

StadshavensRotterdam

1600ha



Gebiedsplan concept januari 2009
Merwehaven-Vierhavens

Pionieren aan de Maas

Stadshavens Rotterdam

1600 ha

Gebiedsplan Merwehaven-Vierhavens

- 5 Merwehaven-Vierhavens
- 9 Merwehaven-Vierhavens nu
- 12 Duurzame gebiedsontwikkeling
- 17 Stapsgewijze metamorfose
- 28 Uitvoeringsstrategie





Vierhavens: sappencluster. Op de voorgrond de Keilehaven (overdracht naar gemeente in 2011).
Op de kop van de pier het Katoenveem.



Tussen de Beneluxtunnel en de Erasmusbrug liggen de Stadshavens van Rotterdam. Stoere havengebouwen, lange kades en fraaie vergezichten geven het gebied een bijzondere uitstraling. Als de Tweede Maasvlakte klaar is, trekt een deel van de havenactiviteiten weg uit deze havens. Dat schept ruimte voor nieuwe bestemmingen op en langs het water. Haven én stad profiteren daarvan.

Merwehaven-Vierhavens

Eén van de deelgebieden binnen Stadshavens is Merwehaven-Vierhavens. Fruit- en sappenbedrijven bepalen daar nu nog het beeld. In de toekomst ontstaat hier een innovatief woon-werkmilieu, dat ook voor omliggende wijken veel te bieden heeft. De eerste pioniers hebben het gebied al ontdekt.

Ambitie voor Merwehaven-Vierhavens

Merwehaven-Vierhavens ontwikkelt zich tot internationale proeftuin voor innovatieve energievoorziening en watermanagement. Aanjager wordt de Climate Campus waar wetenschappers, adviseurs en ingenieursbureaus hun kennis en kunde samenbrengen. In de haven is genoeg ruimte om te experimenteren met nieuwe concepten. Ook andere pioniers, zoals kunstenaars en ondernemers in de maakindustrie, voelen zich aangetrokken door het inspirerende klimaat van Merwehaven-Vierhavens en richten hier hun atelier of

werkplaats in. Koplopers gaan zelfs wonen in deze ruige, stoere omgeving, bijvoorbeeld in CO2-neutrale drijvende woningen. Op termijn komt zo op en aan het water een compleet nieuw stadsdeel tot stand. De metamorfose van de havens straalt uit op Delfshaven en Schiedam: de bewoners van de achterliggende woonwijken vinden meer werkgelegenheid in de omgeving en krijgen er aantrekkelijke stadsfronten bij. Het combineren van hoogwaardige woonmilieus en havenactiviteiten en duurzaam woon-werkverkeer over land en water krijgen veel aandacht.



1934



1954



1966



1976

Belangrijk programma in het gebied is de E-on centrale, hier in beeld in 1934, 1954, 1966 en 1976. De overgang van een met over water aangevoerde kolen gestookte centrale naar een gasgestookte centrale is goed te zien. De centrale levert warm water en elektriciteit. De keuze voor de vestiging van de Climate Campus op deze locatie sluit aan bij deze historie. De Climate Campus moet bijdragen aan een volgende transitie, die zal leiden tot toepassing van duurzame energieconcepten. Eerst in het gebied zelf en daarna daarbuiten.

Nieuwe toekomst voor Stadshavens

Haven en stad raken op innovatieve wijze met elkaar verweven in de Stadshavens van Rotterdam. Van west naar oost zullen logistieke havenactiviteiten geleidelijk overgaan in kennisintensieve bedrijvigheid, opleidingen, woon- en werkmilieus voor pioniers en luxe woonvormen. Iedere stadshaven behoudt een eigen identiteit. Samen vormen ze het economisch scharnierpunt van haven en stad.

De gemeente Rotterdam en het Havenbedrijf Rotterdam N.V. zetten een ambitieus programma in gang om deze metamorfose tot stand te brengen. Twee doelen staan voorop: de economische structuur van haven en stad versterken én aantrekkelijke en hoogwaardige woon- en werkmilieus creëren. De koers is beschreven in 'Stadshavens Rotterdam, creating on the edge'.

Het programma krijgt concreet invulling in vier gebiedsplannen, voor de deelgebieden Rijnhaven-Maashaven, Merwehaven-Vierhavens, Waalhaven-Eemhaven en het RDM-terrein. Voor u ligt het gebiedsplan Merwehaven-Vierhavens.

Fundament

Het gebiedsplan voor Merwehaven-Vierhavens borduurt voort op onderzoeken, verkenningen en visies die de afgelopen jaren tot stand zijn gekomen. Enkele belangrijke fundamenten zijn:

- Gebiedsverkenning Merwe- en Vierhavens, feitenboek
- Stadsvisie 2030
- Havenplan 2020
- Ontwikkelingsvisie 2030 bedrijventerrein Nieuw Mathenesse
- Vierhavenstrook (ontwikkelingskoers)
- Bestemmingsplan Vierhavenstrip/Dakpark
- Creating on the Edge, koers voor Stadshavens
- Uitvoeringsprogramma Stadshavens 2007-2015
- Maatschappelijke kosten-batenanalyse Stadshavens
- Duurzaam Stadshavens

Programma en uitvoeringsstrategie

Het gebiedsplan Merwehaven-Vierhavens geeft uitwerking aan de ambitie met strategieën voor de duurzaamheid, een stappenplan voor de metamorfose en een uitvoeringsstrategie. Het ontwikkelingsplan bestaat uit ontwikkelingen die op korte, middellange en lange termijn bijdragen aan een nieuwe, duurzame toekomst. De uitvoeringsstrategie gaat in op het proces, de fasering en de communicatie tot 2015.

De gemeente Rotterdam wil met dit gebiedsplan overheden, maritieme bedrijven, technologische instituten, opleidingsinstituten, ontwikkelaars, vervoersbedrijven en culturele instellingen verleiden om daadkrachtig aan de slag te gaan met de metamorfose van Merwehaven-Vierhavens. De gemeente doet dat in samenwerking met Havenbedrijf Rotterdam N.V.



Keilehaven en Katoenveem



Katoenveem: Atelier van Lieshout



Voedselbank

Poortgebouw Thomsons Havenbedrijf:
Santas en andere kleinschalige bedrijven

Leeswijzer

De metamorfose van Merwehaven-Vierhavens heeft de bestaande situatie als startpunt. Daarom leest u in het volgende hoofdstuk hoe het deelgebied Merwehaven-Vierhavens nu gebruikt wordt en wat de belangrijke kenmerken zijn. Merwehaven-Vierhavens gaat samen met de andere delen van Stadshavens een duurzame toekomst tegemoet door inzet op vijf strategieën. In het hoofdstuk Duurzame gebiedsontwikkeling staat op welke wijze Merwehaven-Vierhavens daaraan bijdraagt. In het hoofdstuk Stapsgewijze metamorfose vindt u het concrete programma, ingedeeld in drie fasen. De uitvoeringsstrategie voor de komende jaren staat in het laatste hoofdstuk, met daarbij een gedetailleerd overzicht van de projecten.

Merwehaven-Vierhavens nu

Merwehaven-Vierhavens is Stadshavens in het klein: een stoere omgeving met lange pieren en kades en weidse uitzichten over het water. Het gebied heeft nu nog vooral het karakter van een fruit- en sappenhaven. Op termijn trekken de havenactiviteiten weg uit deze stadshaven. Dat schept ruimte voor andere functies, maar verval ligt op de loer. Het is zaak de kansen voor een nieuwe invulling daadkrachtig aan te grijpen.

Merwehaven-Vierhavens heeft het **imago** van een inspirerend, vrij en ruig gebied. Monumentale gebouwen met cultuurhistorische waarde geven het gebied bovendien een romantische uitstraling. Maar aan de andere kant roept het gebied een gevoel van onveiligheid op, onder meer door het afgesloten karakter en het ontbreken van levendigheid in de omgeving.

In deze havens is een aantal bedrijven gevestigd op het gebied van energie en milieu: de Eon-centrale (warmteleverancier) en het milieupark (afvalscheiding). In combinatie met de goede bereikbaarheid van de Erasmusuniversiteit, TU Delft en de Hogeschool Rotterdam/Albeda College op het RDM-terrein geeft dit aanknopingspunten voor innovaties op het gebied van **energie en water**.



HAKA-pand, Marconiplein, Vierhavenstraat

Het fruitcluster verhuist in de komende jaren geleidelijk naar de overkant van de Maas, naar de Waalhaven-Eemhaven. Dit heeft twee voordelen: het fruitcluster heeft op de nieuwe plaats betere mogelijkheden voor uitbreiding en innovatie en in Merwehaven-Vierhavens ontstaat ruimte voor stedelijke voorzieningen, zoals nieuwe, kleinschalige bedrijvigheid en bijzondere woningen. Ondernemers en kunstenaars nemen daar nu al initiatieven voor, aangetrokken door de stoere uitstraling, de vrijheid in ruimtegebruik en de lage kosten. De stad moet deze opgave daadkrachtig invulling geven om achteruitgang door leegstand te voorkomen.

Huidig gebruik van Merwehaven-Vierhavens

Merwehaven-Vierhavens is de basis van Rotterdam Fruitport®, één van de grootste clusters van perishables ter wereld met een dominante positie in Europa. Het gebied is ingericht voor opslag, overslag en bewerking van groente, fruit en sap. De drie Merwehavens zijn vooral in gebruik voor fruit, de vier Vierhavens voor sappen. Langs de kades staan koelpakhuizen en loodsen, die niet alleen opslagruimte voor diepgevroren sappen bieden, maar ook voor vlees en vis. Het fruit- en sappencluster groeit flink. Op termijn verhuist het naar de Eemhaven en Waalhaven-West, zodra de deepsea activiteiten daar zijn weggetrokken.

Het karakter van Merwehaven-Vierhavens is sinds enige jaren geleidelijk aan het veranderen. Stedelijke pioniers vestigen hier hun werkplaats of atelier. Het havengebied transformeert in een gevarieerd stadsdeel.

Direct achter de havens liggen de woonwijken van Schiedam en Delfshaven, oorspronkelijk gebouwd voor havenarbeiders. Aan het Marconiplein en langs de Parklane staan drie markante torens met kantoorfunctie. De metro en de Schiedamseweg geven goede verbindingen met Rotterdam en Schiedam.

Het milieu in Merwehaven-Vierhavens ondervindt invloed van de industriële activiteiten in deze havens en ook van de activiteiten in de Waalhaven-Eemhaven. Rond beide industrieterreinen liggen wettelijke geluidscontouren. Daarnaast brengen de havenactiviteiten en het verkeer (fijn) stof en CO₂ in de lucht, terwijl het destilleercluster in Nieuw-Mathenesse en het afvalverwerkingsbedrijf geur verspreiden. Een aantal objecten en activiteiten geeft risico's voor externe veiligheid: ammoniakkoelinstallaties, op- en overslag van gevaarlijke stoffen, een LPG-tankstankstation en een hogedruk-aardgasleiding. In een zone van veertig meter langs de kade is geen bebouwing toegestaan

omdat op de rivier plasbranden kunnen ontstaan. Op verschillende plaatsen zijn de bodem, het grondwater en de waterbodem verontreinigd, met name op de plaats van de voormalige gasfabriek. Deze milieufactoren vormen belangrijke randvoorwaarden voor nieuwe stedelijke functies in het gebied.

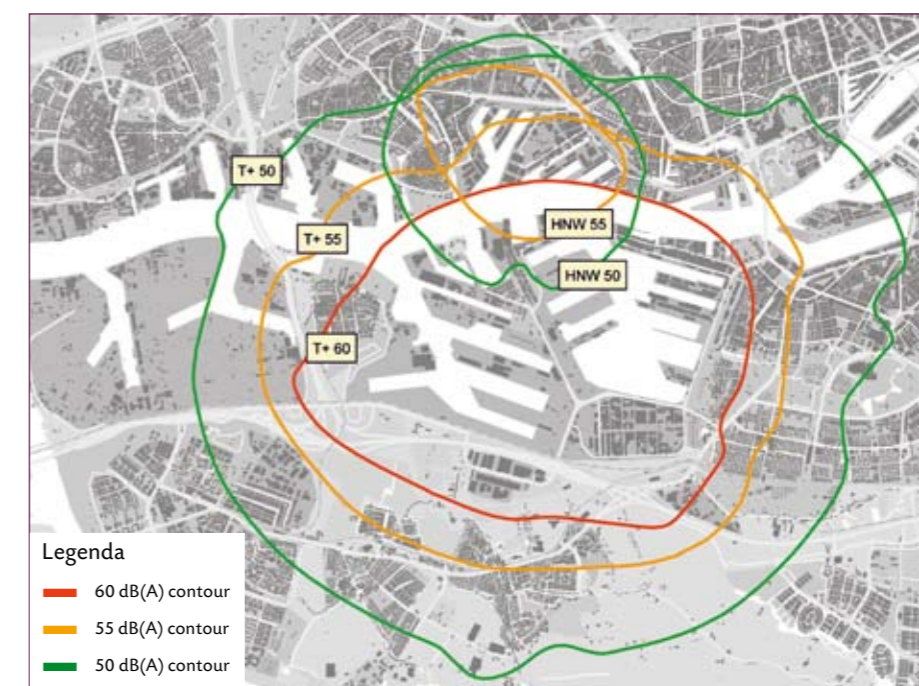
Merwehaven-Vierhavens is uitstekend bereikbaar over de weg. De hoofdinvalsweg Tjalklaan geeft directe aansluiting op het rijkswegennet. Vanaf het Marconiplein zijn de intercystations Rotterdam Centraal –en daarmee de HSL- en Schiedam Centrum goed bereikbaar met metro en tram. De infrastructuur in de havens is ingericht voor de huidige bedrijvigheid. Een deel

van de wegen is niet openbaar. In het hele gebied rijden veel vrachtwagens en voor fietsers en voetgangers bestaan geen aparte voorzieningen. Als er meer mensen in het gebied komen wonen of werken vereist dat aanpassing.

Merwehaven-Vierhavens grenst aan woonwijken van de stad Schiedam en Delfshaven. Via de Parklane over de dijk staat de haven rechtstreeks in verbinding met Delfshaven. Vierhavenstraat wordt momenteel

grootschalig vernieuwd tot 'Parklane'. Tegelijkertijd krijgen aangrenzende vervallen delen van Delfshaven een opknapbeurt. De afgelopen jaren zijn in Delfshaven op meerdere plaatsen woningen, voorzieningen en openbare ruimten vernieuwd. Schiedam maakt plannen voor Nieuw-Mathenesse, die aansluiten bij de ontwikkelingen in Merwehaven. Voor het imago van Merwehaven-Vierhavens is het van belang dat de kwaliteit van Delfshaven en Schiedam verbetert en vice versa.

Gedurende de transformatie van Merwe-Vierhavens – waarbij havenindustrie naast woningbouw gesitueerd kan zijn – is het milieu een belangrijke factor voor de leefomgevingskwaliteit. Daarom wordt in het gebiedsplan meer uitgebreid ingegaan op de milieuaspecten. De volgende reeks kaarten geeft een beeld van de invloed van verschillende milieuaspecten in de huidige situatie.



Formeel vastgelegde T+-contour Waal-Eemhaven en geluidcontour rond Havens Noordwest



Externe veiligheid contouren gekoppeld aan bedrijven Merwe-Vierhavens / Waal-Eemhaven en aan transport over de Maas

Legenda

- 10-6 plaatsgebonden risicocontour
- invloedsgebied t.b.v. verantwoording groepsrisico (1% letaliteitscontour)
- 40 m bebouwingsvrije zone vanuit Nota 'Gedifferentieerde veiligheidszoning oevers Nieuwe Waterweg/Nieuwe Maas'
- gebied tussen 40-65 m met bebouwingsrestricties vanuit Nota 'Gedifferentieerde veiligheidszoning oevers Nieuwe Waterweg/Nieuwe Maas'
- aandachtsgebied 200 m vanuit 'Rijksnota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen'
- bebouwingsvrije afstand vanaf de hoge druk aardgasleiding (op basis van de diameter en druk)
- aandachtsgebied vanaf de hoge druk aardgasleiding met restricties en verantwoording



Geluidssituatie 2007 en formeel vastgelegde T+-geluidscontour Waal-Eemhaven

Legenda

- >60 dB(A)
- 55 dB(A)-60 dB(A)
- 50 dB(A)-55 dB(A)
- 55 dB(A) T Plus contour

Duurzame gebiedsontwikkeling

Merwehaven-Vierhavens gaat een duurzame toekomst tegemoet die naadloos aansluit bij de metamorfose van de andere stadshavens. Kernwoorden zijn Climate Campus, drijvende woningen, stadsparken en vervoer over water. Hier ontstaat een woon-werkgebied dat bijzonder en typisch Rotterdams is.

Vijf strategieën voor Stadshavens

Merwehaven-Vierhavens is onderdeel van de vier Stadshavens van Rotterdam. Met de metamorfose van de Stadshavens zetten de partijen evenwichtig in op People, Planet en Profit. De ontwikkelingen komen ten goede aan de sociale cohesie, de leefkwaliteit en de economische groei. Bij de herinrichting van alle Stadshavens krijgen duurzaam bouwen, innovatieve energietechnologieën en bereikbaarheid bijzondere aandacht.

De geplande ontwikkelingen in de afzonderlijke Stadshavens versterken elkaar en leveren samen meer op dan de som der delen. De Stadshavens als geheel gaan een duurzame toekomst tegemoet door inzet op vijf strategieën:

- **Re-inventing deltatechnology**
Stadshavens profileert zich wereldwijd als proeftuin voor duurzame water- en energietechnologie.
- **Volume & value**
Stadshavens zet in op meer en efficiëntere overslag en hoogwaardige, kennisintensieve bedrijvigheid.
- **Crossing borders**
In Stadshavens profiteren haven en stad van elkaars nabijheid, barrières worden geslecht.

- **Floating communities**

Drijvende woon- en werkmilieus in Stadshavens vormen een kwaliteitszone waar alle Rotterdammers van profiteren.

- **Sustainable mobility**

De bedrijvigheid en de nieuwe woon- en werkmilieus komen tot bloei door efficiënt en schoon vervoer.

Bijdrage van Merwehaven-Vierhavens

In Merwehaven-Vierhavens staan Re-inventing deltatechnology, Floating communities, Crossing borders en Sustainable mobility centraal. Deze strategieën vormen een logische voortzetting van de veranderingen die zich nu al in Merwehaven-Vierhavens voltrekken. Zo ontstaat een mix van havenactiviteiten en stedelijke activiteiten. Een nieuwe functie in het gebied is rustig stedelijk wonen, met een groot aantal drijvende waterwoningen. Aanjager voor de gebiedsontwikkeling wordt de Climate Campus, een nieuw kenniscluster op het gebied van watermanagement en energietransitie. Het effect straalt uit naar de aangrenzende wijken, de stad Rotterdam, de regio en het buitenland.

Een duurzaamheidsstrategie begeleidt en stimuleert de totstandkoming van woonmilieus

in de buurt van havenactiviteiten. Belangrijke onderdelen zijn een integrale aanpak, een transparant proces met alle partijen, innovatieve oplossingen en maatwerk. Aantrekkelijk wonen wordt mogelijk door toepassing van nieuwe constructies, materialen en technieken. Gevels die geluid weren en tevens warmte opslaan zijn daar een voorbeeld van.

Re-inventing deltatechnology

Energietransitie en watermanagement zijn wereldwijd de grote opgaven voor de toekomst, ook in Rotterdam. Tegelijk bieden deze opgaven unieke kansen om internationaal uit te blinken. Merwehaven-Vierhavens is bij uitstek de plek voor een **Climate Campus**, waar kennisontwikkeling én toepassing van deltatechnologie grootschalig bij elkaar komen en in een stroomversnelling raken. De nabijheid van de TU Delft en de Erasmusuniversiteit en de internationale entree per vliegtuig en HSL maken de locatie geschikt voor wetenschappelijke instituten en internationale bedrijvigheid. Het gebied ontwikkelt zich tot proeftuin voor energietransitie en watermanagement, want



Re-inventing deltatechnology

hier is genoeg ruimte voor experiment en vernieuwing. De vrijgekomen havenbekkens lenen zich uitstekend voor proefopstellingen met bijvoorbeeld drijvende bouwvormen en energiewinning uit rivierwater. De experimenten vinden daarna grootschalige toepassing in de andere stadshavens. De Campus trekt kleinschalige bedrijvigheid aan. De Climate Campus, het energiecluster en de tegenover gelegen RDM Campus vormen samen een sterk geheel. Pioniers en kleine bedrijven starten op de RDM Campus en vinden onder andere in Merwehaven-Vierhavens de ruimte om door te groeien.

Floating communities

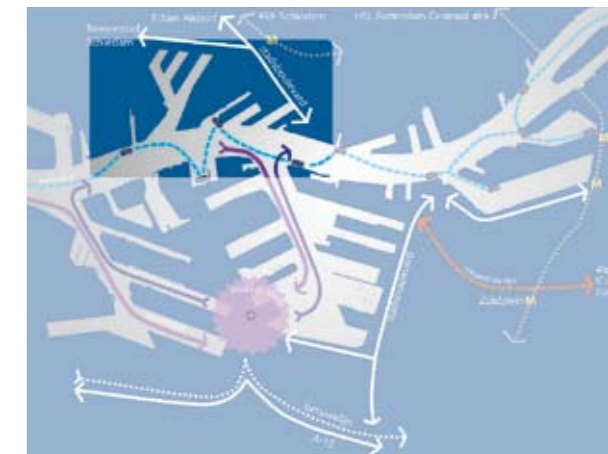
Rotterdam kan zich in een aantal Stadshavens onderscheiden met buitendijkse **waterwoningen op getijdenwater**, onder meer in Merwehaven-Vierhavens. Recent onderzoek toont aan dat hier een flinke markt voor is. Dit bijzondere woonmilieu kan hoogopgeleide groepen verleiden in Rotterdam te blijven en nieuwe groepen van buiten aantrekken. Juist die groepen zijn belangrijk voor vernieuwing van de



Floating communities



Crossing borders



Sustainable mobility

Rotterdamse economie. Ook voor omwonenden is drijvende bebouwing aantrekkelijk: wonen *aan* het water is leuker als er *op* het water wat gebeurt. Drijvende bebouwing trekt bovendien levendigheid aan. Hier komen pioniers op af die zich willen onderscheiden van de massa, mensen die komen eten, sporten of slapen op een drijvende voorziening en bedrijven die zich vestigen op een drijvend werkeiland. Zo vormt drijvende bebouwing een aanjager voor gebiedsontwikkeling. Daarnaast heeft Rotterdam het wateroppervlak simpelweg nodig om voldoende woningen in rustig stedelijk milieu een plaats te kunnen geven. Een groot voordeel van drijvend bouwen is de flexibiliteit: als een drijvende voorziening niet langer bij de omgeving past, kan die eenvoudig naar een nieuwe plaats varen.

Crossing borders

Stad en haven zijn de afgelopen decennia uit elkaar gegroeid, niet alleen fysiek maar ook mentaal. Rond Merwehaven-Vierhavens kan de verbinding opnieuw tot stand komen. Drukke straten en hekken rond het havengebied vormen nu nog fysieke barrières voor de bewoners van Schiedam en Delfshaven. Door in onbruik

gemaakte emplacementen te veranderen in 'stad', krijgen deze oude stadswijken **nieuwe entrees** naar het buitendijkse gebied en het water. De eerste aanzet daarvoor vormt het Dakpark. Creatieve pioniers en stedelijke ondernemers op het gebied van *shopping* en *leisure* nemen hun intrek in het culturele erfgoed in de haven. Zo kan het publiek meer genieten van de verschillende fasen uit de historie van de havens. Ateliers openen regelmatig hun deuren en ook tijdelijke markten op het gebied van voedsel en interieur trekken publiek aan. Enkele kades worden openbaar gebied. De nieuwe maakindustrie die rond de Climate Campus ontstaat, biedt **werkgelegenheid** voor de omringende stadswijken, onder meer in de vorm van werk-leertrajecten. Die stadswijken bieden op hun beurt **voorzieningen** zoals onderwijs en winkels, die vooral belangrijk zijn als het nieuwe drijvende woonkwartier in de Merwehaven tot ontwikkeling komt.

Sustainable mobility

Duurzame mobiliteit is een speerpunt van Merwehaven-Vierhavens. De metamorfose komt in dit gebied stapsgewijs tot stand en dat vraagt om flexibele verbindingen. Water is de

ideale drager voor flexibel en duurzaam vervoer. De waterbus krijgt daarom al in de eerste fase een halte in het gebied. Afhankelijk van de ontwikkelingen komen er later meer haltes en een terminal bij. De oprichting van de Climate Campus is bijvoorbeeld een moment voor een nieuwe halte. Een fijnmazig vervoersnetwerk over het water stimuleert de kennisuitwisseling tussen Climate Campus, RDM Campus en de technologische bedrijvigheid rond de Waalhaven. Met meerdere aanlegplekken voor de watertaxi ontstaat binnen Merwehaven-Vierhavens een fijnmazig vervoersnetwerk over water. Vanaf het land is Marconiplein een belangrijke entree. Een grondige *facelift* maakt deze verkeersknoop ook voor voetgangers en fietsers aantrekkelijk.

Metrostation Marconiplein krijgt een nieuwe uitgang in het buitendijkse gebied. Bruggen maken het gemakkelijk om van de ene pier op de andere te komen. Nieuwe routes voor langzaam verkeer versterken de relatie tussen de achterliggende stadswijken en geven aansluiting op het vervoer over water. De komende jaren wordt duidelijk of een nieuwe oeververbinding in Stadshavens kansrijk is voor tram, auto en eventueel langzaam verkeer. Hierdoor ontstaat een snelle verbinding tussen Merwehaven-Vierhavens en linkeroever van de Nieuwe Maas. Om een echte *modal shift* tot stand te brengen, moeten ondernemers intensief samenwerken en afspraken maken over het beperken van de automobiliteit door mobiliteitsmanagement.



Ontwikkelingsrichting Merwe-Vierhavens 2025

- Crossing borders**
- Netwerk openbare ruimte waaronder kades en bruggen
 - Uitzichtpunten
 - Publieke voorzieningen en horeca
 - Zichtlijnen
 - Herontwikkeld cultureel erfgoed
 - Werken en leren
 - Rustig stedelijk wonen
 - Groen stedelijk wonen
 - Local spin off internationale bedrijven en stedelijke voorzieningen
 - Buitendijks wonen & stedelijke economie
 - Kans voor herontwikkeling
- Reinventing deltatechnology**
- Floating offices
 - Floating city
 - Innovation lab
 - Studie energielevering
 - Climate Campus
- Floating communities**
- Floating offices
 - Floating city
- Volume & Value**
- Sappencluster, transformatie naar stedelijkgebied op lange termijn
- Sustainable mobility**
- Aquanet
 - Studie westtangent (metro/auto)

Stapsgewijze metamorfose

Havenactiviteiten zullen in Merwehaven-Vierhavens nog enige tijd het beeld domineren. Het gebied ondergaat stap voor stap een metamorfose, vanaf land én vanaf het water, vanuit Rotterdam én vanuit Schiedam. Creatieve pioniers, ondernemers en ontwikkelaars hebben nu al interesse voor het gebied. Waar ruimte vrijkomt, nemen zij hun intrek. De metamorfose raakt in een stroomversnelling als de havenactiviteiten op termijn geheel zijn weggetrokken.

Programma Merwehaven/Vierhavens	Tot 2015	2015-2040	Totaal
Commercieel vastgoed (m2 bvo)	164.500	187.500	352.000
Woningen (aantal)	100	5400	5500

Periode tot 2015

In de periode tot 2015 zetten een viertal ontwikkelingen de transformatie in gang. De projecten die hiervoor geselecteerd zijn hebben een publieksaantrekkelijk karakter,

dragen bij aan een positief imago van het gebied en geven een innovatieve uitstraling. Het gaat om de ontwikkeling van Dakpark en Parklane, de omgeving van de Keilehaven, de Marconifreezone en de Climate Campus.

Eerste vier stappen tot 2015



3. Start Climate Campus (locatie nog niet bekend)



1. Dakpark aan de Parklane (Vierhavenstraat): een wijkpark met zicht op en entree naar de rivier bovenop 60.000 m2 commercieel vastgoed

1. Dakpark: stadspark op niveau

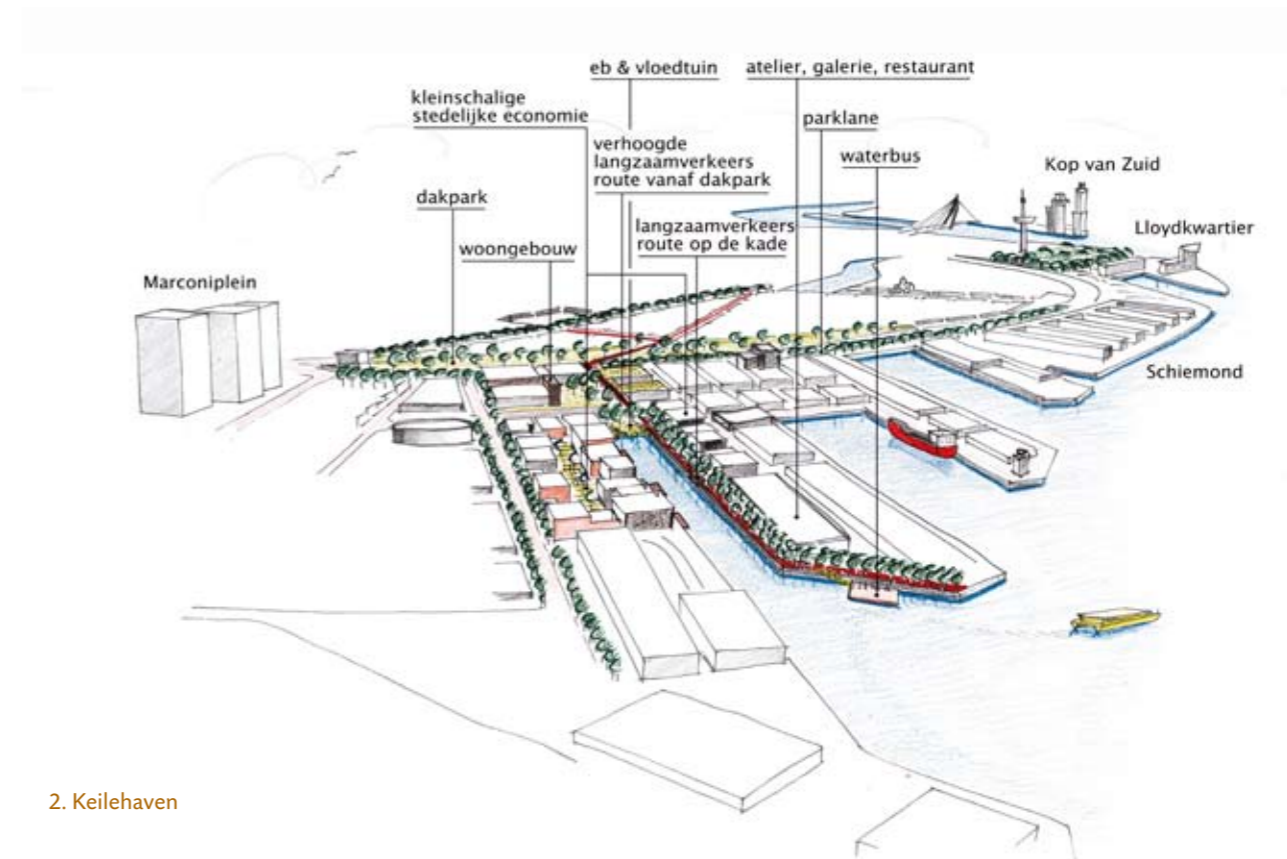
Vierhavenstraat ontwikkelt zich tot Parklane. Aansluitend op de dijk ontstaat op negen meter hoogte een park van acht hectare, met een speeltuin, orangerie en café. Hieronder komen bedrijfsruimten voor detailhandel en retail.

2. Keilehaven: innovatieve bedrijvigheid en woningen

In het gebied rond de Keilehaven komt geleidelijk innovatieve bedrijvigheid en vrijetijdseconomie tot ontwikkeling. De trend is al gezet langs de rand van het gebied, met de bouw van nieuwe woningen in Tussendijken en de aanleg van het dakpark boven het nieuwe winkelcentrum. Deze ontwikkeling zet zich op korte termijn voort langs de lange, smalle Keilehaven. Deze zone heeft nu al gevarieerd gebruik, dat aansluit bij de kantoren, onderwijsinstellingen en bedrijvigheid rond het Marconiplein. De haven zelf wordt onder meer gebruikt voor de vuilnisboten en het Milieupark (afvalcentrum) en biedt fantastisch zicht over de Nieuwe Maas. Waar ruimte vrijvalt,

komen nieuwe gebruiksfuncties die passen bij de aanwezige bedrijvigheid: innovatieve bedrijven en ateliers, vrijetijdseconomie, food en catering en woonbranche. Alle bedrijven krijgen aansluiting op de warmte- en koudelevering van de energiecentrale.

Het gebied wordt optimaal ontsloten voor havenactiviteiten én stedelijke activiteiten. Een nieuwe aantrekkelijke hoofdroute voor langzaam verkeer begint bij het dakpark en loopt via de kade van de Keilehaven, onder meer langs een eb- en vloedtuin, naar het monumentale gebouw Katoenveem aan het einde van de pier. Daar komt de halte van de waterbus. Een bijzondere (drijvende) horeca-uitspanning kan deze plaats extra aantrekkelijk maken. Mogelijk kan langs deze route de eerste, bescheiden woningbouw plaatsvinden. Dit vereist maatwerk en innovatieve oplossingen om de geluidsbelasting voor toekomstige bewoners aanvaardbaar te maken. Markante gebouwen, zoals loodsen en havenkantoren, krijgen zoveel mogelijk een nieuwe bestemming. Nieuwe gebouwen voegen

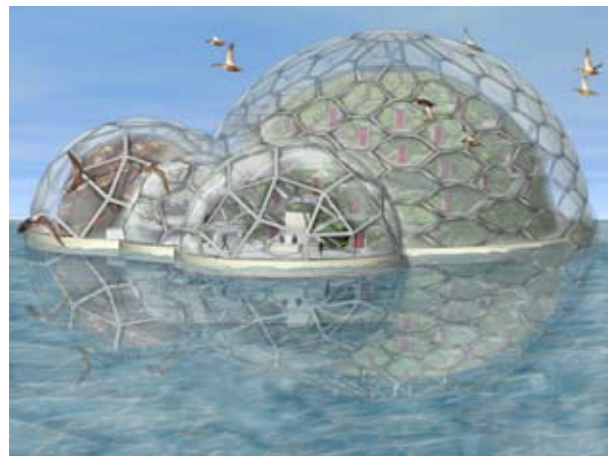


2. Keilehaven

3. Rotterdam Climate Campus



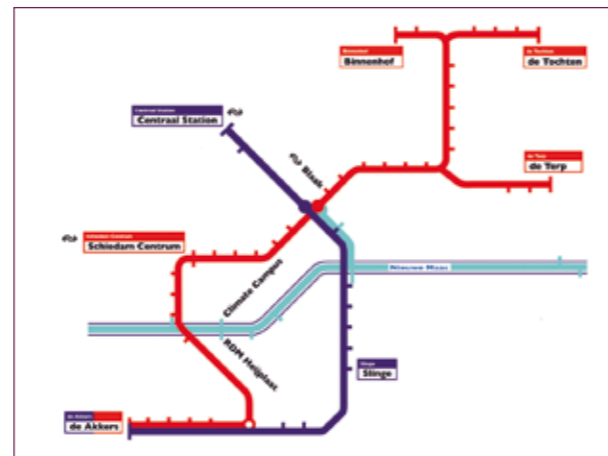
Profiteren van het grensvlak van land en water: openbare ruimte



Verkenning drijvend paviljoen



E-on centrale als brandpunt en voorbeeldproject duurzame energie



Profiteren van het grensvlak van land en water: halte Climate Campus in het aquanetwerk

Synergie met RDM (onderwijs, grootschalige maakindustrie)

Een van de kansrijke locaties voor Climate Campus (na 2020)



Nieuwe langzaam-verkeers-route

Synergie met vernieuwde E-on-centrale

Aquanet

Spinn of: kleinschalige maakindustrie

zich naar de bestaande korrel en structuur: laag- en middelhoogbouw met een enkele uitschieter. De kades worden waar mogelijk openbaar.

3. Rotterdam Climate Campus

Het Rotterdam Climate Initiative heeft de stad internationale bekendheid gegeven. Met een ambitieus programma wordt Rotterdam uiteindelijk een CO2-arme stad en haven. Merwehaven-Vierhavens haakt daarop in met de oprichting van de Climate Campus, waar bedrijven en wetenschappelijke instituten de krachten op het gebied van energietransformatie en watermanagement bundelen. In het najaar van 2008 hebben de initiatiefnemers de aftrap gegeven. Het instituut onderhoudt connecties met de Erasmus Universiteit, de

Technisch Universiteit Delft en de Universiteit Wageningen. In eerste instantie wordt de Climate Campus gehuisvest in een bestaand markant gebouw, zoals de Marconitoren of een cultuurhistorisch gebouw. Hier zullen wetenschappelijk onderzoek, onderwijs, een restaurant en culturele activiteiten onderdak vinden. In de loop van de tijd zal het instituut groeien en mogelijk verhuizen naar een nieuw icoon aan de Nieuwe Maas. Op de Marconistrip en in de Merwehavens is genoeg plaats voor proeftuinen, een innovatiewerf en experimenten in waterbekkens.

In het hart van de Campus ligt de Eon-Centrale, die warmte en koude gaat leveren aan omliggende bebouwing en industrie. De toch al noodzakelijke vernieuwing van de centrale biedt hiervoor goede kans.



4. Marconistrip, herontwikkeling als freezone met tijdelijk programma tot ongeveer 2020

4. Marconifreezone

De Marconistrip is een lange smalle zone op de grens van haven en stad. Tot voor kort was dit een afgesloten rangeerterrein dat de toegang naar het water belemmerde. Hier kan een mix van functies tot ontwikkeling komen: kunst, techniek, parken en stedelijke voorzieningen. De kades worden toegankelijk en bieden fraaie vergezichten over de rivier. Behoud van de ruige uitstraling van het rangeergebied staat in deze eerste fase centraal. Met minimale herinrichting ontstaat een goed bereikbare *freezone*. De eerste ontwikkelingen beginnen aan de uiteinden. Aan de kant van Marconiplein nemen tijdelijke voorzieningen hun intrek in bestaande havenloodsen en andere gebouwen, onder meer voor horeca, tentoonstellingsruimte, ateliers. Aan de Schiedamse zijde bieden bestaande gebouwen ruimte voor maakindustrie, (water)techniek, innovatie en ruimte voor experiment. Ook hier zijn maatwerk en innovatieve oplossingen vereist om de geluidsbelasting voor toekomstige bewoners en gebruikers aanvaardbaar te

maken. De nieuwe ontwikkeling vraagt om twee gescheiden verkeerssystemen: één voor de havenactiviteiten en één voor de stedelijke activiteiten. Dat vereist ov-verbindingen en duurzaam voor- en natransport, met als belangrijke onderdelen het Marconiplein en TramPlus Schiedamsedijk. Dwars over de Marconistrip komen twee nieuwe noord-zuid verbindingen, die aansluiten op de route naar de dijk.

Direct aansluitend op de Marconistrip komt binnenkort een klein deel van de kade langs de Merwehaven vrij. Deze brede kade is onderdeel van Nieuw Mathenesse, een gebied met gevarieerde stedelijke bedrijvigheid (autobedrijven, bouw, handel en industrie) en het toeristisch aantrekkelijke en internationaal bekende destilleercluster. Om de toeristische route te vervolmaken krijgt de Merwehavenkade een nieuw attractiepunt: de innovatiewerf. Hier vinden experimenten plaats op het gebied van drijvend bouwen en energiewinning. Vrijkomende bedrijfsruimte in

Nieuw Mathenesse krijgt een bestemming voor toeleverende industrie en praktijkonderwijs. Ook voor nieuwe horeca zijn kansen, bij voorkeur drijvend op het water. De kades worden openbaar en het weidse uitzicht op het water blijft behouden.

Periode na 2015

Op middellange termijn komt in de Merwehaven een woonwijk op en aan het water tot stand. De Marconistrip ontwikkelt zich verder met nieuwe stedelijke functies, waaronder ook wonen. Het tempo en de aard van de ontwikkelingen hangen onder meer af van de termijn waarop bestaande

havenbedrijven naar andere locaties verhuizen. Deze verhuizingen bepalen de fysieke ruimte en de milieuruimte voor nieuwe functies.

5. Merwehaven: drijvend wonen

Zodra de fruitoverslag naar de Waalhaven is verhuisd, komt in de Merwehaven een markant woongebied op en aan het water tot ontwikkeling. Op het water drijven woningen en ook de ruimte onder water wordt benut, bijvoorbeeld voor parkeervoorzieningen. Ook particulieren krijgen de mogelijkheid deze woningen te ontwikkelen. Binnen de bouwenvelop hebben zij veel vrijheid de eigen

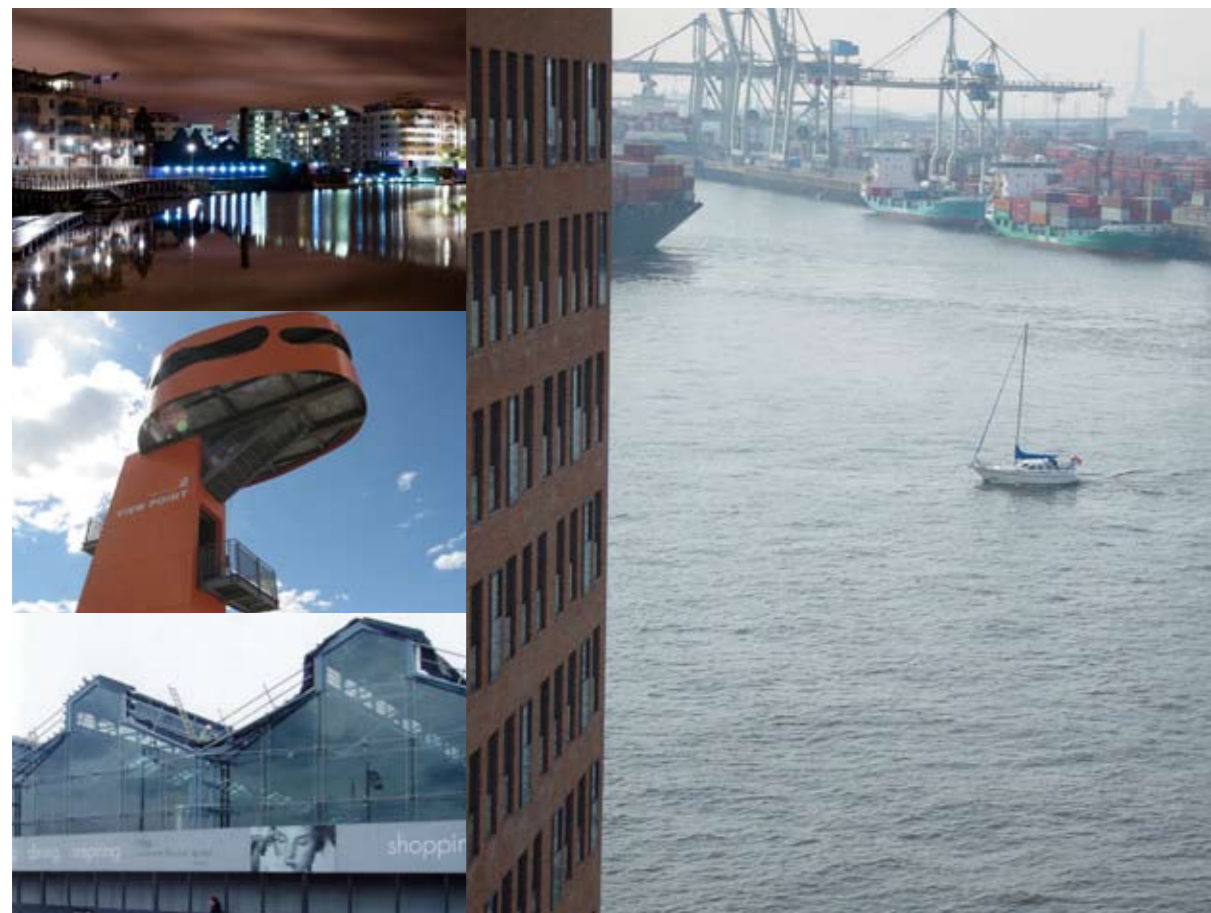


5. Drijvende wijk in de Merwehaven, nieuwe langzaam-verkeersroute over de monding van de Merwehaven (na 2015).

woonwensen invulling te geven. De wijk krijgt bijpassende voorzieningen, zoals ligplaatsen voor boten, een watersportclub en een café. Het geheel vormt een duurzame 'vloot', gemaakt van milieuvriendelijke materialen, energieneutraal en waterbestendig. Afvalwater wordt in het gebied zelf gezuiverd. Op de pieren ontstaat een rustig stedelijk woonmilieu in een mix van laagbouw en appartementen, beide met royale buitenruimten. Voor het beheersen van externe veiligheidsrisico's, die ontstaan door vervoer van gevaarlijke stoffen, komen passende oplossingen. In de eerste jaren, als het gebied nog in ontwikkeling is, voelen voornamelijk 'pioniers' zich aangetrokken tot deze omgeving. Naarmate de woonwijk meer vorm krijgt, zullen hier meer mensen komen wonen die kiezen voor een rustig woonmilieu met stedelijke voorzieningen

in de buurt. Dit zijn bijvoorbeeld de (tijdelijke) werknemers van de Climate Campus.

Met de opkomst van de woonwijk verdwijnen de tijdelijke functies van de Marconistrip, om plaats te maken voor gestapeld stedelijk wonen, een stadse groentetuin, sportfaciliteiten, bedrijven, winkels, tentoonstellingsruimten en horeca. De mogelijk noodzakelijke ophoging van de Schiedamse weg (onderdeel van de primaire waterkering van dijkkring 14) biedt kansen voor innovatieve dijkversterking in combinatie met een stedelijk programma. Langzaam verkeer krijgt met twee nieuwe bruggen een riante verbinding tussen de pieren die aansluit op de fietsroute langs de Nieuwe Maas. De nieuwe brug over de Merwehaven vormt een icoon in het gebied.



6. Transformatie Vierhavens naar stedelijk gebied met een mix van wonen en stedelijke economie (na 2025)

6. Merwehaven-Vierhavens: multifunctioneel stadsdeel

In de verdere toekomst komt meer ruimte vrij in Vierhavens en op Nieuw-Mathenesse. Pontons en werkeilanden maken het oppervlak nog groter. Ten westen van de drijvende woonwijk in Merwehaven ontstaat een woon-werkgebied in en aan het water. De wijk is aantrekkelijk gelegen, langs de recreatieve route naar het destilleercluster. De bebouwing bestaat uit een mix van hoge en lage pakhuiswoningen, die deels op het water drijven.

Het waternetwerk krijgt robuuste vormen. Op termijn vindt een groot deel van het vervoer binnen het gebied en naar de omgeving over water plaats.

Voor Vierhavens hangen de dichtheid van de bebouwing, de verhouding tussen wonen en werken en het type werk onder meer af van de komst van een nieuwe stadsbrug en OV-verbinding naar Zuid (westtangent). Mogelijk wordt in de toekomst ook de wijk Schiedmond herontwikkeld.

Duurzaamheidsstrategie

De nieuwe woonmilieus in Merwehavens-Vierhavens komen tot ontwikkeling in de nabijheid van imposante havenactiviteiten. Dat geeft een bijzondere uitstraling, maar het beheersen van gezondheids- en veiligheidsrisico's vraagt extra aandacht. Daarom komt er een duurzaamheidsstrategie die bij knelpunten in passende oplossingen zal voorzien. De luchtkwaliteit blijft naar verwachting ook na 2015 aan de bestaande normen voldoen. Fijnstof is echter een punt van aandacht, vooral waar woningen komen of andere functies die veel mensen aantrekken. Het is nog onzeker hoe industrielaai en externe veiligheid zich ontwikkelen. Die ontwikkeling hangt af van de termijn waarop (fruit)bedrijven verhuizen naar een andere locatie. Zolang deze bedrijven in het gebied aanwezig zijn, moet de duurzaamheidsstrategie in oplossingen voorzien. Na vertrek van de bedrijven zullen de industrielaaicontouren 'krimpen'. De geluidbelasting in Delfshaven en delen van Schiedam wordt kleiner dan nu. Op de langere termijn neemt de belasting nog sterker af, als ook het sappencluster uit Vierhavens is vertrokken.



Legenda

- >60 dB(A)
- 55 dB(A)-60 dB(A)
- 50 dB(A)-55 dB(A)
- 55 dB(A) T Plus contour



Verskil in geluidssituatie tussen 2007 (links) en de fase na vertrek van havenindustrie uit de Merwehaven (rechts)

Winst voor de samenleving

De metamorfose van Merwehavens-Vierhavens is positief voor deze Stadshavens zelf, de omgeving, de stad Rotterdam en Nederland.

Merwehavens-Vierhavens

De waarde van de bestaande bedrijven, het vastgoed en het cultureel erfgoed in deze havens neemt toe. Toonaangevende creatieve bedrijven komen sterker voor het voetlicht te staan. Het imago verandert van een onveilige no-go-area in een aantrekkelijk, vernieuwend woon-werkgebied.

Omgeving

De oude omliggende wijken hebben baat bij de stijgende vraag naar voorzieningen zoals scholen en winkels. De prijzen van grond en vastgoed in de omgeving stijgen doordat bewoners gebruik kunnen maken van nieuwe openbare ruimten zoals het Dakpark, horeca en culturele voorzieningen. De nieuwe maakindustrie en de Climate Campus bieden meer werkgelegenheid.

Rotterdam

Met woonmilieus van hoge kwaliteit en kennisintensieve banen in de Climate Campus heeft Rotterdam meer te bieden voor de middenklasse. Daardoor wordt de bevolkingsopbouw evenwichtiger.

Nederland

Nederland heeft dringend behoefte aan innovatie op het gebied van water en energie. De Climate Campus draagt daaraan bij.

Uitvoeringsstrategie

Investeren in Merwehaven-Vierhavens is investeren in de lange termijn. De gewenste veranderingen in ruimtegebruik, bereikbaarheid en uitstraling kosten tijd en inspanning. Maar bovenal vragen de veranderingen om een innovatief proces: een overheid die stimuleert, meer ruimte voor de markt en een oplossingsgerichte duurzaamheidsstrategie.

Proces

De metamorfose van Merwehaven-Vierhavens is al op kleine schaal gaande. Pioniers zetten de verschuiving van havenactiviteiten naar stedelijk wonen en werken in gang. Het is zaak deze *early adopters* te koesteren, het proces te versnellen en in de goede richting bij te sturen. Op allerlei terreinen moeten ingrijpende veranderingen tot stand komen: in de economie, de infrastructuur, het milieu en de ruimtelijke ordening. Zonder lef lukt dat niet. Een status aparte voor publieke investeringen, procedures en regelgeving is een vereiste. De metamorfose van Stadshavens is *creating on the edge*.

De gemeente wil langjarig commitment aangaan met partijen die durf en een lange adem hebben. Zij krijgen daarvoor vrijheid om binnen de kaders van het gebiedsplan te ondernemen. Ook zoekt de gemeente afstemming met bestaande ondernemers, buurgemeenten en andere belanghebbenden. Samen met de Erasmusuniversiteit zet de gemeente daar de transitiearena voor in: een nieuwe, interactieve wijze van gebiedsontwikkeling. De kern is dat de

partijen samen een transitiedoel voor de lange termijn ontwikkelen en dat de overheid een rol kiest van bewerkstelligen, aanjagen en bijsturen. Voorinvesteringen in de buitenruimte, groen en de infrastructuur ziet Rotterdam als kosten die voor de baat gaan.

Een set uitgangspunten voor duurzaamheid wordt onderdeel van het kader waarbinnen marktpartijen mogen ondernemen. De uitgangspunten gaan onder meer over energie en klimaat, water, externe veiligheid en geluid, bodem en afval, sociale aspecten, duurzame mobiliteit, economische vitaliteit, beheer openbare ruimte, innovatie en ruimtelijke kwaliteit. Door gebruik te maken van een indicator wordt het mogelijk duurzaamheid te borgen in bestemmingsplannen en projecten. De gemeente en het Rijk ontwikkelen samen een duurzaamheidsstrategie om spanningsvelden tussen wonen en werken op te lossen. De strategie bestaat uit afspraken over inhoudelijke doelen en processen. Een milieukwaliteitsteam van publieke en private stakeholders genereert oplossingen.

De metamorfose is een forse opgave. Ambitie voor de lange termijn moet gelijk opgaan met experimenten en projecten op de korte termijn. Deze aanpak komt alleen van de grond als koplopers uit de samenleving de ruimte krijgen. De gebiedsontwikkeling in de Merwehavent-Vierhavens wordt in gang gezet door een transitiearena in te richten waar maatschappelijke pioniers gezamenlijk optreden. Zij ontwikkelen een gedragen maatschappelijke vernieuwingsagenda, die het beleid richting geeft en ondernemers, maatschappelijke organisaties en bewoners stimuleert en faciliteert.

Fasering

De transitie van Merwehavent-Vierhavens heeft een tijdshorizon van meer dan dertig jaar. Het huidige gebruik, de eigendomsverhoudingen, lopende contracten, marktomstandigheden en milieupgaven vormen een complex geheel en leiden tot herinrichting in drie fasen. Op korte termijn (tot 2015) zetten ontwikkelingen rond de Parklane en Keilehaven en op de Marconistrip en Merwehaventkade de toon, aangejaagd door de vestiging van de Climate Campus. De projecten die hiervoor geselecteerd zijn, hebben een publieksaantrekkelijk karakter, dragen bij aan een positief imago van het gebied en geven een innovatieve uitstraling. In de fasen tot 2025 en 2040 voltrekt de metamorfose zich in het hele gebied.

Bodemsanering is in alle fasen een aandachtspunt. In 2015 moeten vervuilde locaties geschikt zijn voor het *huidige* gebruik. Grote risico's van bodemverontreiniging voor

deze functies moeten dan zijn beheerst of weggenomen.

Een deel van de gebieden is zeer ernstig verontreinigd, met name het terrein van de voormalige gasfabriek Keilehaven. Met het ministerie van VROM zijn afspraken gemaakt over de aanpak en de planning van de sanering en de hoogte van de rijksbijdrage. Rotterdam mag wachten op herontwikkeling om sanering en planontwikkeling te combineren. Dat levert aanmerkelijke kostenvoordelen op. Bovendien is de sanering zo optimaal af te stemmen op de nieuwe ontwikkelingen. Voorwaarde voor de rijksbijdrage is dat de sanering - en daarmee ook de herontwikkeling - uiterlijk in 2030 van start moeten gaan. De milieurisico's voor de huidige functies moeten ook hier voor 2015 beheerst zijn.

Communicatie

De geschiedenis van de havens en het karakter vormen de aantrekkingskracht van Merwehavent-Vierhavens als woon-, werk- en ontspanningsgebied. Op deze manier wil de gemeente het gebied op de kaart zetten, waarbij de early adopters en de bestaande bedrijven een grote rol krijgen. Samen met hen zet de gemeente een communicatiestrategie op, onder meer door goedlopende initiatieven in de publiciteit te brengen.

De mensen maken Stadshavens. Het projectbureau investeert tijd in afstemming en gesprek met bewoners, bedrijven en buurgemeenten. Ambassadeurs krijgen de rol van aanjagers die de sociale cohesie bevorderen door plannen en ideeën te delen.

Colofon

De gemeente Rotterdam en het Havenbedrijf Rotterdam N.V. werken in Stadshavens Rotterdam aan het versterken van de Mainport Rotterdam en het aantrekkelijker maken van Rotterdam als woon- en werkstad in de komende decennia. Trefwoorden zijn duurzame gebiedsontwikkeling en internationale allure.

Voor meer informatie over dit gebiedsplan kunt u contact opnemen met :

R. Straver, Onwikkelingsbedrijf Rotterdam
mail: r.straver@obr.rotterdam.nl
Telefoon 010 489 69 15

Voor meer informatie over Stadshavens Rotterdam kunt u contact opnemen met :

Projectbureau Stadshavens Rotterdam
Heijplaatstraat 17
3089 JB Rotterdam
Postbus 54503
3008 KA Rotterdam
Telefoon 010 283 38 00
www.stadshavensrotterdam.nl
www.stadshavensrotterdam.com

Eindredactie tekst: Met Andere Woorden, Arnhem
Vormgeving: Karelse & den Besten, Rotterdam
Beelden: Aeroview Rotterdam, Aerodate international survey,
DCMR, Deltasync, dS+V gemeente Rotterdam,
Projectbureau Stadshavens Rotterdam
Druk: Efficiënta, Krimpen a/d IJssel

Januari 2009

**Stadshavens
Rotterdam**

