De Oostflank brengt de stad bij elkaar

Ontwerp ontwikkelvisie en -strategie voor het gebied van Alexander naar Zuidplein

Deel 4: Actieplan

Studio for New Realities en: LOLA Goudappel

in opdracht van: Gemeente Rotterdam

CONCEPT

24 mei 2023

Leeswijzer

Dit document zet de integrale ontwikkelvisie en -strategie voor de verstedelijkingsopgave in de Oostflank – de zone van Alexanderknoop tot aan Zuidplein (voorheen A-Z) – uiteen. Het schetst een verstedelijkingsmodel voor de toekomst van het gebied, met verdeling van programma (wonen, werken en voorzieningen), bredere kwaliteitsmaatregelen en bijbehorende ontwikkelstrategie, in samenhang met de komst van een nieuwe stadsbrug en hoogwaardige tramlijn en lopende gebiedsontwikkelingen. De visie identificeert nieuwe gebiedsontwikkelingen en biedt concrete handvatten voor uitwerking in de volgende stappen. Ook biedt het de basis voor de partiële herziening van de Omgevingsvisie Rotterdam.

De visie bevat verschillende onderdelen, met een verschillende status en 'hardheid' van de uitgangspunten.

- De **Visie** (Hoofdstuk 1) bevat de ambities, uitgangspunten en kaders (gebiedskeuzes) voor de ontwikkeling van de Oostflank. De Visie vormt de basis voor de herziening van de Omgevingsvisie Rotterdam, die wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Daarnaast kun je de Visie ook lezen als de samenvatting van de gehele ontwikkelvisie en -strategie.

- Wil je meer weten over de onderbouwing van de Visie – lees dan Hoofdstuk 2: **Uitwerking**. Hierin schetsen we de huidige situatie en de voorliggende opgaven, randvoorwaarden en kansen die bepalend zijn als vertrekpunt. Vervolgens ontleden we de visie in drie systeemlagen: landschap, netwerk en programma. Dit vertaalt zich in de strategische agenda voor de Oostflank: programma's en projecten met impact op de hele stad. De Uitwerking (hoofdstuk 2) kun je zien als de toelichting bij de keuzes in de herziening van de omgevingsvisie.

De hoofdstukken 3 en 4 zijn minder definitief en vormen het vertrekpunt voor verdere uitwerking.

- Wil je zien wat de ontwikkelrichting per deelgebied zou kunnen betekenen? Hoofdstuk 3, **Deelgebieden**, geeft een aanzet voor de uitwerking van de Visie per deelgebied. Daarbij leggen we de nadruk op (strategische) kwaliteitsverbeteringen in de wijken. We zien dit als ons 'programma van uitgangspunten' voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

- Ben je benieuwd naar volgende stappen en wanneer de ontwikkelingen gaan spelen– lees dan het **Actieplan**. Dit Hoofdstuk 4 bevat (op hoofdlijnen) de ontwikkelstrategie en fasering van de gebiedsontwikkelingen en kwaliteitsmaatregelen.

De kaarten in dit document zijn indicatief, de teksten zijn leidend. Alleen de integrale ontwikkelvisiekaart, die ook opgenomen is in de ontwerp-herziening omgevingsvisie Oostflank, is planologisch kaderstellend.

Studio for New Realities en: LOLA, Goudappel

in opdracht van: Gemeente Rotterdam

Inhoud

1. Visie

1.1 Opgaven
1.2 Ambities
1.3 Visie in gebiedskeuzes
1.4 Visie in detail

2. Uitwerking

2.1 Situatieschets
2.2 Uitwerking systeemlagen
Landschap
Netwerk
Programma
2.3 Eindbeeld
2.4 Strategische agenda
Bijlage: Verdieping op onderdelen

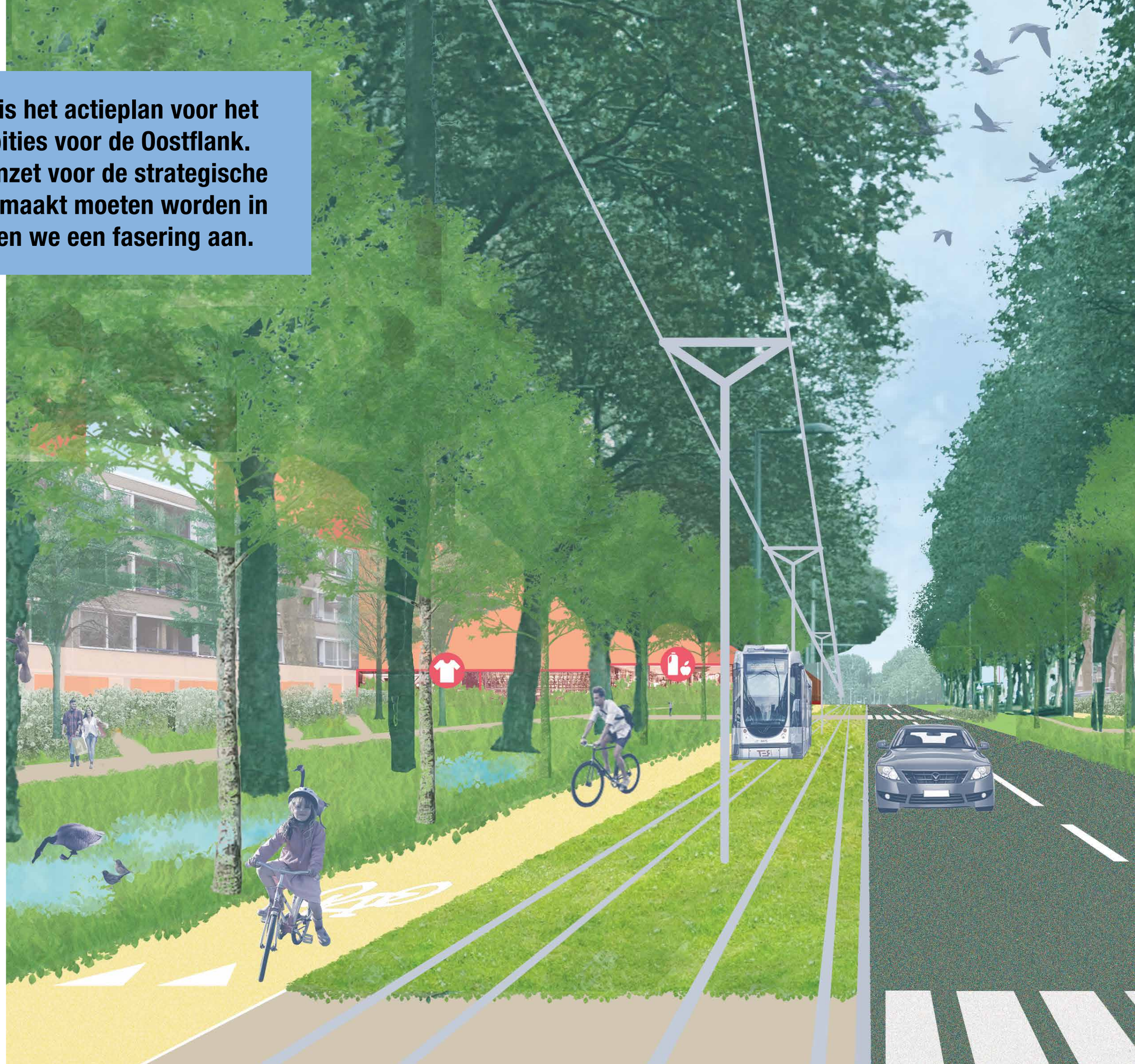
3. Deelgebieden

3.0 Positionering
3.1 Alexanderknoop
3.2 Boszoom, Lage Land en Prinsenland
3.3 Kralingse Zoom
3.4 De Esch
3.5 Stadionpark
3.6 Bloemhof en Hillesluis
3.7 Hart van Zuid

4. Actieplan

4.1 Ontwikkelstrategie Oostflank 6
4.2 Ontwikkelstrategie deelgebieden 12

De ontwikkelstrategie is het actieplan voor het realiseren van de ambities voor de Oostflank. Hierin geven we een aanzet voor de strategische ontwikkelkeuzes die gemaakt moeten worden in de Oostflank en brengen we een fasering aan.



4.1 Ontwikkelstrategie Oostflank

Ontwikkeling als reeks 'package deals' in de tijd

De ontwikkelstrategie geeft antwoord op de vragen 'Wat willen we realiseren?' en 'Hoe komen we daar?'. Bij de eerste vraag hoort het concreet benoemen van toekomstige gebiedsontwikkelingen inclusief beoogd programma. De tweede vraag behelst de aanpak van de gemeente (en markt) en de volgordelijkheid, afhankelijkheden en fasering van de opgave.

Het ontwikkelmodel van de Oostflank is ambitieus! Het realiseren van deze ambities zal de nodige doorzettingskracht en publiek private samenwerking vereisen én creativiteit en lef om soms buiten de gebaande paden (kaders) te treden. De ontwikkelstrategie van de Oostflank staat uiteraard niet los van bestaand ruimtelijk en financieel (grond)beleid, deze vormen de bril waarmee we de opgave bekijken en vormen het startpunt van de ontwikkelstrategie per gebiedsontwikkeling.

De opgave van de Oostflank is dermate groot en verspreid dat het niet als één project wordt uitgevoerd. Het is een verzameling van zeven samenhangende deelgebieden met elk diverse (potentiële) gebiedsontwikkelingen, elk met hun eigen opgaves, uitdagingen en ontwikkelhorizon. Vanuit een breder perspectief bekeken is er sprake van (potentiële) package deals, waarbij gebiedsontwikkelingen hand in hand gaan met kwalitatieve ingrepen. Elke ontwikkeling zal hierin zijn eigen ontwikkelaanpak kennen. Vanwege de lange tijdshorizon is deze aanpak niet nu al voor alle ontwikkelingen te bepalen. Wel geven we in dit hoofdstuk een eerste aanzet.

Voor de financiële kant van de Oostflank geldt hetzelfde. De gebiedsontwikkelingen/projecten en de bijbehorende benodigde kwalitatieve ingrepen en gewenste ingrepen vanuit de strategische agenda zijn globaal uitgewerkt. De focus ligt daarbij op nieuwe ontwikkelingen. Gebiedsontwikkelingen die al zijn ingezet, zoals Brainpark I, Feyenoord City, Alexanderknoop (met uitzondering van het Koperpad) en Hart van Zuid laten we financieel buiten beschouwing.

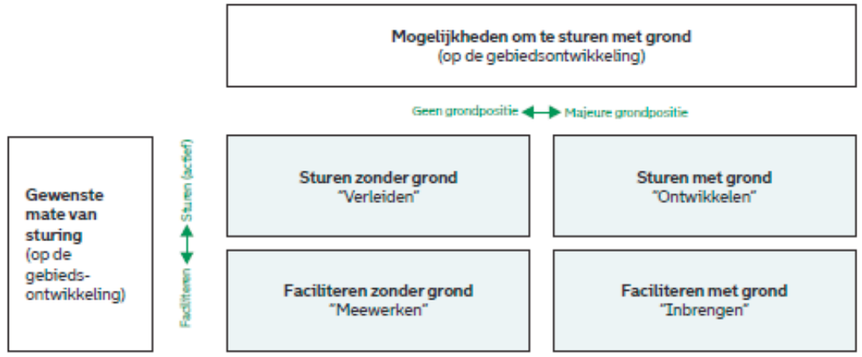
(Grond)beleid

Via grondbeleid en het grondinstrumentarium zoals verwerving, onteigening, voorkeursrecht, kostenverhaal en contractbeheer sturen we op gewenste gebiedsontwikkelingen en op de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Beleid dat onder andere vastligt in de Omgevingsvisie, gemeentelijk grondbeleid en de Vuistregels Bouwen in Rotterdam. Gebiedsontwikkelingen kennen een complex keuzeproces. We moeten keuzes maken tussen ambities, financiën, capaciteitsinzet en risico's. De (toenemende) complexiteit van gebiedsontwikkelingen dwingt ons scherp te zijn hoe we onze schaarse mensen en middelen inzetten. Maar we beseffen ons ook dat de Rijksbijdrage aan de nieuwe stadsbrug niet vrijblijvend is. Deze bijdrage is gekoppeld aan een groot pakket woningbouw en Rotterdam zal deze woningbouw tijdig moeten leveren!

We moeten een bewuste keuze maken over de gemeentelijke rol, passend bij de doelstellingen en kenmerken van de specifieke locatie. Bij de rolkeuze is er onderscheid tussen enerzijds onze sturingsrol en anderzijds onze (mogelijke) rol in de bouwgrondproductie. De rolkeuze begint daarmee met een keuze tussen actieve regie of een meer faciliterende rol. Dit gaat over de intensiteit waarmee we op een ontwikkeling sturen. Op gebieds- en projectniveau moet de afweging worden gemaakt wat we concreet willen bereiken op basis van de voorliggende ontwikkelvisie. In welke mate er sprake is van (belangrijke) publieke doelstellingen?

Rotterdam kiest bij nieuwe ontwikkelingen voor *situationeel grondbeleid*. De markt kan veel locaties oppakken en doet dat ook. We zetten in op het aantrekken van zoveel mogelijk investerend vermogen. We kunnen vanuit een faciliterende en/of regisserende rol de markt sturen via onze publiekrechtelijke bevoegdheden en via privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomsten. Er zijn ook locaties die om diverse redenen niet (geheel) door de markt worden opgepakt, bijvoorbeeld door versnipperd grondeigendom, een moeilijke business case of infrastructurele randvoorwaarden die moeten worden ingevuld. In die gevallen kan het noodzakelijk zijn dat wij het voortouw nemen om de gewenste ontwikkeling te realiseren. Dat kan actief door zelf gronden te verwerven en weer uit te geven voor andere functies. Maar het kan ook door de markt te verleiden door middel van publiekrechtelijke kaders die meer ontwikkelruimte bieden, eventueel in combinatie met het doen van investeringen die de kwaliteit en bereikbaarheid van het gebied vergroten. Een voorbeeld hiervan is Brainpark I.

Via contractbeheer geven we uitvoering aan *functioneel grondbeleid*. Bij het wijzigen van de bouw- en gebruiksafspraken kunnen we invloed uitoefenen. In veel gevallen kunnen we aan meer en/of anders gebruik (uitbreiding en/of functiewijziging) financiële voorwaarden verbinden. Op deze wijze kan de waardevermeerdering van de grond terugvloeien naar de gemeente.



Rollen van de gemeente i.r.t. gebiedsontwikkelingen

Samenhangende deelgebieden	Gebiedsontwikkelingen	Grondeigendom	Rol gemeente
Alexanderknoop	Stadshart	gemengd	Meewerken / Verleiden
	Semiramistuin	gemengd	Meewerken / Verleiden
	Marten Meesweg	gemengd	Meewerken / Verleiden
	Watermanweg	gemengd	Meewerken / Verleiden
	Oosterpoort	gemengd	Meewerken / Verleiden
	Chroomdistrict	gemengd	Meewerken / Verleiden
	Koperkwartier	gemengd	Meewerken / Verleiden
	Hoofdweg	gemengd	Meewerken / Verleiden
	Sportcomplex van de toekomst	gemeente	Ontwikkelen
Boszoom - Lage Land	Boszoom Noord	gemeente	Ontwikkelen
	Boszoom Zuid	gemeente	Ontwikkelen
	Lage Land intensivering	gemengd	Meewerken
	Winkelcentrum Lage Land	gemengd	Verleiden
Kralingse Zoom	Victoriapark	particulier	Meewerken
	Oostzijde A16	particulier	Meewerken
	Brainpark I	particulier	Verleiden
	Brainpark II	particulier	Verleiden
	Brainpark III	gemeente	Ontwikkelen
	Kralingse Zoom knooppunt	gemeente	Ontwikkelen
	Excelsior	particulier	Verleiden
De Esch	Toepad	gemeente	Ontwikkelen
	De Esch West	gemengd	Meewerken / Verleiden
Stadionpark	Colloseumplot	gemeente	Ontwikkelen / Inbrengen
	Roseplot	particulier	Ontwikkelen / Inbrengen
	Mallegatsplot	gemeente	Ontwikkelen / Inbrengen
	Sportcampus	gemeente	Ontwikkelen
	Veranda Zuidkant	gemengd	Meewerken / Inbrengen
	Waterkant	gemengd	Inbrengen
	Stadiondriehoek	gemengd	Ontwikkelen / Inbrengen
	Station stadionpark 1e fase	gemengd	Ontwikkelen / Meewerken
	Station stadionpark 2e fase	gemengd	Ontwikkelen / Meewerken
	Stadionweg	particulier	Meewerken
Bloemhof - Hillesluis	Riederlaan / Riederkop	particulier	Meewerken
	Bloemhof - Hillesluis verdichting	particulier	Meewerken
Hart van Zuid	HvZ lopende projecten	particulier	Meewerken
	HvZ nieuwe projecten	particulier	Meewerken
	Motorstraatgebied	gemengd	Verleiden

Strategie woningbouw en voorzieningen

Sociale en betaalbare woningbouw
De inzet is een aantrekkelijk, divers en betaalbaar woningaanbod in prettig leefbare wijken. Er zijn te weinig betaalbare woningen in Rotterdam en de doorstroming is gering. Er is een flinke opgave om woningen toe te voegen, waarvan 65% in het betaalbare segment. Samen met de corporaties zetten we ons in dat corporaties minimaal 80% van het totaal aan nieuwe sociale woningen realiseren. Op gemeentelijke locaties worden alle sociale woningen door woningcorporaties gerealiseerd. Op een later moment bepalen we welke corporatie voor welke locatie in aanmerking komt. We zien ook een belangrijke rol voor corporaties weggelegd in het realiseren van middenhuur woningen.

Maatschappelijke voorzieningen
Voor de maatschappelijke voorzieningen gelden in principe dezelfde afwegingen als voor de andere ontwikkelopgaven zoals woningbouw. Op basis van de 'Referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen' en de uitgangspunten voor Goede groei als geformuleerd in de Omgevingsvisie horen voorzieningen voorwaardelijk bij woningbouw.

Vanuit het perspectief van de voorzieningenopgave zijn er drie keuzes: een deel van de extra behoefte aan voorzieningen kan worden bediend door gebruik van bestaande voorzieningen zonder extra investeringen intensiever te benutten, een ander deel door deze voorzieningen uit te breiden en/of door nieuwe voorzieningen te ontwikkelen. Voor 'harde' woningbouwplannen anticiperen we daar soms al op bij het vernieuwen van bestaande voorzieningen. Voor de Oostflank is van 'harde' woningbouwplannen voor de periode vanaf 2030 nu nog weinig sprake. De afwegingen en keuzes voor veel van de deelgebieden kunnen pas rondom de start van de gebiedsontwikkeling per gebied worden gemaakt, gezien de verre tijdshorizon van de beoogde ontwikkelingen. Dat geldt ook voor keuzes in eerder te ontwikkelen deelgebieden (zoals Brainpark I als opmaat voor Kralingse Zoom) die later door de uitbreiding in de omgeving een andere, grotere voorzieningenbehoefte krijgen.

Voor de uitbreidingsbehoefte zal er in gebiedsontwikkelingen voldoende geschikte (fysieke) ruimte moeten komen om nieuwe maatschappelijke voorzieningen te realiseren. De Referentiewaarde maatschappelijke voorzieningen is daarbij het uitgangspunt. Deze voorzieningen worden deels met middelen (investeringen en/ of exploitatiesubsidies) van de gemeente gerealiseerd (basis en voortgezet onderwijs, welzijn, opvang, sport). Hoewel dat niet geldt voor de zorg zijn deze wel opgenomen in deze referentiewaarden. Tezamen is dit ongeveer de helft van de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen. De andere helft van de maatschappelijke voorzieningen worden door privaat initiatief gerealiseerd. Daarvoor is in de behoeftenraming additioneel ruimte toegevoegd (bijvoorbeeld veel typen verblijfszorgvoorzieningen en instellingen en universiteiten en het middelbaar en hoger beroepsonderwijs).

Los van de twee vormen van maatschappelijke voorzieningen is er nog een derde categorie aan voorzieningen, waar voldoende ruimte voor nodig is. Dit zijn de commerciële voorzieningen, zoals poliklinieken, ziekenhuizen, bioscopen, sportscholen, etc.

In de ontwikkelvisie is de totale behoefte en de locatiekeuze, globaal, op basis van het maximaal benodigde gebruiksoppervlak en zoekgebieden beschreven. In de vervolgfase wordt duidelijk hoeveel daarvan in bestaande en in nog aan te passen voorzieningen past. In het proces van gebiedsambitiedocumenten en masterplannen moeten de concrete nieuwe locaties worden gezocht, vastgesteld en geborgd (via situationeel grondbeleid of afspraken met de markt). Hiervoor komen de eerder beschreven algemene ontwikkelstrategieën ook aan de orde: verleiden, ontwikkelen, meewerken en inbrengen.

Indien er onvoldoende eigen grond beschikbaar is, zal beschikbaarheid met ontwikkelende eigenaren moeten worden afgesproken. Hierbij kan het ook gaan om woningcorporaties waarmee Prestatieafspraken kunnen worden gemaakt over huisvesting voor (kwetsbare) doelgroepen bij het ontwikkelen van clusters van betaalbare maatschappelijke buurtvoorzieningen in de plinten van nieuwbouw. Het is van belang dat claims in afspraken met ontwikkelende partijen worden vastgelegd en op gebiedsniveau kunnen worden verrekend, zodat ontwikkelende partijen worden gecompenseerd voor verliezen door het meenemen van een deel van de maatschappelijke opgave en dat er voldoende schaal voor voorzieningen ontstaat (m.a.w. geen 'halve' gezondheidscentra).

Een deel van de voorzieningen kan zonder onrendabele top worden gerealiseerd door (specialistische) marktpartijen en een (kleiner deel) alleen met subsidiering van de onrendabele top van de investeringen. De eerstgenoemde voorzieningen zijn veelal te vinden de zorgsector of het middelbaar en hoger onderwijs. Maar ook de huisvesting voor kwetsbare doelgroepen is een wettelijke taak waarvoor een kostendekkende exploitatie bestaat. De investeringskosten worden hier soms deels via inkoop of subsidies bekostigd.

Voor voorzieningen met een onrendabele top van de investeringen zijn er verschillende wegen mogelijk. De hoofdvormen zijn:

- De onrendabele top van investeringen kan worden gedekt door een private ontwikkelaar die op basis van de referentiewaarde maatschappelijk vastgoed ontwikkelt en bijdraagt vanuit zijn positieve businesscase, dan wel die zelf onrendabel woningen ontwikkelt (toegelaten instellingen). Deze kunnen bijvoorbeeld voor wonen en zorg onrendabele toppen boven hun eigen onrendabele top op sociale woningbouw en zorgwoningen dekken met rijksmiddelen.
- Wij ontwikkelen door opname in de respectievelijke Integrale Huisvestingsplannen (IHP's) en dekken de tekorten. Voor Goede groei is het nodig dat dit in de toekomst niet alleen voor vervangingsinvesteringen maar ook voor uitbreidingsinvesteringen de praktijk wordt. De exploitatie van die voorzieningen biedt onvoldoende ruimte om een marktconforme vergoeding te bieden. Die bijdrage kan in de vorm van kostenverhaal of als kostendekkende huurbijdrage voor de vastgoedexploitatie die vanuit de begroting van de betreffende beleidsdirectie wordt gedekt.
- Voorzieningen op basis van IHP's waarvoor wij zelf de investeringen doen en waarvoor geen directe vergoeding vanuit de exploitatie terugvloeit. Voorbeeld is onderwijshuisvesting, waarvoor we een wettelijke taak hebben en het investeringsbudget op basis van aantallen (nieuwe) bewoners deels vanuit het gemeentefonds worden gevoed.

Overzicht aantallen Oostflank geheel

Woningen	Bestaand programma	Nieuw programma min.	Nieuw programma max.	Totaal min.	Totaal max.
Alexanderknoop	1.000	7.600	8.500	8.600	9.500
Boszoom	-	1.350	1.650	1.350	1.650
Het Lage Land	9.850	1.750	2.450	11.600	12.300
Kralingse Zoom	450	5.650	5.800	6.100	6.250
De Esch	2.700	1.050	1.850	3.750	4.550
Stadionpark	800	7.000	8.500	7.800	9.300
Bloemhof / Hillesluis	13.250	250	650	13.500	13.900
Hart van Zuid	2.350	2.300	2.300	4.650	4.650
	30.400 won	**26.950 won**	**31.700 won**	**57.350 won**	**62.100 won**

Werk	Bestaand programma	Nieuw programma min.	Nieuw programma max.	Totaal min.	Totaal max.	Nieuwe banen min.	Nieuwe banen max.
Alexanderknoop	340.000	260.000	335.000	591.000	666.000	6.200	8.050
Boszoom	51.000	68.000	80.000	119.000	131.000	1.350	1.650
Het Lage Land	81.000	80.000	108.000	146.000	174.000	1.600	2.300
Kralingse Zoom	187.000	98.000	104.000	285.000	291.000	2.600	2.750
De Esch	64.000	53.000	85.000	117.000	149.000	1.050	1.850
Stadionpark	178.000	260.000	320.000	409.000	469.000	7.000	8.500
Bloemhof / Hillesluis	27.000	3.000	19.000	30.000	46.000	50	450
Hart van Zuid	84.000	40.000	40.000	124.000	124.000	800	800
	1.012.000 m2	**862.000 m2**	**1.091.000 m2**	**1.821.000 m2**	**2.050.000 m2**	**20.650 banen**	**26.350 banen**

Voorzieningen	Bestaand programma	Nieuw programma min.	Nieuw programma max.		Nieuwe banen min.	Nieuwe banen max.
Alexanderknoop	-	115.000	128.000	-	2.300	2.550
Boszoom	-	20.000	25.000	-	400	500
Het Lage Land	-	26.000	37.000	-	550	750
Kralingse Zoom	-	86.000	88.000	-	1.700	1.750
De Esch	-	15.000	28.000	-	300	550
Stadionpark	-	106.000	128.000	-	2.100	2.550
Bloemhof / Hillesluis	-	4.000	10.000	-	100	200
Hart van Zuid	-	35.000	35.000	-	700	700
		407.000 m2	**479.000 m2**		**8.150 banen**	**9.550 banen**

aanvullend

Totaal nieuwe banen
(in werk en voorzieningen)

min.	max.
28.800 banen	**35.900 banen**

De bestaande aantallen en eindsituatie zijn gebaseerd op de precieze projectgrens Oostflank.
25-04-2023

4.2 Ontwikkelstrategie deelgebieden

Verschuiven, verdichten en verkleuren

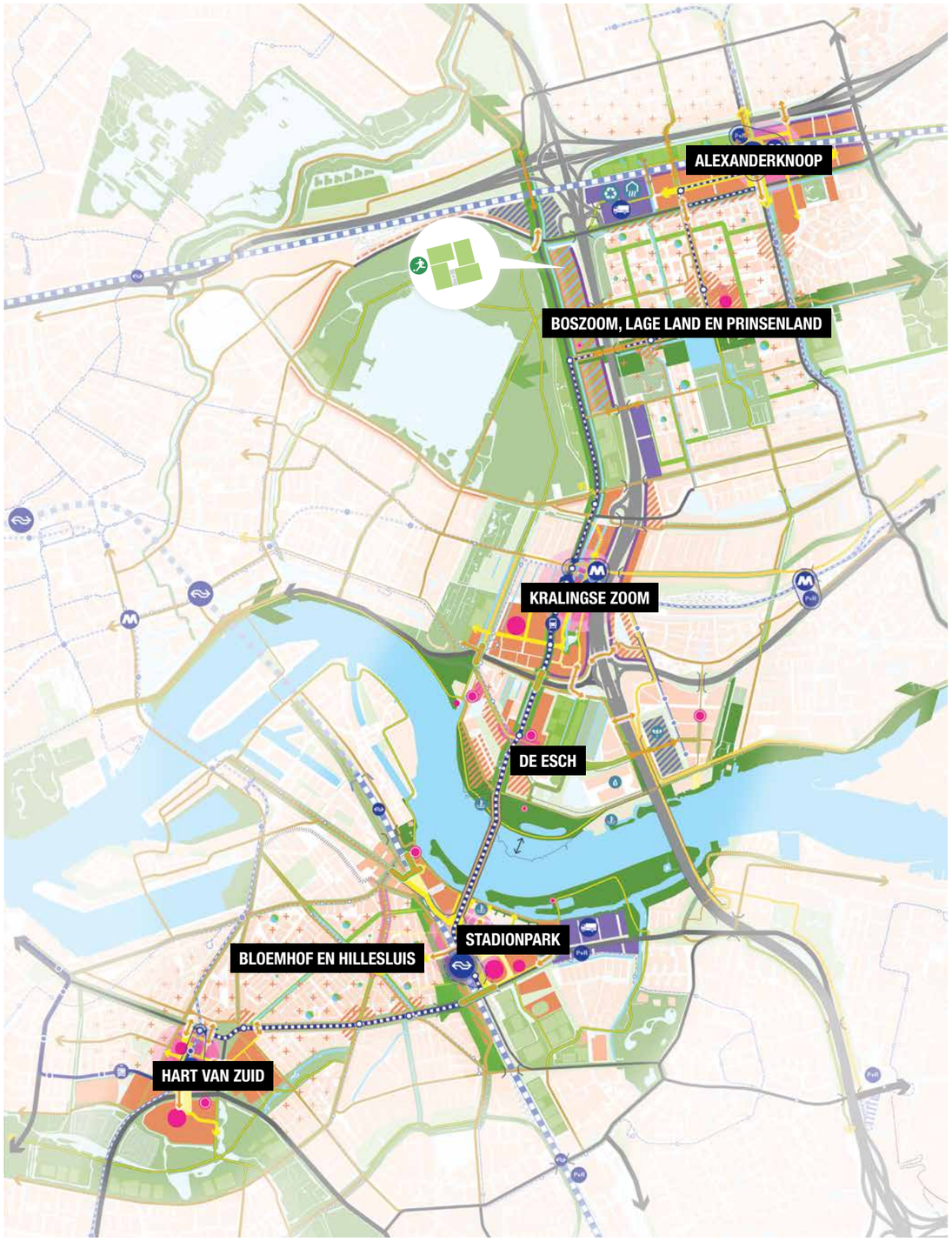
Het is niet eenvoudig om binnenstedelijk tegemoet te komen aan de wens en noodzaak tot meer woningen én de bijbehorende voorzieningen, werkplekken en groene ontspanningsruimte. De relatief eenvoudige, 'lege' plekken in de stad zijn inmiddels allemaal opgevuld. Het wordt binnen de Oostflank een samenspel van schuiven (met functies), verdichten en verkleuren (functieverandering). Dit vraagt een zorgvuldige strategie en afstemming tussen de ontwikkelingen.

De Oostflank bestaat uit zeven samenhangende gebieden:

- **Alexanderknoop**: schuiven, verdichten en verkleuren komen hier samen, Koperpad is onderdeel van de sport en volkstuinen schuifpuzzel;
- **Boszoom, Lage Land en Prinsenland:** onderdeel van schuifpuzzel sport en volkstuinen, ruimte maken voor verdichting, gekoppeld aan het doortrekken van de HOV-lijn, verplaatsen van sport en omvormen van volkstuinen naar buurttuinen, versterken relatie met Kralingse Bos;
- **Kralingse Zoom en omgeving**: verdichting rondom OV-knooppunt moet leiden tot een nieuw centrumgebied, verdichten en verkleuren in de omliggende gebieden;
- **De Esch:** verdichten in De Esch West, ruimte maken voor gebiedsontwikkeling op Toepad, omvormen en toekomstbestendig maken van sportcomplex Toepad en ruimte maken voor de aanlanding van de stadsbrug in Polder De Esch;
- **Stadionpark:** het nieuwe Sprinterstation en de stadsbrug met tram zullen de bereikbaarheid fors vergroten. Er is veel ruimte voor verdichting, mits we zorgen voor een aantrekkelijke en goed verbonden stationsomgeving;
- **Bloemhof en Hillesluis:** verdichten in bestaande wijk in combinatie met kwalitatieve verbetering (onder andere op gebied van vergroening, klimaatadaptie en bereikbaarheid);
- **Hart van Zuid:** afronden en via verdichting verder versterken van centrumfunctie op Zuid, verbeteren van de verbindingen tussen Hart van Zuid en haar omgeving.

Deze zeven samenhangende gebieden vallen uiteen in meerdere gebiedsontwikkelingen (projecten). In de tabel op de volgende pagina staan deze gebiedsontwikkelingen benoemd en is aangegeven wie het grondeigendom (van de ontwikkelplots) heeft en wat op dit moment de meest logische rol voor de gemeente lijkt te zijn. In de verdere uitwerking van de gebieden en gebiedsontwikkelingen kunnen de inzichten hierover wijzigen.

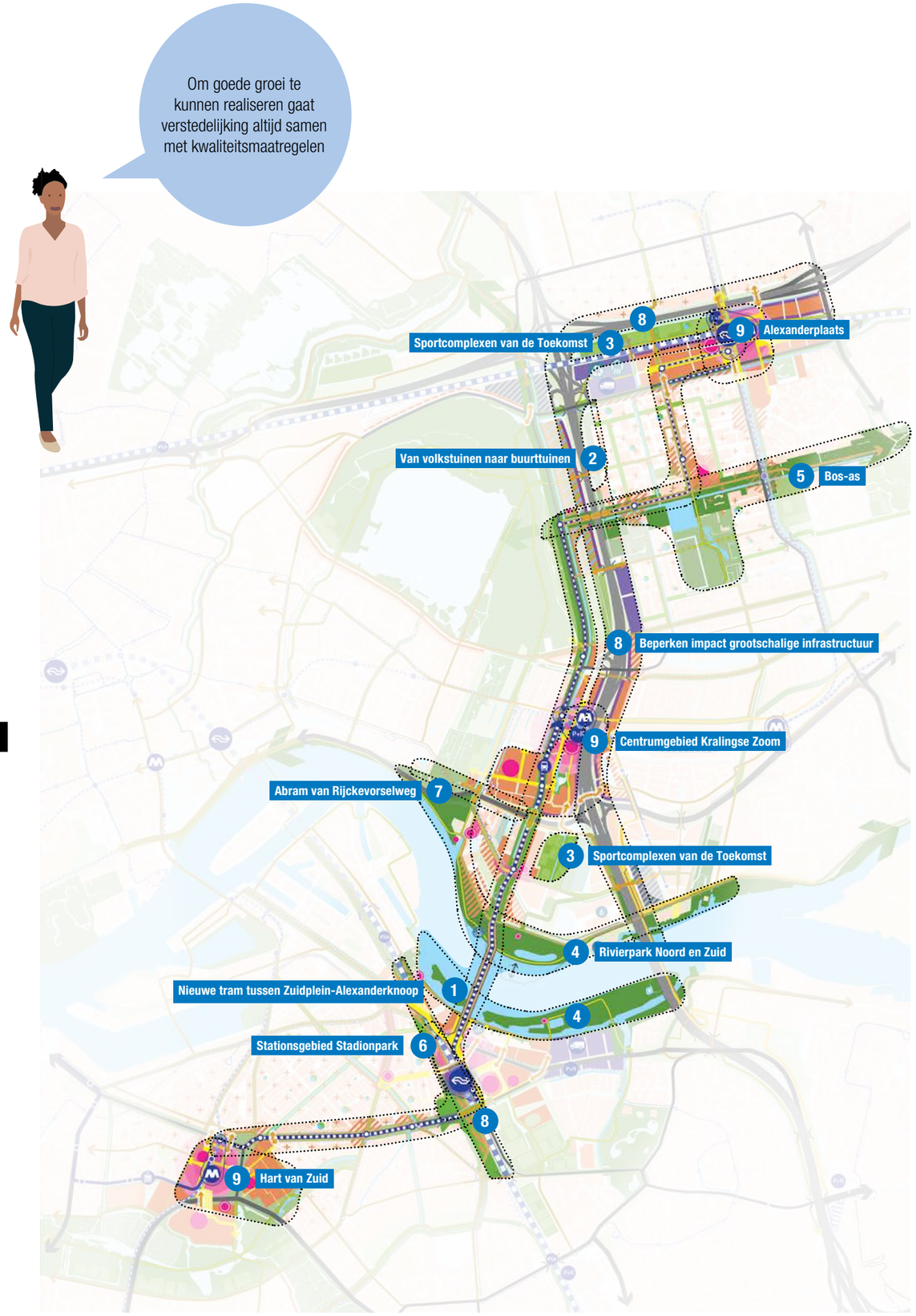
Aan de gebiedsontwikkelingen zitten (kwaliteits)maatregelen verbonden met vaak een bepaalde volgordelijkheid. Sommige maatregelen zijn randvoorwaardelijk (ruimte maken door te schuiven met functies en geluidsmaatregelen), anderen zijn nodig vanuit goede groei, voor de bereikbaarheid en om de woon-/werkomgeving voldoende kwaliteit te geven. De gebiedsontwikkelingen met alle bijbehorende (kwaliteits) maatregelen vormen package deals.



Package deals

Gebiedsontwikkelingen en kwaliteitsmaatregelen

Samenhangende deelgebieden	Gebiedsontwikkelingen	Benodigde (kwaliteits)maatregel
Alexanderknoop	Stadshart Semiramistuin Marten Meesweg Watermanweg Oosterpoort	• Alexanderplaats (verbeteren verblijfskwaliteit en oversteken) • regiohub met P&R
	Chroomdistrict Koperkwartier	• ontwikkeling bedrijvigheid t.b.v. stedelijke transitieopgaven • geluidscherm spoor / A20
	Hoofdweg	
	Sportcomplex van de toekomst	• ATV Ommoord verplaatsen incl omvormen naar buurttuinen • onderdoorgangen spoor (2x) • aanleg sportcomplex + omgeving • onderdoorgangen A20 (1x) - wens
Boszoom - Lage Land	Boszoom Noord-Zuid	• VTV Venhoeve opheffen, aanleg buurttuin(en) • verplaatsen sport naar Sportcomplex van de Toekomst • realiseren voetbalvelden binnen Boszoom • realiseren geluidswerende maatregelen A16 • upgraden onderdoorgangen A16 - wens • herinrichting Boszoom, ten noorden van Bos-as • Bos-as
	Lage Land intensivering Winkelcentrum Lage Land	• aanpassen profielen lanen Lage Land • toevoegen maatschappelijke voorzieningen
Kralingse Zoom	Victoriapark	
	Oostzijde A16	
	Brainpark I	• realiseren geluidswerende wand A16 (combinatie met nw. gebouwen)
	Brainpark II	• realiseren geluidswerende wand A16 (combinatie met nw. gebouwen)
	Brainpark III	
	Kralingse Zoom knooppunt	• optoppen P+R • realiseren geluidswerende wand A16 • upgraden onderdoorgangen A16 (LV) • inrichten openbare ruimte (omgeving metrostation en verbinding met Brain • herprofilering KZ (koppeling met tram HvZ-KZ)
	Excelsior	• herinrichting Woudestein
De Esch	Toepad	• VTV Kweeklust opheffen/verplaatsen • buurttuinen als alternatief Kweeklust • verplaatsen sport naar Koperpad • herinrichting velden Leonidas en NOC - sportcomplex van de toekomst • herinrichting Toepad (infra) • LV-verbinding Toepad-De Esch-Rivium • Rivierpark Noord
	De Esch West	• versterken winkelcentrum en (maatschappelijke) voorzieningen
Stadionpark	Colosseumplot Roseplot Mallegatsplot Sportcampus Veranda Zuidkant Waterkant	• Rivierpark Zuid • Overkluizing spoor ter hoogte van Varkenoordsviaduct
	Stationsomgeving Stadionpark Stadiondriehoek	• station Stadionpark en omgeving • upgrade Varkenoordsepark • geluidswerende maatregelen langs spoor
Bloemhof - Hillesluis	Stationsomgeving Stadionpark Riederlaan / Riederkop Bloemhof - Hillesluis verdichting	• verplaatsen rangeerterrein • upgrade Varkenoordsepark • station Stadionpark en omgeving • vergroenen openbare ruimte, Riederplein als buurtplein inrichten • betere inpassing Putselaan
Hart van Zuid	HvZ lopende projecten HvZ nieuwe projecten Motorstraatgebied	• OV-knooppunthub: upgrade stationshal • oversteekbaarheid Strevelsweg / Zuiderparkweg • verbinding Zuiderpark met Valkeniersweide, Varkenoordsepark & Stadionpark verbeteren



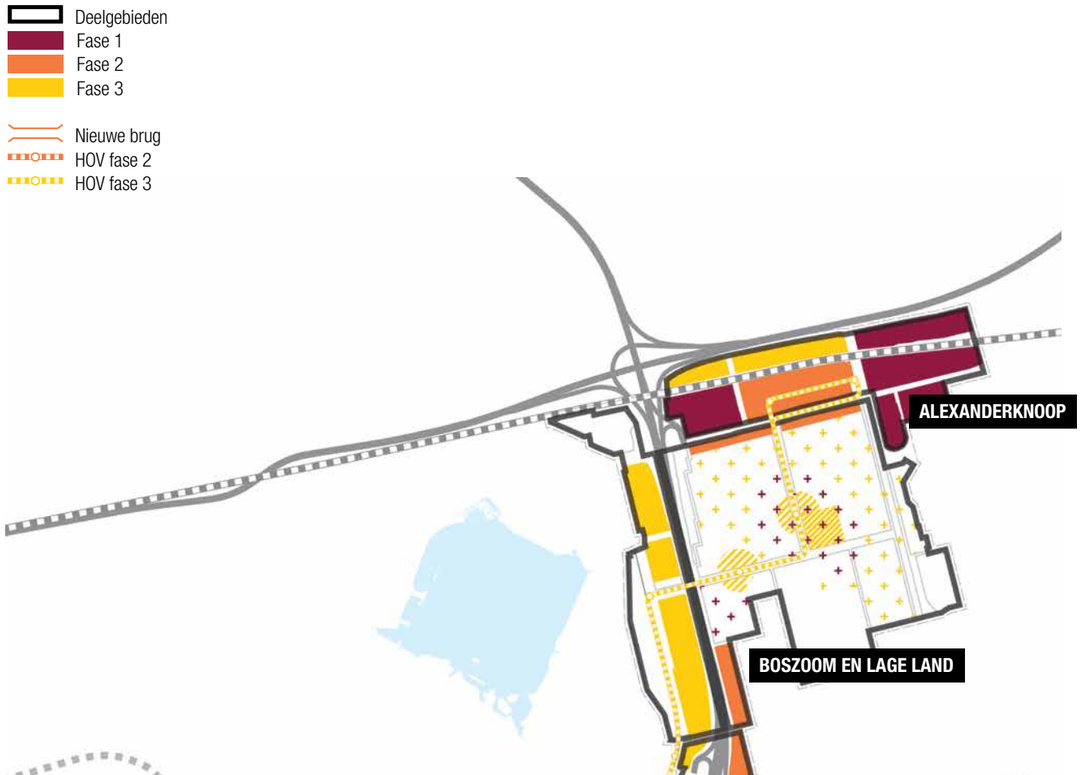
Ontwikkelstrategie

Fasering

De ontwikkeling van de Oostflank vindt grofweg plaats in drie fasen. De *eerste fase (tot 2030)* staat in het teken van de voorbereidingen op de nieuwe stadsbrug en het uitvoeren van de gebiedsontwikkelingen waar we al mee bezig zijn of waar de voorbereidingen van zijn begonnen (o.a. Alexanderknoop, Brainpark I, Feyenoord City).

De *tweede fase (2030-2035)* staat in het teken van het voorbereiden van de schuifoperatie van sport en volkstuinen en de aanleg van nieuwe grootschalige infrastructuur (de nieuwe stadsbrug, het rivierpark Noord en de tram van Hart van Zuid tot Kralingse Zoom). Realisatie van de gebiedsontwikkelingen uit de eerste fase zullen in veel gevallen nog doorlopen in fase 2.

In de *derde fase (na 2035)* kunnen we programmatisch de vruchten plukken van de schuifoperaties door te verdichten op Toepad en Boszoom. We maken de Oostflank af door de kwalitatieve puntjes op de i te zetten (onder andere Bosas en tramverbinding Kralingse Zoom tot Alexander).



Ontwikkelstrategie per deelgebied

Alexander – 2023 - 2040
Het eigendom is in de meeste deelgebieden behoorlijk verdeeld en wij hebben weinig ontwikkelplots in handen. We zullen hier de markt moeten verleiden om samen tot herontwikkeling te komen, iets dat al wordt ingezet met de Gebiedsvisie Alexanderknoop. Binnen deze gebiedsontwikkeling spelen kostenverhaal en functioneel grondbeleid via contractbeheer (erfpachtconversie en ontheffingsvergoeding) een grote rol, aangevuld met interne en externe bijdragen voor herinrichting van de openbare ruimte en infrastructuur.

Boszoom en Lage Land – 2035 - 2040
Om dit deelgebied tot ontwikkeling te brengen is een schuifoperatie van sportvelden en volkstuinen randvoorwaardelijk. Hiermee wordt ruimte gecreëerd voor woningbouw. We beschikken over alle gronden, dus we pakken deze locaties zelf actief op. De hoge investeringen die gepaard gaan met het schuiven met functies en het geschikt maken van de nieuwe sportlocaties van de toekomst en de vertreklocaties zullen bij lange na niet gedekt worden door de opbrengsten van het nieuwe woon-/werkprogramma. Slim omgaan met investeringen in de nabije toekomst (zoals realiseren van een demontabel clubgebouw) en dekking van een deel van de investeringslasten vanuit de kostprijsdekkende huur zal onvoldoende zijn om de gehele schuifoperatie mee te dekken. Er zullen aanvullend (externe) subsidies en/of stedelijke middelen bij moeten. Opgaves en middelen moeten slim worden gekoppeld, zo ligt er in dit gebied vanwege de lage ligging ook een forse wateropgave. In Lage Land zien we verdichtingskansen, waarbij we verwachten dat de markt het initiatief neemt.

Kralingse Zoom 2030 – 2040
De grond rondom het OV-knooppunt Kralingse Zoom is volledig in gemeentelijke handen en een zeer essentiële plek, als nieuw centrumpunt. Wel is de ontwikkeling behoorlijk complex vanwege de nieuwe aansluiting van de tram en de koppeling met het bestaande bus- en metrostation. De P&R dient te worden opgetopt ter (gedeeltelijke) vervanging van het bestaande maaiveldparkeren en de P&R zal geluidsdicht moeten worden gemaakt, zodat deze als geluidswand kan fungeren. Genoeg redenen dus om de regie stevig in eigen handen te nemen en zelf het plan uit te werken en de ontwikkelplot(s) te tenderen. Voor de gebiedsontwikkelingen rondom Kralingse Zoom (Brainparken) past een rol als verleider beter, hier zijn de ontwikkelplots in handen van particulieren. Een transformatie van werkgebied naar een gemengd woon-werkmilieu vereist een forse aanpassing van de openbare ruimte en verbindingen. Om de geluidsimpact van de A16 op Brainpark I en II te verminderen is er, naast wandvormende bebouwing, ook geluidswering noodzakelijk. Wij kunnen deze kwalitatieve verbeteringen (deels) dekken vanuit ontheffingsvergoedingen en/of kostenverhaal.

De Esch
We starten met het opstellen van een gebiedsambitiedocument voor de Esch, waarna er voor het verdichten in het westelijk deel van de Esch ruimte is voor initiatief vanuit de markt. We kiezen hier voor een combinatie van verleiden en meewerken. Het herontwikkelen van het Toepad (verplaatsen volkstuinvereniging Kweeklust, verplaatsen sport en omvormen tot sportcomplex van de toekomst en realiseren van nieuwe woonbuurt) ligt in onze handen. Het is het streven om met de woningbouw te starten zodra de nieuwe stadsbrug er ligt. Voor de stadsbrug zullen er wellicht een aantal gebouwen in de Polder De Esch moeten worden verworven en zal een deel van de Polder De Esch worden omgevormd tot een rivierpark.

Stadionpark
Stadionpark bestaat uit meerdere deelgebieden. Het noordwestelijk deel van het gebied is grotendeels in handen van Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas. Zij zullen dit gebied in samenwerking met de gemeente tot ontwikkeling brengen. In de Veranda en (het westelijke deel van) de Stadiondriehoek is veel privaat bezit, waar wij de parkeerterreinen bezit. We willen de ontwikkeling hier aanjagen, maar zullen de precieze rol laten afhangen van de wijze waarop de eigenaren tegen ontwikkelen aankijken. Kostenverhaal, geluid, eventuele verplaatsing van functies binnen het gebied en parkeren bij evenementen zijn belangrijke factoren die hier ook van invloed kunnen zijn op de haalbaarheid en onze uiteindelijke rol. In de Sportcampus en oostelijk deel van de Stadiondriehoek hebben we het grondbezit en zullen we actief ontwikkelen. Ook bij de ontwikkeling van het stationsgebied lijkt dit een logische rol, als het lukt tot uitplaatsing van het spooremplacement te komen. Voor de Sportcampus is recent een samenwerkingspartner geselecteerd om tot realisatie te komen.

Bloemhof-Hillesluis
De ontwikkeling van deze bestaande woonwijken zal geleidelijk verlopen, verdeeld in kleinere plannen. Op sommige locaties neemt de gemeente het initiatief, zoals op de Beijerlandselaan en de Groene Hilledijk, op andere locaties ligt het initiatief bij de markt. Voor Bloemhof-Zuid gaan we samen met de woningbouwcorporatie aan de slag met een gecombineerde aanpak om de bestaande voorraad aan te pakken.

Hart van Zuid
De realisatie van Hart van Zuid loopt inmiddels bijna 7 jaar. Een groot deel van de oorspronkelijke basisopgaven zijn inmiddels gerealiseerd of naderen hun realisatie. Ook enkele aanvullende opgaven zijn gestart of worden verkend. De nieuwe autovrije openbare ruimte op de Gooilandsingel, het verbindende element die uit moet nodigen tot meer en langer verblijf, wordt in 2023 opgeleverd. Het is in Hart van Zuid vooral zaak om nu niet achter over te leunen, maar de basis te gebruiken als vliegwiel voor de volgende reeks aan ontwikkelingen. Ontwikkelingen waar ontwikkelaars al eerste verkenningen voor aan het opstarten zijn. Het is belangrijk dat wij deze initiatieven blijven stimuleren en tegelijkertijd gebruik maken van toegekende middelen (WBI) om de kwaliteit in het gebied verder te versterken.

BINNENSTEDELIJK VERDICHTEN CONFORM GOEDE GROEI VERGT EXTRA MIDDELEN
Het binnenstedelijk verdichten en transformeren van gebieden kent gemiddeld genomen een (fors) publiek tekort. Het tekort per locatie is afhankelijk van de specifieke locatiekenmerken en de noodzaak tot een grootschalige aanpak van infrastructuur. In de 'Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten' van Rebel (2021), in opdracht het ministerie van BZK, staat een inschatting van een minimale onrendabele top van € 19.000 per woning voor toerekenbare investeringen en een onrendabele top van € 15.000 per woning voor niet-toerekenbare investeringen (excl. schaalspronginvesteringen). De groter geworden roep naar betaalbare woningen (sociaal en middensegment) zal het publieke tekort van de gebiedsontwikkelingen verder vergroten. Voor de (middel)lange termijn (2026+) rekenen we stedelijk met een woningbouwsegmentering van 25% sociaal, 40% midden, 20% hoger en 15% topsegment.

Ook de Oostflank-gebiedsontwikkelingen zullen een (fors) publiek tekort kennen. De ontwikkelplots kunnen mogelijk door aanzienlijke verdichting wel rendabel ontwikkeld worden, maar er zullen onvoldoende middelen uitvloeien om de benodigde (kwalitatieve) maatregelen in de omgeving mee te kunnen dekken. Het evenredig laten meegroeien van de diverse maatschappelijke voorzieningen zal ook extra investeringsmiddelen vragen. Daarnaast leidt verdichten en verbeteren van plekken tot hogere huren. Om toch ruimte te kunnen blijven bieden aan sociaal maatschappelijke initiatieven, plekken voor start-ups en kleinschalige werkgelegenheid zullen we hier in tenders ruimte en gemaximaliseerde huren voor moeten opnemen. Uit de 'Maatschappelijke en Economische Effectstudie OV en Oeververbinding Rotterdam' van Decisio (2022) blijkt dat de tramvariant wel een positief overall business case laat zien, als de maatschappelijke en economische effecten worden meegewogen.

Om tot financiële haalbaarheid van de goede groei te komen is verdere uitwerking van de business case per gebied en per project nodig.

Strategische ontwikkelfasering

- Start bouw project / gebiedsontwikkeling
- Transformatie werken
- Oplevering benodigde kwaliteitsmaatregel
- Oplevering gewenste kwaliteitsmaatregel

- Lichte gerichte transformatie / verdichting stadswijken
- Herontwikkeling bedrijventerreinen/bedrijfsintensiveringsgebieden
- Afhankelijkheden
- Technische en ruimtelijke voorwaardelijkheden

Fase 1 — 2023 t/m 2029
Fase 2 — 2030 t/m 2035
Fase 3 — 2036 t/m 2040

Overkoepelende strategische projecten

- Stadsbrug
- Tram HvZ - KZ
- Tram KZ - AK
- Programma sociaal
- Programma klimaat & water
- Programma mobiliteit
- Programma energietransitie

Deelgebieden

Alexanderknoop

- Ambitiedocument Alexanderknoop
- Alexanderknoop — Stadshart, Semmerrmiddum
- Alexanderknoop Stationsomgeving
- Alexanderknoop — Koperkwartier, Hoofdweg, Watermanweg
- Geluidscherm spoor / A20
- Herinrichting Hoofdweg / Alexanderlaan
- ATV Ommoord opheffen/ verplaatsen
- Onderdoorgang spoor
- Buurttuinen
- Onderdoorgang A20
- Sportcomplex van de Toekomst
- Alexanderknoop — Marten Meesweg, Oosterpoort
- Alexanderknoop Chroomdistrict

Boszoom + Lage Land

- Ambitiedocument Boszoom Noord en Zuid
- Lage Land lanen en fietsroutes
- Verplaatsen sportvelden vanaf Boszoom
- Buurttuinen
- VTV De Venhoeve opheffen/ verplaatsen
- Boszoom Noord & Zuid
- Bosas
- Herinrichting Boszoom
- Geluidscherm A16 (Boszoom - Lage Land)
- Onderdoorgang A16 (Boszoom - Lage Land)
- Lage Land
- Winkelcentrum Lage Land

Kralingse Zoom

- Brainpark I
- Geluidscherm A16 (voor Brainpark I)
- AvR - aanpassen Kralingse Zoom viaduct
- Ambitiedocument Kralingse Zoom en Omgeving
- Excelsior Stadion
- Brainpark II
- Geluidscherm A16 (voor Brainpark II)
- Brainpark III
- P+R Kralingse Zoom optoppen
- Knooppunt Kralingse Zoom metrostation
- Geluidscherm A16 (voor Kralingse Zoom)
- Verbinding Kralingen (4 delen: ond. A16, KZ-BP, BP-EUR, Exc-AvR)
- Herprofilering Kralingse Zoom (incl. OV-inpassing)
- Onderdoorgangen A16 (Kralingse Zoom)
- Oostzijde A16
- Victoriapark

De Esch

- Ambitiedocument De Esch
- De Esch West
- Rivierpark Noord
- Ambitiedocument Toepad
- Verplaatsen sportvelden Toepad naar Koperpad
- Buurttuinen
- ATV Kweeklust opheffen/ verplaatsen
- Toepad
- Herinrichting Toepad
- Lv-verbinding (Toepad-Oost) De Esch - Rivium
- Sport op AWZI (Bij renovatie AWZI)
- Stadionweg

Stadionpark

- Masterplan Feyenoord City 2.0
- Ambitiedocument Waterkant
- Colseumplot
- Roseplot
- Mallegatsplot
- Sportcampus
- Waterkant
- Rivierpark Zuid
- Veranda Zuidkant
- Stadiondriehoek
- Station stadionpark en omgeving
- Upgrade Varkenoordse Park
- Verplaatsen rangeersporen

Bloemhof en Hillesluis

- Riederlaan / Riederkop
- Strevelsweg OV-inpassing herprofilering
- Bloemhof / Hillesluis

Hart van Zuid

- Hart van Zuid lopende projecten
- Motorstraatgebied
- Hart van Zuid nieuwe projecten
- Oversteekbaarheid Strevelsweg (ZP- MSG)
- Versmallen Zuiderparkweg
- Inrichting Strevelsweg (ZP-MSG)

De Ontwikkelvisie en -strategie Oostflank is een co-productie van Gemeente Rotterdam en Studio for New Realities. Voor achtergrondinformatie en verkenningen, neem contact op met een van onderstaande personen.

Opdrachtgever

Gemeente Rotterdam

Contact: Mieke van Leeuwen
m.vanleeuwen@rotterdam.nl
rotterdam.nl

met

Studio for New Realities

Strategische stedenbouwkundige visie, ontwikkelvisie en coördinatie

Contact: Jeroen Zuidgeest
zuidgeest@newrealities.eu
newrealities.eu

in samenwerking met:

LOLA

Adviseur landschap en klimaatbestendigheid

lola.land

Goudappel
MOBILITEIT BEWEEGT ONS

Adviseur mobiliteit

goudappel.nl

stec groep

Input programmering en ontwikkelstrategie

stec.nl

mei 2023 © Gemeente Rotterdam en Studio for New Realities
Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de teksten en beelden in dit document

Kernteam Oostflank vanuit Gemeente Rotterdam:
Mieke van Leeuwen
Marlies van der Maarel
Dries Zimmermann
Walter de Vries
Maurice Boumans
Jeroen van Kesteren
Quintin de Jong
Kevin van der Linden
Stan Klerks
Zeger Dalenberg
Freek Wijbrands
Gerard van der Wel
Rosemarie Maas
Annemarie Steenhuis

Team Studio for New Realities:
Jeroen Zuidgeest
Rozemarijn Stam
Ieva Lendraityte
Mike van Staten
Francesca Rizzetto
Marie Saladin

Team LOLA Landscape Architects:
Peter Veenstra
Eelkje Pries
Boya Zhou
Martin Garcia Perez
Simon Verbeeck
Agostino Bubbico

Team Goudappel:
Chris Bartman
Jeroen Loijen
Quin de Maat
Jurre Janssen
Sander Schoorlemmer

Team Stec Groep:
Esther Geuting
Erik de Leve
Luuk Lentferink
Jasper Beekmans

Kaartmateriaal en grafische productie:
Studio for New Realities (alle diagrammen en kaartmateriaal stedenbouw)
LOLA Landscape Architects (kaartmateriaal landschap, klimaat en water)

Teksten:
Kernteam Oostflank, Studio for New Realities en LOLA Landscape Architects
Eindredactie:
Dries Zimmermann, Mieke van Leeuwen, Marlies van der Maarel (Gemeente Rotterdam)
Rozemarijn Stam, Jeroen Zuidgeest (Studio for New Realities)

Visualisatie vogelvlucht: Gemeente Rotterdam
Visualisaties ooghoogte: Studio for New Realities en LOLA Landscape Architects
Grafisch ontwerp: Studio for New Realities

New Challenges.
New Perspectives.
New Approaches.
New Solutions.
New Realities.

newrealities.eu