



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Het college heeft besloten opdracht te geven tot verdere uitwerking van een onderdoorgang onder de hoogbouw in de Pols Noord van Katendrecht met de intentie om deze na oplevering ook in eigen beheer en onderhoud te nemen. De onderdoorgang verbindt de ondergrondse parkeergarages van Pols Noord met de Brede Hilledijk, de toegangsweg van Katendrecht. Via deze raadsinformatiebrief informeren wij u over dit besluit.

Komende jaren wordt in de Pols Noord van Katendrecht, als onderdeel van de Binnenstad op Zuid, veel gebouwd. Een relatief klein gebied wordt getransformeerd van een voormalig industrieterrein naar een levendige woon-werk-winkelgebied met ca 3500 woningen met ruimte voor een aanvullend commercieel programma in de plinten. Voor de nauwe stegen tussen de bebouwing is een aaneengesloten voetgangersgebied bedacht. Dit gebied is niet alleen functioneel, maar is ook recreatief van aard. Het dient als buitenruimte voor het programma in de plinten, maar sluit met een directe verbinding ook aan op het Rondje Rijnhaven, het nieuwe stadspark Rijnhaven en de doorsteek naar het Nelson Mandela Park. De gemeente Rotterdam heeft daarom samen met de betrokken ontwikkelaars van de Pols Noord de voorkeur uitgesproken om een hoogwaardig voetgangersgebied te creëren als onderdeel van de binnenstad op Zuid. Om dit te realiseren wordt de parkeeropgave van de plots ondergronds opgelost, daarbij is één centrale toegang tot alle ondergrondse parkeergarages in de middenberm van de Brede Hilledijk gewenst. Hierdoor wordt de doorstroming van auto- en busverkeer en de verkeersveiligheid gegarandeerd.

In deze gebiedsontwikkeling bestaat nu een momentum om, conform de vastgestelde Koers Binnenstad, als gemeente de regie te pakken op het creëren van een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte op Zuid. Door nu regie te pakken op het vraagstuk van kwaliteit van de leefomgeving in dit stuk van de Binnenstad op Zuid zorgen we ervoor dat we sturing geven aan de verdere gebiedsontwikkeling van Pols Noord en goede groei op Zuid mogelijk is.



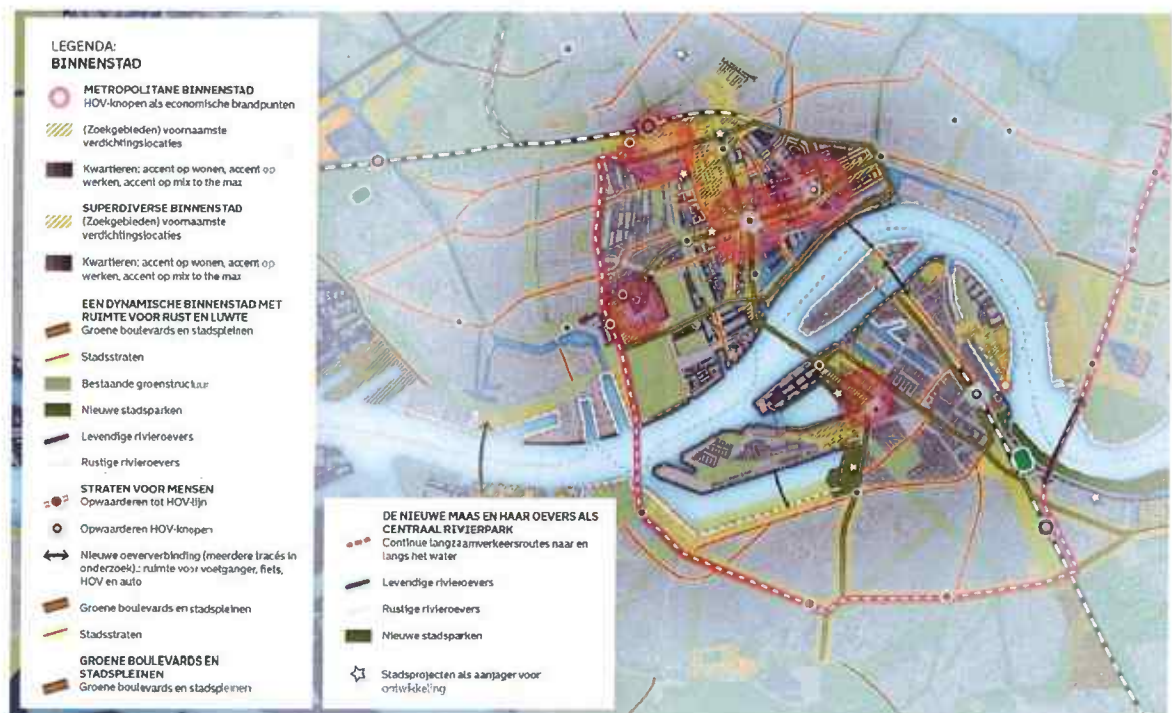
Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Omgevingsvisie, uitwerking Binnenstad
- Omgevingsvisie, uitwerking Koers op Zuid
- Rotterdamse MobiliteitsAanpak
- Herijking GREX Katendrecht 2023

Toelichting:

"In de binnenstad komen veel opgaven en ontwikkelmogelijkheden samen. Er is ruimte om meer bewoners, ondernemers en bezoekers een goede plek te bieden. Maar ook de verschillende transitie (energie, klimaat, mobiliteit) vragen ruimte en leiden tot ander ruimtegebruik. Bovendien is het verbeteren van de omgevingskwaliteit en leefbaarheid noodzakelijk om verdere groei mogelijk te maken. De druk op de ruimte, boven- en ondergronds, neemt dus toe en dat vraagt om een nieuwe visie, richtinggevende keuzes en meer regie vanuit de gemeente."

Dit zijn de inleidende woorden van de vastgestelde koers Binnenstad. En dit vat de voorliggende opgave en keuze scherp samen: om die binnenstad (op de zuidoever) te laten groeien, een Rijnhavenkwartier te realiseren met een hoge omgevingskwaliteit waar bezoekers en bewoners van de stad heerlijk kunnen werken en recreëren (city lounge) en het tegelijkertijd een leefbare woonomgeving blijft, is slim, meer collectief/gezamenlijk en meervoudig ruimtegebruik nodig om dit te realiseren. Met daarin een voortrekkersrol en meer regie vanuit de gemeente. In de Pols Noord Katendrecht ontstaat er nu de kans om die regie te nemen over hoe om te gaan met de schaarse ruimte in de Binnenstad op Zuid.



1 Omgevingsvisie Binnenstad op twee oevers



Met het oog op de sterke groei van Rotterdam en de daarbij horende groeiende vraag naar woningen binnen de stad, zullen steeds meer verdichte gebieden zoals Pols Noord gerealiseerd worden. Om in dit soort gebieden waar de ruimte schaars is de verkeersveiligheid en leefbaarheid waar te maken en te behouden, zijn innovatieve en radicale oplossingen nodig. Voor de Pols Noord betekent dat het aanleggen van een ondergrondse openbare weg die naar de parkeergarages (waarvan een deel publiek toegankelijk) leidt. Door de keuze te maken om in de toekomstige binnenstad de auto te scheiden van de voetganger ontstaat er meer ruimte voor vergroening en beweging. Daarnaast zorgt het voor minder verkeerscongestie in en om Katendrecht en vergroot het de veiligheid voor voetgangers en fietsers. Daarmee is dit niet alleen een oplossing die de gebiedsontwikkeling van Katendrecht dient, maar de gehele Binnenstad op Zuid.



2 Ontwikkelingen op Katendrecht

De Pols Noord van Katendrecht wordt de komende jaren getransformeerd van een industrieel havengebied naar een levendig binnenstedelijke wijk om te kunnen wonen, werken en recreëren. In een relatief klein gebied komen 6 hoogbouwontwikkelingen samen waar in totaal ca. 3500 woningen worden gebouwd met aanvullend commercieel programma in de plinten.¹ Voor de nauwe stegen tussen de bebouwing is een aaneengesloten voetgangersgebied bedacht. Dit gebied is niet alleen functioneel, maar is ook recreatief van aard. Het dient als buitenruimte voor het programma in de (commerciële) plinten, maar sluit met een directe verbinding ook aan op het Rondje Rijnhaven en het nieuwe stadspark Rijnhaven. De gemeente Rotterdam heeft samen met

¹ De ontwikkelingen betreffen: The View I en Bayhouse, The View II, De Bund, Baypark, Van Herk-locatie, Codrico



de betrokken ontwikkelaars van de Pols Noord de voorkeur uitgesproken om een hoogwaardig voetgangersgebied te creëren als onderdeel van de binnenstad op Zuid. Om dit te realiseren wordt de parkeeropgave van de plots ondergronds opgelost.

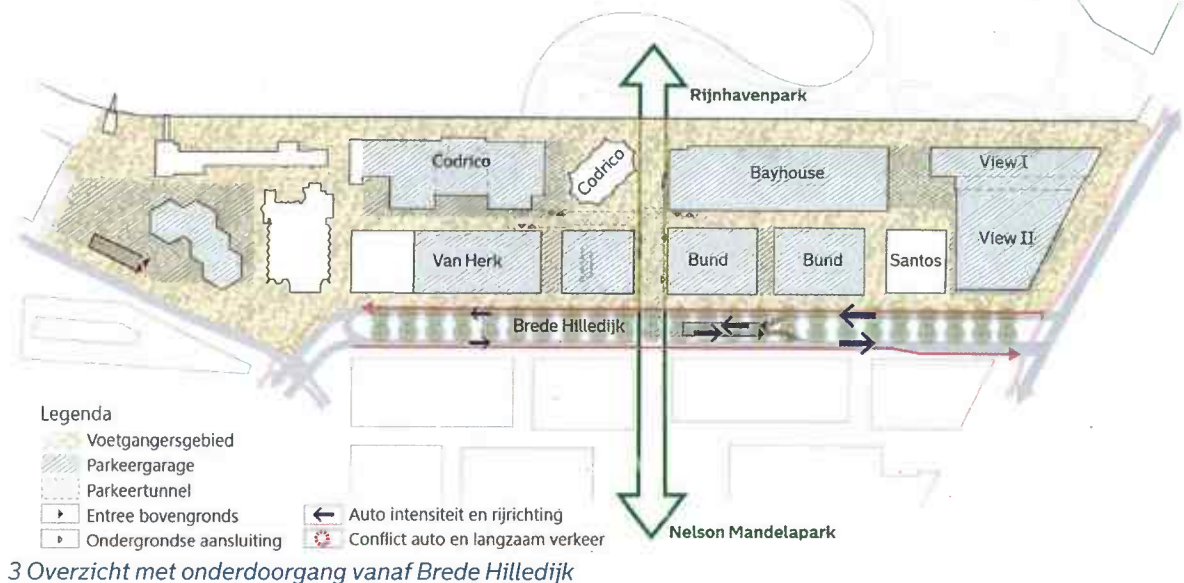
De ontsluiting van deze particuliere én publiek toegankelijke parkeergarages voor bezoekers van de binnenstad op de zuidoever kan alleen plaatsvinden vanaf de Brede Hilledijk, die tegelijkertijd dé toegangsweg van Katendrecht is. Deze kenmerkt zich door een brede middenberm met beeldbepalende volwassen bomen. Er is tussen de bomen en de gevellijn van de Pols Noord beperkt ruimte beschikbaar om alle verkeersmodaliteiten (auto, fiets, bus, voetganger, laden en lossen) een goede en eigen plek te geven. Om de doorstroming van auto-en busverkeer en de verkeersveiligheid optimaal te kunnen garanderen is één centrale toegang tot alle ondergrondse parkeergarages in de middenberm van de Brede Hilledijk gewenst. Het aantal in- en uitritten wordt beperkt, waardoor verschillende verkeersstromen beter van elkaar gescheiden worden (niet alleen auto's van langzaam verkeer maar ook bezoekers van bewoners). Dit leidt tot een hoogwaardige buitenruimte voor het binnengebied van de Pols Noord en maakt de open voetgangersverbinding tussen de twee nieuwe stadsparken (Rijnhavenpark en Nelson Mandelapark) door het Polsgebied mogelijk.

Scenario's parkeerontsluiting

Onderdoorgang via middenberm Brede Hilledijk

De onderdoorgang betreft een toegangsweg tot de parkeergarages die in de Pols gebouwd worden. De autobestuurder rijdt vanaf de middenberm van de Brede Hilledijk onder de grond de Pols in. Bij een rotonde, gelegen onder de Bundweg, hebben zij de mogelijkheden om af te slaan richting een van de garages of via de rotonde weer terug de Brede Hilledijk op te rijden.

De onderdoorgang sluit aan op de ondergrondse parkeergarages van View I en Bayhouse (reeds opgeleverd), View II (nog in ontwikkeling), De Bund (gereed voor uitvoering), Codrico (nog in ontwikkeling) en de Van Herk-locatie (nog in ontwikkeling). De partijen hebben laten weten dat zij graag meewerken en aansluiten op de onderdoorgang. Om aan te kunnen sluiten zullen zij een Samenwerkingsovereenkomst met de gemeente tekenen, zie het kopje juridische consequentie voor meer toelichting.



De onderdoorgang zorgt ervoor dat er geen onnodige belasting op de omliggende wegen op de Kaap en omgeving komt. Door de scheiding van bestemmend verkeer voor de Pols Noord, ontstaat er minder congestie van zoekend verkeer. Daarnaast krijgen voetgangers en fietsers een eigen plek in het nieuwe profiel van de Brede Hilledijk. Deze scheiding van voetgangers en fietsers enerzijds en het bestemmend verkeer anderzijds maakt de Brede Hilledijk veiliger. Belangrijk daarbij is ook dat het verkeer dat de Pols Noord verlaat, direct Katendrecht wordt afgeleid en daarmee niet zorgt voor extra verkeersdruk op de Kaap.

Met de aanleg van de onderdoorgang kan het plot Baypark (deels gemeentelijk eigendom) ook in ontwikkeling worden gebracht. Hierdoor kunnen er extra woningen en voorzieningen in het gebied gemaakt worden wat de stad ten goede komt. Daarnaast is een aaneengesloten voetgangersgebied aantrekkelijk voor het creëren van een hoogstedelijk gebied met voorzieningen zoals de Pols Noord. Het voetgangersgebied zorgt tevens dat de buitenruimte in verbinding kan staan met de aanpalende ontwikkelingen zoals het park in de Rijnhaven en het Nelson Mandelapark. Hierdoor kan de voetganger van het ene park, via de Pols Noord naar het andere park wandelen, wat een enorme kwaliteitsimpuls geeft aan dit nieuw stukje stad. De aanleg van de onderdoorgang is daarmee niet alleen een kwaliteitsimpuls voor de Pols Noord, maar ook voor alle ontwikkelingen rondom de Rijnhaven.

Voor de bouw van de onderdoorgang zullen een aantal bomen van de middenberm van de Brede Hilledijk verplant moeten worden. Deze bomen worden, vanwege hun omvang, binnen Katendrecht verplant. Hiervoor wordt nog gezocht naar een nieuwe exacte locatie. Na de bouw van de onderdoorgang komen er nieuwe grote bomen in de middenberm van de Brede Hilledijk. De boomstructuur van de Brede Hilledijk blijft hiermee behouden. Daarnaast zorgen we binnen het IP Pols Noord voor voldoende groen en aandacht voor hittestress.

Hieronder is in een schema weergegeven wat de kansen en risico's zijn van een parkeerontsluiting via de onderdoorgang.



Kansen	Risico's
Regie op ontsluiting Pols Noord	Grote investering vanuit de GREX, waarbij een bijdrage uit het Doorbouwfonds nodig is.
Eén parkeerentree voor alle garages. Geen zoekverkeer op de Brede Hilledijk	Afhankelijk van medewerking van partijen uit het gebied, waaronder de VVE van Bayhouse en The View I
Bezoekersverkeer Pols Noord wordt direct van de hoofdas bij de entree in-en uitgeleid.	Grote bouwlogistieke complexiteit, waardoor gedurende een periode van 1 à 2 jaar niet voldaan kan worden aan de eerdere toezegging om Katendrecht altijd via twee punten op- en af te kunnen laten rijden.
Vertrekkend autoverkeer parkeergarage hoeft niet verder Katendrecht op te rijden maar wordt aan de juiste zijde van de Brede Hilledijk de wijk uit begeleidt. Meerdere inrichtingen van het profiel Brede Hilledijk blijven mogelijk (fietsuggestiestroken of vrij liggende fietspaden)	Voor de bouw van de onderdoorgang zullen een aantal bomen verplant moeten worden. Deze bomen worden, vanwege hun omvang, binnen Katendrecht verplant. Naar een exacte nieuwe locatie wordt nog gezocht. Na de bouw, worden op dezelfde plek nieuwe, grote bomen geplant.
Geen onnodige belasting overige wegen op de Kaap, doorstroming optimaal. Goede verkeersontsluiting met voldoende doorstroming	Overdekte rijweg kan plaats bieden aan buitenslapers ed.
Veilige oversteekbaarheid van het gebied voor voetganger en fietser	
Grote, robuuste kwaliteitsslag voor de openbare ruimte van de Binnenstad op Zuid	
Belangrijke wandelroutes in noord zuid richting worden niet verstoord door autoverkeer.	
Een aantrekkelijk hoogstedelijk binnengebied (rond de Bundweg), dat uitermate geschikt en aantrekkelijk is voor winkels, horeca met terras, events, recreatie en prettig leefomgeving voor bewoners.	
Het plot Baypark kan ontwikkeld worden, wat kansen biedt voor extra woningen voor de stad.	



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Per ontwikkeling binnen de Pols Noord worden opbrengsten gerealiseerd doormiddel van gronduitgifte en ontheffingsvergoeding. Deze bedragen landen in de GREX Katendrecht en vanuit de GREX zal de aanleg voor de onderdoorgang gefinancierd worden. Met de herijking GREX 2023 is vastgesteld dat de ontwikkeling van de onderdoorgang voor rekening van de partijen komt, maar dat de gemeente de voorfinanciering daarvan op zich neemt. Op basis hiervan is in 2024 een SO opgesteld. Inmiddels is het speelveld rond de onderdoorgang veranderd. Door de complexiteit in het gebied zijn er gebouwen die al in oplevering of realisatie zijn, terwijl andere gebouwen nog in de planvorming zijn. Hierdoor zijn er al actieve VVE's waarbij het in de praktijk bijna onmogelijk is om de beheerkosten nog op te laten nemen. Het is daarom niet gelukt om alle partijen mee te krijgen in de ontwikkeling van de onderdoorgang. De onderdoorgang geeft echter een dusdanige kwaliteitsimpuls aan de buitenruimte van Pols Noord (dat doorwerkt in de ontwikkeling van de hele Binnenstad op Zuid), dat het college het intentie-besluit heeft genomen om de onderdoorgang vanuit de GREX te financieren en de beheer- onderhoudskosten op zich te nemen.

Eind 2025 wordt een herijking van de GREX Katendrecht aan de Raad voorgelegd, daarin zullen ook de investeringskosten van de onderdoorgang opgenomen worden. De verwachting is dat de investeringskosten voor de onderdoorgang (met de gereserveerde bijdrage uit het doorbouwfonds) gedekt kunnen worden uit de GREX. Daarnaast wordt op dit moment nog onderzocht in welke vorm een bijdrage van de ontwikkelaars gevraagd kan worden en wordt in het vervolgproces van Voorlopig Ontwerp (VO) naar Definitief Ontwerp (DO) gekeken naar optimalisatie en kansen om de onderdoorgang efficiënter te bouwen.

Beheerkosten

De beheerkosten van de onderdoorgang van 165 meter bedragen ca. € 900.000 per jaar en ca €45 miljoen op basis van een levensduur van 50 jaar. Deze kosten zijn op basis van het in september 2024 opgeleverde SO onderdoorgang geraamd. Deze lasten zullen gezocht moeten worden in de algemene begroting. De onderdoorgang wordt onderdeel van het IP Pols Noord, welke op dit moment nog in ontwikkeling is. Verwachting is dat de onderdoorgang en het IP in 2030 opgeleverd en in gebruik genomen zal worden. Bij vaststelling van het DO IP Pols Noord worden ook de beheer- en onderhoudskosten vastgesteld. Een jaar voor de oplevering van het IP Pols Noord dienen deze beheer- en onderhoudskosten bij de Voorjaarsnota (2029) te worden geaccordeerd (conform motie Sies 15bb9224) waarna ze in de begroting opgenomen worden. De beheerskosten zullen pas in werking treden zodra de onderdoorgang in gebruik genomen wordt.

Beheer- en investeringskosten	Jaarlijks vanaf in gebruik name	Na 50 jaar	Investeringskosten (GREX)
Onderdoorgang	€ 900.000	€45 miljoen	€ 16 miljoen

De genoemde beheerslasten omvatten alleen de beheerslasten van de weg zelf. De beheerslasten van de gehele buitenruimte in de Pols zijn hier niet in meegenomen. De



beheerskosten van de onderdoorgang zijn relatief hoog. De moet echter afgezet worden tegen de kwalitatieve voordelen van de onderdoorgang, zoals te lezen onder toelichting.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris

G.J.D. Wigmans

De burgemeester

C.J. Schouten