



**Gemeente
Rotterdam**

Stadsontwikkeling
Drs. C.M. Zeegers MA

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Steller: R.N.M. Out
Telefoon: 06 51176532
E-mail: rnm.out@rotterdam.nl

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: M2301-1753 - 23bo3964

Onderwerp: Gebiedsvisie Alexanderknoop

Datum: B&W 28 maart 2023

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Gebiedsvisie Alexanderknoop

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

De Alexanderknoop, het gebied rond knooppunt Rotterdam Alexander, gaat veranderen. De kans doet zich voor om het gebied de komende jaren te ontwikkelen tot hét centrum van Rotterdam Oost. De Alexanderknoop verandert hiermee van een stenig, weinig toegankelijk en anoniem gebied in een levendig stadsdeelcentrum met volop ruimte voor wonen, werken, winkelen en recreëren. En dat allemaal in een groene en klimaatbestendige omgeving.

Het college heeft besloten om de Gebiedsvisie Alexanderknoop vast te stellen.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Op 2 december 2021 heeft uw raad de motie "Niet in de Knoop met cultureel ondernemers" (21bb15313), ingediend door C.M. Zeegers (D66), aangenomen bij de behandeling van de Omgevingsvisie.
- Op 24 februari 2022 heeft uw raad de motie "Alexanderk(n)oop" (22bb2196), ingediend door J.W. Verheij (VVD), H. Faber (VVD), C. Engberts (PvdA), C. Zandberg (CDA), H. van Putten (Leefbaar Rotterdam) en R. de Roon (D66), aangenomen bij de behandeling van het bestemmingsplan Hoofdweg 480-490.
- Op 2 december 2021 heeft uw raad de motie "Studentenhuisvesting van A tot Z" (21bb15311), ingediend door C.M. Zeegers (D66), R. de Roon (D66) en A. Kockelkoren (GL), aangenomen bij de behandeling van de Omgevingsvisie.



Toelichting:

Aanleiding

1 De stad zoekt naar ruimte voor Goede Groei

Rotterdam zoekt naar ruimte voor verdichting. De druk op de woningmarkt is in diverse segmenten groot. Daarnaast is er de noodzaak om bedrijfsruimte in de stad te behouden/ontwikkelen. De kantorenmarkt vraagt om nieuwe up-to-date toevoegingen aan de voorraad op goed bereikbare locaties. Er is vanuit ontwikkelaars, bouwers en beleggers een grote bereidheid om daarop in te spelen. In de recent vastgestelde omgevingsvisie Veranderstad is de zoektocht naar beschikbare ruimte in de stad voor belangrijke functies, zoals wonen, werken en recreëren een van de belangrijkste uitdagingen.

De Gebiedsvisie laat zien dat er in de Alexanderknoop ruimte is voor stevige verdichting. Naast het toevoegen van substantiële aantallen woningen in diverse segmenten en voor verschillende doelgroepen, gaat het hier ook om het toevoegen van kantoor- en bedrijfsruimte.

2 De huidige Alexanderknoop raakt 'op'

De Alexanderknoop in de huidige vorm zit in de herfst van haar levenscyclus. Over deze stelling is breed consensus, zowel binnen de gemeente als onder externe belanghebbenden. De kwaliteit van de buitenruimte is onvoldoende en mede daardoor is het gebied onaantrekkelijk voor voetganger en fietser. Om ook in de toekomst relevant te blijven als werk- en winkellocatie vraagt de Alexanderknoop om herstructurering, verdichting en een sterkere mate van functiemenging waarin wonen een belangrijke rol gaat krijgen. De relatie met omliggende wijken is suboptimaal vanwege de sterke barrièrewerking van infrastructuur en het gemis aan maatschappelijk relevante functies.

Uitwerking

Alexander tot Zuidplein

In de zone Alexander tot (en met) Zuidplein komt een groot aantal strategische opgaven bij elkaar. Hier liggen kansen om een groot deel van de verstedelijkingsopgave van Rotterdam te realiseren. De aanjagers hiervoor zijn een nieuwe hoogwaardige oeververbinding, een nieuw station en een oeververbinding.

De Rotterdamse Omgevingsvisie 'De Veranderstad', vastgesteld op 2 december 2021, legt specifiek voor de zone A-Z een aantal ambities en gebiedskeuzes, die momenteel verder worden uitgewerkt tot een ontwikkelvisie A-Z. Deze ontwikkelvisie leidt, in samenhang met het voorkeursbesluit voor de nieuwe oeververbinding, OV en station tot een (partiele) herziening van de omgevingsvisie in de eerste helft van 2023.

De gebiedsvisie Alexanderknoop sluit aan bij de ambities en gebiedskeuzes zoals voor de zone A-Z zijn gemaakt. Andersom vormt de gebiedsvisie input voor de ontwikkelvisie A-Z en zullen de hoofdkeuzes van de gebiedsvisie Alexanderknoop worden meegenomen in de partiële herziening van de omgevingsvisie.

Relevantie op twee schaalniveaus

In de gebiedsvisie speelt een centrum-stedelijke Alexanderknoop een belangrijke rol in een polycentrisch Rotterdam. Het gebied kan veel meer dan nu een 'hart voor oost' vormen door de verbindingen met en de relevantie voor de omliggende wijken te versterken. Maatregelen hiertoe zijn ingrepen in openbare ruimte en het toevoegen van functies die de Alexanderknoop ook voor bewoners uit de directe omgeving het bezoeken waard maken. De Alexanderknoop blijft relevant voor de regio vanwege het bestendigen van de kwaliteit als werk- en winkellocatie.



Inhoud

Het college heeft doelen gesteld voor onder meer woningbouw, vergroening en economie. De gebiedsontwikkeling Alexanderknoop draagt bij aan deze doelen op zowel de korte termijn (binnen de huidige collegeperiode) als op de lange termijn.

Woningbouw	• Met betrekking tot woningbouw schetst de Gebiedsvisie Alexanderknoop een perspectief waarbij op de lange termijn veel woningen (in een bandbreedte van 7.500 – 10.500 met een maximum van 14.000) worden toegevoegd. • Feitelijk is de gebiedsontwikkeling al gaande. Concrete vastgoedontwikkelingen van particulieren in het gebied zorgen voor de aanbouw van circa 350 woningen en ruim 1.000 woningen zijn in ontwikkeling.
Vergroening	• Het toevoegen van veel groen en verblijfskwaliteit in de buitenruimte is een speerpunt. Concreet wordt op de korte termijn met het Stadsproject Prins Alexanderplein de buitenruimte in het hart van het gebied sterk vergroend. Ook rondom de vastgoedontwikkelingen die al in het gebied gaande zijn, wordt de buitenruimte aangepakt.
Duurzaamheid	• Duurzaamheid in alle aspecten is als vanzelfsprekend een speerpunt bij het ontwikkelen van de bebouwde en onbebouwde ruimte in het gebied. Aangesloten wordt bij de vier thema's uit het Duurzaamheidskompas: • <u>Energietransitie</u>: In 2050 hebben we een klimaatneutraal energiesysteem en in 2030 zorgen we al voor 55% CO₂-reductie. Dat betekent dat de energievoorziening in de Alexanderknoop schoon, resilient en rechtvaardig moet zijn. • <u>Circulaire economie</u>: Bij de ontwikkeling van de Alexanderknoop wordt met een circulaire strategie ontworpen, gerenoveerd en gebouwd met als doel flexibele en toekomstbestendige gebouwen of buitenruimte te realiseren. De ontwikkeling is multifunctioneel, aanpasbaar en veranderbaar voor verschillende gebruiksscenario's gedurende het gebruik. • <u>Klimaatbestendige stad</u>: De ontwikkeling van de Alexanderknoop speelt in op intensere neerslag en toenemende temperaturen. Om de leefbaarheid te verbeteren wordt extra groen toegevoegd aan het stedelijk weefsel. Daarnaast wordt gekeken hoe divers en klimaatbestendig groen en een gezonde bodem kan bijdragen aan de biodiversiteit. • <u>Gezonde leefomgeving</u>: Voor een aantrekkelijke, leefbare en gezonde stad is schone lucht en een aangenaam akoestisch klimaat essentieel. Met het oog op de bereikbaarheid van alle vervoersmodaliteiten wordt gekeken hoe dit kan worden gestimuleerd.
Economie en werkgelegenheid	• De functie van de Alexanderknoop als winkelhart voor Rotterdam en de regio wordt bestendigd. Uitgegaan wordt van behoud van het volume retail. Er wordt ingespeeld op trends waarbij het traditionele winkellandschap verandert in



	een richting waar 'beleving' belangrijker wordt, door een mix met bijvoorbeeld horeca, leisure, maatschappelijke/culturele voorzieningen en wonen. • De visie biedt ruimte voor een toename van kantoorhuisvesting (met circa 20.000 m2 verhuurbaar vloeroppervlak tot 2023). Voor wat betreft nieuwbouw en transformatie van kantoorpanden wordt gestreefd naar voor gebruikers en beleggers duurzaam aantrekkelijke concepten met een levendige en toegankelijke plint. Op gebiedsniveau is synergie met bijvoorbeeld onderwijsinstellingen een kans. • Het verstedelijken van de zone rond de Koperstraat wordt gecombineerd met behoud van bedrijfsfuncties waar vooral in het westelijk deel (het Chroomkwartier) plaats voor is. De visie biedt ruimte voor bestaande functies om zich door te ontwikkelen in de richting van circulaire economie en wordt voorzien in consolidatie van het aantal vierkante meters bedrijfshuisvesting. Daarmee wordt ruimte geboden voor ondernemerschap en groei van de werkgelegenheid in het gebied. • De Alexanderknoop is en blijft een zeer goed bereikbare plek waarmee voldaan is aan een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor alle economische functies. Binnen deze doelstelling wordt het accent verlegd naar duurzame mobiliteit waarin OV een belangrijke rol houdt, het aandeel 'fiets' zal groeien en waarin deelmobiliteit zich verder zal ontwikkelen. • Horeca is een onmisbaar onderdeel van het gebied in de toekomst. Horeca nodigt uit te verblijven, biedt werknemers een alternatief buiten kantoor en bezoekers een highlight aan het einde van de dag of een welverdiende tussenstop. Zo vormt het een belangrijk verbindend element tussen de diverse functies in het gebied als retail, sociaal-maatschappelijk en cultureel programma. De invulling van het horecaprogramma binnen de Alexanderknoop is gekoppeld aan het Uitvoeringsplan Horeca.
--	--

Vervolg

De gebiedsontwikkeling Alexanderknoop zal zich over een groot aantal jaren uitspreiden. De eerste stappen na het vaststellen van de Gebiedsvisie betreffen in ieder geval:

- het opstellen van een planMER voor een uitdieping van de milieutechnische aspecten;
- het uitwerken van een tweetal masterplannen voor de oost- en de westkant van de Alexanderknoop;
- het opstellen van een strategie (inclusief ramingen) voor de publieke investeringen die randvoorwaardelijk zijn voor het realiseren van de Gebiedsvisie, waaronder de openbare (verblijfs)ruimte, mobiliteitshubs, nieuwe culturele programmering, aanpassingen aan de mobiliteitsstructuur en eventuele (externe) veiligheidsmaatregelen.



Het is goed om daarbij te benadrukken dat in alle vervolgproducten het aspect 'mobiliteit' een belangrijke rol speelt. Het is duidelijk dat de haalbaarheid van ruimtelijke maatregelen in belangrijke mate bepaald wordt door het op een goede wijze implementeren van de mobiliteitsstrategie, parkeren en stallen van auto's in het bijzonder. Daarnaast moet de impact op de doorstroming binnen het gebied en daarbuiten zorgvuldig worden bewaakt.

Participatie

Tussen december 2021 en eind april 2022 is een participatieproces doorlopen met een groot aantal belanghebbenden (onder wie bewoners uit de omliggende wijken, vastgoedeigenaren, ondernemers, Capelle aan den IJssel, maatschappelijke partners, etc.) om input op te halen voor de gebiedsvisie. Er zijn zowel digitale als fysieke bijeenkomsten gehouden met stakeholders als ondernemers, vastgoedeigenaren, maatschappelijke en culturele organisaties, leden van de gebiedscommissie, wijkraden en (wijk)bewoners.

Begin 2022 is er via de Gemeentepiler een peiling gehouden over de toekomstige inrichting van de Alexanderknoop onder de bewoners van Prins Alexander en overig Rotterdam. Ook via het speciaal voor dit doel opgerichte Alexanderpanel, met daarin een afvaardiging van bewoners, hebben we input opgehaald. De ideeën en adviezen die we hebben opgehaald, hebben we waar mogelijk verwerkt in de concept-gebiedsvisie. Op de webpagina www.rotterdam.nl/alexanderknoop maken we zichtbaar hoe de participatie eruit heeft gezien. Vanuit de participatie is een duidelijk beeld naar voren gekomen dat de plannen en ambities die zijn omschreven in de Gebiedsvisie, worden gedragen door de stakeholders uit de omgeving.

Ook in het vervolg van de gebiedsontwikkeling Alexanderknoop zal het aspect 'participatie' alle aandacht krijgen die het verdient. Hiermee wordt lokale kennis in de planvorming verweven wat plannen beter maakt en wat goed is voor het draagvlak onder belanghebbenden.

Communicatie/Voorlichtingsaspecten

Tegelijkertijd met de raadsbrief, gaat er een pers-/nieuwsbericht naar de lokale en regionale media uit over de vaststelling van de Gebiedsvisie Alexanderknoop. Ook via de communicatiekanalen van het gebied Prins Alexander (digitale wijknieuwsbrief, Facebook, Instagram en MijnRotterdam) besteden we aandacht aan de Gebiedsvisie Alexanderknoop.

Moties

Motie "Niet in de knoop met cultureel ondernemers" (21bb15313)

In de motie wordt gevraagd om:

- *Een inventarisatieronde te houden onder cultureel ondernemers uit de Alexanderknoop om creatieve ideeën te verkennen;*
- *De opbrengsten hiervan terug te leggen bij ontwikkelaars en andere stakeholders om vervolgens te bekijken welke ideeën kansrijk zijn voor de gebiedsontwikkeling;*
- *Hierover de raad te informeren.*

In de Gebiedsvisie Alexanderknoop wordt nadrukkelijk onderschreven dat culturele functies belangrijk zijn voor de gebiedsontwikkeling. In het participatieproces heeft een inventarisatieronde plaatsgevonden met de culturele stakeholders uit het gebied waar dit belang breed is onderkend.



Dit met de kanttekening dat het cultureel programma wordt gezien als onderdeel van een breed maatschappelijk programma waarin ook aandacht is voor jeugdwerk en ouderenzorg. Een eerste uitwerking van het cultureel programma vindt plaats door het organiseren van 'culturele cafés' waartoe in het kader van het Stadsproject Alexanderplein is besloten en waarmee al in het vierde kwartaal van 2022 een start is gemaakt.

Motie "Alexanderk(n)oop" (22bb2196)

In de motie wordt gevraagd om:

- *In de (gebieds)visie Alexanderknoop op te nemen hoe de woningbouw in het gebied aan zal sluiten bij de eigendomsvormen en prijscategorieën zoals die voortvloeien uit de behoefteeraming.*

De Gebiedsvisie Alexanderknoop stelt voor dat wat betreft de woningprogrammering wordt aangesloten bij het vastgestelde beleid met betrekking tot woningprogrammering. Dit betekent dat voor de eerstvolgende jaren de actieplannen met betrekking tot middenhuur en middenkoop tot de randvoorwaarden van concrete ontwikkelingen zullen behoren. Dit geldt ook voor de onderverdeling in prijsklassen die in het collegeakkoord is vastgelegd.

Middels deze brief willen wij uw raad tevens voorstellen om de volgende moties als afgedaan te beschouwen:

- de motie "Niet in de Knoop met cultureel ondernemers" (21bb15313) ingediend door mevrouw C.M. Zeegers (D66);
- de motie "Alexanderk(n)oop" (22bb2196) ingediend door de heer J.W. Verheij (VVD) e.a.

Motie "Studentenhuisvesting van A tot Z" (21bb15311)

In de motie wordt gevraagd om:

- *In toekomstige gebiedsontwikkelingen, bijvoorbeeld in het Brainpark of bij de campus, aan de 'A tot Z-lijn', studentenhuisvesting mogelijk te maken;*
- *Onderwijsinstellingen zoveel mogelijk te betrekken bij deze ontwikkelingen;*
- *Hierover terug te koppelen aan de raad.*

De Gebiedsvisie Alexanderknoop geeft deels invulling aan deze motie; in de visie is dit opgenomen als "Thuis voor velen". Op dit moment worden met twee marktpartijen al concrete ontwikkelkansen verkend. Dit komt boven op de 500-600 studentenwoningen die in de huidige plannen voor het Brainpark zijn opgenomen en waar op uw verzoek (motie "Maak van Brainpark Studybrainpark – 22bb1229) van wordt onderzocht of het aantal kan worden opgehoogd.

Op 7 februari 2023 (kenmerk 23bb001000) is een afdoeningsvoorstel voor de motie "Studentenhuisvesting van A tot Z" aan u toegestuurd. Naar verwachting zal in maart van dit jaar een afdoeningsvoorstel voor de motie "Maak van Brainpark Studybrainpark" aan u worden toegestuurd.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De Gebiedsvisie Alexanderknoop heeft geen directe financiële consequenties.



De uitvoering van de Gebiedsvisie vraagt uiteraard, naast investeringen van private eigenaren in het gebied, ook publieke investeringen. Naast investeringen in het vastgoed in het gebied, zijn investeringen van de gemeente nodig om de benodigde kwaliteitsslag te kunnen maken in de buitenruimte (om het gebied gereed te maken voor de toekomst), evenals het toevoegen van maatschappelijke functies (een stedelijk cultuurprogramma in het bijzonder) en mobiliteitsinvesteringen (o.a. mobiliteitshubs). Op dit moment is nog niet te zeggen wat de omvang gaat zijn van de publieke investeringen. De visie is een stip op de horizon die stap voor stap uitwerking zal krijgen en waar op termijn dekking voor moet worden gevonden.

De investering die op dit moment wel concreet is, is die voor het Stadsproject Prins Alexanderplein. De dekking van deze investering loopt via de dekkingssystematiek van de Stadsprojecten, waarvoor jaarlijks een claim wordt ingediend bij het investeringsvoorstel als onderdeel van de Voorjaarsnota.

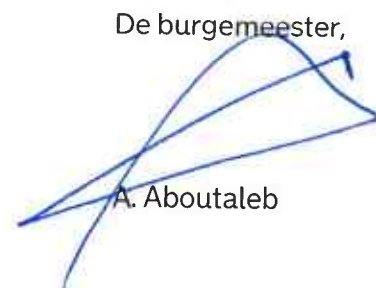
Er gaat van de Gebiedsvisie Alexanderknoop geen juridische werking uit. De visie zet een stip op de horizon waar stap voor stap en via een niet vooraf vastgelegde route naar toe gewerkt wordt.

De gebiedsvisie is een onderlegger voor de door de gemeente vast te stellen (ontwerp)uitgangspunten bij private ontwikkelingen in het gebied. De geldende publiekrechtelijke kaders blijven ook na het vaststellen van de gebiedsvisie van toepassing. Wanneer hiervan wordt afgeweken, gelden de gebruikelijke publiekrechtelijke procedures met betrekking tot vergunningverlening en/of bestemmingsplanwijziging.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb