De Oostflank brengt de stad bij elkaar

Gebiedsuitwerking 2040
voor het gebied van Alexander naar Zuidplein

Deel 1: Visie



Studio for New Realities en: LOLA Goudappel

in opdracht van: Gemeente Rotterdam

31 oktober 2023

Leeswijzer

Dit document zet de integrale gebiedsuitwerking uiteen voor de verstedelijkingsopgave in de Oostflank – de zone van Alexanderknoop tot aan Zuidplein (voorheen A-Z). Het schetst een verstedelijkingsmodel voor de toekomst van het gebied, met verdeling van programma (wonen, werken en voorzieningen), bredere kwaliteitsmaatregelen en bijbehorende ontwikkelstrategie, in samenhang met de komst van een nieuwe stadsbrug en hoogwaardige tramlijn en lopende gebiedsontwikkelingen. De visie identificeert nieuwe gebiedsontwikkelingen en biedt concrete handvatten voor uitwerking in de volgende stappen. Ook biedt het de basis voor de partiële herziening van de Omgevingsvisie Rotterdam.

De gebiedsuitwerking bestaat uit vier onderdelen, met een verschillende status en 'hardheid' van de uitgangspunten.

- De **Visie** (Hoofdstuk 1) bevat de ambities, uitgangspunten en gebiedskeuzes voor de ontwikkeling van de Oostflank. De Visie vormt de basis voor de herziening van de Omgevingsvisie Rotterdam, die wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Daarnaast kun je de Visie ook lezen als de samenvatting van de gehele gebiedsuitwerking.

- Wil je meer weten over de onderbouwing van de Visie – lees dan Hoofdstuk 2: **Verdieping**. Hierin schetsen we de huidige situatie en de voorliggende opgaven, randvoorwaarden en kansen die bepalend zijn als vertrekpunt. Vervolgens ontleden we de visie in drie systeemlagen: landschap, netwerk en programma. Dit vertaalt zich in de strategische agenda voor de Oostflank: programma's en projecten met impact op de hele stad. De Verdieping kun je zien als de toelichting bij de keuzes in de herziening van de omgevingsvisie.

De hoofdstukken 3 en 4 zijn minder definitief en vormen het vertrekpunt voor verdere uitwerking.

- Wil je zien wat de ontwikkelrichting per deelgebied zou kunnen betekenen? Hoofdstuk 3, **Deelgebieden**, geeft een aanzet voor de uitwerking van de Visie per deelgebied. Daarbij leggen we de nadruk op (strategische) kwaliteitsverbeteringen in de wijken. We zien dit als ons 'programma van uitgangspunten' voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

- Ben je benieuwd naar volgende stappen en wanneer de ontwikkelingen gaan spelen– lees dan het **Actieplan**. Dit Hoofdstuk 4 bevat (op hoofdlijnen) de ontwikkelstrategie en fasering van de gebiedsontwikkelingen en kwaliteitsmaatregelen.



De kaarten in dit document zijn indicatief, de teksten zijn leidend. Alleen de integrale Omgevingsvisiekaart, die ook opgenomen is in de Herziening Omgevingsvisie Oostflank, is planologisch kaderstellend.

Studio for New Realities en: LOLA Goudappel MOBILITEIT BEWEEGT ONS

in opdracht van:

Gemeente Rotterdam

Inhoud

1. Visie

1.1 Opgaven 6
1.2 Ambities 18
1.3 Visie in gebiedskeuzes 22
1.4 Visie in detail 30

2. Verdieping

2.1 Situatieschets
2.2 Uitwerking systeemlagen
Landschap
Netwerk
Programma
2.3 Eindbeeld
2.4 Strategische agenda
Bijlage: Verdieping op onderdelen

3. Deelgebieden

3.0 Positionering
3.1 Alexanderknoop
3.2 Boszoom, Lage Land en Prinsenland
3.3 Kralingse Zoom
3.4 De Esch
3.5 Stadionpark
3.6 Bloemhof en Hillesluis
3.7 Hart van Zuid

4. Actieplan

4.1 Ontwikkelstrategie Oostflank
4.2 Ontwikkelstrategie deelgebieden

Wat speelt er in de Oostflank en wat willen we bereiken? De visie bevat de opgavestelling voor het gebied en beschrijft de ambities en koers op hoofdlijnen.



Opgaven

Wat speelt er in de Oostflank?

De Oostflank – het gebied tussen Alexander en Zuidplein – staat in de schijnwerpers. Belangrijke aanleiding hiervoor is de komst van een brug over de Nieuwe Maas tussen IJsselmonde en Kralingen. Deze brug maakt een rechtstreekse verbinding voor tram, fiets en auto mogelijk tussen Zuidplein en Kralingse Zoom. Deze investeringen in het verkeersnetwerk leiden tot een betere bereikbaarheid van dit deel van de stad. En dat biedt tal van kansen. Kansen om bestaande wijken nog verder te versterken. Kansen voor bewoners om sneller bij werk, voorzieningen of familie en vrienden te komen. En kansen voor het realiseren van een flink deel van de binnenstedelijke bouwopgave.

Opgaven in de Oostflank

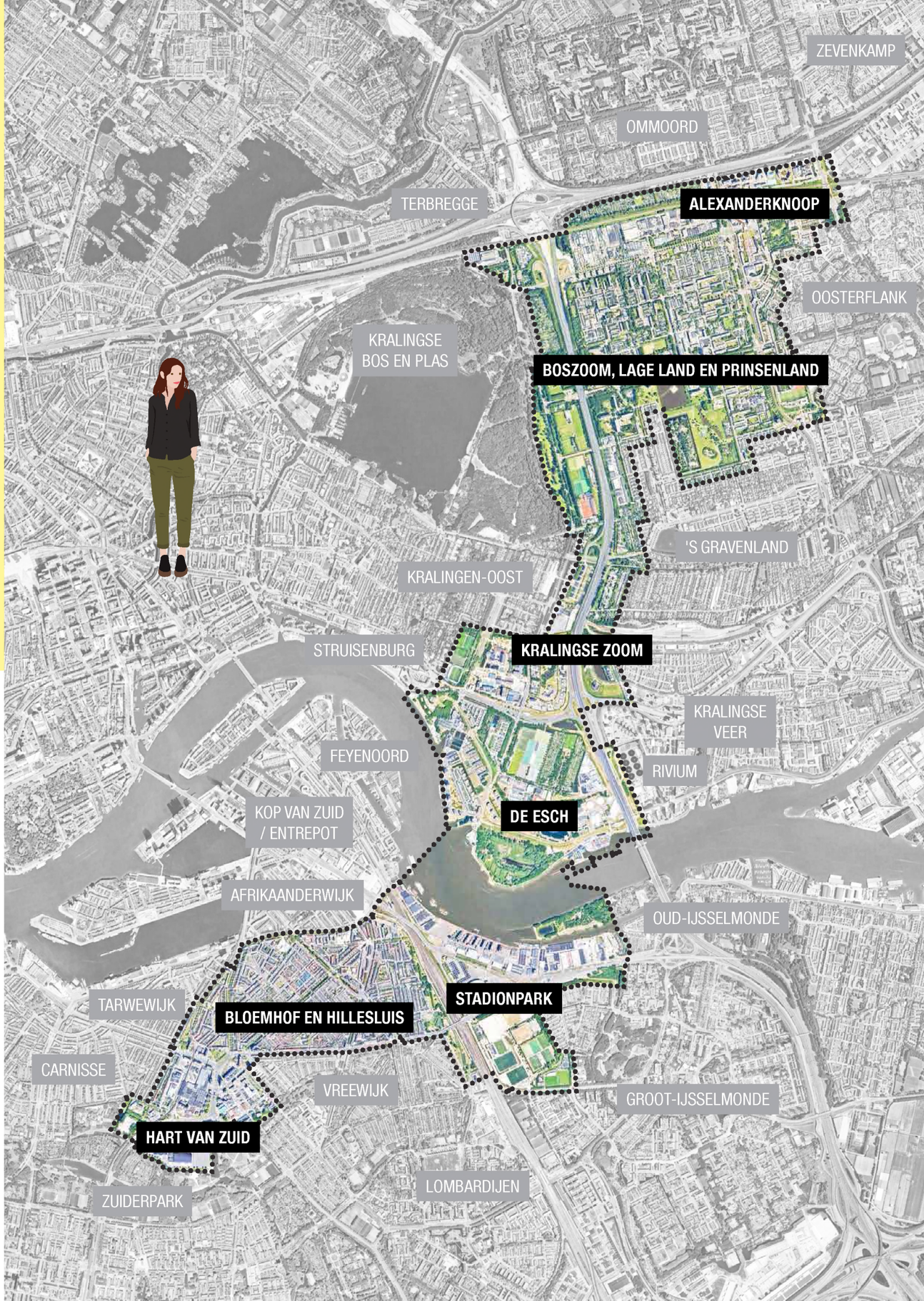
De Oostflank heeft bewoners en bezoekers veel te bieden, maar staat tegelijk voor verschillende opgaven. Woningen verouderen, de openbare ruimte verzakt en raakt versleten, op sommige plekken stapelen sociale problemen zich op en de kantoorlocaties langs de snelweg hebben hun glans verloren. OV-knooppunten zijn kaal en winderig. Er zijn te weinig woningen voor ouderen en starters. In sommige wijken staan voorzieningen, zoals winkels en scholen onder druk. Woningen moeten beter geïsoleerd worden en van het gas af, zodat de energieprijzen voor bewoners betaalbaar blijven. De gevolgen van klimaatverandering laten zich extra voelen in de laaggelegen en soms stenige wijken. Voor bewoners op Zuid zijn banen minder goed bereikbaar dan vanuit Noord en Oost. Een integrale aanpak is nodig: een aanpak waarbij we vraagstukken niet afzonderlijk van elkaar, maar in samenhang oppakken. Een probleem of vraagstuk staat nooit op zichzelf, maar hangt samen met andere vraagstukken of uitdagingen.

Verstedelijkingsopgave voor Rotterdam

Rotterdam staat voor een grote opgave: voor 2040 willen we er minimaal 50.000 woningen en tienduizenden nieuwe arbeidsplaatsen bij. Waar en hoe gaan we dat doen? Met de Omgevingsvisie Rotterdam kiest de stad ervoor om deze woningen en arbeidsplaatsen zoveel mogelijk in de bestaande stad te realiseren. Het doel is om bijbehorende investeringen optimaal ten goede te laten komen van de bestaande stad en het landschap buiten de stad zoveel mogelijk open te houden. Het gebied van Alexander tot Zuidplein biedt volgens de Omgevingsvisie Rotterdam de kans om circa de helft van de verstedelijkingsopgave van Rotterdam te realiseren. Randvoorwaarde én aanjager hiervoor is de toekomstige brug tussen Kralingen en IJsselmonde. Straks reis je in ongeveer 15 minuten met de nieuwe tramlijn van Zuidplein naar Kralingse Zoom.

Goede groei

In het gebied tussen Alexander en Zuidplein komt een groot aantal strategische opgaven bij elkaar. De nieuwe brug en de verstedelijkingsopgave geven ons de kans om de bestaande wijken en de stad als geheel sterker te maken. Economisch, sociaal en fysiek. Maar dan moeten we er wel voor zorgen dat deze ingrepen daadwerkelijk bijdragen aan wat de verschillende stadsdelen en wijken nodig hebben. Dat noemen we goede groei: groei die bijdraagt aan het welzijn van de inwoners, aan een duurzame samenleving en aan economische vooruitgang. Tegelijkertijd vraagt een intensiever gebruik van de stad soms om moeilijke keuzes. Die keuzes gaan we niet uit de weg als de stad er beter van wordt, ook al doet het soms lokaal pijn.



Doelstellingen gebiedsuitwerking

Invulling geven aan goede groei in de Oostflank

In de Oostflank geven we concreet invulling aan de opgave van goede groei. We stellen drie ambities centraal (verder uitgewerkt in het volgende hoofdstuk):

1. **Van gescheiden stadsdelen naar één ongedeelde stad:**
   We werken aan een betere balans en sterkere samenhang tussen de stadsdelen Noord, Zuid en Oost. De nu nog anonieme plekken langs rivier, spoor en snelwegen worden mede dankzij nieuwbouw en betere verbindingen onderdeel van de stad.

2. **Van OV-knooppunten naar sterke centra:**
   We maken van de OV-knooppunten Alexander, Kralingse Zoom, Stadionpark en Zuidplein aantrekkelijke onderscheidende centra voor wijk, stad en regio. We voegen woningen en voorzieningen toe zodat er levendige, gemengde gebieden ontstaan, verbonden door een nieuwe OV-lijn.

3. **Van geïsoleerde woonbuurten naar vitale stadswijken:**
   We investeren in de leefbaarheid en vernieuwing van de bestaande wijken, die passen bij de identiteit en opgaven van elke afzonderlijke wijk. Sterke, aantrekkelijke openbare ruimte en groengebieden zijn daarbij cruciaal.

De grote verdichtingsopgave van 30.000 nieuwe woningen en arbeidsplaatsen realiseren we volgens hoge standaarden op het gebied van energie, klimaat en circulariteit. Zo'n groot ontwikkelprogramma biedt kansen om vorm en inhoud te geven aan de grote transities voor verduurzaming van de bestaande leefomgeving. Door de omvang van deze opgave, kunnen we op systeemniveau – op hoog niveau – ingrijpende maar noodzakelijke keuzes maken. Bijvoorbeeld op het gebied van mobiliteit, energie en water. Maar ook op projectniveau zijn keuzes nodig om tot een duurzame stad te komen.

Gebiedsuitwerking Oostflank 2040
De gebiedsuitwerking Oostflank laat zien hoe we bovenstaande ambities van 'goede groei' gaan waarmaken in dit gebied. Dit document laat zien:

- Welke maatregelen we nemen om de kwaliteit van het gebied te verbeteren;
- Hoe het verstedelijkingsprogramma gaat landen in dit gebied;
- Hoe we ervoor zorgen dat er daadwerkelijk sprake is van 'goede groei';
- En hoe de verschillende ontwikkelingen gefaseerd worden in de tijd.

Dit is een ontwikkeling voor de lange termijn (2040) die de komende jaren in verschillende stappen en fases wordt uitgevoerd. We verbinden met deze visie lopende plannen aan elkaar en introduceren nieuwe gebiedsontwikkelingen. Die gebiedsontwikkelingen krijgen elk een 'Programma van Uitgangspunten' mee die de basis vormen voor verdere planvorming. In die PvU's laten we zien welke gewenste kwaliteitsmaatregelen uit het omgevingsproces een plek krijgen in de plannen. Sommige kwaliteitsmaatregelen hebben zo'n grote impact, zijn zo groot en kostbaar, dat ze niet volledig in de gebiedsontwikkeling bekostigd kunnen worden. Met deze visie zetten we deze ingrepen op de stedelijke agenda. De kern van deze visie wordt ook verankerd in een (partiële) herziening van de Omgevingsvisie Rotterdam.



Gebiedskaart Alexander tot Zuidplein, Omgevingsvisie Rotterdam: De Veranderstad (2021)

Stedelijke ontwikkeling in de Oostflank

Lopende (gebieds)ontwikkelingen

De Oostflank is al volop in ontwikkeling. Op Zuid gebeurt en verandert veel met de komst van de Rijnhaven, Hart van Zuid, Stadionpark/Feyenoord City en Parkstad. En in Rotterdam-Oost zijn er nieuwe gebiedsontwikkelingen onderweg rond Alexanderknoop, Brainpark I, en net buiten de stadsgrenzen Rivium.



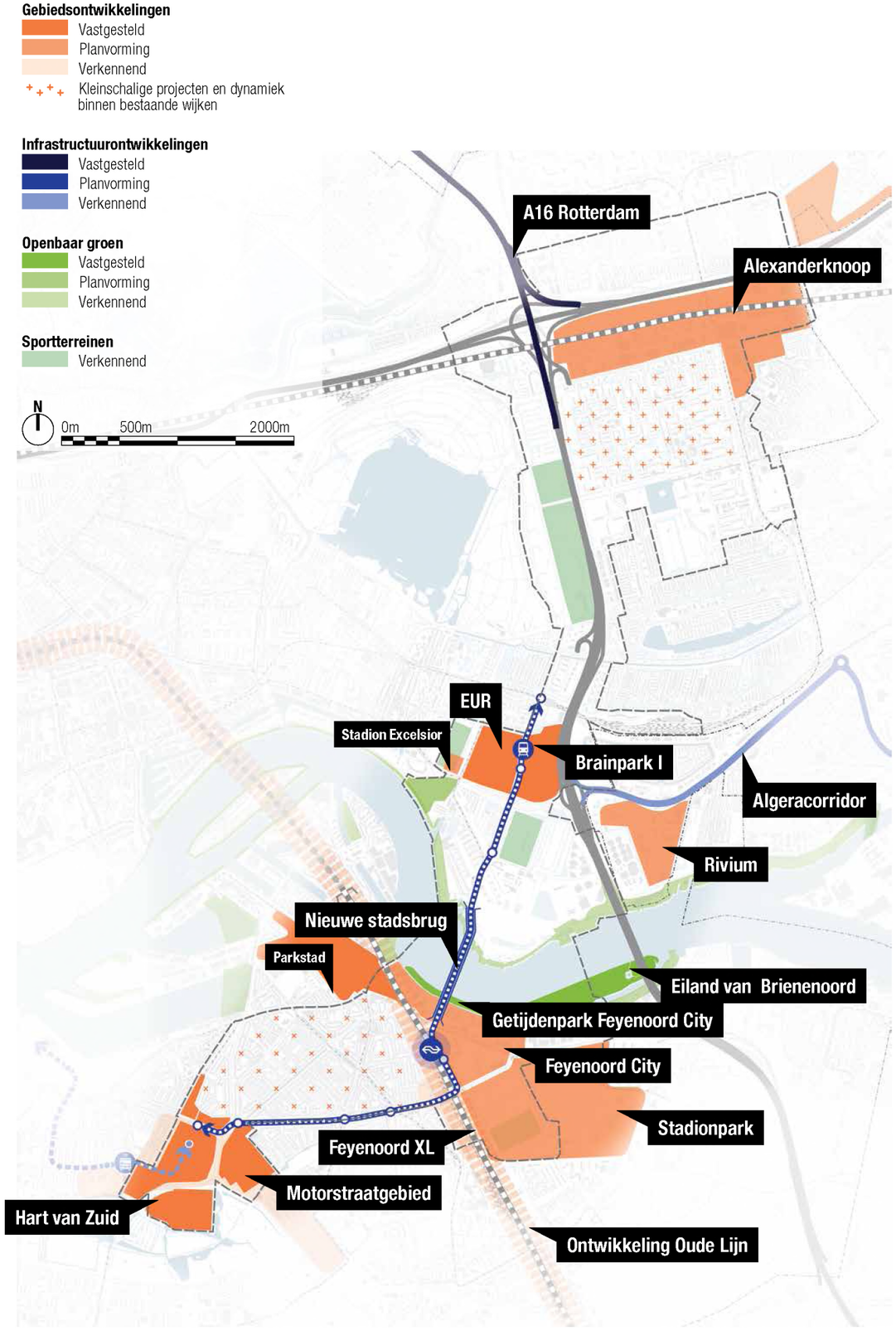
Het bestemmingsplan Max Euwe Kwartier Fase 1 en 2a, onderdeel van het masterplan Brainpark 1, is onherroepelijk verklaard. Artist impression: Group A



De ontwikkeling van de Grote Beer nabij de Alexanderknoop is nu al gaande. Artist impression: Klunder Architecten



Voor Waterkant, Feyenoord City is een consultatiedocument naar buiten gebracht. Artist impression: EFFEKT, OMA, LOLA



Opgaven aanpakken en kwaliteiten versterken

Integrale opgave voor de Oostflank

De investeringen in het mobiliteitsnetwerk en de nieuwe stadsbrug tussen IJsselmonde en Kralingen leiden tot een betere bereikbaarheid van dit deel van de stad. En dat biedt kansen: om bestaande wijken sterker te maken én om een flink deel van de binnenstedelijke bouwopgave te realiseren. Die opgaven pakken we integraal aan.

Veel kwaliteiten, maar het kan beter
Uitwaaien in het Kralingse Bos, De Esch en het Zuiderpark, shoppen op Zuidplein of in Alexandrium, studeren aan de Erasmus Universiteit, sporten op de Boszoom of naar Feyenoord in de Kuip. Ontspannen en ruim wonen in het groene Prinsenland of Vreewijk. De Oostflank heeft veel te bieden. Werk, winkels en voorzieningen zijn in de buurt en de binnenstad is niet ver weg. En met de trein ben je vanaf Alexander zo in Utrecht. Toch kan het beter. Op sommige plekken spelen problemen of zien we ze aankomen, op andere plekken worden juist kansen gemist. Er valt dus ook het nodige te verbeteren in de wijken tussen Alexander en Zuidplein. De verdichtingsopgave biedt dé kans om die opgaven integraal aan te pakken.

Weinig aantrekkelijke OV-halten en werklocaties
In de omgeving van de OV-halten Alexander, Kralingse Zoom en Zuidplein zorgen auto- en spoorwegen voor lawaai en luchtvervuiling. Het zijn grote barrières in de wijken. Je kunt er met de auto gemakkelijk komen, maar de wandel- en fietsroutes vanuit de wijken zijn matig. En als je er eenmaal bent, zijn de gebieden zelf niet erg aantrekkelijk. Winkelcentra zijn naar binnen gekeerd, kantoren staan hier en daar leeg en er is relatief weinig groen. Die monofunctionele kantorenlocaties sluiten niet meer aan bij de huidige en toekomstige behoefte. Bedrijven willen zich juist vestigen in levendige, gemengde gebieden, met een aantrekkelijke buitenruimte waar medewerkers, klanten en bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Winkelcentrum Zuidplein heeft na een grote transformatie een heel nieuw aanzien, maar ook hier zien we kansen om het centrum van Rotterdam-Zuid verder te versterken. Kralingse Zoom en Feyenoord City zijn nu vooral winderige parkeerterreinen. Het centrumgebied Alexander ondergaat een metamorfose en met het stadsproject pakken we het Prins Alexanderplein aan. Maar waarom is er in de Alexanderknoop geen échte grote publiekstrekker, waar ook Amsterdammers en Hagenezen op afkomen?

Groeiende verschillen tussen stadsdelen
Drie grote stadsdelen, Noord, Zuid en Oost, staan nogal op zichzelf. Noord gaat goed – een beetje te goed. Woningprijzen rijzen de pan uit: de WOZ-waarde per m^2 is in Noord een stuk hoger dan op Zuid. Het stadscentrum wordt voor allerlei bedrijven en winkels te duur. En metrostation Beurs barst uit z'n voegen. Wat druk van de ketel zou fijn zijn. Op Zuid speelt juist het omgekeerde. De bereikbaarheid laat hier te wensen over, vooral met het OV. Als je werkt in de Randstad, woon je op Zuid niet gunstig: vanuit Noord bereik je met het OV in dezelfde tijd gemiddeld twee keer zoveel banen als vanaf Zuid. In verhouding tot Noord en Oost zijn er op Zuid erg veel sociale woningen. Oost ligt achter de A16. Veel mensen wonen hier fijn, maar de buitenruimte en een deel van de woningvoorraad zijn verouderd. Er zijn de komende jaren grote investeringen nodig om dit stadsdeel up-to-date te houden.

Kwaliteitsimpuls nodig in de wijken
De wijken tussen Alexander en Zuidplein zijn heel gevarieerd. Voor elk wat wils – maar dat kan beter. Deze wijken krijgen de komende jaren te maken met vergrijzing. Op Zuid stijgt het aantal ouderen tot 2040 zelfs met meer dan 50%. Op dit moment stijgt de vraag naar zorg er zeer sterk en is er een gebrek aan doorstroming, wat vraagt om nieuwe woonvormen en woningen die ook geschikt zijn voor senioren. Vergrijzing verandert de wijk, ook in de behoefte aan voorzieningen en de inrichting van de buitenruimte. In sommige wijken ontbreekt voldoende moderne huisvesting voor de eerstelijn. En de wijken moeten van het gas af. Tussen de wijken liggen flinke barrières vanwege grootschalige infrastructuur en verouderde gebieden. Dit zijn niet alleen de snelweg en de spoorlijn, maar ook de Abram van Rijckevorselweg, de Strevelsweg en de Hoofdweg. De stedelijke ontsluitingswegen zorgen voor geluidsoverlast, fijnstof en zo voor een slechte leefkwaliteit. Aan de randen van de wijken liggen verouderde bedrijventerreinen waar buiten werktijd niets gebeurt en waar je liever niet komt als je er niet hoeft te zijn.

Klimaat, bodem- en waterproblematiek in de stad
Grote delen van de Oostflank zijn kwetsbaar als gevolg van klimaatverandering, bodem en water. Het Lage Land, Prinsenland en Boszoom liggen grotendeels in diepe polders, terwijl de grondwaterstanden hoog zijn. Bloemhof en Hillesluis met hun stenige karakter kennen hitteproblemen. Funderingsproblematiek zijn zowel in Lage Land als in Bloemhof en Hillesluis aan de orde. Klimaatverandering zorgt in de wijken voor meer wateroverlast en in de zomer voor hitteoverlast. Het aantal piekbuien zal de komende jaren groter worden, terwijl de zomers droger en warmer worden. Water zal zonder maatregelen langer op straat, openbare ruimten en in tuinen blijven staan en tot schade kunnen leiden. De ouderen, allerjongsten en kwetsbaren in de wijken zullen de gevolgen van hoge temperaturen als eerste merken. De bestaande wijken zijn in de buitenruimte en de bestaande voorraad niet altijd voorbereid op deze toekomst. Als we niets doen, zullen deze problemen groter worden.

KANSEN

















UITDAGINGEN





Omgevingsproces

Input huidige bewoners en gebruikers

Deze gebiedsuitwerking is tot stand gekomen met input vanuit veel verschillende partijen. In dit hoofdstuk beschrijven we het proces en de opbrengst van de verschillende omgevingsactiviteiten. Vanaf de start in 2021 tot en met de laatste omgevingsronde in voorjaar 2023. We hebben de concept-gebiedsuitwerking uitgebreid gedeeld met bewoners, bedrijven en andere organisaties. Bewoners en lokale organisaties hebben veel kennis over en ervaring met de thema's in de gebiedsuitwerking. In de eerste helft van het proces hebben we daarom open vragen gesteld: hoe kijken zij als buurtbewoner of lokale ondernemer naar de problemen die spelen en kansen die er liggen? Wat kan de verdichting en openbaar vervoersverbinding hiervoor betekenen? Kunnen we met verdichting de kwaliteiten van de wijk verbeteren? In de laatste omgevingsronde hebben we de concept-gebiedsuitwerking voornamelijk getoetst bij de verschillende stakeholders.

De opbrengst van de verschillende activiteiten met de omgeving is voor een groot deel verwerkt in de inhoudelijke hoofdstukken. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van nieuwe, aantrekkelijke groenstructuren en het verminderen barrières in de infrastructuur en aandacht voor het versterken van bestaande voorzieningen.

Maar: we weten ook dat een aantal gevoelige punten niet herkenbaar terugkomen in deze gebiedsuitwerking. Het realiseren van de ambities vraagt soms stevige en pijnlijke keuzes. Helemaal voor de direct betrokkenen. Met hen hebben we gesprekken gevoerd en met elkaar verkend hoe we de negatieve gevolgen zoveel mogelijk kunnen verzachten of compenseren. Zodat de keuzes die gemaakt worden voor de stad, zoveel mogelijk voor iedereen zijn.

Omgevingsproces

We hebben het omgevingsproces in drie fasen ingericht. In de rapportage 'omgevingsproces' is een uitgebreid verslag te vinden van de bijeenkomsten en opbrengsten.



Nieuwe ontwikkelingen en verbeteren van de bestaande stad moeten wat mij betreft hand in hand gaan. Dus niet alle ballen op alles wat nieuw is, maar ook aandacht voor de bestaande buurten.

Hieronder een korte samenvatting:

- *Fase 1 (2021):* wandelend door de wijken zijn we in gesprek gegaan en hebben we ingeput opgehaald over bestaande kwaliteiten, opgaven en wensen per wijk. In een brede omgevingsdialoog hebben de conclusies van de wijkwandelingen getoetst en vertaald naar uitgangspunten en doelstellingen voor de Oostflank
- *Fase 2 (2022):* verdieping op de rode draden van fase 1. Door middel van serious games per wijk zijn we met betrokkenen in gesprek gegaan over concrete bouwlocaties en kwaliteitsinvesteringen in hun wijk. Om in een tweede brede omgevingsdialoog te discussiëren over de uitkomsten en een aantal gezamenlijke 'rode draden' te formuleren voor de gebiedsuitwerking Oostflank.
- *Fase 3 (2023):* op basis van de keuze voor een stadsbrug met tramverbinding hebben we de gebiedsuitwerking Oostflank verder uitgewerkt en vervolgens ter toetsing voorgelegd aan geïnteresseerden en betrokkenen. Deze gesprekken hebben we afgesloten met een derde brede omgevingsdialoog 'de slotbijeenkomst'.

Tien rode draden

In het Omgevingsproces is veel opgehaald. De reacties waren in 2021 nog redelijk breed, in 2022 werden deze al concreter. Begin 2023 hebben we de conceptplannen gepresenteerd en konden belanghebbenden daarop reageren. Een uitgebreide opbrengst van het omgevingsproces is te lezen in het participatierapport Omgevingsaanpak Oostflank Rotterdam. Op basis van deze opbrengst hebben we onder andere tien rode draden geformuleerd. Deze rode draden hebben we zo goed mogelijk proberen te verwerken in de plannen, bijvoorbeeld in de gebiedskeuzes (pagina 24 en verder) en in de strategische agenda, bestaande uit vier programma's en negen projecten (pagina 38 en verder).

De tien rode draden die in het omgevingsproces zijn opgehaald zijn:

1. *Leefkwaliteit rond grootschalige infrastructuur*
2. *Veilige en aantrekkelijke routes in de wijken*
3. *Behoud en versterken van voorzieningen in de wijk*
4. *Stedelijke voorzieningen op de juiste plek*
5. *Slimme woningprogrammering voor iedere wijk*
6. *Woningverdichting is een sociale kwestie*
7. *Kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte*
8. *Sociaal programmeren van de buitenruimte*
9. *Meer betekenis geven aan groen*
10. *Versterken van de groene parels*



"Alleen het aanleggen van een fietsbrug naar Feyenoord City is onvoldoende om een verbinding te maken tussen Hillesluis en Stadionpark. Daarvoor is een (langdurige) investering nodig in jongeren"





"Ik begrijp dat er meer moet worden gebouwd. En ook dat niet alles kan. Tegelijkertijd is De Venhoeve een gewaardeerde plek met veel gebruikers uit Lage Land. Niet zomaar weggooien."





"Infrastructuur zorgt voor eilanden die los van elkaar komen te liggen. De 'vriendelijkheid' van plekken moet beter. Je wilt dat kinderen meer buiten kunnen spelen en veilig naar school kunnen lopen"



"Er is behoefte aan activiteiten voor de buurt. Om elkaar te leren kennen. Voeg meer ontmoetingsplekken en speel- en sportplekken in de wijk toe"





Quotes en beelden afkomstig uit Rapportage Omgevingsproces Oostflank (UUM, 2023)

Achtergrond en context

De Oostflank binnen breder beleid

In december 2021 heeft de gemeenteraad van Rotterdam de Rotterdamse Omgevingsvisie vastgesteld, waarin een aantal strategische gebieden worden benoemd. Hier komen meerdere grote opgaven bij elkaar en liggen tegelijkertijd kansen om veel van de stedelijke doelstellingen te realiseren. De Oostflank is één van deze gebieden. Ook wordt deze zone in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) benoemd als een van de grootschalige ontwikkellocaties. Daarnaast is er in het Bestuurlijk Overleg MIRT van november 2022 een afspraak gemaakt over een brug met hoogwaardige tram en een nieuw station Stadionpark. Volop ambitie en aandacht voor de Oostflank dus, vanuit verschillende partijen.

Een belangrijke basis voor de uitwerking van de gebiedsuitwerking Oostflank is de komst van nieuw station Stadionpark en een nieuwe stadsbrug met hoogwaardig openbaar vervoer tussen Kralingse Zoom en Zuidplein. Deze ingrepen zorgen ervoor dat dit deel van de stad een stuk beter bereikbaar wordt, en dat mensen die er nu wonen met het OV ineens veel sneller op plekken door heel het land zijn. De ingrepen zijn het resultaat van een intensieve samenwerking tussen Rijk, Provincie Zuid-Holland, de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag en de gemeente Rotterdam in de MIRT-verkenning Oeververbindingen regio Rotterdam. Tijdens het BO MIRT van november 2022 is een afspraak gemaakt over het voorkeursalternatief, de bekostiging daarvan en er zijn op hoofdlijnen afspraken gemaakt over een verstedelijkingsomvang van 35.000 woningen in de Oostflank (inclusief Rivium).

Tegelijkertijd is de Oostflank een gebied waar de nodige uitdagingen spelen op het gebied van water en bodem. Dit speelt in een context waar ons kabinet heeft besloten water en bodem sturend te laten zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het onderstreept de urgentie om in dit gebied met een integrale gebiedsuitwerking te komen, waarin ruimtelijke ontwikkelingen zich rekenschap geven van de uitdagingen in de ondergrond en het watersysteem. Sterker: met een goed geïntegreerd plan kunnen bestaande systemen zelfs verbeterd en meer robuust worden, om voorbereid te zijn op toekomstige uitdagingen.

De relatie tussen de mobiliteitsinvesteringen met de andere ontwikkelingen in het gebied – bijvoorbeeld op het gebied van groen, water, wonen en werken – wordt gelegd in deze gebiedsuitwerking. De ambitie voor de Oostflank is hoog, en we zullen andere partijen nodig hebben om met ons mee te doen. Een belangrijke partner is de Rijksoverheid. Daarom is de Oostflank ook opgenomen in de nationale omgevingsvisie: het Rijk geeft zo aan het belangrijk te vinden om mee te doen in deze ontwikkeling.

Herziening omgevingsvisie en aanvulling ROER
De huidige omgevingsvisie Rotterdam is in 2021 vastgesteld. Bij vaststelling was al voorzien dat de visie bijgesteld kon worden bij belangrijke nieuwe inzichten en ontwikkelingen. Dit past bij de ambitie om de visie 'levend' te houden. In de MIRT-verkenning Oeververbindingen regio Rotterdam is afgesproken dat het gekozen voorkeursalternatief verankerd wordt in de Rotterdamse Omgevingsvisie. Bij deze MIRT-verkenning is ook een MER gemaakt.

Tegelijkertijd is er gekoppeld aan de mobiliteitsingrepen gestudeerd op verstedelijking en bijbehorende kwaliteitsingrepen – bijvoorbeeld in de groenstructuur; dit is gedaan in deze gebiedsuitwerking. Bij deze gebiedsuitwerking is een aanvulling van de Rotterdamse Omgevingseffectrapportage (ROER) gemaakt. Hiermee borduren we voort op de ROER die voor de omgevingsvisie in 2021 is gemaakt, maar er is waar nodig gekeken naar de effecten van de Oostflank.

De hoofdkeuzes uit deze gebiedsuitwerking Oostflank én het voorkeursalternatief voor de stadsbrug, hoogwaardige tram en station Stadionpark worden integraal vastgelegd in een partiële herziening van de Omgevingsvisie Rotterdam. De MER van de MIRT-verkenning en de Aanvulling ROER zijn bijlagen bij deze herziening, ter onderbouwing van de omgevingseffecten en input voor de (bestuurlijke) besluitvorming.

Input en conclusies vanuit Aanvulling ROER
Om de milieu- en omgevingseffecten goed in beeld te brengen, hebben we een aanvulling gemaakt op de Rotterdamse OmgevingsEffectRapportage (ROER). De uitkomsten van de Aanvulling ROER zijn gebruikt als input voor deze gebiedsuitwerking. De Aanvulling ROER kent een beoordeling van de omgevingsaspecten in vier thema's:

- *Goede omgevingskwaliteit*: hieronder vallen de criteria Bodem, Water, Natuur/ecologie, Landschap en cultureel Erfgoed.
- *Veilige en gezonde leefomgeving*: hieronder vallen de criteria Geluid, Luchtkwaliteit, Externe Veiligheid, Waterveiligheid en Gezondheid
- *Woonomgeving*: hieronder vallen de criteria Wonen, Woonomgeving, Mobiliteit en Welzijn;
- *Economische omgeving:* hieronder vallen de criteria Ruimtegebruik, Energie en grondstoffen, Economische vitaliteit en Ruimtelijk-economische structuur.



Aanvulling ROER

Input vanuit analyse van omgevingseffecten

In de Aanvulling ROER zijn bovenstaande omgevingsaspecten voor drie verschillende (ontwikkel) modellen beoordeeld, namelijk:

- De autonome ontwikkeling of referentiesituatie met daarin alleen ontwikkelingen die zeker zijn.
- Een concentratiemodel met maximale verstedelijking op de knooppunten en in het gebied tussen Zuidplein en Kralingse Zoom.
- Een spreidingsmodel met gespreide verstedelijking rondom OV-haltes in het gebied tussen Zuidplein en Alexander. In dit model gaan we ervanuit dat de tramverbinding tussen Kralingse Zoom en Zuidplein op termijn wordt doorgetrokken via Lage Land naar station Alexander.

De effectbeoordeling van bovenstaande modellen is gebruikt om te komen tot definitieve keuzes in het voorkeursmodel dat in deze gebiedsuitwerking is beschreven. Daarnaast geeft de Aanvulling ROER een aantal aanbevelingen t.a.v. het ruimtelijk raamwerk en de verdere uitwerking van de ontwikkelingen. Ook deze aanbevelingen zijn zoveel mogelijk overgenomen in deze gebiedsuitwerking of opgenomen in de uitgangspunten voor verdere uitwerking van de deelgebieden.

Aanbevelingen Aanvulling ROER

» Realiseer een **robuust, ecologisch en landschappelijk raamwerk** als contramal van verstedelijking inclusief groene verbindingen tussen parken en met de rivier, zoals:
  » Op noord: Bos-as, Boszoom-Rottewig, Boszoom-Oude Plantage-Rivierpark;
  » Op zuid: Rondje Stadionpark, Rivierpark-Varkenoordse park-Zuiderpark.
» **Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen** met name in de diepe polders en slappe bodems van deelgebieden Alexanderknoop, Lage Land en Boszoom.
» Zorg voor een **voldoende ruimte voor waterberging** (in de diepe polders mimimaal 10%). Zorg aanvullend voor het acupunctureel water bergen en vergroenen waar mogelijk (op bouwkavels, in openbare ruimte en in groenstructuur). Versterk tochten en realiseer (verspreid gelegen) waterbuffers in Boszoom-Lage Land; versterk singelsysteem op zuid; niet afwentelen van de klimaatrisico's op andere deelgebieden.
» Ontwikkel gebiedsgerichte **klimaatadaptatie strategieën voor buitendijkse** gebieden, zoals ruimtereservering waterkeringen, verantwoorde uitgiftepeilen, dry- en wetproof bouwen.
» Versterk **het karakteristieke landschap** zoals cultuurhistorische dijken, wegen en waterlopen, benut parkways en stadsboulevards als dragers voor mobiliteitstransitie en voor vergroening.
» **Verstedelijken rondom HOV-knopen** door het toevoegen van wonen, werken en voorzieningen, zodat dit leidt tot aantrekkelijke interactiemilieus.
» Ontwikkel duurzame **multifunctionele hubs** waar voorzieningen, mobiliteit, en energiebuffers samen komen.
» **Realiseer routes voor (snel-)fietsers** en zet in op het slechten van barrières (snelwegen, sporen, water) door groenblauwe multimodale verbindingen.
» **Geluidhinder voorkomen en beperken** door het treffen van bronmaatregelen, afstand houden waar mogelijk of realiseren afschermende maatregelen bij hoofdinfrastructuur en bebouwing met geluidluwe zijdes in een groene leefomgeving. We ontwikkelen een toetsingskader geluid voor een gezonde leefomgeving per deelgebied. We leggen per gebied de maximale geluidbelasting beleidsmatig vast, daar waar geluid een belangrijke uitdaging is. We houden hierbij rekening met de karakteristieken en de (on)mogelijkheden van de deelgebieden.
» Zorg voor voldoende **preventie- en beheersmaatregelen** om de externe veiligheid situatie te beheersen.
» Realiseer **stille, aantrekkelijke, koele en groene plekken** op loopafstand (max 300 m).
» Realiseer **energiezuinige en energie neutrale** gebouwen, benut zoveel mogelijk gebiedseigen energiebronnen en beperk afhankelijkheid van aanvullende energie van buiten.
» We houden **bij verdichting zoveel mogelijk afstand tot de bron** (wegverkeer en scheepvaart). Dit geldt met name voor de (zeer) kwetsbare groep kinderen en de gebouwen waar zij langdurig verblijven buiten hun woning. We gebruiken hierbij de beleidsregel buitenklimaat bij scholen en kinderdagverblijven. De beleidsregel is van toepassing voor de vestiging van nieuwe scholen (tot 16 jaar) en/of kinderdagverblijven. In de beleidsregel is de afstand tot een drukke weg bepalend. Ook zetten we in op het verminderen van uitstoot bij de bron, door bijvoorbeeld het stimuleren van fietsen, lopen en ov-gebruik.

Ambities

Goede groei waarmaken

Hoe kunnen we de opgaven aanpakken en goede groei waarmaken in de Oostflank? De nieuwe brug en de verdichting met 30.000 woningen, voorzieningen en arbeidsplaatsen bieden kansen. Verdichting als motor voor een sterke wijk, stad en regio. Verdichten met oog voor de identiteit van de wijken, voortbouwend op bestaande kwaliteiten. Dat is goede groei!

Voor goede groei stellen we de drie eerdere genoemde ambities centraal: ongedeelde stad, sterke centra, en vitale stadswijken. De drie ambities helpen ons bij meerdere transities en grote veranderingen waar we voor staan: die van energie, grondstoffen, klimaat, mobiliteit en zorg. Met de drie ambities bouwen we aan een meer inclusieve stad. Ontwikkelingen voldoen vanzelfsprekend aan hoge standaarden op het gebied van milieu, voorzieningenstructuur en leefomgevingskwaliteit.
We moeten de energiesystemen verduurzamen, dat vraagt om volledige aandacht en specifieke kennis.
Net zoals het weerbaar maken van de stad tegen klimaatverandering. In de volgende paragrafen werken we de drie ambities uit. Aan het einde van het hoofdstuk sluiten we af met een set leidende principes die centraal staan in de visie- en planvorming.

Hoe kijken we naar de opgaven?
Het werken aan verdichting in de bestaande stad vereist een manier van werken die aansluit bij het wat er al is. De Oostflank is een gebied vol leven, waar mensen wonen, werken en recreëren en waar al over elke vierkante meter na is gedacht. Daar hebben we oog voor. Tegelijkertijd moeten we ook nadenken over strategische ingrepen die waarde hebben voor stad en regio, en die inspelen op de eisen van de toekomst in het kader van bijvoorbeeld klimaatverandering en de energietransitie. Daarom grijpen we deze opgave aan met de volgende uitgangspunten als 'bril'.

1. We bouwen voort op de karakteristieken en het **DNA van de bestaande stad als identiteitsdragers van de toekomst**. Dit resulteert in een collectie van karakteristieke toekomst-bestendige buurten met sterke, complementaire karakters.



2. Ontwikkeling vanuit een tweeledig perspectief: **wat levert het op voor de stad en wat levert het op voor de Rotterdammer?**



3. De ontwikkeling van de Oostflank is een **verzameling van 'package deals', logisch uitgezet in de tijd**, waar verdichting en de upgrade in bereikbaarheid altijd samengaan met een pakket aan voorzieningen en kwaliteitsingrepen. Verdichting om de bestaande stad te versterken.



Ambitie 1

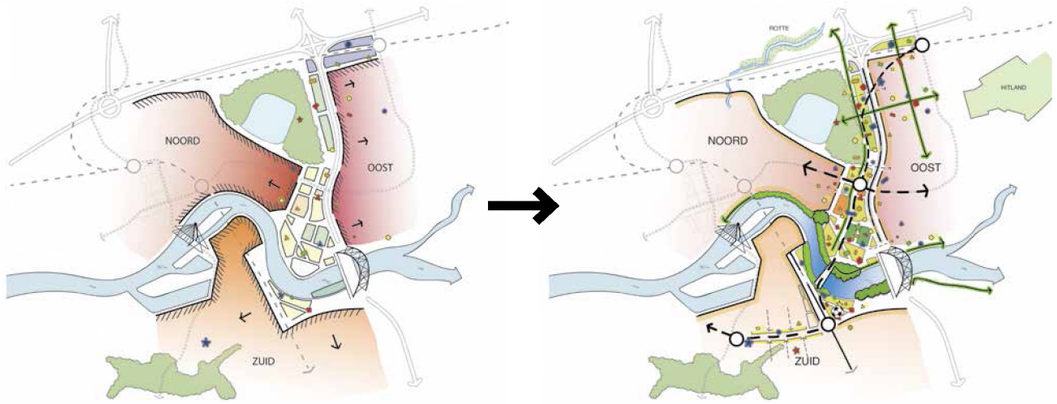
Ongedeelde stad

Rotterdam bestaat uit losse stadsdelen, van elkaar gescheiden door de Maas, snelwegen en spoorlijnen. Het gebied tussen Alexander en Zuidplein speelt een sleutelrol om de gescheiden stadsdelen met elkaar te verbinden. Met goed openbaar vervoer, slimme verdichting én groene verbindingen maken we van Rotterdam één ongedeelde stad.

Groenblauw netwerk als basis en verbinder
We willen bestaande en nieuwe wijken groen en aantrekkelijk maken. Het bouwen van nieuwe woningen, werkfuncties en voorzieningen gaat daarom hand in hand met investeren in de kwaliteit van parken, lanen en groene plekken. Het kwalitatief verbeteren van de bestaande parken en groengebieden is hard nodig. We willen de Maasoevers zo ontwikkelen dat ze uitgroeien tot het grootste park van van Rotterdam. De rivier is nu vooral een snelweg voor schepen, de recreatieve potentie van de oevers wordt te weinig benut. Laten we de losstaande parken en aangrenzende buitengebieden – bestaand en nieuw – met elkaar verbinden tot één groen netwerk. Daarin zit de grootste meerwaarde voor Rotterdam als groenblauwe stad. Met aantrekkelijke groene loop- en fietsroutes in en tussen de wijken. En een sterke ecologische structuur van flora en fauna die de beleving prikkelt van iedere Rotterdammer.

Stadsdelen met elkaar verbinden door OV
Met de ontwikkeling van het gebied Alexander tot Zuidplein verkleinen we de verschillen tussen de stadsdelen.
Door een betere bereikbaarheid van banen en stedelijke voorzieningen vanaf Zuid. Door een flinke opwaardering van de leefkwaliteit in Oost. En door de druk op het centrum en Noord te verlichten. Dit begint met het maken van stevige verbindingen tussen de stadsdelen: de verbetering van de Oude Lijn. Maar ook de nieuwe stadsbrug met OV-lijn tussen Zuidplein en Kralingse Zoom. Woon je op Zuid, dan ben je zo op de Erasmus Universiteit. En vanuit Prinsenland ga je gemakkelijker een avond naar theater Zuidplein in Hart van Zuid. Via het nieuwe station Stadionpark zijn de wijken in Zuid en Oost gekoppeld aan stad en regio. Iedere Rotterdammer profiteert hiervan.

Verdichting inzetten voor de ongedeelde stad
De stadsdelen zijn door de jaren heen onafhankelijk en op afstand van elkaar ontstaan. Dat is nu nog goed te zien aan de infrastructuur tussen de stadsdelen. Zo zorgt de zone langs de A16 voor een stevige scheiding tussen Oost en andere stadswijken. En de Maas is nog steeds een barrière tussen Noord en Zuid. We willen de nieuwe woningen, voorzieningen en werkgebouwen strategisch inzetten: als middel om de stedelijke structuur aan elkaar te smeden en stadsdelen meer in samenhang te ontwikkelen. Er zijn goede mogelijkheden voor extra woon-en werkfuncties in die zones. Uiteraard houden we daarbij rekening met veiligheid en milieubelasting. Met speciale voorzieningen voor sport, onderwijs of zorg. Zo zorgen we voor meer eenheid in het gebied en betere loop- en fietsroutes tussen stadsdelen.



Van gescheiden stadsdelen **Naar één ongedeelde stad**

Beelden: UUM en Gemeente Rotterdam (Koersnotitie A-Z, 2021)

Ambitie 2

Sterke centra

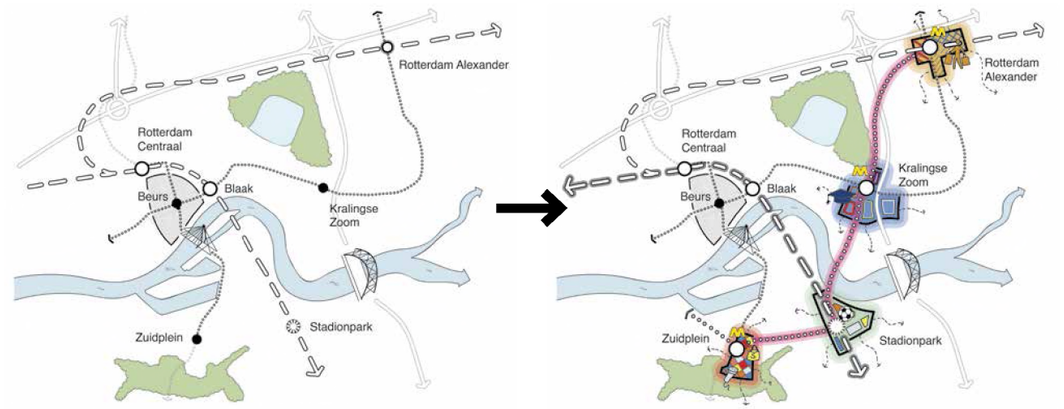
Vier centrumgebieden, verbonden via een nieuwe openbaar vervoersverbinding: Alexander, Kralingse Zoom, Hart van Zuid en Stadionpark. Je reist er gemakkelijk naartoe én je kunt er prettig wonen, werken en vertoeven. Het zijn economische centra en levendige ontmoetingsplekken voor reizigers uit de regio én voor bewoners om de hoek.

Een kralensnoer van OV-knooppunten
In de Oostflank liggen nu drie knooppunten van hoogwaardig openbaar vervoer: Alexander, Kralingse Zoom en Zuidplein. En straks het nieuwe knooppunt Stadionpark bij Feyenoord City. We realiseren een nieuwe OV-lijn, die alle vier de knooppunten als een kralensnoer verbindt. Reizigers uit de richting Utrecht en Dordrecht kunnen zo direct hun bestemming in Oost en Zuid bereiken. Je komt gemakkelijker bij Ahoy, Feyenoord of de Erasmus Universiteit, zonder omwegen.

Nieuw schakelpunt in de zuidelijke Randstad
We versterken de spoorlijn Leiden-Dordrecht (de Oude Lijn) met meer reizigers via de nieuwe OV-verbinding, en goed functionerende knooppunten. Met de komst van station Stadionpark en de realisatie van de nieuwe OV-verbinding tussen Kralingse Zoom en Zuidplein haken we een enorm stuk stad aan op de Oude Lijn. De lijn is de centrale as van het stedelijk gebied binnen de zuidelijke Randstad. Het verbindt een aantal (inter)nationale functies aan elkaar. Via de Oude Lijn komen Schiphol, de universiteiten van Delft en Leiden en het 'Central Innovation District' in Den Haag binnen handbereik. En het station Stadionpark wordt het nieuwe schakelpunt voor het gebied tussen Alexander en Zuidplein, én voor stad en regio.

OV-knooppunten als bruisende centra voor de stad…
Om de aantrekkelijkheid van de knopen te vergroten, voegen we verschillende functies toe: wonen, werken en voorzieningen worden in hoge dichtheden gemengd. De openbare ruimte is van topkwaliteit, en er is veel aandacht voor de stad op ooghoogte. De mix verschilt per knooppunt. Alexander kent veel kantoren en winkels, hier voegen we meer wonen, werken en culturele voorzieningen toe om een sterk centrum te maken. Kralingse Zoom wordt een sterke en levendige entree voor de Erasmus Universiteit met nieuwe stedelijke voorzieningen en woningbouw. In Hart van Zuid versterken we de diversiteit en mengen we grote én kleine winkel-, werk- en culturele functies. Stadionpark kenmerkt zich door de ruimte voor sport en spel, in combinatie met veel nieuwe woningen. De vier centra moeten natuurlijk niet met elkaar concurreren, maar bouwen ieder aan een sterk eigen profiel. Zo dragen deze centra bij aan het economisch vestigingsklimaat van Rotterdam en versterken ze de agglomeratiekracht van de regio.

… en voor de buurt
Zo'n sterk centrum is een aanwinst voor bezoekers en reizigers, maar ook voor de bewoners van deze nieuwe buurten: je gaat er naar school, naar een goede kapper of uit eten met vrienden. Dit vraagt om een sociaal veilige en voetgangersvriendelijke openbare ruimte: waar het prettig is om elkaar te ontmoeten. En het is er goed wonen. Door nieuwe woningbouw te concentreren op en rond deze OV-knooppunten ontstaat een breder aanbod van woningen: klein en groot, huur en koop, voor alle inkomensgroepen. De OV-knooppunten, met veel mensen en activiteiten, bieden meer en betere voorzieningen, waaronder zorg, horeca en onderwijs. Dit biedt zeker ook kansen voor (kleine) ondernemers in de omringende wijken.



Van OV-knooppunten **Naar stedelijke centra**

Beelden: UUM en Gemeente Rotterdam (Koersnotitie A-Z, 2021)

Ambitie 3

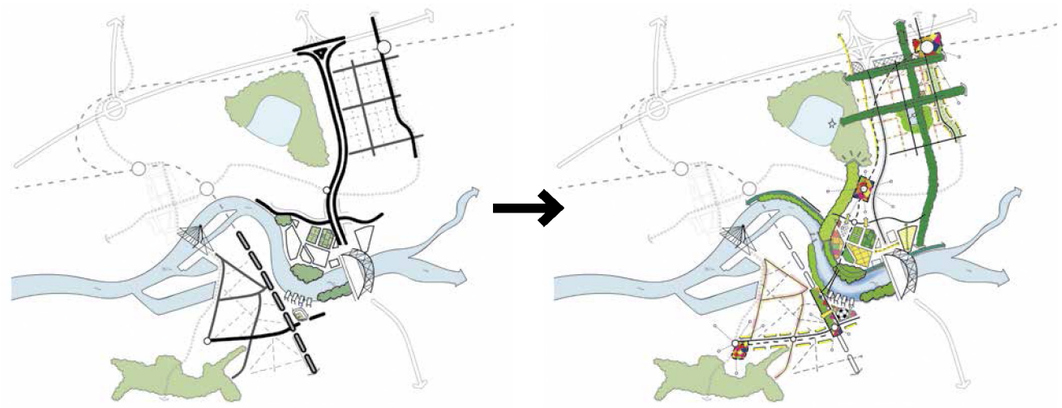
Vitale wijken

De buurten en wijken binnen de Oostflank kennen ieder hun eigen kwaliteiten en kracht. Onze inzet: verdichting slim combineren met het verbeteren van de leefkwaliteit voor de huidige én nieuwe bewoners. Maar de ene wijk is de andere niet. Het is maatwerk: hoe kunnen we met verdichting het karakter van de wijk versterken?

Meer diversiteit in wonen en voorzieningen
De verdichting geeft ons de mogelijkheid om ook de woningvoorraad te vernieuwen. Denk aan meer diverse woningtypen. Ook in het renoveren van bestaande woningen ligt een kans voor vernieuwen. Door bijbouwen, een opbouw of samentrekken worden bestaande woningen aantrekkelijker. Door nieuwbouw in en aan de randen van de wijken, en op en rond de OV-knooppunten komen er betaalbare woningen vrij voor mensen die moeilijk een woning kunnen vinden. Zoals starters, jonge gezinnen of ouderen die kleiner willen wonen. De verdichting leidt ook tot meer draagvlak voor voorzieningen in de wijken, met meer divers aanbod. Voorzieningen die innovatief zijn door multifunctionaliteit, samenhang met het woningaanbod en programmatische combinaties. Kortom: meer keuzes voor bewoners, en nieuwe kansen voor (jonge) ondernemers binnen de bestaande wijkeconomie.

Investeren in groen, wandelen en fietsen
In de wijken kunnen we veel aan leefkwaliteit winnen en bouwen aan een gezonde stad: door een sterk, aaneengesloten landschap, voetgangersvriendelijke inrichting van de openbare ruimte en meer ruimte voor groen en water. Parkjes, groene pleinen, waterpartijen en geveltuinen die uitnodigen tot verblijf, ontmoeting en bewegen in de buurt. Zodat bewoners binnen 15 minuten lopend de belangrijkste voorzieningen zoals OV, winkels en parken kunnen bereiken en er ruimte is voor ontmoeting. Met de nieuwe inrichting van de openbare ruimte kunnen we grote hoeveelheden water van hevige regenbuien opvangen. En verminderen we hittestress in de zomer. De (elektrische) (deel) fiets speelt een belangrijke rol en verbindt de wijken met de OV-knooppunten, binnenstad en natuurgebieden binnen en buiten de stad. Via doorgaande fietsroutes fiets je gemakkelijk van het Zuiderpark naar de Maas, door naar het Kralingse Bos, langs de Rotte en weer terug.

Bedrijventerrein van de toekomst
Bedrijventerreinen gaan in de Oostflank met de tijd mee. Ze worden intensiever benut (meer arbeidsplaatsen per hectare) of veranderen in meer gemengde woon-werkmilieus. Tegelijkertijd voegen we ruimte voor werken toe in bestaande en nieuwe woonwijken. Bijvoorbeeld door bedrijven met relatief lichte en schone werkactiviteiten te stimuleren om zich te (her)vestigen in de wijk of werken in woongebouwen te faciliteren. Denk aan een fietsenmaker, loodgieter of 3D printbedrijf. Voor zwaardere werkfuncties houden we ook ruimte: via stedelijke kavelruil of herschikking van bedrijven tussen verschillende bedrijven. Circulaire bedrijven of logistieke functies – die voor de stad nodig zijn – kunnen daar een plek vinden.



Van geïsoleerde woonbuurten **Naar vitale stadswijken**

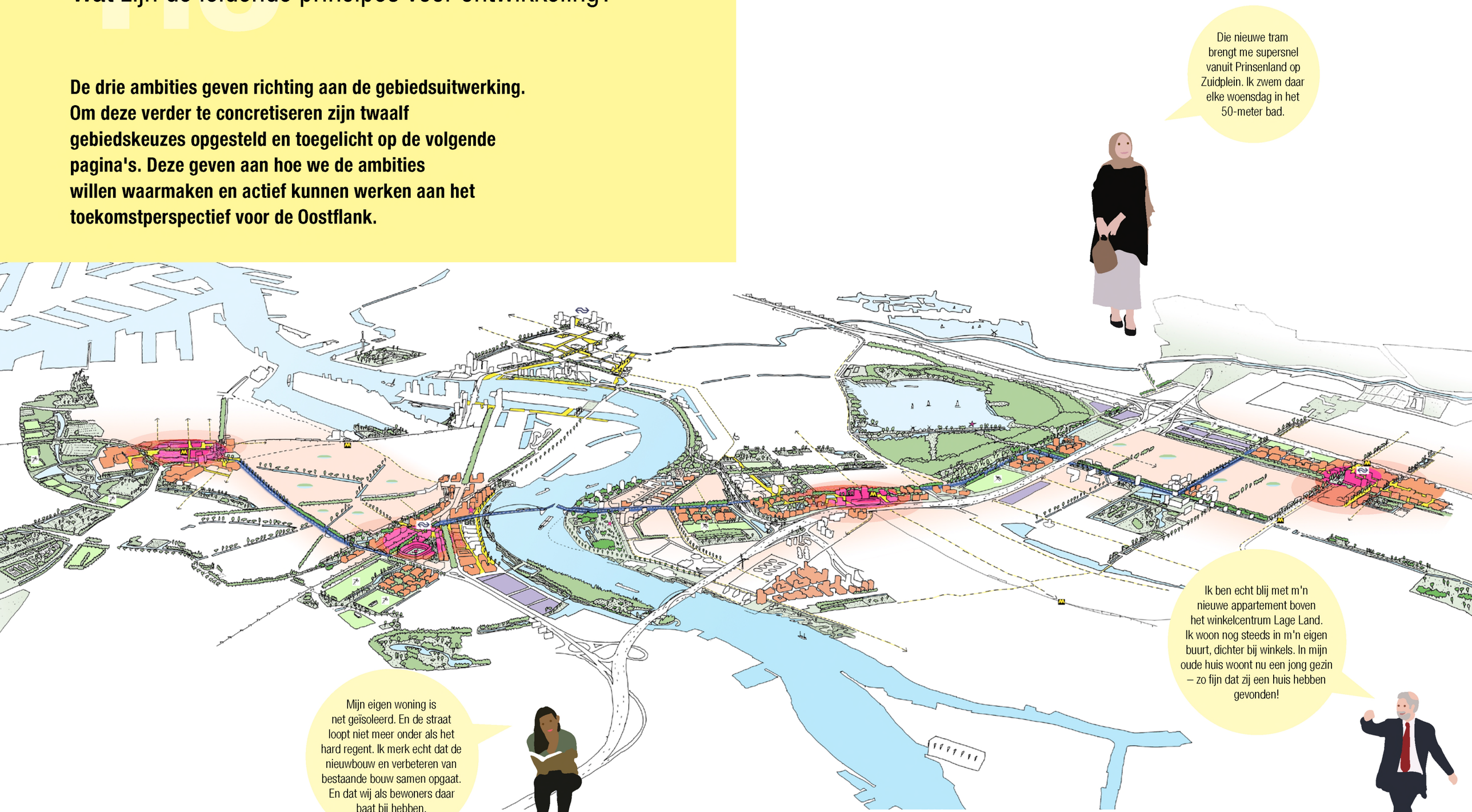
Beelden: UUM en Gemeente Rotterdam (Koersnotitie A-Z, 2021)

Visie in gebiedskeuzes

Wat zijn de leidende principes voor ontwikkeling?

De drie ambities geven richting aan de gebiedsuitwerking. Om deze verder te concretiseren zijn twaalf gebiedskeuzes opgesteld en toegelicht op de volgende pagina's. Deze geven aan hoe we de ambities willen waarmaken en actief kunnen werken aan het toekomstperspectief voor de Oostflank.

Vogelvluchtperspectief toekomstbeeld Oostflank



1 Verbinden groen in de stad met de rivier en regionale landschappen

We verbeteren bestaande parken en zorgen voor goede verbindingen vanuit bestaande wijken naar de grote stedelijke en regionale groengebieden. Zo verbeteren we de stadsnatuur, ecologie en biodiversiteit. We benutten de rivier als centrale verbinder en transformeren dit aan beide oevers naar een groen verblijfsgebied van topkwaliteit.

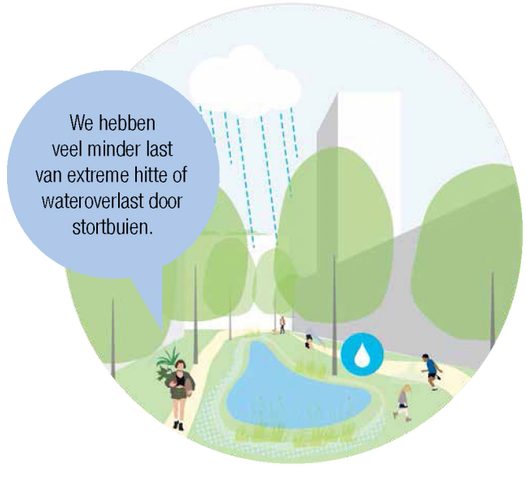




2 Bodem en water sturend: toevoegen veel lokaal groen en water voor klimaatadaptieve wijken

De ontwikkeling van de Oostflank zorgt voor een versnelling van het klimaatbestendig maken van de bestaande wijken. Nieuwe woonwijken worden klimaatadaptief gebouwd en met veel bomen, aantrekkelijke groenblauwe structuren en parkjes zorgen we voor waterberging, infiltratie en de vermindering van hittestress. Gemeenschappelijke buurttuinen helpen de biodiversiteit in de stad te versterken en vormen een sociale ontmoetingsplek waar buurtbewoners elkaar ontmoeten en van jongs af aan leren over de natuur.





3 Nieuwe stadsbrug en hoogwaardige OV-lijn bieden meer kansen voor mensen en zijn de ruggengraat voor verstedelijking

De nieuwe HOV-lijn over de nieuwe stadsbrug verbetert de toegang tot werk, onderwijs en voorzieningen voor alle Rotterdammers en is de aanjager voor stedelijke ontwikkeling. De meeste nieuwe woningen, banen en voorzieningen worden rond de knooppunten en langs de lijn gerealiseerd. Met het nieuwe station Stadionpark wordt de Oostflank bovendien aangesloten op de spoorlijn tussen Leiden en Dordrecht, waardoor er nog meer banen en voorzieningen binnen handbereik komen.

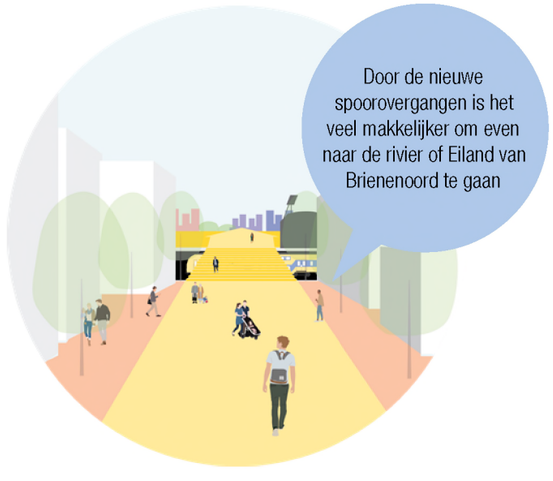




4 Verstedelijking en strategische ingrepen smeden gebieden samen

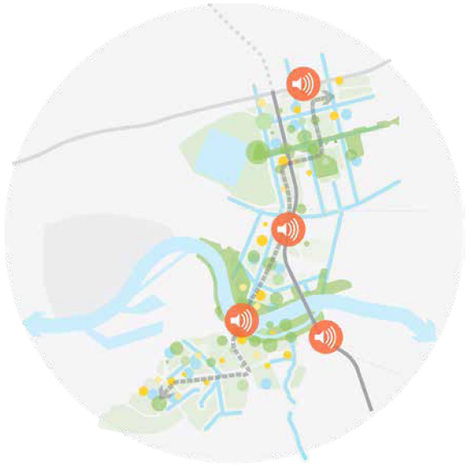
Door slim nieuwe woningen, werklocaties en voorzieningen toe te voegen kunnen we losse fragmenten vanzelfsprekend aan elkaar rijgen tot één geheel. We overbruggen barrières, leggen nieuwe verbindingen aan en verbeteren bestaande routes, om een continue en aantrekkelijk netwerk te bouwen en optimaal aan te sluiten op de omgeving. Het verbeteren van de oost-westroutes en verbindingen naar de rivier spelen hierbij een hoofdrol.





5 Investeren in de kwaliteit van de leefomgeving

Het waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving vraagt gerichte aandacht in de uitwerking van de plannen. Een verdichtende stad biedt allerlei kansen voor verbeteren van leefomgevingskwaliteit voor bestaande en nieuwe woningen, maar op bepaalde plekken kan de kwaliteit ook onder druk staan. Dit vraagt om een breed pakket aan maatregelen. Eventuele lokale verslechtering op bepaalde aspecten, zoals bijvoorbeeld luchtkwaliteit of geluid, vraagt om extra verbetering op andere punten, bijvoorbeeld in parken en groen, aanbod en nabijheid van voorzieningen of een beter geïsoleerde woning. Maatregelen worden op gebiedsniveau afgewogen, waarbij rekening wordt gehouden met de aandachtspunten die in de Aanvulling ROER zijn geformuleerd.





6 Investeren in diverse wijken en vitale bewoners

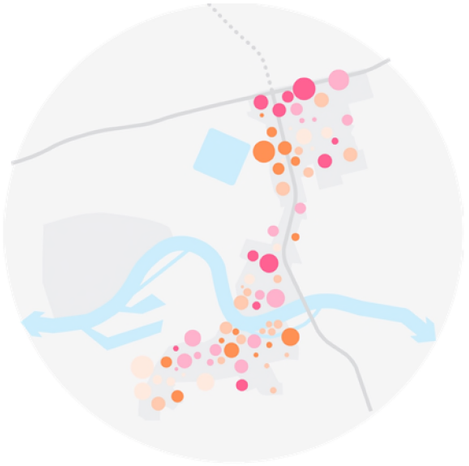
We gaan veel investeren in de stenen en in het groen, maar het gaat er uiteindelijk om dat bewoners in alle wijken prettig kunnen wonen en leven. Dat vraagt om ingrepen in het fysieke domein gecombineerd met de goede programmering en inzet vanuit het sociaal-maatschappelijke domein, alles passend bij het lokale DNA. Huidige en nieuwe bewoners moeten zich zo kunnen ontwikkelen tot vitale bewoners en kunnen profiteren van al deze investeringen. We hebben hierbij oog voor de gezondheid, de zelfredzaamheid, de kracht van netwerken en de lokale leefwereld van Rotterdammers. De wijk is de plek waar leren, leven, wonen, werken, zorg en sociale kracht elkaar versterken. We zetten daarom in op de vitaliteit van alle Rotterdammers in diverse wijken.





7 Gemengde buurten waar alles om de hoek te vinden is

We realiseren gemengde gebieden, waar wonen, werken en voorzieningen worden gecombineerd op een manier die past bij de lokale identiteit. Er is een mix van woningtypen voor verschillende doelgroepen en een goede verdeling van prijssegmenten, afgewisseld met verschillende vormen van werk en maatschappelijke voorzieningen geclusterd in de wijk. Meer inwoners betekent meer draagvlak voor bestaande voorzieningen. Waar nodig voegen we nieuwe voorzieningen toe. Zo creëren we aantrekkelijke buurten met basisvoorzieningen op loopafstand voor iedereen beschikbaar. Levendige stadsstraten nabij bieden een breed palet aan voorzieningen – hier woon je echt in 15-minuten buurten.





8 Behouden, versterken én meervoudig gebruiken van sportvoorzieningen

In het gebied liggen vele goed functionerende sport-verenigingen, als onderdeel van de sportcirkel. Deze clubs hebben veel waarde voor de omliggende wijken én zijn van groot belang voor de binnenstad en de dichtbebouwde wijken eromheen, waar geen ruimte is voor sportterreinen. In de gebiedsontwikkeling zal het aantal sportvelden niet verdwijnen, wel soms in de nabijheid verschuiven. We ontwikkelen intensief gebruikte, aantrekkelijke en duurzame sportcomplexen van de toekomst. Ook de buitenruimte is op veel plekken ingericht om buitensport en urban sports te faciliteren. Door meervoudig ruimtegebruik benutten we ruimte op en rond deze sportcomplexen zo efficiënt mogelijk.





9 Oostflank als impuls voor de stedelijke economie

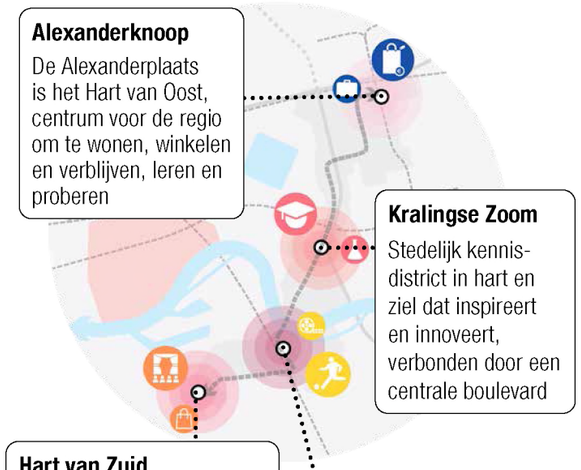
In een groeiende stad komen ook steeds meer banen. Rond de knooppunten versterken we de bestaande kantoorclusters en een aantal bestaande bedrijventerreinen worden verstevigd om waardevolle productie en bedrijvigheid voor de stad te behouden. Daarnaast gaat er meer in de wijken gewerkt worden: enerzijds door meer mengvormen van wonen en werken te introduceren, en anderzijds door het werk in voorzieningen.





10 Vier knooppunten als sterke centra die elkaar aanvullen

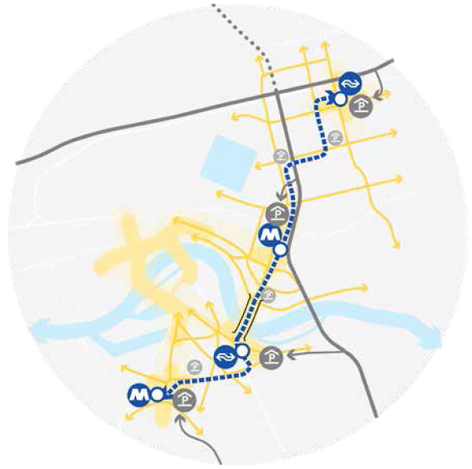
De profilering, programmering en ruimtelijke samenhang van de bestaande centra Alexanderknoop en Hart van Zuid worden versterkt. Tussen metro Kralingse Zoom en de Erasmus Universiteit, en rond het nieuwe Station Stadionpark ontstaan twee nieuwe, goed verbonden centra voor de stad met een duidelijk eigen DNA. Stedelijke en regionale voorzieningen concentreren zich rond deze knooppunten, passend bij de verschillende karakters. Meervoudig ruimtegebruik is een manier om de schaarse ruimte op deze knooppunten zo intensief mogelijk te gebruiken. Aantrekkelijke, groene openbare ruimte voor iedereen fungeert als stimulerende en verbindende factor. De openbare ruimte is gericht op ontmoeting en flexibel, collectief gebruik, met voorrang voor langzaam verkeer.





11 Efficiënt mobiliteitssysteem met een goede balans tussen de verschillende modaliteiten

Het mobiliteitssysteem biedt ruimte voor alle vervoers-modaliteiten die de wijken goed bereikbaar houden. Daarbij krijgen fietser en voetganger ten opzichte van de huidige situatie meer ruimte in een sterk netwerk van openbare ruimte, en het openbaar vervoer wordt verbeterd. Parkeren is op loopafstand van de woningen mogelijk. De exacte invulling van de parkeervoorziening is afhankelijk van de locatie binnen Rotterdam. In de woonbuurten zelf zorgen we voor een prettig woonklimaat, op doorgaande routes in de stad waarborgen we de doorstroming en blijft de basisbereikbaarheid op orde. Met deze aanpak zorgen we dat, ondanks de toevoeging van extra woningen en arbeidsplaatsen, de bereikbaarheid gewaarborgd blijft.

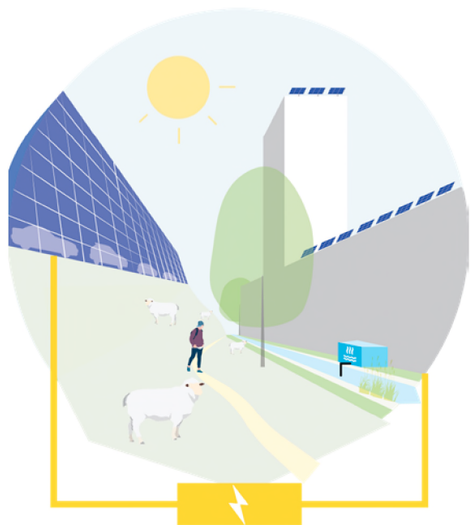




12 Oostflank als aanjager voor de energie- en grondstoffentransitie

De verstedelijking en de energietransitie zijn twee grote opgaven die gelijktijdig zullen worden gerealiseerd en elkaar kunnen versterken door in collectieve, gebouwoverstijgende en buurtoverstijgende oplossingen te denken. Dit is het uitgangspunt voor alle vervolgontwikkelingen. Nieuwbouw maakt de aanleg van nieuwe energiesystemen ook in bestaande wijken mogelijk en we ontsluiten duurzame bronnen. Het gehele gebied maken we onafhankelijk van fossiele brandstoffen en we verbruiken minder schaarse grondstoffen.





4 Visie in detail

Strategieën, keuzes en toekomstbeelden

In de Oostflank verandert de komende jaren veel. Verdichting binnen de Oostflank betekent soms dat functies elkaar versterken, maar soms ook dat niet alles tegelijk kan. We moeten keuzes maken waar héél de stad beter van wordt, maar die kunnen lokaal juist pijn doen. In deze paragraaf leggen we uit hoe we, op basis van de gebiedskeuzes, zijn gekomen tot een samenhangende visie op de ontwikkeling van de Oostflank.

LANDSCHAP, WATER EN KLIMAAT

We willen de openbare ruimte in de Oostflank aantrekkelijker én klimaatadaptiever maken. Daarvoor gaan we de kwaliteit van parken, groen en publieke ruimtes verbeteren. Er is behoefte aan 'groene gebruiksruimte', maar we hebben ook meer groen nodig om de gevolgen van harde regenval en hittestress op te kunnen opvangen. Op elk schaalniveau richten we ons op de belangen van mensen, dieren en planten.

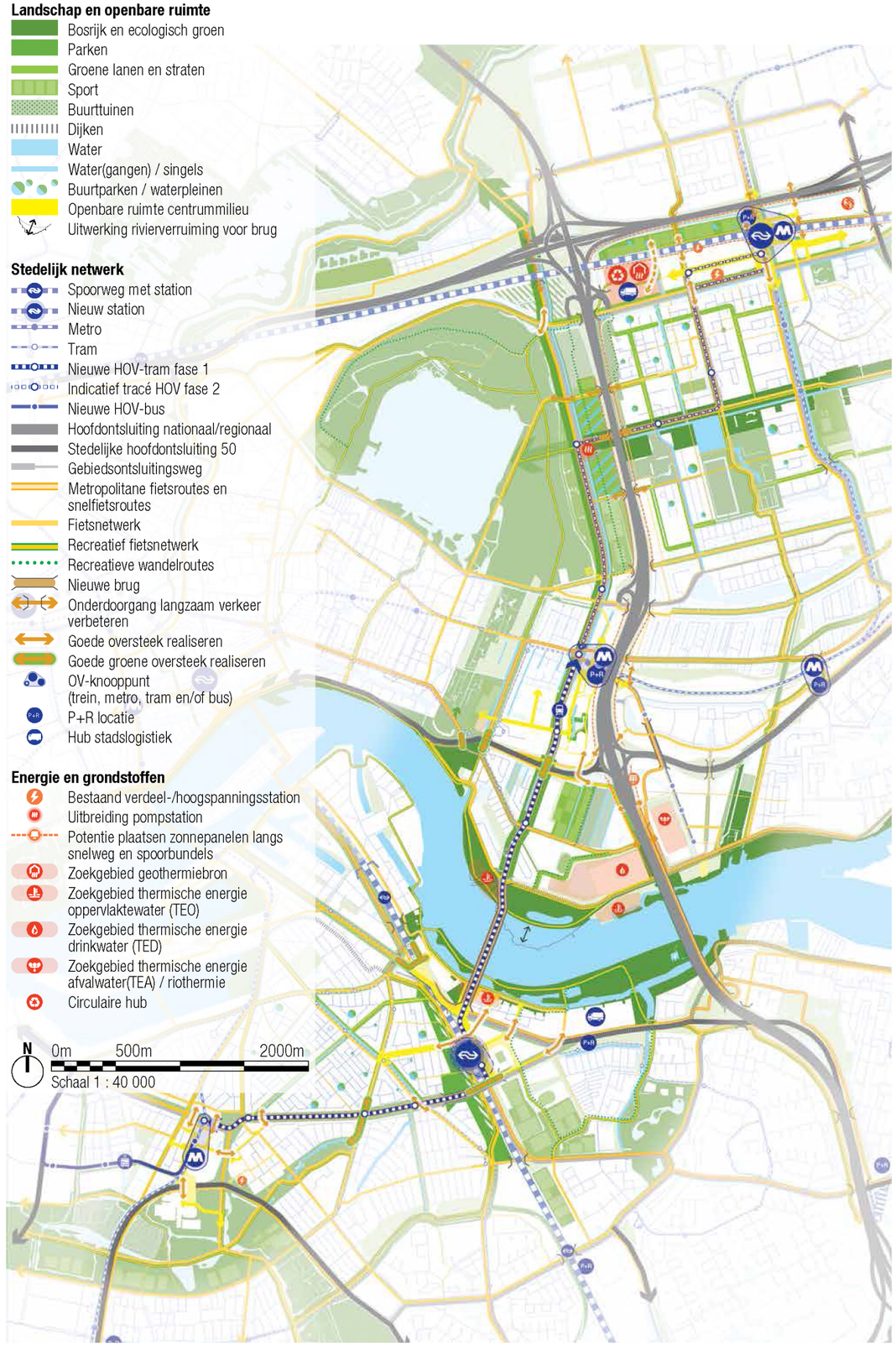
We zetten in op een groenstructuur voor de Oostflank die de verschillende groene netwerken op stads, wijk- en buurtniveau aan elkaar koppelt. De groenstructuur verbindt de stad met het buitengebied en de verschillende wijken met elkaar. Het is een ruggengraat voor de stedelijke natuur, water, koelte en sociale interactie. Om het netwerk compleet te maken, moeten we nog een aantal verbindingen maken. Daarnaast investeren we in nieuw groen, zoals de Bos-as en het rivierpark. Ook zorgen we dat de openbare ruimte op steeds meer plekken kan worden ingezet als gebruiksruimte, met een heldere doorgaande structuur voor fietsers en voetgangers. En op logische plekken een aantrekkelijke inrichting waar het prettig is om te verblijven.

Bij het waarmaken van de visie, moeten we kijken naar de ondergrond: die bepaalt wat er kan, wat de mogelijkheden zijn. De bodem, het water en de beplanting vormen samen één levend geheel, één systeem. Het moet gezond en weerbaar blijven, ook in een klimaat dat opwarmt. Een groot deel van Rotterdam-Oost ligt op slappe veengrond, in de laagste polder van Nederland. Op Rotterdam-Zuid is de kleigrond juist steviger. Dit bepaalt onder andere hoeveel water en groen er nodig is, wat voor bomen er kunnen worden geplant en hoe zwaar eventuele bebouwing kan zijn.

Om de stad voor te bereiden op klimaatverandering, moeten er meer koele verblijfsplekken in de openbare ruimte komen. Ook moeten we meer openbare ruimte zo inrichten dat we veel water in een keer kunnen opvangen en verwerken, bijvoorbeeld door gebieden te maken die kunnen overstromen. Dit wordt ook toegepast in nieuwbouwontwikkelingen. Voor buitendijkse gebieden ontwikkelen we klimaatadaptatiestrategieën, speciaal gericht op dat gebied.

MOBILITEIT EN NETWERK

Meer bewoners in de Oostflank zorgen voor meer verplaatsingen. Het is van belang dat, net zoals andere delen van de stad, zo veel mogelijk gebruik wordt gemaakt van het OV en de fiets. Binnen de Oostflank streven we ernaar dat dagelijkse voorzieningen zoveel mogelijk binnen 15 min. te voet of met de fiets bereikbaar zijn. De stedelijke voorzieningen worden vooral gebundeld bij de belangrijke OV-knooppunten, zodat iedereen deze voorzieningen makkelijk met het OV kan bereiken. Het huidige aanbod aan auto-infrastructuur wordt in stand gehouden en we voegen een schakel via de nieuwe stadsbrug toe. De meeste investeringen gaan naar het verminderen van barrières voor de fietser, aanleggen van ontbrekende schakels in het fietsnetwerk en een hoogwaardig aanbod van openbaar vervoer. Daarnaast zetten we bij nieuwe ontwikkelingen in op deelmobiliteit.



Doorgaand autoverkeer op regionaal en landelijk niveau verplaatst zich vooral via de Ruit. In de verdere toekomst zal de Ruit (na 2040) naar verwachting een steeds belangrijkere functie krijgen binnen het stedelijke mobiliteitssysteem en de verplaatsing tussen verschillende stadsdelen. Om dit in goede banen te leiden werken we samen met andere overheden (waaronder Rijkswaterstaat/Ministerie van IenW) aan een lange termijnstrategie voor het Rijkswegennet in onze regio. Voor wat betreft de A16 is bestuurlijk overeenstemming bereikt over een slimmere inrichting en capaciteitsuitbreiding tussen de knooppunten Terbregseplein en Ridderkerk. Voor de ingrepen aan de A16 zal de Minister van IenW te zijner tijd de procedure doorlopen onder de Omgevingswet. Deze omgevingsvisie houdt rekening met de benodigde ruimte voor de A16.

Nieuwe stadsbrug en hoogwaardige OV-lijn
De aanleg van de nieuwe stadsbrug met de nieuwe, snelle OV-verbinding tussen Kralingse Zoom en Zuidplein is belangrijk voor de verdere ontwikkeling van de Oostflank. In overleg met onze partners van het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH) is gekozen voor een multimodale stadsbrug tussen de Nesserdijk en de Olympiaweg. Multimodaal wil zeggen dat de brug geschikt is voor verschillende vormen van verkeer zoals voetgangers, fietsers en openbaar vervoer. Er komt op de brug een autoluwe wegverbinding die ook geschikt is voor innovatieve (deel)mobiliteitsconcepten en nood- en hulpdiensten. Door de brug geschikt te maken voor verschillende modaliteiten wordt het binnenstedelijk verkeersnetwerk versterkt.

De nieuwe brug betekent een extra mogelijkheid voor Rotterdammers om de Nieuwe Maas over te gaan. Ook betekent het extra uitwijkmogelijkheden voor nood- en hulpdiensten als er calamiteiten zijn. Er gaat snel en frequent openbaar vervoer over de brug rijden (HOV), deze verbinding komt tussen Kralingse Zoom en Zuidplein. Op de lange termijn hebben we de ambities om deze lijn door te trekken van Kralingse Zoom naar de Alexanderknoop. Daarvoor is een indicatief tracé opgenomen. Er is voor een hoogwaardige OV-verbinding met tramkwaliteit gekozen omdat die qua behoefte en aanbod het beste past in een gebied als de Oostflank. Dit levert een belangrijke bijdrage aan het verbeteren van het OV-aanbod in de stad en het vermindert de druk op huidige drukke knooppunten, zoals metrostation Beurs. Deze HOV-verbinding zorgt verder voor verbetering van de bereikbaarheid van banen en onderwijs, waardoor de vervoersarmoede in met name de stadswijken op Zuid vermindert.

Een nieuwe brug over de Nieuwe Maas heeft gevolgen voor de scheepvaart. Onderzoek laat zien dat er maatregelen nodig zijn om te zorgen dat schepen deze nieuwe brug vlot en veilig kunnen passeren. Uit nautisch onderzoek komt naar voren dat een oeveraanpassing een effectieve maatregel is om tot een veilig passeerbare brug te komen. De uitgangspunten voor het vervolgonderzoek naar de brug (waaronder de oeveraanpassingen, maatregelen op de vaarweg, de dimensionering van het vast deel en het beweegbare deel, de kosten en de effecten op de corridor) worden nader uitgewerkt in overleg met de betrokken partijen (waaronder RWS, de Havenmeester het Havenbedrijf en de omgeving).

Station Stadionpark
In Stadionpark, de grootschalige gebiedsontwikkeling op de rand van Feijenoord en IJsselmonde, komt een nieuw treinstation. Het huidige evenementenstation bij De Kuip wordt omgebouwd tot permanent treinstation Stadionpark. In de eerste fase gaan we ervan uit dat hier zes Sprinters per uur per richting stoppen. In de toekomst kan dit groeien naar eerst acht en zelfs twaalf Sprinters per uur per richting. Door de koppeling met de nieuwe OV-lijn over de brug, krijgen reizigers vanuit Rotterdam-Zuid en Rotterdam-Oost een snelle verbinding met de trein tussen Leiden en Dordrecht. Met aanpassingen aan de infrastructuur is het daarnaast op de lange termijn mogelijk met intercity's te rijden. De haalbaarheid van deze doorontwikkeling wordt onderzocht in de MIRT-verkenning Oude Lijn.

ENERGIE
De Oostflank draagt bij aan een vernieuwd fossielvrij energiesysteem. We reserveren locaties voor nieuwe energiebronnen en locaties voor het omzetten van energie. Energiesystemen hebben ruimte nodig in de ondergrond. Daarom reserveren we ruimte voor de aanleg van transport(leidingen). We gaan bij gebouwen en huizen uit van hoge energielabels. Nieuwbouw is energiezuinig en er zijn steeds meer gebouwen die zelf energie opwekken en kunnen produceren. Bestaande bouw wordt beter geïsoleerd. Er is plek voor minimaal twee duurzame bronnen van formaat: geothermie in de omgeving van het Chroomgebied en aquathermie vanuit de Nieuwe Maas. We bieden ook plek aan de warmtetransitie: we gaan over van aardgas naar duurzame alternatieven voor het verwarmen van gebouwen, voor warm water en om te koken.

PROGRAMMA
Wonen
We voegen ongeveer 30.000 woningen toe, een fors deel van de Rotterdamse verstedelijkingsopgave. Ze komen tegemoet aan de grote vraag in onze stad. De woningbouw komt in de buurt van hoogwaardig openbaar vervoer.
Het uitgangspunt is dat er voor elke doelgroep geschikte woningen zijn in iedere wijk. Daarom bouwen we woningen in verschillende prijssegmenten, groottes en typologieën: van hoogstedelijke milieus op de OV-knopen voor bijvoorbeeld starters, tot aan wijken waar ook gezinnen gemakkelijker een plek vinden wat verder weg van de knopen. Om de groei van het aantal studenten in Rotterdam op te vangen, streven we naar de realisatie van 3000 nieuwe studentenwoningen in de Oostflank. Hiervoor kijken we ook nadrukkelijk naar Rotterdam Zuid. Verder realiseren we woningen voor kwetsbare Rotterdammers. Er komen woningen bij in bestaande wijken, maar we ontwikkelen ook nieuwe, gemengde wijken, gekoppeld aan de nieuwe HOV-lijn. Bijvoorbeeld bij het Toepad en aan de Boszoom. Deze nieuwe woonmilieus zijn een aanvulling op andere gebieden in Rotterdam en worden klimaatadaptief en natuurinclusief gebouwd. In de nieuwe ontwikkelingen zorgen we waar nodig voor geluidswerende maatregelen en ingrepen om de situatie voor externe veiligheid te beheersen. Zo ontstaan er een veilige en gezonde leefomgeving.

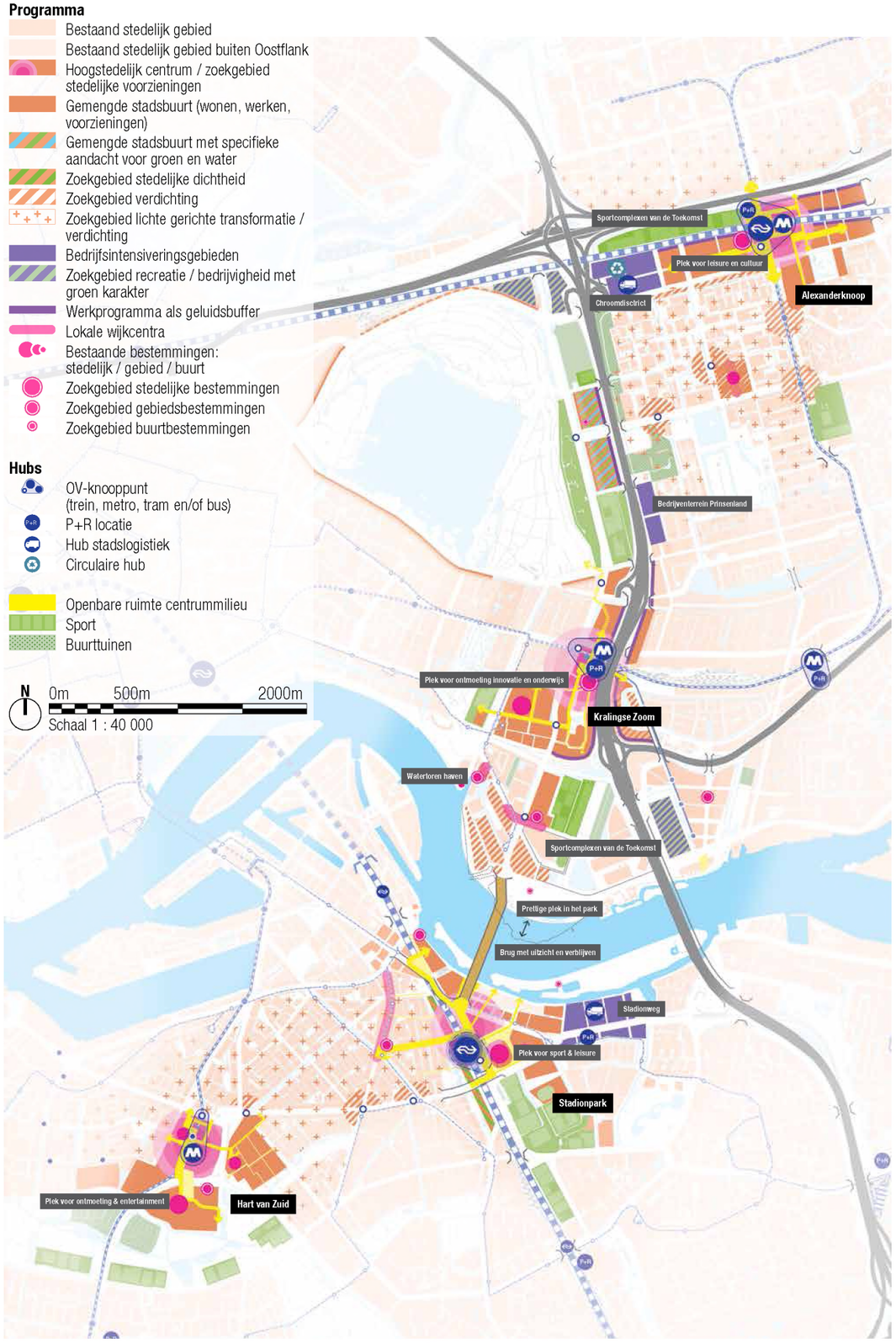
Werken
Het aantal inwoners in Rotterdam groeit, en het aantal arbeidsplaatsen groeit mee. We bieden ruimte aan zo'n 30.000 nieuwe arbeidsplaatsen. Er komen verschillende soorten werklocaties bij, er is plaats voor verschillende soorten banen. Bij de OV-knopen, waar het openbaar vervoer goed is, is ruimte voor kantoren. Op strategische locaties behouden we bedrijventerreinen, zodat we ruimte houden voor bedrijven met een hogere milieucategorie die belangrijk zijn voor de Rotterdamse economie en werkgelegenheid. Op goed OV-bereikbare (delen van) bedrijventerreinen wordt werken geïntensiveerd en gemengd met andere functies, zoals wonen. We werken hierbij een slimme milieuzonering voor bedrijvigheid uit om tot een aantrekkelijk gemengd gebied te komen. Verder reserveren we in nieuwe gebiedsontwikkelingen ruimte voor 'werkgebouwen'. Deze gebouwen zijn ruim opgezet en bieden ruimte voor zowel een aannemer als een architectenbureau. Deze gebouwen zijn ook in te zetten als geluidswerende wand langs snelwegen en spoorlijnen. Daarnaast komen er behoorlijk wat voorzieningen bij die ook bijdragen aan de werkgelegenheid in het gebied. De verschillende typen werkgelegenheid zorgen ook voor werkplekken voor mindergeschoolden. Voor Rotterdammers die het OV moeilijk of niet kunnen betalen, is het belangrijk dat werk dichtbij is en blijft.

Voorzieningen
Bestaande voorzieningen profiteren van de groei van het aantal inwoners omdat het draagvlak toeneemt. Daar waar nodig, voegen we nieuwe voorzieningen toe of breiden we bestaande uit. We zorgen ervoor dat dezelfde soort voorzieningen dicht bij elkaar in de buurt zitten en op elkaar aansluiten. Denk aan een basisschool, kinderopvang en een Centrum voor Jeugd en Gezin samen in een zogenaamd 'kindcluster'. Deze buurtvoorzieningen worden fijnmazig in de wijken versterkt of toegevoegd. Gebiedsvoorzieningen als een zorgcluster (eerstelijnszorg, woonzorg voor ouderen, beschermd wonen en een Huis voor de Wijk) komen op goed bereikbare en voor iedereen toegankelijke plekken. Aan nieuwe (boven)stedelijke voorzieningen, zoals een cultureel centrum, geven we ruimte in de hoogstedelijke knopen, aansluitend bij het gewenste profiel van de knopen.

SPORT EN VOLKSTUINEN
Voldoende sportvoorzieningen zijn belangrijk voor de gezondheid en het welzijn van onze inwoners, van jong tot oud. Daarom vinden we het belangrijk om binnen de Oostflank het areaal aan sportvelden te behouden. We willen ze goed inpassen, goed bereikbaar en op fietsafstand van nieuwe en bestaande woonwijken. Wel is het noodzakelijk om sommige sportvelden te verplaatsen, om ruimte te maken voor woningen. In het gebied maken we twee nieuwe, sterke sportclusters, namelijk op het Koperpad en op het Toepad. Daarnaast zijn er een aantal sportvoorzieningen op de Boszoom. Omdat het aantal inwoners groeit, is er ook meer vraag naar sportvoorzieningen. Binnen de huidige veldcapaciteit zien we ruimte om de velden meer en intensiever te gebruiken. Bijvoorbeeld door natuurgras om te zetten naar kunstgras, of door een betere spreiding van de sport en dubbelgebruik van de velden en complexen met andere functies op dalmomenten.

In de Oostflank liggen vijf volkstuincomplexen. Ze hebben een belangrijke recreatieve en sociale functie voor de leden van de verenigingen en groene waarde voor de stad. Het gebruik van de complexen is vrij extensief, zeker in vergelijking met andere recreatieve functies en groengebieden. Helaas is het met de beschikbare ruimte in de Oostflank niet mogelijk om het beoogde programma te realiseren én alle huidige functies te behouden. We kiezen daarom om twee volkstuincomplexen binnen het gebied op te heffen, ten behoeve van verstedelijking, gekoppeld aan een impuls in de bereikbaarheid. Dat is een pijnlijke keuze, maar wij denken dat deze keuze de meest meerwaarde biedt voor de stad als geheel. En dat we de schaarse ruimte hiermee het beste benutten.

Concreet betekent dit dat we de drie volkstuincomplexen in De Esch willen samenvoegen naar twee. En dat ATV Ommoord wordt opgeheven. VTV de Venhoeve zal een klein beetje inkrimpen om ruimte te maken voor een sportveld. Een deel van de recreatieve en sociale waarde van de volkstuinverenigingen compenseren we met nieuwe buurt- en nutstuinen in het Lage Land. Maar uiteraard kan hiermee niet de volledige functie en waarde van de huidige volkstuincomplexen worden opgevangen. We gaan in gesprek met de tuindersverenigingen om te kijken hoe we de impact van deze keuze voor hen zo klein mogelijk kunnen maken door afspraken te maken over een goede overgangs- en compensatieregeling.



Conclusies

In deze gebiedsuitwerking staat de ambitie van goede groei centraal, met de bestaande wijken en inwoners als uitgangspunt. Als basis voor de ontwikkeling van de Oostflank investeren we in een stevige groenstructuur, die bestaande en nieuwe buurten verbindt met elkaar en met de grote groengebieden in de regio. Deze groenstructuur is randvoorwaardelijk om huidige en nieuwe wijken aantrekkelijk én klimaatbestendig te maken.

Net zo belangrijk is een efficiënt mobiliteitssysteem met een goede balans tussen de verschillende modaliteiten. We investeren in hoogwaardig openbaar vervoer, nieuwe fietsroutes en faciliteren deelmobiliteit. Op deze manier is het mogelijk om het gebied leefbaar en bereikbaar te houden voor alle modaliteiten. Deze randvoorwaarden maken het mogelijk om een ambitieus programma van 30.000 nieuwe woningen, 30.000 arbeidsplaatsen en nieuwe voorzieningen voor de stad, wijk en buurt te realiseren waar huidige en toekomstige bewoners van profiteren.

Helaas gaat niet alles samen: het is niet mogelijk om binnen de ruimte die er is, alle bovenstaande ambities te realiseren én alle huidige functies te behouden. Op een aantal plekken hebben we stevige keuzes gemaakt. We beseffen dat deze keuzes impact hebben op de huidige bewoners en gebruikers. Toch maken we deze keuze, omdat we denken dat het voor de stad en het gebied als geheel op lange termijn de beste keuze is. We gaan met betrokken partijen in gesprek over de manier waarop we de overgang zo goed mogelijk kunnen vormgeven en hoe we hen kunnen compenseren.

In de gebiedsuitwerking maken we de volgende keuzes, die huidige functies direct raken:

- De aanleg van de nieuwe stadsbrug vraagt om een aanpassing van de oever van Polder de Esch om een veilige doorvaart voor de scheepvaart te garanderen. Dit tast landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied aan. Deze waarden zullen zo veel mogelijk worden gecompenseerd, bijvoorbeeld door de aanleg van een nieuw rivierpark tussen de Oude Plantage en Polder de Esch. Ook heeft de aanpassing van de oever gevolgen voor de huidige gebruikers in de Polder zoals een aantal bewoners, voorzieningen voor dagbesteding en een bedrijfsgebouw. Deze worden zo goed mogelijk gecompenseerd. De stadsbrug verbindt de rivierparken Noord en Zuid en wordt daarom mede vanuit dat perspectief ontworpen. Dit werken we samen met andere partijen verder uit.
- De volkstuincomplexen van ATV Ommoord en ATV Kweeklust (in de Esch) worden opgeheven. Dit is nodig om ruimte te maken voor nieuwe woningen en om sportterreinen in het gebied te behouden. Een deel van de recreatieve en sociale waarde van volkstuinen compenseren we met nieuwe buurt- en nutstuinen in het gebied. Verder werken we met de betrokken verenigingen een goede overgangs- en compensatieregeling uit.
- Het huidig areaal aan sportterreinen blijft in het gebied behouden, maar veel verenigingen zullen moeten verhuizen naar een nieuw complex op een andere (nieuwe) locatie.
- De bedrijventerreinen en kantoorlocaties in het gebied transformeren naar meer gemengde gebieden. In de meeste gevallen kan dit door natuurlijk verloop, maar het kan zijn dat in de uitwerking blijkt dat er bedrijven verplaatst moet worden.
- De nieuwe Bos-as die het Schollebos met de Kralingse Plas verbindt, vraagt om een aanpassing van de golfbaan – nader uit te werken in samenspraak met Golfbaan Kralingen.

Toekomstbeeld voor de Oostflank

Omgevingsvisiekaart

In 2040 is de Oostflank een compleet stuk stad, dat verschillende stadsdelen aan elkaar smeedt. Het voegt zich als een puzzelstuk in de bestaande structuur, en maakt daardoor de stad completer. De verbindingen voor fietsers en voetgangers zijn sterk verbeterd en sociaal veiliger geworden door de adressen die er nu aan gelegen zijn. Regionale groenstructuren en landschappen als Zuiderpark, Maas en Rotte, Kralingse Bos en Schollebos, zijn met elkaar verbonden met robuuste groene structuren. De nieuwe rivierparken zijn gemakkelijk bereikbaar vanuit de bestaande wijken. Zo fiets je bijvoorbeeld vanuit je wijk tussen het groen gemakkelijk naar de mooie buitengebieden die Rotterdam rijk is.

De Alexanderknoop, Kralingse Zoom, Stadionpark en Hart van Zuid hebben zich ontwikkeld tot sterke, onderscheidende centra. Er is een mix van hoogstedelijk wonen, werken en voorzieningen ontstaan. De openbare ruimte is van topkwaliteit, gericht op fietsers en voetgangers. De centra zijn verbonden door een nieuwe hoogwaardige tramlijn. En ook mensen die afhankelijk zijn van de auto kunnen door de komst van een brug sneller bij hun bestemming zijn. Ze versterken de agglomeratiekracht van de regio en stad én vergroten de betekenis voor de omliggende wijken en buurten. Alle gebieden profiteren van de nabijheid van mensen, voorzieningen en werkgelegenheid.

De bestaande wijken hebben een impuls gekregen op het gebied van energietransitie en klimaatadaptatie. De wijken zijn goed geïsoleerd, van het gas af en de energie komt van duurzame bronnen. Grondstoffenstromen zijn zoveel mogelijk circulair ingericht. Er is groen en water toegevoegd, zodat het water bij zware regenval kan worden opgevangen, hitte in warme zomers juist beperkt wordt en ecologie veel meer ruimte krijgt in het gebied. Er zijn meer geschikte woningen voor doelgroepen als starters en ouderen, en er zijn meer en verbeterde voorzieningen nabij. Werk en onderwijs zijn bovendien dichtbij en divers: er is ruimte voor productiewerk maar ook voor kennisintensieve dienstverlening. Onderwijs is mogelijk vanaf de basisschool tot en met mbo, hbo of universiteit. Kortom: er zijn gemengde wijken, klaar voor de toekomst!

Landschap en openbare ruimte
- Bosrijk en ecologisch groen
- Parken
- Groene lanen en straten
- Sport
- Buurttuinen
- Dijken
- Water
- Water(gangen) / singels
- Buurtparken / waterpleinen
- Openbare ruimte centrummilieu
- Uitwerking rivierverruiming voor brug

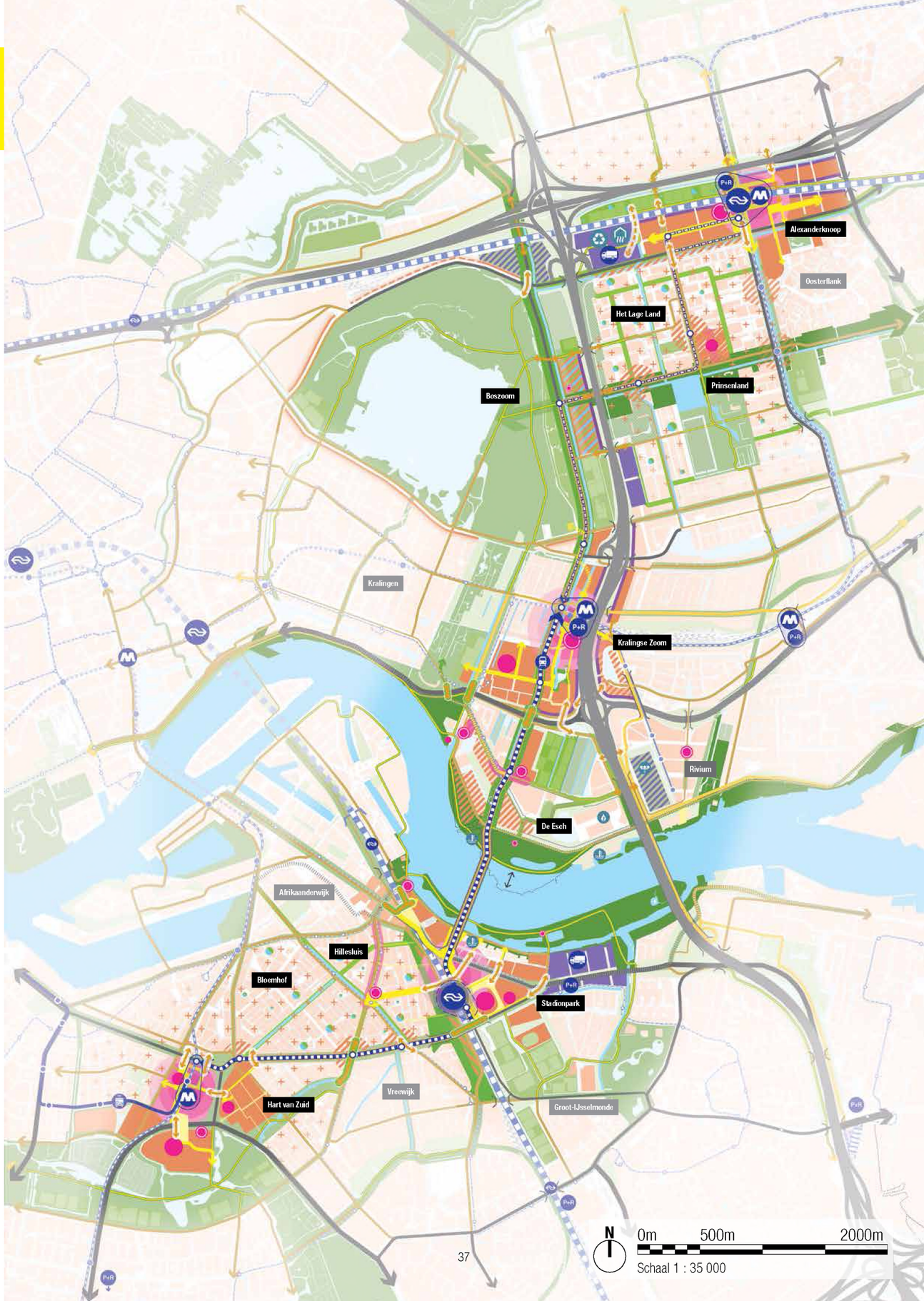
Stedelijk netwerk

» Openbaar vervoer en knooppunten
- Spoorweg met station
- Nieuw station
- Metro
- Tram
- Nieuwe HOV-tram fase 1
- Indicatief tracé HOV fase 2
- Nieuwe HOV-bus
- OV-knooppunt (trein, metro, tram en/of bus)
- P+R locatie
- Hub stadslogistiek

» Langzaam en gemotoriseerd verkeersnetwerk
- Hoofdontsluiting nationaal/regionaal
- Stedelijke hoofdontsluiting
- Gebiedsontsluitingsweg (auto, fiets, voetgangers)
- Mobiliteitsnetwerk (fiets, voetgangers en auto)
- Metropolitane fietsroutes en snelfietsroutes
- Recreatief fietsnetwerk
- Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
- Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
- Goede oversteek realiseren
- Goede groene oversteek realiseren

» Energie en grondstoffen
- Zoekgebied geothermiebron
- Zoekgebied aquathermie
- Circulaire hub

Programma
- Bestaand stedelijk gebied
- Bestaand stedelijk gebied buiten Oostflank
- Hoogstedelijk centrum / zoekgebied stedelijke voorzieningen
- Gemengde stadsbuurt (wonen, werken, voorzieningen)
- Gemengde stadsbuurt met specifieke aandacht voor groen en water
- Zoekgebied verdichting
- Zoekgebied lichte gerichte transformatie / verdichting
- Bedrijfsintensiveringsgebieden
- Zoekgebied recreatie / bedrijvigheid met groen karakter
- Werkprogramma als geluidsbuffer
- Lokale wijkcentra
- Bestaande bestemmingen: stedelijk / gebied / buurt
- Zoekgebied bestemmingen: stedelijk / gebied / buurt



Programma's en projecten in de Oostflank met impact op de stad

Strategische agenda

We benoemen een **viertal strategische programma's**, die aansluiten op bestaande stedelijke programma's, maar die vragen om een gebiedsspecifieke uitwerking binnen de context van de Oostflank. Deze uitwerkingen leiden tot concrete ingrepen en/of voorstellen die kunnen worden meegenomen en ingepast in nieuwe en bestaande gebiedsontwikkelingen. Dit kan in de vorm van ruimtelijke ingrepen, maar kan ook een niet-fysieke sociaal-maatschappelijke of economische maatregel zijn.

Het gaat om de volgende strategische programma's:

A *Programma Sociaal*
We versterken de voorgestelde gebiedsontwikkelingen en kwaliteitsmaatregelen door deze te combineren met inzet in het sociale domein. We zoeken naar combinaties die elkaar kunnen versterken om ervoor te zorgen dat zowel bestaande als nieuwe bewoners maximaal profiteren van de kansen die de ontwikkeling van de Oostflank biedt.

B *Programma Klimaat & Water*
In het programma klimaat & water zorgen we voor een concrete invulling van het Rotterdams Weerwoord, zodat de Oostflank is voorbereid op de verandering van ons klimaat en de gevolgen daarvan.

C *Programma Mobiliteit*
Uitwerken en implementatie van de mobiliteitsstrategie van de Oostflank vindt plaats via het programma Mobiliteit. Denk o.a. aan de aanleg van nieuwe of betere fietsroutes, faciliteren van deelmobiliteit en realiseren van logistieke hubs om de stedelijke distributie goed te organiseren.

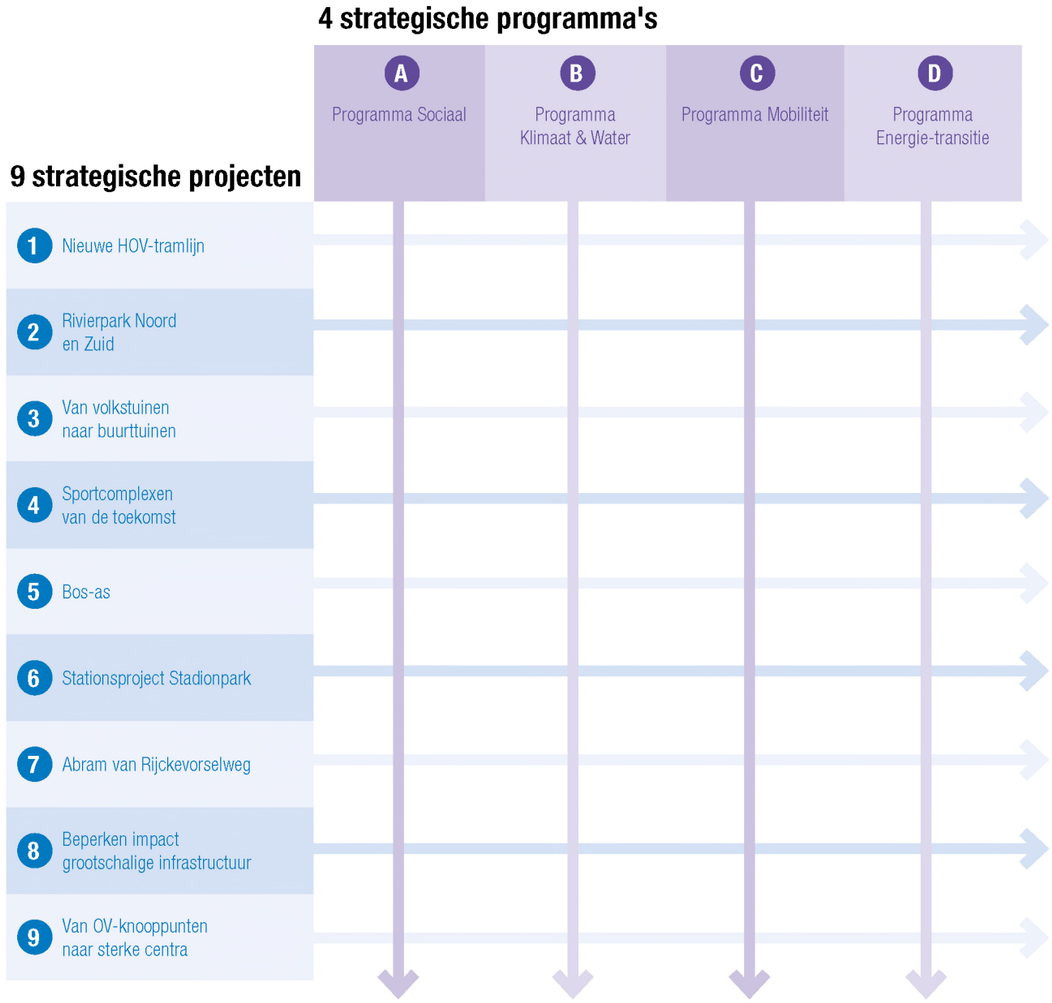
D *Programma Energietransitie*
Uitwerken en uitvoeren van de energiestrategie voor de Oostflank. O.a. aanleg van nieuwe bronnen voor energieopwekking (geothermie, zonnepanelen), uitbreiding warmtenet en een goede aansluiting op de energieopgave in de bestaande wijken.

Daarnaast zetten we in op **negen strategische projecten** die randvoorwaardelijk zijn voor het ontwikkelen van het gebied. Hiermee worden bestaande landschappelijke, ruimtelijke en programmatische kwaliteiten uitgebouwd en verbinden we de deelgebieden binnen de Oostflank aan elkaar. Zo kan de ontwikkeling van de Oostflank een bijdrage leveren aan de stedelijke groengebieden en openbare ruimte, het netwerk van routes en verbindingen, en het aanbod van voorzieningen en functies. Op lokaal niveau vertaalt zich dat in een grotere dagelijkse leefkwaliteit van bewoners en gebruikers.

Voor beide onderdelen zijn er directe links met de drie systeemlagen van landschap, netwerk en programma. Zowel de strategische programma's als projecten worden in deze paragraaf uitgewerkt in een aantal project sheets, waarin een aanzet wordt gegeven voor een actieplan met volgende stappen, stakeholders en beoogde impact.

We versterken de voorgestelde gebiedsontwikkelingen en kwaliteitsmaatregelen door deze te baseren op de gedeelde ambities in het sociaalmaatschappelijke en sociaaleconomische domein. We verbinden het sociale en fysieke programma van Oostflank. We zoeken naar combinaties die elkaar kunnen versterken, gericht op verbetering van de vitaliteit van huidige en nieuwe bewoners.





Strategische agenda

9 strategische projecten met impact op de stad

1 Nieuwe HOV-tramlijn tussen Zuidplein–Kralingse Zoom–Alexanderknoop (fase 1 & 2)
Aanleg eerste fase HOV-tramlijn Zuidplein-Kralingse Zoom over de nieuwe stadsbrug tussen de Esch en de Veranda, met een indicatief tracé voor doortrekken HOV naar Alexanderknoop op de lange termijn. We benutten de aanleg van de HOV-tramlijn als aanjager voor verstedelijking en om de stadsstraten langs de lijn een upgrade te geven door de openbare ruimte aantrekkelijker te maken en te vergroenen. Het ontwerp van de stadsbrug is daarom onlosmakelijk verbonden met dat van het rivierpark.

2 Rivierpark Noord en Zuid
We activeren de rivier als groene, recreatieve zone als hart van het gebied door nieuwe rivierparken langs de beide oevers. Hiermee creëren we doorlopende routes langs het water én een groene, royale verblijfsruimte, met ruimte voor geschikte programmering. De stadsbrug verbindt de rivierparken Noord en Zuid en wordt daarom mede vanuit dat perspectief ontworpen.

3 Volkstuinen en buurttuinen
In de verschillende gebiedsontwikkelingen zorgen we voor kleinschalige buurt- en nutstuinen, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kunnen tuineren. Als een van de compensatiemaatregelen voor het opheffen van een aantal volkstuincomplexen zorgen we aan de westzijde van de A16 voor een grotere buurt- en nutstuin.

4 Sportcomplexen van de toekomst
We richten twee sportcomplexen in volgens de principes van het sportcomplex van de toekomst. Een nieuwe complex langs het Koperpad en een aangepast sportcomplex op het Toepad. Deze complexen kenmerken zich door intensieve benutting van de voorzieningen, sterke en toekomstbestendige verenigingen, een publiek karakter door functiemenging, en goede verbindingen met de rest van de omgeving.

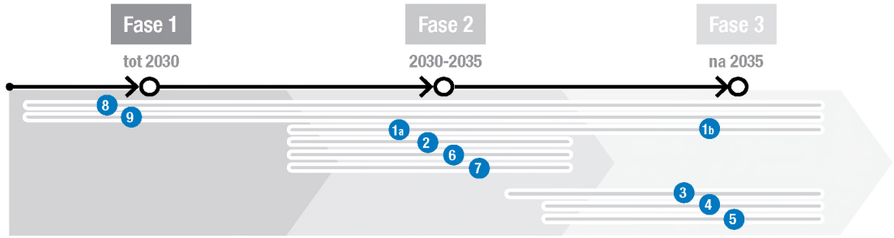
5 Bos-as
We maken een stevige groene verbinding tussen het Kralingse Bos en het Schollebos in Capelle. Hiermee versterken we de groenkwaliteit van het gebied en aanhaking op grotere groengebieden, en zorgen we voor ruimte voor water en stimuleren we de biodiversiteit.

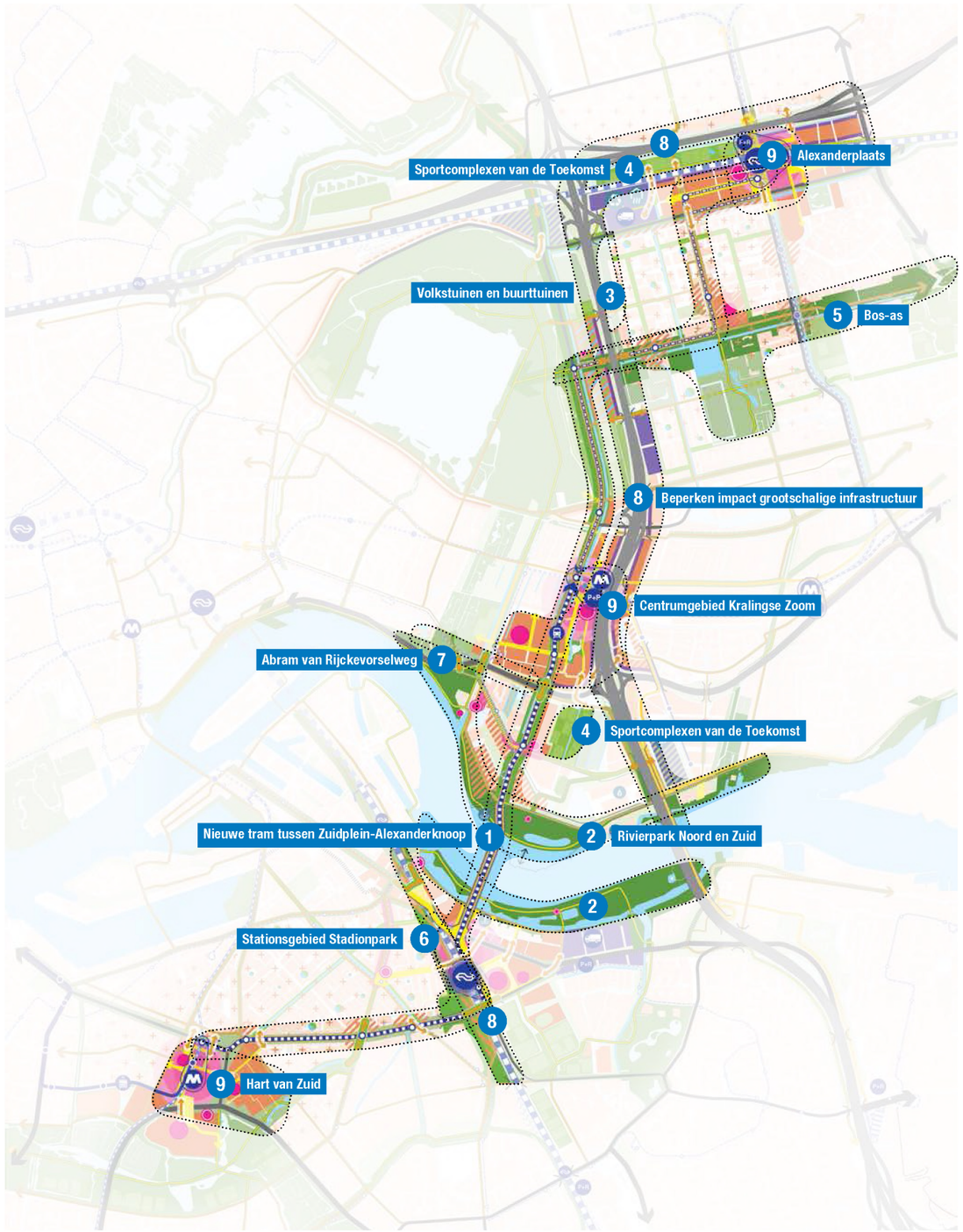
6 Stationsproject Stadionpark
Het nieuwe station Stadionpark is niet alleen een aanjager van de regionale bereikbaarheid van en naar Zuid, maar benut ook de potentie om het omliggende gebied te upgraden. We ontwikkelen het station met een gezicht naar twee zijden. Aan de kant van Hillesluis versmallen we de spoorbundel door het rangeerterrein voor goederen te verplaatsen, en zorgen we voor een sterke aansluiting op de Riederlaan als nieuwe stationsstraat. Aan de Stadionpark-kant sluiten we aan op de Olympiaweg als stationsstraat, in samenhang met aanleg van de nieuwe HOV-tramlijn en de ontwikkeling van de Stadiondriehoek. Over het spoor komen drie goede verbindingen tussen de twee buurten, bestemd voor langzaam verkeer.

7 Abram van Rijckevorselweg
Op twee plaatsen streven we naar verbetering van de oversteekbaarheid van de Abram van Rijckevorselweg in noord-zuidrichting door de aanleg van royale, groene, fiets- en voetgangersvriendelijke oversteken.

8 Beperken impact grootschalige infrastructuur
We verminderen de barrièrewerking van de A16, A20 en spoorlijnen door het versterken bestaande en toevoegen van nieuwe kwalitatieve onder- en/of overgangen. We benutten nieuw programma om te zorgen voor een geluidswerende 'wand' langs de A16, A20 en spoorlijnen om overlast en gezondheidseffecten te beperken.

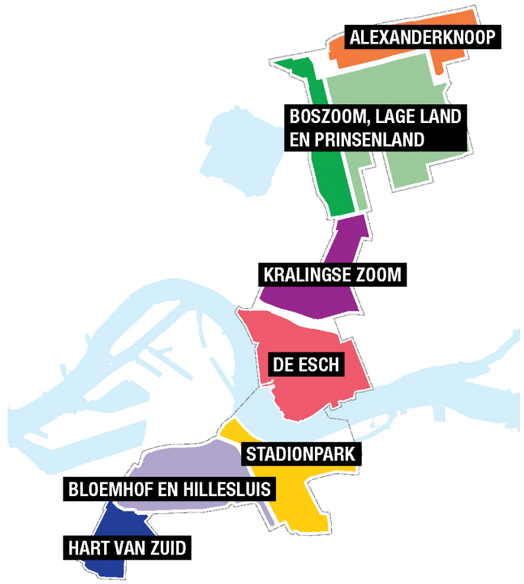
9 Sterke centra
Om de ambitie voor vier sterke centra met een stedelijke functie kracht bij te zetten, investeren we – naast Station Stadionpark en omgeving – ook (extra) in Hart van Zuid, Kralingse Zoom en Alexanderknoop. We zetten in op drie hoofdelementen: het aanhaken van het centrum op de omgeving (inclusief het wegnemen van barrières), aantrekkelijke buitenruimte van hoge kwaliteit (interactiemilieus), en waar nodig het toevoegen van stedelijke voorzieningen, passend bij het profiel van het gebied.





Uitgangspunten ontwikkelstrategie

De opgave van de Oostflank is dermate groot en verspreid dat het niet als één project wordt uitgevoerd. Het is een verzameling van zeven samenhangende deelgebieden met elk diverse (potentiële) gebiedsontwikkelingen, elk met hun eigen opgaves, uitdagingen en ontwikkelhorizon. Vanuit een breder perspectief bekeken is er sprake van (potentiële) package deals, waarbij gebiedsontwikkelingen hand in hand gaan met kwalitatieve ingrepen. Elke ontwikkeling zal hierin zijn eigen ontwikkelaanpak kennen. De rol van de gemeente bij deze gebiedsontwikkelingen verschilt, afhankelijk van grondpositie en karakter van het gebied. Vanwege de lange tijdshorizon is deze aanpak niet nu al voor alle ontwikkelingen te bepalen. Wel geven we een eerste aanzet voor een verdeling en fasering op hoofdlijnen.



De ontwikkeling van de hele Oostflank zal zich uitspreiden over een periode van 15-20 jaar. Grofweg onderscheiden we drie fases:

» **Korte termijn tot 2030:** in deze periode gaan we de eerste resultaten zien van de lopende gebiedsontwikkelingen zoals (het oostelijk deel van de) Alexanderknoop, Brainpark I, Feyenoord City en Hart van Zuid. Ook kunnen, op initiatief van de markt, bouwplannen gerealiseerd worden in de bestaande woonwijken, zoals Lage Land, Prinsenland, De Esch, Bloemhof en Hillesluis.

» **Middellange termijn 2030 – 2035:** in deze periode wordt de nieuwe stadsbrug en HOV-tramlijn tussen Zuidplein en Kralingse Zoom gerealiseerd. Dit is aanjager voor ontwikkeling van metrostation Kralingse Zoom e.o., stationsomgeving Stadionpark en de opstart van het Toepad. De lopende gebiedsontwikkelingen Alexanderknoop en Feyenoord City gaan de volgende fase in.

» **Lange termijn na 2035:** in deze fase vallen de locaties die vragen om verplaatsing van huidige functies, zoals sportvelden en volkstuinen, of waarvoor nieuwe randvoorwaardelijke investeringen noodzakelijk zijn, zoals doortrekking van de HOV-lijn van Kralingse Zoom naar Alexander. Tevens wordt het Koperpad getransformeerd naar sportcomplex om ruimte te hebben voor verenigingen die vanwege de verstedelijking op het Toepad moeten worden verplaatst vanaf 2035.

We delen de Oostflank op in zeven samenhangende gebieden. Van noord naar zuid gaat het om:

- **Alexanderknoop**
  Het gebied rondom NS- en metrostation Alexander valt uiteen in verschillende deelgebieden, die waarvan de ontwikkeling zich over de volledige looptijd van de Oostflank uitsmeert.

- **Boszoom, Lage Land en Prinsenland**
  Om de nieuwe woonwijk op de Boszoom te kunnen realiseren, is een schuifoperatie van sportvelden en volkstuinen randvoorwaardelijk. Deze ontwikkeling pakken we als gemeente zelf op. De ontwikkeling van huidige woonwijken Lage Land en Prinsenland zal geleidelijk verlopen over een langere periode, op basis van kleinere bouwplannen op initiatief van de markt.

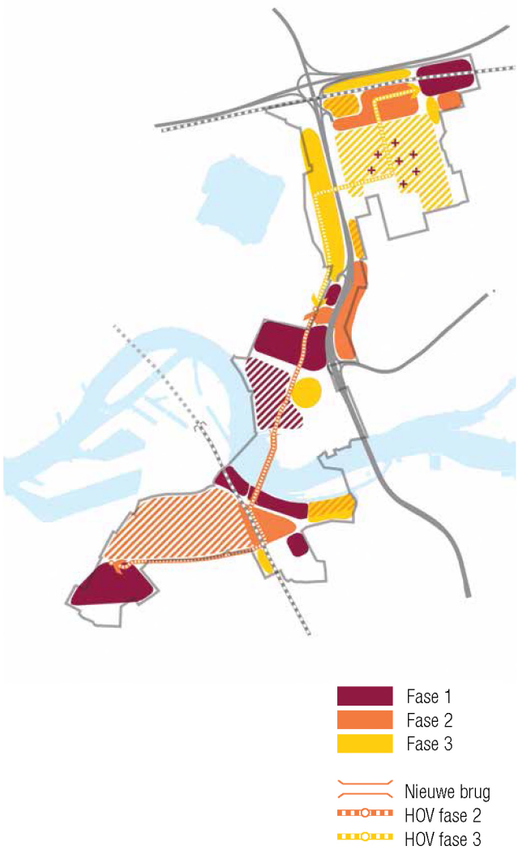
- **Kralingse Zoom en omgeving**
  Ook dit gebied valt uiteen in diverse deelgebieden. Brainpark I en de campus van de Erasmus Universiteit zijn al volop in ontwikkeling. De directe omgeving van het metrostation is een strategische locatie, gezien de beoogde centrumfunctie. Als gemeente nemen we hier zelf het initiatief. Wel is de ontwikkeling complex vanwege de aansluiting van de tram en koppeling met bestaande bus- en metrostation. Daadwerkelijke ontwikkeling is voorzien op middellange termijn, gekoppeld aan de realisatie van de nieuwe HOV-lijn. Voor de Brainparken rondom het metrostation ligt het initiatief bij private partijen, aangezien zij het grootste deel van het vastgoed en de grond in handen hebben. Via een samenhangende visie op het hele gebied proberen we partijen te verleiden mee te doen.

- **De Esch**
  Voor het verdichten van het westelijk deel van de Esch is de markt aan zet. De gemeente zorgt voor een kader, waarbinnen ontwikkelplots gerealiseerd kunnen worden. De ontwikkeling van het Toepad is gepland op de lange termijn (fase 3). Hiervoor nemen we als gemeente zelf het initiatief.

- **Stadionpark**
  Ook de ontwikkeling van het Stadionpark kent diverse fases. Op korte termijn worden lopende bouwplannen gerealiseerd. Ook werken we volop aan de ontwikkeling van Feyenoord City Waterkant. De ontwikkeling van de Veranda, stadiondriehoek en omgeving van station Stadionpark zijn op middellange en lange termijn aan de orde.

- **Bloemhof en Hillesluis**
  De ontwikkeling van deze bestaande woonwijken zal geleidelijk verlopen, verdeeld in kleinere plannen. Op sommige locaties neemt de gemeente het initiatief, zoals op de Beijerlandselaan en de Groene Hilledijk, op andere locaties ligt het initiatief bij de woningcorporatie of markt. Voor Bloemhof gaan we samen met de woningbouwcorporatie aan de slag met een gecombineerde aanpak om de bestaande voorraad aan te pakken.

- **Hart van Zuid**
  De realisatie van gebiedsontwikkeling Hart van Zuid loopt inmiddels zeven jaar. Afgelopen periode is er veel geïnvesteerd in maatschappelijk en commercieel vastgoed, zoals een nieuw zwemcentrum, theater en uitbreiding van Ahoy. Komende jaren verschuift de focus naar het realiseren van woningbouw in het gebied.



Overzicht aantallen

Woningen	Bestaande voorraad	Nieuw programma min.	Nieuw programma max.	Totaal min.	Totaal max.
Alexanderknoop	1.000	7.600	8.500	8.600	9.500
Boszoom	-	1.000	1.300	1.000	1.300
Het Lage Land	9.850	1.750	2.800	11.600	12.650
Kralingse Zoom	450	5.450	5.600	5.900	6.050
De Esch	2.700	1.050	1.850	3.750	4.550
Stadionpark	800	7.000	8.500	7.800	9.300
Bloemhof / Hillesluis	13.250	250	650	13.500	13.900
Hart van Zuid	2.350	2.300	2.300	4.650	4.650
	30.400 won	**26.400 won**	**31.500 won**	**56.800 won**	**61.900 won**

Werk	Bestaande voorraad	Nieuw programma min.	Nieuw programma max.	Totaal min.	Totaal max.
Alexanderknoop	340.000	260.000	335.000	591.000	666.000
Boszoom	51.000	51.000	63.000	102.000	114.000
Het Lage Land	81.000	80.000	122.000	146.000	188.000
Kralingse Zoom	187.000	88.000	94.000	275.000	281.000
De Esch	64.000	53.000	85.000	117.000	149.000
Stadionpark	178.000	260.000	320.000	409.000	469.000
Bloemhof / Hillesluis	27.000	3.000	19.000	30.000	46.000
Hart van Zuid	84.000	40.000	40.000	124.000	124.000
	1.012.000 m2	**835.000 m2**	**1.078.000 m2**	**1.794.000 m2**	**2.037.000 m2**

Nieuwe banen min.	Nieuwe banen max.
6.200	8.050
1.050	1.350
1.600	2.650
2.450	2.600
1.050	1.850
7.000	8.500
50	450
800	800
20.200 banen	**26.250 banen**

Voorzieningen	Bestaande voorraad	Nieuw programma min.	Nieuw programma max.	
Alexanderknoop	-	115.000	128.000	-
Boszoom	-	15.000	20.000	-
Het Lage Land	-	26.000	42.000	-
Kralingse Zoom	-	83.000	85.000	-
De Esch	-	15.000	28.000	-
Stadionpark	-	106.000	128.000	-
Bloemhof / Hillesluis	-	4.000	10.000	-
Hart van Zuid	-	35.000	35.000	-
		399.000 m2	**476.000 m2**	

Nieuwe banen min.	Nieuwe banen max.
2.300	2.550
300	400
550	850
1.650	1.700
300	550
2.100	2.550
100	200
700	700
8.000 banen	**9.500 banen**

aanvullend

Totaal nieuwe banen
(in werk en voorzieningen)

min.	max.
28.200 banen	**35.750 banen**

De bestaande aantallen en eindsituatie zijn gebaseerd op de precieze projectgrens Oostflank.
25-04-2023

Ooghoogteperspectieven

Impressie: wijken van de Oostflank in de toekomst









De Gebiedsuitwerking Oostflank 2040 is een co-productie van Gemeente Rotterdam en Studio for New Realities. Voor achtergrondinformatie en verkenningen, neem contact op met een van onderstaande personen.

Opdrachtgever

Gemeente Rotterdam

Contact: Mieke van Leeuwen
m.vanleeuwen@rotterdam.nl
rotterdam.nl

met

Studio for New Realities

Strategische stedenbouwkundige visie, ontwikkelvisie en coördinatie

Contact: Jeroen Zuidgeest
zuidgeest@newrealities.eu
newrealities.eu

in samenwerking met:

LOLA

Adviseur landschap en klimaatbestendigheid

lola.land

Goudappel
MOBILITEIT BEWEEGT ONS

Adviseur mobiliteit

goudappel.nl

stec groep

Input programmering en ontwikkelstrategie

stec.nl

oktober 2023 © Gemeente Rotterdam en Studio for New Realities
Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de teksten en beelden in dit document

Kernteam Oostflank vanuit Gemeente Rotterdam:
Mieke van Leeuwen
Marlies van der Maarel
Dries Zimmermann
Walter de Vries
Maurice Boumans
Jeroen van Kesteren
Quintin de Jong
Kevin van der Linden
Stan Klerks
Zeger Dalenberg
Freek Wijbrands
Gerard van der Wel
Rosemarie Maas
Annemarie Steenhuis

Team Studio for New Realities:
Jeroen Zuidgeest
Rozemarijn Stam
Ieva Lendraityte
Mike van Staten
Francesca Rizzetto
Marie Saladin

Team LOLA Landscape Architects:
Peter Veenstra
Eelkje Pries
Boya Zhou
Martin Garcia Perez
Simon Verbeeck
Agostino Bubbico

Team Goudappel:
Chris Bartman
Jeroen Loijen
Quin de Maat
Jurre Janssen
Sander Schoorlemmer

Team Stec Groep:
Esther Geuting
Erik de Leve
Luuk Lentferink
Jasper Beekmans

Kaartmateriaal en grafische productie:
Studio for New Realities (alle diagrammen en kaartmateriaal stedenbouw)
LOLA Landscape Architects (kaartmateriaal landschap, klimaat en water)

Teksten:
Kernteam Oostflank, Studio for New Realities en LOLA Landscape Architects
Eindredactie:
Dries Zimmermann, Mieke van Leeuwen, Marlies van der Maarel (Gemeente Rotterdam)
Rozemarijn Stam, Jeroen Zuidgeest (Studio for New Realities)

Visualisatie vogelvlucht:
Gemeente Rotterdam
Visualisaties ooghoogte:
Studio for New Realities en LOLA Landscape Architects
Grafisch ontwerp:
Studio for New Realities







New Challenges.
New Perspectives.
New Approaches.
New Solutions.
New Realities.

newrealities.eu