



Aan de gemeenteraad

ontvangen 27 juni 2024

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Het college van B en W heeft besloten het Definitief Ontwerp voor het Stadsproject Prins Alexanderplein fase 1 en de jaarlijks benodigde extra middelen voor beheer en onderhoud vast te stellen. Hierover willen we uw raad informeren.

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

- Het college heeft op 23 juni 2020 het principebesluit genomen om te starten met 7 Stadsprojecten (20bb008072);
- Op 5 oktober 2021 heeft uw raad een brief ontvangen over de vaststelling van het Programma van Eisen voor het Stadsproject Prins Alexanderplein (21bb10774);
- Op 20 december 2022 is uw raad geïnformeerd over het feit dat ons college heeft besloten om het Voorlopig Ontwerp voor Stadsproject Prins Alexanderplein fase 1 vrij te geven voor consultatie met de omgeving (22bb008743).

Toelichting:

Stadsprojecten

Het college heeft in juni 2020 het principebesluit genomen om te starten met Stadsprojecten: investeringen in de buitenruimte die zorgen voor een substantiële verbetering van de verblijfskwaliteit op verschillende plekken in de stad. In het coalitieakkoord 'Een Stad' is afgesproken om hiermee door te gaan. We investeren in de buitenruimte, maar we beogen een breder doel: ruimte maken voor nieuwe woningen, klimaatadaptatie, maatschappelijke voorzieningen en het versterken van de economische aantrekkingskracht van de stad.

Het Prins Alexanderplein is een van de Stadsprojecten. Het doel is om een aantrekkelijke en groene buitenruimte te maken voor alle Rotterdammers. Voor het Prins Alexanderplein en directe omgeving zijn dat specifiek de bewoners, de ondernemers, de werknemers, de jongeren, de studenten, het winkelend publiek en alle passanten die gebruik maken van het openbaar vervoer (trein, metro en bus).



Het Prins Alexanderplein is qua investering het kleinste Stadsproject en het enige dat zich in Rotterdam-Oost bevindt. De andere Stadsprojecten bevinden zich in het centrum van Rotterdam, in Rotterdam-Noord en op Rotterdam-Zuid.

Gebiedsontwikkeling Alexanderknoop

Het Prins Alexanderplein maakt tevens onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Alexanderknoop. Het gebied moet zich de komende jaren ontwikkelen tot multifunctioneel stadsdeelcentrum met veel nieuwe woningen en een mix van optimale bereikbaarheid en bestemming (winkels, scholen, kantoren) in een aantrekkelijke buitenruimte. Dit wensbeeld heeft vorm gekregen in de Gebiedsvisie Alexanderknoop, die in maart 2023 is vastgesteld door uw college.

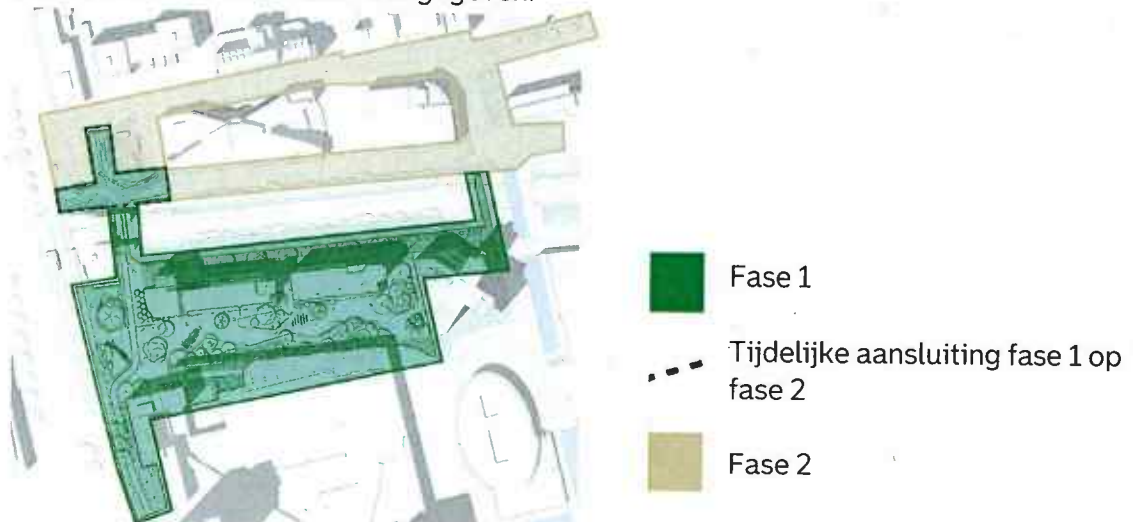
Het Stadsproject Prins Alexanderplein is als concrete aanjager onderdeel van die grootschalige gebiedsontwikkeling. Door het Prins Alexanderplein als hét hart van het gebied een kwaliteitsimpuls te geven en te zorgen voor programmering, wordt letterlijk uitvoering gegeven aan de grootschalige ontwikkeling die hier de komende jaren gaande is. Realisatie van het project laat zien dat Rotterdam niet alleen gelooft in het geschetste eindbeeld van de Alexanderknoop, maar bewijst dat ook door er als een van de eerste partijen in te investeren.

Gebiedsuitwerking Oostflank

Ook de gebiedsontwikkeling Alexanderknoop is op haar beurt geen losstaande ontwikkeling; de ambitie om de Alexanderknoop te ontwikkelen tot één van de stadscentra in een polycentrisch Rotterdam staat uitvoerig beschreven in de Gebiedsuitwerking Oostflank, die op 21 december 2023 door uw raad is vastgesteld. Om de ambities voor het gebied waar te kunnen maken, is het van belang dat de buitenruimte rondom station Rotterdam Alexander opnieuw wordt ingericht. Het station is immers enkele jaren geleden volledig vernieuwd, maar de buitenruimte is daarbij achtergebleven. Ook de aanleg van een nieuwe hoogwaardige OV-lijn die Zuidplein, Kralingse Zoom en Rotterdam Alexander met elkaar verbindt, die wordt voorzien in de Gebiedsuitwerking Oostflank, benadrukt dit belang; het station zal immers nog intensiever gebruikt gaan worden.

Uitwerking in twee fasen

De uitwerking van het project vindt plaats in twee fasen. In onderstaande figuur is de scope van deze twee fasen aangegeven.



Figuur 1: Fasering Stadsproject Prins Alexanderplein



Het door het college vastgestelde Definitief Ontwerp richt zich op fase 1 van het project, bestaande uit het Prins Alexanderplein (inclusief entreeplein bij het station Rotterdam Alexander), de Eridanusstraat en enkele aanpassingen aan de westkant van de G.H. Betzweg. De onderdoorgangen aan de westzijde en oostzijde van het station zijn tevens onderdeel van de eerste fase. Dit is het zogenaamde 'doen-scenario'. Het plein kan binnen de voorziene investering opnieuw worden ingericht met een hoog kwaliteitsniveau.

Fase 2 van het project, bestaande uit de kantorenlocatie Marten Meesweg en omgeving, is het zogenaamde 'droomscenario' van het project. Voor fase 2 is een schetsontwerp uitgewerkt, waarover momenteel gesprekken worden gevoerd met de RET (hoe om te gaan met de bestaande bushalte aan de noordzijde van het station) en de NS (verwerven van grond t.b.v. de doorgaande fietsroute). Mede afhankelijk van het verloop van deze gesprekken, verwachten we in het 3^e kwartaal van 2024 een VO voor fase 2 af te ronden.

Ondanks dat een complete herinrichting van de Marten Meesweg en omgeving pas wordt voorzien in fase 2, wordt er in fase 1 wel al ingezet op een eerste vergroeningsaanpak van de versteende en onaantrekkelijke buitenruimte in dit gebied. Daar waar geen voet-/fietspad ligt, halen we de tegels eruit en voegen we beplanting toe. Een deel van de parkeervakken gaat eruit en wordt ingericht als groenvak.

Definitief Ontwerp als vervolg op Voorlopig Ontwerp

Bij vaststelling van het Voorlopig Ontwerp in december 2022 werd verwacht dat het Definitief Ontwerp medio 2023 ter besluitvorming zou worden aangeboden en dat in 2024 zou worden gestart met de uitvoering. Dit is niet haalbaar gebleken. De reacties op het VO gaven aanleiding om nader met betrokken partijen in gesprek te gaan en aanvullend een werkgroep 'identiteit en programmering Alexanderplein' op te richten, waarin leden van het ontwerpteam en betrokken partners uit het gebied gezamenlijk nadenken over de invulling en de uitwerking van de thema's 'identiteit' en 'programmering/placemaking'. Het participatietraject heeft hierdoor meer tijd in beslag genomen dan vooraf werd ingeschat. Verwacht wordt dat in 2025 gestart kan worden met de uitvoering.

Op basis van bovengenoemde gesprekken is besloten om de ruimte die in het VO gevuld werd door het polderbeest (een voor de plek ontworpen iconisch speelobject) in het DO beschikbaar te houden voor alternatieve invulling. We nemen tot november dit jaar de tijd om met de werkgroep te zoeken naar een invulling die ook bij de stakeholders die hun zorgen hebben geuit op steun kan rekenen. Concreet houdt dit in dat er in het DO zowel financieel als ruimtelijk een reservering is opgenomen voor een speelobject en eventuele aanvullende (identiteits-) elementen. Zo houden we nog flexibiliteit in het ontwerp t.a.v. placemaking en alternatieve ruimtelijke programmering van het plein in de volgende fase.

Het Definitief Ontwerp in een notendop

Vergroening	<ul style="list-style-type: none">• Circa 2.500 m² nieuw groen en 50 nieuwe bomen.• Robuuste verlaagde groenvakken.
Waterberging	<ul style="list-style-type: none">• Regenwater lokaal opvangen in verlaagde groenvakken, gebruiken (bijv. door vegetatie of aanvulling grondwater) en vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewatersysteem.
Verblijven & ontmoeten	<ul style="list-style-type: none">• Ruimte voor bestaande en nieuwe terrassen en nieuwe zitelementen langs de randen van de groenvakken.



Activiteiten	<ul style="list-style-type: none"> • Het realiseren van waterfonteintjes en een speciaal voor het Prins Alexanderplein ontworpen speelobject. • Ruimte voor kleinschalige evenementen.
Materialisering	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe verharding die zorgvuldig voor deze plek is uitgekozen (en getest) qua materiaal en kleurstelling.
Duurzaamheid & klimaatadaptatie	<ul style="list-style-type: none"> • Vergroening gaat hittestress tegen en zorgt – gecombineerd met waterberging – voor een verkoelende buitenruimte. • Regenwater wordt afgekoppeld bij nieuwe gebouwen. • Groene verkeersluwe buitenruimte zorgt voor een gezonde leefomgeving met verbeterde luchtkwaliteit en verminderde geluidshinder. • Duurzame (deel)mobiliteit wordt gestimuleerd door ruimte voor fietsers en voetgangers (in combinatie met de goede aansluiting op het OV). • Er is ruimte gereserveerd in de ondergrond voor (toekomstige) warmteleidingen.
Economie	<ul style="list-style-type: none"> • Alexandrium prioritaire locatie in de Kantorenkoers Rotterdam: kwaliteitsimpuls voor de verblijfskwaliteit hoogstnoodzakelijk om bedrijven en werknemers een aantrekkelijke omgeving te bieden. • Overleg met eigenaren van naastgelegen panden over de invulling van de plinten.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Investing

De DO-raming voor de 1^e fase van het Alexanderplein komt uit op € 11,4 mln. De investering voor het totale Stadsproject Prins Alexanderplein (fase 1 en fase 2) wordt op dit moment geraamd op € 18,5 mln. In de brief die op 20 december 2022 naar de raad is gestuurd (22bb008743), werd nog uitgegaan van een totale investering van € 17,3 mln. De toename in de benodigde investering wordt veroorzaakt door kostenstijgingen en de toegepaste indexering.

In 2020 en 2021 is vanuit het programma Stadsprojecten in totaal € 11 mln. toegekend aan het Alexanderplein. De dekking loopt via de dekkingssystematiek van de Stadsprojecten, waarvoor jaarlijks een claim wordt ingediend bij het Investeringsvoorstel als onderdeel van de Voorjaarsnota. In de Voorjaarsnota van 2023 is € 3,8 mln. opgenomen voor fase 2 van het project. Dit bedrag wordt daadwerkelijk toegekend aan het project op basis van een vastgesteld DO (inclusief DO-raming) voor fase 2. Op dit moment wordt er gewerkt aan het VO voor fase 2.

Om de volledige scope van het project (fase 1 en fase 2) te kunnen realiseren is op basis van de huidige raming nog een bedrag nodig van € 3,7 mln., dat vanuit cofinanciering gedekt dient te worden. Het binnenhalen van de beoogde cofinanciering is geen eenvoudige opgave. Voor de uitvoering van fase 1 is tot op heden een bedrag van € 612.500 als cofinanciering toegezegd.



Dit houdt in dat er nog € 3,1 mln. aan cofinanciering dient te worden opgehaald om ook fase 2 (het zogenaamde 'droomsценario') volledig te kunnen realiseren. Indien dit bedrag niet of niet volledig wordt binnengehaald, dan moet fase 2 van het project worden versoerd of moet er aanvullende interne financiering worden gezocht. Deze afwegingen zullen nader worden toegelicht bij de besluitvorming rondom het VO voor fase 2. Het huidige investeringskrediet aangevuld met de toegezegde cofinanciering is wel toereikend voor de uitvoering van fase 1 (het zogenaamde 'doen-scenario').

Beheerkosten

Na oplevering zal het nieuwe Prins Alexanderplein aan jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten een bedrag vergen van € 212.164. Dat is € 148.276 meer dan de kosten die in de huidige situatie in hetzelfde gebied besteed worden.

Voor de vergroening aan de Marten Meesweg (onderdeel van fase 1) is rekening gehouden met € 24.753 aan jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten. Dat is € 2.543 meer dan in de huidige situatie.

De jaarlijkse extra beheer- en onderhoudskosten voor de eerste fase van het project bedragen daarmee in totaliteit € 150.819. Beheerkosten zijn gebaseerd op de prijsindicatie van december 2023. Voor fase 2 van het project zal een afzonderlijke beheerparagraaf worden opgesteld.

De toename van de beheer- en onderhoudskosten is te verklaren door het feit dat er extra bomen, een speelobject en een waterelement worden toegevoegd. Daarnaast zijn de speciale groenvakken veel arbeidsintensiever in onderhoud. Het gebied zal zich ontwikkelen van monofunctionele plek met weinig verblijfskwaliteit naar volwaardig stadsdeelcentrum. Dit vraagt een vergrote inzet van Schone Stad, Toezicht en Handhaving.

Conform motie Sies (15bb9224) zijn de financiële consequenties vastgesteld voorafgaand aan de aanleg van de nieuwe buitenruimte. Deze consequenties zijn onlosmakelijk verbonden aan het DO. De extra beheer- en onderhoudskosten worden een jaar voor de oplevering via de Voorjaarsnota ingebracht, zodat deze extra beheerkosten worden opgenomen in de begroting van Stadsbeheer.

Juridisch

Niet alle gronden in het projectgebied zijn in eigendom van de gemeente Rotterdam. De beoogde nieuwe entree van de Eridanusstraat bevindt zich deels op het grondgebied van NS en ProRail. Beide partijen zijn betrokken en positief over de nieuwe inrichting. Met ProRail is een procesovereenkomst getekend op basis waarvan ProRail het plan voor aanpassingen aan het spoortalud technisch uitwerkt.



Met de NS is een proces opgestart om de grondposities en de verantwoordelijkheid m.b.t. beheer en onderhoud juridisch te borgen door de huidige verouderde huurovereenkomsten om te zetten naar een erfpacht overeenkomst.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Definitief Ontwerp Stadsproject Prins Alexanderplein fase 1;
2. Participatieverslag VO Stadsproject Prins Alexanderplein.