

Monitor Grote Projecten Rotterdam

Rapportage oktober 2023 t/m februari 2024

Vastgesteld door het college van B&W van Rotterdam op 2 april 2024



Algemene informatie

De voor u liggende rapportage informeert over de stand van zaken van de grote fysieke projecten. Van deze projecten wordt een beeld gegeven over de periode van oktober 2023 tot en met februari 2024.

Criteria voor opname projecten

De Monitor Grote Projecten (MGP) verschijnt vanaf 2020 twee keer per jaar medio mei (stand per 31 maart) en medio november (stand per 30 september) en omvat fysieke projecten, niet zijnde grondexploitaties^{*1)}, met een looptijd langer dan drie jaar en een omvang groter dan € 20 mln. Verder geldt als richtlijn dat het project niet-routinematig is en een hoge mate van (bestuurlijke) complexiteit kent. Projecten met een omvang groter dan € 70 mln. komen altijd in aanmerking voor de monitor met uitzondering van het project Renovatie Museum Boijmans Van Beuningen, die een rapportage aanlevert in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten. Bestuurlijk gevoelige projecten met een omvang kleiner dan € 20 mln. kunnen op verzoek aan de MGP toegevoegd worden. Uiteindelijk bepaalt het college in samenspraak met de raad welke projecten in de MGP worden opgenomen.

Ontwikkelingen

De MGP wordt nog steeds doorontwikkeld, onder meer door de raad proactief nieuwe projecten aan te reiken ter toevoeging aan de monitor wanneer daar aanleiding toe is.

^{*1)} Via de Monitor Grondexploitaties en de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie wordt de gemeenteraad over grondexploitaties geïnformeerd.

Inhoud

De rapportage bevat per project:

- Een korte projectbeschrijving, de meest relevante ontwikkelingen en een korte vooruitblik
- Inzicht in de indicatoren geld, tijd, kwaliteit en risico's
- Overzicht van relevante bestuurlijke documenten

De groen gekleurde tekst komt voort uit vastgestelde raadsbesluiten, kredietbesluiten, raadsbrieven, moties en voortgangsrapportages.

Zwarte teksten geven de actualiteit weer met de groen gekleurde tekst als onderliggend kader.

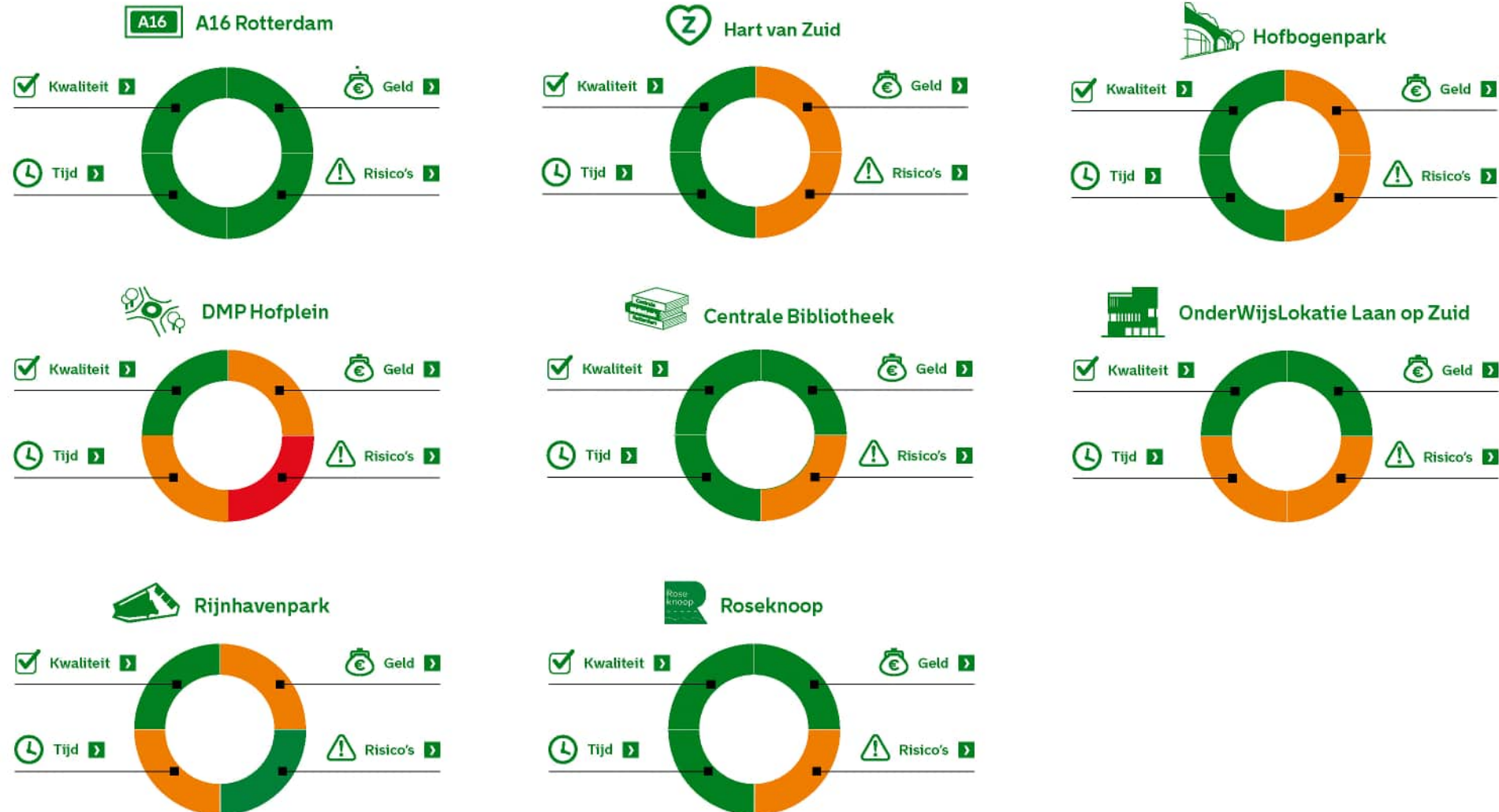
De onderstreepte teksten zijn clickable verwijzingen naar het RIS.

Bij klikken opent RIS (raadsinformatie.nl) zich bij het bewuste document.

Omschrijving indicatoren

- Bijsturing is niet noodzakelijk, ingezette aanpak handhaven
- Actieve bijsturing is noodzakelijk om binnen de gestelde kaders te blijven of bijsturing is op korte termijn aannemelijk
- Ingezette aanpak leidt ondanks bijsturing niet tot uitvoering binnen gestelde kaders. Aanpassing van de oorspronkelijke kaders wordt voorzien.

Status van de projecten in één oogopslag



De projecten

› Leeswijzer

Hieronder ziet u een overzicht van de acht grote projecten. Om de voortgang van de projecten te bekijken kunt u op de projecten klikken of verder scrollen.



A16 Rotterdam

[Klik hier voor de voortgang](#)



Hart van Zuid

[Klik hier voor de voortgang](#)



Hofbogenpark

[Klik hier voor de voortgang](#)



DMP Hofplein

[Klik hier voor de voortgang](#)



Centrale Bibliotheek

[Klik hier voor de voortgang](#)



**OnderWijsLokatie
Laan op Zuid**

[Klik hier voor de voortgang](#)



Rijnhavenpark

[Klik hier voor de voortgang](#)



Roseknoop

[Klik hier voor de voortgang](#)

A16

A16 Rotterdam

- › Algemene introductie
- › Bestuurlijke documenten

› Kwaliteit

Geld ›

› Tijd

Risico's ›

-  Bijsturing is niet noodzakelijk
-  Bijsturing nog mogelijk
-  Aandacht/maatregelen noodzakelijk

Situatie vorige
rapportage:





A16 Rotterdam

› [Bestuurlijke documenten](#)

Om de bereikbaarheid en de leefbaarheid van de regio Rotterdam te vergroten legt Rijkswaterstaat (RWS) een nieuwe snelweg aan. De 11 km lange verbindingsweg komt te liggen tussen de A13 bij Rotterdam The Hague Airport en de A16/A20 bij het Terbregseplein. Dit is vastgelegd in de Inpassingsovereenkomst uit 2015, ondertekend door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M), gemeente Rotterdam en overige regiopartners. De gemeente levert een financiële bijdrage voor verschillende werkzaamheden, zoals een recreaduct, verhoogde geluidsschermen en een verlaagde tunnel in het Lage Bergse Bos. Rijkswaterstaat heeft het bouwconsortium De Groene Boog gecontracteerd voor het ontwerp, de aanleg en het beheer van de snelweg.

Om ervoor te zorgen dat de snelweg goed wordt ingepast in de omgeving heeft de gemeente verschillende eisen en wensen gesteld aan de snelweg. Deze zijn vastgelegd in een overeenkomst waaraan ook het bouwconsortium De Groene Boog is gehouden. Het doel van de gemeentelijke organisatie is om te waarborgen dat de afgesproken eisen en verplichtingen uit de verschillende (bestuurlijke) overeenkomsten worden nageleefd en indien dit verplichtingen betreft van de gemeente Rotterdam, deze uit te voeren.

De werkzaamheden van de gemeente vallen in twee delen uiteen:

1. Ervoor zorgen dat de eisen die de gemeente heeft gesteld aan de snelweg ook daadwerkelijk worden gerealiseerd, door bijvoorbeeld de toetsing van ontwerpen;
2. Uitvoeren van bijbehorende landschappelijke inpassingsprojecten, zijnde:
 - a. Schiebroekse Park
 - b. Vlinderstrik West
 - c. Terbregseveld
 - d. Polder Schieveen
 - e. Fietspadenstructuur



Relevante actuele ontwikkelingen en korte vooruitblik

Het college van B&W heeft op 17 november 2023 met een werkbezoek kennisgenomen van het project en de stand van zaken in de uitvoering.

Algemene voortgang van de aanleg van de A16

De tijdelijke overlengte van de Hofwijktunnel onder de A13 is weer gesloopt en de onderdoorgang is weer opengesteld voor auto- en fietsverkeer. Het nieuwe viaduct over de A13 richting Delft is in ruwbouw gereedgekomen.

Het deel van de nieuwe snelweg langs het vliegveld is tijdelijk in gebruik als N209 tot aan de Ankie Verbeek-Ohrlaan; de rijbaan van de oorspronkelijke N209 is verwijderd. Voor fundatie van de nieuwe afrit op de Ankie Verbeek-Ohrlaan is het “palen-matras” gereedgekomen; in april 2024 zullen de toe-/afritten allemaal gereed zijn; fietsers rijden inmiddels over het nieuwe fietspad van-naar Lansingerland. Meer dan driekwart van de geluidschermen zijn geplaatst, o.a. goed zichtbaar bij de diverse viaducten (transparant) en nieuwe weggedeelten (dicht, begroeid).

De tunnel is inmiddels geheel berijdbaar en aan de binnenkant geheel van brandwerende beplating voorzien. Bovenop de tunnel is al veel grond aangebracht voor de herinrichting van het Lage Bergse Bos. Bij de tunnelmonden zijn de betonnen “lamellen” boven het wegdek aangebracht ten behoeve van een geleidelijke lichtovergang. Ook is ter plaatse de akoestische “ruit”-bekleding op de tunnelwanden aangebracht. De dienstgebouwen boven beide tunnelmonden zijn al goed zichtbaar door de donkere “gebrand houten” gevelbekleding; binnen deze gebouwen is apparatuur aangebracht voor de noodbediening van de vele tunnelinstallaties.

De Grindweg is weer in de oorspronkelijke ‘rechte’ ligging gebracht; de tijdelijke omweg over de tunnel zal worden verwijderd.

Na storten van het laatste tunneldek bij de Rotte zijn de damwanden en tijdelijke (betonnen) constructies weer verwijderd, zodat de rivier weer in de volle breedte kan worden gebruikt voor de recreatieve vaart. Ook zijn de twee tijdelijke hulpbruggen voor het bouwverkeer weggehaald.

In het Terbegseveld zijn veel van de glazen – doorzichtige – geluidschermen inmiddels geplaatst langs de randen van de tunnelmond. Omdat bij omwonenden grote zorgen bestaan dat in de avond en nacht lichthinder ontstaat, onderzoekt Rijkswaterstaat maatregelen om die te beperken.

Boven de A20 is het 2e wegdek al voor meer dan de helft vooruit “geschoven” over de betonnen kolommen in het Terbregseplein. Het laatste deel – boven de spoorlijn van ProRail – zal met prefab-liggers worden gerealiseerd.

Bij de Hoofdweg is begonnen met de bouw van de tijdelijke 'by-pass' waarover het snelwegverkeer vanaf 29 april 2024 naar het zuiden zal rijden, weliswaar met een snelheidsbeperking van 70 km/u. In de afgelopen maanden zijn voor de fundering van deze tijdelijke hulpbrug de stalen buispalen de grond in geboord en forse zandpakketten neergelegd. De stalen viaductliggers worden op deze stalen kolommen geplaatst. Op 10 maart is toerit nr. 27 afgesloten en verkeer dat de A16 richting het zuiden op wil moet naar toerit nr. 26 aan de Jacques Dutilhweg rijden. De verwachte verkeershinder is met verkeersmodellen verkend en wordt met optimalisaties in de verkeerslichtinstallaties zoveel mogelijk beperkt; de verkeersdrukte wordt nauwgezet gemonitord en zal worden bijgestuurd waar nodig en mogelijk.

Het nieuwe viaduct dat geplaatst moet gaan worden over de A16 in de toekomstige oprit bij de Hoofdweg is herbouwd – nadat het eerste exemplaar was afgekeurd – en ligt zichtbaar te wachten op 'inrijden' in het voorjaar 2024.

Voortgang gemeentelijke werkzaamheden

De gemeentelijke projectorganisatie richt zich op het toetsen van de ontwerpen aan de eisen en randvoorwaarden die de gemeente heeft gesteld aan het project. Dit omvat onder andere het accepteren van ontwerpen die gemaakt worden voor de onderdelen die in eigendom en beheer komen van de gemeente. Zo zijn ontwerpen van bijvoorbeeld kunstwerken en de waterhuishouding getoetst. Daarnaast vinden gesprekken plaats over de planning, fasering, bouwlogistiek, waterhuishouding, hinderbeperking en vergunning-aanvragen. Inhoudelijk wordt intensief overlegd met Rijkswaterstaat en De Groene Boog om tot goede, breed gedragen oplossingen te komen.

Op basis van het Programma van Eisen (PvE) voor het InrichtingsPlan Noordrand Schiebroekse Park is een voorlopig ontwerp opgesteld, waarmee de participatie zal worden doorlopen. Voor de uitbreiding van het Gedenkbos zijn de eerste rooiwerkzaamheden uitgevoerd; vervolgwerkzaamheden wachten op verbetering van de – in dit seizoen nog zeer natte – bodemgesteldheid.

Voor de herinrichting van het Terbregseveld – nadat de tunnelmond gereed is gekomen – is in concept een geactualiseerd Programma van Eisen opgesteld. Ook is een eerste schetsontwerp gemaakt waarin met name aandacht is besteed aan voldoende bomen en groen die het zicht vanaf de Rotte op de tunnelmond onderbreken en met name in de avond en nacht de lichthinder van de nieuwe snelweg voor de omgeving moeten beperken. Dit schetsontwerp is in de klankbordgroep door bewoners goed ontvangen. Voor het fietspad langs wielervereniging Ahoy is een voorlopig ontwerp uitgewerkt, waarin de Landscheiding over een bepaalde lengte wordt verbreed en van rood asfalt wordt voorzien. Met de diverse nutsbedrijven wordt overleg gevoerd voor het voorafgaand verplaatsen van kabels en leidingen.

Wat betreft de inpassingsprojecten is in Polder Schieveen het grondwerk uitgevoerd en het groen grotendeels aangeplant. De werkzaamheden in de Vlinderstrik West zijn uitgevoerd.

A16

A16 Rotterdam | Kwaliteit

Er zijn diverse kaders van toepassing op het product die de kwaliteit waarborgen. We maken daarin onderscheid tussen productkwaliteit en proceskwaliteit.

Productkwaliteit

De gemeente heeft eisen gesteld aan de aanleg van de snelweg en de aanpassingen aan het onderliggend wegennet. Deze zijn vastgelegd in een uitvoeringsovereenkomst die is gesloten met Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat heeft deze eisen als uitgangspunt meegegeven aan het consortium De Groene Boog. De Groene Boog maakt ontwerpen om aan te tonen dat wordt voldaan aan de gestelde eisen. Deze worden door de gemeente getoetst. Hiervoor heeft de gemeente een team ingericht dat bestaat uit verschillende disciplines, zodat een integrale toets kan plaatsvinden. Daarnaast stelt de gemeente zelf inrichtingsplannen (IP) op voor herinrichting na de aanleg van de rijksweg voor de noordrand van het Schiebroekse Park en Terbregseveld, verbeteringen aan de fietsinfrastructuur en worden bepaalde groenvoorzieningen gerealiseerd binnen de inpassingsprojecten Vlinderstrik West en Polder Schieveen.

Proceskwaliteit

Om te borgen dat de vastgelegde eisen en belangen van de gemeente op een goede manier worden uitgewerkt in de ontwerpen vindt afstemming plaats op verschillende niveaus met Rijkswaterstaat en De Groene Boog. De gemeentelijke organisatie toont zich een constructieve partner. Zij denkt mee over oplossingen die bijdragen aan goede inpassing van de snelweg in de omgeving. Gemaakte afspraken zoals vastgelegd in de met Rijkswaterstaat gesloten overeenkomsten vormen hiervoor het uitgangspunt.

Bijsturing is niet noodzakelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichtingen op status kwaliteit

De Groene Boog beoogt de nieuwe snelweg energieneutraal te maken door de aanleg van zonnepanelen. Met de gemeente is een afrondend overleg gevoerd over o.a. de locaties van de zonnepanelen, de consequenties voor ecologie en beheer en de landschappelijke inpassing, als basis voor de ruimtelijke onderbouwing die nodig is om te mogen afwijken van het bestemmingsplan.

Ten oosten van de A13 en ten noorden van de Doenkade is door het rijkswegproject een verlaagd waterpeil gerealiseerd, maar moesten bestaande sloten wel blijven functioneren. Omdat het uitgraven van deze watergangen technisch niet mogelijk bleek, is een alternatieve oplossing gevonden met enkele stuwen en een klein gemaal voor het gebied waar deze watergangen in stand gehouden moesten worden. Met Rijkswaterstaat is overeenstemming bereikt over de financiële vergoeding aan de gemeente voor de realisatie en langdurig beheer van deze voorzieningen.

A16

A16 Rotterdam | Geld

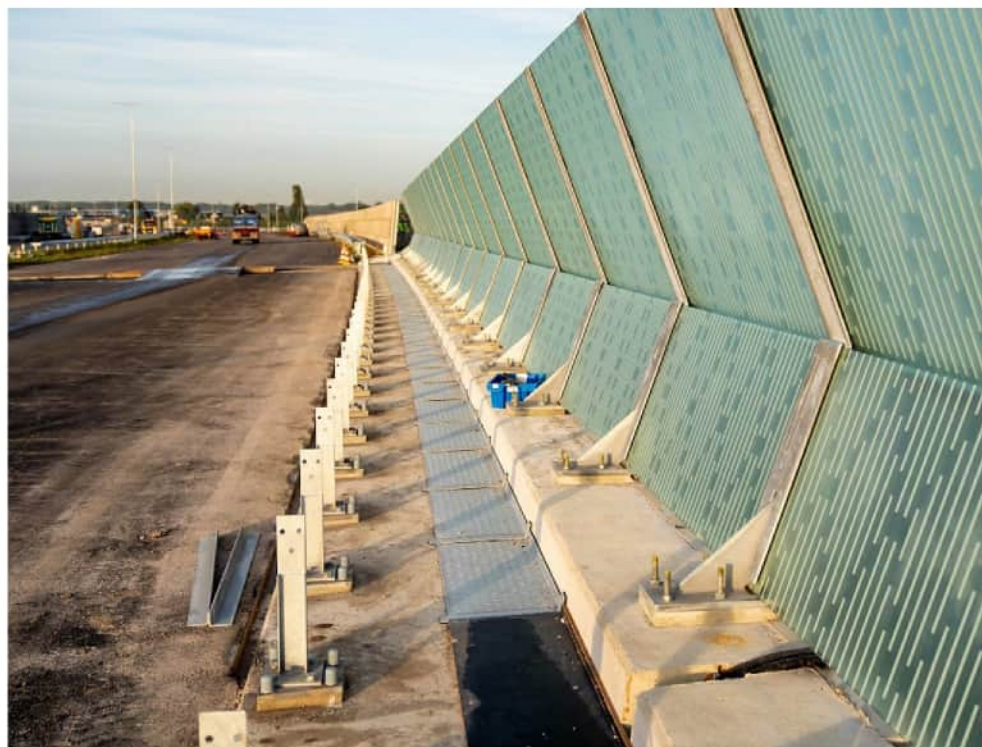
Het initiële budget voor de regionale bijdrage aan het project is vastgesteld op € 100 mln. (exclusief financiering Rijkswaterstaat). Van dit budget wordt € 60 mln. gefinancierd door de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) en € 40 mln. door de gemeente Rotterdam. Het budget wordt jaarlijks conform afspraak geïndexeerd en bedraagt daardoor op dit moment circa € 119 mln. Van dit bedrag is circa € 95 mln. betaald aan Rijkswaterstaat voor de realisatie van een aantal aanvullende inpassingsmaatregelen, zoals een langere tunnel, extra geluidsschermen en het recreaduct. Het resterende bedrag is hoofdzakelijk gereserveerd voor de gemeentelijke inpassingsprojecten en de aanleg van geluidsarm asfalt op provinciale en gemeentelijke wegen.

Bijsturing is niet noodzakelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichting status geld

De uitwerking van de inpassing van de rijksweg leidt op sommige plaatsen tot nadere optimalisaties. Voor zover deze niet passen binnen het contract van het bouwconsortium worden – per wijziging – de financiële consequenties in beeld gebracht en besluitvorming doorlopen. Van de wijzigingen die in deze periode actueel zijn, wordt verwacht dat deze binnen het beschikbare projectbudget kunnen worden opgevangen.

Voor de gemeentelijke inrichtingsplannen Terbregseveld, de noordrand van het Schiebroekse Park en de Fietspadenstructuur worden op basis van de programma's van eisen en ontwerpen nieuwe kostenramingen opgesteld. De kostenramingen worden getoetst aan de beschikbare budgetten die als taakstellend worden gehanteerd.



A16

A16 Rotterdam | Tijd

De Groene Boog is als uitvoerend bouwconsortium in opdracht van Rijkswaterstaat verantwoordelijk voor het halen van de planning voor de aanleg van de snelweg. Op 7 december 2020 heeft de minister van I&W de Tweede Kamer ingelicht over de voortgang van het project en te kennen gegeven dat de opleverdatum met een jaar verschuift naar eind 2025. De reden voor dit besluit was dat de in een eerdere fase opgelopen vertragingen niet meer konden worden ingehaald.

De gemeente is verantwoordelijk voor de realisatie van de genoemde inpassingsprojecten en Inrichtingsplannen (IP's). De realisatie van deze IP's vindt plaats nadat de aannemer voor de snelweg klaar is en het betreffende gebied heeft verlaten.

Bijsturing is niet noodzakelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichting op status tijd

De verwachting van Rijkswaterstaat is dat de ingebruikname van de snelweg eind 2025 nog steeds gehaald gaat worden en dat de vervanging van het viaduct over de Hoofdweg (K58) binnen dit tijdschema past.



A16

A16 Rotterdam | Risico's

Elk project heeft te maken met risico's en onzekerheden. Het managen daarvan is nodig om de projectdoelstellingen te halen. Dit vraagt continue alertheid en een proactieve benadering zowel op de ontwikkeling van bekende, als op de identificatie van nieuwe risico's en op de beheersing van beide. Hiertoe wordt periodiek een actualisatie van het risicodossier opgesteld en is de bewaking van het risico een standaard agendapunt van projectteam en directieoverleg.

Over deze rapportageperiode zijn 3 belangrijke risico's te rapporteren:

1. Vervanging viaduct over Hoofdweg
2. Inpassing tunnelmond in Terbregseveld
3. Prijsontwikkelingen bouwkosten

Bijsturing is niet noodzakelijk

Beschrijving risico's en actuele ontwikkelingen

De belangrijkste risicogebieden en bijbehorende beheersmaatregelen zijn hieronder toegelicht:

1. Viaduct Hoofdweg:

Een risico bij de noodzakelijke vervanging van het A16-viaduct over de Hoofdweg is de verkeershinder op zowel lokale als regionale schaal. Dit wordt met name veroorzaakt door de noodzakelijke afsluiting van toerit nr. 27 vanaf 29 april 2024. Ook zal de Hoofdweg tussen 1 en 23 mei volledig afgesloten zijn om het viaduct veilig te kunnen slopen.

Beheersing: Door 'Zuid-Holland Bereikbaar' zijn mobiliteitsmaatregelen in beeld gebracht die de verkeersdruk kunnen beperken, zoals het gebruik maken van alternatief vervoer of spitsmijden. Via diverse communicatiekanalen wordt de weggebruiker en de omgeving geïnformeerd over omleidingen en reismogelijkheden, zoals het gebruik maken van toerit nr. 26 bij de Jacques Dutilhweg. Ook zijn de omleidingen verwerkt in belangrijke navigatie-apps. Tijdens de 3 weken dat de Hoofdweg volledig is afgesloten wordt het autoverkeer en de fietsers omgeleid; na deze periode kan de Hoofdweg weer met één rijstrook in beide richtingen – en voor fietsverkeer – veilig gebruikt worden. Periodiek wordt met de betrokken bestuurlijke stakeholders en verkeerskundigen de stand van zaken besproken, mede op basis van de monitoringsgegevens van het verkeer.

2. Inpassing tunnelmond Terbregseveld:

a) Bewoners zijn bezorgd over de "open structuur" in het Terbregseveld en hekelen het zicht op de tunnelmond en snelweg. In dat kader zijn bewoners ook fel gekant tegen de toepassing van transparante geluidschermen op de tunnelmond vanwege de verwachte lichthinder in de avond en nacht en tonen zich strijdbaar.

b) Voor de toekomstige aanleg van een voet-/fietspad aan de westzijde van de tunnelmond biedt het huidige ontwerp van de aannemer heel weinig ruimte; het gemis van zo'n fietspad zou de recreatieve gebruiksmogelijkheden van het Terbregseveld aanzienlijk beperken.

Beheersing:

a) In het inrichtingsplan (IP) voor het Terbregseveld wordt geprobeerd om de zichtlijnen met dichte begroeiing en bomen te onderbreken, waarbij het beoogde 'open karakter' voor een deel kan worden behouden. Vanuit het rijkswegproject heeft de architect van de tunnelmond het beplakken van de geluidschermen met groene folie als maatregel afgewezen; als alternatief wordt dichte 'wintervaste' beplanting vlak voor deze schermen onderzocht, o.a. door de proefopstelling te maken.

b) Voor de inpassing van het fietspad zijn enkele ontwerpessies gehouden en blijkt een gecombineerd gebruik van de calamiteitenroute voor nood- en hulpdiensten soelaas te bieden.

3. Financieel:

De stijging van marktprijzen voor o.a. energie, grondstoffen en bouwmaterialen is nog steeds hoog ten opzichte van de indexering die wordt toegepast op de gemeentelijke budgetten voor herinrichting van de buitenruimte (IBOI-index). Dat kan betekenen dat bijstellingen nodig zijn in de uitwerking van de ontwerpen voor het Terbregseveld en de noordrand van het Schiebroekse Park.

Beheersing:

Voor de inrichtingsplannen van het Terbregseveld en de noordrand van het Schiebroekse Park zullen de prijsontwikkelingen goed worden gevolgd en worden tussentijds toetsmomenten benut om eventuele keuzes te maken in ambitieniveau in relatie tot beschikbare middelen.

A16 A16 Rotterdam | Bestuurlijke documenten

Hier treft u een overzicht aan van de relevante bestuurlijke documenten, aangevuld met de huidige stand van zaken met betrekking tot de afdoening van moties en toezeggingen.

Moties, schriftelijke vragen en Toezeggingen:

	Document	Afdoening
Toezegging 'Overlast aanleg A16 Rotterdam'	21bb4081	21bb007481
Schriftelijke vraag 'Kostenindicatie uitstel Rijksweg A16'	20bb18370	21bb000277
Schriftelijke vragen 'Bomenkap Schiebroekse Park tbv A16'	20BB2800	20bb3900
Moties en toezeggingen van 2009 tot en met 2018	23BB003144 (pag 14)	

Overige correspondentie:

	Document
Overige correspondentie van 2012 tot en met 2017	23BB003144 (pag 14)



Hart van Zuid

- › Algemene introductie
- › Bestuurlijke documenten

› Kwaliteit

Geld

› Tijd

Risico's

-  Bijsturing is niet noodzakelijk
-  Bijsturing nog mogelijk
-  Aandacht/maatregelen noodzakelijk

Situatie vorige
rapportage:





Hart van Zuid

› [Bestuurlijke documenten](#)

Met de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid (HvZ) realiseren we in de periode 2016-2035 een nieuw centrum voor Rotterdam-Zuid. Er zijn vijf doelen gesteld:

1. Vliegwiel voor Zuid
2. Aantrekkelijk Hart van Zuid
3. Hart van Zuid werkt
4. Verbonden stedelijk knooppunt van Zuid
5. Duurzame en gezonde leefomgeving

Dit moet leiden tot economische en sociale verbetering, het verbeteren van het verblijfsklimaat, langere verblijfsduur en meer comfort, het verhogen van de werkgelegenheid, het borgen van goede vervoersverbindingen en verbeteren van de veiligheid.

Relevante actuele ontwikkelingen en korte vooruitblik

Het in uitvoering zijnde project Hart van Zuid bestaat uit verschillende (deel)projecten. De basisopgaven zijn voor het grootste deel afgerond. Onderstaand overzicht bevat de actuele ontwikkelingen en een vooruitblik.

Basisopgaven (inclusief ambitie)	Actuele ontwikkelingen en vooruitblik
Openbare ruimte	De aanleg van de Gooilandsingel is vrijwel afgerond. Komende weken worden de laatste restpunten opgelost. De buitenruimteopgave, die onderdeel was van de basisopgave van Hart van Zuid, is daarmee gereed. Voor de toekomst liggen er nog een aantal aanvullende ambities, zoals de versmalling en vergroening van de Zuiderparkweg en het realiseren van een aantrekkelijke voetgangersverbinding van en naar Ahoy en het Zuiderpark. De Zuiderparkweg vormt samen met het voorplein van Ahoy het sluitstuk van het werken aan de buitenruimte van Hart van Zuid. Deze ingrepen maken geen onderdeel uit van de scope en budget van Hart van Zuid en dus ook niet van het contract met BNH. Hiervoor worden nog aanvullende middelen gezocht.
Sociaal programma	Het Werkgevers Service Punt Rijnmond (WSPR) heeft in december 2023 in Winkelcentrum Zuidplein een vestiging geopend van het nieuwe Werkcentrum Rijnmond, een samenwerkingsverband van 20 partners uit de regio. Het werkcentrum is het 1-ingangslot voor werkzoekenden en werkgevers met vacatures.

Vrije en optionele opgaven	Actuele ontwikkelingen en vooruitblik
OV-knoop - stationshal (Basisopgave busstation is afgerond)	Afgelopen jaren hebben gemeente, contractpartij, RET en architect Kraaijvanger gewerkt aan een ontwerp voor de stationshal en het vergroten van de fietsenstalling, die past bij de ambitie van Hart van Zuid als tweede centrum van Rotterdam. Dit is geen verplicht onderdeel in het contract met BNH. De huidige staat van het metrostation, met een rommelige situatie op de begane grond, is niet houdbaar. Het leidt tot overlast en onveiligheid in het gebied. Een nieuwe stationshal legt de basis voor verdere succesvolle ontwikkeling van de diverse woningbouwprojecten. Het huidige ontwerp gaat uit van een aantal onderdelen: - Bouw van een daadwerkelijke hal door een glazen wand rondom de stationshal; - Commerciële ruimtes op de begane grond; - Realisatie van een grote fietsenstalling met duizend parkeerplekken; - Opknappen van het metrostation op 1e en 2e verdieping. Komende maanden wordt het definitieve ontwerp en de daarbij behorende kostenraming afgerond. Op basis van deze kostenraming wordt gezocht naar financiële middelen voor de realisatie en zal hierover besluitvorming worden georganiseerd.
Leisureplot algemeen	Naast Ahoy wordt een Leisureplot ontwikkeld, bestaande uit een hotel, een bioscoop en een parkeergarage. BNH heeft een nieuwe toegangsweg/kruising voor Ahoy en de toegang tot P1/P2 aangelegd. Deze toegangsweg geeft later ook toegang tot de parkeergarage van de Leisureplot. Aanleg van de buitenruimte rondom de parkeergarage wordt uitgevoerd in 2024 volgens vastgesteld inrichtingsplan. De totale oplevering van de buitenruimte volgt later.
Parkeergarage leisureplot	Op 14 december 2023 is de eerste paal geslagen voor de parkeergarage. Ahoy wordt eigenaar van de parkeergarage. Betrokken partijen Ahoy, BNH en gemeente hebben besloten om de parkeergarage vooruitlopend op de bioscoop te realiseren.
Bioscoop leisureplot	De omgevingsvergunning is verleend en inmiddels onherroepelijk. De bioscoop heeft nog geen definitief investeringsbesluit genomen. Dit besluit is uitgesteld. We hebben Pathé de mogelijkheid gegeven om uiterlijk 30 september 2024 te besluiten of ze op deze locatie een bioscoop willen realiseren.

Vrije en optionele opgaven	Actuele ontwikkelingen en vooruitblik
Duurzaam	Het water van het dak van het winkelcentrum Zuidplein, de Gooilandsingel en het parkeerterrein van Ahoy wordt opgevangen, vervolgens verpompt naar het Zuiderpark en na zuivering opgeslagen in de ondergrond. Dit project wordt samen met Ahoy, Waterschap, Pathé, schoonmaakbedrijf Hako en de Gemeente gerealiseerd. Hiermee wordt ingespeeld op de klimaatverandering, waarbij sprake is van periodes van grotere droogte en hevigere regenbuien. Met Ahoy wordt afgestemd dit water te gebruiken voor onder andere glasbewassing. Ook de bioscoop wil water afnemen voor toiletspoeling. De aanbesteding loopt nu. Start uitvoering is gepland in oktober 2023.
Ontwikkelprojecten	
Woningbouwimpuls	Het realiseren van extra woningen in en om Hart van Zuid is een gewenste ontwikkeling en draagt bij aan de projectdoelstellingen. In 2020 heeft het Rijk de gevraagde bijdrage van € 25 mln. voor de WoningBouwImpuls (WBI) voor de Noordrand Zuiderpark toegekend. De gemeente heeft de cofinanciering geregeld. Het gaat naast Hart van Zuid en Motorstraatgebied om de locaties Huismanstraat en Carnisse-eiland. Met de start bouw van Simeon & Anna in het Motorstraatgebied hebben we aan de eerste verplichting voor de subsidie voldaan. Op dit moment zijn de ontwikkelingen ABN-Amro-locatie, Twentestraat en Parnassia in voorbereiding.
Plot voormalig ABN-Amro kantoor	De eigenaar BNH wil hier woningen realiseren met collectieve faciliteiten en commerciële ruimten in de plint. De beoogde doelgroep zijn young professionals en studenten. Momenteel wordt gewerkt aan een schetsontwerp.
Ontwikkeling Twentestraat	Op dit moment ligt de planvorming stil en is de ontwikkelaar zich aan het herbezinnen op de haalbaarheid van de ontwikkeling. De concept Nota van Uitgangspunten (NvU) is gereed, maar nog niet vastgesteld. Bestuurlijke besluitvorming is uitgesteld totdat er een haalbaar financieel plan is.
Parnassia	De huidige locatie van Parnassia wordt getransformeerd. Er komen woningen en vervangende opvangplekken voor Parnassia. In 2023 heeft een architectenselectie plaatsgevonden. Het gekozen architectenbureau De Zwarte Hond is bezig met het uitwerken van een schetsontwerp.

Hart van Zuid | Kwaliteit

De kwaliteit van de woningbouw- en buitenruimteopgaven in het gebied is vastgelegd in het Prestatiegericht Programma van Eisen (PPE) en het goedgekeurde ontwerp (lees: definitief ontwerp). Het consortium BNH is verantwoordelijk voor het borgen en aantonen van kwaliteit van de afzonderlijke bouwopgaven. In deze fase betreft dit met name de afronding van de inrichting van de buitenruimte. De gemeente bewaakt de kwaliteit van de prestaties van BNH risico-gestuurd door middel van testen, toetsen en accepteren van proces en productuitkomsten.

Bijsturing is niet noodzakelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichting op status kwaliteit:

Het verder concretiseren van de verhoging van de kwaliteit van het gebied is een continu onderwerp van gesprek met BNH en stakeholders uit de omgeving. Het opgeleverde zwembad met commerciële plint, het kunstenpand met het nieuwe theater en bibliotheek, het congrescentrum, alsook de uitbreiding winkelcentrum Zuidplein, het hotel, de herinrichting Gooilandsingel en start bouw parkeergarage naast hotel zijn zichtbare resultaten. Op deze manier wordt stap voor stap kwaliteit aan het gebied toegevoegd.

Naast de verplichte onderdelen uit het contract met BNH (basisopgave) zijn we continu op zoek naar kansen om extra kwaliteit aan het gebied toe te voegen. Het waterelement op het Annie M.G. Schmidtplein, gerealiseerd met subsidie vanuit het Havenomgevingsfonds, en de ondergrondse waterbuffer zijn hier mooie voorbeelden van. Ook de doorbraak Carnisse Poort, die vanuit NPRZ wordt gerealiseerd, gaat een grote kwaliteitsimpuls betekenen voor Hart van Zuid.

Voor de komende jaren staan een verbetering van de stationshal, aanpak van de Zuiderparkweg en het voorplein van Ahoy hoog op de wensenlijst om het gebied de kwaliteit te geven om als tweede centrum van Rotterdam te kunnen functioneren. Voor deze ambities zullen nog aanvullende middelen moeten worden gevonden.



Hart van Zuid | Geld

De financiële dekking van het project bestaat uit een door de gemeenteraad toegezegd krediet van € 155,3 mln en een budget van € 98,3 mln voor zogenoemde out-of-pocket uitgaven (niet activeerbaar op de balans). Zie genoemde raadsbesluiten bij kopje Bestuurlijke documenten. Het merendeel van het resterende budget is al belegd in contractuele afspraken.

Stand per 12 februari 2024

Krediet		Out-of-pocket uitgaven	
Krediet	155.300.000	Out-of-pocket uitgaven	98.283.528
Verbruikt	138.159.379	Verbruikt	65.023.543
Resterend	17.140.621	Resterend	€ 33.259.985

Bijsturing nog mogelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichting op status geld

Het beschikbare budget is toegekend voor de basisopgave van het project en wordt over de gehele contractperiode van 20 jaar (tot en met 2034) uitgegeven. Voor het kunnen realiseren van (extra) ambities probeert het project volgens afspraak ([13gr2985](#)) aanvullende dekking te vinden.

In het project Hart van Zuid is voor een vast bedrag een pakket aan werkzaamheden (de zgn. basisopgave) gecontracteerd met BNH (o.a. aanleg en beheer openbare ruimte). Daarbij is vastgelegd waar de werkzaamheden/producten aan moeten voldoen. De voortgang van de realisatie houdt gelijke tred met de voortgang van betalingen aan BNH en daarmee met de voortgang van het verbruikte deel van het krediet.

Een aantal delen van de buitenruimte, zoals o.a. versmalling Zuiderparkweg, voorplein Ahoy en het realiseren van de stationshal vallen buiten de contractuele scope. Om deze ambities voor de buitenruimte te realiseren wordt aanvullende dekking gezocht.

De benodigde inzet van de gemeentelijke organisatie voor het gehele project is zwaarder dan in het begin is ingeschat. In principe is de markt aan zet, maar de steeds complexer wordende wereld vergt ook meer begeleiding vanuit de gemeentelijke organisatie, met name als het gaat om specifiek publieke taken als planologische RO-procedures of verkeersbesluiten. Daarnaast kiezen we ervoor om actief te zoeken naar extra kansen en mogelijkheden om aan de doelstellingen van Hart van Zuid invulling te geven. Dit doen wij ook als die zaken niet in het huidige contract zitten en tijdens het afsluiten van het contract met de markt in 2016 nog niet in beeld waren. De wereld en marktomstandigheden zijn sinds de gunning in 2013 fors veranderd, met onder andere meer focus op leefbaarheid en duurzaamheid, een steeds verder toenemende vraag naar (betaalbare) woningbouw en het uitgangspunt om al onze ambities meer in evenwicht samen op te laten gaan via het 'goede groei principe'. Voor Hart van Zuid kunnen en moeten we hier een bijdrage aan leveren, voor de goede groei van Zuid, als onderdeel van de grotere Oostflank ontwikkeling. We maken met Hart van Zuid dus af waar we aan zijn begonnen en zetten ons daarnaast in voor aanvullende ambities die hieraan bijdragen. De aanvullende ambities vertalen zich onder andere in nieuwe woningbouw-ontwikkelingen in het gebied.

Schommelingen in de markt en gewijzigde marktomstandigheden zijn er altijd in een periode van 10 à 15 jaar. De looptijd van dit project maakt het ook meer gevoelig voor de imperfecties in de markt van rente, inflatie, beleggingsrendement, stijgende bouwkosten, e.d. Dit vraagt om bijsturing en het pakken van kansen om aan de initiële en toekomstbestendige doelstellingen voor Hart van Zuid te voldoen. Tot op heden zijn de hogere apparaatskosten, risico's en meerkosten steeds gedekt vanuit de beschikbare onzekerheidsreserve. Deze reserve raakt echter uitgeput. Nieuwe (woning)ontwikkelingen kunnen niet alleen bijdragen aan de ambities voor het goed laten groeien van de stad, maar zijn, in lijn met de afspraak ([13gr2985](#)), nodig om bij te dragen aan het dekken van de hogere apparaatskosten en toenemende meerkosten en indexatielasten.

Potentiële nieuwe ontwikkelingen in Hart van Zuid worden echter, zoals nagenoeg alle projecten en opgaven in de stad, negatief beïnvloed door o.a. wijzigingen op de (huur)markt als gevolg van (aankomende) wet- en regelgeving en (fors) gestegen bouwkosten en gestegen rente. Nieuwe ontwikkelingen kunnen hierdoor mogelijk niet, beperkter, of trager tot stand komen. Als in de komende jaren onvoldoende extra opbrengsten worden gegenereerd binnen Hart van Zuid, dan zal het onvermijdelijk zijn om het project met een verlies af te moeten sluiten. Hart van Zuid is echter een project van de lange adem; de resterende looptijd van het project tot en met 2034 biedt ons nog voldoende tijd om de aanwezige kansen te gaan verzilveren, als ook te profiteren van positieve ontwikkelingen in het gebied. De ontwikkeling van de (meer)kosten en (potentiële) dekkingsmiddelen worden binnen het project continu strak gemonitord.



Hart van Zuid | Tijd

Hart van Zuid is een gebiedsontwikkeling met een contractueel vastgelegde tijdshorizon van twintig jaar. Voor de deelprojecten behorend tot de basisopgave is het tijdpad van de oplevering contractueel vastgelegd. Deze opgaven zijn inmiddels vrijwel allemaal afgerond. Voor de vrije en optionele opgaven heeft BNH de vrijheid om de oplevering te plannen binnen de horizon van twintig jaar.

Bijsturing is niet noodzakelijk

In onderstaande tabel zijn de relevante data van de verschillende projecten te vinden. Bij de basisopgaven lopen de projecten zonder afwijking. Het zwembad, het kunstenpand, de hallen van Ahoy, het Rotterdam Ahoy Convention Center (RACC), woningen Zuiderparkhof en het nieuwe busstation zijn gereed. Bij de vrije en optionele opgaven is bij enkele projecten meer tijd nodig voor de voorbereiding.

Basisopgaven: contractdata

Locatie	Datum gereed	
Sociaal Programma	Q4 2020	De contractuele verplichting van het SROI-onderdeel liep af op 31 december 2020. Voor de borging van de lessen uit de evaluatie in de staande organisatie is het programma verlengd naar 2022-2027.

Vrije en optionele opgaven

Locatie	Ambitie data start bouw	Ambitie data gereed
OV-knoop: Stationshal	Q4 2023	Momenteel wordt gewerkt aan het ontwikkelen van een haalbaar plan voor renovatie van de stationshal en de bouw van een nieuwe fietsenstalling.
Parkeergarage leisureplot	Q4 2023	Q3 2024
Bioscoop + horeca leisureplot	Q4 2025	Q4 2026

Ontwikkelopgaven

Ontwikkeling ABN-Amro plot	Vorbereiding	Momenteel wordt gewerkt aan het Schetsontwerp.
Ontwikkeling Twentestraat	On hold	Ontwikkeling ligt stil i.v.m. herbezinning ontwikkelaar. De concept Nota van Uitgangspunten (NvU) is gereed. De bestuurlijke vaststelling van de NvU is uitgesteld.
Parnassia	Vorbereiding	Er wordt gewerkt aan het schetsontwerp



Hart van Zuid | Risico's

Op programmaniveau neemt het aantal geïdentificeerde risico's af. Dit is een logisch gevolg van het feit dat veel lopende bouwopgaves gereed, of in uitvoering zijn.

Ondanks dat het risicoprofiel steeds verder afneemt, blijft het resterende risicoprofiel nog dusdanig hoog dat de overall afwijking groot is. Het risicoprofiel wordt gedomineerd door risico's met een financiële impact op het programma. Dit komt doordat de financiële speelruimte afneemt. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt kritisch gekeken naar de financiële haalbaarheid, voordat we een besluit nemen over de daadwerkelijke start van een nieuw project. Daarbij sturen we actief op aanvullende middelen, waaronder subsidies van het Rijk.



Bijsturing nog mogelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichting op status risico's

De belangrijkste risicogebieden en bijbehorende beheersmaatregelen zijn hieronder toegelicht:

1. Hogere apparaatskosten

De gemeentelijke benodigde inzet voor het project is zwaarder dan in het begin is ingeschat. In principe is de markt aan zet, maar dit vergt wel intensieve begeleiding vanuit de gemeentelijke organisatie, met name als het gaat om normaliter publieke taken, zoals ruimtelijke procedures en verkeersbesluiten. De hogere inzet komt ook doordat bewust wordt gekeken naar extra potenties van het gebied die niet in het huidige contract zitten en tijdens het sluiten van het contract in 2016 ook nog niet in beeld waren, zoals extra woningbouwopgave. Tot op heden zijn de hogere apparaatskosten gedekt vanuit de beschikbare onzekerheidsreserve, maar die reserve raakt uitgeput. Voor de komende jaren blijft dit een onderwerp waar vanuit het project aandacht voor is. Bij toekomstige ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de apparaatskosten kostendekkend anterieur doorberekend worden aan de ontwikkelende partij.

2. Bouwkostenstijging en marktontwikkelingen

Momenteel worden potentiële nieuwe ontwikkelingen, zoals nagenoeg alle projecten en opgaven in de stad, negatief beïnvloed door o.a. wijzigingen op de (huur)markt als gevolg van (aankomende) wet- en regelgeving en gestegen bouwkosten en gestegen rente. Nieuwe ontwikkelingen kunnen hierdoor mogelijk niet, beperkter, of trager tot stand komen. Hart van Zuid is echter een project van de lange adem; de resterende looptijd van het project biedt ons nog voldoende tijd om de aanwezige kansen te gaan verzilveren,

als ook te profiteren van verbeterde marktomstandigheden. De ontwikkeling van de (meer)kosten en (potentiële) dekkingsmiddelen worden binnen het project continu strak gemonitord. De woningbouwontwikkelingen binnen Hart van Zuid vallen binnen de WBI-beschikking Noordrand Zuiderpark, welke een deadline heeft in 2030 voor start bouw. Het is daarom van belang de projecten tijdig te realiseren. Hier wordt door het projectteam, waar mogelijk, ook op gestuurd.

3. Vertraging in volledig realiseren van de leisureplot

De bioscoopexploitant heeft toestemming voor uitstel van start bouw gevraagd aan de gemeente. Omdat het bioscoopbezoek nog niet terug is op het niveau van voor Corona, kan de exploitant op dit moment geen positieve investeringsbeslissing nemen. We hebben ingestemd met het verzoek tot uitstel, omdat er (op korte termijn) geen (beter) alternatief voor handen is voor de betreffende plot. Onderdeel van de nieuwe afspraken zijn wel aanvullende financiële bepalingen met de exploitant om het risico van gemeente en BNH te minimaliseren. Daarnaast is met BNH en Ahoy (als afnemer) overeengekomen te starten met de bouw van de parkeergarage, onafhankelijk van de bouw van de bioscoop. Dit heeft voordelen (de bouwer kan nu nog de eerder afgegeven bouwkosten garanderen), maar brengt ook (exploitatie) risico's met zich mee.

4. Het niet doorgaan van de stationshal vanwege onvoldoende financiële middelen

In april 2024 wordt het definitief ontwerp afgerond met de daarbij behorende kostenraming. Er wordt gezocht naar financieringsbronnen om het tekort te financieren en de realisatie door te laten gaan.

5. Extra ruimtelijke kwaliteit buiten scope van basisopgave kan niet worden gerealiseerd

Geld is een belangrijke sturingsfactor om de (extra) ambities van het project te realiseren. Deze extra's zijn wel belangrijk om het gewenste kwaliteitsniveau te bereiken dat hoort bij een hoogwaardig centrum voor Zuid. In de oorspronkelijke opzet voor Hart van Zuid was de intentie om opbrengsten uit nieuwe ontwikkelingen via de zogenaamde Administratieve Rekening in te zetten voor extra kwaliteit. Tot op heden functioneert de Administratieve Rekening nog niet zoals oorspronkelijk beoogd. Noodgedwongen hebben we dit budget moeten inzetten voor onvoorziene zaken en risico's (o.a. eerdere tegenvallers bij het realiseren van het congrescentrum en asbestvergoeding), of door o.a. het optreden van risico's die contractueel gedekt moeten worden, zoals indexering. Voor extra investeringen in ruimtelijke kwaliteit en de buitenruimte moeten dus per opgave aanvullende middelen worden gezocht.

Toelichting Administratieve Rekening

De Administratieve Rekening is ontstaan om als dekking te fungeren voor aanvullende kwalitatieve ingrepen met een onrendabele top. Een deel van deze ingrepen is randvoorwaardelijk voor het realiseren van de projectdoelstellingen, maar paste eerder niet binnen het beschikbare projectbudget. Om een deel van de ingrepen zeker te stellen, is er in de uitwerkingsfase een aanvullend budget van € 4,33 mln. voor het project beschikbaar gesteld. Gedurende de Realisatiefase zal de Administratieve Rekening verder gevuld moeten worden. Deze vulling is grotendeels afhankelijk van het succes van de (aanvullende) commerciële ontwikkelingen in het gebied.

In het beslisdocument van 22 december 2017 zijn aanvullende afspraken gemaakt over inzet van geld vanuit de Administratieve Rekening, waarmee ook een deel van de eerdere tegenvallers bij het realiseren van het congrescentrum vanuit de Administratieve rekening wordt gedekt. Dit betekent enerzijds een financieel risico, want bij onvoldoende vulling van de Administratieve Rekening komen toch de gemeente en Contractpartij weer aan de lat te staan om het gat te dichten (de gemeentelijke resultaatsverplichting zit opgenomen in de risicoanalyse). Anderzijds betekent het dat het budget voor aanvullende kwalitatieve ingrepen kleiner is geworden.

Vanuit risicobeheersing en het risicobudget wordt continu bekeken of het risicobudget nog voldoende dekking geeft voor de voorziene risico's.

Het risicobudget dat bij de start van de Realisatiefase beschikbaar was binnen de projectbegroting, is op basis van de huidige inschattingen van de risico's niet meer toereikend tot einde looptijd van het project (2034). Nieuwe ontwikkelingen binnen Hart van Zuid zullen voor extra dekking moeten zorgen voor toekomstige risico's, verplichtingen zoals indexatie-afspraken met BNH en extra apparaatslasten. We zien nog steeds kansen om in de resterende looptijd van het project extra opbrengsten te genereren via nieuwe (woningbouw) ontwikkelingen, het projectbudget aan te vullen of risico's op te vangen. De extra opbrengsten worden wel, zoals bij nagenoeg alle projecten en opgaven, negatief beïnvloed door gestegen bouwkosten en wijziging op de huurmarkt als gevolg van wet- en regelgeving.

Naast continue inzet en sturing op het faciliteren en optimaliseren van deze nieuwe ontwikkelingen vindt er ook continue monitoring plaats op de apparaatskosten om deze zo efficiënt mogelijk in te zetten.



Hart van Zuid | Bestuurlijke documenten

Hier treft u een overzicht aan van de relevante bestuurlijke documenten, aangevuld met de huidige stand van zaken met betrekking tot de afdoening van moties en toezeggingen.

Raadsbesluiten	Document
Verlagen investeringskrediet a.g.v. BBV	<u>18bb1353</u>
Financiële toets	<u>16bb645</u>
Kredietactualisatie 06-11-2014	<u>14bb6039</u>
Aanpassen investeringskrediet van € 204 naar € 216 mln.	<u>13gr2985</u>
Kredietactualisatie Gebiedsontwikkeling Hart van Zuid	<u>13gr769</u>
Herzien raadsvoorstel investeringsbesluit Hart van Zuid	<u>11gr2205</u>



Hofbogen park

> Kwaliteit

> Tijd

Geld >

Risico's >



- Bijsturing is niet noodzakelijk
- Bijsturing nog mogelijk
- Aandacht/maatregelen noodzakelijk

Situatie vorige
rapportage:





Hofbogen park

› [Bestuurlijke documenten](#)

De Hofbogen bevinden zich tussen de binnenstad en de A20. Het voormalige spoorviaduct is tevens rijksmonument en doorkruist verschillende dichtbevolkte stadswijken. Met het Hofbogenpark wordt een nieuw, 2 kilometer lang stadspark gerealiseerd in het noorden van Rotterdam. Binnen het project Hofbogenpark wordt onderscheid gemaakt tussen diverse onderdelen, te weten: het dak en de opgangen, de aanliggende straten en de brug over de A20. Deze onderdelen volgen elk een eigen ontwerptraject waarin onderling de afstemming wordt gezocht. Bij de inrichting van het Hofbogenpark wordt nadrukkelijk ingezet op vergroening, recreatie en verblijf, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Relevante actuele ontwikkelingen en korte vooruitblik:

Het Definitief Ontwerp (DO) is in november 2023 vastgesteld. Het project bevindt zich nu in de voorbereiding van de realisatiefase. De ontwerpen van de brug en de aanliggende straten volgen op een later moment elk een eigen ontwerptraject.





Hofbogen park | Kwaliteit

Productkwaliteit

- **Compacte stad**

Het project Hofbogenpark voegt een 2 kilometer lang park toe in een stenige omgeving. Hiermee ontstaat nieuwe ruimte voor recreatie, spelen en sporten en een nieuwe route om door een groene omgeving naar de binnenstad te lopen.

- **Gezonde stad**

Met de aanleg van een park ontstaat een rustige groene plek in een drukke en stenige omgeving, die met een wandelpad over de volledige lengte van het dakpark uitnodigt tot beweging. Het groen koelt in de zomer en vergroot tegelijk de biodiversiteit in dit stuk van de stad.

- **Circulaire stad**

Het groen zorgt voor meer waterberging en versterkt daarmee de groen-blauwe structuur van de stad. Met de aanleg van extra waterberging en zuivering van regenwater kan het water gebruikt worden voor het groen in het park in plaats van kraanwater.

- **Inclusieve stad**

Op de Hofbogen heeft iedereen de kans om mee te doen. Er is volop ruimte voor verblijven en voor ontmoeting. Het Hofbogenpark brengt mensen op een vrijblijvende manier samen (bijvoorbeeld bij groenonderhoud en activiteiten in het park). Dit bevordert de sociale cohesie in een aantal gemengde wijken. Het Hofbogenpark is rolstoeltoegankelijk en te gebruiken door jong en oud (o.a. dankzij voldoende toegangen). Bovendien dragen de Hofbogen bij aan de identiteit van de omliggende wijk. Zo kan een collectieve trots ontstaan.

- **Productieve stad**

De bedrijvigheid in de Hofbogen draagt nu al in beperkte mate bij aan een concurrerend en innovatief vestigingsklimaat. Bij verdere ontwikkeling wordt dit versterkt. Daarnaast bieden de Hofbogen en het Hofbogenpark in toenemende mate inspirerende plekken voor ontmoeting, uitwisseling van kennis, creativiteit en ondernemerschap. De Hofbogen zullen bijdragen aan de trots van bedrijven op hun vestigingslocatie. Zij zullen dit vervolgens willen tonen aan de rest van de wereld.

Proceskwaliteit

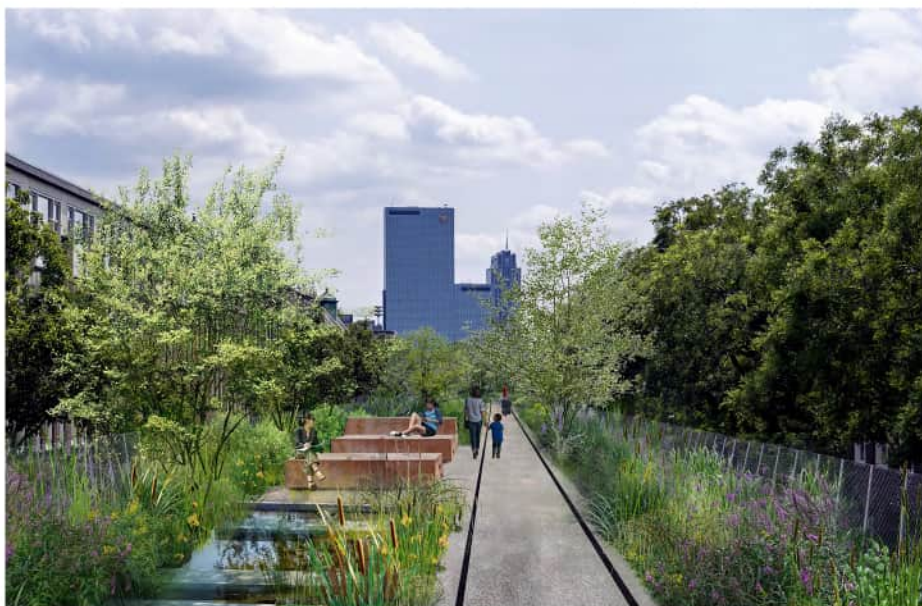
De kwaliteit van de opgave wordt door verschillende (tussen-) producten geborgd: Schetsontwerp, Programma van Eisen, Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp. Bij diverse producten hoort een uitgebreid participatietraject met betrokkenen in en rond de Hofbogen, wat naast de kwaliteit ook voor een beter draagvlak in de buurt zorgt.

Een kwaliteitsteam, bestaande uit experts op o.a. het gebied van landschapsarchitectuur, stedenbouw en kwaliteit van het monument, adviseert en beoordeelt het ontwerp. Daarnaast zijn de Commissie voor Welstand en Monumenten en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed betrokken.

Bijsturing is niet noodzakelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichting op status kwaliteit:

Om de kwaliteit van het product beter te borgen, wordt een second opinion op de technische uitwerking van de dakbedekking opgesteld. Dit wordt in mei opgeleverd. De mock-up is aangelegd op het dak en wordt gemonitord. De aanbesteding wordt voorbereid, zodat de stukken in de volgende fase met de geselecteerde bouwteampartner verder kunnen worden uitgewerkt. Zo kan gebruik gemaakt worden van de kennis uit de markt.





Hofbogen park | Geld

Het project Hofbogenpark is onderdeel van het programma Stadsprojecten. Er is in februari 2023 voor het programma Stadsprojecten een overzicht naar de raad verstuurd van de ramingen voor alle Stadsprojecten dat uitkomt op in totaal 371,9 mln. (23bb001256). Ten opzichte van dat overzicht is er inmiddels een hogere raming voor Hofplein vastgesteld bij vaststelling van het Definitief Ontwerp, waardoor het totaal voor de Stadsprojecten inmiddels uitkomt op 377,1 mln., waarvan € 50,5 mln. via cofinanciering moet worden opgehaald. Het benodigde investeringskrediet excl. cofinanciering wordt in jaarlijkse tranches bij de Voorjaarsnota toegekend en verdeeld over de Stadsprojecten. Conform de Beleidsnota Investerings Rotterdam 2020 wordt de reguliere investeringsruimte gedekt uit de groeimiddelen van de stad (20bb7586, 20bb8072).

De raming van Stadsproject Hofbogenpark op basis van het Definitief Ontwerp (M2306-1724) Park op het dak en het Schetsontwerp Straten en Brug is € 75 mln., waarbij € 10,9 mln. gedekt moet worden via cofinanciering (22bb00183).

Van het benodigde investeringskrediet is door het Programma Stadsprojecten bij de verdeling van het beschikbaar gestelde krediet tot nu toe € 50,2 mln. toegekend aan Hofbogenpark.

Bijsturing nog mogelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichting op status geld:

Het Definitief Ontwerp (DO) van Hofbogenpark is gereed. Op basis daarvan is een nieuwe gedetailleerde raming gemaakt, waarbij ook het effect van de huidige prijsstijgingen en de indexering is meegenomen. De huidige economische ontwikkelingen (stijgende bouwkosten) zorgen ervoor dat de indexatie van de ramingen van de drie onderdelen hoger uitvallen dan tot nu toe werd voorspeld. Dit zorgt ervoor dat de verwachte kosten oplopen, terwijl er geen aanpassingen zijn gedaan aan de (ontwerp)uitgangspunten van de projectonderdelen. Dit is in lijn met het signaal dat aan de gemeenteraad is afgegeven in het voorgangsbericht van februari 2023 over de Stadsprojecten (23bb001256).

Het Stadsproject Hofbogenpark bestaat uit drie delen:

- De DO raming voor het Park op het dak van de Hofbogen is € 53,7 mln., ten opzichte van het VO is dit een stijging van €15,2 mln. Voor het DO Park op het dak is € 3,5 mln. als cofinanciering toegezegd. Uit de reguliere investeringsmiddelen (RIM) wordt € 50,2 mln. gedekt.
- Voor de omliggende straten is grotendeels nog geen dekking in de begroting opgenomen. De prognose voor dit deel van het Stadsproject bedraagt € 13,5 mln., waarvan € 6,9 mln. via cofinanciering moet worden gedekt. Onderdeel van de eerste fase van de aanpak van omliggende straten is het maaiveld in Agniesebuurt-Oost. Dit project is gekoppeld aan de onderhoudsplanning van de riolering, het warmtenet en de bijdrage van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) voor de wateropgave. Het DO hiervan is in augustus 2022 vastgesteld en de uitvoering start in augustus 2024. Voor de benodigde dekking van het overige deel van de Straten van € 6,6 mln. is een aanvraag gedaan voor het investeringsvoorstel van 2024.
- Voor de brug over de A20 is nog geen dekking in de begroting opgenomen. De dekking van de brug is sterk afhankelijk van cofinanciering.

De totale cofinancieringsopgave voor het project Hofbogenpark blijft € 10,9 mln. Voor het Park is vanuit het GO-fonds een bijdrage van € 1,5 mln. toegezegd en vanuit het Groenoffensief € 0,5 mln. Daarnaast is vanuit de Tijdelijke Impulsregeling Klimaatadaptatie € 0,5 mln. toegezegd en een bijdrage van € 1 mln. vanuit Watermanagement. Voor de 'Omliggende straten' en 'Brug over de A20' blijft de cofinancieringsopgave gehandhaafd.

De jaarlijkse extra beheerkosten voor het Hofbogenpark bedragen in totaliteit € 1,7 mln. per jaar, prijspeil juni 2023. Conform de motie Sies (15bb9224) zijn de financiële consequenties vastgesteld voorafgaand aan de aanleg Van de nieuwe buitenruimte. Deze consequenties zijn onlosmakelijk verbonden aan het DO (M2306-1724).

Geld staat op oranje, omdat het nog onzeker is of benodigde dekking voor de omliggende straten wordt toegekend en de cofinanciering voor de brug wordt binnengehaald.



Hofbogen park | Tijd

Het Definitief Ontwerp is vastgesteld in november 2023 door het college. De belangrijkste mijlpalen voor de komende periode zijn als volgt:

Hofbogenpark

- De vergunningsaanvraag wordt in gang gezet.
- De aanbesteding voor een bouwteampartner loopt en wordt naar verwachting afgerond in lente 2024.
- Het inrichtingsplan Hofbogenpark zal gefaseerd uitgevoerd worden. De prognose voor start uitvoering van de eerste fase is in 2025.

Aanliggende straten

- Voor de aanliggende straten is een Quick Scan gemaakt. Gestart wordt met het traject voor het deelproject Inrichtingsplan Agniesebuurt Oost.

Brug over de A20

- De planvorming voor de brug (onder voorbehoud van voldoende financiële middelen) zal starten in 2026.

Bijsturing is niet noodzakelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichting op status tijd:

Het DO Park op het dak is in november vastgesteld door het college. Verder is de informatie uit de raadsbrief DO nog steeds actueel. De vergunningaanvraag wordt in gang gezet en de prognose voor de start uitvoering ligt, voor de eerste fase, nog steeds op begin 2025. De uitkomsten van de Flora en Fauna onderzoeken worden verwacht in september 2024 en in de planning wordt nog steeds rekening gehouden met het meest gunstige scenario.



Hofbogen park | Risico's

Op basis van het risicoregister zijn verschillende thema's benoemd. Dit zijn de elementen waarop de ongewenste topgebeurtenissen (OTG) kunnen worden beheerst. OTG's zijn over het algemeen afbreukrisico's voor een project, waar meerdere risico's toe zouden kunnen leiden. De drie belangrijkste sleutelementen zijn:

- Onvoldoende cofinanciering
- Technische complicaties
- Mislukken aanbesteding

Bijsturing nog mogelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichting op status risico's.

In september/oktober 2023 heeft een herijking van het risicoregister plaatsgevonden. Het risico uitloop van het project door complexiteit is kleiner geworden en valt nu daarom buiten de top drie. Inmiddels zijn juridische afspraken met de eigenaar van de Hofbogen gemaakt. Omdat het project na de vaststelling van het DO in de realisatiefase is beland, is het risico op mislukken van de aanbesteding en/of bouwteamfase actueler geworden.

Onvoldoende cofinanciering en dekking voor het ontwerp

Wereldwijd is een significante stijging van materiaalkosten. Dit heeft reeds effect gehad op de kostenramingen van het Hofbogenpark. De meest recente stijgingen zijn in de kostenraming verwerkt. Het is echter niet uit te sluiten dat zich ook in de toekomst nog prijsstijgingen zullen voordoen. Zo goed als mogelijk wordt op de stijgingen in de materiaalkosten geanticipeerd, wel blijft het project afhankelijk van de schommelingen in de mondiale markt.

Daarnaast wordt voor het project gebruik gemaakt van cofinanciering. De cofinanciering voor het dakpark is ondertussen rond. Echter, de financiering van de omliggende straten en de brug is, zoals in de financiële paragraaf staat, nog onzeker. Het ontwerp van het Hofbogenpark gaat nadrukkelijk uit van een park van gevel-tot-gevel. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het Hofbogenpark is dat je tussen de boomkruinen van de bomen in de aanliggende straten loopt. Zo is het park veel breder dan alleen het dak van circa 6,5 m. Het niet realiseren van de straten langs de Hofbogen doet afbreuk aan het stadsproject. Of, beter gezegd, het park is niet af zonder herinrichting van de omliggende straten. De komende tijd wordt zowel op project- als op programmaniveau inzet gepleegd om de aanzienlijke opgave voor cofinanciering te halen.

Technische complicaties

Er zijn hoge eisen gesteld aan het lekvrij maken van het dak. Ook wordt het park demontabel, bereikbaar en in compartimenten ontworpen. Hierdoor wordt getracht een lekkage tijdens het gebruik van het dak van het park zo veel mogelijk te voorkomen. Wanneer zich toch een lekkage voordoet, is het relatief eenvoudig te repareren. In het beheerplan wordt een protocol toegevoegd indien een lekkage alsnog optreedt. Ook wordt in samenwerking met betrokken partijen voorafgaand aan de aanleg van het park een nulmeting van de waterdichtheid van het dak gedaan en wordt veel aandacht besteed aan het voorkomen van lekkages gedurende de uitvoering.

Technische complexiteit kan bovendien zorgen voor uitdagingen rondom de aanbesteding. Door een reëel ontwerp te maken, de risico's voor de aannemer aanvaardbaar te houden en het beheer tijdig mee te nemen, wordt geprobeerd een zo geschikt mogelijke bouwteampartner te selecteren.

De gemeente en de eigenaar van de Hofbogen zijn in gesprek om tot een realisatieovereenkomst te komen.

Ten slotte zou het tegenkomen van beschermde flora en/of fauna nog impact kunnen hebben. Het ecologisch onderzoek is momenteel halverwege, de eerste resultaten zijn eind december 2023 besproken en wijken niet af van het eerdere onderzoek. Dit geeft echter nog geen garantie, aangezien de onderzoeksperiode nog niet halverwege is. In oktober 2024 wordt het onderzoek afgerond en hebben we meer zekerheid.

Mislukken aanbesteding en/of bouwteamfase

Er wordt een aanbesteding op de markt gezet voor zowel de bouwteamfase als de realisatiefase. Gezien het unieke karakter van het project, worden er voldoende inschrijvingen voor de bouwteamfase verwacht. De onzekerheid met betrekking tot de bouwteamfase zit in het eindresultaat. Zal de aannemer voortgang maken en de juiste producten opleveren? Een andere onzekerheid met betrekking tot de aanbesteding voor de realisatiefase is de krapte op de markt en het hieruit volgende gebrek aan capaciteit bij de aannemers. Dit zou ertoe kunnen leiden dat er geen (goede) inschrijvingen op de aanbesteding volgen. Om deze onzekerheden te beheersen, is het van belang een reëel ontwerp op de markt te zetten en zo de risico's voor aannemers te beperken. Inmiddels is er een locatiebezoek geweest en is de nota van inlichtingen voor de eerste ronde gepubliceerd. Er zijn in totaal twee rondes ingebouwd.



Hofbogen park | Bestuurlijke documenten

Hier treft u een overzicht aan van alle relevante bestuurlijke documenten, aangevuld met de huidige stand van zaken met betrekking tot de afdoening van moties en toezeggingen:

Raadsbesluiten	Document	
Ophoging krediet voor 7 Stadsprojecten	21bb9453	
Toekenning krediet voor 7 Stadsprojecten	20bb014668	
Moties, schriftelijke vragen en Toezeggingen	Document	Afdoening
Toezegging gesprek over inrichting met nieuwe eigenaar	18bb8377	21bb13946
Motie Tjoeke tjoeke tjoek, zo doet de trein	18bb1907	18bb7925
Motie Hofbogen Groen	17bb6099	
Vraag: Invulling en vergroening dak van de Hofbogen	17bb2949	
Motie Aanpak vervallen Hofboog over Noorderkanaal	16bb1339	17bb11088
Motie Maak dak Hofbogen groen-proef!	14bb6259	15bb5133
Toezegging bekijken optie van een goede noordzuid fietsverbinding over de Hofbogen	Tz081216/6	09/10008/380165

Overige correspondentie	Document
Raadsbrief Definitief Ontwerp	M2306-1724
Raadsbrief voortgang stadsprojecten	23bb001256
Herijking ramingen Stadsprojecten	2bb000183
Uitzending Voorlopig Ontwerp	21bb013946
Vaststelling Programma van Eisen	21bb008648
Voorjaarsbrief	20bb007586
Collegebrief over 7 Stadsprojecten	20bb8072
Consultatie Schetsontwerp	20bb016324
Verkoop Hofbogen	19bb17137
Toelichting proces en consequenties verkoop Hofbogen	18bb7029
Voortgang dossier Hofbogen	14bb003332
Afspraken ProRail, EFRO-subsidie, verkoop Hofbogen	14bb005143



DMP Hofplein

- Algemene introductie
- Bestuurlijke documenten

➤ **Kwaliteit**

Geld ➤

➤ **Tijd**

Risico's ➤



- Bijsturing is niet noodzakelijk
- Bijsturing nog mogelijk
- Aandacht/maatregelen noodzakelijk

Situatie vorige
rapportage:





DMP Hofplein

› Bestuurlijke documenten

Historie Hofplein

Het Hofplein bestaat op dit moment uit niet veel meer dan de iconische fontein en wat restruimte aan de rand, sterk gesplitst door bijna on-oversteekbare brede zones van auto- en tramverkeer. De vorm van het plein is bovendien volledig afgestemd op het autoverkeer.

Meer evenwichtig verkeersmodel

In het nieuwe plan voor het plein is ingezet op een meer evenwichtig verkeersmodel met een betere balans tussen ruimte voor de auto, openbaar vervoer, voetganger en fietser. Er komen prettige en veilige loop- en fietsroutes. Trams blijven gebruik maken van het plein en zullen door slimme inpassing een goede interactie met voetgangers, fietsers en autoverkeer aangaan. De auto speelt in aantallen straks een meer ondergeschikte rol ten opzichte van voetgangers en fietsers: doorgaand autoverkeer, dat geen bestemming heeft in de binnenstad, wordt in de nieuwe situatie niet meer gefaciliteerd en bestemmingsverkeer voor de binnenstad krijgt prioriteit (waaronder de bereikbaarheid van de parkeergarages).

Groen, dynamisch stadsplein

Het auto- en fietsverkeer volgt de stedenbouwkundige vorm van de gebouwen, waarmee het middengebiet met fontein kan worden getransformeerd naar een groot en groen stedelijk plein, passend bij de dynamiek van de binnenstad en met een prettig verblijfskarakter. Er komt een combinatie van groene grasvlakken, vaste planten, pleinachtige ruimten en tientallen bomen. De iconische fontein wordt het brandpunt van het nieuwe Hofplein, als prominent hart van het plan.

Aanhechting van Rotterdam Noord op de binnenstad

Een belangrijk verworvenheid van de nieuwe indeling is de versterking van de verbinding tussen het centrum (Coolsingel, Lijnbaan, Pompenburg Zuid etc.) en het noorden van Rotterdam (Oude Noorden, Schieblok, Centraal Station).

Bijdragen aan verdere verdichting

Door het Hofplein te transformeren in een stadsplein met verblijfskarakter en met substantieel minder autoverkeer, wordt het aantrekkelijker om meer woningbouw en maatschappelijke voorzieningen rondom het plein te realiseren. Een transformatie van het Hofplein stimuleert de woningbouw in het gebied en zal – voor een goed woon- en leefklimaat – een randvoorwaarde zijn voor deze grootschalige verdichting.

Lees verder ›

Relevante actuele ontwikkelingen en korte vooruitblik

Besteksvoorbereiding en aanbesteding

In de afgelopen maanden is het Definitief Ontwerp (DO) gedetailleerd uitgewerkt en zijn vervolgens de bestekstekeningen en besteksteksten gemaakt om in Q2 de aanbesteding op te kunnen starten. Samen met de RET is het Informatiedossier t.b.v. de spoorveiligheid van de tram opgebouwd, op basis waarvan de RET, Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT, het landelijke adviesorgaan op het gebied van spoorveiligheid) en MRDH de vergunningsaanvraag (indienststellingsvergunning) toetsen.

Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met RET

In het opgestelde bestek wordt de aannemer gevraagd om de kosten van de RET separaat en direct bij RET in rekening te brengen, zonder tussenkomst van de gemeente. Door de te sluiten samenwerkingsovereenkomst met de RET komen de risico's van overschrijdingen op het RET-deel van het bestek bij de RET zelf te liggen.

Bereikbaarheids- en faseringsplan

Er is een bereikbaarheids- en faseringsplan voor de uitvoering uitgewerkt, waarin de afstemming van werkzaamheden op stedelijke schaal, de bereikbaarheid van parkeergarages en bouwplaatsen in de binnenstad en flankerende maatregelen de aandacht krijgen. De werkzaamheden aan het Hofplein worden gefaseerd uitgevoerd en hierop afgestemd. De ontwikkeling van het verkeer zal tijdens de uitvoering regelmatig worden gemonitord. Tijdens de werkzaamheden zal er een begeleidingscommissie zijn met vertegenwoordiging vanuit Stadsbeheer, team Stedelijke bereikbaarheid, projectteam Hofplein, de Veiligheidsregio en de RET en vanaf de oplevering zal gestart worden met monitoring. Er wordt ook een klankbordgroep opgericht met daarin bewoners en ondernemers.

Bij het opstellen van het bereikbaarheids- en faseringsplan zijn ondernemersvereniging Rotterdam Centrum (RC) en vereniging Rotterdam Central District (RCD) betrokken om mee te denken over de gewenste maatregelen. Met hen worden ook tijdens de uitvoering terugkoppelingsmomenten georganiseerd. Verder nemen vertegenwoordigers van beide organisaties deel in de op te richten klankbordgroep.

Vorbereiding van communicatie en participatie vooraf aan en tijdens de uitvoering

Tijdens de gefaseerde uitvoeringsperiode zal sprake zijn van overlast voor omwonenden, ondernemers en bezoekers. Door tijdelijke en aanvullende maatregelen wordt dit zoveel als mogelijk voorkomen. Rotterdammers en bezoekers aan de stad worden aangeraden om wanneer mogelijk andere routes te kiezen.

Om bovenstaande uitdaging en mogelijke zorgen zoveel mogelijk te voorkomen, is afgelopen maanden ook de communicatie en participatie voor de uitvoeringsfase goed voorbereid. Door middel van een competitie is een aantal bureaus gevraagd om een communicatieplan te ontwikkelen voor de komende 4 jaar, dat gericht is op omgevingscommunicatie en een publiekscampagne. Hierin speelt de bereikbaarheid van het gebied een belangrijke rol. Ook wordt aandacht besteed aan visuele communicatie en zichtbaarheid van project Hofplein op en rond het Hofplein zelf.

Op basis van de ingediende plannen is aan Tappan i.c.m. Perron 14 de opdracht verstrekt voor de omgevingscommunicatie. Vanuit het project Hofplein wordt in samenwerking met 'Zuid Holland Bereikbaar' tevens ingezet op ander reisgedrag tijdens de uitvoering, maar ook na oplevering van het heringerichte Hofplein. Gemeentebreed wordt al langer samengewerkt met 'Zuid Holland Bereikbaar', de vereniging RCD en werkgevers in dit gebied om een ander reisgedrag te stimuleren.





DMP Hofplein | Kwaliteit

Uitgangspunten kwaliteit:

- De kwaliteit van de herinrichting van het Hofplein is vastgelegd in het Programma van Eisen (PvE), Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO).
- Daarnaast wordt de kwaliteit bewaakt door het kwaliteitsteam Hofplein dat bestaat uit de experts van de betrokken vakgebieden van de gemeente en het Stedenbouw- en landschapsarchitectuurbureau Juurlink + Geluk (ontwerper en supervisor van het plein).
- In de voorgaande fasen heeft uitgebreide participatie plaatsgevonden om de Rotterdammer te betrekken bij het project en zijn/haar input mee te kunnen nemen.

Het integraal inrichtingsplan (IP) voor de herinrichting van Hofplein omvat:

- Meer ruimte voor lopen en fietsen;
- Meer groen;
- Voldoende ruimte (en sfeer) om te verblijven;
- Een verkeersveilige pleininrichting;
- Een goede doorstroming van de tram;
- Levendige plinten;
- Prettige verlichting;
- Slimme combinaties van benodigde masten;
- Betere afwatering;
- Mogelijkheden voor een goede aansluiting op gebiedsontwikkelingen rond het plein;
- Mogelijkheden voor een goede aansluiting op de mogelijke herinrichting van Weena Zuid.

Het integrale IP zorgt voor:

- Een stadsplein met een sterke, eigen identiteit;
- Een verbetering op het gebied van duurzaamheid en volksgezondheid (luchtkwaliteit, geluidreductie, biodiversiteit, verminderen hittestress);
- Een aantrekkelijk vestigingsklimaat (bijdrage werkgelegenheid en economie).

In december 2021 is een versobering van het Hofplein-ontwerp doorgevoerd n.a.v. de algemene kostenstijgingen van de Stadsprojecten (22bb000183). Zo zijn alle stoepranden van gepolijst beton i.p.v. natuursteen en wordt op de toekomstige nieuwbouwlocaties op de grens met het Hofplein voorlopig geen natuursteen toegepast, maar de standaard granito-tegel. Ook is de verlichting onder de banken weggelaten en is de beplanting versimpeld.

Bijsturing is niet noodzakelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichting op status kwaliteit:

In het kader van het Informatiedossier zijn aanpassingen gevraagd vanuit RET om de tramveiligheid op het plein te waarborgen. Enkele van deze aanpassingen hebben we doorgevoerd, zoals het laten vervallen van de voetgangersoversteek op de Schiekade ter hoogte van de Delftsestraat en het in stand houden van de huidige verkeersregelin-stallatie (VRI) bij de Poortstraat. Tevens zijn aanpassingen gedaan aan de oversteken over de trambaan op het middenplein (kleur van het materiaal en ruimere kleurvlak-ken als signaalfunctie) en aan locaties van trammasten en -kasten ten behoeve van de zichtlijnen van de trammachinist. Over het algemeen gezien, is de kwaliteit van het ontwerp hoog gebleven en hebben we hierop (nog) geen grote concessies hoeven doen.

Op dit moment is het nog niet duidelijk of dit ook zo blijft. Mogelijk komen er nog harde eisen voort uit de beoordeling van het Informatiedossier (en daarmee de veilig-hedssituatie) door opeenvolgend RET, ILT en MRDH.





DMP Hofplein | Geld

Programma Stadsprojecten

Het project Hofplein is onderdeel van het programma Stadsprojecten. De raming van Hofplein bedraagt € 44,8 mln. Er is een cofinancieringsopgave van € 6,5 mln. Het resterende benodigde investeringskrediet bedraagt hiermee € 38,3 mln. Het voor de Stadsprojecten benodigde investeringskrediet excl. cofinanciering wordt in jaarlijkse tranches bij de Voorjaarsnota toegekend en verdeeld over de projecten.

Investeringskrediet Hofplein

In de jaren 2020 t/m 2023 is vanuit het programma Stadsprojecten een krediet van € 39,1 mln. toegekend aan het Hofplein. Onderdeel van dit toegekende krediet is een bedrag van € 1,4 mln. dat ten tijde van de vaststelling van het DO nog aan cofinanciering ontbrak. De binnengehaalde cofinanciering bedroeg bij de vaststelling van het DO namelijk € 5,1 mln. De dekking is daarmee € 44,2 mln. Dat is € 0,6 mln. lager dan de kostenraming van € 44,8 mln. Het verschil moet gedurende de looptijd van het project opgelost worden. De oorspronkelijke opgave cofinanciering van € 6,5 mln. blijft staan.

Omdat het project een groot beslag legt op de middelen, die beschikbaar zijn voor al de Stadsprojecten, zoeken we verder naar aanvullende dekkingsbronnen zoals Europese subsidies of cofinanciering.



Bijsturing nog mogelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichting op status geld:

Het tekort op de investeringsraming bedraagt € 0,6 mln. De investeringsraming bedraagt € 44,8 mln. en de beschikbare middelen incl. cofinanciering bedragen € 44,2 mln. De oplossing om dit verschil te overbruggen wordt in eerste instantie gezocht in het binnenhalen van extra cofinanciering. De cofinancieringsopgave bedraagt € 6,5 mln. Hiervan is op dit moment € 5,55 mln. binnengehaald, doordat het project aanvullende middelen voor de werkzaamheden aan het riool en de waterberging heeft verkregen. De cofinancieringsopgave is dus nog niet volledig ingevuld en blijft staan. Hier-voor worden diverse trajecten doorlopen door a) de hogere investeringskosten als gevolg van stijgende prijzen bij de financiers neer te leggen en b) bestuurlijke gesprekken te voeren met particuliere partijen rondom het Hofplein over een bijdrage aan het project. De projectorganisatie is hoopvol dat op deze wijze de resterende cofinancieringsopgave voor een belangrijk deel kan worden ingevuld.

Tegelijkertijd zijn er ook zorgen over extra kosten. Er is op dit moment een aantal onderwerpen niet beslecht, waardoor het risico op vertraging groot is. Als er vertraging ontstaat, brengt dit extra kosten met zich mee. Er is dan immers sprake van een langere doorlooptijd en die heeft extra apparaatslas-ten, hogere bouwprijzen en bouwrente tot gevolg.

De nog af te ronden onderwerpen zijn onder meer;

- Het Informatiedossier m.b.t. de spoorveiligheid;
- De discussie met de MRDH en RET over de onvolledige financiering van de spoorvervanging en de rentederving, die dit tot gevolg heeft. Aanvankelijk deelden RET en MRDH het inzicht dat de tramsporen rond 2027 aan het einde van hun levensduur zouden zijn. Inmiddels is gebleken dat de sporen op het Hofplein een langere levensduur hebben, namelijk tot 2029. Dit (2029) is nu opgenomen in het in 2023 bijgestelde meerjarenonderhoudsplan RET-MRDH, omdat de spoorvervanging eerder wordt uitgevoerd dan in dit meerjarenonderhoudsplan, is er sprake van rentederving. De gemeente is in gesprek met beide partijen om tot een goede oplossing hiervoor te komen.
- Er dient nog overeenstemming te worden bereikt met de RET over de buitendienststellingskosten en nadeelcompensatie. De afspra-ken hierover worden opgenomen in de SOK.

Dit aspect staat op oranje, omdat er nog een verschil is tussen de investeringsraming en het beschikbare investeringskrediet.



DMP Hofplein | Tijd

Op basis van het uitgewerkte DO is het bestek opgesteld en opgeleverd in Q1 2024. De start van de aanbesteding staat gepland in Q2 2024. Daarna kan de uitvoering van start gaan. Volgens planning start die in Q1 2025 en is de oplevering in Q3 2027.



Bijsturing nog mogelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichting status tijd:

Zoals al eerder gemeld is het plan dat de RET, naast vervanging van de bovenleiding en masten, ook de beoogde spoorvervanging gelijktijdig uitvoert met de uitvoering van de gemeentelijke werkzaamheden aan het Hofplein. Het aantal sporen is in het nieuwe ontwerp verminderd. Door deze gecombineerde werkzaamheden is het uitwerken van het bestek (i.s.m. RET) en de uitvoeringsfasering complexer geworden.

Daar komt bovenop dat de uitvoering is uitgebreid met extra leidingen van Eneco-stadsverwarming en grootschalig onderhoud aan het collecteurriool. Om deze redenen is, zoals ook al gemeld in de vorige MGP, de geplande (reguliere) doorlooptijd voor de voorbereiding en aanbesteding uitgebreid.

De beslissing omtrent het verstrekken van de voorlopige vergunning voor het rijden van de tram wordt genomen door de Bestuurscommissie van de MRDH (BCVA) in Q2 van 2024.

Het aspect tijd blijft staan op oranje, vanwege alle werkzaamheden (stadsverwarming, collecteurriool, vervanging tramsporen, bovenleidingen en masten), die ook gelijk worden meegenomen in de krappe planning van de uitvoering. Daarnaast zijn in de nabije omgeving diverse (grote) bouwplannen voorzien, die de uitvoeringsplanning extra ingewikkeld maken. Tot slot zouden de beoordeling van het Informatiedossier en ingrepen t.b.v. de tramveiligheid tijdens de uitvoering kunnen leiden tot vertraging.



DMP Hofplein | Risico's

Het Hofplein zal een grondige metamorfose ondergaan van een verkeersplein naar een groen verkeers- en stadsplein. De tramveiligheid wordt op dit moment verder uitgewerkt samen met de RET, de MRDH en de ILT. De belangrijkste risico's liggen op het gebied van de financiën en de planning versus de vergunningsverstrekking voor de indienststelling van het tramtracé.

Het conceptbestek is gereed en wordt volgens planning begin maart gepubliceerd voor de aanbestedingsprocedure. Hoewel het onwenselijk is dat er bij de bestekpublicatie nog losse eindjes in het ontwerp zitten, is dit hier niet uit te sluiten. Omdat de discussie inzake het Informatiedossier nog niet is afgerond, is het mogelijk dat hier wijzigingen in het ontwerp uit voortvloeien, en daarmee dus ook voor het bestek. De omvang van dergelijke wijzigingen en consequenties voor plankwaliteit en budget zijn lastig in te schatten.

Het besluit om wel/niet de publicatie door te zetten, hangt af van een risico-inschatting, waaronder het afzetten van de kosten om wijzigingen door te voeren tijdens de aanbestedingsprocedure tegen de kosten die uitstel met zich mee zou brengen.



Aandacht/maatregelen noodzakelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichting op status risico's.

- Mogelijk worden extra ontwerpaanpassingen geëist als gevolg van de indienststellingsvergunning van de tram (vanuit RET, ILT of MRDH).
- Vergunningverlening voor indienststelling van de tram in het eindontwerp. Het overleg hierover met ILT, RET en MRDH is afgelopen maanden geïntensiveerd. Er is nog geen 'zicht op groen licht' m.b.t. de indienststellingsvergunning. Vanwege de krappe planning, wordt onderzocht in hoeverre de aanbesteding wel kan starten.
- Vergunningverlening voor indienststelling van de tram in de uitvoeringsfasen (na tijdelijke buitendienststellingen in diverse fasen van de uitvoering). Het overleg hierover met ILT, RET en MRDH wordt opgestart na zicht op groen licht vanuit RET op het Informatiedossier Ontwerpfase. Onvolledige financiering binnen RET voor de spoorvervanging. Hierover is uiterlijk in Q2 meer duidelijkheid.
- Gemeente en RET hopen uiterlijk in Q2 overeenstemming te bereiken over de buitendienststellingskosten en nadeelcompensatie. De afspraken hierover worden opgenomen in de SOK met de RET.
- Een lastige uitvoeringsplanning en -fasering vanwege het grote aantal raakvlakken met bouwactiviteiten in de directe omgeving. De afstemming die dit met zich meebrengt kan gevolgen hebben voor de planning.

- Onvoldoende financiering, omdat niet aan subsidievoorwaarden kan worden voldaan, bijvoorbeeld indien de planning naar achteren schuift en Hofplein niet binnen de in de subsidievoorwaarden gestelde deadlines kan worden opgeleverd.
- Bereikbaarheid van de directe omgeving en de binnenstad. De bouwwerkzaamheden veroorzaken hinder voor verkeersgebruikers en veroorzaken stof, bouwlawaai etc.

Voor deze risico's blijft het project beheersmaatregelen inzetten om kans en/of gevolg te verkleinen. Voorbeelden hiervan zijn het tweewekelijkse driehoeksoverleg met RET en MRDH op opdrachtgeversniveau en indien nodig bestuurlijke escalatie.

Het risicoprofiel voor het project wordt voornamelijk bepaald door de onzekerheid m.b.t. het Informatiedossier. Verder wordt het ook bepaald door het financieringsrisico van de RET-spoorvervangende. De gemeente heeft slechts een beperkte invloed op de beheersing van dit risico, ondanks het feit dat het effect op het project groot kan zijn. Dit risico zorgt, in combinatie met een sowieso al flink risicoprofiel voor omvangrijke binnenstedelijke ingrepen, voor een 'rood' risicoprofiel.





DMP Hofplein | Bestuurlijke documenten

Hier treft u een overzicht aan van alle relevante bestuurlijke documenten, aangevuld met de huidige stand van zaken met betrekking tot de afdoening van moties en toezeggingen:

Raadsbesluiten	Document	Afdoening
Ophoging krediet voor 7 Stadsprojecten	21bb9453	
Toekenning krediet voor 7 Stadsprojecten	20bb014668	
Moties, schriftelijke vragen en Toezeggingen:	Document	Afdoening
Toezegging bomenplan	21bb5449	22bb002161
Motie Hofplein toegankelijk en verbonden'	21bb5756	23bb004278
Motie Verkeersveiligheid op nummer één op het Hofplein'	21bb5753	23bb004278
Motie Hofplein in goede banen'	21bb5746	23bb004278
Motie Plintenstrategie koppelen aan 7 stadsprojecten	20bb016922	23bb004278

Overige correspondentie	Document
Vaststelling Definitief Ontwerp (DO)	<u>23bb004278</u>
Herijking ramingen van de 7 Stadsprojecten	<u>22bb000183</u>
Rapportage publieksparticipatie	<u>21bb007315</u>
Vaststelling Programma van Eisen Hofplein	<u>21bb004487</u>
Programma van Eisen	<u>21bb007315</u>
Vrijgeven Voorlopig Ontwerp (VO)	<u>21bb014444</u>
Vaststelling Cultuurhistorische Verkenning Hofplein	<u>21bb011039</u>



Centrale Bibliotheek

Algemene introductie
Bestuurlijke documenten

Kwaliteit

Geld

Tijd

Risico's

■ Bijsturing is niet noodzakelijk

■ Bijsturing nog mogelijk

■ Aandacht/maatregelen noodzakelijk

Situatie vorige
rapportage:





Centrale Bibliotheek

› Bestuurlijke documenten

Het project omvat de vernieuwing van de Centrale Bibliotheek Rotterdam als gebouw en voorziening. De bibliotheek voldoet zowel ruimtelijk, functioneel als technisch niet meer aan de gestelde eisen. De huidige huisvesting van de Centrale Bibliotheek Rotterdam (CBR) is sinds 1983 in gebruik als (drukstbezochte) culturele instelling van de stad (ruim 1,4 miljoen bezoekers per jaar). De CBR heeft de ambitie om de transitie te maken van 'collectie naar connectie'. De vernieuwde CBR wordt een uitnodigend platform voor ontmoeting, ontwikkeling, ontspanning, ontdekking, onderzoek en onderneming gericht op inspiratie en beleving. Dit leidt tot meer bezoeken in de vernieuwde bibliotheek; inclusief en laagdrempelig op maat voor alle maatschappelijke doelgroepen.

Naast de ambities van de CBR zelf heeft de gemeente ook ambities uitgesproken ten aanzien van de uitstraling van het gebouw en de inpassing in haar omgeving. De vernieuwing CBR wordt benut om gemeentelijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid, fietsparkeervoorzieningen en een vernieuwde buitenruimte te realiseren.

Het project bestaat uit vier deelprojecten:

- **Vastgoed CBR inclusief fietsenstalling:** hoofdbestanddeel is de integrale vernieuwing van het gebouw waarin de CBR is gehuisvest. In de kelder van het hoofdgebouw wordt een openbare fietsenstalling gerealiseerd.
- **Inbouw en Inrichting CBR:** de inbouw en inrichting van de bibliotheek.
- **Buitenruimte CBR:** de buitenruimte grenzend aan de vernieuwde CBR en de Rijstuin worden heringericht. Dit vormt het sluitstuk van het planproces en uitvoering, het is belangrijk om tijdig de uitgangspunten mee te nemen in het integrale ontwerp.
- **Tijdelijke Huisvesting CBR:** om de vernieuwing van het vastgoed mogelijk te maken wordt de CBR gedurende ca. 3 jaar elders gehuisvest.

Het integrale project wordt in opdracht van de gemeente uitgevoerd, in nauwe samenwerking met de bibliotheek. Voor het deelproject Inrichting CBR is de bibliotheek zelf verantwoordelijk.

Relevante actuele ontwikkelingen en korte vooruitblik

Samengevat zijn de belangrijkste actuele ontwikkelingen van de afgelopen periode:

- Het DO voor de Tijdelijke Huisvesting CBR is afgerond en ambtelijk vastgesteld. Hiermee is dit deelproject in de fase beland waarin de aannemerselectie wordt opgestart en parallel het DO wordt uitgewerkt tot bestek/Technisch Ontwerp (TO).
- Het Definitief Ontwerp (DO) voor de Vernieuwing CBR bevindt zich in de afrondende fase.
- De omgevingsvergunningen voor zowel de Vernieuwing CBR als de Tijdelijke Huisvesting CBR zijn ingediend.
- Voor de Vernieuwing CBR is de vergunning voor het duurzame bodemenergiesysteem (Warmte en Koude Opslag/ WKO) aangevraagd bij de provincie.
- Voor de Buitenruimte CBR is de cultuurhistorische verkenning opgeleverd en het Programma van Eisen geactualiseerd. Het Voorlopig Ontwerp met bijbehorende investeringsraming bevindt zich in een afrondende fase.
- Vanuit de gemeentelijke mantelovereenkomst is een nieuw extern communicatiebureau gecontracteerd om de stadsgesprekken met de Rotterdammers te kunnen continueren.

Toegelicht

DO Tijdelijke Huisvesting CBR opgeleverd: het DO voor de voor de Tijdelijke Huisvesting CBR is eind 2023 opgeleverd en ambtelijk vastgesteld. Hiermee is dit deelproject in de fase beland waarin de aannemerselectie wordt opgestart en parallel het DO wordt uitgewerkt tot een Technisch Ontwerp (TO) voor het bestek en uitvoering van de benodigde bouwkundige aanpassingen aan het geselecteerde pand aan de Librijesteeg. Naar verwachting wordt in de zomerperiode van 2024 een aannemer geselecteerd en volgt na de zomer 2024 de uitvoering van de daadwerkelijke bouwkundige aanpassingen aan het pand aan de Librijesteeg.

DO Vernieuwing CBR in afrondende fase: in voorgaande MGP was voorzien dat ook het DO voor de Vernieuwing CBR in december 2023 zou zijn afgerond. De afronding van het DO valt samen met de aanvraag van de omgevingsvergunning. De vergunningsaanvraag was tijdig gereed. Hoewel het ontwerpteam voor de Vernieuwing CBR voortvarend heeft doorgewerkt aan het DO, is gebleken dat vanwege de complexiteit en omvang langer de tijd nodig is dan aanvankelijk was geprognostiseerd. Het concept DO is door het ontwerp-team begin januari 2024 opgeleverd en op dit moment vindt de inhoudelijke beoordeling plaats. Naar verwachting wordt het DO voor de Vernieuwing CBR nu in het voorjaar van 2024 ambtelijk vastgesteld.

Omgevingsvergunningen ingediend: eind december 2023 zijn de benodigde omgevingsvergunningen ingediend voor zowel de Vernieuwing CBR als de Tijdelijke Huisvesting CBR. Doordat de bouwkundige ingrepen aan zowel het pand aan de Librijesteeg als het te vernieuwen CBR pand aan de Hoogstraat 110 grotendeels passend zijn binnen het vigerende bestemmingsplan, is de verwachting dat het aantal bezwaren gering zal zijn.

Buitenruimte CBR: zoals reeds eerder geïnformeerd volgt de Buitenruimte CBR een separaat proces conform de standaard IP-procedure. Doel is om naast een aantrekkelijke en uitnodigende openbare ruimte rond de Centrale Bibliotheek ook de aansluiting op en verbinding met het Blaakse Bos (Kubuswoningen) te verbeteren. Hiervoor is een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd waaruit naar voren kwam dat de beoogde verbinding wordt aangemoedigd. Het Programma van Eisen is geactualiseerd en het VO met bijbehorende investeringsraming nagenoeg afgerond. Deze worden binnenkort ambtelijk vastgesteld.

Stadsgesprekken: de projectorganisatie heeft een extern communicatiebureau, Friends for Brands / Upsiders, gecontracteerd vanuit de gemeentelijke mantelovereenkomst om de stadsgesprekken met de Rotterdammer te kunnen continueren. Uitgangspunt is dat het externe communicatiebureau verbonden blijft aan het project tot en met oplevering van de vernieuwing van de Centrale Bibliotheek aan de Hoogstraat 110. Zij ondersteunen de communicatieadviseurs vanuit de gemeente en bibliotheek. Hun expertise is straks hard nodig in de begeleiding van de communicatie rond de verhuizing van de Centrale Bibliotheek naar de tijdelijke huisvesting aan de Librijesteeg en later de verhuizing terug naar de vernieuwde Centrale Bibliotheek aan de Hoogstraat 110. Eerste belangrijke stap in de nieuwe samenwerking is het opstellen van een communicatiestrategie. Deze bevindt zich nu in een afrondende fase.



Centrale Bibliotheek | Kwaliteit

De uitgangspunten voor het waarborgen van de kwaliteit worden vastgelegd in diverse deelproducten die gezamenlijk ten grondslag liggen aan de totstandkoming van het Voorlopig Ontwerp (VO). Sinds het raadsbesluit van 26 november 2020 heeft de projectorganisatie in nauwe samenwerking met de bibliotheek voortvarend doorgewerkt aan een breed palet van werkzaamheden.

De belangrijkste resultaten in chronologische volgorde zijn:

- **Nota van Uitgangspunten:** op 8 juni 2021 heeft het college de Nota van Uitgangspunten voor de vernieuwing van de CBR vastgesteld. Dit document vormt het ruimtelijk kader.
- **Programma's van Eisen Vernieuwing CBR en Tijdelijke Huisvesting CBR:** de Directieraad, bestaande uit de Bibliotheek, MO Cultuur, SO Vastgoed en SB Parkeren heeft op 17 juni 2021 het programma van eisen inclusief de geactualiseerde investeringsraming vastgesteld voor de vernieuwing van de CBR.
- **Selectie- en Gunningsleidraad aanbesteding:** voorafgaand aan de selectieprocedure van het ontwerpteam zijn de benodigde leidraden opgesteld en vastgesteld door de Directieraad waarin de selectie- en gunningscriteria zijn geformuleerd.
- **Samenwerkingsovereenkomst (SOK):** in de overeenkomst zijn de samenwerking en de verplichtingen over en weer vastgelegd tussen de gemeente en de bibliotheek voor de periode tot aan de bestuurlijke besluitvorming, die plaatsvindt na afronden Voorlopig Ontwerp (VO) en voor start Definitief Ontwerp (DO).
- **Procesplan:** De praktische uitwerking van de SOK is vastgelegd in een aanvullend procesplan.
- **Dekking op de investering:** de gemeenteraad heeft op 3 februari 2022 het dekkingsvoorstel vastgesteld voor de financiering van de vernieuwing CBR inclusief de tijdelijk huisvesting waarmee uitvoering kan worden gegeven aan het door de raad vastgestelde ambitie scenario.
- **Selectie locatie voor Tijdelijke Huisvesting CBR:** op 23 maart 2022 heeft de Directieraad van de CBR het besluit genomen, om het pand aan de Librijesteeg aan te wijzen voor de tijdelijke huisvesting van de CBR conform de financiële kaders in het vastgestelde dekkingsvoorstel.
- **Overeenkomst met het ontwerpteam Vernieuwing CBR:** op 27 juni 2022 is het winnend schetsontwerp bekendgemaakt waarmee de Europese aanbesteding van een integraal ontwerpteam is afgerond. Het winnend ontwerpteam is een Noors-Rotterdams architectencombinatie onder leiding van Powerhouse Company. Uitgangspunt is dat het winnend ontwerpteam betrokken blijft bij de vernieuwing van de CBR tot en met de oplevering in 2028.
- **VO's Vernieuwing CBR en Tijdelijke Huisvesting CBR opgeleverd:** in februari 2023 is het VO voor zowel de Vernieuwing CBR als de Tijdelijke Huisvesting CBR opgeleverd door de respectievelijke ontwerpteams. Beide VO's zijn uitvoerig getoetst door de projectorganisatie (aangevuld met adviseurs van de gemeentelijke vakdisciplines en externe adviesbureaus) en akkoord bevonden. Op 22 maart 2023 heeft de Directieraad het VO ambtelijk vastgesteld waarna de routing richting bestuurlijke besluitvorming is opgestart.
- **VO's Vernieuwing CBR en Tijdelijke Huisvesting CBR vastgesteld:** op 22 juni 2023 heeft de gemeenteraad de VO's voor zowel de Vernieuwing CBR als de Tijdelijke Huisvesting CBR unaniem vastgesteld en daarmee het benodigde investeringskrediet beschikbaar gesteld. Waarmee de uitvoering van het project kan plaatsvinden.

Bijsturing is niet noodzakelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichting op status kwaliteit:

In de afgelopen periode heeft de focus van de projectorganisatie hoofdzakelijk gelegen op de volgende onderdelen:

- **DO-fase Tijdelijke Huisvesting CBR afgerond:** met het raadsbesluit op het VO en het beschikbaar stellen van het investeringskrediet heeft het ontwerpteam in de afgelopen periode het DO opgeleverd. Een belangrijke mijlpaal voor dit deelproject. Het DO is ambtelijk goedgekeurd en daarmee is de DO-fase afgerond. Inmiddels is de aannemerselectie opgestart en wordt het DO uitgewerkt tot een Technisch Ontwerp (TO), ook wel bekend als de bestek-fase. Naar verwachting wordt aankomende zomer een aannemer geselecteerd en kunnen de bouwwerkzaamheden starten na de zomer 2024.
- **DO-fase Vernieuwing CBR in afrondende fase:** het ontwerpteam voor de Vernieuwing CBR heeft na het raadsbesluit van 22 juni 2023 voortvarend doorgewerkt om het VO uit te werken tot een volwaardig DO. Het DO bevindt zich nu in de afrondende fase, maar is nog niet vastgesteld. Oorzaak hiervan is dat de omvang en complexiteit van het gebouw meer tijd vraagt om zorgvuldig en doordacht het ontwerp te kunnen uitwerken. Parallel hieraan is wel eind december 2023 de omgevingsvergunning ingediend. Momenteel wordt onderzocht in hoeverre het uitlopen van de DO-fase kan worden opgevangen binnen de marges van de overall-planning.
- **VO-fase Buitenruimte CBR:** aansluitend op de vernieuwing wordt ook de buitenruimte van de Rijstuin tot een aantrekkelijke en uitnodigende openbare ruimte ingericht. Onderdeel van deze opgave is de aansluiting op en verbinding met het gemeentelijk monument Blaakse Bos (Kubuswoningen). Hiervoor is een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd om de cultuurhistorische waarden mee te nemen in de ontwerpkeuzes voor de buitenruimte. Belangrijkste conclusie uit het onderzoek is dat het verbeteren van de verbinding met het Blaakse Bos de cultuurhistorische waarden versterkt. Waarmee het monument zichtbaarder en beter bereikbaar wordt. Verder is, in het kader van de separate gemeentelijke IP-procedure, het Programma van Eisen geactualiseerd en is het VO met bijbehorende investeringsraming nagenoeg afgerond.
- **Stadsgesprekken continueren:** zoals bekend heeft de gemeente en de bibliotheek bij de keuze van het winnend schetsontwerp en de bekendmaking van het winnende ontwerpteam op 27 juni 2022 actief de Rotterdammers betrokken, conform de motie 'Iedereen maakt de stad' (22bb8797) beter bekend als de stadsgesprekken. Na het vaststellen van de VO's voor de Vernieuwing CBR en de Tijdelijke Huisvesting CBR zijn de stadsgesprekken gecontinueerd. Nu het DO voor de Tijdelijk Huisvesting CBR is afgerond en het DO voor de Vernieuwing CBR in de afronden fase zit, wordt de uitvoering steeds concreter. Het is belangrijk dat alle betrokkenen rond de bibliotheek en de Rotterdammers goed en tijdig worden geïnformeerd over alle stappen, zoals bijvoorbeeld bij het verhuizen van

de Centrale Bibliotheek. Goede communicatie is daarin cruciaal, daarom heeft de projectorganisatie in de afgelopen periode een extern communicatiebureau in de arm genomen om de projectorganisatie te ondersteunen in dit proces. Dit bureau heeft inmiddels samen met de projectorganisatie een communicatiestrategie opgezet met een stappenplan tot en met oplevering van de vernieuwde Centrale Bibliotheek aan de Hoogstraat 110.

- **Marktkooplieden:** de gesprekken met de marktkooplieden zijn geïntensiveerd nu het project concreet richting de uitvoeringsfase gaat. Direct naast de bibliotheek aan de Hoogstraat staan tijdens marktdagen de kramen van de stoffenmarkt opgesteld. Gedurende de bouwperiode moet er voor deze kramen tijdelijk een alternatieve locatie beschikbaar zijn. De gesprekken met de betreffende marktkooplieden zijn opgestart. Daarbij hebben de eigenaren van de stoffenmarktkramen aangegeven graag bij elkaar geclusterd te blijven. Dit betekent dat er voor de gehele stoffenmarkt (ca. 33 kramen) wordt gezocht naar een alternatieve locatie. De meest voor de hand liggende locatie is het "Meentplein" waar bij eerdere bouwwerkzaamheden aan de Binnenrotte ook delen van de marktkooplieden naar toe zijn uitgeweken. In de komende periode wordt verder onderzocht of en hoe de gehele stoffenmarkt daar een plek kan krijgen in de periode waarin de Centrale Bibliotheek aan de Hoogstraat wordt verbouwd.





Centrale Bibliotheek | Geld

Binnen dit project wordt bij de rapportage onderscheid gemaakt tussen de verschillende fases, namelijk Voorlopig Ontwerp (VO), Definitief Ontwerp (DO), Technisch Ontwerp (TO), Uitvoering en Nazorg. Door de lange doorlooptijd is het belangrijk om de budgetten per fase te beheersen. Met het raadsbesluit van 22 juni 2023 is de VO-fase afgerond en bevindt het project zich nu in de DO-fase. De Tijdelijke Huisvesting CBR loopt hierop vooruit en bevindt reeds in de TO-fase.

De projectorganisatie heeft gedurende het najaar van 2021 de geoptimaliseerde dekkingsopgave uitgewerkt, inclusief het benodigde voorbereidingskrediet om te komen tot een volwaardig VO. Dit heeft geresulteerd in een dekkingsvoorstel voor de integrale opgave voor de Vernieuwing CBR inclusief de Tijdelijke Huisvesting CBR. Het dekkingsvoorstel is op 3 februari 2022 door de gemeenteraad vastgesteld.

De basis van het dekkingsvoorstel is een investeringsraming waarin rekening is gehouden met een jaarlijkse indexering van 2,5%. Door de onvoorziene mondiale prijsstijgingen van bouwmaterialen, energiekosten en daaropvolgend de explosief toegenomen inflatiecijfers zijn de investeringsramingen niet langer in lijn met de meerjarige prognose gebleken. Hierdoor is de investeringsraming voor de Vernieuwing CBR gestegen van € 110,4 mln. naar € 119,9 mln. Dit resulteert in een hogere kostprijs dekkende huur van € 0,4 mln. per jaar vanaf oplevering van het pand (naar verwachting in najaar 2028). Om het ambitieniveau, zoals vastgesteld met het raadsbesluit van 26 november 2020, te kunnen handhaven en de gestegen investeringskosten op te vangen is een aanvullende dekking op de exploitatie nodig vanuit het programma Cultuur. Deze meerkosten zijn meegenomen in het IHP maatschappelijk vastgoed en zijn als aanvullende benodigde dekking meegenomen in de voorjaarsnota 2023.

Met het raadsbesluit van 22 juni 2023, waarin de VO's voor de Vernieuwing CBR en de Tijdelijke Huisvesting CBR zijn vastgesteld, is het totaal benodigde investeringskrediet beschikbaar gesteld. Voor de Vernieuwing CBR is een investeringskrediet van € 150,3 mln. beschikbaar gesteld (hiervan is reeds € 10 mln. beschikbaar gesteld als voorbereidingskrediet) conform het door uw raad op 3 februari 2022 vastgestelde dekkingsvoorstel (22bb1091) en de aanvullende dekking in de voorjaarsnota 2023.

Additioneel is voor de Tijdelijke Huisvesting CBR een investeringskrediet van € 9,7 mln. beschikbaar gesteld (rekening houdend met het reeds verstrekte voorbereidingskrediet) in lijn met het dekkingsvoorstel van 3 februari 2022.

Bijsturing is niet noodzakelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichting op status geld:

Conform het raadsbesluit van 22 juni 2023 is het investeringskrediet voor zowel de Vernieuwing CBR als de Tijdelijke Huisvesting CBR beschikbaar gesteld. Waarmee de uitvoering voor de vernieuwing van de Centrale Bibliotheek tot en met de oplevering kan worden gefinancierd en de exploitatie van de bibliotheek is gedekt. Daarmee kleurt het aspect geld in de MGP groen.

Zoals onder het aspect risico's wordt gemonitord, laat de meerjarige prognose zich moeilijk voorspellen met het oog op mondiale ontwikkelingen als bouwrijfstijgingen en inflatie. De bouwrijfstijgingen vlakken af en waren eind 2023 in lijn met de budgetramingen. Wel zijn de gemeentelijke rentepercentages aan het stijgen en de signalen zijn dat deze trend zich doorzet. Dit kan mogelijk invloed hebben op de berekende kostprijs dekkende huur voor de Centrale Bibliotheek. De komende periode wordt nader onderzocht welke mogelijke consequenties de renteverhoging heeft voor de bibliotheek, zowel voor de hoogte van de investering als voor de uiteindelijke kostprijs dekkende huur.

Het in juni 2023 beschikbaar gestelde investeringskrediet voor de Vernieuwing CBR omvat o.a. € 4,0 mln. voor de herinrichting van de omliggende buitenruimte. Dit krediet is aangevraagd, terwijl het dekkingsbesluit deels nog moet worden genomen. Op dit moment is alleen dekking voor het voorbereidingskrediet voor de Buitenruimte CBR van € 0,85 mln. Daarom is het beschikbaar gestelde investeringskrediet in het najaar van 2023 gecorrigeerd met € 3,15 mln.. De dekkingsaanvraag voor de uitvoering van de buitenruimte wordt verwacht in het voorjaar van 2026 waarin ook rekening wordt gehouden met de macro-economische ontwikkelingen.

In de tabel hieronder is het investeringskrediet weergegeven voor de verschillende deelprojecten; Vastgoed CBR, Inbouw en inrichting CBR, Publieke fietsenstalling, Buitenruimte CBR en de investering voor de Tijdelijke Huisvesting CBR op de Librijesteeg. Het investeringskrediet voor de Vernieuwing CBR van het gebouw aan de Hoogstraat valt onder het verzamelkrediet IHP.

Investeringsramingen Vernieuwing CBR + Tijdelijke Huisvesting CBR	Beschikbaar gesteld investeringskrediet raadsbesluit 22 juni 2023 (mln. / excl. BTW)	Beschikbaar gesteld investeringskrediet gecorrigeerd najaar 2023 (mln. / excl. BTW)
Vastgoed CBR (gebouw)	€ 119,9	€ 119,9
Inbouw en inrichting CBR*	€ 21,4	€ 21,4
Publieke fietsenstalling**	€ 5,0	€ 5,0
Buitenruimte CBR	€ 4,0 ***	€ 0,85 ***
Totaal: Vernieuwing CBR	€ 150,3	€ 147,15
Totaal: Tijdelijke Huisvesting CBR	€ 9,7	€ 9,7

(*) de bibliotheek investeert zelf in de inrichting. De gemeente dekt de kapitaalslasten die hieruit voortkomen.

(**) de investering voor de publieke fietsenstalling is excl. de inrichting en installaties.

(***) voor de buitenruimte is nog geen nieuwe investeringsraming vastgesteld. Er is nu enkel een voorbereidingskrediet verstrekt.



Centrale Bibliotheek | Tijd

De projectorganisatie heeft in samenwerking met de bibliotheek een gedetailleerde integrale planning voor het ontwikkeltraject opgesteld. In deze planning zijn de verschillende deelprojecten; Vastgoed CBR, Inbouw en inrichting CBR, Publieke fietsenstalling, Buitenruimte CBR en de investering voor de Tijdelijke Huisvesting CBR op de Librijesteeg, in beeld gebracht.

Sinds het raadsbesluit van 26 november 2020 zijn meerdere belangrijke mijlpalen bereikt in het proces tot de Vernieuwing CBR. Zoals de Europese aanbesteding van het ontwerpteam, het selecteren van een pand voor de Tijdelijk Huisvesting CBR en de stadsgesprekken met de Rotterdammers bij de beoordeling van de schetsontwerpen en het bepalen van het winnende schetsontwerp. Het winnend ontwerpteam heeft de opdracht gekregen haar schetsontwerp verder uit te werken tot een volwaardig VO. Het Noors-Rotterdams ontwerpteam o.l.v. Powerhouse Company is het winnend ontwerpteam geworden en heeft begin februari 2023 het volwaardig VO voor de Vernieuwing CBR opgeleverd. Met het raadsbesluit van 22 juni 2023 heeft het ontwerpteam de opdracht gekregen het VO uit te werken tot een DO.

Voor de Tijdelijke Huisvesting CBR heeft het geselecteerde ontwerpteam o.l.v. Rapp+Rapp/TenBrasWestinga het VO en het DO voor de bouwkundige en interieur aanpassingen aan het pand aan de Librijesteeg opgeleverd. Hiermee zit het deelproject nu in de TO-fase en is gelijktijdig de aannemerselectie opgestart. De Buitenruimte CBR volgt een separate planning conform de gemeentelijke IP-procedure. Voor dit onderdeel is het VO opgeleverd en wordt de komende periode gewerkt aan de het DO.

Bijsturing is niet noodzakelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichting op status tijd:

De voortgang in de overall-planning is op een onderdeel licht afgeweken ten opzichte van de eerder aan uw raad gecommuniceerde planning. Het afwijkende onderdeel heeft betrekking op het vaststellen van het DO voor de Vernieuwing CBR december 2023. Door de omvang en complexiteit is geconstateerd dat de aangehouden planning hiervoor ontoereikend was. Hiermee wordt het vaststellen van het DO voor de Vernieuwing CBR naar verwachting een kwartaal later dan voorzien. Momenteel wordt onderzocht in hoeverre deze vertraging kan worden opgevangen binnen de marges van de overall-planning. Verder is de oplevering van de Buitenruimte CBR gesynchroniseerd aan de levering van de Vernieuwing CBR. Hierdoor wordt voorkomen dat na oplevering van het vernieuwde pand aan de Hoogstraat 110 nog een lange periode aan de omliggende buitenruimte wordt gewerkt.

Mijlpalenplanning Vernieuwing CBR + Tijdelijke Huisvesting CBR	Planning
Besluit Raad: start uitvoeringsfase integrale Vernieuwing CBR	26 november 2020
Start selectie ontwerpteam Vernieuwing CBR	Q2 2021
Selectie ontwerpteam CBR	Q2 2022
Selectie gebouw voor de Tijdelijke Huisvesting CBR	Q2 2022
Afronding schetsontwerp (SO) Vernieuwing CBR	Q3 2022
Afronding voorlopig ontwerp (VO) Vernieuwing CBR en Tijdelijke Huisvesting CBR	Q1 2023
Besluit Raad: VO Vernieuwing CBR + VO Tijdelijke Huisvesting CBR, benodigd investeringskrediet beschikbaar gesteld	22 juni 2023
Afronding DO Tijdelijke Huisvesting CBR	Q4 2023
Afronding DO Vernieuwing CBR	Q1 2024
Contracteren bouwcombinatie Tijdelijke Huisvesting CBR	2024
Start bouwkundige aanpassingen pand Librijesteeg voor Tijdelijke Huisvesting CBR	2024
Contracteren aannemer Vernieuwing CBR	2025
Opening Tijdelijke Huisvesting CBR + start bouw Vernieuwing CBR	2025
Bouwperiode Vernieuwing CBR	2025 t/m 2028
Oplevering Vernieuwing CBR	2028
Sluiten Tijdelijke Huisvesting CBR	2028
Oplevering Buitenruimte CBR	2028



Centrale Bibliotheek | Risico's

Met het vernieuwen van een iconisch 40 jaar oud gebouw naar de bibliotheek van de toekomst grijpt de gemeente een kans. De vernieuwde Centrale Bibliotheek Rotterdam (CBR) wordt een uitnodigend platform voor ontwikkeling en ontmoeting, gericht op inspiratie en beleving met de focus op taal- en digitale vaardigheden. Dit leidt tot meer bezoeken en een maatschappelijke meerwaarde waarbij de bibliotheek nadrukkelijk de 'Huiskamer van de Stad' wordt. Kennis en competenties van de partijen die bijdragen aan de totstandkoming van de vernieuwing zijn afgestemd op de stevige ambities van het project en de daarmee onlosmakelijk verbonden risico's. Immers, om een hoog ambitieniveau te bereiken is het nodig om risico's te nemen.

Het risicomanagement in het project wordt conform RSPW uitgevoerd. In een maandelijks overleg wordt de samenhang tussen de GROTICK-stuuraspecten bewaakt.

Bijsturing nog mogelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichting op status risico's:

In voorgaande MGP stonden voldoende beheersmaatregelen tegenover de belangrijkste (top)risico's waarmee het aspect risico's groen was gekleurd. Hoewel de beheersmaatregelen voor het project in de gelopen periode nog steeds toereikend zijn, wordt wel voorzien dat er zich ontwikkelingen buiten de directe invloedsferen van het project voordoen. Belangrijkste aandachtspunten zijn de toename van de kapitaalsrente waardoor de kostprijs dekkende huur gaat stijgen en ook de partnerruimtes moeilijker te verhuren worden. Dit heeft gevolg voor de exploitatie van de bibliotheek. Voor deze aandachtspunten is het belangrijk dat er op project-overstijgend niveau naar oplossingen wordt gezocht. Daarom kleurt het aspect risico's oranje.

De belangrijkste (top)risico's zijn:

- **Macro-economische markteffecten:** dit risico gaat over de stijging van de bouw- en rentekosten, waarmee gelet op de bijkomende inflatie, de dekking van de vernieuwing van de CBR onder druk komt te staan. Dit is een macro- economisch risico waarvan de impact op het project in de toekomst onzeker is. In de investeringsramingen is rekening gehouden met een jaarlijkse indexering van 2,5%. Deze meerjarige prognose is eerder niet toereikend gebleken door de mondiale inflatie en de ontwikkelingen van prijsstijgingen van bouwmaterialen. Ondanks dat de stijgingen afvlakken blijft het in de verdere toekomst lastig te voorspellen of en in welke mate mondiale conjunctuurgolven kunnen optreden en wat het effect daarvan zal zijn op het project.

- **Niet sluitende exploitatie:** in de bibliotheek bevinden zich zogenaamde partnerruimtes. Deze worden verhuurd en de inkomsten zorgen voor een sluitende exploitatie van de bibliotheek. Gelet op de huidige macro-economische ontwikkelingen is indexatie van de huur nodig. Dit betekent dat ook de huur voor de partnerruimtes stijgt. Of de beoogde huurders van de partnerruimtes deze huur kunnen en willen opbrengen is onzeker. Hiermee ontstaat mogelijk een exploitatietekort voor de bibliotheek.
- **Risico's met gevolg voor de planning:** het kritieke pad in de planning heeft beperkte marges om bijvoorbeeld bezwaar- en beroepsprocedures op te kunnen vangen. De bezwaar- en beroepsprocedures kunnen voortkomen uit o.a. het lopende ontwerptraject en de benodigde omgevingsvergunning voor de tijdelijke huisvesting en de vernieuwing van de CBR. De deelprojecten zijn nauw met elkaar verbonden, een verschuiving van het ene deelproject heeft impact op de startdatum van een ander deelproject. Met een integrale planning en het op reguliere basis afstemmen tussen de verschillende deelprojecten worden de raakvlakrisico's op hoofdlijnen beheerst. Deze raakvlakrisico's worden gedurende de TO-fase verder gedetailleerd.
- **Technische risico's:** de ambities met betrekking tot de uitstraling van het gebouw maken het lastig om gebruik te maken van standaard materialen, technieken en constructies. Dit geldt in het bijzonder voor de watervalgevel, waarbij gebruik wordt gemaakt van constructief glas en voor de gevelband, waar unieke elementen in terugkomen van vezel-versterkt beton. Standaardisering brengt minder risico's met zich mee, maar levert niet de gewenste uitstraling op. Het project ziet erop toe dat het ontwerpend bureau adequaat omgaat met de risico's die samenhangen met de te verwezenlijken ambities.
- **Flora & Fauna onderzoek:** voor de bouwkundige aanpassingen t.b.v. de Tijdelijke Huisvesting CBR wordt momenteel een flora en fauna onderzoek doorlopen voor het pand aan de Librijesteeg. Met dit onderzoek, van een jaar, wordt gemonitord of er beschermde diersoorten (bijvoorbeeld vleermuizen) aanwezig zijn, er mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn en/of ontheffing bij de provincie moet worden aangevraagd. De quick-scan en veldonderzoeken tonen vooralsnog aan dat er geen beschermde diersoorten zijn, dit is echter pas zeker zodra het gehele onderzoek in voorjaar 2024 jaar is afgerond.
- **Samenwerken:** de bibliotheek is een groot project waarbij verschillende partijen betrokken zijn. Door met alle partijen regulier aan tafel te blijven zitten, zorgen we ervoor dat het gezamenlijke doel centraal blijft staan. De verschillende betrokken actoren hebben gezamenlijk belang zich optimaal in te spannen om het succes van de nauwe samenwerking te kunnen blijven continueren.
- **Markt Binnenrotte:** Gedurende de bouwperiode van de Centrale Bibliotheek aan de Hoogstraat 110 moeten een aantal marktkramen (stoffenkramen) tijdelijk worden verplaatst. Voor de hand ligt om hiervoor het Meentplein (parkeerterrein aan het einde van de Binnenrotte t.h.v. de Meent) te gebruiken waar reeds eerder de markt gebruik van heeft gemaakt. Onderzocht wordt of deze optie wederom beschikbaar is.



Centrale Bibliotheek | Bestuurlijke documenten

Hier treft u een overzicht aan van de relevante bestuurlijke documenten, aangevuld met de huidige stand van zaken met betrekking tot de afdoening van moties en toezeggingen.

Raadsbesluiten	Document	
Beschikbaar stellen krediet Vernieuwing CBR/tijdelijke huisv.	23bb004145	
Dekkingsvoorstel Vernieuwing CBR incl. tijdelijke huisvesting	22bb1091	
Uitwerken van een VO incl. voorbereidingskrediet	20bb17738	
Moties, schriftelijke vragen en Toezeggingen	Document	Afdoening
Fietsen in de Bieb	23bb004444	
Zonder hooikoorts studeren	23bb004445	
U kunt de pot op	23bb004446	
Ruimte voor de Markt	23bb004447	
Beperk de bouwoverlast op de Binnenrotte	21bb4682	21bb7149
Verbouwing met een goede onderbouwing	20bb17948	21bb16198
Sparen bij doorexplotatie	20bb17952	21bb6795
Op zoek naar een studieplek! Wie helpt er mee?	20bb17955	23bb003209
Openbare verschoontafels voor beperkten	20bb9604	22bb004987
Iedereen maakt de stad	20bb8797	21bb004322



OnderWijsLokatie Laan op Zuid

- › Algemene introductie
- › Bestuurlijke documenten

› Kwaliteit

Geld ›

› Tijd

Risico's ›

■ Bijsturing is niet noodzakelijk

■ Bijsturing nog mogelijk

■ Aandacht/maatregelen noodzakelijk

Situatie vorige
rapportage:





OnderWijsLokatie Laan op Zuid

› [Bestuurlijke documenten](#)

Dit nieuwbouwproject met de werktitel Onderwijslocatie Laan op Zuid is onderdeel van het IHP-onderwijs 2015-2019. De Gemeente Rotterdam heeft als bouwheer namens Stichting BOOR samen met Hogeschool Rotterdam het voornemen om gezamenlijk een onderwijsgebouw te realiseren aan de Laan op Zuid. Deze locatie is al lange tijd bestemd voor onderwijs en tevens de laatste nog te bebouwen locatie aan de Laan op Zuid/Parkstad. We beogen met de realisatie van dit onderwijsgebouw het onderwijsaanbod in Rotterdam Zuid te verbeteren en een belangrijke en structurele bijdrage te leveren aan het aantrekkelijker maken van de leefomgeving. Hiermee geven we invulling aan het 'Convenant Voortgezet Onderwijs Rotterdam Zuid' welke de gemeente Rotterdam met de grote schoolbesturen van Rotterdam heeft gesloten.

In september 2019 is de samenwerking gezocht met de Hogeschool Rotterdam (hierna HR) enerzijds vanwege het feit dat het bestemmingsplan voor deze locatie een minimaal volume van 15.000 m² vraagt en anderzijds omdat we een unieke mogelijkheid tot samenwerking zagen. Leerlingen van het voortgezet onderwijs krijgen door de aanwezigheid van de Hogeschool Rotterdam, afdeling CMI (Communicatie, Media en Informatietechnologie) de kans om in aanraking te komen met innovatieve en technologische mogelijkheden en te experimenteren met programmeren, virtual reality, robots, drones en game technologieën. Het streven is om hiermee kinderen uit de buurt al op jonge leeftijd kennis te laten maken met of interesse op te wekken voor digital/technologie.

De nieuwbouw heeft een totale omvang van ca 22.500 m² BVO (bruto-vloeroppervlakte) en zal huisvesting bieden aan ca 800 Voortgezet Onderwijs (HAVO en VWO) leerlingen van de Hugo de Groot School van Stichting BOOR en ca 3.200 studenten van de afdeling Communicatie, Media en Informatietechnologie van de Hogeschool Rotterdam. Daarnaast worden ten behoeve van bewegingsonderwijs een gymzaal geïntegreerd in het ontwerp en wordt auto- en fiets parkeren inpandig opgelost.

De gemeente is hierbij vanuit haar wettelijke taak verantwoordelijk voor huisvesting van het Voortgezet Onderwijs deel en de Hogeschool Rotterdam voor haar eigen deel. Voor dit project is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten tussen de drie partijen. Hierin zijn de verantwoordelijkheden over en weer vastgelegd. Stichting BOOR heeft vanwege de complexiteit van het project het bouwheerschap overgedragen aan het Uitvoeringsteam Onderwijshuisvesting van de gemeente Rotterdam.

Relevante actuele ontwikkelingen en korte vooruitblik:

Het ontwerpteam onder leiding van architectenbureau Cepezed en de aannemer werken samen in de Bouwteamfase om het Technisch Ontwerp (TO) uit te werken. Deze fase wordt in april 2024 afgerond, waarna een prijsaanbieding van de aannemer volgt voor de bouwfase. Dit wordt nader toegelicht in het hoofdstuk Tijd.

De aanvraag voor de omgevingsvergunning is met succes afgerond. Begin februari 2024 is de omgevingsvergunning onherroepelijk geworden. Vanwege het belang om het inhuisen conform planning te laten plaatsvinden, is ervoor gekozen om een afzonderlijke opdracht te verstrekken voor de realisatie van de kelderbak (zie ook toelichting bij Tijd en Risico's).





OnderWijsLokatie Laan op Zuid | Kwaliteit

Dit nieuwbouwtraject kent een stedenbouwkundig kwaliteitskader en een onderwijskundig kwaliteitskader.

Stedenbouwkundig is de grootste opgave om op deze compacte locatie één gebouw te ontwerpen voor twee verschillende onderwijsinstellingen, elk met een eigen programma van eisen. Hoewel het plot zelf een vrij simpele opzet heeft, is de bestaande situatie waar het gebouw op moet gaan aansluiten vrij complex. Het ontwerp voor het gebouw moet passen binnen de ambities van de gemeente voor Kop van Zuid: compacte gebouwen, stevige stedenbouwkundige massa, meervoudig gebruik van het dakoppervlak, levendige toegankelijke plinten en een zorgvuldige aansluiting met de omliggende gebouwen. De scholen bevinden zich in het bestemmingsplan 'Parkstad', onherroepelijk per 7 december 2011 vastgesteld. De kaders voor dit bestemmingsplan komen uit het Stedenbouwkundig plan Parkstad uit 2009. De voorliggende ontwikkeling past geheel binnen de bestemming.

Voor het onderwijskundige deel is er een gezamenlijk ambitiedocument opgesteld, waarin onder andere de volgende kwalitatieve doelstellingen zijn geformuleerd.

1. Context

Op Rotterdam Zuid is momenteel onvoldoende aantrekkelijk voorgezet onderwijsaanbod voor jongeren en jongvolwassenen, waardoor te weinig hoger opgeleide ouders en jongeren kiezen voor een school in deze wijk. Onderwijslocatie Laan op Zuid wordt ontwikkeld om het onderwijs op Rotterdam Zuid op de kaart te zetten en innovatief onderwijs te geven zodat ook leerlingen van deze wijk volop hun talenten, op verschillende niveaus, kunnen ontplooien. We creëren een context waarin leerlingen een stevige brede basis krijgen waarin doorstuderen naar een volgend niveau mogelijk en zichtbaar is.

2. Opgaven en ambities

De ambitie is een plek voor grenzeloze ontwikkeling te creëren. De verbinding van de twee onderwijsinstellingen, op een plek in Rotterdam die vol in ontwikkeling is en die de verbinding legt met haar omgeving, biedt een unieke kans om een nieuwe doorlopende leerlijn te creëren. Leerlingen van het VO krijgen door de aanwezigheid van CMI de kans om in aanraking te komen met innovatieve en technologische mogelijkheden en te experimenteren met programmeren, virtual reality, robots, drones en game technologieën. Het streven is om hiermee kinderen uit de buurt al op jonge leeftijd kennis te laten maken met of interesse op te wekken voor digital/technologie. De mate waarin en waar de verschillende onderwijsstromen samen kunnen komen en waar dat juist niet kan, vormt een groot aandachtspunten in deze opgave.

3. Bredere potenties

Onderwijslocatie Laan op Zuid komt op het grensvlak van de buurten Kop van Zuid en Afrikaanderwijk te liggen, precies tussen de grootschalige gebiedsontwikkelingen Rijnhaven en Parkstad. Door een integrale benadering kan de ontwikkeling zowel ruimtelijk als programmatisch een schakelpunt vormen tussen de nieuwe en bestaande gebieden op Zuid. Door een relatie met nabije onderwijsinstellingen (Albeda, Hogeschool InHolland) en digital/internetbedrijven te ontwikkelen en samenwerkingen aan te gaan, komt het onderwijs in verbinding te staan met de praktijk. Zo kan er op termijn een 'digital campus' rond de Laan op Zuid ontstaan.

De ontwikkeling draagt bij aan de verduurzaming van de stad en aan de veerkracht van de leerlingen, medewerkers en bezoekers. Duurzaamheid en Frisse Scholen vormen daarom een integraal onderdeel van het gebouwontwerp.



Bijsturing is niet noodzakelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichting op status kwaliteit:

Het ontwerpteam en de aannemer werken aan het Technisch Ontwerp (TO) waarin diverse voorgestelde optimalisaties en het ontwerp in details worden uitgewerkt. Voor de invulling en herontwikkeling van de openbare buitenruimte vindt afstemming plaats tussen het ontwerpteam en het cluster Stadsontwikkeling. Elke zes maanden wordt het ontwerp aan de omwonende bewoners live gepresenteerd en de vragen en zorgen van de bewoners i.v.m. het project worden beantwoord. De omgevingsvergunning voor het project is inmiddels onherroepelijk. De aanvraag voor de bouwplaatsvergunning is ingediend door de aannemer en de verwachting is dat deze in april 2024 verleend wordt.



OnderWijsLokatie Laan op Zuid | Geld

Gemeenten hebben wettelijk de zorgplicht voor de huisvesting van scholen. In 2014 stelde de Gemeenteraad het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2015-2019 vast, waarin is aangegeven met welke projecten (nieuwbouw, renovatie of uitbreiding van scholen) in deze periode aangevangen is.

Op jaarrekeningniveau zijn alle kredieten voor onderwijshuisvesting samengevoegd. Voor de raad is dus alleen dit krediet zichtbaar. Dit project is onderdeel van het IHP 2015-2019 en het convenant herontwerp op zuid, maar het budget is onderdeel van het investeringskrediet onderwijshuisvesting (OHV)

Over de financiële voortgang van het IHP wordt uw raad twee keer per jaar geïnformeerd via de 'voortgangsrapportage projecten integrale huisvestingsplannen'. De uitvoering van dit project, inclusief de eventuele aanpassing in budget op projectniveau valt binnen het mandaat van de afdeling onderwijs voor uitvoering van het IHP. Daarnaast wordt de raad jaarlijks geïnformeerd over de uitputting van het krediet onderwijshuisvesting d.m.v. de Voortschrijdende indicatieve meerjarig investeringsplanning (VIMIP) en de reguliere jaarstukken.

De Hogeschool Rotterdam is zelf verantwoordelijk voor de financiering van haar eigen huisvesting, de gemeente bekostigt slechts het Voortgezet Onderwijs deel ten behoeve van stichting BOOR. Voor de gezamenlijke ruimten worden de investeringskosten naar rato verdeeld. Voor het gedeelde eigendom wordt verder een VVE opgericht, waarin ook financiële afspraken omtrent beheer, onderhoud en exploitatie worden vastgelegd.

Bijsturing is niet noodzakelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichting op status geld:

Omdat dit project onderdeel is van het investeringskrediet Onderwijshuisvesting wordt in deze monitor niet stilgestaan bij het individuele investeringsbudget voor dit project. Uw raad wordt over de uitputting van dit krediet zoals hierboven aangegeven, twee keer per jaar geïnformeerd via de 'voortgangsrapportage projecten integrale huisvestingsplannen'. Het projectteam stuurt actief om binnen het vastgestelde individuele investeringsbudget te blijven en er wordt gedurende de uitwerking in de TO-fase veel aandacht besteed aan verdere optimalisaties.



OnderWijsLokatie Laan op Zuid | Tijd

De (aangepaste) planning voor het project in hoofdlijnen is als volgt:

Hoofdlijnen planning	Tijd
Ontwerpteamselectie	Augustus 2022
Afronden VO	Februari 2022
Aannemer selecteren gereed	September 2023
Afronden DO	Augustus 2023
Afronden TO	Februari 2024
Afronden UO	Mei 2024
Start uitvoering bouw (start bouwen van de kelderbak)	Juni 2024
Uitvoering gereed/inhuizen	Juni 2026
Ingebruikname	September 2026

Bijsturing nog mogelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichting op status tijd:

Tijd is genoemd als een van de grote risico's voor het project en wordt nauwlettend bewaakt. De geschatte bouwtijd van 24 maanden lijkt nog steeds haalbaar te zijn. De uitwerking van het Technisch Ontwerp voor de bovenbouw heeft enige vertraging opgelopen. Om te zorgen dat het gebouw per 1 juni 2026 opgeleverd wordt, heeft de projectgroep besloten om de kelderbak in een vooropdracht te laten uitvoeren. De aannemingsovereenkomst voor de kelderbak is inmiddels ondertekend en de bouw hiervan start in mei 2024.



OnderWijsLokatie Laan op Zuid | Risico's

Gezien de complexiteit van het project en de onvoorspelbare markt, zijn er risico's in alle fasen in het project. Het risicodossier wordt conform de RSPW op basis van prioriteit van risico's vastgesteld en wordt maandelijks bijgewerkt. Voor alle risico's zijn beheersmaatregelen opgesteld en eigenaren toegewezen. De grootste risico's die in deze fase zijn geïdentificeerd hebben betrekking op het bouwbudget en de planning. De beheersmaatregelen worden conform het risicoregister uitgevoerd.

Bijsturing nog mogelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichting op status risico's:

De belangrijkste (top 4) risico's zijn:

- Het ontwerp past niet binnen het taakstellend budget.
- De beoogde opleverdatum van 1 juni 2026 wordt niet gehaald.
- Discussie met aannemer bij afronding TO-fase over het ontwerp en budget.
- Geen overeenstemming met de aannemer over vervolgoopdracht voor de bovenbouw.



OnderWijsLokatie Laan op Zuid | Bestuurlijke documenten

Hier treft u een overzicht aan van alle relevante bestuurlijke documenten, aangevuld met de huidige stand van zaken met betrekking tot de afdoening van moties en toezeggingen:

Raadsbesluit	Documenten
Krediet onderwijshuisvesting (bijstelling hoogte)	19bb18350
Overige correspondentie	Documenten
Voortgangsrapportage integrale huisvestingsplannen	22bo005676
Voortgangsrapportage integrale huisvestingsplannen	21bb14822
Convenant voortgezet onderwijs Rotterdam Zuid	18bb1671



Rijnhavenpark

- › Algemene introductie
- › Bestuurlijke documenten

› Kwaliteit

Geld ›

› Tijd

Risico's ›

- Bijsturing is niet noodzakelijk
- Bijsturing nog mogelijk
- Aandacht/maatregelen noodzakelijk

Situatie vorige
rapportage:





Rijnhavenpark

› Bestuurlijke documenten

In, op en langs de 'oude' Rijnhaven met zijn historische kades, industriële monumenten en fraaie vergezichten, komt een nieuw stuk centrum. Hoogbouw grenst straks aan een stadspark dat een groot deel van het huidige havenbekken inneemt. Een park dat deels rijft in de haven met een permanent stadsstrand. Waar het water op veel verschillende manieren kan worden ervaren. Een stuk stad langs de belangrijke route van Zuidplein naar Hofplein. Goed bereikbaar met het openbaar vervoer en de fiets en met prettige voorzieningen om te werken, ondernemen en recreëren. Maar ook met diverse woonmogelijkheden en -vormen. Kortom: een uitbreiding van het Rotterdamse stadscentrum op de zuidoever. Aan het water en voor iedereen. Waar je geniet van een park, strand en de rivier tegen de achtergrond van de Rotterdamse skyline. De Rijnhaven vormt hiermee het slotstuk van de Kop-van-Zuidontwikkeling, waarmee de Wilhelminapier verbonden wordt aan Katendrecht en de Afrikaanderwijk.

In juni 2018 werd het Ambitiedocument Rijnhaven gepresenteerd dat uitging van twee principes voor de gebiedsontwikkeling: bouwen én een substantieel park voor Zuid. De participatie- en marktconsultatieronde die hierop volgde, leverde een groot draagvlak op. De naar boven bijgestelde ambitie is vervolgens uitgewerkt tot het Masterplan Rijnhaven.

Binnen de gebiedsontwikkeling Rijnhaven wordt het voormalige havenbekken deels gedempt. Op deze plek worden vervolgens een drietal ambitieuze bouwblokken aan de Rotterdamse skyline toegevoegd. Er wordt een gemengd programma voorzien waarbinnen maximaal 3.000 woningen kunnen worden gerealiseerd, waarvan de helft in het betaalbare segment (sociale huurwoningen, middenhuur en middenkoop). Verder bestaat het programma voor een kwart uit andere stedelijke functies: ruimte voor werken, zorg en recreatie.

Naast de nieuwe bebouwing, wordt een geheel nieuw parkgebied gerealiseerd: het Rijnhavenpark. De ontwikkeling van het Rijnhavenpark bestaat uit drie verschillende parkdelen met ieder een eigen karakter en gebruik:

- een stadspark met strand aan de oostzijde van het bekken (het onderdeel landpark);
- drijvende parkdelen aan zowel de noord- als zuidzijde van het bekken (de onderdelen drijvend park Wilhelminapier en drijvend park Katendrecht);
- het wateroppervlak met recreatiemogelijkheden (inclusief het onderdeel Havenpier).

Het Rijnhavenpark en de bouwontwikkeling(en) beïnvloeden elkaar inhoudelijk, maar zijn financieel van elkaar gescheiden. Er is een grondexploitatie voor de bouwontwikkeling en de inrichting van het Rijnhavenpark is één van de Stadsprojecten. In deze rapportage wordt (financieel) gerapporteerd over het onderdeel Rijnhavenpark, maar wordt tevens een doorkijk gegeven naar de andere onderdelen van de gebiedsontwikkeling. Via de Monitor Grondexploitaties en de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie wordt de gemeenteraad verder geïnformeerd over de voortgang van de grondexploitatie (bouwontwikkeling). Sinds de besluitvorming in de gemeenteraad over de middelen voor de Stadsprojecten en de grondexploitatie Rijnhaven wordt in hoog tempo aan de realisatie van de gebiedsontwikkeling Rijnhaven gewerkt.

Relevante actuele ontwikkelingen en korte vooruitblik:

Uitvoering

De uitvoering van de demping is in volle gang en het nieuwe land is steeds beter zichtbaar. Sinds januari 2024 wordt gewerkt met bulldozers om het aangevoerde zand egaal over het nieuwe land te verdelen. De aanvoer van nieuw zand gebeurt nog steeds per schip. Dit duurt nog tot na de zomer: dan is de eerste fase van de demping gereed. Na het uitvoeren van de eerste fase moet de grond eerst een periode inklinken, voordat met de tweede fase van de demping kan worden begonnen.

Park

In onderstaande tabel is per projectonderdeel aangegeven in welke projectfase deze zich bevindt:



Project-onderdeel	Fase						
	Initiatief	Vorbereiding	Uitvoering				Gebruik
			Ontwerp	Bestek	Aanbesteding	Realisatie	
Landpark			x				
Drijvend park Wilhelminakade (fase 1)							x
Drijvend park Wilhelminakade (fase 2)			x				
Drijvend park Katendrecht Oost		x					
Drijvend park Katendrecht West		x					
Havenpier	x						

Het Voorlopig Ontwerp voor het landdeel van het Rijnhavenpark is door het college vrijgegeven op 5 december 2023 en gedeeld met de gemeenteraad. Het eerste deel van het drijvend park aan de Wilhelminakade is sinds de zomer van 2022 in gebruik. De uitwerking van het tweede deel is in volle gang: op dit moment wordt gewerkt aan het Voorlopig Ontwerp met bijbehorende raming en conceptbeheerparagraaf.

Samenhang met bouwontwikkeling

Het Rijnhavenpark en de ontwikkeling van de drie bouwblokken die in de Rijnhaven worden voorzien, hebben als gemeenschappelijke factor dat er nieuw land moet worden gemaakt. Voor de bouwontwikkeling levert de huidige economische situatie de nodige uitdagingen op, waardoor de start van de aanbestedingsprocedure voor het eerste bouwblok later kan starten dan verwacht. Ondertussen gaat de demping van de haven gewoon door, zodat het park wel op een zo kort mogelijke termijn kan worden aangelegd.



Rijnhavenpark | Kwaliteit

In april 2020 heeft de raad het **Masterplan Rijnhaven** vastgesteld. Hierin is de ambitie uitgewerkt om tot een inclusieve combinatie van verstedelijking en vergroening te komen. In het Masterplan zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Rijnhaven vastgelegd en vormt daarmee een belangrijk kwaliteitskader. Na de vaststelling van het Masterplan zijn twee trajecten gestart: de juridisch planologische procedure (voorbereiding en opstellen van het bestemmingsplan) en het inhoudelijke ontwerptraject. Alle kwaliteitskaders voor de Rijnhaven worden in samenhang, in volgorde en aanvullend op elkaar ontwikkeld. Gezamenlijk bepalen ze de kwaliteit van de totale gebiedsontwikkeling.

De volgende toetsingskaders zijn vastgesteld met betrekking tot het Rijnhavenpark:

- Met het **Bestemmingsplan** zijn de ambities uit het Masterplan ook publiekrechtelijk mogelijk gemaakt.
- In het **Schetsontwerp** voor het Rijnhavenpark is een concrete visie uitgewerkt op de ruimtelijke- en programmatische kaders voor het nieuwe park. Ook geeft het schetsontwerp uitgangspunten voor de contouren van de demping en het bestemmingsplan.
- In het **Voorlopig Ontwerp** voor het landdeel van het Rijnhavenpark is het voornoemde schetsontwerp verder uitgewerkt voor betreffende projectonderdeel.

De gemeente wil en kan de Rijnhaven niet ontwikkelen zonder de verschillende groepen goed te betrekken bij de plannen voor het gebied. Denk hierbij aan de Rotterdammers, met in het bijzonder de bewoners uit de omliggende wijken, maar ook aan zakelijke partijen, zoals ondernemers, ontwikkelaars en diverse instellingen. Om die reden wordt actief omgevingsmanagement toegepast. In het afdoeningsvoorstel van de motie 'Een thuishaven voor iedereen' is de gemeenteraad geïnformeerd over de aanpak van de communicatie en participatie voor de gebiedsontwikkeling:

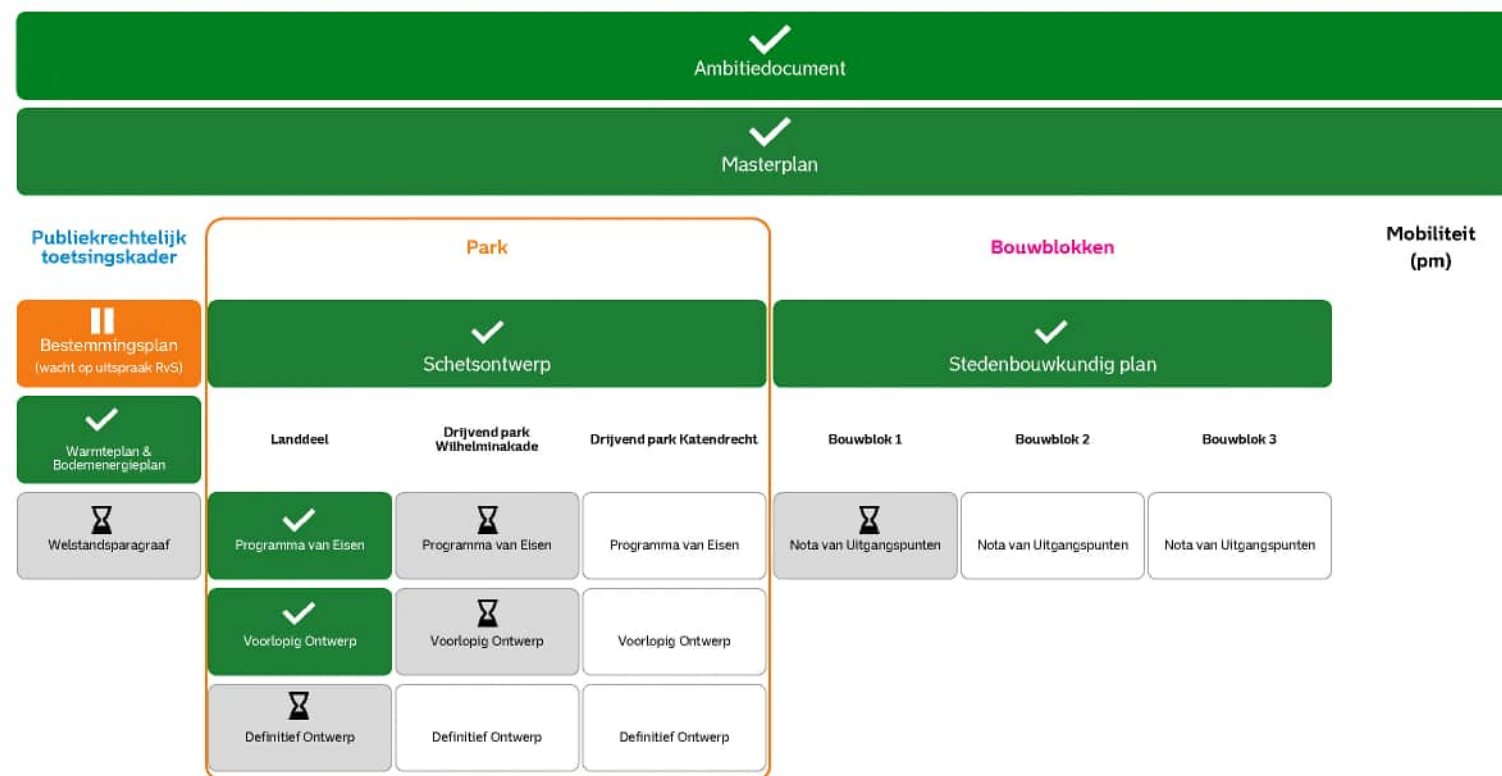
- **Rijnhavenkeet:** in 2021 is de Rijnhavenkeet in gebruik genomen, gelegen naast het Nieuwe Luxor Theater. Dit is de centrale plek in het gebied waar bezoekers op gezette tijden terecht kunnen voor informatie over de Rijnhaven.
- **Publieksbijeenkomsten:** binnen het project wordt per (uitvoerings-)fase en deelontwerp bekeken welke onderwerpen zich lenen voor publieksbijeenkomsten, bedoeld voor het brede publiek uit de directe omgeving (de wijken Afrikaanderwijk, Katendrecht en Wilhelminapier).
- **Klankbordgroep:** er is een klankbordgroep samengesteld, bestaande uit diverse stakeholders uit de omgeving. Deelnemers van de klankbordgroep vertegenwoordigen een belangengroepering uit de omgeving van de Rijnhaven, waaronder Afrikaanderwijk, Katendrecht en de Kop van Zuid.
- **Ontwikkende partijen en initiatiefnemers:** ook met de ontwikkelende partijen uit de omgeving van de Rijnhaven wordt contact onderhouden om de plannen goed op elkaar af te stemmen.
- **Communicatie:** we maken gebruik van diverse communicatiemiddelen, zoals de gemeentelijke website, filmpjes, podcasts, evenementen, het vieren van mijlpalen samen met de omgeving en het delen van nieuws via e-mail.

Bijsturing is niet noodzakelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichting op status kwaliteit:

Toetsingskaders

Onderstaande figuur toont de kwaliteitskaders die voor de gebiedsontwikkeling Rijnhaven worden ontwikkeld. Hierin is aangegeven welke kaders reeds zijn vastgesteld (groen) en welke op dit moment in ontwikkeling zijn (grijs). De kaders in het oranje vlak hebben specifiek betrekking op het Rijnhavenpark.



- Er wordt nog gewacht op een uitspraak van de Raad van State inzake het beroep dat is ingesteld tegen de vaststelling van het Bestemmingsplan.
- In december 2023 heeft het college besloten het Voorlopig Ontwerp voor het landdeel van het Rijnhavenpark vrij te geven. Deze is voorzien van een concept-beheerparagraaf en een hittestresssimulatie. Het Voorlopig Ontwerp wordt de komende tijd uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp. Hierin krijgt onder andere de motie 'Openbare faciliteiten in Rijnhaven' (23bb003059) een uitwerking.
- Voor het drijvend park aan de Wilhelminapier is een concept voor het Voorlopig Ontwerp gereed. De komende tijd wordt dit verder uitgewerkt met een raming en concept-beheerparagraaf, alvorens het college een besluit neemt over dit kwaliteitskader.

Participatie/ communicatie

- In november 2023 zijn drie inlooptdagen georganiseerd. In het kader van participatie is een aantal plannen gepresenteerd en is gevraagd mee te denken. Tijdens de inlooptdagen zijn de meest actuele plannen voor het landpark en het drijvend park aan de Wilhelminakade gepresenteerd. Ook kon men zich laten bijpraten over de Welstandsparagraaf (die op dat moment ter inzage lag), het energiesysteem voor de nieuwe bouwblokken en hoe we in het project omgaan met hittestress.
- Voorafgaand aan de inlooptdagen is een sessie georganiseerd voor de Klankbordgroep en de betrokken wijkraden.



Rijnhavenpark | Geld

De Rijnhaven is een integrale gebiedsontwikkeling bestaande uit een verstedelijkingsprogramma (grondexploitatie) en de aanleg van het Rijnhavenpark (Stadsproject). In deze rapportage wordt gerapporteerd over het onderdeel Rijnhavenpark.

Het Stadsproject Rijnhavenpark bestaat uit een aantal onderdelen. Voor deze onderdelen is in 2022 een overkoepelend schetsontwerp gemaakt, waarbij een raming is opgesteld. Sinds de oplevering van het schetsontwerp, volgen de parkdelen hun eigen ontwerptraject in de uitwerking tot Voorlopig en Definitief Ontwerp. Actuele ramingen worden per projectonderdeel bij het Voorlopig en Definitief Ontwerp opgeleverd.

In februari 2023 werd in het voortgangsbericht over de Stadsprojecten aan de gemeenteraad gemeld dat het Rijnhavenpark een totale gemeentelijke investering vroeg van € 67,8 mln. Dit was de totale benodigde investering die op dat moment volgde uit de ramingen (€ 69,5 mln.), verminderd met een opgave voor cofinanciering (€ 0,5 mln.) en een eerdere bijdrage aan planvoorbereidingskosten (€ 1,2 mln.).

De jaarlijkse structurele kosten voor beheer en onderhoud van het Rijnhavenpark worden na het Definitief Ontwerp verder uitgewerkt en conform motie Sies (15bb9224) ingepast in de begroting. De beheerparagraaf wordt toegevoegd aan het Definitief Ontwerp.

Bijsturing nog mogelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichting op status geld:

Volgens de huidige inzichten vraagt het Stadsproject Rijnhaven een totale gemeentelijke investering van € 66,9 mln., naast het toegekende voorbereidingskrediet van € 1,2 mln. Dit is de totale Stadsproject-investering die volgt uit de huidige ramingen (€ 79,8 mln.), verminderd met een rijkssubsidie die is verkregen (€ 12,9 mln.). De cofinanciering die voor het Rijnhavenpark is verkregen, heeft ervoor gezorgd dat de benodigde gemeentelijke investering voor het Rijnhavenpark tot nu toe niet is gestegen.

In december 2023 is bij het Voorlopig Ontwerp voor het landdeel van het Rijnhavenpark een nieuwe raming afgegeven. De kosten voor dit projectonderdeel zijn toegenomen van € 20,6 mln. naar € 27,8 mln. Dit bedrag moet gedekt worden vanuit de Stadsprojecten, de grondexploitatie Rijnhaven en de toegekende rijkssubsidie. Bij het Definitief Ontwerp wordt een nieuwe raming afgegeven, voorzien van eventuele optimalisaties.

Op dit moment is enkel het Voorlopig Ontwerp voor het landdeel van het Rijnhavenpark vrijgegeven. De ramingen voor de overige projectonderdelen zijn nog gebaseerd op het schetsontwerp. In deze ramingen zijn de onderdelen zorgvuldig opgenomen, alleen zorgen de huidige economische ontwikkelingen (stijgende bouwkosten) ervoor dat de indexatie van de ramingen toeneemt. Dit zorgt ervoor dat de verwachte kosten oplopen, terwijl er geen aanpassingen zijn gedaan aan de (ontwerp)uitgangspunten van deze projectonderdelen. Dit signaal is in de vorige MGP en de raadsinformatiebrief van februari 2023 ook afgegeven.

Het project Rijnhaven is een project in uitvoering. Hierdoor worden sommige projectonderdelen al gerealiseerd, terwijl andere onderdelen nog niet van financiële dekking zijn voorzien. Het toekennen van budgetten verloopt immers via jaarlijkse tranches.

Vooralsnog verloopt het verkrijgen van de investering voor het Rijnhavenpark volgens planning: via de afgesproken tranches, danwel door cofinanciering. Omdat de huidige economische ontwikkelingen (en bijbehorende kostenstijgingen) echter wel een onzekerheid zijn voor het project en er nog geen duidelijkheid is over de raming van het Voorlopig Ontwerp van een aantal van de projectonderdelen (drijvend park Wilhelminakade (fase 2), drijvend park Katendrecht (Oost en West) en de Havenpier), is het onderdeel geld op oranje gezet.

Vooralsnog stijgen de jaarlijkse tranches niet mee met de stijging van de kosten, terwijl de ramingen pas bij het Definitief Ontwerp worden vastgesteld. Omdat het Rijnhavenpark onderdeel uitmaakt van een gebiedsontwikkeling, is de planning voor het opleveren van het Definitief Ontwerp voor de verschillende projectonderdelen afhankelijk van andere ontwikkelingen en daardoor minder voorspelbaar. Het effect op de kosten is hierdoor ook moeilijker te beïnvloeden.





Rijnhavenpark | Tijd

In de gebiedsontwikkeling Rijnhaven gaan planvorming en de civieltechnische voorbereidingen hand in hand. Het huidige bestemmingsplan biedt mogelijkheden om met de landaanwinning te starten terwijl de voorbereidende stappen voor de bouwontwikkeling en de parkrealisatie hieraan parallel lopen. Het landaanwinningsproces is een tijdrovende fase dus op deze manier wordt tijd gewonnen. In 2021 zijn de voorbereidende baggerwerkzaamheden uitgevoerd, voordat begin 2022 de eerste fase van het dempen is gestart.

Voor het Rijnhavenpark zijn in hoofdlijnen drie fasen te onderscheiden:

- De aanleg van het **landdeel** van het Rijnhavenpark kan gestart worden op het moment dat de demping (inclusief zettingstijd) gereed is. Volgens de huidige planning is dat in het voorjaar van 2027. Dat betekent dat de planvorming inclusief voorbereidende werkzaamheden klaar zijn voordat de demping gereed is. Op dat moment kan dan direct worden gestart met de gefaseerde aanleg van het park. Het landdeel van het park kan dan vanaf medio 2028 (gefaseerd) worden geopend voor publiek.
- Voor het **drijvende park aan de zijde van de Wilhelminapier** is het deel voor het Floating Office al in gebruik genomen. Er wordt nu toegewerkt naar de aanleg van het overige deel. Eerder is benoemd dat dit deel naar verwachting uitgevoerd kan worden vanaf 2024, maar dat er een afhankelijkheid is met de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan Rijnhaven.
- De realisatie van het **drijvend park aan de zijde van Katendrecht** is, net als de fasering van het landdeel, afhankelijk van de particuliere ontwikkelingen Codrico en het Maritiem Centrum. Om deze reden wordt ervoor gekozen om eerst de parkonderdelen te realiseren die niet afhankelijk zijn van particuliere ontwikkelingen.

De inzet is om het park zo snel mogelijk in gebruik te geven aan de Rotterdammers, waarbij de aanleg stapsgewijs wordt uitgevoerd. Ook wordt de komende tijd onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor tijdelijk gebruik.



Bijsturing nog mogelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichting op status tijd

Omdat planvorming en civieltechnische voorbereidingen hand in hand gaan, zien we dat onderdelen ten opzichte van elkaar verschuiven en elkaar beïnvloeden. Om die reden wordt de planning goed gemonitord en regelmatig geactualiseerd.

De Rijnhaven is een complexe grootschalige gebiedsontwikkeling. Doordat veel onderdelen gaandeweg pas worden uitgewerkt en er veel afhankelijkheden zijn met ontwikkelingen die buiten de invloedssfeer van het project liggen, is de planning aan veranderingen onderhevig. Om het signaal af te geven dat de planning op onderdelen verschuift, maar dit geen problematische gevolgen heeft voor het project, is het onderdeel tijd op oranje gezet.

Uitvoering

Zoals eerder gemeld, is de eerste fase van de demping naar verwachting gereed na de zomer van 2024. In de vorige MGP werd gemeld dat de tweede fase van de demping naar verwachting gereed is in het voorjaar van 2027. Deze planning is ongewijzigd gebleven.

Landpark

Het Voorlopig Ontwerp is volgens planning vrijgegeven door het college voor het einde van 2023. In de komende periode wordt het Voorlopig Ontwerp verder uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp. Deze is naar verwachting gereed om door het college te worden vastgesteld aan het einde van 2024. Volgens de huidige planning kan de uitvoering starten in 2027, wanneer de tweede fase van de demping gereed is.

Drijvend park Wilhelminakade

Het eerste deel van het drijvend park aan de Wilhelminakade is vorig jaar geopend en is afgelopen zomer, volgens planning, overgedragen aan Stadsbeheer. Ondertussen wordt gewerkt aan het ontwerp voor het tweede deel. De verwachting is dat het Voorlopig Ontwerp voor dit projectonderdeel in 2024 kan worden vastgesteld, om daarna het Definitief Ontwerp in bouwteamverband door te ontwikkelen. Hierover wordt de gemeenteraad door het college geïnformeerd bij vaststelling van het VO. De start van de uitvoering wordt verwacht in 2025.

Drijvend park Katendrecht

In 2024 wordt gestart met een schetsontwerp voor de westzijde van het drijvend park Katendrecht.



Rijnhavenpark | Risico's

De Rijnhaven is een integrale gebiedsontwikkeling waar de verschillende onderdelen met elkaar samenhangen. Om die reden wordt één compleet risicodossier gehanteerd.

In het risicodossier van de Rijnhaven zijn een aantal sleutelementen te onderscheiden:

- Behouden publiek en politiek draagvlak;
- Voorspelbaar proces (sturen op planning);
- Binnen de financiële afspraken blijven;
- Goede toegeruste organisatie.

Bijsturing niet nodig

Actuele ontwikkelingen en toelichting op status risico's

Het risicodossier voor de Rijnhaven is de afgelopen tijd verder doorontwikkeld. Nu de meeste overkoepelende kwaliteitskaders voor de totale gebiedsontwikkeling gereed zijn, verschuift de verdere uitwerking steeds meer naar (de uitwerking en uitvoering van) de verschillende projectonderdelen. De risico's verschuiven hierin mee en daar is de afgelopen tijd aandacht aan besteed.

Met de afronding van het Voorlopig Ontwerp voor het landdeel van het Rijnhavenpark, is uitgebreid stilgestaan bij de risico's voor de daaropvolgende fase van het Definitief Ontwerp. In 2023 is hiervoor een risicodossier opgesteld, aanvullend op het risicodossier voor de gehele gebiedsontwikkeling. Daaropvolgend zijn de risico's voor de gebruiksfase inzichtelijk gemaakt. Dit is al vroeg in het proces, maar belangrijk om ervoor te zorgen dat beheer en onderhoud integraal onderdeel uitmaken van de uitwerking. We kunnen daarmee concluderen dat de risico's voor het project voldoende in beeld zijn, zodat hierop geacteerd kan worden met beheersmaatregelen. Om die reden is het onderdeel risico op groen gezet.

De meeste actuele risico's worden hieronder uitgelicht.

Prijsontwikkeling

Op dit moment ligt de nadruk op de risico's die betrekking hebben op de prijsontwikkeling. Zoals bij het onderdeel geld toegelicht, is de stijging van de kosten een onzekerheid voor de ramingen van de verschillende projectonderdelen. Wanneer een noodzaak ontstaat om

te versoberen, heeft dit mogelijk een negatieve invloed op de beheersaspecten tijd en kwaliteit, omdat het ontwerp moet worden aangepast. Daarnaast heeft het toepassen van goedkopere materialen mogelijk een (negatieve) invloed op de kosten voor beheer en onderhoud, omdat ze bijvoorbeeld intensiever onderhouden moeten worden of eerder moeten worden vervangen.

Beroepsprocedure bestemmingsplan

Zoals in de vorige MGP gemeld, heeft de Raad van State bij wijze van voorlopige voorziening besloten om het bestemmingsplan Rijnhaven te schorsen in afwachting van een uitspraak in de beroepsprocedure. Ondanks dat hier in de planning rekening mee is gehouden, blijft de doorlooptijd van deze procedure onvoorspelbaar en is dit een potentieel risico voor de planning van het project.





Rijnhavenpark | Bestuurlijke documenten

Hier treft u een overzicht aan van alle relevante bestuurlijke documenten, aangevuld met de huidige stand van zaken met betrekking tot de afdoening van moties en toezeggingen.

Raadsbesluiten	Document	
Bestemmingsplan Rijnhaven	23bb2856	
Ontwikkeling Codrico-terrein en Maritiem Centrum	21bb2207	
Masterplan Rijnhaven	20bb4973	
Moties, schriftelijke vragen en Toezeggingen:	Document	Afdoening
Toezegging: Bestemmingsplan Rijnhaven – definitief ontwerp stadspark	23bb2836	gepland: nov 2024
Motie: Openbare faciliteiten in de Rijnhaven	23bb3059	gepland: nov 2024
Motie: Flexparkeren in Rijnhaven	23bb3058	gepland: dec 2024
Motie: Slimme stadsdistributie	23bb3057	gepland: okt 2026
Motie: Evenementen niet achteraan in de (Rij)nhaven	23bb3062	gepland: dec 2024
Motie: Duurzame Rijnhaven	20bb5197	gepland: dec 2025
Motie: Verbind met Laan op Zuid	20bb5195	gepland: dec 2024
Motie: Zelfbewoningsplicht middensegment	20bb5190	gepland: dec 2024
Motie: Betaalbare middenhuur Rijnhaven	20bb5183	gepland: dec 2024
Motie: Studentenwoningen aan de Rijnhaven	20bb5186	23bb1000

Moties, schriftelijke vragen en Toezeggingen:	Document	Afdoening
Motie: Een thuishaven voor iedereen	20bb5193	22bb2949
Toezegging: Uitvoeringsplan Rijnhaven sturen naar de raad	20bb4901	22bb5156

Overige correspondentie:	Document
Voorlopig ontwerp deelplan Rijnhavenpark	23bb8309
Voortgangsbericht over stadsproject Rijnhavenpark	21bb16654
Schetsontwerp Rijnhavenpark	21bb16655
Masterplan Rijnhaven	20bb2129
Eindrapportage participatie- en marktconsultatie	20bb2130
Uitkomsten informatiebijeenkomsten Masterplan Rijnhaven	20bb4396 en 20bb4398
Aanbieden ambitiedocument Rijnhaven	18bb4761
Evaluatie aanbesteding Rijnhaven	16bb1344

Correspondentie 7 Stadsprojecten:	Document
Voortgangsbericht Stadsprojecten	23bb1256

- › Algemene introductie
- › Bestuurlijke documenten

› **Kwaliteit**

Geld ›

› **Tijd**

Risico's ›



- Bijsturing is niet noodzakelijk
- Bijsturing nog mogelijk
- Aandacht/maatregelen noodzakelijk

Situatie vorige
rapportage:





Roseknoop

› [Bestuurlijke documenten](#)

Project Roseknoop omvat de grootschalige herinrichting van het kruispunt waar de Laan op Zuid, het Varkenoordseviaduct, de 2e Rosestraat, Putselaan, Beijerlandse laan en Colosseumweg samenkomen. Als onderdeel van de integrale herinrichting betreffen de werkzaamheden van de Roseknoop: de aanleg van de tramhalte Laan op Zuid (ter vervanging van halte Varkenoordseviaduct), de realisatie van evenementen-tramhalte Putselaan en vervanging van het tramspoor van de RET. Ook wordt het gebied opgehoogd. De ophoging is noodzakelijk om aan te sluiten bij de eisen van het waterschap en om aan te sluiten bij de omliggende uitgiftepeilen voor woningbouw. Vanwege de leeftijd en door wijziging van de gronddruk als gevolg van die ophoging worden daarnaast alle nutsleidingen vervangen. Tot slot wordt in het kader van de Roseknoop het noodzakelijke onderhoud aan het Varkenoordseviaduct uitgevoerd.

Relevante actuele ontwikkelingen en korte vooruitblik:

Start laatste fase Roseknoop

Op 9 januari 2023 startte de uitvoering van de Roseknoop. Inmiddels is het project iets meer dan een jaar bezig en bevindt het zich nu in de laatste fase. Op de 2e Rosestraat, tussen de Laan op Zuid, Beijerlandse laan en Hilledijk vinden tot eind september 2024 nog verschillende werkzaamheden plaats; herinrichting, asfaltering, bestratingswerkzaamheden, groenvoorzieningen, stedelijk meubilair wordt geplaatst. Medio maart 2024 is het zandlichaam dat het consolidatieproces moet versnellen verwijderd. Dankzij deze strakke planning kan de Marathon Rotterdam volgens het normale parcours plaatsvinden.



Roseknoop | Kwaliteit

Productkwaliteit

De eisen en het ontwerp van de Roseknoop zijn door de gemeente vastgesteld in het Programma van Eisen op 9 december 2020 en in het definitief ontwerp Inrichtingsplan op 25 mei 2021. Het bestek is in februari 2022 afgerond en voor publicatie op kwaliteit getoetst. De uitvoering wordt intensief getoetst door het projectteam vanuit de bouwkeet op de locatie. Dit is vooral noodzakelijk gezien de complexiteit van het werk.

Proceskwaliteit

Het is van belang dat de vastgelegde eisen en belangen van de gemeente op een goede manier worden uitgewerkt in de ontwerpen. Op verschillende niveaus heeft afstemming plaatsgevonden met onder andere het waterschap, ProRail, de RET, gebiedsontwikkelingen Parkstad, Tweebosbuurt en Feyenoord City (intern en extern betrokkenen zoals projectontwikkelaars en aannemers), interne deskundigen op het gebied van riolering en de nutsbedrijven.

Bijsturing niet nodig

Scope vereenvoudiging: geen trambocht tussen Beijerlandselaan en Putselaan

Als gevolg van een nadere analyse van het tramnet op Zuid is een vereenvoudiging doorgevoerd. Een geplande nieuwe trambocht tussen de Beijerlandselaan en de Putselaan is komen te vervallen. De extra bocht was noodzakelijk vanwege een verwachte stijging in het aantal verkeersbewegingen naar het nieuwe stadion toe. Echter, in 2022 is het bestemmingsplan voor het nieuwe stadion vernietigd. De noodzaak van de bocht is onder andere daarmee komen te vervallen. Voor het in gebruik nemen van de trambocht was ook een indienststellingvergunning nodig. Het mogelijk niet op tijd verkrijgen van deze vergunning was een risico voor de planning van het project. Door het vervallen van de trambocht is dit risico niet langer van toepassing.



Roseknoop | Geld

Per 1 oktober 2023 bedroeg het dekkingstekort van project Roseknoop € 5,75 mln. Met het vaststellen van het dekkingsvoorstel in november 2023 is het tekort opgelost ([23bb007158](#)).

Financiële opzet

De verwachting is dat € 51,2 mln. euro aan kosten gemaakt moeten worden om project Roseknoop uit te voeren. Een deel van de kosten wordt gedekt via de Rotterdamse Investeringsmotor, het mobiliteitsprogramma van Feyenoord City, de grondexploitatie Parkstad, de afdeling Water van de gemeente Rotterdam (budget vervangingsopgave riolen), en vergoedingen van Stadsbeheer (budget Beheer Bruggen en Tunnels) en de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (Stigam). Ook zijn er twee subsidies vanuit de MRDH verstrekt. Deze vastgestelde dekkingsbronnen sluiten op een totaal van € 49,2 mln. Nog niet vastgestelde dekkingsbronnen zijn de bijdragen vanuit de grondexploitatie Tweebosbuurt en een derde subsidie vanuit de MRDH. De verwachting is dat er vanuit de grondexploitatie Tweebosbuurt een bijdrage volgt van ongeveer € 1,6 mln. De verwachte resterende subsidie vanuit de MRDH bedraagt € 0,5 mln.



Bijsturing niet nodig

Actuele ontwikkelingen en toelichting op status geld:

Bijdrage GREX Tweebosbuurt en subsidie MRDH

De bijdrage vanuit de GREX Tweebosbuurt moet formeel nog worden vastgesteld door de gemeenteraad. De verwachting was dat dit eind 2023 zou gebeuren. Het is nog onduidelijk wanneer dit formeel wordt vastgesteld. Vanuit de MRDH wordt een totale subsidie ter grootte van € 2,48 mln. verwacht. Dit bedrag is gebaseerd op meerdere subsidieaanvragen, waarvan ruim € 1,98 mln. reeds is toegekend. Over het restant van de verwachte totale subsidie is de projectorganisatie nog in gesprek met de MRDH.

Nadeelcompensatie ondernemers

De extra inzet vanuit de projectorganisatie en samenwerkingspartners hebben ervoor gezorgd dat er meer nadeelcompensatieaanvragen zijn ingediend. De verwachting is dat na maart 2024 het aantal aanvragen opnieuw enigszins zal stijgen. De ondernemers hebben dan meer inzicht in hun omzetverlies. Een mogelijk hogere totale nadeelcompensatieclaim van de ondernemers zal vooralsnog binnen het budget van de Roseknoop kunnen worden opgelost.

Uit een analyse van de huidige ingediende aanvragen blijkt overigens dat een aantal ondernemers niet in aanmerking komt voor nadeelcompensatie. De voornaamste reden hiervoor is het niet behalen van de vastgestelde drempel voor omzetverlies.

Nadeelcompensatie RET

De RET heeft beroep gedaan op de nadeelcompensatieregeling van de gemeente vanwege o.a. reizigersderving door de werkzaamheden van de Roseknoop. Over het verlagen van de nadeelcompensatieclaim vindt regelmatig overleg tussen de projectorganisatie en de RET plaats.





Roseknoop | Tijd

Van januari 2023 tot en met najaar 2024 is de Roseknoop in uitvoering. Als integraal project is de Roseknoop, volgens planning, op 9 januari 2023 gestart. Daarnaast is het streven om zoveel mogelijk werk met werk te maken en daarmee de hinder in de omgeving te minimaliseren.

Bijsturing niet nodig

Actuele ontwikkelingen en toelichtingen op status tijd

De voortgang van het project Roseknoop loopt vooralsnog (op hoofdlijn) volgens planning. In december 2023 is wederom een mijlpaal behaald. De 2e Rosestraat tussen de Laan op Zuid en het Albeda College is toen heropend voor auto's, fietsers en voetgangers.

De huidige sturing is erop gericht de aansluitingen naar de Beijerlandse laan en de Putselaan zo snel als mogelijk te heropenen en daarmee de overlast voor ondernemers en bewoners zo snel als mogelijk te beëindigen.



Roseknoop | Risico's

De meest actuele risico's van project Roseknoop betreffen:

1. Inkomstenderving RET
2. ProRail – verwerven gronden en verplaatsen onderstation en relaishuis
3. De hoogte van de financiële bijdrage vanuit grondexploitatie Tweebosbuurt

Bijsturing nog mogelijk

Actuele ontwikkelingen en toelichting status op risico's

1. Inkomstenderving RET

Als gevolg van de werkzaamheden van de Roseknoop zal de RET, voor een periode van 21 maanden, verhoogde kosten en verminderde inkomsten hebben. De RET heeft daarom bij de gemeente een verzoek ingediend om nadeelcompensatie. Dit is nadelig voor de begroting van de Roseknoop.

Beheersing: door de projectorganisatie wordt met de RET gezocht naar oplossingen om de inkomstenderving en andere kosten die de RET in die periode moet maken te verlagen. Hiertoe loopt een gezamenlijk onderzoek met RET en de gemeentelijk adviseur voor nadeelcompensatie.

2. ProRail – verwerven gronden en verplaatsen onderstation en relaishuis

De projectorganisatie is in gesprek met ProRail over de verwerving van enkele gronden en de verplaatsing van het relaishuis en onderstation van ProRail. Deze gronden en ruimte zijn nodig voor de realisatie van de verlengde Colosseumweg na oplevering van De Roseknoop. Het risico bestaat dat ProRail een te hoge waardering van deze overwegend openbare gronden verwacht en daarmee een te hoge prijs voor de gronden wil bedingen.

Beheersing: de projectorganisatie heeft een overlegstructuur opgezet om de verschillende mogelijkheden te onderzoeken en tijdig tot een conclusie te komen.

3. De hoogte van de financiële bijdrage vanuit grondexploitatie Tweebosbuurt

De kosten die samenhangen met de integrale uitvoering van project De Roseknoop moeten mede gedragen worden door gebiedsontwikkelingen die baat hebben bij de ingreep. Dit geldt ook voor de Tweebosbuurt. Over de financiële bijdrage is eerder een ambtelijk voorstel opgesteld, in de begroting van de Roseknoop is daarvan uitgegaan. Echter, het is nog onduidelijk wanneer de formele vaststelling door de gemeenteraad zal plaatsvinden. Het verlagen van deze bijdrage zou kunnen leiden tot een nieuw dekkingstekort voor De Roseknoop.

Beheersing: de projectorganisatie houdt contact met de Tweebosbuurt om op de hoogte te blijven van de planning voor bestuurlijke besluitvorming.



Roseknoop | Bestuurlijke documenten

Hier treft u een overzicht aan van alle relevante bestuurlijke documenten, aangevuld met de huidige stand van zaken met betrekking tot de afdoening van moties en toezeggingen:

Raadsbesluiten	Document
Besluit over vaststelling herziening grondexploitatie Parkstad	23bb000470
Besluit over vaststelling van de tweede herziening begroting 2023 en begroting 2024	23bb007158
Besluit over vaststelling van de Voorjaarsnota 2023 en 1e herziening 2023	23bb004726
Besluit over vaststelling van de investeringsplannen voor 2022	22bb007301

Moties, schriftelijke vragen en toezeggingen	Document	Afdoening
Laat de lange adem van frisse lucht zijn	22bb008688	Tussenbericht
Het loop storm op de Roseknoop	22bb008689	Tussenbericht
Renovatie Roseknoop – bereikbaarheidsplan	22bb004314	22bb008505
Renovatie Roseknoop – raming ophoging	22bb004315	22bb008505
Verzoekt college om behandeling burgerbrief	22bb005867	22bb007243
Begroting 2023 over Kredietaanvraag Renovatie Roseknoop	22bb007166	22bb007326
Rozenknoop uit investeringsvoorstel	22bb007235	22bb007326
Roseknoop - bereikbaarheid hulpdiensten	22bb008161	23bb001636
Roseknoop - onderbouwing bouwkosten	22bb008157	22bb008505

Moties, schriftelijke vragen en toezeggingen	Document	Afdoening
Situatie pendelbus Roseknoop	23bb002762	23bb003297
Roseknoop - omleidingen werkzaamheden	22bb008160	22bb008505
Roseknoop – Fietsenbank	22bb008162	22bb008505
Roseknoop – Trevvel	22bb008164	22bb008505
Roseknoop - Bezettingsgraad parkeergarage Colosseumweg	22bb008165	22bb008505
Roseknoop - Capaciteit Maashaven	22bb008166	22bb008505
Roseknoop - capaciteit RET	22bb008167	22bb008505
Voortgangsbericht werkzaamheden Roseknoop 2	22bb008161	23bb002719
Voortgangsbericht werkzaamheden Roseknoop 3	22bb008161	23bb005733
Overige correspondentie		
Collegebrief over Roseknoop: richting uitvoering	22bb003403	
Collegebrief over aanbesteding Roseknoop	22bb006508	
Collegebrief over voortgangsrapportage Feyenoord City 9	22bb008373	

Colofon

Foto credits:

Gemeente Rotterdam, Walter Herfst (voorpagina)
Topvieuw Luchtfotografie (pagina 5 en 11)
Sjaak Boot Photography (pagina 10)
Projectorganisatie Hart van Zuid (pagina 15)
Anniek van Hennik (pagina 20)
De Urbanisten (pagina 29, 30 en 32)
Juurlink(+)Geluk (pagina 40, 43, 45 en 50)
Powerhouse Company (pagina 53 en 59)
Cepezed (pagina 68 en 70)
Barcode Architects (pagina 77)
Michael Valkenburgh Associates (pagina 79, 85 en 89)
Gemeente Rotterdam, Walter Herfst (pagina 92 en 96)



Gemeente
Rotterdam