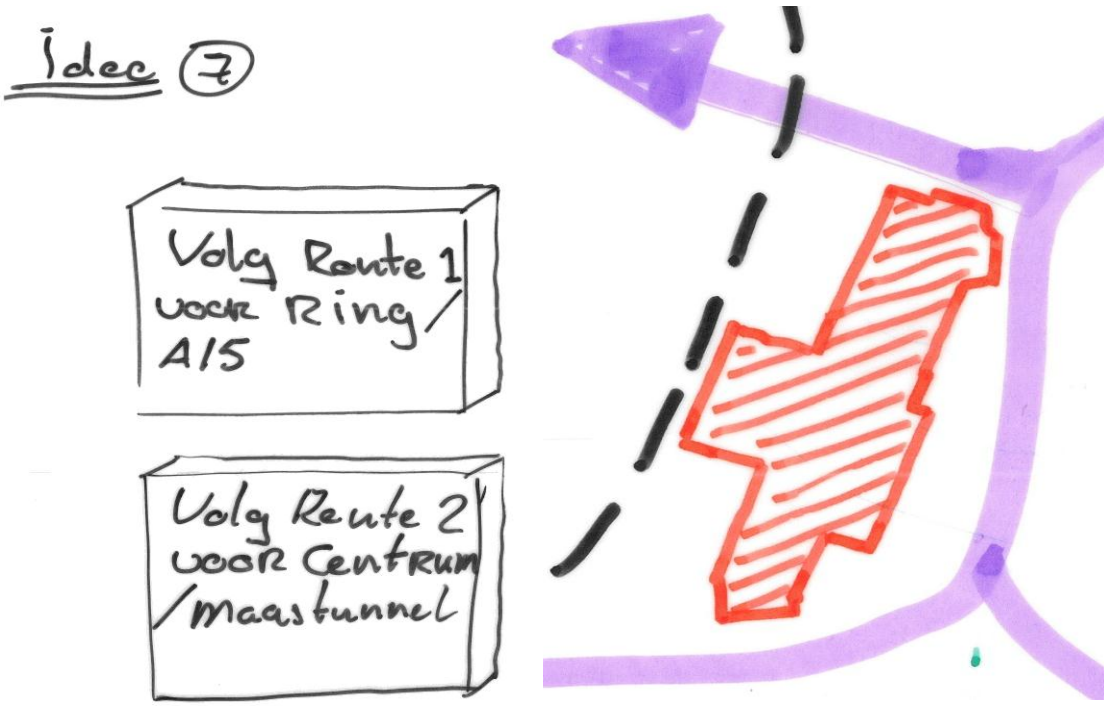
Alternatieve concept: (hoe is de functie ingevuld in het alternatieve idee?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)
Uitrijdende auto's uit garage Zuidplein slim verdelen over routes.
Eén richtingsontsluitingen Parkeergarage Zuidplein.

Voordelen:	**Nadelen:**
Vertrekkend verkeer sturen. Voorkeursroute adviseren.	Meerdere ontsluitingen benodigd voor bestaande parkeergarage.

Toegevoegde waarde: (hoe voegt dit idee waarde (value) toe aan het project?)
Gebruikers kunnnen in de parkeergarage al een alternatieven route kiezen.

Implementatie plan: (wat moet gedaan worden om het idee te implementeren?)
Is al onderdeel van ideeën van Q-park. Voorkeuren voor routering in de garage zullen onder de aandacht van Q-park worden gebracht. Afstemming met Ballast Nedam en gemeente

Kosten samenvatting	Initiele kosten (bouwkosten)	Levenscycluskosten (tot. Netto contante waarde)
Originele concept	-	
Alternatieve concept	-	
Kostenbesparing	-	



VE studie

Idee analyse

Idee:	**uitbreiding WC Zuidplein met extra entree garage**
Nr:	

Originele concept: (hoe is de functie ingevuld in het originele ontwerp?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)
Uitbreiding WC en garage gebruiken om ook nieuwe entree te maken.

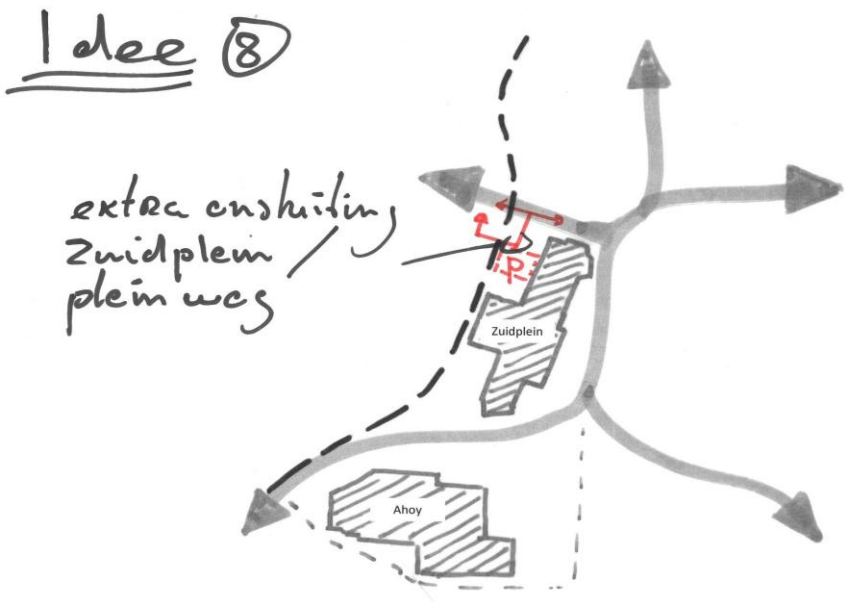
Alternatieve concept: (hoe is de functie ingevuld in het alternatieve idee?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)

Voordelen:	**Nadelen:**
Extra ontsluitingen zorgen voor keuze mogelijkheden. Pleinweg kan meer als toevoersroute gaan functioneren.	Verkeersdruk Strevelsweg / Pleinweg neemt toe.

Toegevoegde waarde: (hoe voegt dit idee waarde (value) toe aan het project?)
Verdeling van verkeer door het plangebied Hart van Zuid.

Implementatie plan: (wat moet gedaan worden om het idee te implementeren?)
Is al onderdeel van het plan.

Kosten samenvatting	Initiele kosten (bouwkosten)	Levenscycluskosten (tot. Netto contante waarde)
Originele concept	-	
Alternatieve concept	-	
Kostenbesparing	-	



VE studie

Idee analyse

Idee: **laad- en losverkeer WC Zuidplein beter routeren** **Nr:**

Originele concept: (hoe is de functie ingevuld in het originele ontwerp?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)
Met toegang onder terrasflats vanaf Zuiderparkweg en via Strevelsweg/Motorstraat

Alternatieve concept: (hoe is de functie ingevuld in het alternatieve idee?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)
Alle laad- en losverkeer via kruising Strevelsweg-Motorstraat

Voordelen:	**Nadelen:**
Meer ontwerpvrijheid bij onderdoorgang terrasflats. Minder overlast bij terrasflats, vermindert verkeer (ook op ongunstige tijden) onder de terrasflats.	Drukkere kruising Strevelsweg/Motorstraat (maar dan wel buiten de reguliere spitsen)

Toegevoegde waarde: (hoe voegt dit idee waarde (value) toe aan het project?)
Minder overlast.
Meer ontwerpruimte.

Implementatie plan: (wat moet gedaan worden om het idee te implementeren?)

Kosten samenvatting	Initiele kosten (bouwkosten)	Levenscycluskosten (tot. Netto contante waarde)
Originele concept	-	
Alternatieve concept	-	
Kostenbesparing	-	

VE studie

Idee analyse

Idee: **stille en schone bussen** **Nr:**

Originele concept: (hoe is de functie ingevuld in het originele ontwerp?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)
Traditionele businstallaties.

Alternatieve concept: (hoe is de functie ingevuld in het alternatieve idee?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)
Alternatieve brandstoffen voor bussen.
Volledig elektrisch rijden op lange termijn.
Hybride aandrijvingen op korte termijn.

Voordelen:
Geluid. Hybride of elektrische bussen maken veel minder lawaai dan traditionele diesel aandrijvingen.

Nadelen:
Innovatie in ontwikkeling.
Beperkte actieradius bussen.

Toegevoegde waarde: (hoe voegt dit idee waarde (value) toe aan het project?)
Verbetering van de luchtkwaliteit en verkeerslawaai.

Implementatie plan: (wat moet gedaan worden om het idee te implementeren?)
Dit is verantwoordelijkheid van concessieverleners (regio rijnmond en provincie Zuid-Holland). Beleid wordt geinventariseerd.
De bestaande manier om toepassing van schone bussen in openbaar vervoer te stimuleren is om emissie-eisen op te nemen in de concessie

Kosten samenvatting	Initiele kosten (bouwkosten)	Levenscycluskosten (tot. Netto contante waarde)
Originele concept	-	
Alternatieve concept	-	
Kostenbesparing	-	

VE studie

Idee analyse

Idee:	**overkapping busroute rondom terrasflat**	**Nr:**

Originele concept: (hoe is de functie ingevuld in het originele ontwerp?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)

Open busroute onder Terrasflat.

Alternatieve concept: (hoe is de functie ingevuld in het alternatieve idee?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)

Overkapping boven de busroute zodanig dat geluid en vuile lucht bewoners terrasflat niet bereikt.

Voordelen:	**Nadelen:**
Betere woonkwaliteit. Omgevingskwaliteit verbeteren. Met name aan de voorzijde van de Terrasflat.	Kosten overkapping. Geluid blijft hangen in overkappingsconstructie.

Toegevoegde waarde: (hoe voegt dit idee waarde (value) toe aan het project?)

Belevingswaarde en leefkwaliteit verberert.

Implementatie plan: (wat moet gedaan worden om het idee te implementeren?)

Verkennen technische mogelijkheden met infra-technische specialisten.

Overkappen is complex, zeker als er weinig ruimte voor een draagconstructie (aan zuidzijde vanwege vele stroken; aan noordzijde vanwege start van helling).

Kosten samenvatting	Initiele kosten (bouwkosten)	Levenscycluskosten (tot. Netto contante waarde)
Originele concept	-	
Alternatieve concept	-	
Kostenbesparing	-	

VE studie

Idee uitwerking

Hart van Zuid

Idee:			**Nr:**
Werkgroepleden: naam	organisatie	e-mail	telefoonnummer
Louis van Os		l.osg@upcmail.nl	0636464086
Victor Pham		victorpham@live.nl	0642315899
Mau Pham		thanhmaison1@yahoo.com	0614217189
Iris Dudok	SO	i.dudok@rotterdam.nl	0612711896
Peter Klevering		p.klevering@ballast-nedam.nl	

Uitwerk / Huiswerk afspraken: actie	wie	wanneer

Vervolgacties:

Presentatie:	Wie
Beeld	
€	
Uitwerking	
Powerpoint	

VE studie

Idee analyse

Idee: **Vindbaarheid in Winkelcentrum en erbuiten vergroten** **Nr:** **1**

Originele concept:

In het plan van Ballast Nedam is de gebrekkige oriëntatie in het Winkelcentrum reeds onderkend. Verbeteren van routing, signing en het creeren van entrees die duidelijk maken dat zich hier een winkelcentrum behoren reeds tot de plannen. In deze idee-analyse wordt dit nader uitgewerkt en voorzien van enkele concrete oplossingsrichtingen.

Alternatieve concept:

-Het WCZP wordt middels een riante trap verbonden met OV-Knoop en Gooilandsingel (= originele plan)
-In het WCZP wordt de routing en het circuit verbeterd (=origingele plan)
-Voor verbetering van routing en signing doet de VE-groep de volgende suggesties:
  -Concept 'Imagineering', een mix van techniek en beleving
  -Taalneutrale signing, middels afbeeldingen en symbolen
  -Ontwikkeling van een App die je de weg wijst in het centrum, je attendeert op aanbiedingen die bij je profiel passen bij de winkel die je passeert en je op de hoogte houdt van acties in het WCZP. Dit draagt bij aan de identiteit van WCZP.
-Hospitality als uitgangspunt; de bezoeker is (weer) te gast in het WCZP en voelt zich dat ook.

Voordelen:

-Het WCZP wordt beter vindbaar
-Mensen weten de weg te vinden
-Winkelen en passeren wordt prettig
-Draagt bij aan meer traffic

Nadelen:

-Hospitality vergt inzet
-Ontwikkelen en onderhouden app vergt investering
-Routing verbeteren gaat ten koste van bestaande winkels, transactiekosten.

Toegevoegde waarde:

WCZP vormt een belangrijk onderdeel van het project Hart van Zuid. Door het winkelcentrum goed op de omgeving aan te takken wordt de wisselwerking met het gebied versterkt, door ook inpandig het WCZP te verbeteren wordt het ook (weer) een autonome trekker waarmee het in belangrijke mate bijdraagt aan de projectdoelstellingen.

Implementatie plan:

Een deel van de implementatie maakt reeds onderdeel uit van het plan van Ballast Nedam (entree en de oost-west verbinding. Voor de implementatie van de andere suggesties is overeenstemming met de eigenaren van het vastgoed en de winkeliers een vereiste. Taak van BN is deze partijen overtuigen.

Kosten samenvatting	Initiele kosten (bouwkosten)	Levenscycluskosten (tot. Netto contante waarde)
Originele concept	kosten voor trap en verbinding zijn opgenomen.	
Alternatieve concept	extra investeringen in signing en ontwikkeling app	extra beheerkosten door hospitality en onderhoud
Kostenbesparing	investering wordt dus hoger	extra traffic rechtvaardigt extra kosten

VE studie

Idee analyse

Idee: **Bestemming voor kids** **Nr:** **2**

Originele concept:
In het plan is aandacht voor het verbeteren van de verblijfskwaliteit in zijn algemeenheid, aan de specifieke doelgroep kinderen is weinig aandacht besteed.

Alternatieve concept:
De VE-Groep doet een aantal suggesties die het WCZP aantrekkelijk maken voor kinderen, of juist hun begeleiders ontzorgen zodat deze zich even helemaal kunnen concentreren op het winkelen. In plaats van kinderen die met tegenzin worden meegesleept door de winkels wil de plangroep dat iedereen na het winkelen blij naar huis gaat. Enkele suggesties:
-Kidsworld of vergelijkbare functie in het WCZP opnemen.
-Kinderopvang in het WCZP opnemen.
-Circusschool en andere evenementen organiseren
-Verbinding met buiten verbeteren, (speel-)groen naar binnen halen.

Voordelen:
-Kinderen kunnen zich (zelfstandig) vermaken.
-Daardoor WCZP ook voor hen aantrekkelijk.
-Extra aanzuigkracht en langere verblijfsduur.

Nadelen:
-Beperkte verdiencapaciteit, dergelijke functies zijn niet self-supporting en zullen uit het collectief gefinancierd moeten worden.

Toegevoegde waarde:
-Het maakt WCZP aantrekkelijk voor gezinnen, dit draagt bij aan de doelstelling om de mensen te verleiden weer rustig te komen 'shoppen' in plaats van het gehaaste 'boodschappen doen'.

Implementatie plan:
-Ruimte beschilbaar maken / stellen
-Evenementen organiseren

Kosten samenvatting	Initiele kosten (bouwkosten)	Levenscycluskosten (tot. Netto contante waarde)
Originele concept	-	
Alternatieve concept	-	
Kostenbesparing	-	

VE studie

Idee analyse

Idee: **Servicelevel in het Winkelcentrum verhogen** **Nr:** **3**

Originele concept: In het plan is aandacht voor het verbeteren van de verblijfskwaliteit in zijn algemeenheid, het concept service is in dat plan nog beperkt uitgewerkt.

Alternatieve concept: De VE-Groep doet een aantal suggesties die WCZP aantrekkelijker maken door extra services toe te voegen, bij voorkeur in directe nabijheid van de OV-knoop. Enkele suggesties:
-Kluisjes voor je spullen, al gedane inkopen en internetbestellingen (zoals www.deburen.nl)
-loket voor afhalen paspoort, rijbewijs e.d. (stadswinkel)
-Ruimere openingstijden van de winkels
-Stomerijservice, sleutels, schoenreparatie.

Voordelen:
-De diensten veraangenamen het shoppen.
-Extra aanzuigkracht en langere verblijfsduur.

Nadelen:

Toegevoegde waarde: -Ook hier is de meerwaarde het veraangenamen van de beleving van het winkelend publiek.

Implementatie plan: -Voornamelijk interesseren en overtuigen van (startende) ondernemers

Kosten samenvatting	Initiele kosten (bouwkosten)	Levenscycluskosten (tot. Netto contante waarde)
Originele concept	-	
Alternatieve concept	-	
Kostenbesparing	-	

VE studie

Idee analyse

Idee: **Mensen uit de auto** **Nr:** **4**

Originele concept: In het plan wordt de aansluitnig van het winkelcentrum op de OV-Knoop verbeterd.

Alternatieve concept: Met dit idee doet de werkgroep een aantal suggsties om het bezoek aan het winkelcentrum zonder gebruik te maken van de auto nog meer te stiumuleren. De ideeën:
-Bij de nieuwe fietsenstalling gratis bewaking toevoegen
-Alternatieve vormen van vervoer stimuleren (fietstaxi, tuktuk, segway)
-Een transferium inrichten buiten HvZ (bijvoorbeeld het oude Eneco-gebouw)
-Creeëren van goede fiets- en wandelroutes naar WCZP
-Bezorgservice voor zware boodschappen (zie ook 'Service')
-Bezoek aan het winkelcentrum koppelen aan andere evenementen in het gebied

Voordelen: -Geluid, luchtkwaliteit
-Gebied blijft bereikbaar, ook voor evenementen.

Nadelen: Geen

Toegevoegde waarde: -Het idee draagt bij aan het bereikbaar houden van het winkelcentrum en aan de lucht- en geluids-kwaliteit in de (wijde) omgeving.

Implementatie plan: -Aanleggen goede langzaam verkeerroutes (zoals al in plan)
-Transferium is een bovenplanse maatregel, wel onderzoeken
-Beginnende ondernemers met alternatieve vormen van vervoer stimuleren

Kosten samenvatting	Initiele kosten (bouwkosten)	Levenscycluskosten (tot. Netto contante waarde)
Originele concept	-	
Alternatieve concept	-	
Kostenbesparing	-	

VE studie

Idee analyse

Idee:	**Comfortabele wachtruimte OV**	**Nr:**	**5**

Originele concept: In het originele ontwerp is een comfortabele wachtruimte voor het openbaar vervoer voorzien.

Alternatieve concept: In deze idee-analyse doet de plangroep een aantal suggesties die bijdragen aan het comfort:
-Aantrekkelijke vormgeving, zitelementen
-Daglicht
-Warm
-Koffie en thee verkrijgbaar
-Zicht op de winkels
-Gelegen aan de Gooilandsingel

Voordelen:
-Draagt bij aan 'mensen uit de auto'
-Draagt bij aan (sociale) veiligheid
-Kansen voor ondernemers

Nadelen: -Geen

Toegevoegde waarde: -Het Openbaar vervoer wordt een beter alternatief wat bijdraagt aan het bereikbaar houden van het winkelcentrum

Implementatie plan: -Deze ideeën kunnen worden meegenomen in de plannen voor de OV-Knoop

Kosten samenvatting	Initiele kosten (bouwkosten)	Levenscycluskosten (tot. Netto contante waarde)
Originele concept	-	
Alternatieve concept	-	
Kostenbesparing	-	

VE studie

Idee analyse

Idee:	Bedrijven aantrekken	Nr:	6

Originele concept: In het plan zijn mogelijkheden opgenomen om bijvoorbeeld een bioscoop, hotel en nieuwe winkels naar het gebied / winkelcentrum te halen.

Alternatieve concept:
-Toevoegen van een hotel
-Toevoegen van een foodcourt
-Toegvoegen van een bioscoop aan het winkelcentrum
-Uitbreiden van het winkelaanbod, hoogwaardig modisch en levensmiddelen is ondervertegenwoordigd elektronica is zelfs helemaal niet meer aanwezig.

Voordelen:
-Meer werkgelegenheid
-Meer traffic
-Traffic = (sociale) veiligheid
-Traffic = omzet

Nadelen: -Gebied moet wel bereikbaar blijven.

Toegevoegde waarde: -Het voegt bezoekmotieven toe, verbetert de verblijfskwaliteit en verlengt de verblijfsduur, het wordt 'een plek om te blijven'.

Implementatie plan: -Ondernemers interesseren en overtuigen, mogelijkheden opnemen in het juridisch planologisch kader

Kosten samenvatting	Initiele kosten (bouwkosten)	Levenscycluskosten (tot. Netto contante waarde)
Originele concept	-	
Alternatieve concept	-	
Kostenbesparing	-	

VE studie

Idee uitwerking

Hart van Zuid

Idee:			**Nr:**
Werkgroepleden: naam	organisatie	e-mail	telefoonnummer
Jan Metz		info@rieg.nu	
Dick Rombout	Ballast Nedam	d.rombout@ballast-nedam.nl	
Merle Gormley	Ballast Nedam	m.gormley@ballast-nedam.nl	0612575642

Uitwerk / Huiswerk afsprake	actie	wie	wanneer

Vervolgacties:

Presentatie:	Wie
Beeld	
€	
Uitwerking	
Powerpoint	

VE studie

Water leeft en verbindt

Idee: Meer zichtbaar water in het plan | **Nr:**

Originele concept:

10% van alle nieuwe bebouwde oppervlakte komt terug als wateroppervlak. Te dempen oppervlaktewater wordt teruggebracht. Verder is water alleen met de functie afvoer, ondergronds, aanwezig.
Water is geen verbindend element.
Water wordt nog te beperkt gebruikt in een versteende omgeving (bijvoordeeld fontein bij Ahoy)
Watergangen lopen dood en geleiden niet.
Water draagt te beperkt bij tot beleving.
Water wordt nog te beperkt gebruikt ter koeling van de atmosfeer (voorbeeld fontein Ahoy)
Water wordt nog te beperkt gebruikt voor de afvang van fijn stof (voorbeeld fontein Ahoy)

Alternatieve concept:

Open water of roostergoten (ook als gedeeltes) in de loopzone
Harde open waterplekken, in gootafvoer, open, via afstap naar water, speelplek, groenplek.
Doortrekken (zo veel mogelijk) singel lang Ahoy. ten zuiden Zuiderparkweg.
Open water gedeeltelijk voorkant plein Ahoy met fontein 's avonds belicht met kleur.
Extyra open water als buffer voor toekomstige uitbreiding verharding

Voordelen:

Omgeving wordt vriendelijker/ minder hard
Omgeving wordt natuurlijker
Meer oppervlaktewater geeft ruimte waterberging in toekomstige (extra) verhardingen.
Fontein verkoelt en slaat fijn stof neer
Meer water langs Ahoy maakt visueel meer verbinding in waterlopen
Door meer water meer combinatie 's water en groen mogelijk

Nadelen:

Kosten uit het oogpunt van beheer en onderhoud
Kosten aanleg
Controle en handhaven goede waterkwaliteit

Toegevoegde waarde:

Gebied wordt minder hard, beleving wordt beter.

Implementatie plan:

Nauwkeurige afweging implementatie, inzicht alle technische aspecten, acceptatie door belanghebbende partijen, kosten aanleg beheer en onderhoud.

Kosten samenvatting	Initiele kosten (bouwkosten)	Levenscycluskosten (tot. Netto contante waarde)
Originele concept	-	
Alternatieve concept	-	
Kostenbesparing	-	

VE studie

Idee analyse

Idee: **Sfeermakers zorgen voor eigen identiteit** **Nr:**

Originele concept: In het originele concept zijn enkele concrete ideeen meegenomen voor het creeeren van een prettige sfeer & identiteit. Voorbeeld: Bestrating in vorm van mozaiken. Hiermee wordt de afkomstigheid van de verschillende culturen zichtbaar gemaakt. Ook is het idee van etalages al genoemd.

Alternatieve concept:
- Geen / zo min mogelijk betonnen muren
- Zo veel mogelijk duurzame materialen gebruiken die een zachtere uitstraling hebben
- Etalages bieden voor kunst / tentoonstellingen / producten start ups
- Nog meer groen (zie ook andere ideeen)
- Werken met verschillende zichtbare looproutes
- Werken met verschillende zones en deze zichtbaar maken (zones voor jong / oud / rust / levendig…)

Voordelen:
- Minder harde uitstraling
- Door lokale kunst tentoon te stellen onstaat trots
- Start ups kunnen hun werk tentoon stellen
- Etalages stimuleren ontmoeting / identiteit
- Mensen dragen bij aan de inrichting van hun eigen omgeving

Nadelen:
- Kosten
- Gevaar van vandalisme
- Onderhoud

Toegevoegde waarde: Door de inzet van verschillende sfeermakers krijgt het gebied een eigen identiteit. Deze identiteit helpt om de mensen trots te laten zijn op hun omgeving. Trots voorkomt vandalisme.

Implementatie plan: (wat moet gedaan worden om het idee te implementeren?)

Kosten samenvatting	Initiele kosten (bouwkosten)	Levenscycluskosten (tot. Netto contante waarde)
Originele concept	-	
Alternatieve concept	-	
Kostenbesparing	-	

VE studie

Idee analyse

Idee:	**Vergroening aan Stedelijke Natuur en Architectuur**	**Nr:**

Originele concept: (hoe is de functie ingevuld in het originele ontwerp?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)

Visie op groen voorhanden. Voorbeeld: de groene verbinding tussen de Gooilandsingel en het Zuiderpark. Daarnaast zijn in de milieuafwegingen ideeën geuit over groene daken en gevels. Hierop aanvullend onderstaande ideeën t.b.v. het alternatieve concept:

Alternatieve concept: (hoe is de functie ingevuld in het alternatieve idee?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)

- Ontwikkeling visie op verblijfskwaliteit van het verblijfsgebied en de overige openbare ruimte voor gebruikende mensen; belichten van elementen als:
  - Routing voetgangers;
  - Sociale veiligheid en beheer ('schoon, heel en veilig')
  - Beleving: afwisseling/ differentiatie op inrichtingsniveau; kleur en geur;
  - Helend effect, rustgevend, ontspannend/ ontstressend;inrichtingsniveau; kleur en geur;
  - Uitnodiging tot spel en ontmoeting;inrichtingsniveau; kleur en geur;
- Inspelen op verbetering/ regulatie microklimaat, bevorderen klimaatbestendigheid (zie ook 'Bomen & Groene Poorten' en 'Water leeft en verbindt');
- Ontwikkeling visie op integratie natuuraspecten, zowel met 'groenelementen' als in gebouwde elementen (vleermuizen, vogels);
- Ontwikkelen beheer- en onderhoudsvisie in relatie tot alle groenaspecten;
- Analyse en beschouwing van alle beschikbare 'groene gereedschappen' zoals groene gevels, groene daken, daktuinen, groenstroken, boomspiegels, tijdelijk groen; mogelijk ook stadslandbouw op kleine schaal; tot alle groenaspecten;
- Ontwikkeling visie/ analyse en beschouwing van toepassing tijdelijk groen (afhankelijk van seizoenen, ontwikkelingsfase en/of omstandigheden) zoals rijdende tuinen/ mobiel groen, plantenbakken, zaadmengsels (bloemen/ bijen/ overige insecten).

Nadelen:

Consequenties:

- beheer en onderhoud, beheerkosten, beheervisie;

Toegevoegde waarde: (hoe voegt dit idee waarde (value) toe aan het project?)

- aantrekkelijkheid verblijfs-, winkel- en werkklimaat, mensentrekkende functie zowel overdag als 's avonds, stimulans meervoudig gebruik openbare ruimte, toename reuring, enz
- dus, versterking alle nagestreefde hoofdfuncties voor HvZ;

Implementatie plan: (wat moet gedaan worden om het idee te implementeren?)

- ontwikkeling visie verblijfskwaliteit, integratie natuuraspecten, beheer- en onderhoud, toepassing tijdelijk groen in relatie tot stedenbouwkundig plan;
- ontwerpslag 'toepassing van kansen in de openbare ruimte' in relatie tot architectuur/ bebouwing;
- ontwerpslag 'inrichting openbare ruimte' (in uitwerkingsfase).

Kosten samenvatting	Initiele kosten (bouwkosten)	Levenscycluskosten (tot. Netto contante waarde)
Originele concept	-	
Alternatieve concept	-	
Kostenbesparing	-	

VE studie

Idee analyse

Idee: **Ontmoeting faciliteren door kleine details** **Nr:**

Originele concept: Het concept biedt stedebouwkundig gezien ruimte en diverse plekken voor ontmoeting. Wij zijn van mening dat naast het stedenbouwkundig concept vooral de 'kleine dingetjes' bijdragen aan ontmoeting.

Alternatieve concept:

Het zit'm in de kleine dingetje'

- 'buurthuis'functie toevoegen aan kunstenpand
- 'half pipe' voor skaters / skate moeglijkheden
- zitplekken zon/schaduw
- drinkwater punt / openbaar WC
- terrasjes toevoegen
- honden uitlaatplaats
- kinderspeelplek
- hangplekken voor jong & oud
- muziekkapel
- etalages voor kunst en start ups (zie idee: leefbaarheid - 'sfeermaker')

Voordelen:

- mensen ontmoeten elkaar op laagdrempelijk niveau
- integratie wordt bevorderd
- meer begrip voor elkaar ==> minder angst
- (sociale +) economische cohesie

Nadelen:

- kosten
- biedt mogelijkheid tot vanadalisme
- toetrekken van andere hanggroepen
- rumeurig / lawaai

Toegevoegde waarde: (hoe voegt dit idee waarde (value) toe aan het project?)
In het gebied leven 169 (?) verschillende nationaliteiten. Des te belangrijker is het dat de verschillende groepen veilig met elkaar samen kunnen wonen. Hoe veiliger het gebied des te sneller zullen ook mensen uit R-Noord in dit gebied willen verweilen.

Implementatie plan: (wat moet gedaan worden om het idee te implementeren?)

Kosten samenvatting	Initiele kosten (bouwkosten)	Levenscycluskosten (tot. Netto contante waarde)
Originele concept	-	
Alternatieve concept	-	
Kostenbesparing	-	

VE studie

Idee analyse

Idee: Bomen geven leefbaarheid + groene poorten **Nr:**

Originele concept: (hoe is de functie ingevuld in het originele ontwerp?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)

- Structuur in toepassing van bomen en groen in de openbare ruimte voorhanden maar nog onvoldoende uitgewerkt (zichtbaar);
- Bomen worden toegepast als decoratie/ stoffering en niet als drager van het concept (HvZ is stedelijk gebied);
- Structurele relaties met Zuiderpark en omringende stedelijke gebieden kunnen sterker

Alternatieve concept: (hoe is de functie ingevuld in het alternatieve idee?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)

BOMEN GEVEN LEEFBAARHEID:

- verbetering microklimaat:
  - functie als groene longen: zuurstofproductie, afvang van fijnstof, geluidsverzachting, temperatuurbalans, verbeteren beheersing wateroverlast, versterken klimaatbestendigheid
  - veraangenaming verblijfsomgeving: windbreking, beschutting, belommering (schaduwplekken), belevingsaspecten en ruimtelijke inrichting (zie onder);
- beleving:
  - verzachten stenen omgeving
  - zichtbaar verstrijken der seizoenen;
  - binding met natuurcomponenten: leefruimte vogels, insecten en vleermuizen;
- ruimtelijke aspecten:
  - integratie en verweving tussen gebieden en schaalniveau's;
  - benadrukken van structuur, verbindingen/ routes/ verblijfsplekken;
  - vormgeven aan ruimtelijke differentiatie en complexiteit;
  - samenhang en verbinding met parkgebied via groene poorten;
  - ecologische infrastructuur: samenhang stedelijke groenstructuur en met omringende gebieden;
- extra verbanden:
  - koppeling met element water (versterken ruimtelijke aspecten, zie verder 'Water leeft en verbindt');

Nadelen: geen

Consequenties:

- ondergrondse groeiruimte en watervoorziening (aanlegkosten, kabels en leidingen, beheer water en groeiomstandigheden)
- beheer en onderhoud korte termijn (jaarlijkse kosten) en lange termijn (levensduur, op den duur renovatiekosten);
- noodzaak beheervisie;

Toegevoegde waarde: (hoe voegt dit idee waarde (value) toe aan het project?)

- versterking van alle nagestreefde functies: zie factsheets 'Visie en opgave' en 'Uitvraag en doelstellingen Gemeente';
- samenhang door de schaalniveau's heen (plekken/ structuren/ aangrenzende stedelijke gebieden/ ecologische infrastructuur/ stadsklimaat);

Implementatie plan: (wat moet gedaan worden om het idee te implementeren?)

- inventariseren welke grotere bomen er staan, welke kwaliteit en hoe in te passen;

Voorts, integraal ontwerp op niveau van:

- structuur (samenhang met omringende gebieden);
- stedenbouwkundig concept 'Hart van Zuid';
- architectuur: gebouwen, ontmoetingsruimten/ pleinen, inrichting openbare verblijfsgebieden (zie ook vergroening stedelijke ruimte).

Kosten samenvatting	Initiele kosten (bouwkosten)	Levenscycluskosten (tot. Netto contante waarde)
Originele concept	-	
Alternatieve concept	-	
Kostenbesparing	-	

VE studie

Idee uitwerking

Hart van Zuid

Idee:			**Nr:**
Werkgroepleden: naam	organisatie	e-mail	telefoonnummer
Marlies Mulder	T.T.B.N./de ZP	m.mulder@dezakenpartner.nl	0654774981
Bridget Nalwoga	St. African United Woman	bridgetnalwoga@yahoo.com	0619993775
Bas Schoemaker	Iris Advies	info@irisadvies.nl	0654234540
Rob Luca	Gemeente Rotterdam	rr.luca@rotterdam.nl	0646741243
Joyce van Wijk	Ballast Nedam	j.vanwijk@ballast-nedam.nl	030-2854386

Uitwerk / Huiswerk afspraken:	actie	wie	wanneer

Vervolgacties:

Na gaan bij het Hoornbeek college of een samenwerkingsverband mogelijk is

Presentatie:	Wie
Beeld	
€	
Uitwerking	
Powerpoint	

VE studie

Idee analyse

Idee: Globe **Nr: 1**

Originele concept: (hoe is de functie ingevuld in het originele ontwerp?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)

Alternatieve concept: (hoe is de functie ingevuld in het alternatieve idee?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)

Het 'Empowerment buurthuis' van iedereen in Hart van Zuid een plek om te leren, ontmoeten en verbinden.
De ontmoetingsplaats, bij voorkeur rond centrale keuken, om samen bijvoorbeeld te koken en eten om zo te leren hoe je kunt bijdragen binnen de maatschappij. Het verantwoordelijkheidsgevoel staat binnen de 'Globe' hoog in het vaandel.
In de tuinen van 'de Globe' kunnen groentes e.d. worden verbouwd waarna deze in de keuken verwerkt kunnen worden. In de buitenomgeving ontmoet men elkaar anders!
Waar jong leert van oud, (Meester/ gazel) de vindplaats van mentoren voor de ondersteuning bij het behalen van de door jou gestelde doelen, of om je doel scherp te krijgen.
De begeleiding en coaching vanuit het buurthuis voor iedereen (wat kun je? wat wil je? wat wil je over 5 jaar?)
Dit alles in een buurthuis met als motto: Je komt om verder te gaan!!

Voordelen:

- Een centraal punt voor de buurt om elkaar te ontmoeten.

Bewoners zien en ervaren dat hart van Zuid ook een sociaal gezicht heeft
Talent ontmoeten en intresseren voor sociaal programma en werkstages
Neutraal terrein: niet het bezit van één culturele groep maar van álle culturen
Goedkoop eten voor mensen
Sociale functie voor tijdelijk leegstand gebouw (heeft satdsdeelkantoor wel een grootkeuken?)
Dubbelgebruik van kunstenpand / buurthuis
vraag uit projecten kan antwoord uit The Globe opleveren: mensen maken tijdelijke verkeersborden

Nadelen:

Toegevoegde waarde: (hoe voegt dit idee waarde (value) toe aan het project?)

- Je maakt al een hart van zuid waar mensen elkaar kunnen ontmoeten voordat de projecten klaar zijn
- Volle magen, gezondheid
- Een plek waar talent verantwoordelijk draagt en werk en kansen kan vinden

Implementatie plan: (wat moet gedaan worden om het idee te implementeren?)

- *Mogelijk kan er een samenwerking tussen de 'Globe' en het Kunstenpand of het Hoornbeek College ontstaan om zo elkaars sterken punten te benutten.*
- Keuken Hoornbeek combineren met containers naast tuin

Kosten samenvatting	Initiële kosten (bouwkosten)	Levenscycluskosten (tot. Netto contante waarde)
Originele concept	-	
Alternatieve concept	-	
Kostenbesparing	-	

VE studie

Idee analyse

Idee: Tuin **Nr:**

Originele concept: (hoe is de functie ingevuld in het originele ontwerp?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)

Alternatieve concept: (hoe is de functie ingevuld in het alternatieve idee?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)

- Mooie omgeving
- Local for local
- Van tuin / zelf planten = keuken
- Buiten zijn is anders ontmoeten
- Leren groenten verbouwen
- Verandwoordelijkheid nemen
- Onderdeel van 'globe'

Voordelen:	**Nadelen:**

Toegevoegde waarde: (hoe voegt dit idee waarde (value) toe aan het project?)

Implementatie plan: (wat moet gedaan worden om het idee te implementeren?)

Kosten samenvatting	Initiele kosten (bouwkosten)	Levenscycluskosten (tot. Netto contante waarde)
Originele concept	-	
Alternatieve concept	-	
Kostenbesparing	-	

VE studie

Idee analyse

Idee: **Stappenplan > Empowerment** **Nr:**

Originele concept: (hoe is de functie ingevuld in het originele ontwerp?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)

Alternatieve concept: (hoe is de functie ingevuld in het alternatieve idee?) (voeg indien nodig schets / bijlagen toe)

- Coaching
- Best buddys
- Wat Kun je ? / Wat wil je ? / Wat wil je over 5 jaar? > Hoe verwezenlijk je dit? > Helpen bij plan maken
- Werk / Talent / Ondernemen
- Gerelateerd aan behoefte (marktvraag)

Voordelen:	**Nadelen:**

Toegevoegde waarde: (hoe voegt dit idee waarde (value) toe aan het project?)

Implementatie plan: (wat moet gedaan worden om het idee te implementeren?)

Kosten samenvatting	Initiele kosten (bouwkosten)	Levenscycluskosten (tot. Netto contante waarde)
Originele concept	-	
Alternatieve concept	-	
Kostenbesparing	-	

Verkeer

3.2 Prestatiebeoordeling alternatieven

VE studie Hart van Zuid Rotterdam

alternatief	besparing (geschat)	investerings factor	uitvoer-baarheid	Prestatiebeoordeling 1	2	3	4	5	6	7	8	subtotaal	Totaal prestatie
Parkeren Ahoy	-€ 1.000.000		****	0	0	2	3	1	3	0	2		-97.700.000,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0	0	0,25	0,28	0,09	0,23	0	0,1	98	***
Parkeren Motorstraat	-€ 700.000		***	2	0	2	3	0	2	0	2		-75.880.000,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0,27	0	0,25	0,28	0	0,16	0	0,1	108	****
Q-Park Routering Zuidplein	€ 1		***	0	0	2	2	1	1	0	2		
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0	0	0,25	0,18	0,09	0,08	0	0,1	73	**
Overkapping busroute rondom terrasflat	-€ 500.000		***	0	3	3	1	3	0	0	0		-55.600.000,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0	0,38	0,38	0,09	0,26	0	0	0	111	**
Stille en schone bussen	€ 1		**	0	0	3	2	3	1	0	0		89,80
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0	0	0,38	0,18	0,26	0,08	0	0	90	****
Extra entree Q-Park Zuidplein	-€ 200.000		***	0	0	1	2	1	1	0	2		-12.040.000,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0	0	0,13	0,18	0,09	0,08	0	0,1	60	**
													0,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	*
													0,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	*
													0,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	*
													0,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	*
													0,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	*

1	Sociale Veiligheid	13,5%
2	Meer stedelijke natuur	12,8%
3	Verblijfskwaliteit	12,7%
4	Financieel haalbaar	9,2%
5	Luchtkwaliteit	8,5%
6	Voetgangers	7,8%
7	Stage & Werk	6,4%
8	Bereikbaarheid	6,4%

Beoordelingsparameters	
Criteria	Indicatoren
Parkeren Ahoy	
Parkeren Motorstraat	
Q-Park Routering Zuidplein	
Overkapping busroute rondom terrasflat	
Stille en schone bussen	
Extra entree Q-Park Zuidplein	
0	
0	
0	
0	
0	

Winkelcentrum en OV

3.2 Prestatiebeoordeling alternatieven

VE studie Hart van Zuid Rotterdam

alternatief	besparing (geschat)	investerings factor	uitvoer-baarheid	Prestatiebeoordeling 1	2	3	4	5	6	7	8	subtotaal	Totaal prestatie
Vindbaarheid in winkelcentrum en daar buiten	-€ 500.000		***	3	0	3	3	1	2	2	2		-77.950.000,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0,41	0	0,38	0,28	0,09	0,16	0,13	0,13	156	***
Bestemming voor kids	-€ 400.000		***	3	2	3	2	2	3	2	1		-72.880.000,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0,41	0,26	0,38	0,18	0,17	0,23	0,13	0,06	182	**
Servicelevel in het Winkelcentrum verhogen	-€ 200.000		***	2		3	3	0	3	2	3		-29.620.000,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0,27	0	0,38	0,28	0	0,23	0,13	0,19	148	*
Mensen uit de auto	-€ 100.000		***	1	2	3	2	3	3	1	3		-17.010.000,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0,14	0,26	0,38	0,18	0,26	0,23	0,06	0,19	170	**
Comfortabele wachtruimte OV	-€ 100.000		***	3		3	1	2	3		3		-14.740.000,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0,41	0	0,38	0,09	0,17	0,23	0	0,19	147	*
Bedrijven aantrekken	-€ 200.000		****	2		3	3		3	3			-27.060.000,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0,27	0	0,38	0,28	0	0,23	0,19	0	135	***
													0,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	*
													0,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	*

Leefbaarheid

3.2 Prestatiebeoordeling alternatieven

VE studie Hart van Zuid Rotterdam

alternatief	besparing (geschat)	investerings factor	uitvoer-baarheid	Prestatiebeoordeling								subtotaal	Totaal prestatie
				1	2	3	4	5	6	7	8		
Water leeft en verbindt: Meer zichtbaar water in het plan + fontijn. Structuur	-€ 900.000		***	1	3	3	1	2	3	1	2		-142.920.000,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0,14	0,38	0,38	0,09	0,17	0,23	0,06	0,13	159	****
Architectuur upgrade Sfeermakers zorgen voor eigen identiteit. Aankleding	-€ 250.000		***	3	1	3	1	1	3	2	2		-39.525.000,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0,41	0,13	0,38	0,09	0,09	0,23	0,13	0,13	158	***
Vergroening stedelijke en architectuur. Aankleding	€ 1		**	2	3	3	3	3	3	2	1		199,20
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0,27	0,38	0,38	0,28	0,26	0,23	0,13	0,06	199	***
Ontmoeting faciliteren door kleine details. Aankleding	-€ 250.000		***	3	1	3	3	1	3	3	1		-44.125.000,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0,41	0,13	0,38	0,28	0,09	0,23	0,19	0,06	177	***
Bomen geven leefbaarheid = groene poorten. Structuur	-€ 150.000		**	2	3	3	2	3	3	1	1		-27.540.000,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0,27	0,38	0,38	0,18	0,26	0,23	0,06	0,06	184	****
													0,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	*
	€ 1												0,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	*
	€ 1												0,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	*

1	Sociale Veiligheid	13,5%
2	Meer stedelijke natuur	12,8%
3	Verblijfskwaliteit	12,7%
4	Financieel haalbaar	9,2%
5	Luchtkwaliteit	8,5%
6	Voetgangers	7,8%
7	Stage & Werk	6,4%
8	Bereikbaarheid	6,4%

Beoordelingsparameters		
Criteria		Indicatoren
Water leeft en verbindt: Meer zichtbaar water in het plan + fontijn. Structuur		
Architectuur upgrade Sfeermakers zorgen voor eigen identiteit. Aankleding		
Vergroening stedelijke en architectuur. Aankleding		
Ontmoeting faciliteren door kleine details. Aankleding		
Bomen geven leefbaarheid = groene poorten. Structuur		
0		
0		
0		

Talent

3.2 Prestatiebeoordeling alternatieven

VE studie Hart van Zuid Rotterdam

alternatief	besparing (geschat)	investerings factor	uitvoer-baarheid	Prestatiebeoordeling 1	2	3	4	5	6	7	8	subtotaal	Totaal prestatie
Globe / Buurthuis	-€ 200.000		***	3	1	3	2	0	1	3	0		-27.360.000,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0,41	0,13	0,38	0,18	0	0,08	0,19	0	137	****
Globe / Tuin	€ 1		***	2	3	2	3	1	2	3	0		161,70
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0,27	0,38	0,25	0,28	0,09	0,16	0,19	0	162	***
Globe / Empowerment ..... Kosten 20 jr 100K	€ 2.000.000		****	3	0	3	3	0	1	3	1		279.200.000,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0,41	0	0,38	0,28	0	0,08	0,19	0,06	140	****
Talent ---------- Kosten 20jr 100K	€ 2.000.000		****	3	1	3	3	0	0	3	0		276.400.000,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0,41	0,13	0,38	0,28	0	0	0,19	0	138	****
Werk ---------- Kosten 20jr 100K	€ 2.000.000		***	3	0	3	3	0	0	3	1		263.600.000,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0,41	0	0,38	0,28	0	0	0,19	0,06	132	****
	€ 1												0,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	*
	€ 1												0,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	*
	€ 1												0,00
				14%	13%	13%	9%	9%	8%	6%	6%	Waarde 0	
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	*

1	Sociale Veiligheid	13,5%
2	Meer stedelijke natuur	12,8%
3	Verblijfskwaliteit	12,7%
4	Financieel haalbaar	9,2%
5	Luchtkwaliteit	8,5%
6	Voetgangers	7,8%
7	Stage & Werk	6,4%
8	Bereikbaarheid	6,4%

Beoordelingsparameters		
Criteria		Indicatoren
Globe / Buurthuis		
Globe / Tuin		
Globe / Empowerment		
Talent ----------Kosten 20jr 100K		
Werk ----------Kosten 20jr 100		
0		
0		
0		

UITNODIGING
MAANDAG 30 JUNI

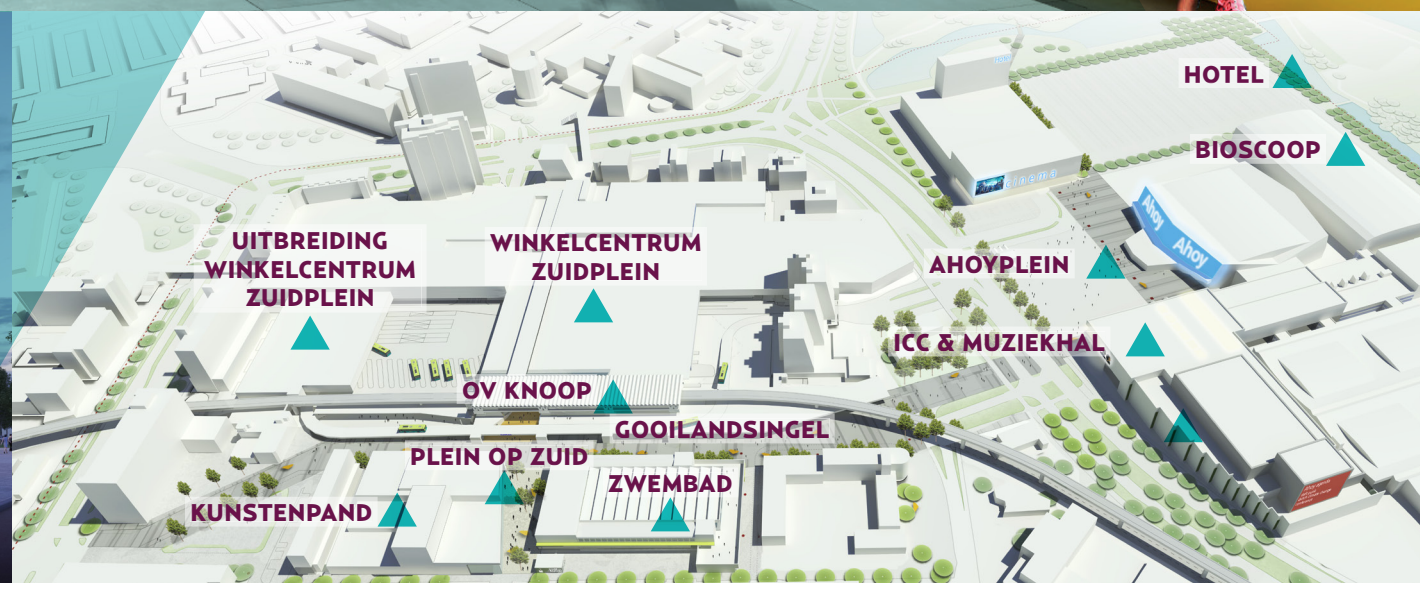
organiseren wij een informatieavond over jouw nieuwe 'Hart van Zuid'

Kerk van de Nazarener
Carnissesingel 240 (loopafstand van Zuidplein)

19.30 uur inloop met koffie en thee
20.00 uur werken aan 'Hart van Zuid'
22.00 uur einde

HART VAN ZUID
Het centrum van Rotterdam Zuid

PRAAT MEE OVER JOUW NIEUWE HART VAN ZUID



De informatiebijeenkomst op 2 juni was een succes met vele nieuwe ideeën. Bewoners, ondernemers en betrokkenen spraken zich uit over Hart van Zuid. Nieuwe oplossingen worden uitgewerkt en op 30 juni gepresenteerd. Dan bent u weer aan zet! Praat mee over het nieuwe centrum van Zuid.

Op en rond het Zuidplein gaat veel veranderen. Ballast Nedam ontwikkelt samen met de gemeente en álle Rotterdammers het nieuwe 'Hart van Zuid'. De ideeën van 2 juni worden op twee werkdagen (12 en 25 juni) onderzocht en uitgewerkt: een gezamenlijke actie van bewoners, ondernemers, gemeente, deskundigen en Ballast Nedam. Niet alles kan. Het blijft een kwestie van afwegen, onderhandelen en keuzes maken. Wat is haalbaar en wat is (on)mogelijk? Op 30 juni presenteren we 's avonds de plannen en de alternatieven.

Het gaat om oplossingen voor:
- Werk, talent en toekomst van de wijk
- Verkeer en parkeren
- Wonen
- Winkelcentrum Zuidplein
- Bibliotheek/Theater Zuidplein
- Nieuw zwembad Charlois
- Ahoy, Zuiderpark en omgeving
- en alles wat in de afgelopen maand boven tafel is gekomen.

Wat vindt u van de plannen en de alternatieven? Zijn we zaken vergeten die echt van belang zijn? Help mee om de plannen zo goed mogelijk te maken, ook met het oog op het bestemmingsplan en de milieueffectrapportage.

Informatieavond over de plannen en de alternatieven
30 juni, 20.00 – 22.00 uur (inloop vanaf 19.30 uur)
Kerk van de Nazarener, Carnissesingel 240, Rotterdam

Meld je aan bij hartvanzuid@ballast-nedam.nl of bel 010 - 235 00 50.
Zie ook www.hethartvanzuid.nl.

REACTIES, VRAGEN EN AANMELDEN
010 - 235 00 50
hartvanzuid@ballast-nedam.nl

HART VAN ZUID
Het centrum van Rotterdam Zuid

Werkgroep Output 30-6-2014

aspect	positief / negatief	Visie bewoners	workshop
		Bereikbaarhied bewoners >ingang P-Garage verplaatsen (Poort van Zuid)	Verkeer
		Borden weer terug/belijning aanpassen	Verkeer
		Verkeerslichten aanpassen tbv doorstroming (staan te lang op rood) > misschien belangrijker dan verkeer 'afvangen?' > Onderzoeken	Verkeer
		Verkeer via vaanweg afslag om Ahoy heen bij evenementen	Verkeer
		Zorg dat Ahoy zn eigen parkeerbehoefte oplost: bewoners parkeerplekken weer terug	Verkeer
		Parkeeroplossing Zuiderterras > permanent en betaalbaar/gratis	Verkeer
		Rekening houden met bezoekers van bewoners	Verkeer
		Geen parkeer overlast in omliggende wijken> oa mbv ticketing/tariefinstelling	Verkeer
		Prijzen bij Ahoy verdubbelen!	Verkeer
		Bewonersparkeren: BN zou moeten bemiddelen met Q-park en/of gemeente = parkeermanagement	Verkeer
		Heeft BN als ontwikkelaar voldoende 'slagkracht' > bewoners willen helpen/samenwerken	Verkeer
		Bewonersparkeren centraal; daarna de rest	Verkeer
		Zorgen over toename functies = extra parkeerdruk	Verkeer
		Vergunning voor vrije straatmuziek	Talent
		Maak gebruik van ieders talent	Talent
		Geen lappendeken	Talent
		Multicultureel samenwerken	Talent
		Betrokken ouders (powerment) diverse activiteiten	Talent
		Podium voor starters laag drempelig niveau	Talent
		Multiculturele namen koppelen aan functies	Talent
		Dans Talent	Talent
		Sport activiteiten, schoolsport verenigingen: buiten mogelijkheden/activiteiten/clinics. Droog onder de metrobaan sporten? Combineren met andere activiteiten: kinderen sporten ouders koken. Kinderdagverblijf WCZP.	Talent
		Oudere en jongeren bij elkaar brengen dmv sport	Talent

		Talent HvZ (sportkampioenen, creativiteit) etaleren, bijvoorbeeld met billboards of op schermen in de wachtruimte voor het OV.	Talent
		Johan Cruijf veld optimaal benutten	Talent
		Alle initiatieven in kaart brengen > hart van carnisse	Talent
		Het juiste netwerk	Talent
		Contact met UWV	Talent
		Wandeltochten organiseren	Talent
		De juiste centrale plaats op zuidplein	Talent
		Groen toetrekken, groene plattegrond en daken groen maken: Maakt blij, gezelligheid, geen beton: speels	Leefbaarheid
		Gooilandsingel autovrij, er moet dan wel iets te doen zijn anders loopt het leeg	Leefbaarheid
		Water intergreren, geeft rust interactie	Leefbaarheid
		Groene tunnel voor de bus met klimplanten icm met energieopwekking	Leefbaarheid
		Oude gebouwen betrekken	Leefbaarheid
		Slim ontwerp: functioneel vs sfeer	Leefbaarheid
		Groene tuinen icm globe	Leefbaarheid
		Zwembad in de maas	Leefbaarheid
		Singel om in te zwemmen	Leefbaarheid
		Groene brug naar Ikazia	Leefbaarheid
		Allure: Valencia Parijs	Leefbaarheid
		Bouw niet alles vol! Laat ruimte over voor (natuurlijke) groen	Leefbaarheid
		Vergeet niet het onderhouden > werkgelegenheid	Leefbaarheid
		Geen kleine donkere hoekjes > sociale veiligheid	Leefbaarheid
		Maak er geen gracht van > kunstmatige scheiding	Leefbaarheid
		Geen harde scheiding tussen elementaire onderdelen terein > loopt dan niet harmonieus in elkaar over	Leefbaarheid
		bereikbaarheid voor invalide	Leefbaarheid
		1 Eigenaar	Winkelcentrum & OV
		Zitgelegenheden	Winkelcentrum & OV
		Gebied om de doorgang moet ook aangepakt worden (lantarens)	Winkelcentrum & OV
		Openingstijden verruimen	Winkelcentrum & OV
		Delicatesse winkel	Winkelcentrum & OV
		Meer natuurlicht	Winkelcentrum & OV
		Leegstand	Winkelcentrum & OV
		2de Supermarkt	Winkelcentrum & OV
		Keyzerswaard ter vergelijking	Winkelcentrum & OV
		Minpunt: Haalslag overige winkeliers in omgeving	Winkelcentrum & OV
		Kleine eetgelegenheden in wachtruimte OV	Winkelcentrum & OV
		Fastfood bij OV Punt	Winkelcentrum & OV
		Ambachtelijke winkels (visboer/bakkers)	Winkelcentrum & OV
		Groen dak	Winkelcentrum & OV
		Luchtkwaliteit centrum	Winkelcentrum & OV

		Vindbaarheid vanaf de snelweg + Hellevoetsluis	Winkelcentrum & OV
		Facelift: Vloer, verf en bankjes terug	Winkelcentrum & OV
		Ontsluiting: dat ze goed wegkomen in de juiste richting	Winkelcentrum & OV