



**Stadsontwikkeling
Projectmanagementbureau (PMB)**

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 1130
3000 BC Rotterdam
Internet: rotterdam.nl

Versie: Mei 2016

In de Stadsvisie Rotterdam (2007) staat het gebied tussen de Bosdreef, het kanaal (de Boezem) en de A20 aangegeven als ontwikkellocatie voor woningbouw. Heijmans en ERA Contour willen een gebiedsvisie (met de werknaam Nieuw Kralingen) uitwerken voor een deel van dit gebied, dat grofweg beperkt is tot de braakliggende terreinen van NS-Stations ten zuiden van de Boezembocht en het gemeentelijk grondgebied (zie bijlage 1). In lijn met de Stadsvisie zal de gebiedsvisie voornamelijk betrekking hebben op transformatie naar woningbouw. Uit een eerste haalbaarheidsstudie volgt daarnaast de ambitie om een bedrijvenstrip tussen de bestaande bedrijven en de beoogde woningbouw te ontwikkelen.

Met Heijmans en ERA Contour is overeengekomen dat het college van Burgemeester en Wethouders voorafgaand aan het uitwerken van de gebiedsvisie programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden vaststelt. Door onder meer deze randvoorwaarden vast te stellen worden heldere kaders gegeven aan de uit te werken gebiedsvisie. Het college zal voorafgaand aan de vaststelling de gemeenteraad en de gebiedscommissie Kralingen-Crooswijk raadplegen.

De randvoorwaarden zijn geclusterd in vier groepen, te weten: programmering werklocaties, woonprogrammering, verkeer en vervoer en stedenbouw en landschap.

Programmering werklocaties:

1. geen (perifere) detailhandel, met uitzondering van een tuincentrum indien uit nader onderzoek blijkt dat deze functie (ruimtelijk economisch) passend is en toegestaan kan worden;
2. geen nieuwe zelfstandige kantoorontwikkeling;
3. geen beperkingen gebaseerd op wetgeving voor de bestaande bedrijfshuisvesting van de gevestigde bedrijven op het bedrijventerrein binnen de vigerende milieuvergunningen en bouw/omgevingsvergunningen; nader onderzocht zal moeten worden wanneer er sprake is van geen beperkingen.

Woonprogrammering:

4. type woonmilieu en eindbeeld: "rustig stedelijk woonmilieu met een groen karakter met variatie in woningtypologieën, doch overwegend grondgebonden en bestaand uit vrije sector markt woningen. Als referentie voor dit woonmilieu geldt Kralingen Oost". Dit woonmilieu maakt het mogelijk hoge inkomens en/of hoge opleidingsniveaus aan te trekken in een kwalitatief hoogwaardige omgeving;
5. in aanvulling op het gestelde onder 3 leidt dit tot de volgende ambitie (indicatief):



- a. aantal woningen: circa 350 – 400;
 - b. gemiddelde VON prijs: circa € 530.000;
 - c. range prijsklasse: vanaf € 300.000;
6. in de strook naast de huidige Bosdreef is villabebouwing voorzien. In de nadere uitwerking moet bezien worden of deze bebouwing en het eventueel betrekken van de prinses Beatrixlaan bij de ruimtelijke ontwikkeling verkeerskundig, stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoord is en bijdraagt aan een optimaal woon- en leefklimaat. Eventuele wensen tot aanpassing zullen mede beschouwd moeten worden op de financiële implicaties.

Verkeer en vervoer:

7. handhaving van de stedelijke functie Bosdreef. Dit is mogelijk door de verlegging naar de huidige Boezembocht, onder de volgende voorwaarden:
 - a. er komt een volwaardige route tot stand, zowel qua beeld als capaciteit. Eerder is onderzocht dat een profiel van 2x1 voldoende capaciteit biedt;
 - b. er wordt een alternatief geboden voor de ontsluiting van de bestaande bedrijfspercelen. Te denken valt aan een parallelweg, ontsluiting via de Veilingweg of via één kruispunt;
 - c. de verlegde Bosdreef zal qua maatvoering en uitstraling een volwaardige stedelijke ontsluitingsweg zijn (zie ook voorwaarde 7a), waarbij het wegprofiel conform de Rotterdamse Stijl is en rekening wordt gehouden met mogelijke afslagvakken en daardoor mogelijk ook een middenberm. Het westelijk deel van de verlegde Bosdreef (ter hoogte van de bestaande bedrijfsverzamelgebouwen aan de zuidzijde van de Boezembocht en het tankstation aan de noordzijde van de Boezembocht) zal, vanwege de bestaande bebouwing aan beide zijden van de weg, een iets smaller profiel krijgen. Gestreefd wordt om ook hier een zo volwaardig mogelijk profiel te realiseren met een goede aansluiting op de Boezemlaan, een vrij liggend fietspad ter hoogte van de bedrijfsverzamelgebouwen en een veilige inpassing van een eventuele kruising met het verlengde van de Ingenieur P. Kosterlaan;
8. een goed functionerende en veilige ontsluitingsstructuur binnen het plangebied. Hiervoor gelden in ieder geval de volgende (sub)voorwaarden:
 - a. er moet uitwerking gegeven worden aan een duidelijke wijkontsluitingsstructuur, waarbij doorgaand verkeer voorkomen wordt;
 - b. de ontsluitingsstructuur voor de bedrijven aan de noordzijde staat los van de structuur in de woonwijk (geen verkeer bedrijven door woonwijk);
 - c. indien er toch sprake zijn van het koppelen van de Beatrixlaan dan zal ook naar de verkeerseffecten daarvan gekeken moeten worden, zal gekeken worden of deze effecten acceptabel zijn en zal hiervoor een oplossing opgenomen worden in het plan. Dit geldt voor zowel de verkeersbewegingen als het parkeren;
9. een goede fietsstructuur voor zowel doorgaand fietsverkeer als ontsluiting van de wijk. Minimaal uitgangspunt daarbij is dat langs stedelijke hoofdwegen in principe een vrij liggende fietspadenstructuur wordt gerealiseerd;
10. een nader uit te werken OV ontsluiting, voorzover deze gebruik maakt van de bestaande of de nieuwe wegenstructuur. Eventuele wensen tot aanpassing zullen mede beschouwd moeten worden op de ruimtelijke en financiële implicaties;



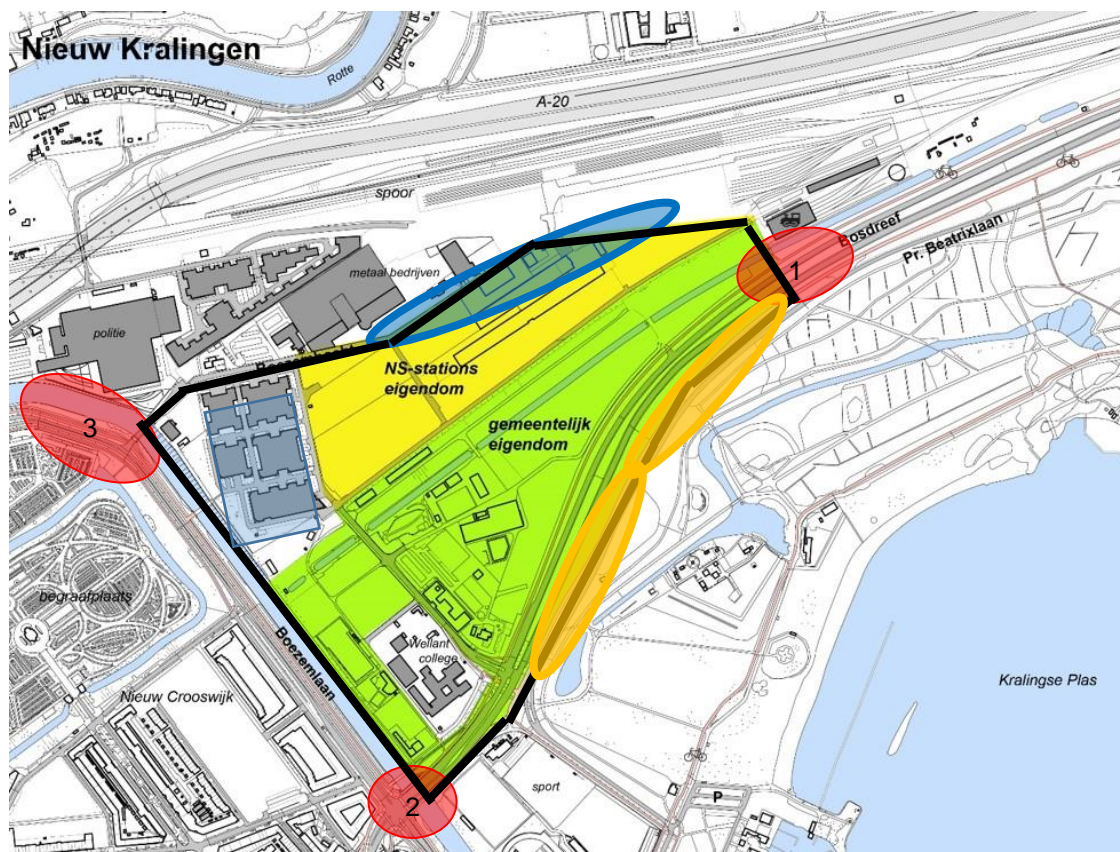
11. ten aanzien van parkeren en verkeersveilige inrichting van wegen en straten gelden de gebruikelijke randvoorwaarden (o.a. Rotterdams beleid en CROW-richtlijnen).

Stedenbouw en landschap:

12. het gebied is afgebakend zoals aangegeven op de kaart in bijlage 1. Deze afbakening is als volgt te omschrijven: oostelijke grens wordt bepaald door het fietspad tussen de Bosdreef en de Prinses Beatrixlaan, de zuidwestelijke grens door het kanaal en de noordelijke grens door de huidige Boezembocht;
13. de wijk Nieuw Kralingen is onderdeel van het woonmilieu rond het Kralingse Bos (Kralingen, Nieuw Crooswijk) en heeft een goede ruimtelijke en functionele aansluiting (vooral vanuit langzaam verkeer) met de andere wijken en het Kralingse Bos (Kerkhoflaan, Bosdreef-Boezemstraat, Prinses Beatrixlaan);
14. de wijk Nieuw Kralingen refereert in beeld en opzet aan Kralingen Oost: grote verscheidenheid aan bebouwing, chique uitstraling bebouwing, weinig repetitie in bebouwing (kleine korrel) (zie ook voorwaarde 4);
15. de ambitie voor de bebouwing in het plangebied is dat deze geïnspireerd is op Kralingen Oost, waarbij de woningen een kwalitatief hoogwaardige maatvoering (hoge verdiepingshoogte, wisselende en ruime beukmaat) krijgen. Hierdoor krijgen de woningen extra kwaliteit en zijn ze flexibel om eventueel op termijn (zoals in Kralingen Oost) een andere functie te krijgen, waardoor een kleinschalige mix in functies kan ontstaan, zoals bijvoorbeeld het gebruik van een woning als kantoor;
16. de woonbebouwing staat met de voorzijde gericht op de omgeving (verlegde Bosdreef, Boezemlaan – kanaal);
17. de bebouwing op de werklocatie heeft een voorname uitstraling en een oriëntatie op de verlegde Bosdreef;
18. de wijk heeft een openbaar karakter en moet goed doordringbaar zijn voor bezoekers (langzaam verkeer) die vanuit andere wijken (Nieuw Crooswijk, Oude Noorden) door de wijk richting Kralingse Bos gaan;
19. de wijk heeft een groene uitstraling van de openbare ruimte en de voortuinen (sterke boomstructuur in straten, groene erfafscheidingen);
20. de relatie met het Kralingse Bos wordt op landschappelijke wijze vormgegeven. Dit kan door bijvoorbeeld aan te sluiten op bestaande paden, waterlopen, zichtlijnen etc. of door nieuwe structuren aan te brengen vanuit de wijk naar het bos. Te allen tijde vormt het landschappelijk ontwerp van het Kralingse Bos het vertrekpunt. Het landschappelijk ontwerp van de wijk zal zich voegen naar het ontwerp van het Kralingse Bos;
21. parkeren (bewonersparkeren) zo veel mogelijk uit het zicht en grotendeels op eigen terrein;
22. straten worden niet door (bezoekers-)parkeren gedomineerd, maar hebben een chique en groene uitstraling. Het uitgangspunt daarbij is eenzijdig langsparkeren;
23. de uitstraling en inrichting van de buitenruimte conform Rotterdamse Stijl voor woongebieden, zoals Kralingen Oost;
24. de wateropgave wordt ingepast in het ruimtelijk ontwerp van de wijk.



BIJLAGE 1



Globale begrenzing plangebied Nieuw Kralingen

- Zwart : Globale begrenzing plangebied
- Geel : Eigendom NS
- Groen : Eigendom gemeente
- Rood 1 : Aanpassing nieuw kruispunt Bosdreef – Verlegde Bosdreef (binnen plangebied)
- Rood 2 : Aanpassing bestaand kruispunt Bosdreef – Boezemlaan (kans voor de stad)
- Rood 3 : Aanpassing bestaand kruispunt Boezembocht – Boezemlaan (binnen plangebied)
- Blauw : Onderzoeksgebied bedrijvigheid / Werklocatie
- Oranje : Onderzoeksgebied villabebouwing Bosdreef – Prinses Beatrixlaan