Technische Briefing

Toekomstperspectief Kop van Feijenoord en Waterkantplot

Bob van Hasselt: projectmanager Stedelijke Ontwikkeling Kop van Feijenoord

Wilco Verhagen: projectmanager Stedelijke Ontwikkeling Feyenoord City

Samenhangende onderwerpen

Afstemming

- Communicatie en Participatie in de wijk
- Personele afstemming
  - Bilat tussen projectmanagers
  - Afstemmingsoverleg met gemeente en ontwikkelaars
  - overlap in planteams vanuit de Stedenbouw en mobiliteit

Samenhangende onderwerpen

Mobiliteit

- Verbindingen: Routes langs de rivier
- Toegangelijkheid Station Zuid
- Verbinding korte stadionweg, Oranjeboomstraat

Samenhangende onderwerpen

Programma

- Wonen, uitwisseling woningbouwprogramma passend van NPRZ
- Voorzieningen
- urban culture.

Toekomst perspectief

In **2040** is de Kop van Feijenoord een veerkrachtige stadswijk aan het water

A.De Kop van Feijenoord is een compacte, populaire woonwijk [verdicht]

B.De Kop van Feijenoord is een groene, leefbare, duurzame wijk [vergroend]

C.De Kop van Feijenoord is een sterke, robuuste, verbonden wijk [verbonden]

Opgave in beeld

Diversiteit woning aanbod

- Huidige wijk kent 90% sociale woningbouw (hoog percentage basis segment). Wijk uit balans.
- Tekort aan betaalbare gezinswoningen.
- Tekort aan (sociale) woningen voor ouderen.

Voorzieningen:

- Te kort aan (maatschappelijke) voorzieningen.
- Geen culturele voorzieningen in het gebied.
- Kansen voor de urban sport om te groeien.
- Aanzienlijke groei van de voorzieningen nodig bij een verdichting en transformatie van de wijk.

Mobiliteitsopgave:

- De ligging van de wijk is *geïsoleerd*.
- De kwaliteit en imago van het Station Rotterdam Zuid zijn dermate slecht, dat een investering nodig is.
- De Willemsas als mobiliteitsopgave zal een verdiepingsslag moeten krijgen om de ontsluiting van het gebied te waarborgen in de toekomst.

Openbare ruimte

- Klimaatadaptatie opgave in het gebied is groot. Het is een buitendijks gebied (overstromingsgevaar vanuit rivier) en is laaggelegen (overstromingsgevaar door regenval).
- De openbare ruimte is van een lage kwaliteit en is erg versteend.

Inclusiviteit als kader voor fysieke ingrepen

De leefbaarheid en sociaaleconomische positie staan onder druk

A.Verdichten: programma in balans brengen

- Meer diversiteit in typen woningen en prijssegmenten
- Maatschappelijke, culturele en recreatieve voorzieningen toevoegen
- Lokale economie versterken

B.Vergroenen: leefbaarheid buitenruimte versterken

- Vergroenen en aanhechten van verblijfsplekken
- De Nieuwe Maas als stedelijk parklandschap
- Het gebied voorbereiden op een extremer klimaat

C.Verbinden: bereikbaarheid verbeteren

- Aanpak Oranjeboomstraat in samenhang met ontwikkeling Feijenoord City
- Station Rotterdam Zuid als aantrekkelijk OV-knooppunt.
- Ruim baan voor voetgangers en fietsers

Waar werken we nu aan?

Legenda

A | Entrepot - Hefzone

1. Ontwikkeling Hefkwartier, Stampioenstraat & Dukdalf
2. Ondersteunen tijdelijk initiatieven Hefzone
3. Begeleiding planvorming Lodewijk Pincoffsplein

B | Persoonsdam - Piekstraat

4. Ontwikkeling kluswoningen Nijverheidstraat, Piekstraat Punt & Villa van Waningen
5. Begeleiding planvorming Piekstraat West
6. Vergroening Persoonsdam
7. Herinrichting Nijverheidstraat & binnenterreinen Simonsblokken

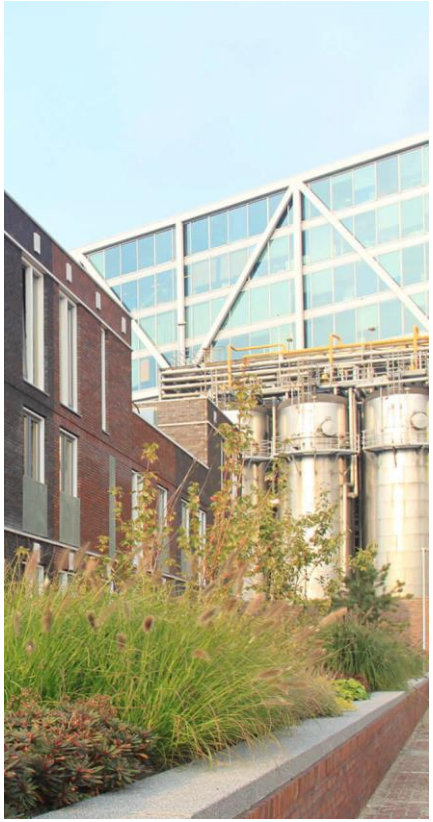
C | Station Zuid - Oranjeboomstraat

8. Ontwikkeling Stoomtramweg
9. Begeleiding Mallegatplot
10. Verbeteren toegankelijkheid Station Zuid

Waar werken we nu aan?

Hefkwartier

- Bouw 275 woningen; (117 grondgebonden,
- 155 appartementen)
- Laatste woningen gereed: Eind 2024



Waar werken we nu aan?

Dukdalf, Woonstad

- Ca. 96 (senioren) woningen (48 sociaal, 40 middenhuur, 8 vrije sector)
- Beoogde start bouw: Eind 2023
- Gereed: Eind 2025

Waar werken we nu aan?

Herinrichting Nijverheidstraat

- Rioolvervangingsopgave
- Vergroening Nijverheidsstraat (toevoegen bomen en beplantingstroken)
- Verkeerskundige ingrepen:
  - Versmalling rijbaan;
  - Toevoeging snelheidremmende maatregelen
- - Nu in uitvoering, Gereed: Eind 2023

Waar werken we nu aan?

Vergroening Persoonsdam

- Vervanging 5000m2 tegels door groen en toevoegen zitplaatsen op de Persoonsdam
- Klimaatadaptatie: Betere wateropvang en koelere verblijfsplekken
- Planning uitvoering: Eind 2023/Begin 2024

Waar werken we nu aan?

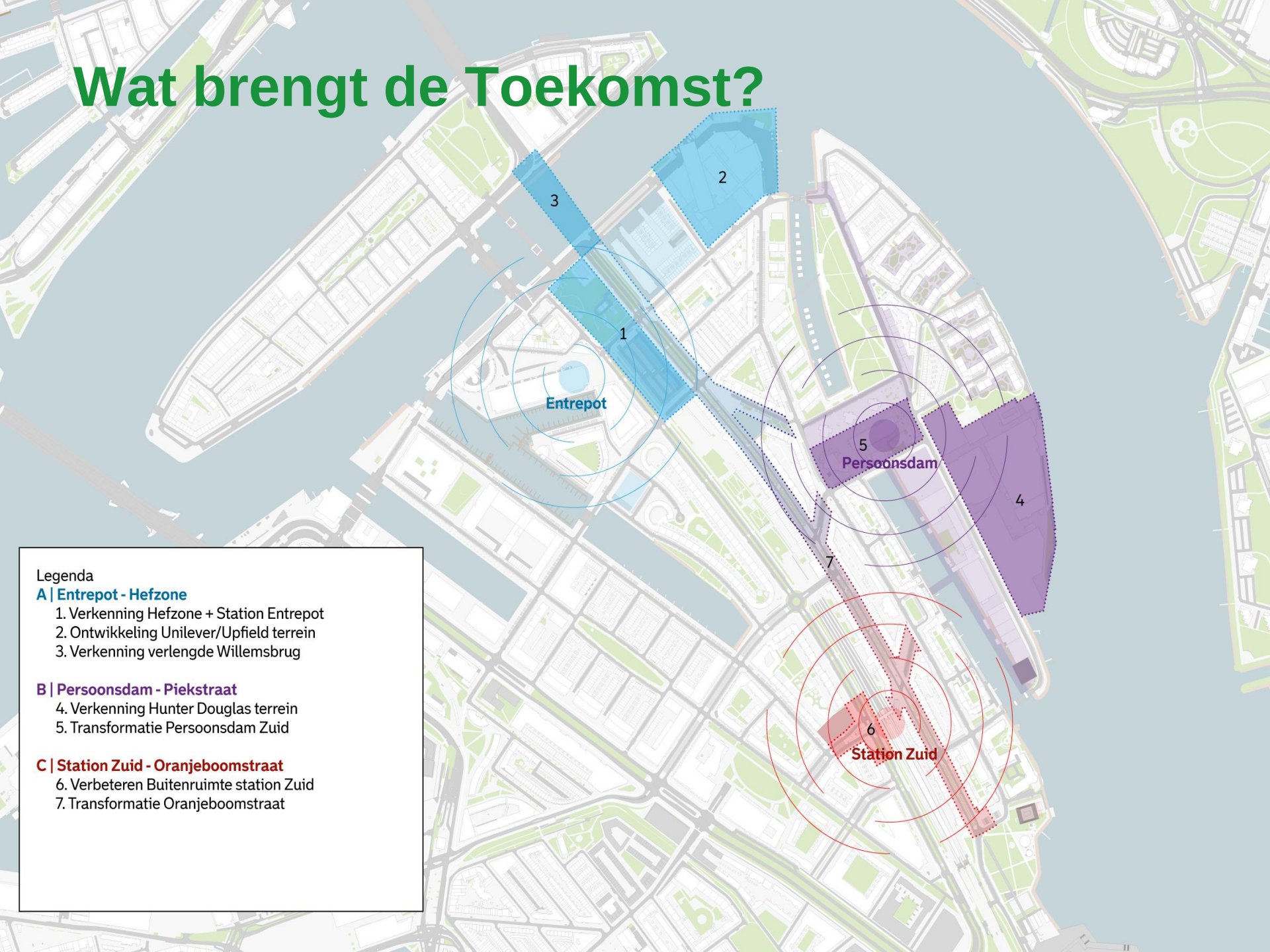
Oranjeboomstraat

Doel: Integrale aanpak voor transformatie Oranjeboomstraat;

- Verandering inrichting:
  - Van 50 km/u inrichting naar 30 km/u inrichting (door aanpassing wegprofiel).
  - Klimaatadaptatie: Vergroening, ophogen trottoirs en verbetering riool.
- Toevoegen woningdifferentiatie
- Verlevendiging plinten

Eerste stap: te komen tot een integrale aanpak, in samenspraak met wijkraaad en bewoners.

Wat brengt de Toekomst?



Legenda

A | Entrepot - Hefzone

1. Verkenning Hefzone + Station Entrepot
2. Ontwikkeling Unilever/Upfield terrein
3. Verkenning verlengde Willemsbrug

B | Persoonsdam - Piekstraat

4. Verkenning Hunter Douglas terrein
5. Transformatie Persoonsdam Zuid

C | Station Zuid - Oranjeboomstraat

6. Verbeteren Buitenruimte station Zuid
7. Transformatie Oranjeboomstraat

Waar ligt de focus

A.Verdichten: sturing geven aan de gebiedsontwikkeling

- Diversiteit in woningsegmenten organiseren. Sturen op de segmenten die niet door de markt opgepakt worden, zoals woningen voor ouderen (sociaal) of betaalbare woningen voor gezinnen.
- Economisch profiel ontwikkelen voor Feijenoord. Werkplekken voor de toekomst, passend bij de doelgroepen.

B. Vergroenen: leefbaarheid buitenruimte versterken

- Kwaliteitsslag van de openbare ruimte in de bestaande wijk, zodat er aansluiting komt met de toekomstige ontwikkelingen.
- Kade openbaar maken wanneer er een fabrieksterrein getransformeerd wordt.
- Klimaatadaptatie strategie koppelen aan de ontwikkelopgave in het gebied.

C. Verbinden: Ontmoeten en verbindingsplekken.

- Investeren in ontmoetingsplekken in het gebied, waar verschillende doelgroepen en organisaties samenkomen en werken voor de wijk. (HEFHOUSE incl. JongerenHUB)
- Station Rotterdam Zuid als aantrekkelijk OV-knooppunt en , Fietsenstalling enLast Mile maatregelen.
- In de gebiedsontwikkeling wordt ingezet op mobiliteitshubs (incl. logistiek) voor de buurt.

Waar werken we nu aan?

De Kaai

Herontwikkeling voormalig Unilever-terrein (Nassaukade).

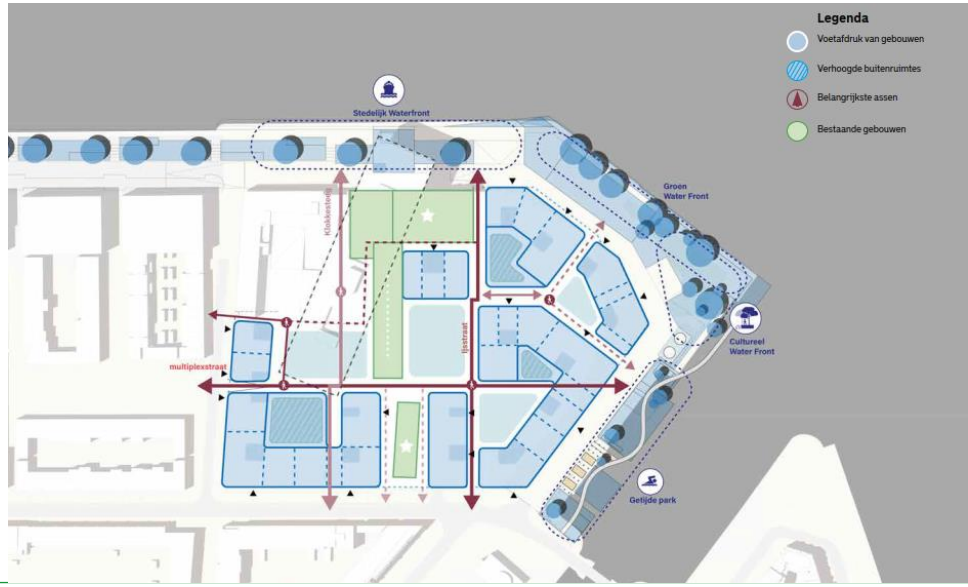
- Ambitiedocument vastgesteld op 17 januari 2023
- Programma (ca. 100.000m BVO):
  - Ca. 1.000 woningen
  - 10% niet-wonen:
    - Horeca
    - Bedrijfsruimte
    - Maatschappelijke voorzieningen

Waar werken we nu aan?

De Kaai (2)

Vervolgstappen:

- Q3/Q4 2023: Ontwerp bestemmingsplan en Stedenbouwkundig plan
- Q1 2024: Vaststelling bestemmingsplan
- 2025: Start bouw eerste woningen



Waar werken we nu aan?

Piekstraat-West, samenwerking met eigenaren

- Aanleiding: Bouw toren Piekstraatpunt (2022-2025), 142 woningen
- 5 resterende ontwikkelplots, waarvan één in gemeentelijk eigendom.
- Ambitiedocument opgesteld i.s.m. ploteigenaren Piekstraat-West (Vastgesteld, april 2021):
  - Basis voor verdere uitwerking bouwplannen
  - N.a.v. uitgangspunten ambitiedocument, partij kunnen in eigen tempo ontwikkelen.
  - Milieucontour Hunter Douglas
  - Wens om Skateland te behouden als gebiedstrekker.

Waar werken we nu aan?

Hunter Douglas

- Hunter Douglas heeft aangegeven te willen vertrekken op de Piekstraat
- Opheffing/beperking milieucontour Hunter Douglas noodzakelijk voor ontwikkelmogelijkheden Piekstraat e.o.
- Gemeente en Hunter Douglas werken gezamenlijk aan een ambitiedocument. Verwachting vaststelling najaar 2023 (raadsbesluit)

Wat brengt de toekomst?

Station Zuid en Willems-As

- Momenteel één van de slechtst beoordeelde stations van Nederland:
  - Veiligheid
  - Voorzieningen
- Belang van een goed functionerend OV station belangrijk voor de ontwikkelingen in de omgeving.
- Bereikbaarheid Vervolgstappen;
  - Korte termijn: maatregelen om situatie bij station te verbeteren. Opknappen openbare ruimte, toegangsroutes en fietsparkeren
  - Lange termijn: Studie t.b.v. ontwikkelrichting in combinatie met Willems-As

Wat brengt de toekomst?

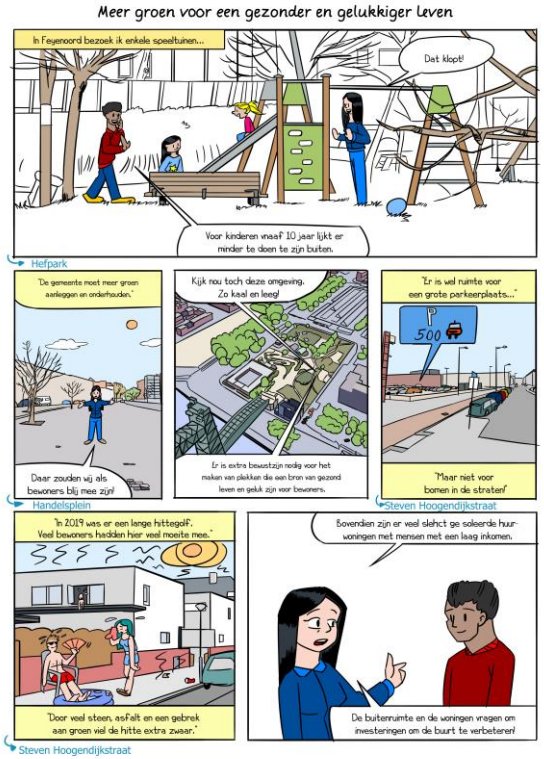
Persoonsdam

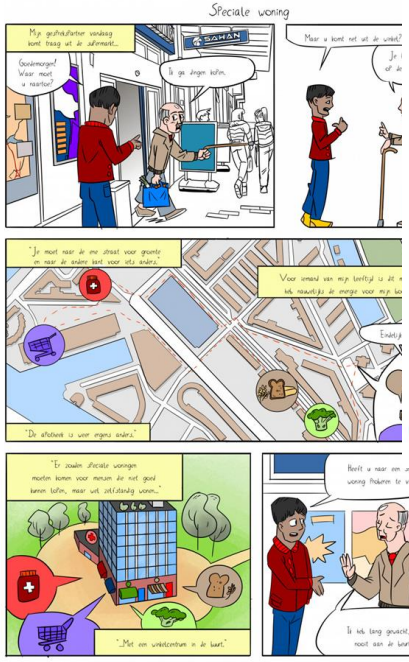
- Maatschappelijk hart van de wijk, maar verouderd en versteend;
- Groei van de wijk -> Behoefte aan meer voorzieningen;
- Sommige voorzieningen nu al tekort (bijv. maatschappelijk);

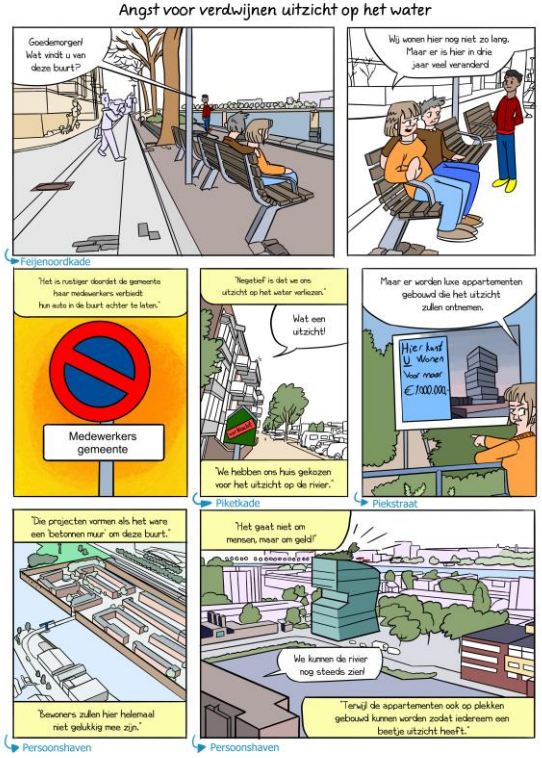
- Vervolgstappen:
  - Ontwikkelstrategie Persoonsdam
  - Planning en fasering

Geleefde en geplande stad bij elkaar

Luisteren naar de wijk en de ruimte geven aan nieuwe input







Uitvoeringsagenda

Agenderend

- Uitwerking Willems-As – Station Zuid
- Economische en maatschappelijke Strategie
    - Voorzieningenplan
- Uitbouwen “Alliantie” samenwerking in de wijk

Te verwachten ontwikkelingen/besluiten op korte termijn

- Ambitiedocument Hunter Douglas (Raadsbesluit)
- Bestemmingsplan De Kaai (Raadsbesluit)
- Handelingsperspectief per NPRZ wijk, waar Woonstrategie Kop van Feijenoord een bijlage kan zijn (Collegebesluit)
- Klimaat adaptieve strategie Kop van Feijenoord (Collegebesluit)
- Mobiliteitsstrategie Feijenoord (Collegebesluit)

Vragen?

Waterkantplot

Technische sessie BWB 9 mei 2023

Gemeente Rotterdam

Inhoud.

1. Proces en status Consultatiedocument
2. Toelichting Consultatiedocument
3. Uitzoekwerk
4. Participatie

Procesplaat Feyenoord City 2.0 – Stadionpark januari 2023

Kaderstellend →

Gebiedsuitwerking A-Z (ontwikkelvisie + herziening omgevingsvisie)

Afwegingen op niveau A-Z

- (Ruimtelijk) raamwerk (incl. brug)
- Kwaliteitsinvesteringen (incl. FeijenoordXL)
- Beoogd programma
- Ontwikkelstrategie

- Omgevingsgesprek
- Zienswijzen
- Gesprek met de raad
- Raadsbesluit

Ruimtelijk onderzoek →

Stedenbouwkundige verkenning Waterkantplot

- Openbare ruimte
- Programma
- Bebouwing
- Landaanwinning / Getijdenpark
- Relatie met brug

- Stadsgesprekken omgeving, ruimtelijke professionals en culturele wereld, gemeenteraad
- Professionele stakeholders
- Verkenning financiële haalbaarheid
- Milieuonderzoeken

Verkenning stakeholders →

Deelgebieden 2,3 en 4

- Gesprekken eigenaren
- Haalbaarheid verplaatsing emplacement

Invulling vervolg op basis van uitkomsten gesprekken en haalbaarheid emplacement en A-Z

- Uitgangspunten Masterplan bepalen
- Participatie

Producten

Geactualiseerde gebiedsvisie Stadionpark, incl. FeijenoordXL, brug, station

A

Masterplan Feyenoord City 2.0 Incl. Station en FeijenoordXL

B

Ambitiedocument Waterkantplot

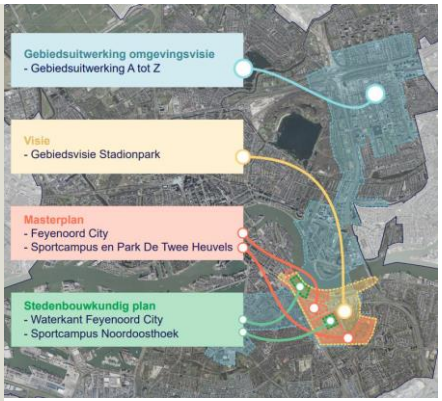
C

Herziening grondexploitatie Feyenoord City

D

Uitvoeringsstrategie:

- Procedures
- Relatie met brug en station
- Getijdenpark
- etc

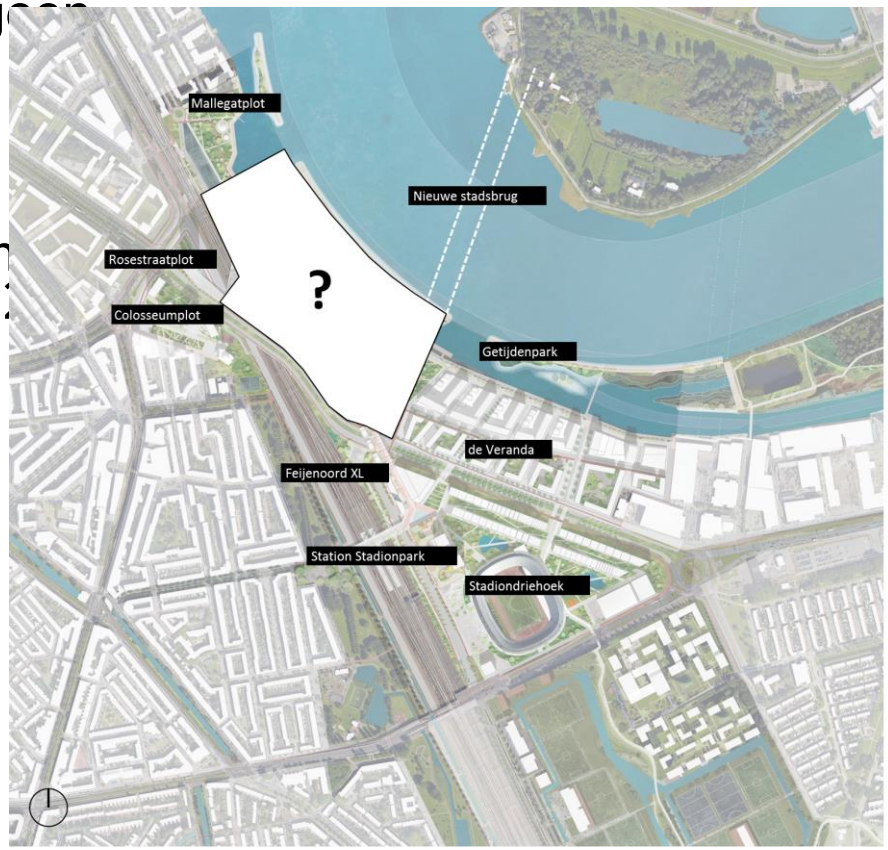


Wanneer is de stad en de raad aan zet?

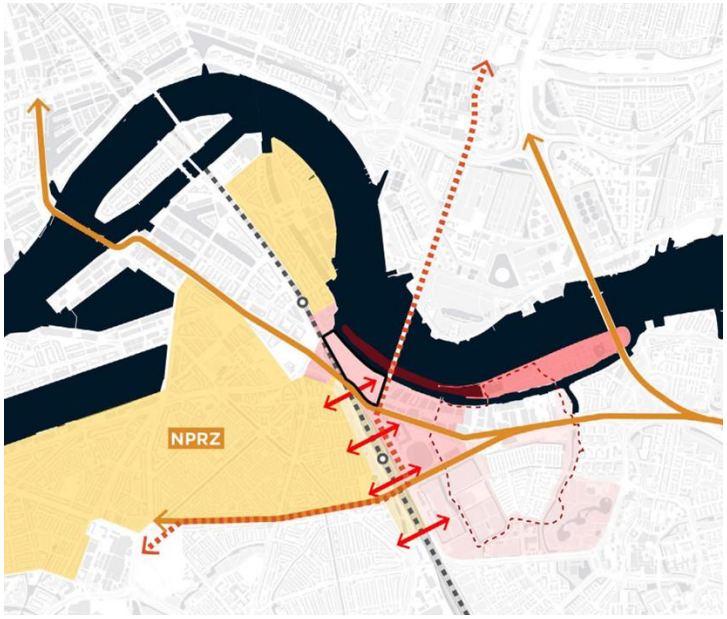
Deelgebied 1 Eerste woningbouw plots, Mallegatplot, Colosseumplot, Roseplot	Opstellen RO producten		Vooroverleg en ontwerp-bestemmingsplan				Ter inzage legging en vaststelling bestemmingsplannen 3						Voorbereiding uitvoering en start bouw eerste woningbouwplots
	Planvorming (incl. participatie per plot)												
Gebiedsuitwerking A-Z Ontwikkelvisie en herziening omgevingsvisie	Opstellen producten		1 Stake-holder gesprek-ken	2 Ter inzage legging en vaststelling 1									
				1 Gesprek met de raad									
Stadsgesprekken Technische sessies/ inhoudelijk gesprek Besluitvorming raad	**Q1 2023**			**Q2**			**Q3**			**Q4**			**2024 →**
	J	**F**	**M**	**A**	**M**	**J**	**J**	**A**	**S**	**O**	**N**	**D**	
	🔵		1	2					1 3			2 3	
				3 4									
				2									
Deelgebied 1 Waterkantplot incl. getijden-park en aanlanding brug	Consultatiedocument			3 2 Stadsgesprekken / haalbaarheid / onderzoek					2 **Opstellen vast te stellen producten** A B C D				Vervolguitwerking deelgebied 2, 3 en 4 Stedenbouwkundigplan en/of NVU's Waterkantplot Opstellen omgevings-plan(nen) Definitief ontwerp getijdenpark Planning volgt
Deelgebied 2 en 3 Veranda en Stadiondriehoek		Gesprekken eigenaren			4 Uitgangspunten Masterplan bepalen Participatie								
Deelgebied 4 Station Stadionpark, FeijenoordXL	ProRail – onderzoek uitplaatsing goederen spooremplacement IJsselmonde												Uitvoerings-strategie • Procedures • Relatie met brug en station Planuitwerking compensatie locatie spooremplacement & verwijderen

Status consultatiedocument

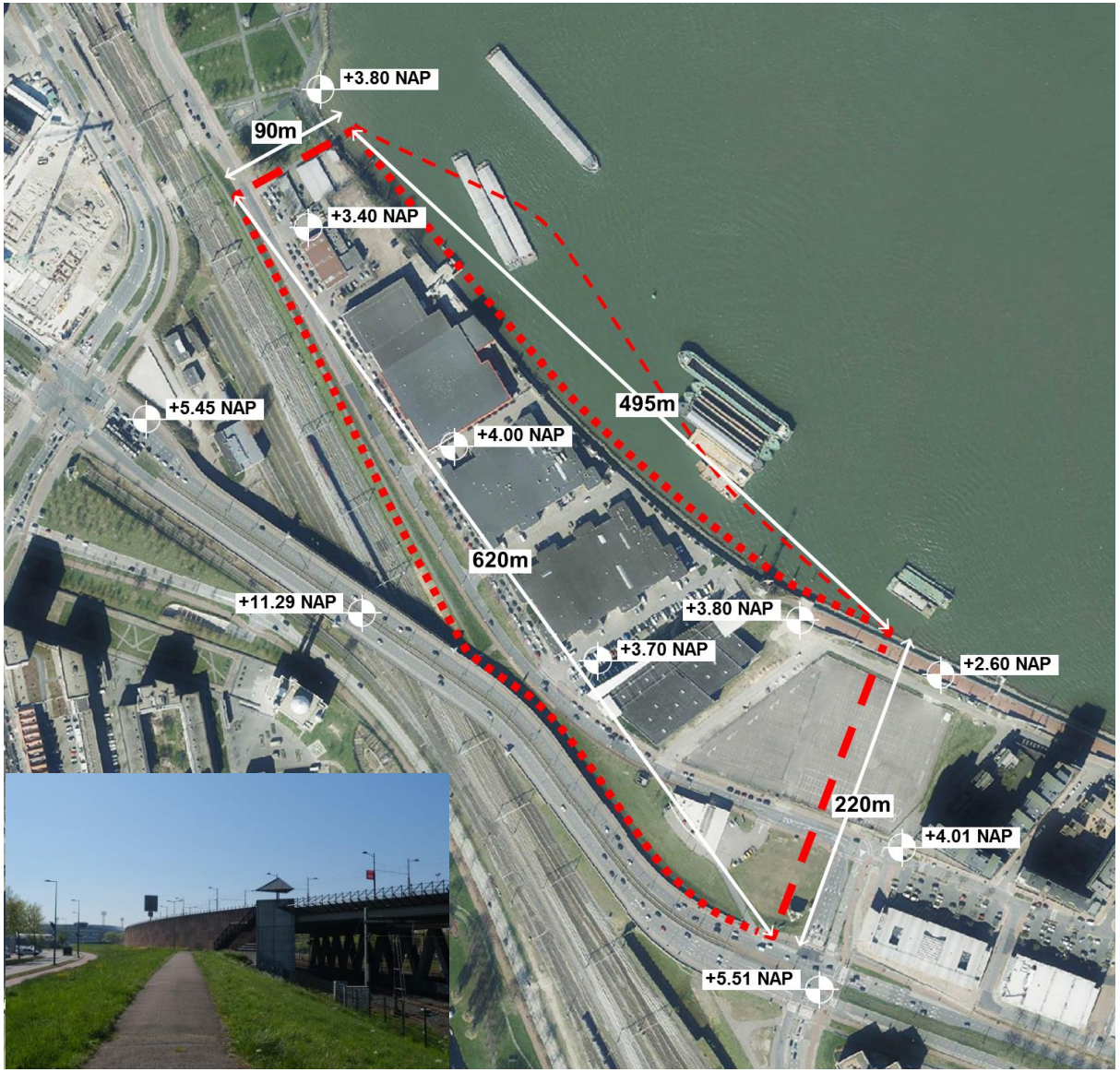
1. Schetsen ambities en ruimtelijke uitgangspunten
2. Geen uitgewerkt ontwerp:
   - Veel ruimte voor aanpassingen/verdere invulling
   - Alle tekeningen zijn indicatief (Getijdenpark en brug zijn geen ontwerp)
3. Startpunt voor gesprek
4. Startpunt voor verdere verkenningen
5. Leidend tot
   1. Ambitiedocument Waterkan
   2. Masterplan Feyenoord City



ANALYSE: positie in de stad



ANALYSE: gebied



Doodlopende verbindingen

Visie en ambities

VERSTERKEN VAN BESTAANDE NETWERKEN
PARALLELLE LIJNEN AAN DE NIEUWE MAAS

DE STAD EN DE RIVIER VERBINDEN
VERWEVEN MET OMLIGGENDE WIJKEN

BLAUWE RECREATIEVE BESTEMMING
BLAUWE BUITENRUIMTE

GROENE RECREATIEVE BESTEMMING
GROENE BUITENRUIMTE

URBAN STREET CULTURE
24 UUR / 365 DAGEN

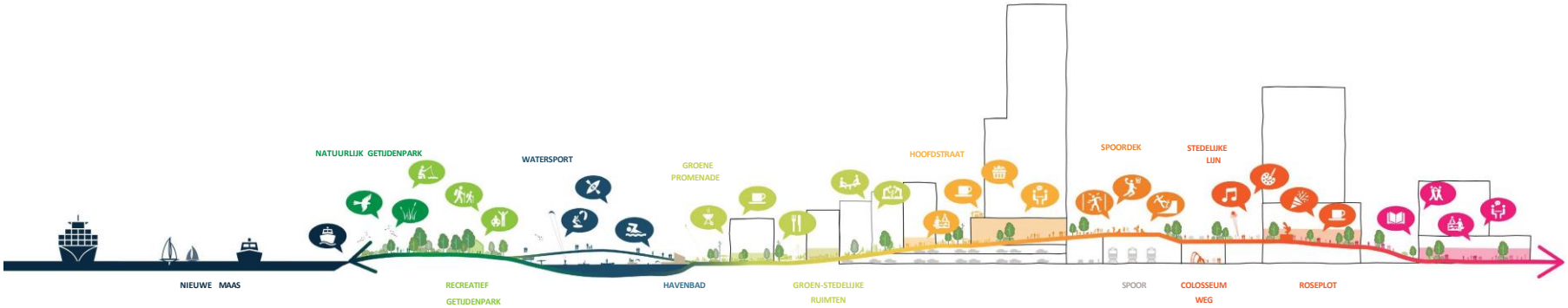
FOCUS OP DE LOKALE GEMEENSCHAP
PASSENDE FACILITEITEN

DIVERSE LEEFSTIJLEN
DIVERSE GEBOUWTYPOLOGIEËN

TOEKOMSTBESTENDIGE WIJK
DUURZAME ONTWIKKELING

VERBINDEN MET ROTTERDAM-ZUID

EEN ZACHTE OVERGANG VAN GETIJDENPARK TOT HOOGSTEDELIJK GEMENGD GEBIED



NIEUWE MAAS

NATUURLIJK GETIJDENPARK

RECREATIEF GETIJDENPARK

WATERSPORT

HAVENBAD

GROENE PROMENADE

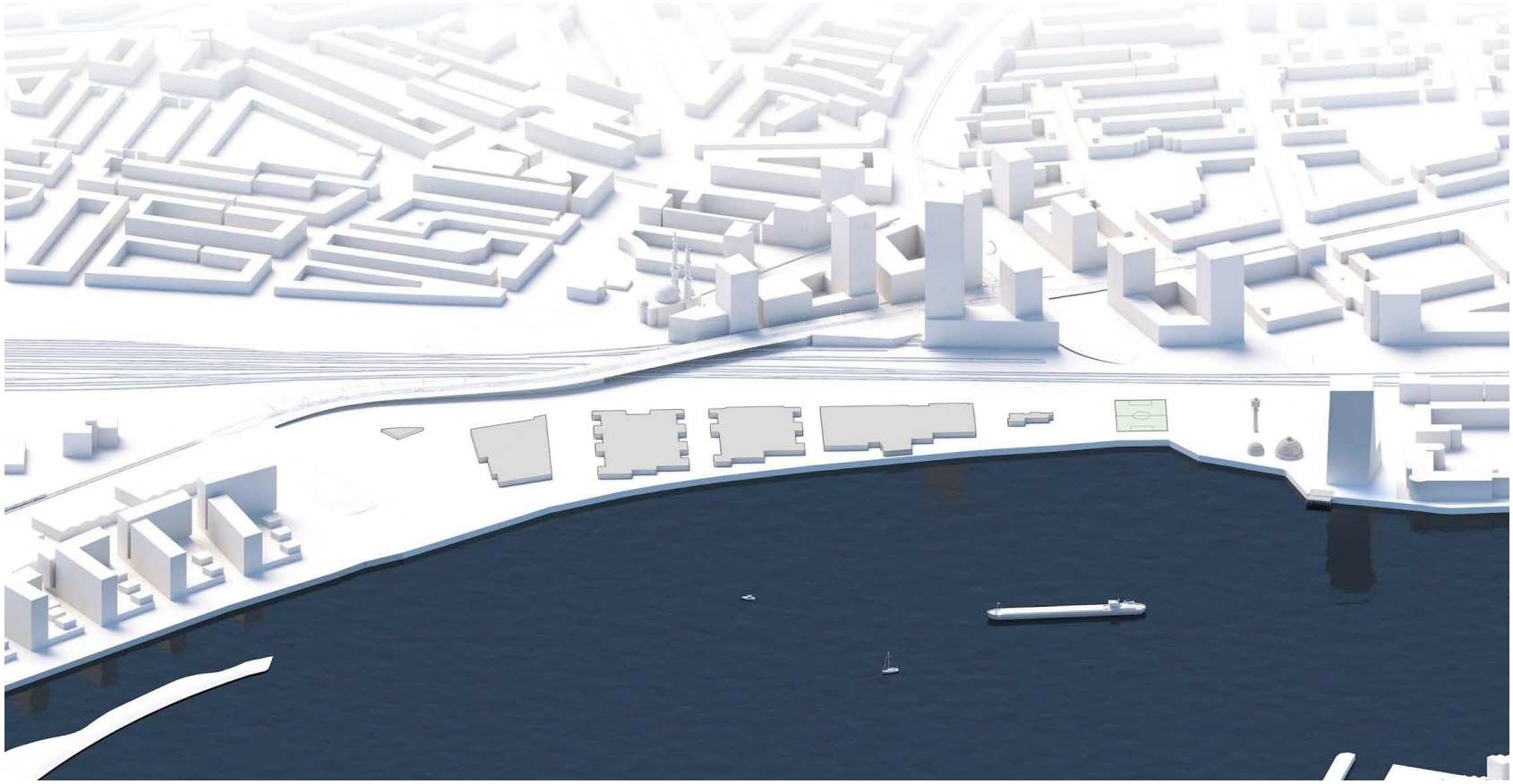
GROEN-STEDELIJK

URBAN STREET CULTURE

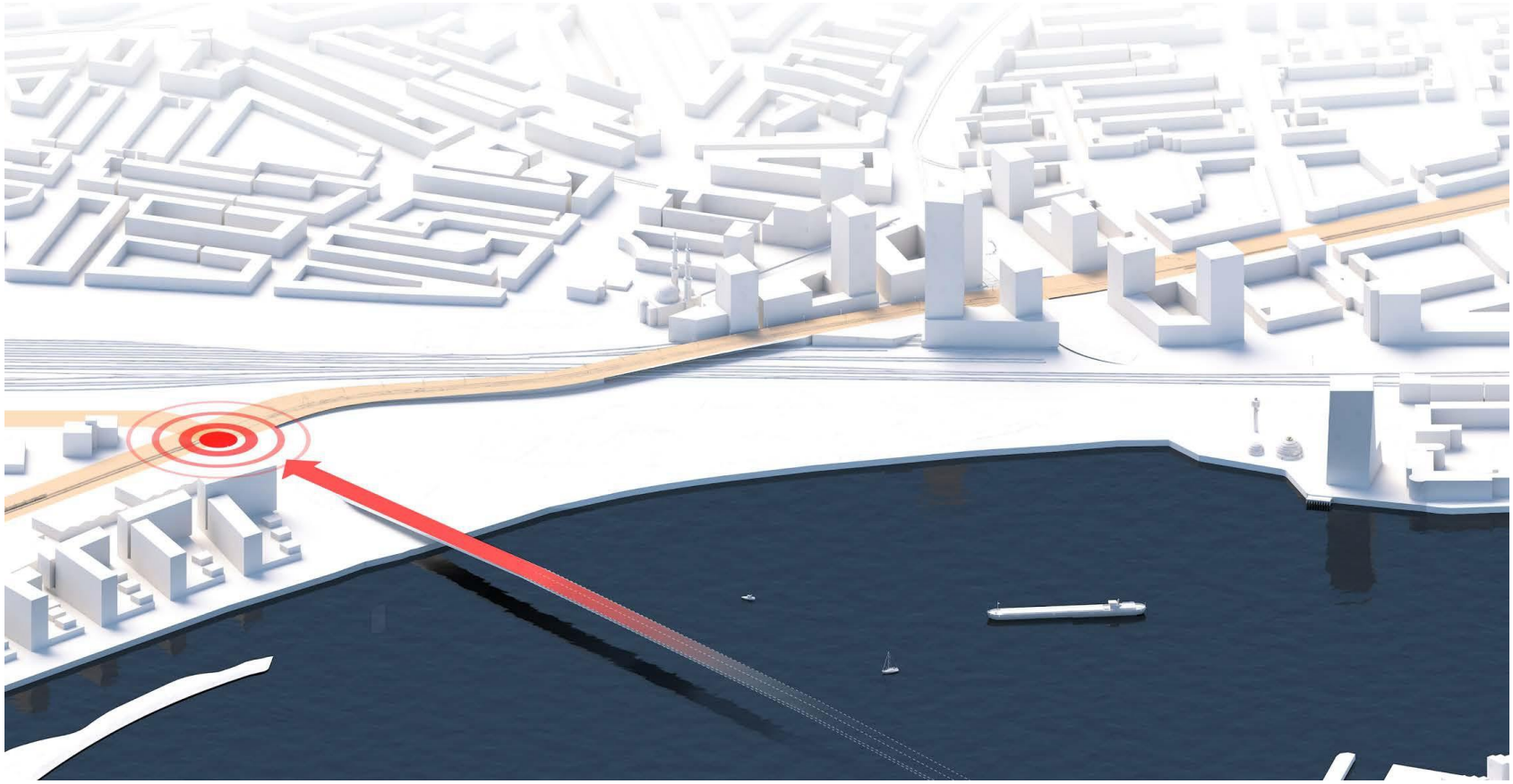
STADSLEVEN

STEDELIJKE LIJN

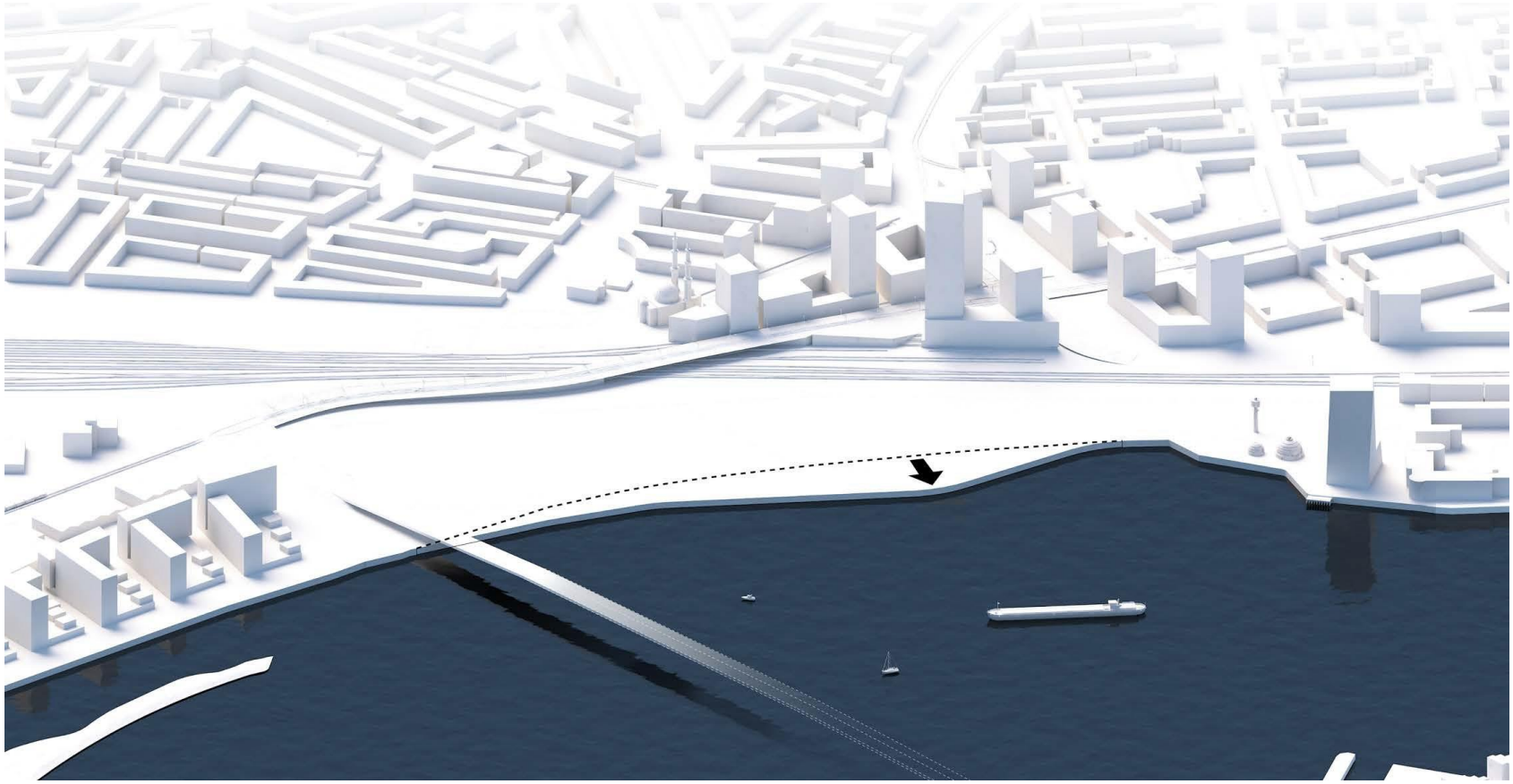
RAAMWERK
STAPPENPLAN



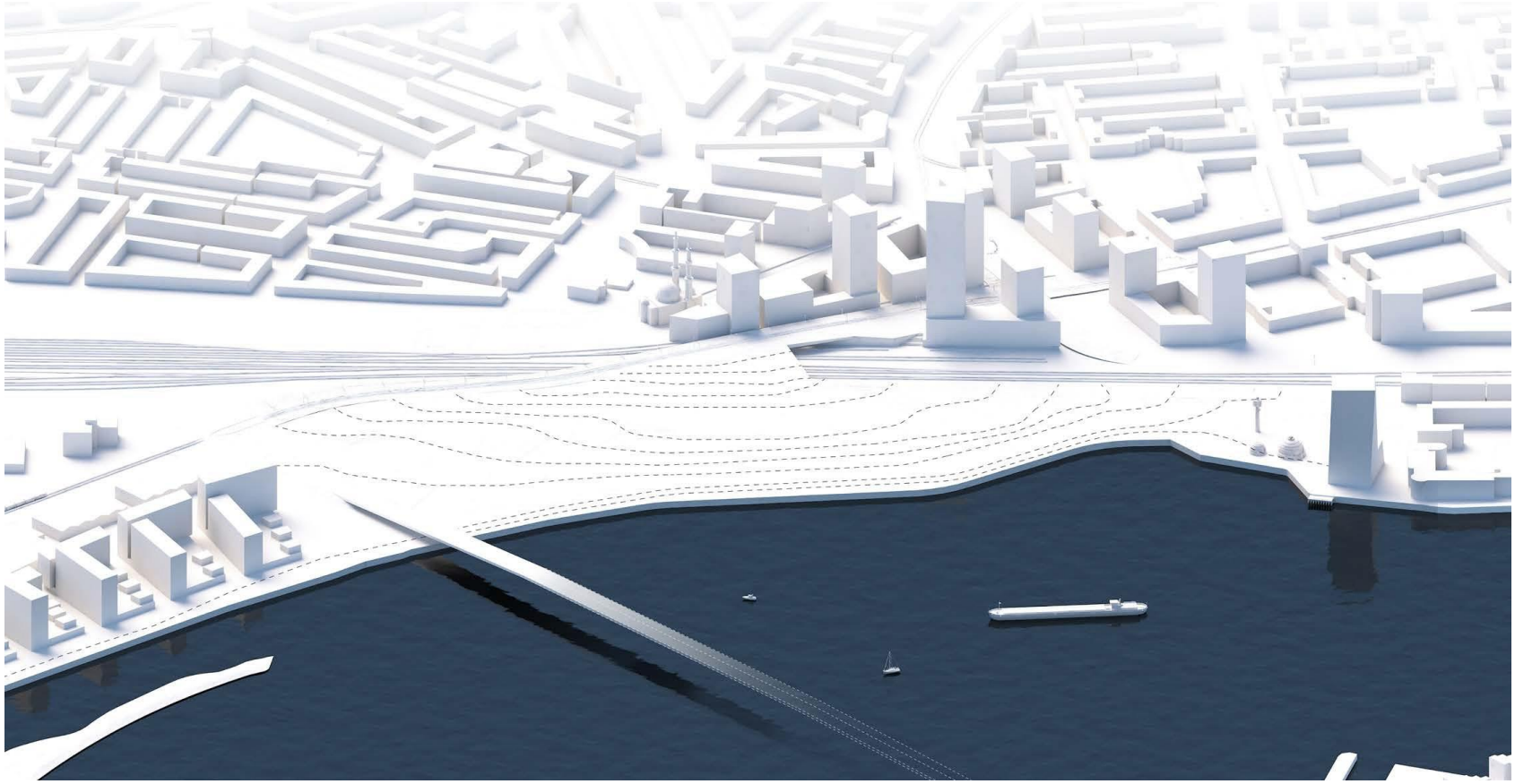
RAAMWERK
STAPPENPLAN



NIEUWE STADSBRUG

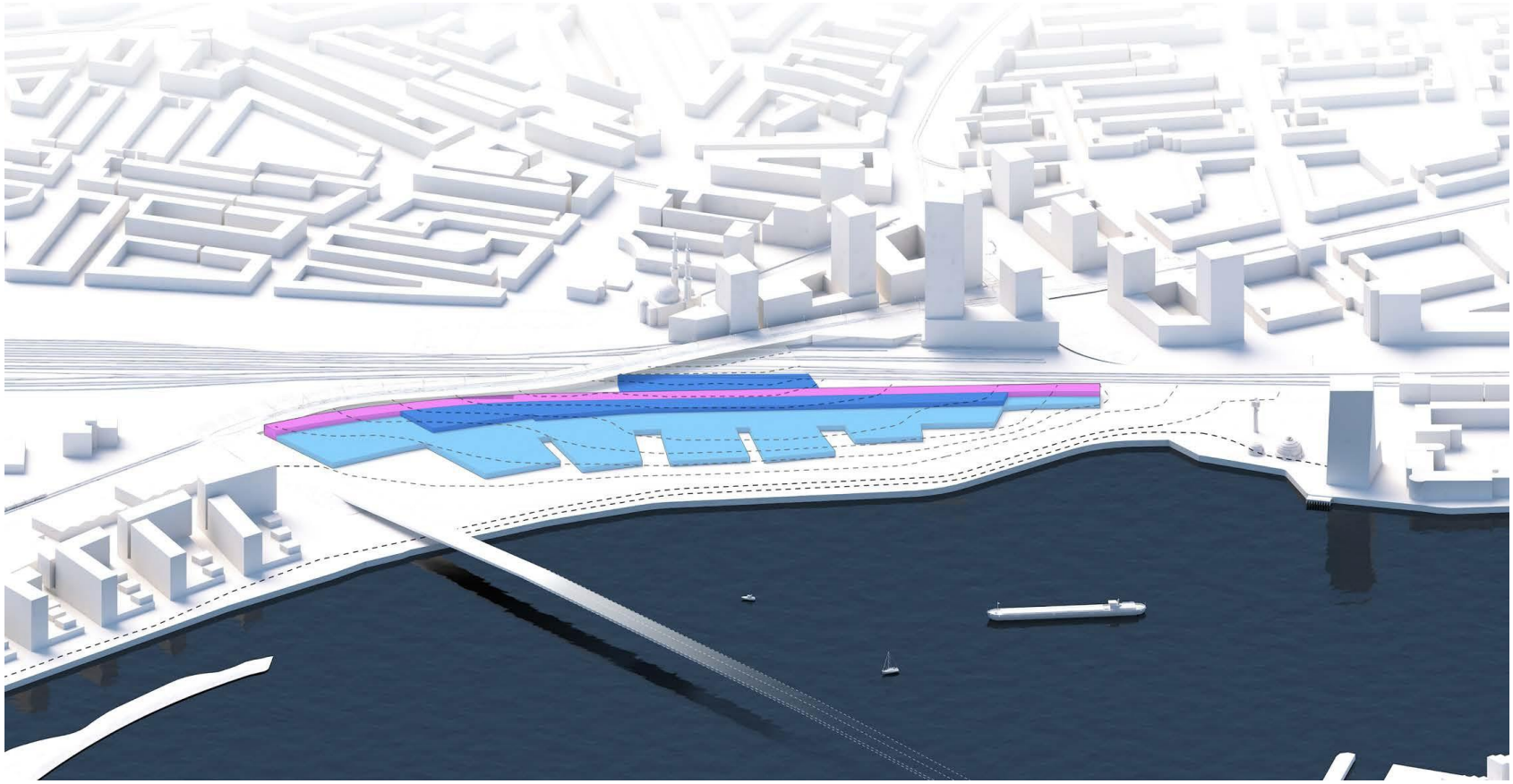


LANDAANWINNING



VERBINDENDE TOPOGRAFIE

RAAMWERK
STAPPENPLAN



PARKEREN ONDER HET TERREIN

AUTOVRIJE BUITENRUIMTE

VERLENGEN VAN HET GETIJDENPARK

RECREATIEF BINNENWATER

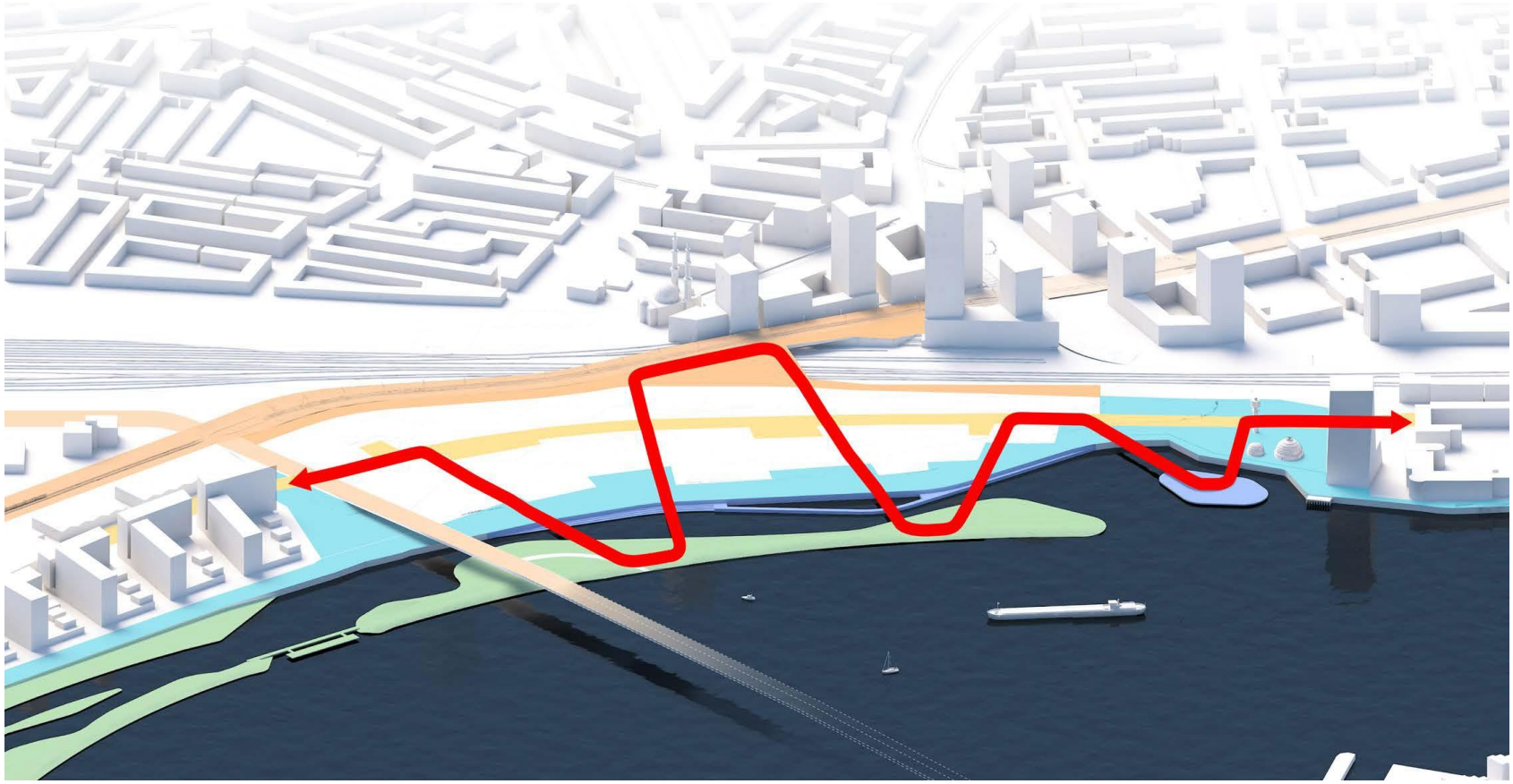
RAAMWERK
STAPPENPLAN

GROENE PROMENADE

RAAMWERK
STAPPENPLAN

HOOFDSTRAAT

STEDELIJKE LIJN EN SPOORDEK



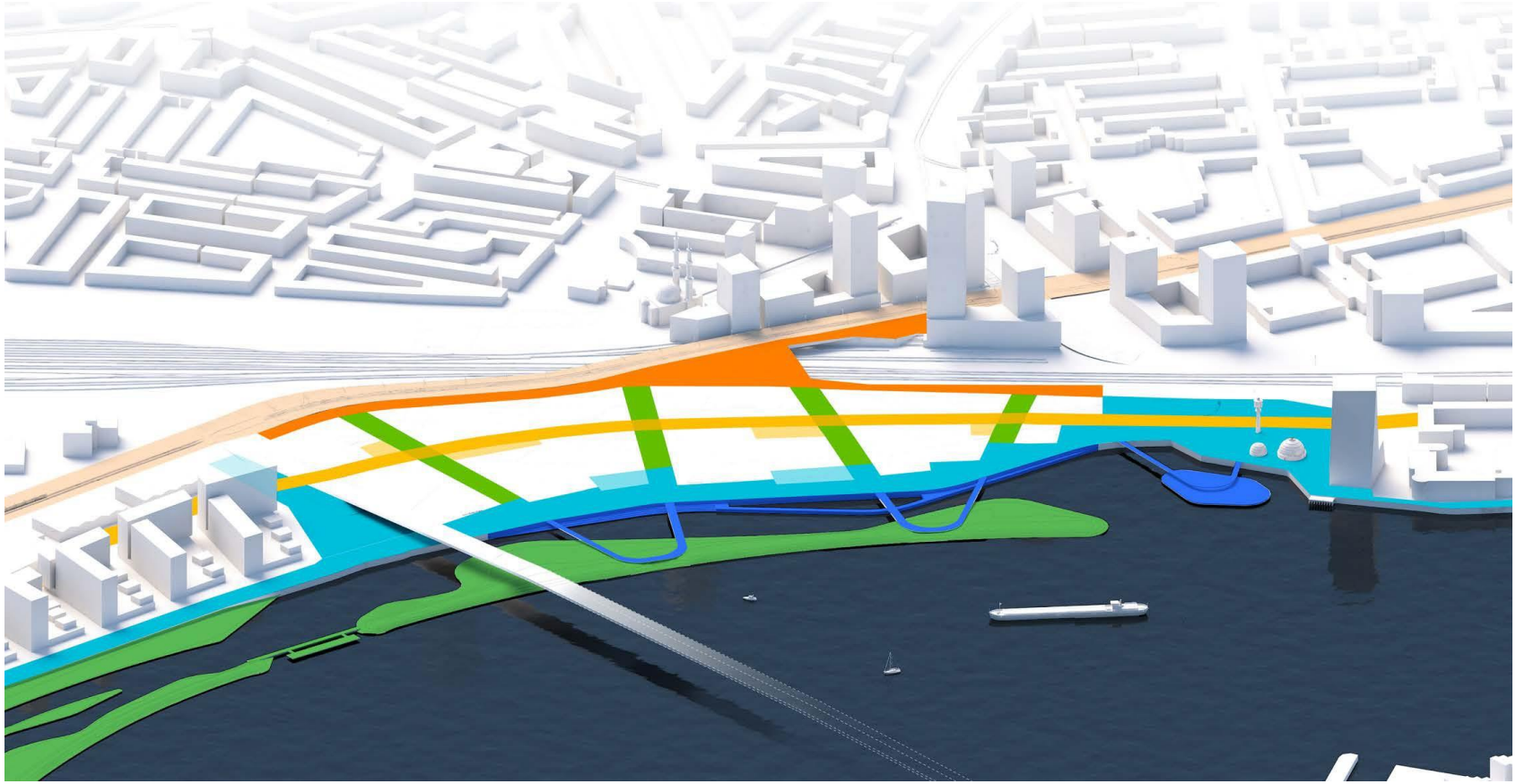
VERWEVEN MET DE OMGEVING

RAAMWERK
STAPPENPLAN

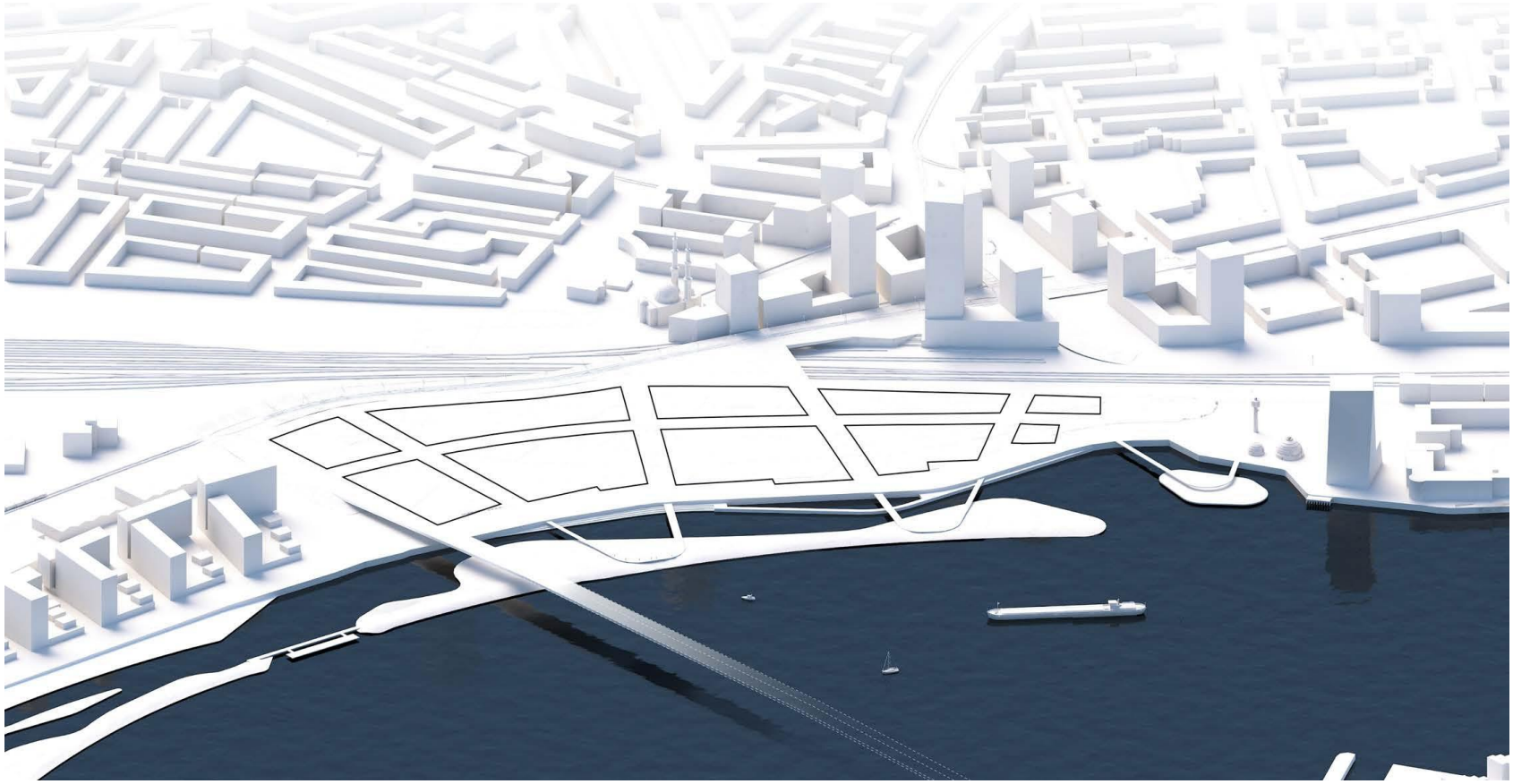
GROEN: PARKEN EN PUBLIEKE RUIMTEN

RAAMWERK
STAPPENPLAN

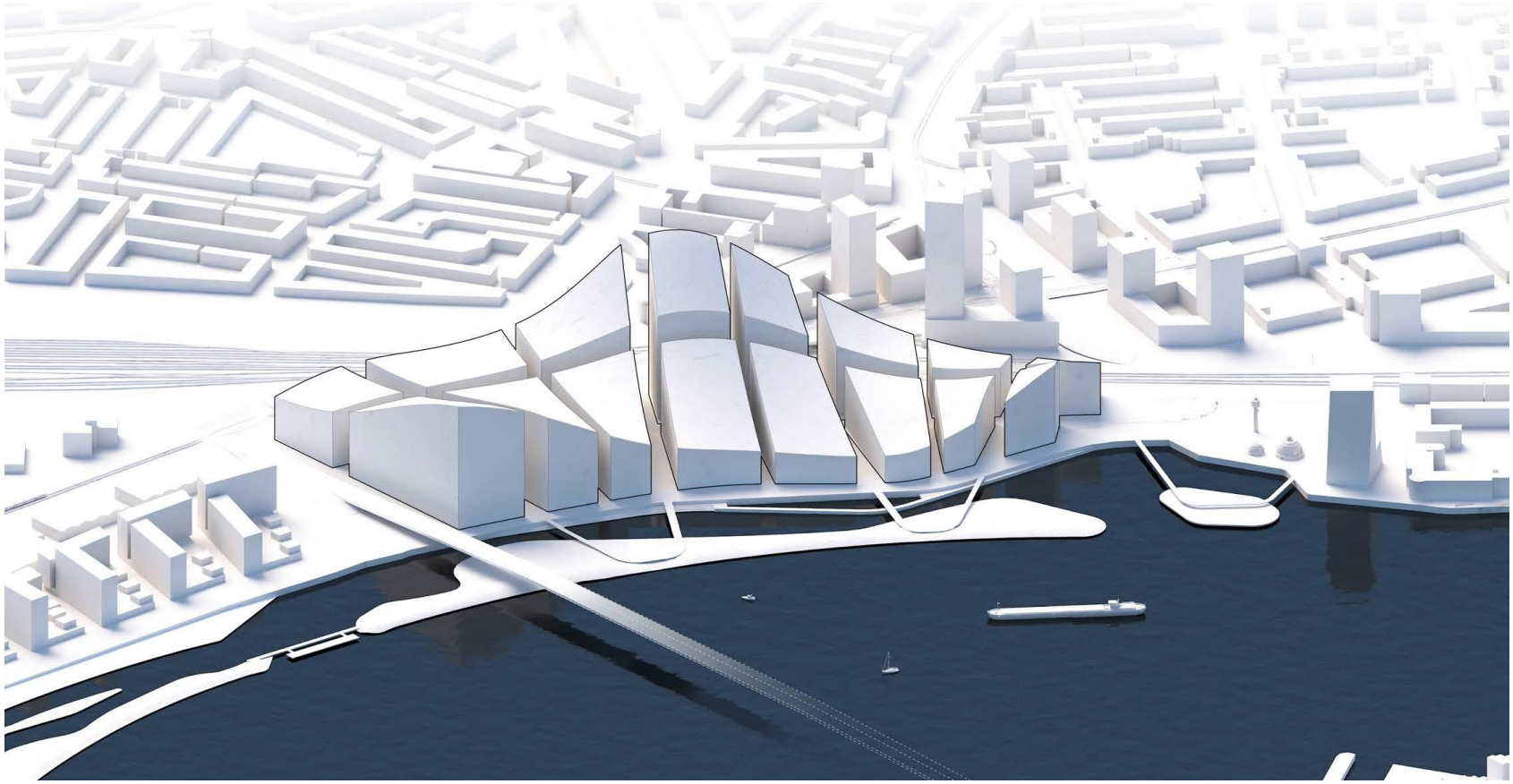
URBAN STREET CULTURE



RAAMWERK



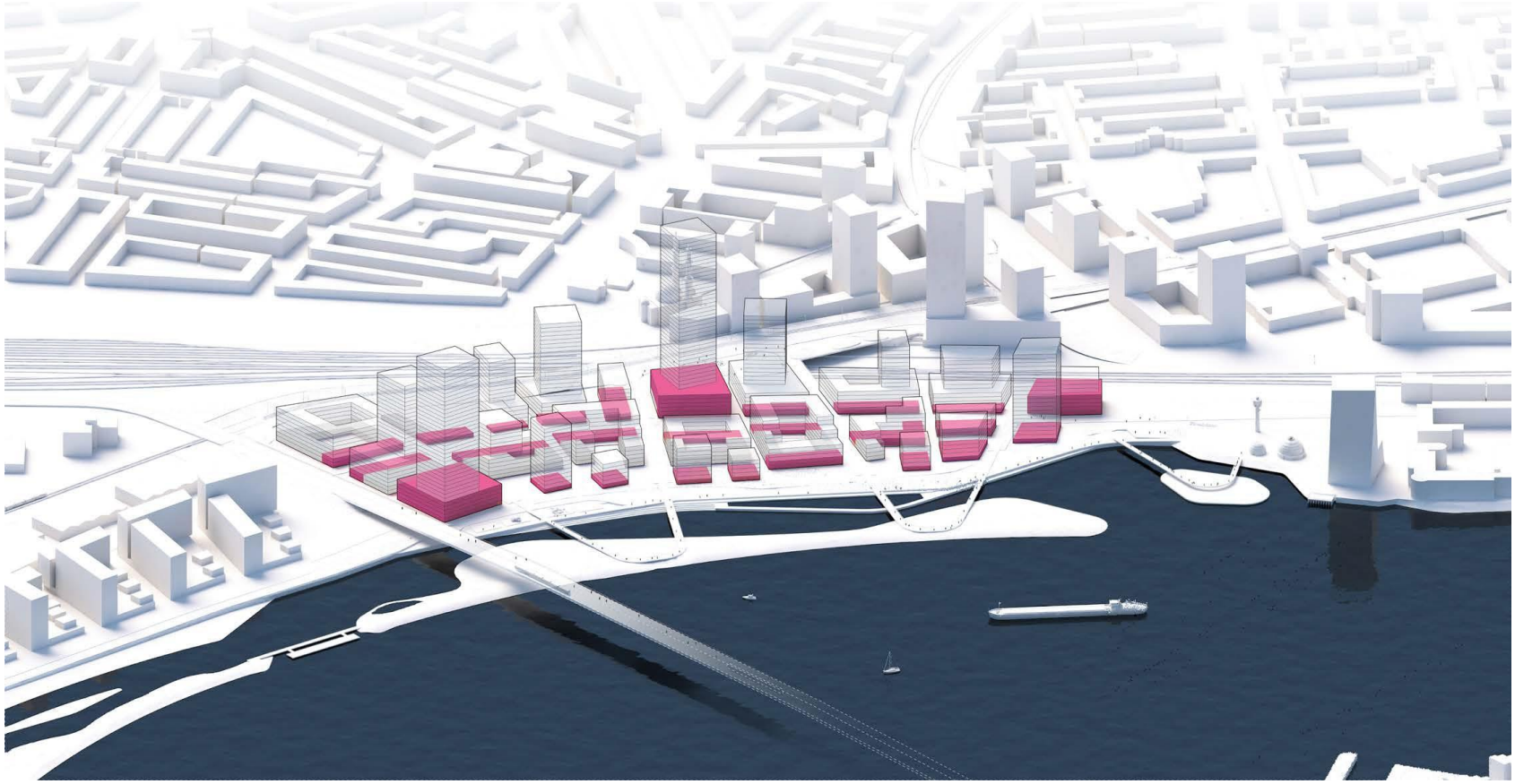
BOUWKAVELS



HOOGTEBEPERKING VOOR AANGENAME BUITENRUIMTE

RAAMWERK
STAPPENPLAN

DIVERSE GEBOUWTYPOLOGIEËN



PUBLIEK EN GEDEELD PROGRAMMA

GROENE STADSWIJK

RAAMWERK
OPENBARE RUIMTE

RAAMWERK
PARKEN EN OPENBARE RUIMTES

NETWERK AAN VERBINDINGEN
VERWEVEN MET OMGEVING

PRIMAIRE OPENBARE RUIMTES
GROEN EN STRATEN

BOUWVELDEN
RAAMWERK

RAAMWERK
VOORBEELDUITWERKINGEN

VOORBEELDUITWERKING 1

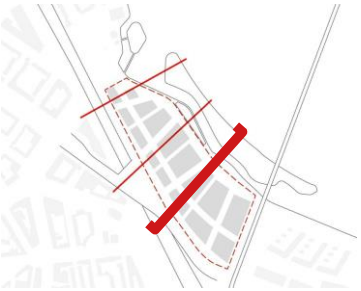
VOORBEELDUITWERKING 2

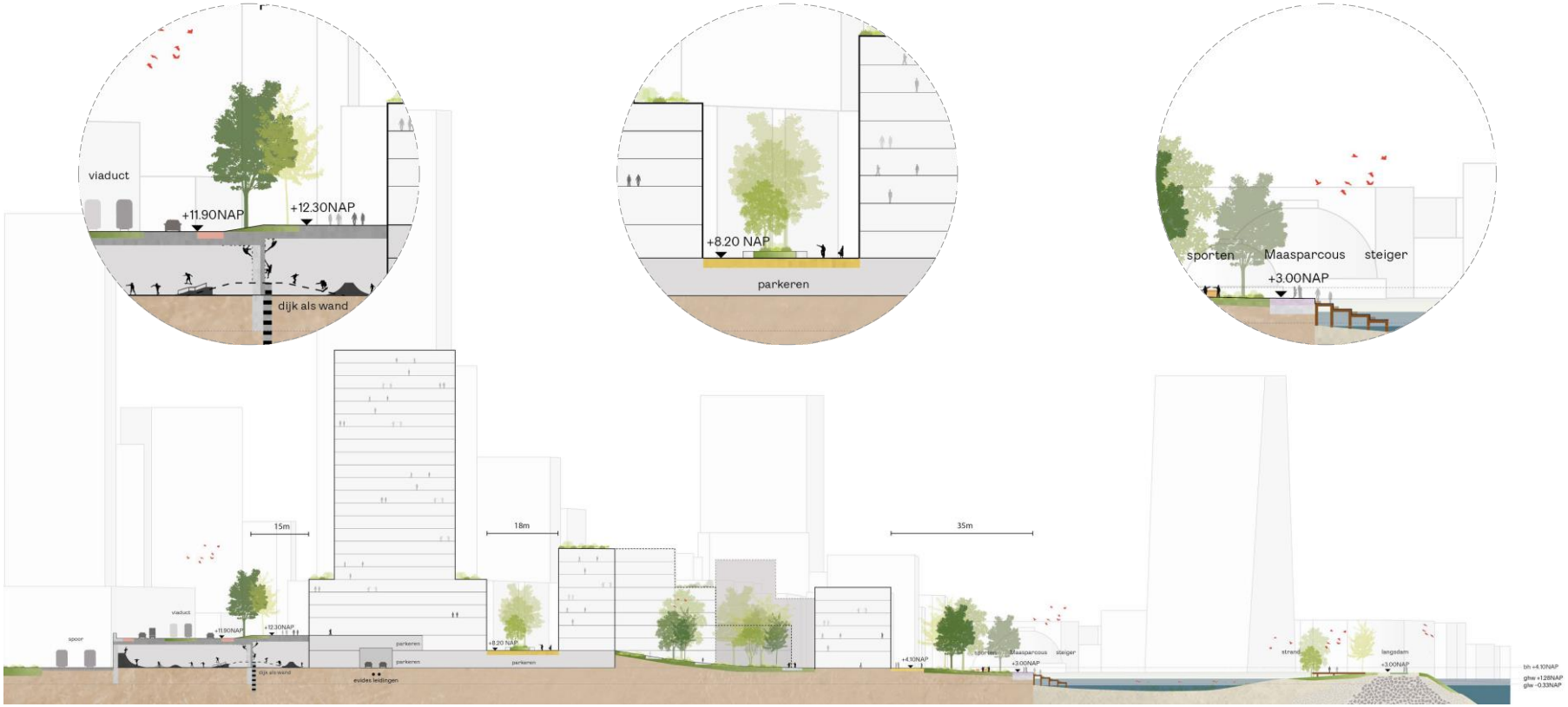
VOORBEELDUITWERKING 3

VOORBEELDUITWERKING 4

VOORBEELDUITWERKING
DOORSNEDES

Buiten de nieuwe kade bevinden zich zittrappen op palen boven het water, om het water echt aan te raken en de getijden te ervaren. De brede treden kunnen ook worden gebruikt om te zonnebaden en zijn samen met het havenbad ontworpen als één groot element. In het midden van de wijk wordt een omsloten groene ruimte gedeeld met de directe bewoners. Aan de zijde van de stedelijke lijn sluit deze doorsnede aan op het Varkenoordseviaduct. De ruimte onder het Varkenoordseviaduct is geschikt voor programmering.





Waterkant - Vogelperspectief vanaf het zuiden

Waterkant - Vogelperspectief over de groene promenade en het getijdenpark

Werkpakketten

Waterkant werkpakketten

1. Scenario's landaanwinning en het getijdenpark in relatie tot de brug;
2. Mobiliteit en parkeren.
3. Integratie dijk, waterleiding en de overkluizing over het spoor;
4. Programma
5. Buitenruimte
6. Gebouw massa's en typologie
7. Duurzaamheid

Scenario's landaanwinning en getijdenpark

4 scenario's. die vergelijkbaar gem
worden:

1. Kwaliteit gebied
2. Aantal woningen
3. Financieel (kosten en opbrengst
4. Risico's
5. Relatie met de brug (mn nautiek

Waterkant Skyline - Vogelperspectief vanaf het noorden

Waterkant Skyline - Vogelperspectief vanaf het noorden

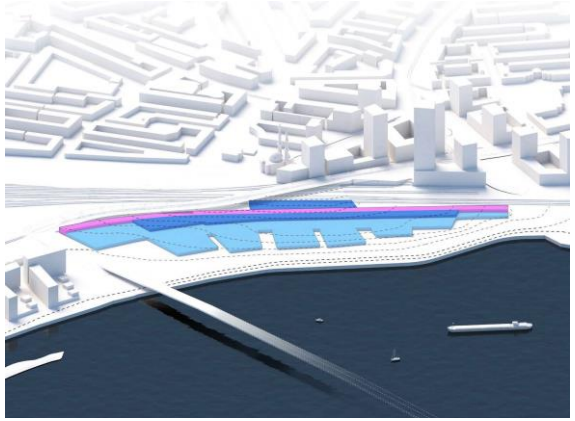
Waterkant Skyline - Vogelperspectief vanaf het noorden

Verschillen modellen

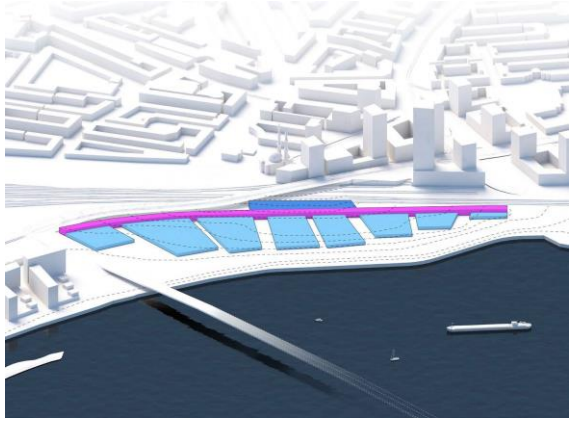
1. Omvang groen/ruimte voor recreatie
2. Aantal woningen
3. Breedte op land voor goede structuur (inclusief overbruggen hoogteverschillen)
4. Financieel
5. Definitieve conclusies in samenhang met

Mobiliteit en parkeren.

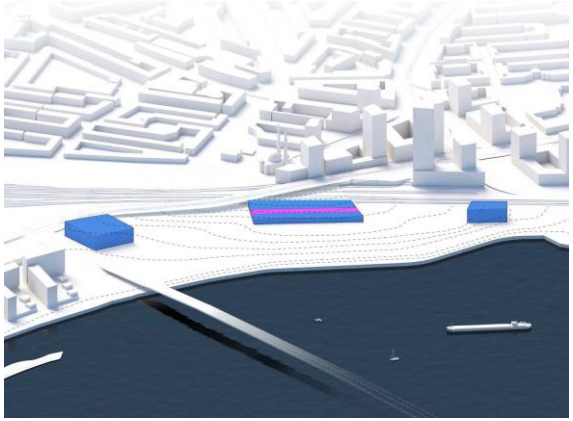
- Mobiliteitsstrategie
  - parkeren,
  - fietsparkeren,
  - deelmobiliteit
- Relatie met fasering ontwikkeling
- Locaties in gebied



PARKEREN ONDER MAAIVELD (GEMAXIMALISEERD)
65.000 M2 +/- 2500 PARKEERPLAATSEN



PARKEREN ONDER MAAIVELD (GEFASEERD)
45.000 M2 +/- 1900 PARKEERPLAATSEN



PARKEERGARAGES
30.000 M2 +/- 1400 PARKEERPLAATSEN

Mobiliteit en parkeren.

- Ontsluiting parkeren
- Ontsluiting services
- Functie toegang van Oranjeboomstraat
- Fietsroutes
  - Door gebied
  - Stallingen

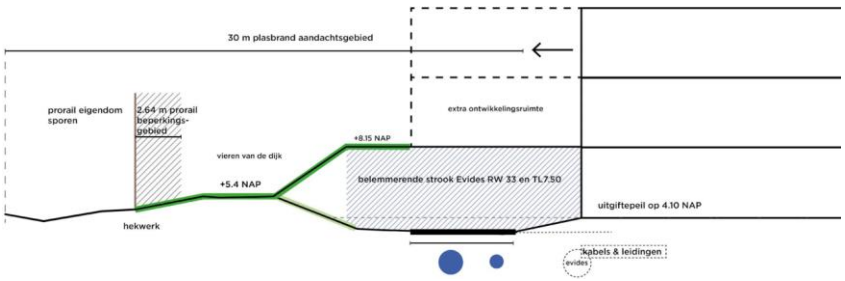
TOEGANG VANAF ORANJEBOOMSTRAAT
STUDIE NAAR ONTSLUITING

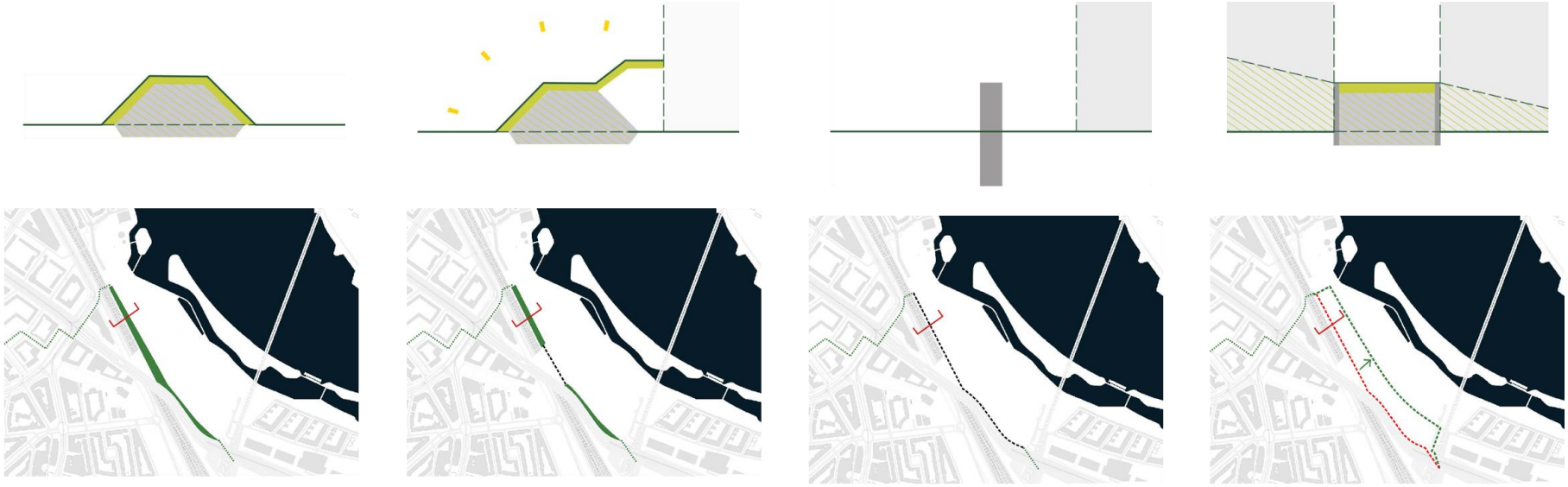
FIETS- EN VOETGANGERSVERBINDINGEN
LANGZAME INFRASTRUCTUUR

BOVENGRONDSE TOEGANG SERVICE-VOERTUIGEN
AUTO INFRASTRUCTUUR

Overkluizing en dijk

- Technische exercitie met Waterschap en Evides
- Geluid en externe veiligheid
- Vorm en gebruik van dijk en overkluizing
- Kosten en opbrengsten





1. DIJK BEHOUDEN
WERKEN MET DE HUIDIGE SITUATIE

2. OMARMEN VAN DE DIJK
VERLENGEN VAN HET PROFIEL

3. DE DIJK ALS MUUR
VERVANGEN VAN DE STRUCTUUR

4. DE DIJK ALS ONDERDEEL VAN HET TERREIN
ALS ONDERDEEL VAN DE VERBINDENDE TOPOGRAFIE

Massa's en typologieën

Waterkant - Zicht vanaf het getijdenpark

Waterkant - Zicht vanaf de promenade

Waterkant - Zicht vanaf hoofdstraat richting het water

Waterkant - Zicht vanaf het Mallegatpark

Communicatie en participatie consultatie Waterkant

05 april 2023

Verschillende participatieactiviteiten

1. **Campagne voor de werving van klankbordgroepen**
   Gaat Feyenoord City door? ….. Ech wel! Wij zoeken 2x50 meedenkers! (ondernemers, bezoekers en bewoners)
   Hoe we deze klankbordgroepen inzetten, frequentie, etc. wordt nog verder uitgewerkt.

2. **‘Effe lekker kletsen bij het koffieapparaat’ - Mobiele Barista-paggio**
   Makkelijk te verplaatsen door de stad, omlijst door de panelen met essentie plan
   Professioneel begeleid, met af en toe een bestuurders/wethouder/architect die aanschuift.
   Input wordt geregistreerd. Frequentie nader vast te stellen.

Verschillende participatieactiviteiten

3. Jongerenparticipatie

Op vier achtereenvolgende weken worden verschillende jongerengroepen uitgedaagd mee te denken over de Waterkant, middels:

- Workshop spoken word
- Workshop 3x3 basketball en Panna
- Dream workshop gericht op jonge meiden
- Street art / graffiti workshop

Verschillende participatieactiviteiten

4. **Digitaal**

5. **Participatie-bijeenkomsten/sessies**

   Wijkraden; Rotterdam-Zuid breed; BBV; VGO
   Sessies in de wijken IJsselmonde, Feijenoord en Hillesluis
   Ondernemersbijeenkomsten