

ONTWIKKELING VAN HET RIFGEBIED



MASTERPLAN RIFGEBIED



Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting, oktober 2007



Ontwikkeling van het Rifgebied

MASTERPLAN RIFGEBIED

Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting, oktober 2007

Inhoud

1. AANLEIDING	5
2. HET RIFGEBIED	7
3. HET RIFGEBIED IN HISTORISCH WILLEMSTAD.....	13
4. ANALYSES EN POTENTIES VAN HET RIFGEBIED	15
5. RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN.....	21
6. BEOOGDE RESULTATEN.....	31
7. HAALBAARHEID	33
8. PROCES EN PLANNING	35



foto 01. Zicht op het Rifgebied en de St. Annabaai. Het Rifwater was nog verbonden met de St. Annabaai en Zaquito.

1. AANLEIDING

Aanleiding

In 2004 is er door de Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting een masterplan gemaakt voor het Rifgebied. De begrenzingen van het Rifgebied waren in het zuiden de zee, in het westen de mangrovebossen, in het noorden de Pater Euwensweg, in het oosten eveneens de zee. Het masterplan moest onder grote druk worden gemaakt, omdat er verschillende gegadigden waren met een optie in het Rifgebied. Om de gronduitgifte in goede banen te leiden en om de bouw van grote projecten aan de rand van het historisch erfgoed met randvoorwaarden te omkaderen en te begeleiden, is dit masterplan tot stand gekomen.

De situatie is sindsdien gewijzigd. Het deel van het Rifgebied welke nog tot de bufferzone van de binnenstad behoort, is wel in erfpacht uitgegeven aan de groep META Corp. Deze uitgifte en de bouw van een nieuw hotel op deze locatie met een zwembad, heeft de werkgroep Rifgebied veel nieuwe inzichten en ervaring gegeven. Onder andere, dat er door de grote druk van belanghebbenden het Masterplan onvoldoende houvast bood om de ontwikkelingen in goede banen te leiden.

Door de terugtrekking van de verschillende groepen, heeft zich een kans aangeboden om het Rifgebied opnieuw onder de loep te nemen en een aangepast masterplan te ontwerpen waarin zoveel mogelijk getracht wordt om de ontwikkelingen in het Rifgebied in de richting te begeleiden zoals gewenst is. Ook is er getracht om een veel breder draagvlak te creëren. Het nieuwe Masterplan is tot stand gekomen na een gezamenlijk bezoek met alle stakeholders aan het Rifgebied en een drietal werksessies waarin alle stakeholders hun inbreng hebben gegeven. De

gevoerde discussies, de gemaakte analyses samen met het bestaande Masterplan en het Plan Mayó hebben veel ingrediënten aangedragen voor een integrale en breed gedragen Masterplan, met sterke uitgangspunten. In de bijlagen zijn de resumés van de werksessies en de lijst van stakeholders opgenomen.

Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk zal worden ingegaan op het Rifgebied in haar historische context en haar huidige status. Dit is van groot belang om de waarden en kansen van het Rifgebied te herkennen en vast te leggen. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het Rifgebied in haar omgeving. De omgeving van het Rifgebied zal ook bepalend zijn voor de ontwikkelingen die voorgestaan zullen worden in het Rifgebied. De relatie met de omgeving zal een grote rol hierin spelen. In hoofdstuk 4 zal de analyse van het Rifgebied uiteengelegd worden. Uit de analyse en de workshopresultaten rollen de randvoorwaarden die bij de tekening van het Masterplan horen, die in hoofdstuk 5 zullen worden behandeld. In hoofdstuk 6 zullen de beoogde resultaten kort op een rij worden gezet en in hoofdstuk 7 wordt de haalbaarheid aan de kaak gesteld. In hoofdstuk 8 zal de planning uiteen worden gezet. Deze planning zal een prognose zijn en dient vooral als planning voor de te ondernemen acties door het Eilandgebied.



41. Vestingwerken Willemstad in 1823 door 1e lt. W. Blanken

W. Blanken: State of the Fortifications in 1823

- | | | | |
|---|--|--|---|
| 1. De Priesterberg | 8. Het huis Kortijn | 15. De haven (The Harbour) | 22. Pietermaai |
| 2. Batterij de Wreker | 9. Koepel Basden | 16. Het Waigat | 23. Scharloo |
| 3. Batterij de Waakzaamheid | 10. Batterij Punto Bravo | 17. Het Schottegat | 24. De berg Altena |
| 4. De Rode weg | 11. Batterij 't Rif | 18. Het fort Nassau | 25. Batterij Krommelijn |
| 5. Het Gereformeerde kerkhof
(The Reformed Cemetery) | 12. Het kruitmazijn
(The Powder Magazine) | 19. De Willemstad | 26. Het fort Amsterdam |
| 6. Het Roomse kerkhof
(The Roman Catholic Cemetery) | 13. Het pesthuis
(The Pest House) | 20. Het oude Waterfort
(The Old Water Fort) | 27. Belle Alliance (Gouverneurs-
buitenplaats – The Governor's
Country Residence) |
| 7. Het Binnewater | 14. De Galg (The Gallows) | 21. Het nieuwe Waterfort
(The New Water Fort) | |

Foto 02. De vestingwerken. W. Blanken, 1823

2. HET RIFGEBIED

Korte historie van het Rifgebied, citaten uit het boek "Otrobanda, het verhaal van een stadswijk" van René A. Römer, 1993

"Het Rifgebied was in de 18e en 19e eeuw bestemd voor wat men buiten de bewoonde buurt wilde houden, zoals het "lazarus- en dolhuys" en de galg.

In 1770 besloot het bestuur van de kolonie op het Rif een hospitaal te bouwen voor onvermogen melaatsen, waar tevens krankzinnigen in konden worden opgenomen. Otrobanda was toen al uitgegroeid tot een voorstad waar evenveel woningen stonden als in Willemstad. Het Rif was echter niet bij het bebouwde gedeelte betrokken."

Teenstra beschrijft dit hospitaal als "dit huis van ellende". Hij beschrijft verder de galg, als "bestaande uit twee hoogen steenen komlommen, die van boven met eene ijzeren dwarsbalk verenigd zijn, onder welke een beenderenput". Volgens Hamelberg was deze galg er al in 1729. Het is niet waarschijnlijk volgens Römer dat de veroordeelden daar werden opgehangen, maar naast het Waaggebouw bij Fort Amsterdam, waarna de lijken van de terechtgestelden op het Rif werden opgehangen. Dit is een interessante anekdote uit het boek "Otrobanda, het verhaal van een stadswijk" van René A. Römer, want het geeft goed weer hoe het Rifgebied in die tijd gebruikt werd.

"In 1867 werd overgegaan tot de bouw van een apart krankzinnigengesticht, dat in 1870 in gebruik werd genomen. Het Lazarushuys werd in 1877 verwoest door een orkaan. In 1882 werd te "Zaquito" een nieuwe leprozerie geopend. Op het Rif heeft enkele decennia terug nog een grote kalkoven gestaan." "Daarnaast hebben ook twee belangrijke utiliteitsgebouwen op

het Rif plaats gekregen." De firma S.E.L. Maduro & Sons bouwde in 1901 een electriciteitscentrale op het Rif, bij het Riffort. Hiervoor waren dempingen noodzakelijk. In 1911 bouwt dezelfde firma het eerste waterdestilleerbedrijf, ook alweer op het Rif. Ook in de 20e eeuw kwam dus alles wat men buiten de bewoonde buurt wilde houden op het Rif terecht, aldus Römer.

Het Rif heeft echter ook een recreatieve functie gehad. Het was een geliefde plek voor een amoureuze "rendez-vous"en voor ochtend- of avondwandelingen.

"In de jaren twintig werd daar langs de zee, afgeschermd door een muurtje van de wateren van de zuidkust, een zoutwaterbad aangelegd; de Zwemkom genoemd, hoewel de officiële naam "het Barge's bad" was. De ruïnes waren lange tijd intact gebleven, tot de bouw van de boardwalk. Het huidige, naar de zweminstructeur en badmeester Bennie Leito genoemde zwembad, werd eind jaren vijftig geopend. Later, in de jaren dertig en veertig, werden op het Rif ook sportvelden aangelegd, eerst het sportveld van de katholieke Jeugd Centrale en later het stadion Johnny Vrutaal. Het laatste is nog in gebruik. Op het veld van de K.J.C. staat nu onder andere het SVB kantoor met daarnaast het kantoor van de ACU."

De cruiseterminal is in het laatste decennium van de 20^e eeuw gebouwd voor bunkeren en aanmeren van de grotere schepen.

In 2006 zijn de onderhandelingen met de META Corp. groep afgerond, waarna met de bouw is aangevangen van het Riffort Renaissancehotel met een zwembad aan zee. Een deel van het stadion is weggehaald voor de verlegging van de Baden Powellweg. Het Riffort Renaissance is het nieuwste bouwwerk in het Rifgebied en is momenteel nog niet afgerond.



Foto 03. Het Rifwater voor de demping, zicht op de huidige politiepost

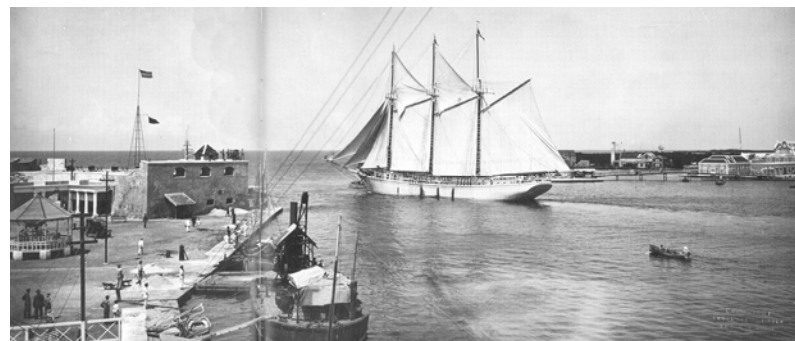


Foto 05. Zicht op de monding van het Rifwater vanaf de Handelskade



Foto 04. Stroomzigt aan het voormalig Rifwater



Foto 06. Stroomzigt na gedeeltelijke demping van het Rifwater

Relatie met het water

“Met het dempen van het water, waar in 1947 een aanvang is gemaakt, is “het Rif” in de oude betekenis opgehouden te bestaan.

Niet zonder nostalgie betreurt Van de Walle in zijn correspondentie met Chris Engels het verdwijnen van “het groene stille water dat vroeger wat drabbig” voor “Stroomzigt” lag. Hij verzucht verder: “Waar vroeger een kalkoven stond, staat nu de Holiday Inn, de meest onmogelijke schiettent ooit gebouwd”. De holiday Inn is inmiddels het Holiday Beach Hotel geworden. Het dempen van het Rifwater heeft het aangezicht van Otrobanda geschonden op een wijze die alleen nog overtroffen zou worden door de afrit van de Julianabrug.”

De genoemde functies in het Rifgebied hadden totaal geen relatie met het vroegere Rifwater en wat ervan over is gebleven. Een deel van het water bleef ongedempt en wordt slecht onderhouden. Hoewel het bekend is dat de mangroves een zeer belangrijke rol spelen in de onderwaterfauna (diverse vissoorten broeden tussen de mangroves en de kleine visjes leven daar totdat ze de weide zee in kunnen), de landaanwinst en het schoonhouden van het zeewater door vuil en stoffen tussen de wortels tegen te houden, zijn de mangroves niet goed onderhouden en stroomt het zeewater niet optimaal door het gebied heen. Op bepaalde plekken blijft het water staan en veroorzaakt muggenoverlast en in droge periodes een onverdraagbare geur. De indruk wordt gewekt dat dit een restgebied is. Toch is deze groene lob een verademing in de rommelige, nog zanderige totaliteit van het gebied.

Relatie met de stad

Het Rifgebied is zoals al genoemd, lange tijd afgescheiden van Otrobanda en behoorde daarvoor zelfs niet tot het landsdeel. Het Riffort is het enige gebouw met een sterke band met de oude

binnenstad en vormt ook onderdeel van de beschermde historische binnenstad. Zoals Römer ook in zijn boek “Otrobanda, het verhaal van een stadswijk” naar voren brengt, heeft een Rifgebied nooit als een verlenging van de binnenstad gefunctioneerd, maar meer als een stuk land/water waar functies werden neergezet die men niet in de binnenstad wilde hebben.

De Cruiseterminal(s)

Sinds 1990 ligt er aan deze zijde van de Annabaai de Cruiseterminal. De aanwezigheid van de cruiseterminal is zeer bepalend voor het type ontwikkeling dat voorgestaan wordt in het gebied. Men is al jaren aan het overwegen of een tweede cruiseterminal wenselijk is en waar een dergelijk terminal zou moeten komen. Alles wijst er op dat er al een keuze gemaakt is, dát de terminal er zal moeten komen, daar de cruiseschepen alleen maar groter worden en niet meer in de haven kunnen meren. Het gaat dan niet zozeer om het feit dat de cruiseschepen ons eiland vaker zullen aandoen. Gezien het feit dat er bij de huidige cruiseterminal al alle infrastructuur aanwezig is en dat deze zijde buiten de zone langs de haveningang ligt waar niet gemeerd mag worden en de locatie toch heel dicht bij het centrumgebied ligt (loopafstand), is de kans groot dat een tweede terminal in het Rifgebied zelf komt, dicht bij de huidige terminal. In het ontwerp van dit Masterplan zal hier rekening mee gehouden worden.

Sport

Het Rifgebied heeft jaren gefunctioneerd als het centrum van grote honkbalspelen. In het masterplan van 2004 is rekening gehouden met een nieuwe honkbalstadion. Ook het zwembad kent vele generaties die hier hun diploma's hebben gehaald. In de bijlage is een overzicht opgenomen met de intensiteit van het gebruik van de beide sportgelegenheden.



Foto 07. Het St. Elisabeth Hospitaal aan het Rifwater

De energiecentrale Aqualectra

Met de komst van het project Riffort Renaissance, is er heel wat veranderd in het Rifgebied. Aqualectra heeft deels terreinen vrijgemaakt voor dit Mega project. Voor de ontwikkeling van het Rifgebied was het een conditie dat de centrale verplaatst zou worden. Tijdens de opzet van het thans geldende Masterplan, is ervoor gekozen om het fabrieksdeel van Aqualectra niet in het plan op te nemen. De activiteiten in dit deel zijn dan ook verplaatst. Momenteel is alleen nog het kantoorgedeelte van Aqualectra in het gebied aanwezig langs de Pater Euwensweg. Deze functie past ook veel beter in het geheel. Zeker nu gekozen is voor een toeristische ontwikkeling van het gebied, is een fabriek in het gebied uit den boze. Het kantoorgedeelte sluit aan in de rij van kantoren (SVB, ACU en Aqualectra dus) aan de Pater Euwensweg ten oosten van de mangroves.

Kantoren

Zoals al eerder genoemd is er een strook van kantoren ontwikkeld aan de zuidzijde van de Pater Euwensweg, ten oosten van de mangroves. In deze strook liggen de kantoren van SVB, van ACU en van Aqualectra. Deze strook vormt een soort buffer naar het achterliggend gebied. In het masterplan wordt er rekening mee gehouden dat ook deze strook toeristisch ontwikkeld kan worden.

Het Sint Elisabeth Hospitaal

Het SEHOS ligt zeer strategisch ten opzichte van Willemstad, het Rifgebied in het bijzonder en ligt dicht aan de uitvalswegen. De positionering van het SEHOS ten opzichte van het Rifgebied kan optimaal worden benut door de bereikbaarheid te vergroten met voetgangers verbindingen en een goede ontsluiting op de J.H.J. Hamelbergweg. Deze ontsluiting zal zodanig vormgegeven moeten worden, dat de functie van de uitvalswegen niet in het gedrang komt. De nabijheid van het SEHOS wordt als zeer

belangrijk beschouwd in de overwegingen om het Rifgebied toeristisch te ontwikkelen. Met name voor de bouw van een tweede cruiseterminal in het Rifgebied wordt het SEHOS beschouwd als een belangrijk pluspunt.

3. HET RIFGEBIED IN HISTORISCH WILLEMSTAD

Karakter van het gebied

Het Rifgebied wordt begrensd door de Pater Euwensweg, St. Annabaai, de zee en in dit kader het Holiday Beach Hotel. Het gebied kan ook omschreven worden als Rifgebied Oost, omdat het totale gebied tot aan de hotels te Parasasa reikt. Ook het mangrovegebied ten oosten van het Holiday Beach Hotel maakt deel uit van dit zogenaamde Rifgebied Oost.

Het Rifgebied ligt ten zuiden van Otrobanda en heeft momenteel nog weinig relatie met dit deel van het historische centrum van Willemstad. Zoals eerder al genoemd volgt dit uit het feit dat het Rifgebied vroeger een binnenwater was, verbonden met de Annabaai. De functies in dit gebied zijn veel grootschaliger en van een ander karakter (sport/recreatie en industrieel) dan de functies in Otrobanda.

Masterplannen

Er zijn voor het Rifgebied in het recente verleden diverse masterplannen gemaakt. De organisaties die de bewoners en de winkeliers van Otrobanda vertegenwoordigen, namelijk Federashon Otrobanda, Plataforma Otrobanda en SKO, hebben een Masterplan gemaakt voor het Rifgebied, dat reikt tot aan de hotels te Parasasa, het Plan Mayó. Dit plan is in 2006 aangepast aan de huidige ontwikkelingen en is vooral gericht op het gebied welke we als hierboven omschreven hebben, namelijk tot aan het Holiday Beach Hotel. Dit plan richt zich met name op kleinschalige ontwikkeling, kleine hotels en veel mogelijkheden voor de lokale kleine entrepreneur om te participeren.

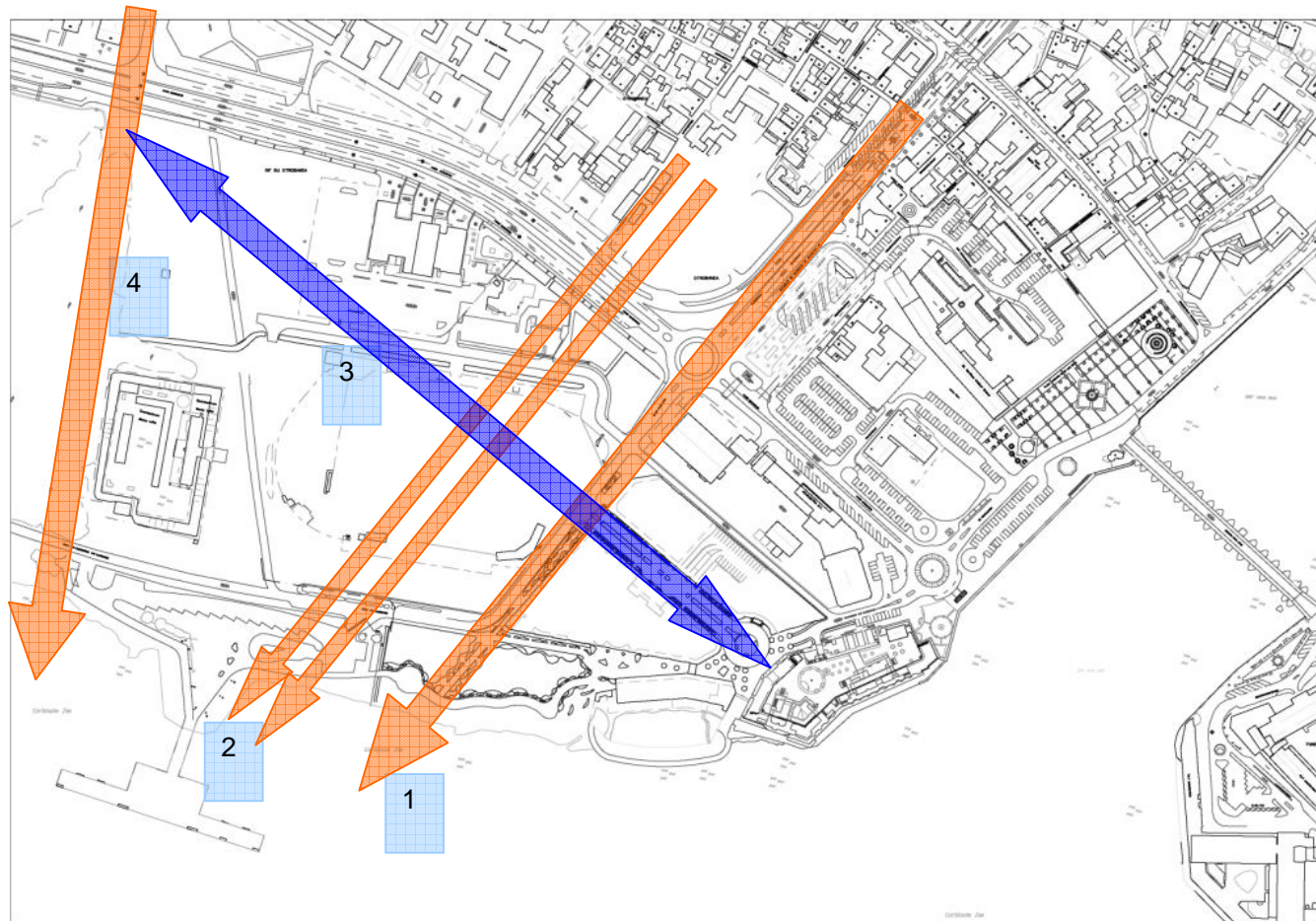
De overheid heeft een Masterplan gemaakt in 2003. Dit plan is het huidige goedgekeurde Masterplan voor het Rifgebied. Dit

plan was sterk onderhevig aan de ontwikkelingen die op dat moment speelden en de belangen van verschillende geïnteresseerde investeerders op dat moment. Het plan is momenteel toe aan revisie, daar er nieuwe ontwikkelingen hebben plaatsgevonden in het Rifgebied. De ruimte is er op het moment om los van directe invloed van ontwikkelaars een up to date Masterplan te maken, met de mogelijkheid te reageren op de directe omgeving en de mogelijkheid om een goed integraal stedenbouwkundig en planologisch plan te maken.

Positionering ten opzichte van de historische binnenstad

Het feit dat het Rifgebied direct aan het historische beschermde centrum van Willemstad ligt, maakt de taak om tot een integrale ontwikkeling in het Rifgebied te komen des te uitdagender. Het is van groot belang dat de ontwikkelingen in het Rifgebied geen bedreiging vormen voor de status van het centrum van Willemstad als werelderfgoed. De ontwikkelingen in het Rifgebied zullen juist ondersteunend en ten dienste moeten zijn van de historische binnenstad.

Zichtlijnen en sterke assen



- 1 Zichtlijn, tevens as va Arubastraat
- 2 Zichtlijn, va nieuwbouw te Rifwaterstraat
- 3 As vanaf het project Riffort Renaissance
- 4 Zichtlijn, tevens as va Hamelbergweg

4. ANALYSES EN POTENTIES VAN HET RIFGEBIED

Potenties van het Rifgebied

Eer in discussie te treden met elkaar over hetgeen iedereen voor ogen heeft met de ontwikkeling van het Rifgebied, zijn de potenties van het Rifgebied gepresenteerd om gericht te kunnen discussiëren met elkaar. Deze potenties zijn uit een aantal analyses gerold.

Zichtlijnen en sterke assen

De zichtlijnen vanaf de omgeving door het Rifgebied zijn in kaart gebracht. Deze zichtlijnen leggen een verbinding vanuit Otrobanda met de zee, de kustlijn en hierdoor ook met het Rifgebied. Er zal bij de uitwerking van het masterplan rekening gehouden moeten worden met deze zichtassen. Ze bieden houvast om te komen tot een bepaalde relatie van het Rifgebied met de omgeving. Ook binnen het gebied zijn de zichtlijnen structurerende elementen. De zichtlijnen zijn vanaf de Rifwaterstraat, de Zantjessteeg, Gallerosteeg, vanaf J.H.J.Hamelbergweg en vanaf de Arubastraat, alsook binnen het Rifgebied de as binnen het nieuwe Riffort Renaissance Hotel.

Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

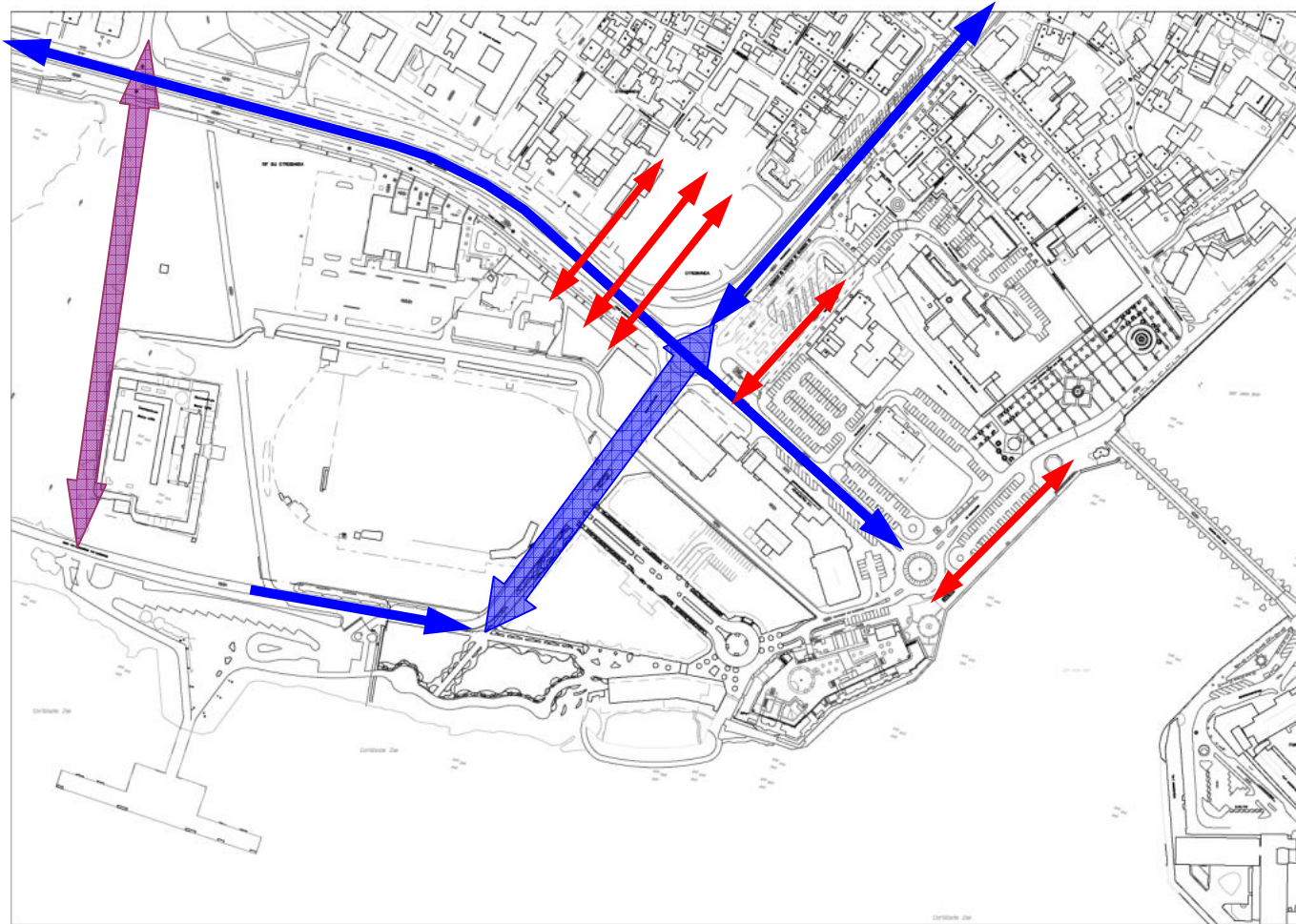
Het gebied is goed bereikbaar. Er is een goede, directe verbinding met de luchthaven, zowel voor bus-, taxi- als personenvervoer. Er is een busstation in de directe nabijheid, op minder dan vijf minuten loopafstand en verschillende taxistandplaatsen zowel binnen het gebied (cruiseterminal en Riffort Renaissancehotel in de nabije toekomst) als in de directe omgeving (Rouvilleweg). Er zijn ook een aantal parkeerplaatsen in de directe omgeving. Voor voetgangers zijn de looproutes

goed. Bij de uitwerking van het masterplan zal rekening gehouden moeten worden met een loopboulevard langs de kust. Momenteel is er maar één ontsluiting van het Rifgebied voor motorvoertuigen in het verlengde van de Arubastraat, de Baden Powellweg. Er zal een extra ontsluiting in het verlengde van de J.H.J. Hamelbergweg moeten komen. Voetgangersverbindingen zijn er vanaf de reeds genoemde Rifwaterstraat en Zantjessteeg, de Gallerosteeg, het busstation en vanaf de kades langs de St. Annabaai en het Riffort.

Relatie met het water en groen

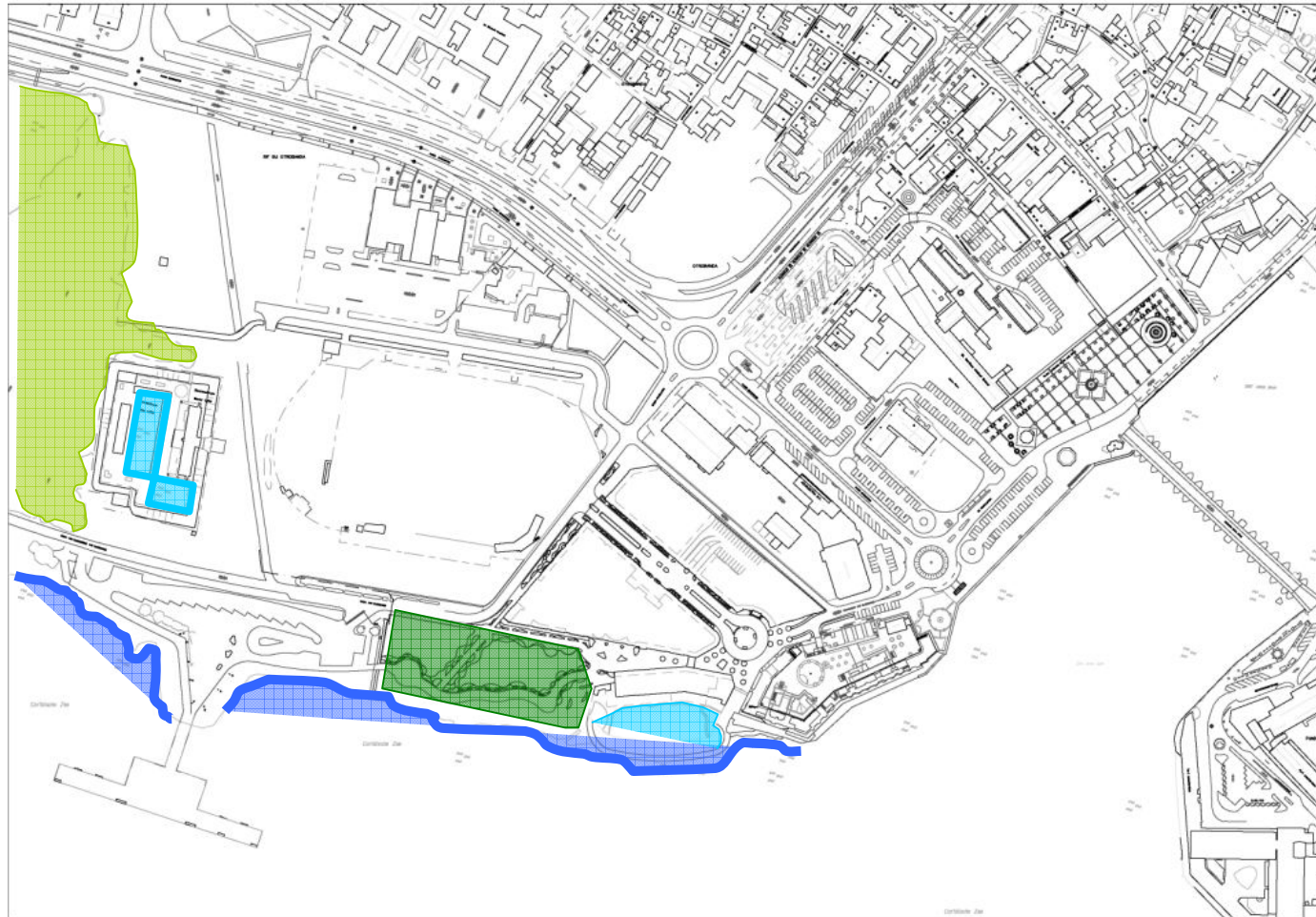
Aan de westzijde van het Rifgebied ligt een mangrovegebied. De mangroves beschermen de zee tegen vervuiling dat met het water komt dat vanaf het land naar zee stroomt. De mangroves zorgen voor landaanwinst en zijn ook een broedplaats voor de koraalvissen. De mangroves zullen beschermd moeten worden om de functie als broedplaats en de bescherming van het zeewater (voor zover dit een rol speelt bij een dergelijk klein mangrovegebied) te behouden. Door de mangroves goed te onderhouden en te zorgen voor een goede doorstroom van water, wordt het mogelijk om dit watergebied ook als recreatiegebied te ontwikkelen. Hierbij gaat het dan wel om recreatie op kleine schaal, zoals ongemotoriseerd watertransport, kanoën en dergelijke en als wandelgebied. Het mangrovegebied zal als park in het Rifgebied fungeren.

Verkeersontsluiting



- Hoofd ontsluiting
- Nieuwe ontsluiting
- Bestaande auto ontsluitingswegen
- Voetgangers verbindingen

Groen en Water



-  Natuurlijk groen
-  Aangelegd groen
-  Zee, kustlijn
-  Zwembaden

Nabijheid van voorzieningen

In de directe nabijheid is het ziekenhuis gelegen alsook de busterminal. Het SEHOS ligt zeer strategisch ten opzichte van Willemstad, het Rifgebied in het bijzonder en ligt dicht aan de uitvalswegen. De positionering van het SEHOS ten opzichte van het Rifgebied kan optimaal worden benut door de bereikbaarheid te vergroten met voetgangers verbindingen en zoals al genoemd een goede ontsluiting op de J.H.J. Hamelbergweg. Deze ontsluiting zal zodanig vormgegeven moeten worden, dat de functie van de uitvalswegen niet in het gedrang komt. Ook is het Rifgebied direct tegenover een woongebied gelegen. Wonen brengt leven. Weliswaar is er een fysieke barrière tussen dit woongebied en het Rifgebied (de Pater Euwensweg). Deze fysieke barrière kan ook als voordeel worden gezien. Met de ontwikkeling van het Rifgebied zal rekening gehouden moeten worden met de directe omgeving, maar door de barrière staat het gebied al veel lossers van de directe omgeving en zal de relatie met de omgeving een andere zijn dan wanneer het gebied direct aan Otrobanda en het woongebied was aangesloten. Aan de rand van het Rifgebied langs de Pater Euwensweg is een lint van kantoren. Van het complex van Aqualectra is alleen het kantorengedeelte overgebleven. Met de komst van het Riffort Renaissance Hotel is het fabrieksgedeelte weggehaald om plaats te maken voor het hotel. Deze kantorenstrook vormt ook een soort (misschien wel ongewenste) buffer tussen het te ontwikkelen deel van het Rifgebied en het woongebied van Otrobanda.

De Cruiseterminal(s) en toerisme

De aanwezigheid van de cruiseterminal brengt veel korte verblijftoeristen. Deze toeristen zullen in grote stromen in een relatief korte tijd het Rifgebied binnengaan. Dit zal grote invloed hebben op het Rifgebied (denk onder andere aan de vele touringcars en taxi's die ook het gebied binnenstromen). De infrastructuur zal hier op berekend moeten zijn. De aanwezigheid

van de cruiseterminal kan als een potentie gezien worden, omdat het overdag in het cruisesizoen voor veel leven in het Rifgebied zorgt. Voorzieningen zullen zondermeer hierop inspelen. Met de komst van het Riffort Renaissance Hotel zullen er ook veel stay over toeristen in het gebied aanwezig zijn. Ook hier zullen voorzieningen op ingespeeld worden.

Rifgebied als onderdeel van een toeristisch lint

Het Rifgebied ligt als verbinding tussen de sterke toeristische activiteiten in het westen (vanaf Parasasa, het binnenwater te Zakito, via Mundo Nobo, het Holiday Beach Hotel, de mangrovebossen in het Rifgebied) en de binnenstad. Door hierop in te spelen zal het Rifgebied een belangrijk knooppunt van toeristische activiteiten kunnen worden.

Relatie van pleinen

Als laatste aandachtspunt is de aanwezigheid van pleinen en openbare ontmoetingsplekken en activiteitenplekken genoemd. Er zijn een aantal pleinen in de directe omgeving, namelijk het "Rifwater"plein, het kerkplein, het Molenplein, het Brionplein, het Efraim Jonckheerplein, het Riffortplein en het nieuwe plein bij het Riffort Renaissance Hotel. In het masterplan zal ook rekening gehouden moeten worden met een mogelijke centrale openbare ontmoetingsplek en mogelijk meerdere van deze pleinen die de openbare ruimtes met elkaar verbinden

Parkeren



Huidige
parkeer
plaatsen



Huidige
parkeer
plaatsen
Komen te
vervallen



Toekomstige
parkeer
plaatsen

Pleinen



- 1 Plein aan Rifwater straat
- 2 Kerk plein
- 3 Molenplein
- 4 Brionplein
- 5 Efram Jonckheerplein
- 6 Plein Riffort Renaissance

5. RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

Workshops

Het Masterplan is de uitkomst van de gehouden workshops en de analyses die hieraan vooraf zijn gegaan. In de bijlagen zijn de samenvattingen van de workshops toegevoegd. In totaal zijn er drie workshops gehouden, die vooruit zijn gegaan door een rondleiding door het gebied.

Er is getracht de huidige situatie zoveel mogelijk los te laten om tot de meest optimale invulling voor het Rifgebied te komen.

Verkeersontsluiting

Tweede ontsluiting

Uit de analyses blijkt dat het belangrijk is dat er in het Rifgebied een tweede ontsluiting komt. Vanwege de doorstroom van verkeer, de bereikbaarheid van het gebied, maar ook vanwege veiligheidsredenen zal er een tweede ontsluiting, nagenoeg parallel aan de Baden Powellweg moeten worden aangebracht. Ook in het huidige geaccordeerde Masterplan is deze tweede ontsluiting meegenomen. Deze ontsluiting zal ter hoogte van de kruising tussen Pater Euwensweg en de J.H.J. Hamelbergweg moeten komen en zal doorlopen langs het huidige Rifzwembad tot aan de van Slobbeweg. Deze ontsluiting zal een deel van de mangroves doorkruisen. Er zal moeten worden overwogen of de weg over een watergeul, verbonden met het Rifwater heen moet gaan, of dat de mangroves van de rest van het gebied afgescheiden worden. In de workshops is duidelijk naar voren gekomen dat dit groene mangrovegebied bij het plan betrokken moet worden omdat dit gebied anders de kans loopt verkeerd ontwikkeld te worden of wegontwikkeld te worden. In de

uitwerking van de weginrichting zal aandacht moeten worden besteed aan de wijze waarop het water overbrugd wordt en bij de inrichting van het Rifgebied betrokken wordt. In de workshops is ook een alternatief naar voren gebracht om de vroegere watergeul die vroeger langs de Pater Euwensweg liep, terug te brengen. Deze geul zal het Rifgebied op een zachtere, maar zichtbaardere wijze van Otrobanda afscheiden. Op de volgende bladzijde is een foto opgenomen van hoe de situatie was. Dit alternatief is de moeite waard om te bestuderen. De kosten die hiermee samenhangen zullen bestudeerd moeten worden. Technisch is het wel mogelijk. De Pater Euwensweg is namelijk overgedimensioneerd. Er kunnen een aantal banen plaatsmaken voor een dergelijke watergeul. Deze watergeul zal dan ook gebruikt moeten worden voor bijvoorbeeld recreatief vissen en kanoën, roeien of peddelen. De voetgangersverbindingen kunnen dan wederom als bruggen over deze geul het Rifgebied ingaan.

Wandelboulevard

Een andere belangrijke ontsluiting is de wandelboulevard die vanaf Bapor Kibrá tot aan Parasasa moet gaan lopen. Het is belangrijk dat er rekening gehouden wordt met deze boulevard en dat er duidelijke uitspraken worden gedaan over de aanleg hiervan en de bereikbaarheid ervan voor het algemeen publiek. In het Masterplan wordt ervan uitgegaan dat de wandelboulevard doorloopt langs de kust, vanaf de Koningin Emmabrug, langs het Riffort langs de kustlijn en het cruiseterminal en over de golfbreker van het Holiday Beach Hotel en Casino en langs het



Ref despues ku a dèmpel e pa traha kaminda. Wak e “gracht” sistema di Amsterdam.

Foto 08 Zicht op het Rifwater vlak na de demping. Er is nog een strook water overgebleven, welke een goede indruk geeft van wat mogelijk teruggebracht kan worden in deze nostalgische sfeer.

herdenkingsmonument voor de strijd voor vrijheid, door de slaven gestreden (beziningsplek), tot aan de hotels te Parasa, waarbij Koredor dan ook opgenomen wordt in deze wandelboulevard. Een dergelijke verbinding geeft nieuwe ontwikkelingskansen. De verschillende toeristische en recreatieve functies worden op deze wijze aan elkaar geregen. De bezinningsplek te Rif wordt beter bereikbaar en minder geïsoleerd.

Voetgangersverbindingen en zichtlijnen

Uit de analyses blijkt duidelijk hoe belangrijk de voetgangersverbindingen zijn voor de aansluiting op de binnenstad en de relatie van het Rifgebied met de omgeving. Deze voetgangersverbindingen krijgen een belangrijke invulling in het Masterplan en worden tevens als belangrijke zichtassen ingebed. Een tweede voetgangersverbinding wordt aangesloten op de oost-west ontsluiting binnen het Riffort Renaissance project en vormt tevens een verbinding tussen de pleinen binnen het Rifgebied.

Inrichting en gebruik Openbare Ruimte

In het huidige geaccordeerde Masterplan wordt de inrichting van de openbare ruimte al aangehaald als belangrijke factor voor de kwaliteit van het gebied als totaal. De openbare ruimte zal integraal vormgegeven moeten worden, uniform moeten worden ingevuld met dezelfde materialen en wijze van vormgeving en ruim de aandacht bieden aan de voetganger. Locatiespecifieke inrichting om bijzondere plekken te creëren moet mogelijk zijn. Trottoirs moeten ruim zijn, minimaal 4 meter, er dient veel groen te worden aangebracht voor schaduw en verzachting en water is een belangrijk (inrichtings)element in het Rifgebied. De voetgangers routes zijn breed met veel groen en bijzondere plekken (pleinen, speelplekken en rustplekken). Er dient een centrale plein te komen waar mensen elkaar ontmoeten en er

elke dag en avond diverse activiteiten kunnen plaatsvinden. Dit plein zal in verbinding staan met het nieuwe plein tussen het Riffort en het Riffort Renaissance Hotel. Er zal ook bij de mangroves een derde plein moeten komen, waar activiteiten kunnen plaatsvinden die te maken hebben met het mangrovegebied, dat ook recreatiegebied wordt, zoals instappunt voor bootjes, vislocaties etc.

Parkeren

De parkeervraag zal voor een deel op eigen terrein opgelost moeten worden. Er is in de workshops besproken hoe het parkeren opgelost zou moeten worden. Hieruit zijn verschillende alternatieven aangedragen. Op de eerste plaats zal het parkeren, voor zover dat haalbaar is, gestapeld opgelost moeten worden. Hierdoor wordt de ruimte zo optimaal mogelijk benut, zonder dure grond aan blik kwijt te raken. Indien men bepaalde blokken voor 100% bebouwd, zal de parkeervraag binnen het gebouw opgelost moeten worden.

Indien gestapeld parkeren in uiterste gevallen niet haalbaar blijkt te zijn, zal het parkeren geconcentreerd en gecamoufleerd door groen opgelost moeten worden achter de bebouwing. De **bebouwing** zal de openbare ruimte moeten begrenzen, vormgeven en begeleiden en niet open ongedefinieerde parkeervlakken vol blik. Parkeren langs de ontsluitingswegen wordt vermeden. Er wordt rekening gehouden met dubbelgebruik van de parkeerplaatsen van de kantoren aan de Pater Euwensweg, met de vele parkeerplaatsen langs de Pater Euwensweg en met de komst van een mogelijke tweede parkeergarage in Otrobanda, op de hoek van de Pater Euwensweg en de Realtostraat.

Taxi's en bussen voor de cruiseterminals zullen op de huidige locaties binnen en buiten de eerste terminal kunnen parkeren en opnieuw aan te leggen locaties bij de tweede cruiseterminal, op eigen terrein.

Funcities

Een belangrijk aspect waar lang over gesproken en gedebatteerd is tijdens de workshops, is de invulling van de functies in het Rifgebied.

Toeristisch

Uitgangspunt is vanaf het begin geweest dat dit gebied toeristisch ontwikkeld zal worden. In welke vorm was nog onduidelijk. Er is lang gesproken over de grootte van toeristische functies als hotels. Uit de vele argumenten is uiteindelijk gerold dat er middelgrote hotels tussen Het Riffort Renaissance kunnen komen, met maximaal 200 kamers. Kleine hotels zullen in het Rifgebied niet komen. Deze zullen in de binnenstad geconcentreerd worden waar ze in schaal beter inpasbaar zijn en tot hun recht komen. Bovendien zullen kleine hotels weinig voorzieningen kunnen dragen, terwijl grotere hotels deze voorzieningen wel zelf kunnen dragen.

Wonen

Behalve de hotelfunctie zullen ook woningen een plaats moeten krijgen binnen het Rifgebied. Ook hier is lang over gedebatteerd. De woonfunctie heeft een minder groot economische sneeuwbal effect dan de hotelfunctie, die meer werkgelegenheid en dergelijke met zich meebrengt. Echter, de woonfunctie is van eminent belang voor leven, activiteit en constante beweging in het Rifgebied en tussen het Rifgebied en de omgeving. De woonfunctie zal zich concentreren op de hoekpunten. Het gaat dan om wonen voor hogere klassen.

Cultureel

Met betrekking tot een nationaal theater in het Rifgebied zijn ook lange discussies geweest. In grote lijnen vonden alle actoren het belangrijk en een grote meerwaarde indien in het gebied ook een ruimte komt voor optredens, zowel binnen als buiten. Een theater

heeft grote slagingskans in het Rifgebied door de verscheidenheid in type optredens die gegeven kunnen worden. Er wordt dan gedacht aan culturele en folkloristische shows overdag en een theaterfunctie en dancing 's nachts. Er zijn echter ook gedachten om een nationaal theater in Scharloo Abou te plaatsen, waar het een belangrijke rol kan spelen in de ontwikkeling van het gebied. Er is na lang beraad voor gekozen om ruimte te reserveren voor een theater, met de bedoeling om hier het Nationaal Theater op te zetten. De ruimte zal zonder meer, of het Nationaal Theater er komt of niet, gevuld moeten worden met een entertainmentfunctie, waaronder ruimte voor shows, dansen en andere type optredens. Bij het Masterplan van 2004 is het duidelijk geworden dat het Masterplan niet aan een bepaalde investeerder of specifieke invulling van een bepaalde functie gebonden moet worden. Indien deze ontwikkelaar of dit specifieke functie verval, blijft er anders een lege plek over die niet in te vullen is. Het theater krijgt een prominente plek bij het park met zicht op zee, de cruiseterminal en de schepen die daar aanmeren, een steeds wisselend decor voor de optredens. Het theater ligt tevens aan een centrale plein waar ook culturele en recreatieve activiteiten plaatsvinden.

Horeca

Ondersteunende functies aan de hotels en de culturele functie, namelijk cafés en restaurants, zullen zich rondom de pleinen concentreren. De functies zijn essentieel voor een integraal geheel.

Cruiseterminal

De huidige cruiseterminal zorgt voor een enorme schaalvergroting in het gebied. De schepen zijn vele malen groter dan de dichtstbijzijnde bebouwing aan de Pater Euwensweg. De cruiseterminal brengt ook grote stromen toeristen tegelijk het Rifgebied binnen. Het zorgt voor een enorme impact op het

gebied, waar we niet omheen kunnen. De inrichting van de openbare ruimte alsook de schaal van de bebouwing en de openbare ruimte, de voorzieningen en ontwikkelingsmogelijkheden voor de kleine ondernemer zullen hierop berekend moeten zijn.

Er zijn sterke aanwijzingen dat er een tweede cruisterraal in het Rifgebied zal moeten komen. Dit zal een verdubbeling tot een verdriedubbeling van de voorzieningen en bezoekers kunnen betekenen. Hier is rekening mee gehouden in het masterplan.

Water en recreatie

Het mangrovegebied werd tijdens de workshops unaniem als van groot belang geacht voor het rifgebied als een park in het gebied. Zoals al eerder genoemd, is uit de workshops naar voren gekomen dat het mangrovegebied onderhouden moet worden ter voorkoming van overlast van stank en muggen en om de functie van de mangroves intact te houden. Hierbij is een intensievere exploitatie van het gebied goed mogelijk. Hier is een grondig onderzoek naar gedaan door Carmabi, die ook een beheersplan klaar heeft om het gebied te kunnen beheren. Het mangrovegebied kan ontwikkeld worden als recreatiegebied voor watergerelateerde activiteiten als kanoën, roeien, vissen, wandelen en dergelijke rustige activiteiten die weinig hinder veroorzaken voor het mangrovegebied. Het mangrovegebied zal beter bij de rest van het gebied betrokken moeten worden, opdat het niet wegontwikkeld kan worden. Door middel van een kanaal die vanuit de mangrovebossen het Rifgebied Oost binnendringt, wordt een verbinding gemaakt met het gebied. Hier vandaan kunnen de bootjes vertrekken naar het recreatiegebied. Met vlonders langs de weg als uitkijkposten over het bos, wordt ook meer integratie met de omgeving bereikt.

Voorzieningen en ruimte voor de kleine ondernemer

Het Plan Mayó legt veel nadruk op de centrale rol die de mens moet spelen in de ontwikkeling van een gebied. Hierbij wordt dan de lokale kleine man bedoeld. Daar waar grote toeristische activiteiten plaatsvinden, zien velen mogelijkheden om het aanbod aan toeristische producten te vergroten. Men is hier zeer inventief in, denk aan de trikes die nu zeer in zijn en helemaal gericht zijn op de cruisetoeurist die toch snel iets van het eiland wil zien en aan de vele venters en artiesten die zich aanbieden met de komst van cruiseschepen. In het Masterplan zal vóór de huidige cruisterraal een strook gereserveerd worden voor dergelijke activiteiten. Deze strook zal te zijner tijd goed ingericht moeten worden om rommelig gebruik te voorkomen. De strook is bedoeld voor het stallen van paardenkoetsen, trolleys, optreden van muzikanten en fietskarren en dergelijke. Kraampjes worden reeds elders ondergebracht langs de kade van de Annabaai (Fuik genaamd) en verspreid over de binnenstad.

Kantoren

In het plangebied staan er reeds kantoren langs de Pater Euwensweg, namelijk de kantoren van SVB, ACU en Aqualectra. Deze kantoren vormen momenteel een buffer tussen de Pater Euwensweg en het Rifgebied Oost. Voortzetting van deze functie langs de Pater Euwensweg is mogelijk. Echter, omzetting van deze functies in woon of hotelfuncties, zal beter aansluiten op de invulling van functies in het Rifgebied. Deze functies zullen dus toegestaan zijn in de zone langs de Pater Euwensweg.

Sport

De twee sportfaciliteiten, het zwembad en het stadion worden immer vrij intensief gebruikt. Echter niet in het bijzonder door de omwonenden. Het zijn eilandbrede functies, die niet gebonden zijn aan de Riflocatie. Er is zeer intensief gedebatteerd over het wel of niet behouden van deze functies in het Rifgebied. Het

mocht duidelijk zijn dat verplaatsing van het stadion dat een enorme aanslag is op de ruimte in het Rifgebied een voorwaarde is om het Rifgebied te ontwikkelen. Over het zwembad zijn ook lange intensieve discussies gevoerd, of het wel of niet behouden moet blijven in het Rifgebied. Met name de vertegenwoordigers van de bewoners en ondernemers in Otrobanda waren in eerste instantie pro behoud van de sportfunctie in het gebied. Na veel overwegingen is besloten om ruimte vrij te maken voor een andere invulling van het gebied, echter met grote nadruk dat sport ook in de faciliteiten binnen het gebied opgenomen moeten worden. Niet alleen de watersportactiviteiten, maar ook binnensport. Deze faciliteiten zouden voor een ieder toegankelijk moeten zijn.

Voorwaarde voor de verplaatsing van het stadion en het zwembad is dat er een nieuw sportcomplex met een baseballstadion en wedstrijdbad en faciliteiten voor andere sporten moet zijn gebouwd op een alternatieve locatie, eer er overgegaan wordt op het weghalen van de huidige sportfaciliteiten. Deze alternatieve locatie zal goed bereikbaar moeten zijn en in de directe nabijheid van Otrobanda liggen. Er zijn verschillende alternatieven bekeken, die verder uitgewerkt moeten worden. Één van de locaties is het terrein naast het huidige GGD complex te St. Helena. Er zullen hiervoor gesprekken gevoerd moeten worden met de betrokken instanties. Voor de financiering en uitvoering van de bouw van dit sportcomplex zullen de potentiële ontwikkelaars een rol in kunnen spelen.

De bouwblokken

Blok A (blok D in het Masterplan van 2004)

Blok A is momenteel in optie uitgegeven. Hier dient rekening mee gehouden te worden, dat als het uitgegeven wordt in erfpacht, de invulling in het totale masterplan inpasbaar moet zijn.

Blok A mag voor 50% bebouwd worden. De opengelaten delen mogen als parkeerlocatie en tuin ingericht worden. Deze delen mogen alleen in het midden van het terrein opengelaten worden en niet aan de randen, zodat de wegen worden begeleid door bebouwing.

Op blok A zijn een hotel met overige ondersteunende horecafuncties toegestaan waarbij 30% bestemd mag zijn voor luxe woningbouw in de vorm van een appartementengebouw (flat).

De bebouwing op blok A mag langs de Pater Euwensweg drie (3) lagen plus kap zijn en langs de parallelweg in het Rifgebied vier (4) lagen plus kap, wat neerkomt op 13m hoogte respectievelijk 16m hoogte.

Blok B

Blok B is bestemd voor horecafuncties en kantoren.

De maximale bouwhoogte op blok B is dezelfde als bij blok A, namelijk 16m nokhoogte, vier (4) lagen plus kap. Blok B kan voor 100% bebouwd worden. Het parkeren zal dan binnen de bebouwing opgelost moeten worden.

Blok C

Dit blok is bestemd voor kantoorfuncties, horecafuncties, met de mogelijkheid om aan de Pater Euwensweg aan te sluiten op de woonfunctie aan de andere zijde van de Pater Euwensweg (50%). De maximale bouwhoogte van dit blok is 13m aan de Pater Euwensweg en 16m aan de parallelweg, dat zijn drie (3)

respectievelijk vier (4) lagen plus kap. Blok C kan voor 50% bebouwd worden. Over blok C loopt een voetgangersverbindingen die meegenomen dient te worden in het ontwerp van de inrichting van dit blok. Er mag op deze strook niet bebouwd worden. Bij de grensbepaling van dit blok is rekening gehouden met de huidige eigendomssituatie. Door de verminderde oppervlakte voor bebouwing, vanwege de voetgangersverbinding, wordt voorgesteld om blok C groter te maken dan de huidige eigendomsgrenzen (zie bijlage, kadastrale gegevens), waardoor dit oppervlakte terugwonnen wordt.

Blok D

Blok D is bestemd om ingericht te worden als groene entree van het Rifgebied en zal niet bebouwd mogen worden. Ook over blok D loopt een voetgangersverbinding, die in de uitwerking meegenomen dient te worden.

Blok E

Blok E is bestemd voor hotel en woonfunctie. 30% van blok E mag aangewend worden voor bewoning. De meest logische locatie voor woningen is aan de kop met zicht op de mangroves. Blok E mag voor 70% bebouwd worden. De overige 30% zal aangewend moeten worden voor parkeren en tuinrichting en mag allen aan de zuidelijke kant van het blok opengelaten worden. Op blok E mag tot 16m hoog gebouwd worden, namelijk vier (4) lagen plus kap.

Blok F

Voor blok F geldt dezelfde maximale bouwhoogte als voor blok E, namelijk 16m, vier (4) lagen plus kap. Blok F is bestemd voor hotelfunctie met ondersteunende horeca functies. Ook blok F mag voor 70% bebouwd worden, waarbij de opengelaten delen niet een de noord- en oostgrens (aan het

plein) mogen worden aangebracht. Deze kunnen worden aangewend voor de tuinrichting en parkeren.

Blok G

Blok G is een klein blok, bestemd voor horecafuncties, met name aan het plein. Dit blok kan voor 100% bebouwd worden, waarbij met name de gevels aan het plein op de terreingrens dienen te liggen, zodat het plein begrensd wordt door bebouwing. Parkeren dient binnen het gebouw opgelost te worden.

De maximale bouwhoogte is 16m, vier (4) lagen plus kap. De blokken G en K zijn kleinere blokken, waardoor ook kleinere ontwikkelaars de kans krijgen om in het Rifgebied te ontwikkelen.

Blok H

Dit blok is bestemd voor wonen en horecafuncties aan het plein. Het blok kan voor 100% bebouwd worden, zodat het plein door bebouwing wordt omringd, begrensd en vormgegeven. Parkeren zal ook hier binnen het gebouw opgelost dienen te worden.

De maximale bouwhoogte is 16m, vier (4) lagen plus kap.

Er dient een doorgang te worden opengelaten zoals aangegeven in het Masterplan, zodat de zichtlijnen vanaf het stegengebied doorgetrokken worden tot op het plein en eventueel tot op de cruiseterminal. Het blok zal in twee losse gebouwen opgesplitst moeten worden, waardoor een brede steeg tussen de gebouwen ontstaat.

Blok I

Dit blok is bestemd voor wonen en horecafuncties aan het (water)plein. Het blok kan voor 100% bebouwd worden, zodat het plein door bebouwing wordt begrensd en vormgegeven. Ook hier geldt weer dat de parkeervraag dan binnen het gebouw dient te worden opgelost. De maximale bouwhoogte is 19m, namelijk vijf (5) lagen plus kap, waarbij 20%, op de hoek, tot 22m kan reiken, zes (6) lagen plus kap als landmark op de hoek.

Blok J

Blok J is bestemd voor een hotelfunctie met ondersteunende activiteiten.

De maximale bouwhoogte mag bij blok J 19m, vijf (5) lagen plus kap, zijn en kan voor 70% bebouwd worden. De opengebleven gronden kunnen aangewend worden voor parkeren en tuininrichting, en zal aan de noordelijke zijde moeten komen.

Blok K

Op blok K mag een hotelfunctie worden aangebracht met ondersteunende functies en horecafuncties aan het centrale plein.

De maximale bouwhoogte is gelijk aan blok J, namelijk vijf (5) lagen plus kap, 19m.

Ook dit blok kan voor 70% bebouwd worden, waarbij de opengelaten delen bestemd kunnen worden voor tuininrichting en parkeren.

Blok L

Ook blok L is bestemd voor een hotelfunctie en overige horecafuncties, waarbij met name aan het centrale plein cafés en restaurants zich kunnen concentreren. Blok L kan indien nodig blijkt te zijn, betrokken worden bij blok M, die bestemd is voor een theater en voorstellingengebouw. Niet alleen fysiek dus, maar ook in functie kan blok L bij blok M betrokken worden. De zichtas en voetgangersroute vanaf Rifwaterstraat loopt dwars over het plein tot op de cruiseterminal en dient als zodanig vrijgehouden en ingericht te worden. Er zal dus altijd zicht moeten zijn langs deze as op de cruiseterminal.

De maximale bouwhoogte van blok K is 19m, vijf (5) lagen plus kap. Dit blok kan voor 100% bebouwd worden. Aan het centrale plein mogen geen grote delen opgelaten worden ten behoeve van groen en parkeren. Het parkeren dient binnen het gebouw opgelost worden.

Blok M

Dit blok op de hoek bij het park is gereserveerd voor een entertainmentfunctie, met ruimtes voor voorstellingen. Dit blok is bestemd voor een theaterfunctie.

De maximale bouwhoogte van dit blok is ook vijf (5) lagen plus kap, 19m. Vanwege de functie kan dit blok voor 20% hoger zijn, voor zover dit nodig is voor een podiumtoren en kan tot 23m komen.

Dit blok kan voor 100% bebouwd worden en zal zowel aan het plein als aan de overige zijden aan de openbare ruimte liggend, op de terreingrens gebouwd moeten worden, zodat het plein, de steeg en de wegen begrensd en gevormd wordt door de omringende bebouwing.

Het parkeren dient zoveel mogelijk binnen het gebouw zelf opgelost worden. Het is niet mogelijk om de parkeervraag hier binnen het gebouw op te lossen. Bij de inrichting van de infrastructuur zal hier rekening mee gehouden moeten worden, zodat een inrit en afzetplek kan worden opgenomen in het ontwerp, zoals ook bij het bioscoop van Riffort Renaissance Hotel het geval is. Het parkeren zal in de directe omgeving opgelost moeten worden.

Blok N

Blok N is bestemd voor een tweede cruiseterminal, gekoppeld aan de huidige cruiseterminal. Op dit terrein kunnen ondersteunende functies aan de cruiseterminal aangebracht worden. De huidige cruiseterminal is in erfpacht uitgegeven aan CPA. CPA heeft de wens uitgesproken om bij de aanleg van een eventuele tweede cruiseterminal, de terminals aan elkaar te willen koppelen. Dit zal ook een logische beslissing zijn, daar er dan meer ruimte gespaard wordt en de functies aan elkaar gekoppeld zijn, waardoor het terrein ook optimaler benut kan worden. Blok N zal dan de blokken van de nieuw aan te leggen cruiseterminal en de huidige cruiseterminal samen zijn. De

noordelijke grens van blok N is bepaald. Deze grens kan niet naar het noorden verschoven worden, omdat dan de wandelboulevard en het mangrovegebied in het gedrang komen. Indien meer ruimte benodigd is, zal dit gezocht moeten worden naar het zuiden toe. Er zal deels (beheerst) aangedempt moeten worden.

Er loopt een verbinding met het mangrovegebied over het terrein om de doorstroming van het water in het mangrovegebied constant te houden. Deze verbinding moet blijven op dezelfde locatie. Aan de westelijke kant is een stuk terrein in erfpacht uitgegeven aan Tourprom Curaçao. Tussen dit terrein en het terrein voor de cruiseterminal zal een tweede doorvoer/verbinding voor de doorstroom van water in het mangrovegebied moeten worden aangebracht. Met de groep Tourprom is overeen gekomen dat zij deze verplaatsing zullen financieren en betalen, omdat het om een verschuiving van doorvoer gaat.

Op blok N zijn gebouwen van één (1) en maximaal twee (2) lagen plus kap toegestaan, namelijk 7m en 10m hoog. De gebouwen dienen klein te zijn en mogen niet in de zichtassen liggen, om te voorkomen dat het zicht op zee ontnomen wordt.

Blok O

Blok O is het mangrovegebied. In dit gebied mogen geen gebouwen worden aangebracht. Er mogen wel uitkijkposten en vlonders geplaatst worden en een looppad op het water. Deze bouwsels mogen de doorstroming van het water niet blokkeren. Dit gebied is bestemd voor watersportactiviteiten op een "low profile". Hieronder wordt onder andere verstaan wandelen, kanoën, peddelen, vissen en dergelijke. Het gebied zal in beheer uitgegeven moeten worden en niet in erfpacht.

Stedelijk Woongebied, artikel 3 EOP

Het gebied valt binnen het stedelijk woongebied. In het stedelijk woongebied worden beperkingen gelegd aan de maximale bouwhoogte. De maximale bouwhoogte in het Stedelijk Woongebied is 8 meter. De voorgestelde hoogtes voor dit masterplan overtreffen de 8 meter. Artikel 3, lid 2d van het EOP stelt, dat er voor de afgifte van bouwvergunningen voor een grotere bouwhoogte dan 8 meter, een afweging dient plaats te vinden tussen het te dienen belang en de mogelijke hinder of ontsiering voor de omgeving, welke door die grotere bouwhoogte eventueel kan ontstaan. De maximale bouwhoogtes van de blokken zijn bepaald aan de hand van de locatie op het terrein zodat de hoogtes aansluiten op de schaal van de omgeving zoals de kantoren aan de Pater Euwensweg en aan de ander kant de cruiseschepen en het Riffort Renaissance Hotel. De bouwhoogtes in het Masterplan zijn nauwkeurig onderzocht aan de hand van een maquette, waarin de impact van de bouwhoogtes bestudeerd is. De grotere bouwhoogtes zijn juist met het oog op een betere aansluiting op de omgeving als zodanig vastgelegd. Ons inziens is hier een zeer nauwkeurige afweging gedaan. Bij accordering van dit Masterplan, zullen ook de bouwhoogtes vastgelegd zijn.

6. BEOOGDE RESULTATEN

Met het masterplan wordt gestreefd naar een integrale aanpak van het Rifgebied Oost om het een toeristisch gebied van hoge kwaliteit te bereiken zowel voor de lokale toerist alsook de buitenlandse (cruise)toerist. Met dit masterplan zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten vastgelegd die een kader vormen waarbinnen op hoog kwaliteit ontwikkeld gaat worden. Dit kader biedt zowel voor de potentiële investeerder als de overheid een houvast om samen tot de beste resultaten te komen.

Met de workshops is een breed draagvlak voor dit Masterplan gecreëerd, dat behouden moet blijven. Het is van groot belang dat dit Masterplan consequent als kader aangehouden wordt waaruit de uitgangspunten en voorwaarden als bindende elementen bij de uitvoering van dit plan worden gehaald. Één van de belangrijkste voorwaarden voor ontwikkeling van de terreinen, is de bouw van een nieuw sportcomplex. Zonder deze voorwaarde zal het plan niet breed gedragen worden en veel tegenwerking ondervinden.

7. HAALBAARHEID

De haalbaarheid van dit plan is sterk afhankelijk van de bereidwilligheid van alle actoren om hun bijdrage te leveren aan de uitvoering van dit plan. De stakeholders die aan de workshop hebben deelgenomen hebben deze bereidwilligheid expliciet uitgesproken.

Het Eilandgebied zal met name in de infrastructuur moeten investeren alsook in het bouwrijp maken van de gronden. Er is gebleken dat de grond behoorlijk vervuild is met olie. Tot waar de olievlek loopt is niet exact bekend. Wel bekend is dat ook ter plekke van het stadion olie is aangetroffen in de grond. De olievlek is niet statisch en blijft zich aanvullen. Er is voor het terrein waar de fabriek van Aqualectra lag een rapport opgesteld door de Milieudienst. Er zal ook voor dit westelijke deel van het gebied een onderzoek gedaan moeten worden, waarna het Eilandgebied kan besluiten tot hoever gegaan wordt met sanering van de grond.

Het Eilandgebied zal ook gelden moeten vrijmaken voor de inrichting van de openbare ruimte. Voor wat betreft de pleinen, zal gezocht moeten worden naar een beheersvorm, waarbij de ontwikkelaars de inrichting van de openbare ruimte langs hun terrein inrichten en onderhouden, weliswaar met de input van de betreffende diensten DOW, DROV, LVV en Domeinbeheer.

Voor het mangrovepark zal een beheerder, tevens exploitant gezocht moeten worden. Er zijn reeds geïnteresseerden hiervoor.

Belangrijkste punt is de verplaatsing van de sportfaciliteiten. Eer er overgegaan wordt tot uitgifte in erfpacht van de gronden, zal samen met de ontwikkelaars een vorm moeten worden gevonden, waarbij zij ook bij zullen dragen aan de bouw van een nieuw spotcomplex ten behoeve van het vrijkomen van terreinen in het Rifgebied voor nieuwe ontwikkelingen.

Hierbij is het van groot belang dat de beheerders van de sportcomplexen mee willen werken hieraan. De nieuwe sportaccommodatie moet dan zonder meer een vooruitgang zijn. Ook zal gesproken moeten worden met de dienst GGD. Dit is een overheidsinstantie, waardoor het Eilandgebied meer grip heeft op de onderhandelingen.

8. PROCES EN PLANNING

Het proces

Als het Masterplan door het Bestuurscollege geaccordeerd is, zullen er, zoals al genoemd, een aantal actiepunten uitgevoerd moeten worden. Deze actiepunten liggen een start met de uitvoering van het Masterplan niet in de weg, maar dienen wel vóór de eerste uitgifte van terreinen zijn aangepakt.

1. De wijze van financiering van de verplaatsing van het zwembad en het stadion zal uitgezocht moeten worden. Gedacht dient te worden aan een bepaalde bijdrage van de potentiële ontwikkelaars verspreid over alle uit te geven terreinen in het Rifgebied;
2. DROV zal samen met DOW en de betreffende instanties (GGD en Sedreko/SSB) de verplaatsing van het sportcomplex moeten uitwerken tot een reëel plan;
3. Het Masterplan zal gepresenteerd moeten worden aan potentiële ontwikkelaars en investeerders;
4. Onderhandelingen dienen gestart te worden met de verschillende geïnteresseerden, waarbij getracht dient te worden om tot de beste en meest haalbare ontwikkelingen te komen voor het Rifgebied, waarbij ook de “community based” gedachte een rol moet spelen;

5. De infrastructuur zal gefaseerd moeten worden. De Ontsluitingsweg kan als eerste aangelegd worden en de wandelboulevard langs de van Slobbeweg kan dan ook aangelegd worden. De voetgangersverbindingen en verplaatsing van de weg ten zuiden van ACU en SVB zal pas kunnen als het stadion verplaatst is;
6. De terreinen dienen bouwrijp gemaakt te worden. Waarschijnlijk kan dit na een rapport van milieudienst met betrekking tot de bodemgesteldheid;
7. De uitgifte, Memorandum of Understandings en de bouwaanvragen dienen begeleid te worden door Bureau Domeinbeheer, DROV en AJZ, samen met SSV.

De planning

- Het Masterplan zal in oktober/november 2007 aan het Bestuurscollege gepresenteerd dienen te worden;
- Zodra het Masterplan is geaccordeerd door het Bestuurscollege, kan het Masterplan aan de potentiële ontwikkelaars en investeerders gepresenteerd worden;
- Begin 2008 kunnen de eerste onderhandelingen met betrekking tot mogelijk uitgifte van gronden met geïnteresseerden van start gaan. Hierbij dient

rekening gehouden te worden met één potentiële ontwikkelaar aan wie intussen optie is gegeven voor blok A, waarmee de onderhandelingen in de tussentijd doorgaan;

- Tegelijkertijd zullen de onderhandelingen over de verplaatsing van het Rifzwembad en het Rifstadion van start moeten gaan;
- De uitwerking van de verplaatsing van de sportaccommodaties dient uiterlijk medio 2008 afgerond te zijn, zodat er duidelijkheid bestaat over de locatie, de kosten en bijkomende onvoorziene zaken;
- Medio 2008 zal ook bekend moeten zijn wat de kosten van het bouwrijp maken zullen zijn en zal er een rapport moeten zijn over de bodemgesteldheid. Ook de canon zal dan uitgerekend kunnen worden;
- De aanleg van een tweede ontsluitingsweg zal in 2008 plaatsvinden. De inrichting ervan zal eerst uitgewerkt moeten worden;
- Begin 2009 zullen de eerste uitgiftes mogelijk rond kunnen zijn, afhankelijk van de voortvarendheid van architecten en dergelijke;
- De verwachting is dan dat er begin 2010 een start is gemaakt met de eerste projecten;
- In 2015 zullen dan alle gronden uitgegeven en bebouwd zijn.

Bijlage 1

Masterplan Rifgebied sept/okt 2007

Bijlage 2

Kadastrale gegevens Rifgebied

Bijlage 3

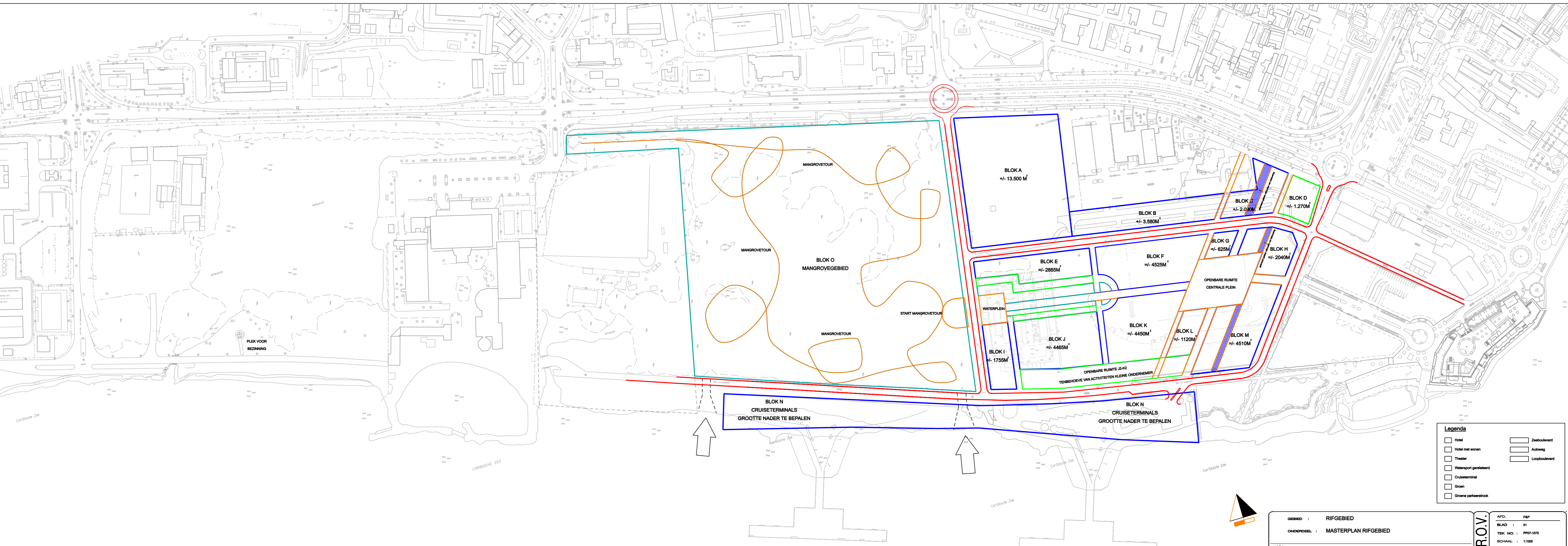
Samenvatting workshops

Bijlage 4

Eerste concept Masterplan Rifgebeid mei 2007

Bijlage 5

Alternatief Behoud Stadion



Legenda

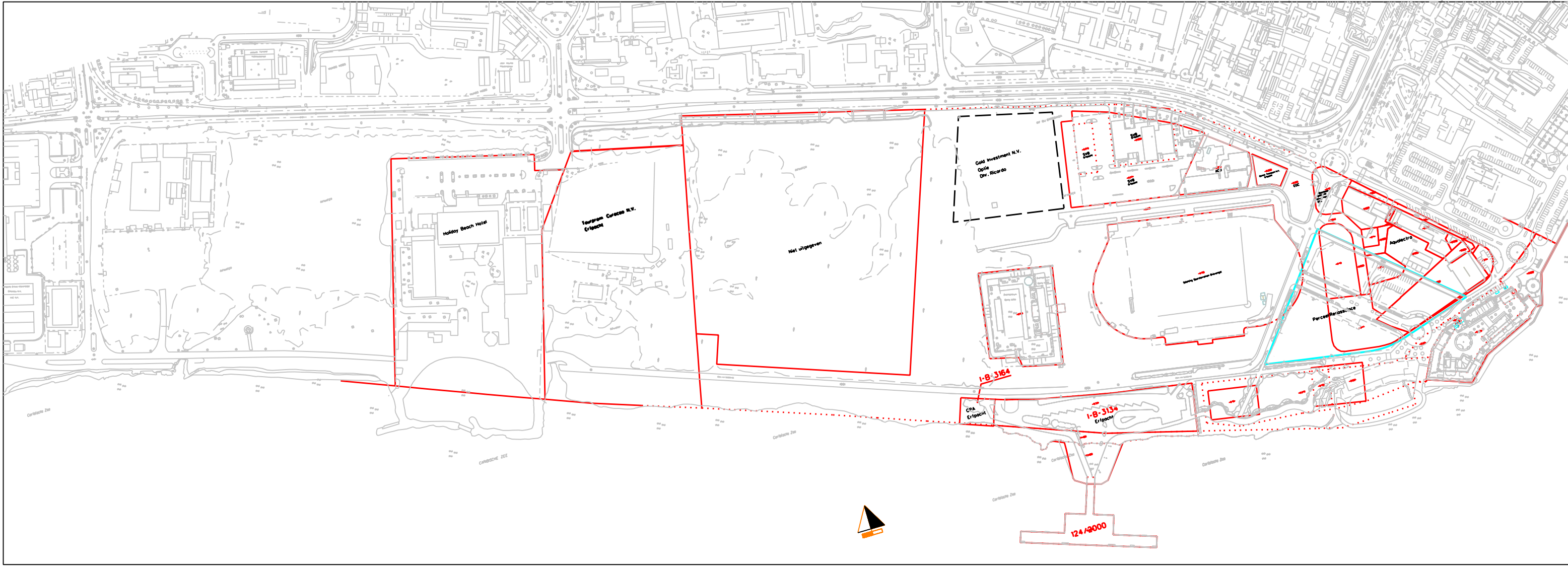
	Hotel		Zeeboulevard
	Hotel met wonen		Autoweg
	Theater		Loopboulevard
	Watersport gerelateerd		
	Cruise terminal		
	Groen		
	Groene parkeerstrook		

GEBIED :	RIFGEBIED	AFD. :	P&P
ONDERDEEL :	MASTERPLAN RIFGEBIED	BLAD :	01
		TEK NO. :	PP07-1075
		SCHAAL :	1:1000
		DATUM :	12/10/2007
		GET. :	ZGR
		GEZ. :	CGM

Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting
Plaas Horacio Hoyer 19
Curacao N.A.

D.R.O.V.





Ontwikkeling Rifgebied

STRATEGIE VOOR MASTERPLAN RIFGEBIED
RESULTATEN STAKEHOLDERSWORKSHOP 17 APRIL 2007

Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting, april 2007

INHOUD

1. AANLEIDING.....	5
2. ANALYSES EN POTENTIES RIFGEBIED	7
3. DE SCENARIO'S.....	11
4. RESULTATEN GROEPSDISCUSSIES	13

1. AANLEIDING

Aanleiding

In 2003 is er door de overheid een masterplan gemaakt voor het Rifgebied. Dit plan was sterk onderhevig aan de ontwikkelingen die op dat moment speelden en de belangen van verschillende geïnteresseerde en potentiële investeerders op dat moment. Het plan is toe aan revisie, daar er nieuwe ontwikkelingen hebben plaatsgevonden in het Rifgebied. De ruimte is er op het moment om los van directe invloed van ontwikkelaars een up to date Masterplan te maken, met de mogelijkheid te reageren op de directe omgeving en huidige situatie en de mogelijkheid om een goed integraal stedenbouwkundig en planologisch plan te realiseren. Hiertoe is op 21 maart 2007 reeds een rondleiding in het Rifgebied georganiseerd door de Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting voor alle stakeholders, zodat iedereen een gelijke indruk heeft van het Rifgebied en een gelijke start kan maken.

Hierna is op 17 april 2007 een eerste workshop georganiseerd om alle stakeholders te horen met betrekking tot de gewenste ontwikkeling voor het Rifgebied, vastgelegd in de functies en schaalgrootte die in het Rifgebied mogelijk moeten zijn. Het resultaat hiervan staat in de volgende hoofdstukken samengevat.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een samenvatting van de analyses die zijn gemaakt als voorstudie om met het ontwerp van het masterplan te starten. Hieruit zijn een aantal potenties van het gebied gerold. In hoofdstuk 3 is de inhoud van de workshop kort samengevat. Er zijn verschillende scenario's gepresenteerd. Hier is in de verschillende werkgroepen over gediscussieerd waarna men tot een keuze is gekomen. De resultaten van de verschillende groepen zijn in hoofdstuk 4 neergezet.

Planning

Na deze eerste workshop wordt er een tweede workshop georganiseerd om de resultaten met zijn allen te evalueren alsook de eerste aanzet voor het ontwerp van een aangepast masterplan. Samen zal worden gezocht naar oplossingen voor problemen die mogelijk ontstaan met een nieuwe invulling van het Rifgebied. Na deze workshop zal het masterplan uitgewerkt worden door de DROV. Dit uitgewerkte masterplan zal binnen drie weken aan alle stakeholders worden gepresenteerd voor feedback, waarna het ook aan het Bestuurscollege zal worden gepresenteerd en ter accordering zal worden aangeboden.

2. ANALYSES EN POTENTIES RIFGEBIED

Potenties van het Rifgebied

Eer in discussie te treden met elkaar over hetgeen iedereen voor ogen heeft met de ontwikkeling van het Rifgebied, zijn de potenties van het Rifgebied gepresenteerd om gerichter te kunnen discussiëren met elkaar. Deze potenties zijn uit een aantal analyses gerold.

Zichtlijnen en sterke assen

De zichtlijnen vanaf de omgeving door het Rifgebied zijn in kaart gebracht. Deze zichtlijnen leggen een verbinding vanuit Otrobanda met de zee, de kustlijn en hierdoor ook met het Rifgebied. Er zal bij de uitwerking van het masterplan rekening gehouden moeten worden met deze zichtassen. Ze bieden houvast om te komen tot een bepaalde relatie van het Rifgebied met de omgeving. Ook binnen het gebied zijn de zichtlijnen structurerende elementen. De zichtlijnen zijn vanaf de Rifwaterstraat, de Zantjessteeg, Gallerosteeg, vanaf J.H.J.Hamelbergweg en vanaf de Arubastraat, alsook binnen het Rifgebied de as binnen het nieuwe Riffort Renaissance Hotel.

Verkeersontsluiting en bereikbaarheid

Het gebied is goed bereikbaar. Er is een goede, directe verbinding met de luchthaven, zowel voor bus-, taxi- als personenvervoer. Er is een busstation in de directe

nabijheid, op minder dan vijf minuten loopafstand en verschillende taxistandplaatsen zowel binnen het gebied (cruiseterminal en Riffort Renaissancehotel in de nabije toekomst) als in de directe omgeving (Rouvilleweg). Er zijn ook een aantal parkeerplaatsen in de directe omgeving. Voor voetgangers zijn de looproutes goed. Bij de uitwerking van het masterplan zal rekening gehouden moeten worden met een loopboulevard langs de kust.

Momenteel is er maar één ontsluiting van het Rifgebied voor motorvoertuigen in het verlengde van de Arubastraat, de Baden Powellweg. Er zal een extra ontsluiting in het verlengde van de J.H.J. Hamelbergweg moeten komen. Voetgangersverbindingen zijn er vanaf de reeds genoemde Rifwaterstraat en Zantjessteeg, de Gallerosteeg, het busstation en vanaf de kades langs de St. Annabaai en het Riffort.

Relatie met het water en groen

Aan de westzijde van het Rifgebied ligt een mangrovegebied. De mangroves beschermen de zee tegen vervuiling dat met het water komt dat vanaf het land naar zee stroomt. De mangroves zorgen voor landaanwinst en zijn ook een broedplaats voor de koraalvissen. De mangroves zullen beschermd moeten worden om de functie als broedplaats en de bescherming van het zeewater (voor

zover dit een rol speelt bij een dergelijk klein mangrovegebied) te behouden. Door de mangroves goed te onderhouden en te zorgen voor een goede doorstroom van water, wordt het mogelijk om dit watergebied ook als recreatiegebied te ontwikkelen. Hierbij gaat het dan wel om recreatie op kleine schaal, zoals ongemotoriseerd watertransport, kanoën en dergelijke en als wandelgebied. Het mangrovegebied zal als park in het Rifgebied fungeren.

Nabijheid van voorzieningen

In de directe nabijheid is het ziekenhuis gelegen alsook de busterminal. Het SEHOS ligt zeer strategisch ten opzichte van Willemstad, het Rifgebied in het bijzonder en ligt dicht aan de uitvalswegen. De positionering van het SEHOS ten opzichte van het Rifgebied kan optimaal worden benut door de bereikbaarheid te vergroten met voetgangers verbindingen en zoals al genoemd een goede ontsluiting op de J.H.J. Hamelbergweg. Deze ontsluiting zal zodanig vormgegeven moeten worden, dat de functie van de uitvalswegen niet in het gedrang komt. Ook is het Rifgebied direct tegenover een woongebied gelegen. Wonen brengt leven. Weliswaar is er een fysieke barrière tussen dit woongebied en het Rifgebied (de Pater Euwensweg). Deze fysieke barrière kan ook als voordeel worden gezien. Met de ontwikkeling van het Rifgebied zal rekening gehouden moeten worden met de directe omgeving, maar door de barrière staat het gebied al veel losser van de directe omgeving en zal de relatie met de omgeving een andere zijn dan wanneer het gebied direct aan Otrobanda en het woongebied was aangesloten. Aan de rand van het Rifgebied langs de Pater Euwensweg is een lint van

kantoren. Van het complex van Aqualectra is alleen het kantorengedeelte overgebleven. Met de komst van het Riffort Renaissance Hotel is het fabrieksgedeelte weggehaald om plaats te maken voor het hotel. Deze kantorenstrook vormt ook een soort (misschien wel ongewenste) buffer tussen het te ontwikkelen deel van het Rifgebied en het woongebied van Otrobanda.

De Cruiseterminal(s) en toerisme

De aanwezigheid van de cruiseterminal brengt veel korte verblijftoeristen. Deze toeristen zullen in grote stromen in een relatief korte tijd het Rifgebied binnengaan. Dit zal grote invloed hebben op het Rifgebied (denk onder andere aan de vele touringcars en taxi's die ook het gebied binnenstromen). De infrastructuur zal hier op berekend moeten zijn. De aanwezigheid van de cruiseterminal kan als een potentie gezien worden, omdat het overdag in het cruisesizoen voor veel leven in het Rifgebied zorgt. Voorzieningen zullen zondermeer hierop inspelen. Met de komst van het Riffort Renaissance Hotel zullen er ook veel stay over toeristen in het gebied aanwezig zijn. Ook hier zullen voorzieningen op ingespeeld worden.

Rifgebied als onderdeel van een toeristisch lint

Het Rifgebied ligt als verbinding tussen de sterke toeristische activiteiten in het westen (vanaf Parasasa, het binnenwater te Zakito, via Mundo Nobo, het Holiday Beach Hotel, de mangrovebossen in het Rifgebied) en de binnenstad. Door hierop in te spelen zal het Rifgebied een belangrijk knooppunt van toeristische activiteiten kunnen worden.

Relatie van pleinen

Als laatste aandachtspunt is de aanwezigheid van pleinen en openbare ontmoetingsplekken en activiteitenplekken genoemd. Er zijn een aantal pleinen in de directe omgeving, namelijk het “Rifwater”plein, het kerkplein, het Molenplein, het Brionplein, het Efraim Jonckheerplein, het Riffortplein en het nieuwe plein bij het Riffort Renaissance Hotel. In het masterplan zal ook rekening gehouden moeten worden met een mogelijke centrale openbare ontmoetingsplek en mogelijk meerdere van deze pleinen die de openbare ruimtes met elkaar verbinden.

3. DE SCENARIO'S

Scenario 1: Native experience

- Kleinere hotels
- Smallere straten exclusief voor voetgangers waar de recreatiefuncties aan zitten, zoals restaurants, een nightclub, kleinere ambachtelijke winkels van hoge kwaliteit;
- Luxer vorm van wonen mogelijk;
- Sportvoorzieningen voor lokalen en toerist;
- Watersport als onderdeel van groene stroken in het plan;
- Geringe bouwhoogte, maximaal drie lagen
- Kleine bouwvolumes
- Theater voor lokale shows, waar ook de toerist heen kan

Scenario 2: Mini Las Vegas

- Grotere hotels (drie tot maximaal vier) aaneengekoppeld door recreatievoorzieningen als nightclubs, zalen voor shows, restaurants etc.;
- Gestapelde, of ondergrondse parkeervoorzieningen;
- Grote lijnen, lange zichtlijnen, brede assen, groot plein;
- Grotere bouwvolumes;
- Grotere hoogte mogelijk;

- Oriëntatiepunten op de lange zichtlijnen in de vorm van monumentale werken (grote kunstwerken, beelden of fonteinen);
- Watersport als groen onderdeel van het geheel.

Scenario 3: Rifwaterboulevard

- Combinatie van grotere hotels en luxere woonvormen;
- Wonen boven winkels/recreatievoorzieningen/horeca, langs de voetgangersverbindingen met Rifwaterstraat;
- Recreatievoorzieningen als nightclubs, zalen voor shows, restaurants etc. aan een centraal plein geconcentreerd;
- Gestapelde, of ondergrondse parkeervoorzieningen;
- Lange zichtlijnen, gecombineerd met voetgangersverbindingen;
- Grotere bouwvolumes;
- Grotere hoogte mogelijk, aflopend in hoogte dicht naar de Pater Euwensweg toe;
- Oriëntatiepunten op de lange zichtlijnen;
- Watersport als groen onderdeel van het geheel, groene stroken langs de zichtlijnen en verbindingslijnen binnen het Rifgebied.

Ontwerppunten voor het Masterplan

- Grootschaligheid
- Zichtlijnen
- Bereikbaarheid en logica wegenstructuur
- Verbinding tussen projecten
- Optimaal grondgebruik
- Ondersteunend en versterkend (functies)
- Groen

Structurende elementen voor het Masterplan

- Boulevard langs het water
- Lange Zichtlijnen
- Groen
- Voetgangersverbindingen
- Centrale multifunctionele plein

4. RESULTATEN GROEPSDISCUSSIES

Groep 1

- Kiest voor combinatie van scenario's 2 en 3;
- Amerikaanse sfeer;
- Middelgroot hotel a la Avilla Beach Hotel;
- Rekening houden met werelderfgoed status;
- Kleine steegjes met grote pleinen;
- Luxere woonvormen "happy medium klasse";
- Kleinschalige detailhandel, beperkt;
- Evenwichtige entertainment;
- Riffort Stadion naar andere locatie;
- Bouwvolumes tot maximaal vier bouwlagen;
- Twee ankerhotels, Renaissance en Holiday Beach Hotel met daartussen een havengebied;
- Zicht op zee dient altijd open te blijven.

Groep 2

- Kiest voor scenario 1;
- Gestapelde parkeervoorzieningen;
- Grotere hotels van 150 a 200 kamers;
- Verdichting langs zichtlijnen ter versterking van de sterke assen;
- Zwembad behouden als sportfaciliteit voor het gebied en mogelijk uitbreiden;
- Stadion, geen uitspraak, er zijn te veel functies voor een relatief klein gebied;

- Wonen dient ook als functie in het Rifgebied te worden meegenomen;
- In groep 2 was niet iedereen op één lijn. Een deel vond juist dat de functie van zwembad én stadion behouden zal moeten blijven, weliswaar op een andere locatie binnen het Rifgebied;
- Ook vond dit deel van de groep dat de kleinschaligheid van Otrobanda moet worden doorgezet in het Rifgebied alsook het type architectuur;
- Verder wordt er voorgesteld om het gebied vanaf St. Annabaai tot aan Parasasa in acht te nemen;
- Ook wordt voorgesteld om de discussie van het wel of niet behouden van het ziekenhuis in de binnenstad in de grote groep aan te gaan.

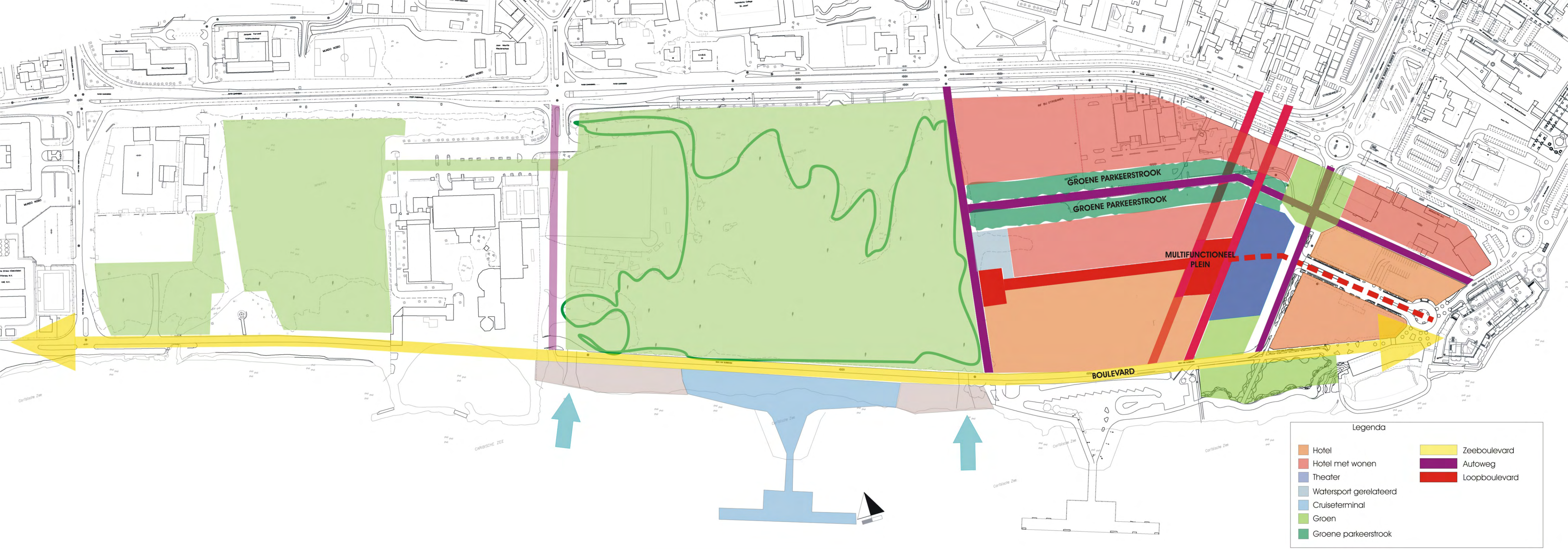
De laatste twee suggesties vallen buiten het kader om binnen de aangegeven tijd tot een masterplan te komen dat ter goedkeuring aan het Bestuurscollege kan worden aangeboden. Weliswaar zal rekening worden gehouden met de ontwikkeling van het gebied langs de kust tot aan Parasasa. Alleen het gebied tussen de St. Annabaai tot aan het Holiday Beach Hotel valt echter binnen het gebied waar een masterplan voor gemaakt wordt.

Groep 3

- Kiest voor een combinatie van scenario's 1 en 3, "Native" Rifwaterboulevard na geëvalueerd te hebben wat precies binnen het gebied gewenst is en daarna te kijken welke scenario daar het beste bij past;
- Theater is belangrijk;
- Sport en recreatie uitbreiden;
- Woonfunctie;
- Zwembad en mangroves ontwikkelen voor watersport en waterrecreatie;
- Geen grote hotels meer a la Renaissance;
- Geen winkels, te veel concurrentie met Punda en Otrobanda, meer kantoor (car rentals/ tours/ reisbureaus e.d.) en horeca;
- Gestapeld parkeren, zoveel mogelijk aan de rand van het gebied (naast D.E.Z.), wel rekening houdende met bewoners;
- Grote bouwvolumes alleen voor theater en sport;
- Liever geen grotere hoogtes;
- Oriëntatiepunt op de zichtlijnen (centrale plein);
- Zo voetgangersvriendelijk mogelijk.

Groep 4

- Kiest voor scenario 3, Rifwaterboulevard eveneens na geëvalueerd te hebben wat precies binnen het gebied gewenst is en daarna te kijken welke scenario daar het beste bij past;
- Schaalvergroting is aanwezig, namelijk de cruiseterminal, het Riffort Renaissance Hotel alsook historisch gezien;
- Toerisme is het belangrijkste binnen dit gebied;
- Een stuk modern Curaçao (Randal Corsen Muziek, typisch Curaçaose muziek in een modern jasje);
- Wonen in de vorm van penthouses, zowel voor lokale en internationale kopers. Wonen brengt sociale activiteit;
- Show Theater voor met name heritage shows;
- Parkeren geconcentreerd, mogelijk gestapeld;
- De lokale mens erbij betrekken, voor de beleving van het stegengebied dien je echter naar het stegengebied te gaan;
- Watergerelateerde recreatie;
- Synergie met de binnenstad (living apart together- Punda en Otrobanda)



Legenda

■ Hotel	■ Zeeboulevard
■ Hotel met wonen	■ Autoweg
■ Theater	■ Loopboulevard
■ Watersport gerelateerd	
■ Cruiseterminal	
■ Groen	
■ Groene parkeerstrook	