



Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Van: Bob van Hasselt
Telefoon: 14010
E-mail: ba.vanhasselt@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2210-6225 - 23bo003439

Onderwerp: Toekomstperspectief Kop van
Feijenoord

Datum: B&W 21 februari 2023

Aan de gemeenteraad

ontvangen 23-03-2023

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Met deze brief informeren wij uw raad dat het college het Toekomstperspectief Kop van Feijenoord 2040 heeft vastgesteld. Afgelopen periode is gewerkt aan een toekomstperspectief voor Kop van Feijenoord. Voor de totstandkoming van het toekomstperspectief zijn meerdere sessies georganiseerd met de wijkraad, de ontwikkelaars, Woonstad en maatschappelijke stakeholders uit de wijk. De input uit deze sessies is verwerkt in het toekomstperspectief. De wijk Feijenoord beschikt over veel potentiële verdichtingslocaties. Dit maakt het toevoegen van woningen en ander programma mogelijk. Het toevoegen en herontwikkelen woningen biedt ook kansen voor investeringen in de leefbaarheid en duurzaamheid in de wijk. Het toekomstperspectief Kop van Feijenoord beschrijft de huidige situatie van de wijk en biedt een wenkend perspectief voor de toekomstige ontwikkeling van de wijk, die sturing geeft aan de ontwikkelingen op korte, middellange en lange termijn.

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

N.v.t.

Toelichting:

De Kop van Feijenoord is het meest noordelijk gelegen deel van het gebied Feijenoord, langs de oevers van de Nieuwe Maas. Het gebied bestaat uit de wijk Feijenoord en de oostelijke helft van de Kop van Zuid-Entrepot. De Kop van Feijenoord is in onderstaande kaart omkaderd met een witte stippellijn.



In Rotterdam vinden op dit moment en de komende jaren veel ontwikkelingen plaats. Om deze ontwikkelingen zo goed mogelijk te benutten voor de Kop van Feijenoord is een nieuw toekomstperspectief opgesteld voor dit gebied. Hierin wordt de verdichtingsopgave als katalysator gezien. Rotterdam staat voor een groeiopgave. De Strategische Verkenning Verstedelijking geeft richting aan de ontwikkeling van nieuw plaanbod tot 2040. Tussen 2025 en 2040 is een flinke schaa sprong op de Oostflank voorzien als gevolg van de nieuwe stadsbrug tussen Kralingen en Feijenoord. De aantrekkingskracht van de Kop van Feijenoord zal hierdoor steeds meer toenemen. Tegelijkertijd beschikt de wijk over veel potentiële verdichtingslocaties, wat het toevoegen van woningen en ander programma mogelijk maakt. Dit biedt niet alleen kansen voor fysieke ontwikkelingen, maar ook kansen voor de sociaaleconomische ontwikkeling van de wijk.

Het toekomstperspectief Kop van Feijenoord beschrijft de huidige situatie van de wijk en biedt een wenkend perspectief voor de toekomstige ontwikkeling van de wijk. Het document is een specifiekere uitwerking van de uitgangspunten die in de omgevingsvisie van de stad (waarin goede groei centraal staat, met als uitgangspunten het samen stad maken, ontwikkelen vanuit eigen identiteit en bestaande kwaliteit en met behulp van de vijf perspectieven (duurzaam, compact, productief, inclusief en gezond) zijn opgenomen. Daarnaast valt de ontwikkelvisie ook onder de hernieuwde Koers Binnenstad, waar de wijk als onderdeel van stad op twee oevers deel van uit maakt. De opgaven die in de Koers Binnenstad worden opgesteld zijn ook van toepassing in de wijk. In het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) is de wijk Feijenoord aangewezen als focuswijk. Dat betekent dat extra aandacht en investeringen noodzakelijk zijn.

In de wijk Feijenoord staat de leefbaarheid onder druk, zowel het opleidingsniveau en het inkomensniveau lopen achter op het Rotterdams gemiddelde. Daarnaast kent de wijk Kop van Feijenoord op fysiek vlak ook de volgende zwakke plekken:

- *Gefragmenteerde sociale en ruimtelijke structuur:* De buitenruimte kenmerkt zich door veel steen en weinig groen en nodigt niet uit tot (spontane) ontmoetingen. De groenstructuur is sterk versnipperd en verblijfsplekken hebben weinig kwaliteit. Water is voortdurend nabij, maar kades zijn kil en beperkt toegankelijk.
- *Eenzijdige woning- en voorzieningenaanbod:* Met 88% sociale huur is de woningvoorraad zeer eenzijdig te noemen. Ook in typologie is dat het geval: slechts



4% bestaat uit eengezinswoningen. Het overgrote deel is ten tijde van de stadsvernieuwing in de jaren '80 nieuw gebouwd of gerenoveerd. Daarnaast is er een tekort aan culturele voorzieningen, eerstelijnszorg en maatschappelijke voorzieningen. Ook op het gebied van winkels, horeca en recreatie heeft Kop van Feijenoord weinig te bieden.

- *Geïsoleerde ligging en knelpunten voor langzaam verkeer:* De Kop van Feijenoord ligt centraal in de stad, maar ook geïsoleerd. Door de realisatie van de Erasmusbrug is de Oranjeboomstraat haar functie als belangrijke verbinding verloren. Het stratenpatroon stelt de auto centraal en er zijn op de oost-westelijk georiënteerde assen veel knelpunten voor langzaam verkeer. De inrichting nodigt niet uit tot actieve mobiliteit en het gebruik van openbaar vervoer. De wijk heeft een regionale verbinding vanaf Station Rotterdam Zuid, maar dit station wordt als onveilig en onprettig ervaren, waardoor het als OV-voorziening niet optimaal functioneert.
- *Klimaatverandering en buitendijkse ligging:* De Wijk Kop van Feijenoord ligt buitendijks. Tussen de bebouwing en de rivier bevindt zich geen primaire dijk of waterkering. Bovendien is de wijk een soort badkuip: de kade ligt hoger dan (een groot deel van) het binnengebied. Hierdoor is er een reële kans op overstromingen. De vele verharding in de wijk zorgt ervoor dat overtollig regenwater op veel plekken niet goed de bodem kan inzakken en dat in de zomer warmte wordt vastgehouden.

Aan de hand van deze drie opgaven is een toekomstperspectief opgesteld voor de Kop van Feijenoord. Dit perspectief is nadrukkelijk gekoppeld aan drie fysieke opgaven: Verdichten & veranderen, vergroenen en verbinden.

- *De Kop van Feijenoord is een veerkrachtige stadswijk:* In 2040 heeft de Kop van Feijenoord nog steeds een geheel eigen karakter. Gedragen door de kenmerkende, ruimtelijke havenstructuur en rijke historie, en gevormd door actieve, veerkrachtige bewoners en ondernemers. Mensen willen op de Kop van Feijenoord Wonen, vanwege de centrale ligging en het stedelijk parklandschap aan de Maas. De wijk biedt ruimte voor ontmoetingen en draagt hierdoor bij aan de sociale structuren als cement van de wijk.
- *De Kop van Feijenoord is een compacte, populaire woonwijk:* In 2040 heeft de Kop van Feijenoord zich ontwikkeld tot een gemengd stedelijk gebied. De bestaande industrie heeft plaatsgemaakt voor nieuwe werk- en woonvormen. Het woningaanbod is gevarieerd en meer in balans. Zowel in type als in prijssegment biedt de wijk meer keuzemogelijkheden. Wonen en bedrijvigheid zijn met elkaar verweven. De Piekstraat is getransformeerd tot gemengd woonwerkmilieu, met eigenzinnige industriële appartementen en kleinschalige bedrijven, veelal werkzaam in de creatieve/ ambachtelijke sector en zakelijke dienstverlening. Op het gebied van welzijn, zorg en cultuur zijn de voorzieningen op orde.
- *De Kop van Feijenoord is een groene, leefbare, duurzame wijk:* In 2040 heeft de Kop van Feijenoord een groene, gezonde en verzorgde uitstraling. Het Nassauhavenpark, stadstuin Rotterdamse Munt, het Mallegatpark en het Hefpark zijn vergroend, aangehecht op het stedelijk netwerk van wandel-, fietspaden en OV-lijnen en hebben een goede interne routestructuur. Straten zijn schoon en levendig. De oevers en havens van de Nieuwe Maas zijn getransformeerd tot stedelijk getijdenpark, waarlangs gerecreëerd kan worden. Dit landschap is toegankelijk, verbindend,



karacteristiek en duurzaam. De Kop van Feijenoord is klimaatbestendig ingericht en alle woningen zijn goed geïsoleerd en aangesloten op het lokale warmtenet.

- *De Kop van Feijenoord is een sterke, robuuste, verbonden wijk:* De Kop van Feijenoord heeft een robuuste uitstraling en maakt optimaal gebruik van haar ligging aan het water. De rivier is verbindend en kades zijn toegankelijk. Een fijnmazig netwerk van veilige wandel- en fietspaden schakelt buurten aaneen. Station Rotterdam Zuid ('Station Feijenoord') is het centrale OV-knooppunt langs de Oude Lijn met hoogfrequente lightrailverbindingen. Het stationsplein is aantrekkelijk, groen en heringericht tot mobiliteitshub. Het noorden van de wijk staat dankzij een nieuwe HOV-verbinding over de (verlengde) Willemsbrug in directe verbinding met het stadscentrum. Ten zuiden sluit de wijk aan op het nieuwe Stadionpark en de Afrikaanderbuurt, van waaruit ook de rest van Rotterdam Zuid nabij is. Kralingen is zowel via een frequente waterbus vanaf de Piekstraat als via de nieuwe brug te bereiken.

Het toekomstperspectief van de wijk Feijenoord is vertaald in een ontwikkelstrategie. Deze ontwikkelstrategie bestaat uit de volgende fysieke opgaven:

- A. Verdichten en veranderen: Meer variatie aanbrengen in het (woon)programma, door:
 - o Nieuwbouw op verdichtingslocaties;
 - o Herlabelen, herprogrammeren en transformeren van de bestaande voorraad.
- B. Vergroenen: Leefbaarheid buitenruimte verbeteren, door:
 - o Vergroenen en aanhechten van verblijfsplekken;
 - o De Nieuwe Maas als stedelijk parklandschap;
 - o Het gebied voorbereiden op een extremer klimaat.
- C. Verbinden: Bereikbaarheid verbeteren:
 - o Grote infrastructurele projecten t.b.v. stedelijke verdichtingsopgave;
 - o Station Zuid als aantrekkelijk OV-knooppunt;
 - o Ruim baan voor voetgangers en fietsers naast de auto.

In de Kop van Feijenoord zijn drie deelgebieden met kansen voor doorontwikkeling te onderscheiden:

- **Entrepotgebied/Hefzone:** Dit deelgebied ligt het dichtst bij het centrum en vormt de noordelijke entree van de wijk. Dit biedt kansen voor toevoeging van andere functies dan wonen, zoals (kleinschalige) werkruimte voor ZZP'ers en culturele voorzieningen ('publiekstrekkingen'). Met de ontwikkeling van het Hefkwartier en voorbereiding van de Dukdalf is er ook op het gebied van woningbouw veel gaande. Aanvullend worden op het parkeerterrein aan de Rosestraat mogelijkheden voor tijdelijke woningbouw verkend. Op middellange termijn biedt het vertrek van Upfield kansen voor nieuwbouw en transformatie van oude fabrieksgebouwen tot een stedelijk woonwerkmilieu in hoge dichtheid. Met een divers woningaanbod en veel ruimte voor werken. Dit alles dient gecombineerd te worden met een oplossing voor de waterproblematiek: het gebied is laaggelegen en heeft een relatief hoge kans op overstromingen.
- **Persoonsdam/Piekstraat:** Dit deelgebied heeft een overwegend industrieel karakter. Enkele gebouwen hebben monumentale waarde, maar de openbare ruimte is stenig en er is nauwelijks verbinding met het water en de kade. Daarom is rond de



Piekstraat een transformatie voorzien, van eenzijdig werkgebied naar een gemengd stedelijk woonwerkgebied. Met naast stedelijk wonen aan het water ruimte voor werkplaatsen, innovatie, maakindustrie, sport, horeca, recreatie en maatschappelijke voorzieningen. Het gebied leent zich goed voor een stedelijke dichtheid, met hoogteaccenten tot 50 meter rondom binnentuinen/groene oases. Het eerste woongebouw, De Piekstraatpunt met 142 loftwoningen, is in uitvoering. De Persoonsdam heeft de potentie het 'maatschappelijk hart' van de wijk te worden: met een grotere diversiteit aan maatschappelijke en recreatieve functies. Daarnaast is er, gezien de ruim opgezette terreinen, ruimte voor toevoeging van relatief grote aantallen woningen.

- **Station Rotterdam Zuid/Oranjeboomstraat:** De omgeving van station Rotterdam Zuid vraagt om een andere inrichting, vergroening en kleinschalige stationsvoorzieningen. Ingrepen die de sociale veiligheid en uitstraling verbeteren. Op deze manier kan de functie als belangrijk OV-knooppunt en centrale aankomstplek worden versterkt. De Oranjeboomstraat is een levensader van de wijk Feijenoord. Mogelijk wordt de Oranjeboomstraat in de toekomst losgekoppeld als doorrijroute, wat de weg een stuk rustiger maakt en kansen biedt voor herinrichting/verbetering van de woon- en verblijfskwaliteit. Daarnaast spelen er problemen met wateropvang die zowel in de buitenruimte als pandgewijs opgelost dienen te worden. Tegelijkertijd zijn de plinten in de Oranjeboomstraat onaantrekkelijk en bestaan de woningen aan de Oranjeboomstraat voor 100% uit sociale huur. In de Oranjeboomstraat ligt dus een multidisciplinaire opgave.

Hoe nu verder?

Het toekomstperspectief Kop van Feijenoord krijgt vervolg op verschillende manieren. Zo zal er vervolgonderzoek worden gedaan naar doelgroepen t.b.v. de functies wonen, voorzieningen en werken in de wijk. Tevens zal worden onderzocht hoe de bereikbaarheid van de wijk Kop van Feijenoord kan worden gewaarborgd in relatie tot de opgaven die komende jaren spelen en worden onderzocht welke meekoppelkansen er zijn voor klimaatbestendigheid en duurzaamheid in de fysieke opgaven in de wijk. Naast deze vervolgonderzoeken worden ook fysieke projecten in de wijk gestart en verder opgepakt. Dit betreffen zowel woningbouwprojecten als buitenruimteprojecten. De wijk zal betrokken worden bij de verschillende ontwikkelingen worden betrokken middels participatie. De ambitie is om een platform voor de wijk op te richten. Dit is een fysiek netwerk waarbij bewoners en stakeholders betrokken worden bij de ontwikkelingen in de wijk en met elkaar in contact worden gebracht om zo mogelijk initiatieven op te pakken.

Participatie

Voor de totstandkoming van het toekomstperspectief zijn meerdere sessies georganiseerd met de wijkraad, de ontwikkelaars, Woonstad en maatschappelijke stakeholders uit de wijk. Daarnaast is door de gemeente een 'verhalenvanger' ingezet in het gebied. De verhalenvanger is in gesprek gegaan met bewoners en bezoekers in het gebied en luistert naar wat zij denken en vinden van Kop van Feijenoord en welke behoeften zij hebben in de wijk. Ter illustratie zijn een aantal verhalen van de verhalenvanger verbeeld in een stripverhaal in het toekomstperspectief Kop van Feijenoord. Het toekomstperspectief is meegestuurd met deze brief. De opbrengsten van de sessies met de stakeholders en de verhalenvanger zijn verwerkt in het toekomstperspectief. Zodra de planvorming van de afzonderlijke ontwikkelingen binnen



de Kop van Feijenoord wordt opgestart, zullen bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden tijdig worden betrokken bij de planvorming. Voor elk project wordt afzonderlijk een participatieaanpak uitgewerkt in samenspraak met de betreffende wijkraad (Wijkraad Feijenoord of Wijkraad Entrepot-Noordereiland).

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Uit het toekomstperspectief Kop van Feijenoord volgen geen directe financiële en juridische consequenties. Het toekomstperspectief biedt een kader voor toekomstige ontwikkelingen in de wijk Feijenoord. Voor de uitwerking van het toekomstperspectief zal bij de planvorming worden bepaald op welke vorm van financiering noodzakelijk is. Dit kan variëren van financiering uit grondexploitaties, ontwikkelafspraken of anterieure overeenkomsten met externe partijen of financiering uit programma's zoals NPRZ of Rotterdams Weerwoord.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage:

- Toekomstperspectief Kop van Feijenoord 2040