

4 Beoordeling doelbereik

4.1 Inleiding

Met Feyenoord City streven Feyenoord en de gemeente Rotterdam meerdere doelen en ambities na welke in paragraaf 2.2 zijn beschreven. In het vorige hoofdstuk zijn verschillende alternatieven en varianten voor de invulling van Feyenoord City beschreven en is toegelicht hoe tot het voorkeursalternatief besloten is. Daarbij heeft de mate waarin alternatieven en varianten bijdragen aan de gestelde doelen en ambities een sterk bepalende weging gehad. Dit hoofdstuk beschrijft het doelbereik van de alternatieven en varianten.

Voor veel subdoelen is in de beoordeling van het doelbereik voortgebouwd op de effectbeoordelingen zoals die in dit hoofdstuk beschreven staan, waardoor enige overlap met hoofdstuk 3 onvermijdelijk is.

De methode voor het beoordelen van het doelbereik is afwijkend van de m.e.r.-typische methode voor milieueffecten. Het doelbereik wordt beoordeeld met smileys om onderscheid te maken tussen de meer specifieke beoordeling van milieueffecten en het (deels) daarop gebaseerde en globalere doelbereik

Tabel 4-1 Beoordelingsiconen doelbereik

Score	Verklaring
	Zeer goede doelbijdrage
	Goede doelbijdrage
	Voldoende doelbijdrage
	Geen/onvoldoende doelbijdrage
	Negatieve doelbijdrage

Het uitgangspunt voor de beoordeling is dat het alternatief Basis is toegerust om in algemene zin in voldoende mate de doelen en ambities te behalen. Het alternatief Maximaal, varianten en VKA worden gescoord in relatie tot het alternatief Basis. Dit wijkt dus af van de normale MER-systematiek waarin het effect van de alternatieven wordt bepaald en beoordeeld ten opzichte van de referentiesituatie. Bij de beoordeling van het VKA is tevens het uitgangspunt gehanteerd dat alle noodzakelijke maatregelen zoals verwoord in paragraaf 3.3 worden uitgevoerd. Meer uitleg over de aanpak van de beoordeling staat in volgende paragrafen. Hierin is allereerst uitgewerkt hoe de alternatieven scoren op afzonderlijke subdoelen. Daarna wordt een beschouwing gegeven van hoe ze bijdragen aan de twee inhoudelijke overkoepelende doelen:

- Het leveren van een bijdrage aan een sociaaleconomische impuls aan Rotterdam-Zuid, dat betrekking heeft op een gebied groter dan Feyenoord City en,
- Het ontwikkelen van een gebied met een hoge ruimtelijke kwaliteit, dat betrekking heeft op het plangebied zelf.

4.2 Beoordeling subdoelen

4.2.1 Het leveren van een bijdrage aan de woningbouwopgave van Rotterdam-Zuid

Om de alternatieven en varianten op dit subdoel te beoordelen is in beeld gebracht hoeveel extra woningen worden gerealiseerd in relatie tot de woningbouwopgave van Rotterdam-Zuid.

Beoordeling alternatieven en varianten

Rotterdam kent een grote woningbouwopgave en kiest ervoor nieuwe woningen in de bestaande stad en nabij openbaar vervoer te realiseren. Enerzijds omdat er een grote behoefte is aan (centrum)stedelijk wonen. Anderzijds vanwege de samenhang met andere ruimtelijke opgaven, zoals de transformatie van kantoren en het verbeteren van ruimtelijke structuren in de stad (rivieroevers, groen, infrastructuur). Gezien de groei van het

aantal huishoudens is er behoefte aan ongeveer 30.000 nieuwe woningen tot 2030 en ruim 50.000 tot 2040 (Woonvisie en Verstedelijkingsalliantie¹).

De komende tien jaar lijken de bestaande woningbouwplannen in deze vraag te kunnen voorzien. Voor de productie op langere termijn is echter geconcludeerd dat er na 2030 een tekort is aan woningbouwlocaties om aan de opgave en de te verwachten vraag te voldoen. De gemeente onderzoekt verschillende nieuwe locaties die hierin kunnen voorzien.²

Op basis van het nu geldende bestemmingsplan zijn in het plangebied 546 woningen gerealiseerd. In het alternatief Basis worden in het gebied ca. 1500 extra woningen mogelijk, en in het alternatief Maximaal 2300 nieuwe woningen.

Netwerkvarianten en oevervarianten zijn niet onderscheidenlijk voor dit doel. Wel kan met de variant waarin de Veranda getransformeerd wordt van bedrijven naar gedeeltelijk woningbouw een extra bijdrage geleverd worden aan de woningbouwopgave (ca. 1045 woningen extra) van de stad.

Het doelbereik wordt daarom als volgt beoordeeld:

VKA

Het VKA realiseert het maximum aan woningen van het Alternatief Maximum en de transformatie van de Veranda samen in het gebied. Aanvullend worden ook woningen aan het Mallegatpark en aan de Colosseumweg gebouwd. Het VKA scoort daarom zeer goed op dit doel. Het gaat om 3769 extra woningen.

Tabel 4-2 Beoordeling bijdrage woningbouwopgave

criterium	Basis	Maximaal	Transformatie Veranda	Overige Varianten	VKA
Bijdrage Woningbouwopgave	😊	😊 😊	😊	😐	😊 😊 😊

4.2.2 Het leveren van een bijdrage aan de werkgelegenheid in Rotterdam-Zuid

Om de alternatieven en varianten op dit subdoel te beoordelen is in beeld gebracht hoeveel extra permanente arbeidsplaatsen gecreëerd (laag- en hoggeschoold) kunnen worden en hoeveel stage/ leer-werkplekken.

Beoordeling alternatieven en varianten

In 2011 werd in het onderzoeksrapport 'Kwaliteitssprong Zuid, ontwikkeling vanuit Kracht'³ geconcludeerd dat Rotterdam-Zuid met sociaaleconomische problemen kampt. Onder andere vanwege het geringe aantal arbeidsplaatsen op Zuid; 1/5 deel van het aantal Rotterdamse arbeidsplaatsen bevond zich tijdens het onderzoek op Zuid (waar 1/3 deel van de Rotterdamse bevolking woont). Bewoners van Rotterdam-Zuid zijn dus relatief meer op andere stadsdelen aangewezen voor werk. Vanuit Rotterdam-Zuid zijn de beschikbare banen elders in de stad echter minder goed bereikbaar dan vanuit het noorden van de stad. Dat maakt dat de kansen die de economische ontwikkeling in de regio rond Zuid biedt, voor een groot deel voorbij dreigen te gaan aan Zuid.

Volgend op het onderzoeksrapport is het Nationaal Programma Rotterdam Zuid in het leven geroepen, in het kader waarvan met extra inzet gewerkt wordt aan het dichten van de achterstanden van Rotterdam-Zuid op het gebied van werk, scholing en wonen. De voortgangsrapportage uit 2017 laat zien dat het aantal uitkeringsgerechtigden in Rotterdam-Zuid langzaam richting het gemiddelde van Rotterdam beweegt, maar dat er ook nog een weg te gaan is. Het totaal aantal werklozen in Rotterdam Zuid schommelt rond de 25.000 personen (MKBA Feyenoord City, Twijnstra Gudde, 2016).

In de MKBA Feyenoord City is onderzocht hoeveel werkgelegenheid het plan Feyenoord City biedt ten opzichte van de referentie. De MKBA is uitgevoerd op basis van het programma dat het meest overeenkomt met het

1 Woonvisie Rotterdam; koers naar 2030, agenda tot 2020 (gemeente Rotterdam, december 2016), en Verstedelijkingsalliantie, versie februari 2018 (gemeenten Leiden, Den Haag, Rijswijk, Zoetermeer, Delft, Schiedam, Rotterdam, Dordrecht, Provincie Zuid-Holland, MRDH)

2 Brief wethouder Simons aan Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte betreffende de City Deal Binnenstedelijk Bouwen en Transformatie. Gemeente Rotterdam, 11 juli 2017

3 Deetman en Mans, 2011

alternatief Basis. Door het toevoegen van extra voorzieningen (bedrijven, winkels, maatschappelijke en sportorganisaties e.d.) aan het gebied zal de bruto werkgelegenheid autonoom met ca. 487 fte toenemen. Door de ontwikkeling van Feyenoord City (alternatief Basis) zal de toename door het realiseren van in totaal ca. 98.000 m² bvo, ca. 1870 fte zijn; 1383 fte meer dan autonoom.

Het alternatief Maximaal realiseert ca. 30.000 m² bvo extra voor functies zoals commercieel, horeca/ hotel, kantoren etc. Tegelijkertijd blijkt uit behoefte-onderzoek⁴ dat aan extra oppervlakte aan detailhandel en horeca randvoorwaarden zitten zoals overplaatsing van elders. Dit zou bij uitstek kunnen in samenhang met de variant Veranda waarin ca. 30.000 m² bvo getransformeerd wordt tot woningen. Omdat in het alternatief maximaal en de variant transformatie Veranda per saldo niet meer bruto vloeroppervlak wordt ingevuld met commerciële functies dan in de alternatief basis, mag worden verondersteld⁵ dat beiden per saldo ook niet tot substantieel meer werkgelegenheid leiden dan het alternatief basis.

De netwerkvarianten zijn niet onderscheidenlijk voor dit doel. Oevertvarianten kunnen onderling licht verschillen in het aantal arbeidsplaatsen dat gecreëerd wordt, maar die verschillen zijn dermate klein dat ze relevant zijn als onderdeel van het plan als geheel.

VKA

Het VKA leidt naar verwachting tot iets werkgelegenheid dan de alternatieven en de transformatie van de Veranda samen vanwege het toevoegen van de plots Mallegatpark en Colosseumweg. Dit leidt echter niet tot een andere score.

Tabel 4-3 Beoordeling bijdrage werkgelegenheid

criterium	Basis	Maximaal	Transformatie Veranda	Overige Varianten	VKA
Bijdrage Werkgelegenheid	😊	😊	😐	😐	😊

4.2.3 Het leveren van een bijdrage aan een betere ov-structuur in Rotterdam-Zuid

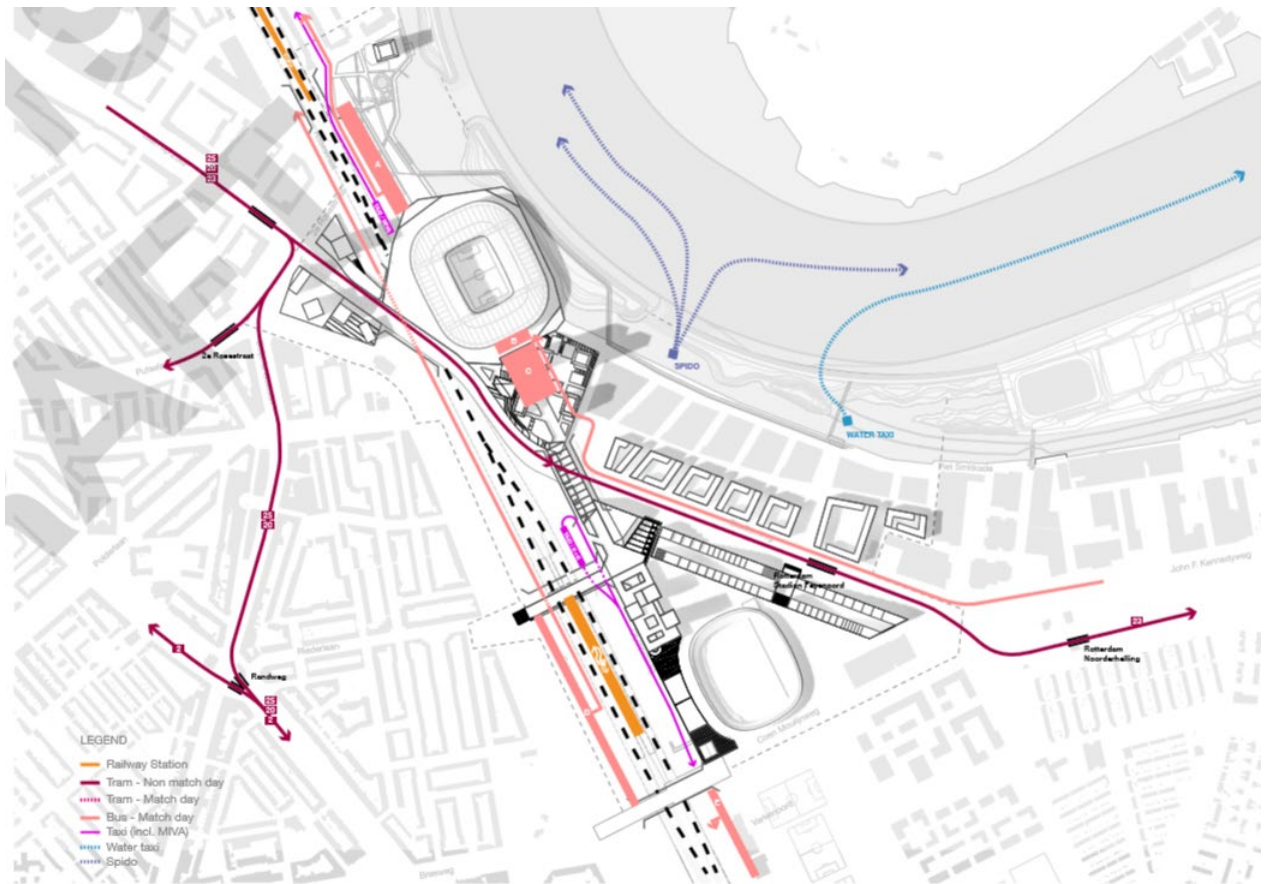
Om de alternatieven en varianten op dit subdoel te beoordelen is in beeld gebracht in hoeverre er nieuwe ov-verbindingen worden gecreëerd en hoe de ontsluiting van relevante bestemmingen per ov verandert. De beoordeling is gebaseerd op de effectanalyse verkeer en bereikbaarheid, waarnaar verwezen wordt voor meer uitwerking van de uitgevoerde analyses.

Beoordeling alternatieven en varianten

In de referentiesituatie is het plangebied ontsloten via trein, metro, tram en bus. Voor evenementen wordt naast de reguliere ov-diensten ook het NS Station Rotterdam Stadion operationeel (met extra treinen van en naar Rotterdam Centraal) en zet de RET extra trams in op lijn 23.

4 Behoefte-onderzoek nieuwe functies in Feyenoord City. Bureau Stedelijke Planning, augustus 2019.

5 Uitgaande van dezelfde typen bedrijvigheid die per m2 bvo evenveel fte genereren.



- Trein Station
- Tram - Non Match Day
- Bus - Match Day
- ⋯ Water Taxi
- ⋯ Spido

Figuur 4-1 Ontsluitingsstructuur verblijfsgebied per openbaar vervoer

De gemeente zet, los van de ontwikkeling van Feyenoord City, in op de versterking van het openbaar vervoer netwerk in de stad, inclusief uitbreiding van ov-aanbod in Rotterdam-zuid. Ook gemeente-overschrijdende projecten zullen mogelijk een verdere opwaardering geven van de ov-bereikbaarheid.

De ov-structuur verbetert met de ontwikkeling van Feyenoord City in beperkte mate. De beoordeling hiervan is voor een belangrijk deel gerelateerd aan het nieuwe stadion als belangrijke bestemming in het gebied:

- Gezien de ligging van het nieuwe stadion verbetert de bereikbaarheid per openbaar vervoer in beperkte mate, met name omdat in de directe omgeving van het nieuwe stadion meer tramhaltes gelegen zijn.
- De loopafstand vanaf evenementen-NS-station Rotterdam Stadion, via De Strip, neemt toe. Anderzijds, de loopafstand vanaf NS-station Rotterdam-Zuid neemt af.

Naast dat het bestemmingsplan bovengenoemde effecten sorteert, is verdere verbetering mogelijk met het uitvoeren van het Mobiliteitsplan dat voor Feyenoord City is opgesteld (november 2016). Daarmee wordt voorzien in een aantal gewenste/ vereiste verbeteringen aan het treinsysteem (verbeterde bereikbaarheid van station door betere voetgangersverbindingen), het tramsysteem (aanpassing haltes, keerlus op Kop van Zuid, nieuwe verbindingsoog) en het vervoer over water (meer aanlegplaatsen voor o.a. watertaxi's). Deze maatregelen werken ook buiten de evenementensituaties positief voor de ov-bereikbaarheid van het gebied.

Het Mobiliteitsplan gaat uit van, c.q. streeft naar, een aanzienlijke modal shift ten tijde van evenementsituaties. Hiervoor wordt een pakket van maatregelen ingezet, waaronder combitickets, parkeerregulering en georganiseerd vervoer. Om deze modal shift te realiseren is voldoende ov-capaciteit een voorwaarde.

Daarnaast geldt dat het plan Feyenoord City met grote volumes woningen en oppervlakte bedrijvigheid zorgt voor een stedelijke verdichting in Rotterdam-Zuid. Door die stedelijke verdichting wordt het draagvlak voor ov-diensten vergroot.

De alternatieven en varianten zijn niet onderling onderscheidend.

VKA

Het leidt niet tot een andere ov-structuur dan de andere alternatieven en varianten. Wel zal het met het grotere ontwikkelprogramma meer draagvlak genereren voor investeringen in het OV.

Tabel 4-4 Beoordeling bijdrage aan het versterken van de ov-structuur

criterium	Basis	Maximaal	Overige Varianten	VKA
Bijdrage ov-structuur	😊	😊	😐	😊

4.2.4 Het ruimtelijk en sociaal verbinden van omliggende wijken

Om de alternatieven en varianten op dit subdoel te beoordelen is in beeld gebracht welke ruimtelijke en sociale verbindingen door het plan kunnen ontstaan. Daarbij is gekeken naar (de belevingskwaliteit van) fysieke ruimtelijke verbindingen (wegen en doorzichten) en de aanwezigheid en toegankelijkheid van functies in het plangebied waar mensen uit omliggende wijken gebruik van kunnen maken waardoor interactie kan ontstaan. Deze beoordeling is gebaseerd op de analyse van het thema ruimtelijke kwaliteit, waarnaar verwezen wordt voor meer uitwerking van de uitgevoerde analyses.

Beoordeling alternatieven en varianten

Ruimtelijke verbindingen

Het plangebied wordt ruimtelijk gescheiden van de omliggende wijken doordat de aanwezige (hoofd)wegen een fysieke of beleefbare barrière vormen voor langzaam verkeer. Het netwerk van fiets- en wandelroutes naar naastgelegen wijken en andere delen van de stad zijn op zich voldoende verbindingen om van en naar het gebied te kunnen komen, maar de hoofdwegen zijn moeilijk oversteekbaar. Daarnaast laat de esthetische kwaliteit van het netwerk en de oversteekplekken te wensen over. Ook het spoor vormt een barrière naar de naastgelegen wijken. Tenslotte draagt de inrichting van het gebied op veel punten niet bij aan de belevingskwaliteit van aanwezige verbindingen.

Met de ontwikkeling van Feyenoord City worden diverse nieuwe verbindingen toegevoegd en kunnen bestaande verbindingen worden verbeterd in kwaliteit of beleefbaarheid. Dit betekent een sterke verbetering. Ten opzichte van het alternatief basis worden in het alternatief maximaal in de Strip meer functies toegevoegd zoals wonen, kantoren en commerciële functies. Hierdoor wordt het gebied intensiever gebruikt waardoor meer sociale interactie en controle mogelijk zijn. Dit kan bijdragen aan een prettiger verblijfskwaliteit. Het is echter niet gezegd dat dit ook werkelijk gebeurt, en bovendien heeft dit mogelijk effect op het schaalniveau van het plangebied geen grote impact. Beide alternatieven scoren daarom gelijk. Hetzelfde geldt voor de transformatie van de Veranda naar meer gemengd gebied met wonen, waardoor het gebied aantrekkelijker, levendiger wordt en de omliggende buurten beter verbindt.

De oevervarianten leiden niet tot andere ruimtelijke verbindingen met de omgeving. In de netwerkvarianten wordt op verschillende locaties een knip voor autoverkeer gerealiseerd waardoor deze locaties autoluwer worden en in verblijfskwaliteit kunnen verbeteren. Door de ligging van de locaties zal dit echter niet tot een betere ruimtelijke of sociale verbindingen met de omgeving leiden.

Aanwezigheid en toegankelijkheid publieksfuncties

In de referentiesituatie zijn in het gebied diverse functies aanwezig zoals detailhandel, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen etc. (ca. 53.000 m² bvo) en 546 woningen. Het plangebied is ingericht voor autogebruik, is gebruiksonvriendelijk en minder toegankelijk voor langzaam verkeer en heeft vanwege het vele verharde oppervlak weinig verblijfskwaliteit. De relatie vanuit het gebied met de Maas en de aanwezige natuur

(Eiland Van Brienoord en Park de Twee Heuvels) is niet optimaal waardoor het publiek weinig uitgenodigd wordt er te verblijven of recreëren. Het gebied rondom het huidige stadion biedt bovendien weinig ruimte aan sport-, maatschappelijke en vrijetijdsactiviteiten buiten de wedstrijddagen om. Het gebied als geheel biedt nu slechts in beperkte mate de functies en kwaliteit waar bewoners uit omliggende wijken naartoe komen en waar bewoners elkaar ontmoeten.

Ten opzichte van de referentiesituatie is het plangebied in het Basisalternatief gebruiksvriendelijker en toegankelijker ingericht voor langzaam verkeer. De ontwikkeling van Feyenoord City leidt tot een forse toename in de gebruikswaarde van het gebied voor bewoners van Rotterdam-Zuid door verblijfskwaliteit toe te voegen met nieuwe ruimte voor sport-, maatschappelijke en vrijetijd/ recreatie-activiteiten en groen door het hele gebied. Het gebied biedt in veel grotere mate de functies en kwaliteit waar bewoners uit omliggende wijken naartoe komen en elkaar zullen ontmoeten.

Het alternatief maximaal heeft met een groter programma en meer voorzieningen mogelijk een iets grotere aantrekkingskracht op de bewoners uit omliggende wijken, waardoor meer interactie kan ontstaan. Daarbij moet wel worden bedacht dat het grotere programma deels de huidige commerciële functies van de Veranda vervangt. Ook mag het programma niet ten koste gaan van de openbare ruimte waarin bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Onder de voorwaarde dat deze openbare ruimte geborgd is zal het alternatief maximaal mogelijk iets positiever zijn op dit punt, maar dit komt niet tot uitdrukking in de score.

Ook de transformatie van de Veranda zal leiden tot de aanwezigheid van nieuwe publieksfuncties die publiek zullen trekken.

De oevervarianten kunnen ook voor extra verbondenheid met omliggende wijken zorgen doordat ze extra belevingswaarde en gebruikerswaarde toevoegen aan het gebied voor publiek. Dit geldt in mindere mate voor de variant 'verlengen van de natuur'. De netwerkvarianten zijn op dit punt niet onderscheidend.

VKA

Het Voorkeursalternatief scoort grotendeels gelijk aan het Alternatief Maximaal inclusief het effect van de transformatie van de Veranda. Positiever is het op het punt van het tot stand brengen van de ruimtelijke en stedenbouwkundig verbinding met de omgeving doordat ook de Colosseumplot en het Mallegatpark bij het plan worden betrokken. Deze plots, die tot in de omliggende buurten reiken, kunnen nu mee ontworpen worden om de overgang van Feyenoord City naar omliggende buurten beter vorm te geven, waardoor meer ruimtelijke samenhang met de omliggende buurten ontstaat.

Tabel 4-5 Beoordeling versterken ruimtelijke en sociale verbinding met omliggende wijken

criterium	Basis	Maximaal	Bouwstenen oeverzone	Netwerk varianten	Transformatie Veranda	VKA
Ruimtelijke verbindingen	😊	😊	😐	😐	😊	😊 😊
Sociale verbindingen	😊	😊	😊	😐	😊	😊 😊

4.2.5 Het toevoegen van een iconische plek aan de zuidelijke Maasoever

In het plan wordt het stadion en haar omgeving als toekomstige iconische plek aan de Maasoever geprofileerd. Om de alternatieven en varianten op dit subdoel te beoordelen is de uniciteit/eigenheid en aantrekkelijkheid van de plek beschouwd. Daarnaast is beoordeeld in hoeverre het gebied plaats biedt aan activiteiten, functies en voorzieningen voor bezoekers waarmee de plek een publieksfunctie kan vervullen. Tot slot is in beeld gebracht in hoeverre de plek bijdraagt aan het profiel van Rotterdam door de plek te vergelijken met andere plekken regionaal, nationaal en internationaal. Deze beoordeling is gebaseerd op de analyse van het thema ruimtelijke kwaliteit, waarnaar verwezen wordt voor meer uitwerking van de uitgevoerde analyses.

Alternatieven en varianten

Het plangebied is nu een bijzondere plek voor Rotterdam, met name door de aanwezigheid van de iconische Kuip en de wedstrijden en evenementen die hier worden gehouden. De directe omgeving van de Kuip (met name

richting Maas) heeft echter geen bijzondere en iconische uitstraling door de aanwezige functies en onaantrekkelijke, vooral praktisch ingerichte, openbare ruimtes en (bedrijfs)bebouwing. Ook de Maasoever zelf heeft een lage ruimtelijke kwaliteit. Vooral de Kuip draagt bij aan het profiel van de stad, maar de potentie die het gebied en de Maasoever hebben worden niet goed benut.

Met het nieuwe stadion als onderdeel van de ontwikkeling van Feyenoord City krijgen de Maasoever en de entreeweg van Rotterdam-Zuid (Stadionweg) een nieuw iconisch gebouw; dit voegt een landmark en bijzondere plek toe aan de stad waarmee het profiel van Rotterdam wordt versterkt. Het plan voegt niet alleen vanuit stedenbouwkundig (en architectonisch) opzichte kwaliteit toe, maar ook vanuit het voorgenomen gebruik van het stadion en het gebied daaromheen. Het masterplan voorziet hier veel publieksfuncties die het verblijfsgebied als bestemming versterken.

Omdat het alternatief maximaal ten opzichte van het alternatief basis een groter multifunctioneel programma toevoegt aan het gebied, zal het gebied een sterkere aantrekkende werking hebben en levendiger zijn. Mits dit extra programma niet ten koste gaat van kwaliteiten als groen en openbare (verblijfs)ruimte, scoort het alternatief maximaal daarom iets positiever op dit doel dan het alternatief basis.

Met de oevervarianten kan bovendien extra gebruiks- en belevingskwaliteit in het gebied rondom het stadion en de Maasoever worden gerealiseerd. Dit geldt vooral voor de varianten 'verdikken kade' en 'verlengen strekdam' waarmee de oever maximaal stedelijk en recreatief wordt ingevuld. De variant transformatie Veranda kan ten opzichte van de alternatieven extra levendigheid en kwaliteit bieden waardoor het extra bijdraagt aan de kwaliteit van de oeverzone. Netwerkvarianten zijn niet onderscheidend op dit subdoel.



Figuur 4-2 Luchtfoto Wembley stadion en omgeving

In de analyse van het thema ruimtelijke kwaliteit is als benchmark voor de potentie van het gebied de gebiedsontwikkeling rond het Wembley stadion in Londen beschouwd. De schaal, plek en achtergrond van deze ontwikkeling is vergelijkbaar met die van Feyenoord City, waardoor Wembley een beeld kan schetsen van hoe Feyenoord City tot (internationaal) toonaangevende locatie ontwikkeld kan worden. De alternatieven en varianten maken hierin geen noemenswaardig onderscheid.

VKA

Door het toevoegen van het Mallegatpark en de Colosseumweg aan het plangebied in het VKA ontstaat meer dan in de andere alternatieven een aaneengesloten en levendig gebied. Dit draagt extra bij aan de eigenheid en iconische waarde van de locatie.

Tabel 4-6 Beoordeling iconische waarde zuidelijke Maasoever

criterium	Basis	Maximaal	Bouwstenen oeverzone	Netwerk varianten	Transformatie Veranda	VKA
Iconische waarde Maasoever	😊	😊😊	😊	😐	😊	😊😊😊

4.2.6 Het realiseren van een aantrekkelijk en functioneel woon-, werk-, recreatie- en doorgangsgebied

Om de alternatieven en varianten op dit subdoel te beoordelen zijn diverse aspecten van het plan beschouwd. Allereerst is beschouwd in hoeverre het plan plaats biedt aan functies en voorzieningen voor bewoners en bezoekers. Daarnaast is de aantrekkelijkheid van het gebied bepaald aan de hand van de beeldkwaliteit, schaal en afwisseling van en in het gebied, en de aanwezigheid en verbondenheid van groen(structuren). Tot slot is een beschouwing gegeven van de multimodale bereikbaarheid van in het gebied en daaromheen aanwezige functies. Voor deze analyse is voortgebouwd op de analyses ruimtelijke kwaliteit en verkeer en bereikbaarheid.

Alternatieven en varianten

Aanwezigheid en toegankelijkheid functies

In paragraaf 4.2.4 is een beschouwing gegeven van de huidige en toekomstige functies in het gebied en de mate waarin deze toegankelijk zijn. Voor de beoordeling van dit subdoel wordt daarbij aangesloten. Conclusie van die paragraaf is dat het gebied nu in functie-aanbod, kwaliteit en toegankelijkheid te wensen overlaat voor publiek en bewoners.

Met de ontwikkeling van Feyenoord City wordt het plangebied gebruiksvriendelijker en toegankelijker ingericht voor langzaam verkeer. Het plan leidt tot een forse toename in de gebruikswaarde van het gebied voor wonen, werken en recreëren en meer openbare ruimte. Het alternatief maximaal doet dit vanwege het omvangrijker programma in grotere mate dan het alternatief basis.

De oevervarianten voegen ten opzichte van de alternatieven extra belevingswaarde en gebruikerswaarde toe aan het gebied. Dit geldt vooral voor de variant 'verdikken kade' dat zich op dit punt onderscheidt van de andere varianten. Hetzelfde geldt voor de transformatie van de Veranda. De netwerkvarianten zijn op dit punt niet onderscheidend.

Aantrekkelijkheid van het gebied

In de vorige paragraaf is een beschouwing gegeven van de huidige en toekomstige aantrekkelijkheid van het gebied. Als geheel wordt het gebied nu als onaantrekkelijk gezien vanwege de vooral praktische, op autoverkeer ingerichte openbare ruimte (niet ingericht voor langzaam verkeer en verblijven/ recreëren), de naar binnen gekeerde bebouwing en het missen van de relatie met de Maas.

Met de ontwikkeling van Feyenoord City worden nieuwe publieksfuncties toegevoegd aan het gebied, wordt de nu soms desolate openbare ruimte (opnieuw) ingericht en benut en krijgt het gebied op diverse plekken meer ruimte voor groen. Hierdoor is het aantrekkelijker om in het gebied te verblijven. Overall zal het gebied veel aantrekkelijker worden.

In vergelijking met het alternatief basis, kan alternatief maximaal met een omvangrijker ontwikkelprogramma voor meer levendigheid zorgen, dat vanuit hoogstedelijk perspectief als aantrekkelijk wordt beschouwd. Bovendien kan, net als bij het subdoel 'toevoegen van een iconische plek aan de Maasover' bij dit doel met de oevervarianten extra gebruiks- en belevingskwaliteit aan het gebied worden toegevoegd. Hetzelfde geldt voor de transformatie van de Veranda. De netwerkvarianten onderscheiden zich niet op dit punt.

Multimodale bereikbaarheid

In het hoofdstuk 4 is beoordeeld in hoeverre het gebied met verschillende modaliteiten goed bereikbaar is. Daaruit blijkt dat de bereikbaarheid in het gebied voor auto, ov en langzaam verkeer over het algemeen redelijk tot goed is (buiten enkele knelpunten buiten het plangebied en buiten wedstrijden/ evenementen om). Wel blijkt uit de analyse voor ruimtelijke kwaliteit dat het gebied vooral praktisch is ingericht voor autogebruik, waardoor het gebied minder comfortabel/ aantrekkelijk is om per fiets of voet te passeren, waardoor het gebied voor langzaam verkeer toch erg gescheiden is van de omliggende gebieden.

Door het plan worden in sterke mate de verbindingen met omliggende wijken voor langzaam verkeer verbeterd. Ook de ov-bereikbaarheid verbetert sterk door diverse maatregelen aan het bestaande net en het toevoegen van ov over water.

De alternatieven en varianten zijn niet onderling onderscheidend. Uitzondering daarop zijn de netwerkvarianten. Vooral de varianten met een knip op de Veranda en Korte Stadionweg leiden ertoe dat autoverkeer meer naar de hoofdstructuur geleid wordt waardoor het Veranda gebied op punten beter doorwaadbaar wordt voor langzaam verkeer.

VKA

Het Voorkeursalternatief scoort als samengesteld geheel van een omvangrijk programma met bouwstenen en varianten sterk positief op aantrekkelijkheid van het gebied. De extra plots aan de Colosseumweg en het Mallegatpark dragen hier ook aan bij.

Tabel 4-7 Beoordeling aantrekkelijkheid en functionaliteit van het gebied

Criterium	Basis	Maximaal	Bouwstenen oeverzone	Netwerk varianten 2&3	Transformatie Veranda	VKA
Aanwezig- en toegankelijkheid functies	😊	😊😊	😊	😐	😊	😊😊 😊
Aantrekkelijkheid gebied	😊	😊😊	😊	😐	😊	😊😊 😊
Multimodale bereikbaarheid	😊	😊	😊	😊	😊	😊😊

4.2.7 Het realiseren van een gebied dat bijdraagt aan de volksgezondheid en welzijn

Er zijn veel verschillende factoren die inspelen op de volksgezondheid en het welzijn van bewoners. Om de alternatieven en varianten op dit subdoel te beoordelen is in beeld gebracht:

- De ziektelast door omgevingsfactoren zoals luchtkwaliteit en geluidshinder met een MGR-analyse;
- De mate waarin de openbare ruimte en functies in het gebied een actieve levensstijl stimuleren door de aanwezigheid en toegankelijkheid van sport- en speelvoorzieningen en door een goed actief-vervoernetwerk en door een goede menging van voorzieningen, wonen en werken;
- De aantrekkelijkheid van het gebied: beeldkwaliteit, schaal en afwisseling van en in het gebied, alsook de mate waarin openbare plekken/ routes gebruikt kunnen worden voor ontmoeten, ontspannen en bewegen⁶;
- De mate waarin hinder veroorzakende functies (verkeer en bedrijven) ruimtelijk gescheiden zijn van kwetsbare functies (wonen en recreëren).

In de beoordeling van dit subdoel wordt voortgebouwd op de analyse gezondheid, waarnaar verwezen wordt voor meer uitleg over de analyse.

Alternatieven en varianten

Ziektelast

In het MGR-onderzoek (paragraaf 5.7.2) is in beeld gebracht wat de milieu gerelateerde ziektelast⁷ is als procentuele aandeel van de totale te verwachten ziektelast in het gebied. Dit is bepaald op basis van blootstelling-respons relaties voor geluid en luchtverontreinigende stoffen binnen een raster van 25x25 meter vakken.

De gemiddelde MGR-waarde in het gebied ligt zowel in de referentiesituatie als in de verschillende alternatieven en varianten onder het Nederlands gemiddelde van 5,7%. Ten opzichte van de referentiesituatie nemen de MGR-waarden in de alternatieven en varianten beperkt toe. Binnen het gebied zelf zijn er echter duidelijke verschillen. Zo worden er in alle alternatieven en varianten woningen gerealiseerd in gebieden waar de MGR-waarde ruim boven het Nederlands gemiddelde ligt. In die situaties neemt het aantal woningen met een MGR-waarde boven de 5,7% toe. In alternatief basis betreft dit 227 woningen, in alternatief maximaal 443 en in variant transformatie Veranda 1357 woningen.

De ontwikkeling van Feyenoord City zorgt niet voor een kleinere ziektelast, *binnen het plangebied en als gevolg van blootstelling aan lucht verontreinigende stoffen en geluid en bouwen langs de Stadionweg*. Dit geldt versterkt voor de transformatie van de Veranda omdat daarin extra mensen worden blootgesteld aan luchtverontreinigende stoffen en geluid. De oever- en netwerkvarianten zijn niet onderscheidend op dit punt.

Stimuleren gezonde levensstijl

⁶ Onder aantrekkelijk wordt verstaan: mooi, toegankelijk, comfortabel/ hinderarm (schaduw/ wind/ licht/ hitte) en veilig (sociaal) met afwisseling van rust, levendigheid, groen, water)

⁷ Het aantal verloren gegane jaren door sterfte of een mindere kwaliteit van leven.

Sport en spelen: Er bevinden zich nu weinig tot geen (openbare) sport- en speelvoorzieningen of openbare ruimtes in het plangebied waar bewoners en kinderen vrij kunnen sporten en spelen. Net buiten het plangebied liggen sportcomplex Varkenoord dat wordt getransformeerd tot een publiek toegankelijke sportcampus, en park De Twee Heuvels dat wordt opgeknapt, waarbij de nadruk ligt op ongeorganiseerd bewegen of sporten.

De ontwikkeling van Feyenoord City bevordert fysieke activiteit van de bewoners van Rotterdam Zuid, omdat (openbare) sportvoorzieningen een grote rol krijgen in de herontwikkeling (atletiekbaan in de Kuip, Urban sports op de Strip). Daarnaast bevat het plan meer openbare groene ruimte waar gespeeld kan worden (Kuippark).

Funciemenging en geschiktheid voor actief vervoer: Het plangebied bevat nu een matig aanbod van diverse voorzieningen. Er zijn geen winkels voor de dagelijkse boodschappen, zoals supermarkten en drogisten, in het plangebied. Bovendien is de inrichting van het gebied vooral gericht op autogebruik. Voor veel dagelijkse behoeften en activiteiten is vervoer per voet of fiets daarom niet aantrekkelijk en zal relatief snel voor de auto (inactief vervoer) gekozen worden.

Het plan leidt tot een groter aanbod van functies en voorzieningen in het gebied. Het is waarschijnlijk dat veel van de dagelijkse behoeften en activiteiten zich op termijn op korte (loop- of fietsbare) afstand bevinden waardoor actief vervoer aantrekkelijk wordt. Ook zal het verbeteren van het langzaam verkeer netwerk (extra verbindingen en kwaliteitsslag) hieraan bijdragen.

Het plan stimuleert door het faciliteren van sport, spelen en actief vervoer een gezondere levensstijl. De alternatieven en varianten onderscheiden zich hier onderling niet in.

Gezonde openbare ruimte en leefklimaat

Het plangebied bevat weinig groen, weinig aantrekkelijke openbare ruimte en er ontbreekt een goed langzaam verkeer netwerk gericht op verblijven en recreëren. Het gebied is praktisch ingericht voor de auto. In de omgeving bevinden zich park de Twee Heuvels dat hier wel wordt heringericht voor sport en recreatie, het Mallegatpark en Eiland van Brienoord waar de relatie tussen natuur en recreatie versterkt wordt. Er is in het gebied nu weinig aantrekkelijke ruimte voor ontmoeten, ontspannen en bewegen.

Door de sterke mate van verharding en bebouwing van het plangebied zal warmte lang vastgehouden worden, wat kan leiden tot hittestress (*Urban heat islands*). Daar staat tegenover dat het een open gebied betreft, waar de Maas langs stroomt. Hierdoor kan lucht makkelijk stromen en voor verkoeling zorgen.

Met de ontwikkeling van Feyenoord City worden meerdere plekken gecreëerd die geschikt zijn als recreatie- en verblijfsgebied; Kuippark, de Strip, de oeverzone. Het plangebied wordt voorts met een 4 km lang wandelparcour (zal ook worden gebruikt voor hardlopen, skaten etc.) aangesloten op het nabijgelegen groen van park De Twee Heuvels en Eiland van Brienoord. Ook zullen overige delen worden heringericht waarmee een kwaliteitsslag behaald kan worden waardoor het gebied als geheel aantrekkelijker en geschikter wordt om mensen te ontmoeten, te ontspannen en recreëren.

Met het plan bestaat de kans om hittestress te voorkomen/ verminderen door het toevoegen van groen en water in de openbare ruimte/ verminderen van verhard oppervlak en ontwerp van nieuwe bebouwing (bijv. groene gevels).

Met het plan kan een aantrekkelijke omgeving gerealiseerd worden waarin mensen elkaar kunnen ontmoeten, kunnen ontspannen en bewegen. De alternatieven en de transformatie van de Veranda verschillen daarin niet in relevante mate van elkaar, mits de omvangrijker programma's van alternatief maximaal en de Veranda niet te koste gaan van de beschikbare openbare ruimte en groen. Ook de netwerkvarianten zijn op dit punt niet onderscheidend.

De oevervarianten kunnen wel voor extra kwaliteit in het gebied zorgen waardoor meer ruimte ingericht is voor ontmoeten, ontspannen en bewegen. De varianten zijn daarin onderling niet erg verschillend.

Scheiding van hinder-veroorzakende functies (verkeer en hinderbedrijven) en wonen/ recreëren

Er lopen grote verkeersaders door het plangebied: het spoor, de Stadionweg en de Coen Moulijnweg. Deze zijn enigszins van de woningen gescheiden door de bedrijven die tussen de wegen en de woningen staan.

Met de ontwikkeling van Feyenoord City worden de nieuwe verblijfsgebieden gescheiden van het drukke verkeer, doordat een deel van het nieuwe wandelgebied verhoogd wordt gerealiseerd (Waterfront, concourse rond het stadion en de Strip). Het plan voegt ook nieuwe woningen toe langs de Stadionweg (Kuippark). Per saldo is de scheiding tussen kwetsbare functies en het autoverkeer niet meer of minder.

De variant transformatie Veranda voegt extra woningen toe langs de Stadionweg en wordt daarom minder goed beoordeeld. De oevervarianten hebben geen invloed op de scheiding van functies. De netwerkvariant waarbij een knip op de Veranda wordt gerealiseerd zal ertoe leiden dat er minder doorgaand verkeer door dit woongebied gaat, hetgeen als positief beoordeeld wordt. De andere netwerkvarianten leiden niet tot het ontzien van woongebieden.

VKA

Het Voorkeursalternatief scoort vanwege het grote woningbouwprogramma ongunstig voor wat betreft het aantal mensen dat wordt blootgesteld aan luchtverontreiniging en verkeersgeluid. Ook wordt met de Colosseumplot woningbouw direct naast twee belangrijke verkeersaders geprojecteerd. Daar staat tegenover dat het juist positief scoort op het stimuleren van een gezonde levensstijl en het bieden van een aantrekkelijk woongebied wat bevorderlijk is voor de gezondheid.

Tabel 4-8 Beoordeling realiseren gezonde leefomgeving

criterium	Basis	Maximaal	Bouwstenen oeverzone	Netwerk varianten		Transformatie Veranda	VKA
Ziektelast	☹️	☹️☹️	☺️	☺️		☹️	☹️☹️
Stimuleren gezonde levensstijl	☺️	☺️	☺️	☹️		☺️	☺️
Aantrekkelijkheid gebied	☺️	☺️	☺️☺️	☹️		☺️	☺️☺️
Scheiding hinder van wonen en recreëren	☹️	☹️	☹️	Knip veranda ☺️	Overige ☹️	☹️	☹️

4.2.8 Een duurzame inrichting van het plangebied

Om de alternatieven en varianten op dit subdoel te beoordelen is in beeld gebracht in hoeverre het plangebied klimaatadaptief is (omgang met overstromingsrisico's en kwaliteit van het stadsklimaat), in hoeverre het plan een bijdrage kan leveren aan de energietransitie en aan de circulaire economie. In de beoordeling van dit subdoel wordt voortgebouwd op de analyse duurzaamheid, waarnaar verwezen wordt voor meer uitleg over de analyse.

Alternatieven en varianten

Klimaatadaptatie

Door de opwarming van het klimaat zijn extremere weersomstandigheden te verwachten met piekbuien (wateroverlast), en meer droogte en hitte (hittestress). Gebiedskenmerken die bepalend zijn voor de te verwachten overlast van deze extreme weersomstandigheden zijn weergegeven in de gemeentelijke klimaatatlas: percentage van verhard oppervlak, aandeel oppervlaktewater dat kan dienen als buffercapaciteit voor waterpieken, percentage groen in de buurt.

In de alternatieven zijn nog geen uitspraken gedaan op basis waarvan beoordeeld kan worden in hoeverre het gebied klimaatadaptief wordt. Voorstellen die in het masterplan worden gedaan laten zien dat de ontwikkeling in belangrijke mate kan bijdragen aan een klimaat robuuster gebied; kansen liggen er op het gebied van een groter aandeel groen in de openbare ruimte en groene daken. Dit werkt positief voor zowel het voorkomen van wateroverlast als hittestress. Tegelijk is duidelijk dat concrete invulling van deze maatregelen nog nadere uitwerking behoeven en moeten worden geborgd. Het plan wordt daarom beoordeeld als positieve kans. Onder de voorwaarde dat in het alternatief maximaal en de variant transformatie van de Veranda het extra programma niet ten koste gaat van de beschikbare ruimte voor groen en waterbuffercapaciteit, zijn de alternatieven en varianten op dit punt niet onderscheidend.

De netwerkvarianten kunnen lokaal verschillend scoren doordat met het aanbrengen van een knip de locatie opnieuw ingericht kan worden met een mogelijk meer onverhard oppervlak. Dit is echter waarschijnlijk niet het geval voor de knip op de Korte Stadionweg (variant 3) vanwege de benodigde ruimte voor het stadion en de extra ontsluiting van de Stadiondriehoek (variant 2) vanwege het extra benodigde straatoppervlak. Op gebiedsniveau leiden de verschillende scores van de netwerkvarianten sowieso niet tot een andere beoordeling op doelbereik.

De oevervarianten krijgen invulling binnen de Nieuwe Maas, zal geen verhard oppervlak hebben en zal geschikt zijn voor de omgang met extreme neerslag en/ of hoog water. Ook heeft de invulling geen effect op het klimaat op het land. De varianten zijn daarom niet onderscheidend.

Energietransitie

In hoeverre het plan bijdraagt aan de energietransitie is niet afhankelijk van de verschillende alternatieven. Voor de gebiedsontwikkeling is energievisie (bijlage 9) opgesteld, aan de hand waarvan dit aspect beoordeeld kan worden. Zie voor de energievisie bijlage 9.

Op basis van kentallen voor warmte, koude en elektriciteitsgebruik per type gebruiksfunctie per m² BVO is in de Energievisie Feyenoord City een tweetal vraagscenario's doorgerekend, in overeenstemming met de alternatieven basis en maximaal. De opgave voor een energieneutraal Feyenoord City is om per jaar minimaal 88 TJ-warmte, 42 TJ koude en 30 GWh elektriciteit op een duurzame wijze op te wekken. Totale minimale energievraag 238 TJ, inclusief volledige vervulling koudebehoefte. De totale maximale energievraag bedraagt 306 TJ, circa 28% meer vraag naar energie dan bij het alternatief basis.

De energievraag van Feyenoord City moet echter bezien worden in regionaal of nationaal perspectief. De ontwikkeling faciliteert namelijk een gegeven maatschappelijke behoefte aan woningen en voorzieningen die, als deze niet in Feyenoord zou worden gefaciliteerd, grotendeels elders gefaciliteerd zou moeten worden. De extra energievraag wordt daarom als neutraal beoordeeld.

Daarnaast ontstaat met stedelijke verdichting en nieuwbouw de mogelijkheid om (zeer) energiezuinig te bouwen en energieopwekking binnen het gebied zelf te realiseren. In de Energievisie Feyenoord City wordt aanbevolen om een mix van manieren voor energieopwekking te hanteren ('mixed 2030'; Energievisie Feyenoord City). Hiermee kan het gebied in 2030 voor 62% energieneutraal zijn, en zal het door het verduurzamen van het stadsverwarmingsnet en de nationale elektriciteitsvoorziening op termijn volledig energieneutraal kunnen worden.

De alternatieven basis en maximaal dragen beiden bij aan de energietransitie. Verwacht wordt dat in beide alternatieven evenveel energie duurzaam opgewekt kan worden in het gebied. De transformatie van de Veranda zal mogelijk leiden tot een grotere energievraag, maar biedt tegelijkertijd ook meer mogelijkheden voor energie neutrale bouw en duurzame opwekking op gebouwniveau. Deze variant onderscheidt zich daarom niet van de alternatieven maximaal en basis. Overige varianten zijn ook niet onderscheidend op dit punt.

Circulaire economie

Op dit moment zijn er nog geen gegevens beschikbaar om op het gebied van circulaire economie een kwantificering te geven van de mate van circulariteit van het plangebied. Op het abstractieniveau van de plannen die er nu liggen, zijn wel kansen te benoemen voor circulaire economie (zie de beoordeling op duurzaamheid in hoofdstuk 5.12). Deze hebben betrekking op 3 fasen van perceelontwikkeling, namelijk [1] opbreken en sloop, [2] constructie en [3] einde levensduur. De focus van circulariteit ligt hier primair op *materiaalgebruik*, omdat dit de grootste impact heeft.

Voor alle te slopen vastgoedobjecten, private ruimte en openbare ruimte binnen het plan kan een verificatie worden gerealiseerd van de verwerking en bestemming van de gesloopte materialen. Voor de vastgoedobjecten binnen het plan bestaat het potentieel om de vrijgekomen materialen te gebruiken (recycling, downcycling of hergebruik) voor andere ontwikkelingen binnen of buiten het plan. Dit gebeurt uiteindelijk via de opdrachtverlening aan de uitvoerende partijen. Onderzocht moet worden hoe uitvoerende partijen het best kunnen worden bewogen om circulair te werk te gaan. Ook moet hierbij het proces van sloop worden afgestemd aan het proces van bouw (dit zijn vaak verschillende partijen). Al het te slopen vastgoed komt hiervoor in aanmerking.

Het is afhankelijk van de uitwerking van de ambities hoe zeer de ontwikkeling zal scoren op circulariteit. Wanneer circulariteit nauwelijks in de vervolgfases wordt verweven binnen de ontwikkeling, zal de score op dit vlak gelijk

blijven ten opzichte van de referentiesituatie. Om bij de ontwikkeling en realisatie van het gebied zo circulair mogelijk om te gaan met de vrijkomende materialen van te slopen objecten uit het huidige plangebied, is sowieso eerst een inventarisatie van de huidige (en dus vrijkomende) materialen noodzakelijk.

Voorts liggen er twee typen kansen bij de constructie van vastgoed, private ruimte en openbare ruimte; [1] gebruik van elders vrijgekomen materialen voor constructie [2] het gebruik van circulair hoogwaardige nieuwe materialen bij constructie. In de constructiefase is het essentieel materialenpaspoorten in te voeren om een zo groot mogelijke circulaire verwerking na sloop te borgen. Aan het einde van de levensduur van de verschillende objecten in het gebied, kunnen de vrijkomende materialen dan makkelijker circulair worden verwerkt.

Vergeleken met de huidige situatie kan er met de ontwikkeling van Feyenoord City een grote impuls gegeven worden aan circulair materiaalgebruik. Om deze impuls te realiseren moet echter wel een forse inspanning plaatsvinden om circulair materiaalgebruik georganiseerd te krijgen. In ieder geval dient goed te worden geïnventariseerd wat er nodig is om het volledige circulaire potentieel uit de huidige ontwikkelingen te halen. De verhouding van na sloop herbruikbaar materiaal uit het plangebied en het benodigde bouw materiaal voor de ontwikkeling van Feyenoord City zal bij het alternatief basis positiever zijn dan bij het alternatief maximaal en de transformatie van de Veranda. Maar omdat het extra bouwvolume van het alternatief maximaal en de transformatie van de Veranda wellicht ook met herbruikbaar materiaal van elders, en zeker met nieuw hoogwaardiger circulair bouw materiaal gerealiseerd kan worden, dragen alle alternatieven en varianten in vergelijkbare mate bij aan de doelstelling om het gebied circulair te ontwikkelen.

VKA

Het voorkeursalternatief onderscheidt zich niet op het aspect duurzaamheid van de andere alternatieven en varianten.

Tabel 4-9 Beoordeling realiseren duurzaam gebied

criterium	Basis	Maximaal	Transformatie Veranda	Overige Varianten	VKA
Klimaat adaptatie	😊	😊	😊	😐	😊
Energie transitie	😊	😊	😊	😐	😊
Circulaire economie	😊	😊	😊	😐	😊

4.2.9 Samenvattende tabel beoordeling doelbereik

Tabel 4-10 Samenvattende tabel met beoordelingen doelbereik

Criterion	Basis	Maximaal	Bouwenstenen oeverzone	Netwerk Varianten	Trans. Veranda	VKA
Woningbouwopgave	😊	😊😊	Niet relevant/ onderscheidend	Niet relevant/ onderscheidend	😊	😊😊😊
Werkgelegenheid	😊	😊	Niet relevant/ onderscheidend	Niet relevant/ onderscheidend	😐	😊
OV structuur	😊	😊	😊	😐	😊	😊
Ruimtelijke verbindingen	😊	😊	😐	😐	😊	😊😊
Sociale verbindingen	😊	😊😊	😊	😐	😊	😊😊
Iconische waarde Zuidelijke Maasoever	😊	😊😊	😊	Niet relevant/ onderscheidend	😊	😊😊😊
Ziektelast	😞	😞😞	😞	😞	😞	😞😞
Stimuleren gezonde levensstijl	😊	😊	😊	😐	😊	😊
Aantrekkelijkheid gebied	😊	😊	😊😊	😐	😊	😊😊
Scheiding hinder van wonen en recreëren	😐	😐	😐	Knip veranda 😊 Overig 😞	😞	😞
Klimaatadaptatie	😊	😊	😐	😐	😊	😊
Energietransitie	😊	😊	😐	😐	😊	😊
Circulariteit	😊	😊	😐	😐	😊	😊

4.3 Beschouwing op overkoepelende doelen

De bovenstaande tabel geeft de beoordeling weer van de mate waarin de alternatieven en varianten de doelen voor Feyenoord City verwezenlijken. Zoals eerder vermeld is het basisalternatief toegerust om in voldoende mate die doelen te verwezenlijken. De extra smileys geven daarmee aan dat de doelen nog in grotere mate gehaald kunnen worden.

4.3.1 Het leveren van een bijdrage aan een sociaaleconomische impuls aan Rotterdam-Zuid

Het bestemmingsplan Feyenoord City maakt een omvangrijk woningbouwprogramma mogelijk, omvat ruimte voor diverse nieuwe functies die naast levendigheid ook positieve werkgelegenheidseffecten kunnen hebben, en creëert de minimale ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden waarmee het gebied een verbindende functie voor omliggende wijken kan vervullen. Voor het behalen van een ruimtelijke kwaliteit die bijdraagt de sociaaleconomische impuls is het essentieel dat het bestemmingsplan ook voldoende ruimte borgt voor kwaliteiten als groen, water, en aantrekkelijke openbare verblijfsgebieden. Het masterplan beschrijft en verbeeldt naast het bestemmingsplan hoe binnen de kaders van het bestemmingsplan de ruimtelijke kwaliteit kan worden gerealiseerd. In de diverse effectbeoordelingen van dit MER zijn voorts aanbevelingen gedaan waarmee de voorziene kwaliteit kan worden versterkt of geborgd.

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk beschreven draagt het alternatief basis, per definitie, in voldoende mate bij aan een sociaaleconomische impuls voor Rotterdam-Zuid. Bij het alternatief maximaal en de transformatie van Veranda kan vanwege het toevoegen van extra voorzieningen, commerciële functies en woningen een extra hoogstedelijk levendigheid en aantrekkingskracht vanuit omliggende wijken verwacht worden. Zoals gezegd is hiervoor een randvoorwaarde dat het extra programma niet ten koste gaat van de beschikbare openbare ruimte en groen. Met dit alternatief en deze variant kan in iets grotere mate een impuls aan Rotterdam-Zuid worden gegeven. Ook de oevervarianten die voorzien in een recreatieve functie dragen hier extra aan bij. De netwerkvarianten zijn op dit punt niet onderscheidend.

Met het voorkeursalternatief kan door het toevoegen van de extra plots meer dan de som van bovenbeschreven positieve resultaten bereikt worden van het alternatief maximaal, de transformatie van de Veranda en de invulling van de oeverzone. Ook hier blijft het borgen van voldoende ruimte voor groen, waterberging en openbare verblijfsruimte van belang.

4.3.2 Het ontwikkelen van een gebied met een hoge ruimtelijke kwaliteit

Het bestemmingsplan Feyenoord City maakt een divers programma mogelijk met mix van (publieks)functies die bijdragen aan een afwisselende omgeving. Het maakt een gebied mogelijk waarin zowel het programma als de openbare ruimte meer gericht zijn op vrije tijd en wonen; het gebied wordt vriendelijker voor langzaam verkeer en prettiger om in te verblijven. Net als bij het vorige doel is het voor het behalen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit noodzakelijk dat het bestemmingsplan voldoende ruimte borgt voor groen, water en openbare verblijfsruimten.

Net zoals bij het vorige doel draagt ook hier het alternatief basis, per definitie, in voldoende mate bij aan het bereiken van een hoge kwaliteit. Ook hier kan het omvangrijker programma van functies van het alternatief maximaal en de transformatie van de Veranda voor extra hoog stedelijke levendigheid zorgen, wat ten goede kan komen aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit mag nadrukkelijk niet ten koste gaan van de openbare ruimte en groen. Een recreatieve invulling van de oeverzone maakt het gebied extra aantrekkelijk.

De netwerkvarianten kunnen lokaal tot een betere verblijfskwaliteit leiden. Dit geldt met name voor de knip op de Veranda waardoor in het woongebied doorgaand verkeer sterk wordt verminderd.

Ook voor dit doel kan het VKA meer dan de optelsom bereiken van bovenbeschreven positieve resultaten, met als aandachtspunt het borgen van voldoende ruimte voor groen en openbare ruimte.

