



Retouradres: Postbus 70012, 3000 KP ROTTERDAM

Aan: Iris van der Lee - Projectmanager Hofplein
Kopie: Linda Verkaik - Projectmanager Hofplein

Geachte stuurgroep,

Hierbij ontvangt u namens het Cluster Stadsbeheer de Integrale Beheerparagraaf voor het Definitieve Ontwerp van het Hofplein¹.

Deze beheerparagraaf voor het Hofplein indiceert dat de **extra** beheerconsequenties circa **€ 597.000,-** betreffen. Deze extra beheerkosten zijn nodig om het nieuwe Hofplein als visitekaartje van de stad te kunnen waarborgen.

DE 7 STADSPROJECTEN

De ambitie van het programma Stadsprojecten is dat de stadsprojecten visitekaartjes worden van Rotterdam. Daarvoor is eerder inzichtelijk gemaakt dat het beheer van deze plekken duurder is dan op een 'doorsnee-locatie' in de stad. Extra inzet en extra budget is nodig om de kwaliteit van het ontwerp te borgen.

Conform de motie Sies (15bb009224) moeten de beheer- en onderhoudskosten voor de aanleg van het project duidelijk zijn. Bij grote (her)inrichtingsprojecten wordt aan het College in de agendapost over het Definitief Ontwerp, besluitvorming over deze onderhoudsgevolgen gevraagd. Op deze manier is het College en Raad in staat te sturen op de structurele onderhoudsgevolgen en kunnen er bewuste afwegingen worden gemaakt om een (her)inrichting soberder of juist met meer ambitie uit te voeren. In het jaar van (deel)oplevering moeten de financiële middelen voor beheer en onderhoud van het Hofplein beschikbaar zijn in de begroting van Stadsbeheer.

Alle 7 Stadsprojecten vallen onder de onderhoudsregeling >€100.000 van de 'majeure' onderhoudsgevolgen. Voor de additionele beheer- en onderhoudskosten voor de 7 Stadprojecten is eerder een indicatieve kostenraming gegeven van 8 tot 13 miljoen (circa 3% van de aanlegkosten).

Voor het bepalen van de jaarlijkse gemiddelde onderhoudskosten hanteert Stadsbeheer een standaard methodiek. Daarbij is bepaald wat nodig is aan storings-, periodiek en projectmatig onderhoud om een asset gedurende de technische ontwerp levensduur aan het voor de stad afgesproken kwaliteitsniveau te laten voldoen. Alle kosten worden gedeeld door de instandhoudingstermijn uitgedrukt in een gemiddeld jaarbedrag per m² of per stuk. Het totaal aan beheerkosten van de kapitaalgoederen in de openbare ruimte is opgenomen in de begroting en verantwoording vindt ook vierjaarlijks plaats middels de Nota Kapitaalgoederen.

¹ Deze beheerparagraaf vervangt de eerdere Hofplein Integrale Beheerparagraaf d.d. 16 juni 2022.



Ook voor de inzet van Schone Stad en Toezicht & Handhaving in de openbare ruimte wordt op deze wijze met gemiddelde kengetallen gewerkt.

Bij de 7 Stadsprojecten en ook bij het Hofplein wordt in het ontwerp invulling gegeven aan de beleidskaders 'uitvoeringsagenda biodiversiteit' en urgentiedocument 'Rotterdams Weerwoord'. Bij het Hofplein gaat het met name om de soorten en de opbouw van de beplanting en het Urban Water Buffersysteem (UWB), dat voorziet in wateropslag ook vanuit de omgeving. Daarnaast levert het UWB in droge periodes ook water aan de gemeentelijke beplanting doormiddel van een beregeningssysteem. Voor wat betreft de soorten en de opbouw van de beplanting is gekozen voor het toevoegen van grote aantallen bomen en veel vaste planten. Dit betekent ook extra en ander beheer en onderhoud.

HET HOFPLEIN: EEN HERNIEUWD ICOON VOOR ROTTERDAM

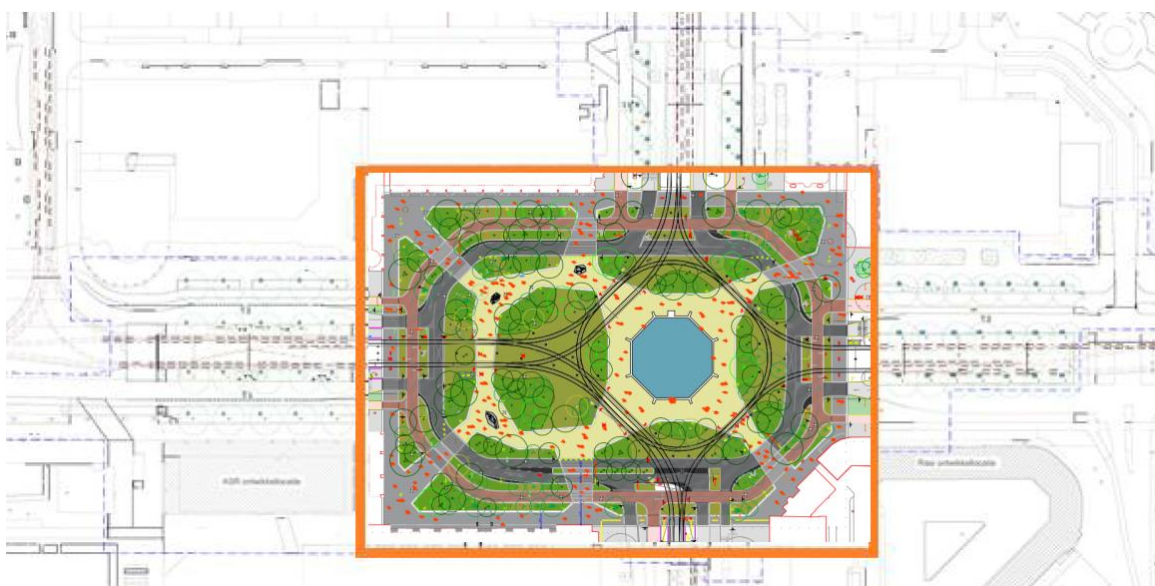
Van een Verkeersplein met 10 bomen naar een Stadsplein met circa 140 bomen, dat is het nieuwe Hofplein. In het midden de iconische Hofpleinfontein, omringt door een verblijfsgebied met veel groen. Het Hofplein wordt een plein om te verblijven, even bij te komen of om te lunchen.

Uiteraard blijft het Hofplein een belangrijke verbindende schakel in de stad.

Het huidige Hofplein is primair een verkeersplein voor de tram, auto, fiets en voetganger. Met in het midden en aan de randen summiere hoeveelheden groen. Het bestaat voornamelijk uit infrastructuur en het is een belangrijk knooppunt in de stad.

Waar de infrastructuur voor de auto wordt gereduceerd blijft de tram een belangrijke rol spelen op het Hofplein met zo'n 90 trams per uur die het Hofplein doorkruisen.

De ligging van dit stadsplein in de verkeersroute van het centrum in combinatie met vele gebruikers van en op het plein en de diverse functies van het plein, vragen om (extra) afstemming en gebiedsgerichte coördinatie in de beheerfase. De hoge ambitie voor de verblijfskwaliteit in relatie tot het functioneren van het plein met trams, verkeer, waterbuffer, fontein, kunst, verlichting, en evenementen staat daarbij in deze beheerparagraaf centraal.



Voor de realisatie van het nieuwe Hofplein moeten ook de aansluitende boulevards gewijzigd worden. Zo betekent het verminderen van het aantal rijbanen op het Hofplein dat



ook het aantal rijbanen op de boulevards in aansluiting op het Hofplein gereduceerd moet worden. De beheerkosten in deze beheerparagraaf hebben betrekking op de in bovenstaande figuur aangegeven 'rechthoek'.

KOSTENONDERBOUWING

Deze beheerparagraaf is opgesteld op basis van het Definitief Ontwerp (DO) Hofplein: Tekening TE – 21/00024 d.d. 26 mei 2023 en de daarbij behorende raming van hoeveelheden d.d. 31 mei 2023 van het planteam IP Hofplein.

Deze beheerparaaf bestaat uit 2 onderdelen:

1. Nieuwe buitenruimte: extra kosten onderhoud en schoon
2. Extra inzet gebiedsgerichte coördinatie beheer(plan) en extra inzet T&H.

1. Nieuwe buitenruimte: extra kosten onderhoud en schoon

In onderstaande tabel zijn van de aanwezige assets van Stadsbeheer de huidige jaarlijkse kosten berekend. In de kolom 'nieuw' staan de bedragen waarbij de arealen uit het DO Hofplein uitgangspunt zijn. Het kengetal voor de assets zijn de gemiddelde jaarlijkse kosten voor instandhouding van deze asset tot einde levensduur. In dit getal zijn opgenomen: inspectie- en beheerkosten, periodiek, groot- en -storingsonderhoud. In het jaar van oplevering en openstelling van het Hofplein moeten de beheerkosten in de begroting bij Stadsbeheer zijn opgenomen.

Wegen

Bj de post 'wegen' wordt de kostentoeename voornamelijk veroorzaakt door het toepassen van Natuursteen. Dit is duur in beheer en onderhoud onder andere door benodigd voegonderhoud. Onderhoud van asfalt op deze locatie is duurder vanwege de scherpe hoeken, het vele optrekken en remmen en veel verkeer over minder asfalt. De halfverharding is (gedeeltelijk) los materiaal en dat heeft op deze bijzondere locatie daardoor meer beheer en onderhoud nodig. Ook is onderhoud op deze plek lastiger omdat de verharding midden in een stadsplein ligt waar ook nog trams rijden.

Groen

De stijging van deze kosten is te verklaren doordat het karakter van het plein veranderd. Er komen circa 140 bomen extra op het plein, en het kwaliteitsniveau van het groen wordt flink opgewaardeerd. Door de beperkte ruimte in de ondergrond is het nodig om groeiplaats verbeterende maatregelen toe te passen. Dit is nodig om ervoor te zorgen dat de bomen tot wasdom kunnen komen. Ook is het beheer ingericht op een hoge gebruiksdruk, op de beoogde hoge beeldkwaliteit in het Definitief Ontwerp en op een optimale uitstraling. Gelet op de veiligheid en het hebben van overzicht is voldoende afstand van de beplanting tot de traminfrastructuur belangrijk. Om de benodigde afstand tot de traminfrastructuur te behouden en het tramverkeer niet te beïnvloeden moeten bomen vaker en 's nachts gesnoeid worden.

Straatmeubilair

Ook deze kosten zijn een gevolg van het veranderende karakter. Doordat het een stadsplein wordt is verblijven een belangrijke functie die wordt toegevoegd. Om dit te faciliteren komen er bankjes op het plein, fietsnietjes aan de rand van het plein en paaltjes ter bescherming van het middengebied.

Schone stad

De inzet van Schone Stad neemt ook fors toe door het verblijfskarakter van het plein. Er wordt elementen aan het plein toegevoegd die er nu niet of minimaal zijn.



Zo komen er veel zitelementen en afvalbakken. En doordat het plein gesierd wordt door circa 140 bomen, wordt ook het vegen van bladeren geïntensiveerd. Een aantal taken, zoals het legen van afvalbakken en in het najaar het vegen van het blad, zullen meermaals per dag worden uitgevoerd. Ook zal er handmatig gewerkt moeten worden op het binnenterrein, omdat de halfverharding niet geschikt is om machinaal te reinigen. Op dit moment worden de Coolsingel en het Weena op beeldkwaliteit onderhoud CROW A schoongehouden. Omdat het Hofplein tussen deze twee boulevards ligt en het ambitieniveau hoog ligt wordt ook hier CROW A niveau gehanteerd.

Fysieke assets	Huidig	Nieuw	Extra jaarlijkse beheerkosten
Wegen	€ 66.231	€ 143.840	€ 77.609
Groen	€ 20.612	€ 67.441	€ 46.830
Bomen	€ 2.758	€ 19.467	€ 16.709
Straatmeubilair	€ 1.235	€ 7.629	€ 6.394
Kunstwerken	€ 1.786	€ 2.986	€ 1.200
Openbare verlichting	€ 3.155	€ 9.696	€ 6.541
Waterelementen	€ 55.000	€ 75.000	€ 20.000
Totaal			€ 175.282
Schone stad	€ 70.380	€ 197.726	€ 127.346
Totaal			€302.629

Prijspeil juni 2023

Aandachtspunten en uitsluitingen

RET

De werkzaamheden van de RET zijn tot op heden nog niet zeker. Het is nog onduidelijk wat er precies wordt opgebroken, vernieuwd of mogelijk verdwijnt. Hierover vinden binnen de RET nog discussies plaats. Daarmee zijn er ook nog geen afspraken met de RET gemaakt over de demarcatie van het RET-beheergebied. Standaard beheert de RET tot 0,5 meter buiten het buitenste tramspoor. Hierover moeten separaat nog afspraken worden gemaakt om ervoor te zorgen dat de kwaliteit hoog blijft op deze locatie. In de beheerkosten is de demarcatie van het RET-gebied, dus niet meegenomen.

Bouwontwikkelingen

Na de aanleg van het Hofplein starten er nog diverse bouwontwikkelingen in de directe omgeving van het Hofplein. Waaronder de ontwikkeling in de Zuidoosthoek, grenzend aan Pompenburg en de Coolsingel. Deze ontwikkelingen brengen veel vervoersbewegingen en activiteiten met zich mee. De effecten van het zwaardere verkeer zullen zijn weerslag hebben op de buitenruimte.

Het storingsonderhoud of herstelwerkzaamheden tijdens en na deze ontwikkelingen zijn niet meegenomen in deze beheerparagraaf.

Urban Water Buffer

Onder het Hofplein zal er een Urban Water Buffer aangelegd worden. Deze maakt het mogelijk om al het oppervlaktewater van het Hofplein zelf en van een gedeelte van de nieuwbouw ontwikkelingen Rise en ASR op te kunnen vangen. Het opgevangen water kan in droge periodes weer gebruikt worden voor het bewateren van gemeentelijke bomen en beplanting.

Het beheer en onderhoud van de Urban Water Buffer maakt geen deel uit van de kosten in deze beheerparagraaf omdat deze gedekt worden uit de rioolheffing.



Evenementen

Evenementen op het Hofplein zullen in een andere vorm plaats kunnen vinden, met minder bezoekers en andere opstelplaatsen. De inzet van Toezicht & Handhaving en Schone Stad tijdens en na een evenement zijn niet doorbelast in deze beheerparagraaf. Deze kosten zijn op stadsniveau al geregeld.

Echter hebben evenementen wel invloed op de levensduur van de assets, maar dat is niet in de beheerparagraaf geborgd. Wel is in het ontwerp gekozen voor robuuster gazon wat beter bestand is tegen extra betreding.

2. Extra gebiedsgerichte coördinatie

Om het nieuwe Hofplein na realisatie te behouden als visitekaartje van de stad is een integrale beheeraanpak nodig. Dit houdt in dat het Hofplein als één geheel wordt beschouwd. Nu het Hofplein wordt ingericht als Stadsplein met de functies ontmoeten en verblijven betekent het ook dat er extra wordt ingezet op de beleving van de locatie. Zo wordt er extra inzet verwacht tijdens seizoenspieken om de hoge kwaliteit te kunnen garanderen. Het is van belang dat er adequaat wordt gereageerd als extra of andere inzet nodig is.

Integraal onderhoud op het Hofplein

Voor het huidige onderhoud van het Hofplein wordt gebruik gemaakt van verschillende contracten voor de verschillende assets en dus ook verschillende aannemers.

Voor het Hofplein is op basis van het Voorlopig Ontwerp in 2022 een integraal beheerplan opgesteld waarbij duidelijk wordt welk onderhoud voor welke assets er wanneer nodig is. Daarvoor is minimaal 0,5fte voor een coördinator bij Stadsbeheer nodig die de uitvoering van deze taken op deze locatie afstemt. Ook heeft deze coördinator een belangrijke rol in de afstemming van de bouwactiviteiten rondom Pompenburg die naar verwachting 24/7 worden uitgevoerd. Daarnaast is het belangrijk dat er vanuit Stadsbeheer afstemming plaatsvindt met andere partijen die een rol hebben in managen van deze bijzondere plek, zoals partijen op het gebied van plintenmanagement, kunstwerken, recreatie of evenementen. Vanuit Stadsbeheer wordt deze rol ingevuld door een gebiedsregisseur.

De uren die nodig zijn om het integraal beheer op dit Stadsproject te organiseren, worden vastgelegd in deze beheerparagraaf.

Om ervoor te zorgen dat het integraal beheer en onderhoud op het Hofplein altijd aansluit bij de behoefte en de wens op dat moment zal er minstens één keer per jaar een overleg en evaluatie plaats vinden. Hierin vindt afstemming plaats tussen de belanghebbenden: de gebiedsregisseur van Stadsbeheer, de afdeling Economie (Bedrijvencontactfunctionaris), Directie Veiligheid, Rotterdam Festivals, RET, dan wel de afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling of Centrum Beeldende Kunsten om de inzet voor het komende jaar vooraf af te spreken.

Afstemming gedurende het jaar met betrekking tot het de uitvoering van het beheerplan van het Hofplein kan een onderdeel worden op de agenda van het Wijk MT.

Toezicht & Handhaving

Voor T&H is berekend dat nu het een Stadsplein wordt met verblijfsfunctie er ook gesurveilleerd zal moeten worden. Er is ingeschat dat dit een aantal keer per dag nodig is en het zal worden meegenomen in de route die nu al door de binnenstad wordt afgelegd. Ook wordt er extra inzet verwacht op het verwijderen van fietsen.



Extra inzet	Toelichting	Extra jaarlijkse beheerkosten
Openbare Werken	Coördinator afstemming rondom het integraal beheerplan en het onderhoud op het Hofplein: 0,5 fte fsk 9	€ 54.000
Toezicht& Handhaving	Extra surveilleren en het verwijderen van fietsen op ongewenste plekken: 2 fte fsk 8	€ 240.00-
Totaal		€ 294.000

Prijspeil juni 2023

Met vriendelijke groet,

Daphne de Koeijer
Manager Gebied Centrum Delfshaven

D. de
Koeijer

Digitaal ondertekend door D. de Koeijer
DN: cn=D. de Koeijer, c=NL, o=
Gemeente Rotterdam, ou=
Gebiedsbeheer, email=d.dekoeijer@
rotterdam.nl
Reden: Ik keur dit document goed
Datum: 2023.06.05 17:41:13 +02'00'

Janneke Herreveld
Ambtelijk opdrachtgever Stadsbeheer

J.van
Herreveld

Digitaal ondertekend door J.van
Herreveld
DN: cn=J.van Herreveld, c=NL, o=
SBOW, email=j.vanherreveld@
rotterdam.nl
Datum: 2023.06.05 17:08:49 +02'00'