De Oostflank brengt de stad bij elkaar

Gebiedsuitwerking 2040 voor het gebied van Alexander naar Zuidplein

Deel 3: Deelgebieden

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

in opdracht van: Gemeente Rotterdam

Inhoud

1. Visie

1.1 Opgaven
1.2 Ambities
1.3 Visie in gebiedskeuzes
1.4 Visie in detail

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 6
3.1 Alexanderknoop 12
3.2 Boszoom, Lage Land en Prinsenland 24
3.3 Kralingse Zoom 36
3.4 De Esch 48
3.5 Stadionpark 60
3.6 Bloemhof en Hillesluis 72
3.7 Hart van Zuid 82

4. Actieplan

4.1 Ontwikkelstrategie Oostflank
4.2 Ontwikkelstrategie deelgebieden

De Oostflank bestaat uit zeven deelgebieden, elk met zijn eigen opgaven en kansen. De gebiedsuitwerking stelt kaders voor verdere ontwikkeling, in de vorm van een 'Programma van Uitgangspunten' per deelgebied.

3.0 Positionering

De Oostflank brengt de stad samen

De Oostflank is niet één stadsdeel, maar een eigenzinnige collectie van vitale stadswijken. De ontwikkeling van dit gebied zorgt voor meer samenhang binnen de stad, meer plek voor Rotterdammers om te wonen, werken en leven, en voor een aantal sterke stedelijke centra met eigen profiel. Het is de volgende stap in de ontwikkeling van een stad met meer kernen dan alleen de binnenstad.

Iedere stadswijk in de Oostflank heeft een eigen karakter en onderscheidende kwaliteiten. Ze vullen elkaar aan en versterken elkaar. Wat deze gebieden delen is dat het allemaal prettige buurten zijn waar het fijn leven is – met oog voor de menselijke maat, huidige en toekomstige generaties, en de ontwikkeling van sterke, vitale lokale gemeenschappen.

De Oostflank is een verbinder: tussen oost en west, noord en zuid, oud en nieuw, historisch en toekomstig Rotterdam.

Toekomstige positionering deelgebieden

ALEXANDERKNOOP **Kloppend Hart van Oost en centrum voor de regio**	Eén van de best verbonden plekken in Rotterdam is nu ook echt onderdeel van de stad. Een veelzijdige plek om te wonen, winkelen en verblijven, leren en proberen. Hier is ruimte voor experiment, (geluid) maken en startende ondernemers – én voor een nieuwe culturele functie voor de stad. Alexander is altijd dichtbij en altijd in beweging.
BOSZOOM, LAGE LAND EN PRINSENLAND **Lage Land en Prinsenland aan de Plas**	Met de toekomstige Boszoombuurt en de Bos-as maakt het hele gebied tussen Kralingse Bos en het Schollebos veel meer deel uit van de stad. Hier woon je rustig en ruimtelijk, op een steenworp afstand van bos, plas, sport en (collectief) groen. Met één been in de natuur en één in de stad, is het bij uitstek een plek voor jong en oud om actief te leven.
KRALINGSE ZOOM **Vernieuw(en)d stedelijk centrum**	Een stuk stad dat iedereen kent heeft zichzelf opnieuw uitgevonden. De omgeving van het metrostation Kralingse Zoom is een moderne, stimulerende wijk waar je stedelijk woont en toch zo in de stadse natuur van het Kralingse Bos en het rivierpark bent. Hier zoek je inspiratie en uitdaging op. Een kennisdistrict dat voortbouwt op de ervaring en intellectueel leiderschap van het hoger onderwijs en Brainpark, met nieuw publiek centrum voor de stad. Deze plek voor het brein wordt een plek met een ziel, vanzelfsprekend onderdeel van de stad.
DE ESCH **Dorpse, groene stadsbuurt aan de Maas**	De Esch is een buurt die zijn dorpse karakter behoudt, waar mensen trots op zijn en naar elkaar omkijken. Het is en blijft een groene stadswijk midden in de stad, ook na de komst van de nieuwe stadsbrug. Het gebied heeft een gevarieerde mix van woningen en bijzondere bestemmingen: de historische waterleidingbassins en het rivierpark, sport om de hoek en bijzondere winkels en horeca in de monumentale gebouwen. Ook de voorzieningen van Zuid zijn met de stadsbrug straks binnen handbereik.
STADIONPARK **Stedelijk visitekaartje aan de Maas met betekenis voor de buurt**	Stadionpark is een gebied met vele gezichten, waarin het nieuwe station zorgt voor een enorme boost van bereikbaarheid en betekenis voor de stad. Naast de grote trekkers als de Kuip, Sportcampus en het Cor Kieboomplein is er nu ook veel ruimte voor intimiteit en kleinschalige publieke plekken. Met de vele nieuwe woningen, de aanpak van de openbare ruimte en routes is er veel meer levendigheid en samenhang in het gebied. Sterk verbonden met de rivier, ook als ontbrekende schakel voor de achterliggende buurten. Het is een plek waar ook de omliggende buurten graag en gemakkelijk komen, om te sporten, ontspannen, uit te gaan of te werken.
BLOEMHOF EN HILLESLUIS **Vertrouwde stadswijken met karakter tussen alle dynamiek**	In Bloemhof en Hillesluis woon je echt in de stad. De levendige stadsstraten worden versterkt door nieuwe en verbeterde woningen en voorzieningen, voor verschillende doelgroepen. Met de fiets, het OV of lopend ben je straks in een mum van tijd op vele plekken in Rotterdam. Het ooit wat introverte gebied achter het spoor krijgt directe verbindingen tot aan de rivier, dwars door Feyenoord City. Dit biedt volop toegang tot onderwijs en banen in andere stadsdelen.
HART VAN ZUID **Zuidplein en het Motorstraatgebied zijn het echte hart van Zuid**	Hart van Zuid is een levendig gebied met een veelzijdig aanbod van functies. Het vernieuwde Zuidplein, met het theater, het enige 50m-zwembad in Rotterdam en de Gooilandsingel als centrale boulevard, is het kloppend hart van Zuid. Het Ikazia Ziekenhuis, Ahoy, het Zuiderpark en de scholen zijn al decennia sterke stedelijke en regionale trekkers. Waar de verschillende bestemmingen er ooit wat geïsoleerd bij lagen, zijn ze nu goed verbonden met elkaar en de omgeving.

Leeswijzer deelgebieden

Voor ieder van deelgebieden in de Oostflank hebben we een aanzet gedaan voor de doorvertaling van de gebiedsuitwerking. De deelgebieden worden één voor één uitgewerkt door middel van een positionering, aanzet ontwikkelvisie met overzicht van belangrijkste ingrepen en 'Programma van Uitgangspunten' met kaders op hoofdlijnen voor programma, landschap en openbare ruimte, mobiliteit, en energie. Met behulp van een aantal impressiebeelden schetsen we per gebied een beeld van de beoogde sfeer en type ingrepen.

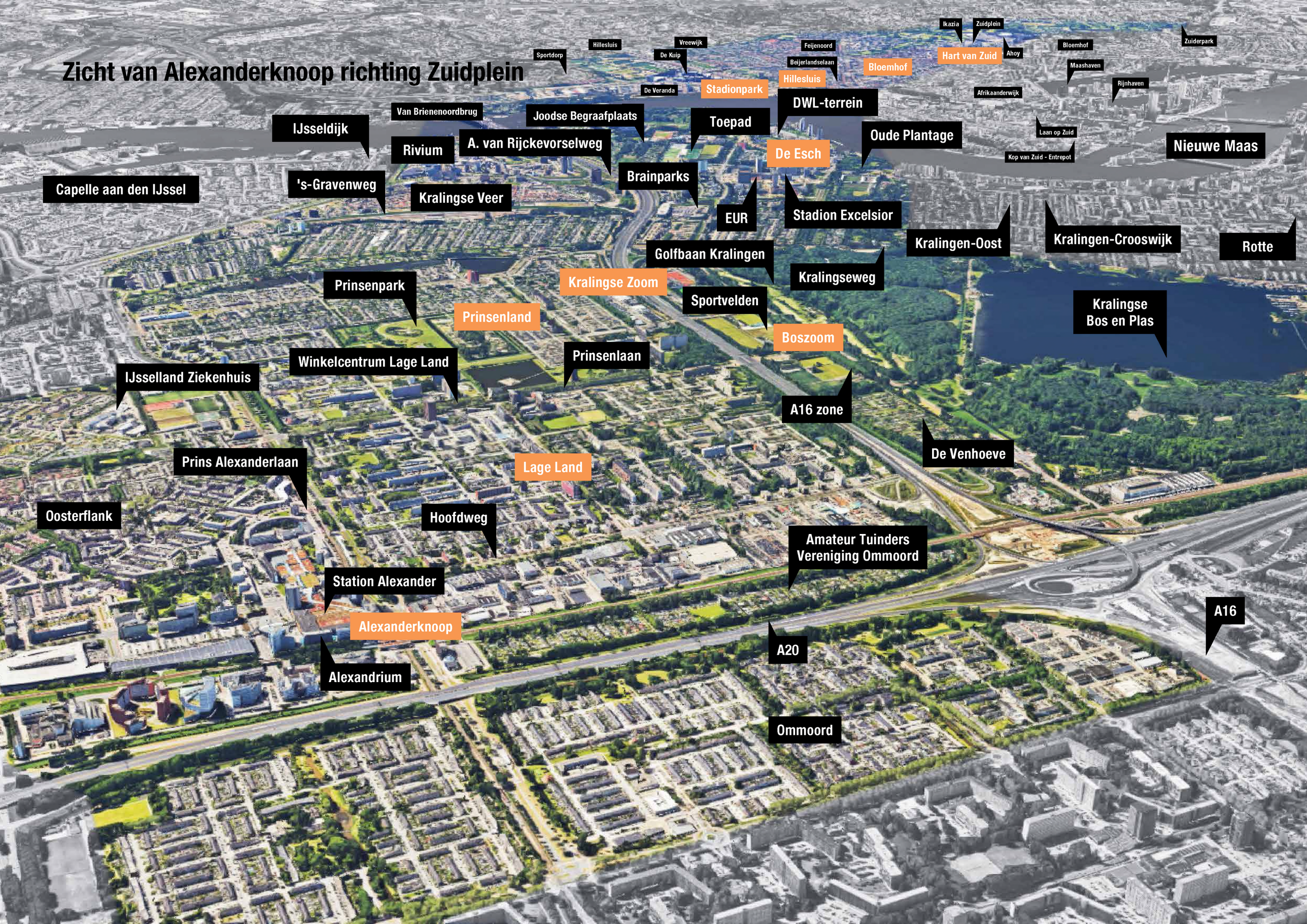
In de verschillende gebiedsontwikkelingen in volgende fases wordt verdere invulling gegeven aan deze kaders.

1 **Aanduiding strategisch project (zie hoofdstuk 1.4 en 3.4)**
In dit hoofdstuk worden de implicaties van de overkoepelende strategische projecten op deelgebiedniveau uitgewerkt.

A **Aanduiding deelgebiedingreep**
Beschrijving kwaliteitsmaatregel op deelgebiedniveau. Deze ingrepen hebben niet altijd een direct aanwijsbare locatie op de kaart (nader te onderzoeken in vervolgfase).

A **Plaatsbepaler ooghoogteperspectieven**
In de uitwerking van de deelgebieden zijn een aantal impressiebeelden te vinden. Hun locatie vind je op onderstaande kaart.

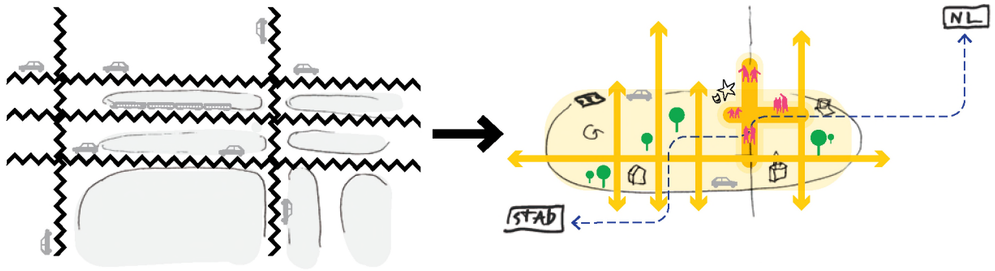
Zicht van Alexanderknoop richting Zuidplein



3.1 Alexanderknoop

Kloppend Hart van Oost en centrum voor de regio

Eén van de best verbonden plekken in Rotterdam is nu ook echt onderdeel van de stad. Een veelzijdige plek om te wonen, winkelen en verblijven, leren en proberen. Hier is ruimte voor experiment, (geluid) maken en startende ondernemers – én voor een nieuwe culturele functie voor de stad. Alexander is altijd dichtbij en altijd in beweging.



Door barrières te slechten kan een aantrekkelijk, samenhangend gebied ontstaan, met een centrale verblijfsplek voor de buurt en regio bij de OV-knoop.

Ik voel me veiliger op straat, zeker 's avonds. Er zijn nieuwe routes bijgekomen en bestaande routes zijn beter verlicht. En er fietsen en lopen gewoon meer mensen, dat scheelt ook!

TECHNIEK COLLEGE ROTTERDAM

pionier

altijd dichtbij

ALEXANDER. MAKE IT HAPPEN.

ALEXANDRIUM Shopping Center

aanpakken

Opbrengsten Omgevingsproces

Wat gaven mensen ons mee?

- Zorg dat de Alexanderknoop transformeert van een van de best verbonden plekken van de stad naar een gemengd gebied waar het prettig verblijven is.
- Het toevoegen van ‘sociale kwaliteit’ in de buurt wordt door een groot aantal participanten belangrijk gevonden. Bijvoorbeeld door in te zetten op cultuur (Cultuurcentrum voor Prins Alexander), reuring en evenementen (Alexanderknoop) en ontmoeting, bewegen en ontspanning.
- Doortrekken OV-lijn van Kralingse Zoom naar Alexander wordt door een deel van de mensen als aantrekkelijk idee gezien, omdat het zorgt voor een verbetering van de bereikbaarheid van Het Lage Land. Maar dit zou niet moeten leiden tot (grootschalige) verdichting langs de Boszoom.
- Om de Koperstraat en Alexanderknoop bereikbaar te houden zien participanten mogelijkheden voor gestapeld parkeren aan de randen van het gebied. Denk bijvoorbeeld aan een parkeergarage bij de afslag van de A20.
- Grootschalige verdichtingsmogelijkheden worden gezien bij de Koperstraat naast de OV-knoop. Ook zien veel participanten flinke verdichtingskansen langs de Hoofdweg en Prins Alexanderlaan door herinrichting van het profiel en betere benutting van de randen.
- Zet in op een gemengd gebied, waarbij een deel van de huidige voorzieningen (bijvoorbeeld onderwijs) gecombineerd kan worden met nieuwe voorzieningen.
- Geef een impuls aan duurzaamheid, bijvoorbeeld door groene daktuinen op platte daken langs de Prins Alexanderlaan.
- De waarde van volkstuinen Ommoord wordt door participanten benoemd. Veel mensen zijn het oneens met het opheffen.

Beelden afkomstig uit Omgevingsproces Oostflank

Aandachtspunten, voordelen en nadelen

Balans Alexanderknoop

Aandachtspunten bij het plannen maken

- Delen van de Alexanderknoop zijn vrij monofunctioneel – er wordt gewerkt of geshopt, maar er is geen sprake van een elkaar versterkende mix van functies.
- De omgeving is sterk ingericht op de auto, maar voor fietsers en voetgangers is het niet altijd aantrekkelijk of gemakkelijk om de weg te vinden.
- Er is nog niet voor iedereen een plek die echt als ontmoetingscentrum voor het gebied fungeert. Kan er niet een dergelijke 'trekker' worden toegevoegd?
- De bereikbaarheid in de huidige situatie is al extreem goed met het openbaar vervoer en ook voor de auto. Toch wordt daar nog niet optimaal gebruik van gemaakt.
- Er is nog veel ruimte in het gebied die efficiënter kan worden benut, denk bijvoorbeeld aan de grote parkeervelden die ook gestapeld zouden kunnen worden.

Voordelen van het plan

- De goede bereikbaarheid – die op de lange termijn zelfs verder verbetert met de komst van een nieuwe hoogwaardige OV-lijn tussen Zuidplein, Kralingse Zoom en Alexander – gebruiken we als drager voor het intensiever benutten van het gebied.
- Hiertoe voegen we verschillende functies toe in het gebied: het gaat voornamelijk om wonen, maar er komen ook voorzieningen en nieuwe plekken voor werken bij. Specifiek kijken we naar de toevoeging van een culturele trekpleister.
- Parallel aan het toevoegen van nieuw programma, gaan we stevig investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte in het gebied. De fietser en voetganger krijgen meer ruimte, en we voegen op strategische plekken groen toe.
- We leggen een nieuwe sportcampus aan, met onderdoorgangen om deze goed te bereiken. Hier zal ook waterberging worden gerealiseerd om piekbuien op te kunnen vangen.
- We zorgen voor geluidswerende maatregelen langs de A20 en het spoor, wat ook de leefkwaliteit van bestaande wijken kan verbeteren.

Nadelen van het plan

- Het volkstuincomplex ATV Ommoord zal verdwijnen en plaatsmaken voor een sportcampus. We gaan in gesprek hoe we de tuinders zo goed mogelijk kunnen compenseren.
- Het zal drukker worden in de Alexanderknoop. Voor sommigen betekent dat meer levendigheid, maar voor sommigen zal het ook voelen als verlies van rust.
- Het Koperstraatgebied zal transformeren tot een gemengd woon-werkgebied. Dat betekent voor sommige bedrijvigheid dat er meer rekening gehouden moet worden met andere functies dan nu het geval is.

© De Zwarte Hond (Gebiedsvisie Alexanderplaats, 2022)

Programma van Uitgangspunten

Aanzet ontwikkelvisie Alexanderknoop

Landschap en openbare ruimte
- Bosrijk en ecologisch groen
- Parken
- Groene lanen en straten
- Sport
- Mogelijk extra sportlocaties
- Buurttuinen
- Dijken
- Water(gangen)/singels
- Mogelijk extra watergangen/ singels
- Buurtparken/waterpleinen
- Openbare ruimte centrummilieu

Stedelijk netwerk
- Spoorweg met station
- Nieuw station
- OV-knooppunt (trein, metro, tram en/of bus)
- Metro
- Tram
- Nieuwe HOV fase 1
- Indicatief tracé HOV fase 2
- Nieuwe HOV-bus
- Stedelijke hoofdontsluiting
- Gemotoriseerd verkeersnetwerk
- Metropolitane fietsroutes en snelfietsroutes
- Fietsnetwerk
- Recreatief fietsnetwerk
- Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
- Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
- Onderdoorgang autoverkeer toevoegen
- Viaduct of brug voor langzaam verkeer
- Goede oversteek realiseren
- P+R locatie
- Hub stadslogistiek
- Zoekgebied parkeervoorziening
- Parkeervoorziening sportverenigingen

Zoeklocaties energie en grondstoffen
- Zoekgebied geothermiebron
- Circulaire hub
- Geluidswand met zonnepanelen

Programma
- Bestaand stedelijk gebied
- Bestaand stedelijke voorziening
- Hoogstedelijk centrum / zoekgebied stedelijke voorzieningen
- Gemengde stadsbuurt (wonen, werken, voorzieningen)
- Klimaatsensitieve stadsbuurt (wonen, werken, voorzieningen)
- Zoekgebied verdichting
- Zoekgebied lichte gerichte transformatie/verdichting
- Zoekgebied recreatie / bedrijvigheid met groen karakter
- Bedrijfsintensiveringsgebieden
- Werkprogramma als geluidsbuffer
- Locatieindicatie kleinschalige stedelijke voorziening
- Lokale wijkcentra

LEESWIJZER

1 **Aanduiding strategisch project (zie hoofdstuk 1.4 en 2.4)**
In dit hoofdstuk worden de implicaties van de overkoepelende strategische projecten op deelgebiedniveau uitgewerkt.

A **Aanduiding deelgebiedingreep**
Beschrijving kwaliteitsmaatregel op deelgebiedniveau. Deze ingrepen hebben niet altijd een direct aanwijsbare locatie op de kaart (nader te onderzoeken in vervolgfase).

1 Nieuwe HOV-lijn tussen Kralingse Zoom-Alexanderknoop (fase 2)
- Aanleg nieuwe HOV-lijn door Lage Land naar Alexanderknoop – exacte tracé nader te bepalen

3 Volkstuinen en buurttuinen
- Uitplaatsen ATV Ommoord

4 Sportcampus Oost: nieuw sportcomplex van de toekomst
- Aanleg sportvelden
- Realisatie ondersteunende functies (clubhuis etc.) met een publiek karakter
- Aanleg nieuwe onderdoorgangen spoor (3 of 2; afh. inrichting sportcampus) en onderzoek naar een nieuwe onderdoorgang A20. Hierbij wordt ook de meest geschikte locatie onderzocht, bij voorkeur zo westelijk mogelijk om de route voor de huidige leden zo kort en veilig mogelijk te maken
- Waterberging onder sportcomplex

8 Beperken impact grootschalige infrastructuur
- Geluidswerende maatregelen langs spoor en A20

9 Alexanderknoop
- Realisatie kwalitatieve openbare ruimte als aantrekkelijk verblijfsklimaat
- Ontwikkeling aantrekkelijk programmatisch pakket
- Realisatie nieuwe culturele publieke trekker met functie voor stad en buurt
- Verbeteren verbinding omliggende buurten door doortrekken routes incl. goede oversteek waar mogelijk

A Klimaat en water
- Ruimte voor groen en verkoeling (minder verharding)
- Ruimte voor waterberging en -infiltratie in buurtpleinen/waterpleinen

B Mobiliteit
- P+R locatie bij OV-knoop (ook deelmobiliteit)
- Lokaal parkeren en deelmobiliteit
- Zoeklocatie voor stadslogistiek

C Energie
- Onderzoek mogelijke combinatie geluidswering met zonnepanelen
- Geothermiebron voor bijdrage energieopwekking
- Circulaire hub voor bijdrage grondstoffentransitie

Programma van Uitgangspunten

Wonen, werken en leven in de Alexanderknoop

Van levendig stadscentrum tot productie in de stad
In Alexanderknoop zijn nieuwe behoeften rondom wonen, werken en vrijetijdsbesteding naadloos verweven met de water- en klimaatopgaven van deze tijd. Hier kun je op vele manieren grootstedelijk wonen: centrumstedelijk, hoogstedelijk of stedelijk wonen voor een grote variëteit aan mensen. Jongeren, jonge stellen, ouderen of alleenstaanden, maar ook gezinnen vinden er hun plek in de diverse atmosferen in het gebied. Alexanderknoop is gelaagd in type gebouwen en architectuur en rijk aan vooral diverse, aantrekkelijke appartementen in verschillende prijsklassen.

In het grootstedelijke centrale stadscentrum vind je een maximale mix van functies en dichtheid. Dit is ook dé plek waar je privé of zakelijk afspreekt op het centrale plein en koffiedrinkt. In de andere deelgebieden in Alexanderknoop vind je een gemengd metropolitaan werk- en woongebied aan de Marten Meesweg, een gemengd groen centrumdistrict in de omgeving Watermanweg, overwegend groen-stedelijk wonen aan de Hoofdweg en een lokaler karakter en ruimte voor horeca en wijkverzorgende maatschappelijke voorzieningen in Oosterpoort.

Koperkwartier is het minder formele, gemengde stedelijk gebied met lef waar wonen, leren en werken hand in hand gaan of het nu om zakelijke en creatieve dienstverlening gaat of toegepaste vormen van werk en lichte maakbedrijven gekoppeld aan technisch onderwijs. Chroomdistrict geeft plek aan productie met stadsverzorgende bedrijvigheid, makers en lichte productie. Het gebied focust zich op upcycling, circulariteit en verduurzaming van de stad.

Tussen het spoor en de A20 realiseren we een nieuw sportcomplex de 'sportcampus Oost'. Door 2 nieuwe onderdoorgangen onder het spoor, 1 nieuwe en 1 te verbeteren onderdoorgang onder de A20 wordt het sportcomplex verbonden met de omgeving.

Regionale betekenis van retail, onderwijs en cultuur
Detailhandel is en blijft een belangrijk onderdeel van de Alexanderknoop. Daarnaast zijn stedelijke en regionale voorzieningen – zoals aanvullende onderwijsinstellingen en cultuur- of andere recreatiefuncties, zoals een bioscoop – denkbaar. De voorzieningen van de Alexanderknoop hebben een sterke betekenis voor de regio en straks nog meer de Randstad. Dat biedt kansen, waarbij de nieuwe functies bij kunnen dragen aan een levendig hart voor ook de omliggende wijken.

Er is ruimte voor een stevig cultureel programma van ongeveer 20.000 m². Dit 'cultureel hart voor Oost' moet aansluiten bij de behoeften uit de wijken en biedt ook een interessant aanbod voor mensen uit de stad, regio of zelfs landelijk. In een volgende fase werken we uit of deze functie in één gebouw terecht komt, in een cluster, of op meerdere locaties.

Aan het Koperpad ten noorden van de spoorlijn komt een sportcomplex van de toekomst: Sportcampus Oost. Een gebied met een groot aantal kunstgrasvelden voor meerdere sporten en voor meerdere clubs. De bijbehorende clubhuizen maken we multifunctioneel geschikt voor ook andere activiteiten. Zodat Rotterdammers uit de omliggende wijken er baat bij hebben of ze nu komen bewegen, ontmoeten of gebruik maken van de gekoppelde kinderopvang of andere voorzieningen.

Bij het stimuleren van basisvoorzieningen kijken we nadrukkelijk – ook – naar de randen van de omliggende wijken. Hier vernieuwen we de bestaande basisvoorzieningen al stap voor stap (in lijn met stadsbreed beleid) en houden we rekening met het toenemend aantal nieuwe bewoners, gebruikers en hun behoeften. Zo laten we maatschappelijke basisvoorzieningen voor alle leeftijden in het gebied geleidelijk meegroeien, denk aan kinderopvang, basisonderwijs, gezondheidszorg, culturele voorzieningen, winkels voor dagelijkse boodschappen en andere ondersteunende voorzieningen.

Kantoren, maakindustrie en bedrijvigheid voor de stad
Door de uitstekende bereikbaarheid van Alexanderknoop is dit een ideale plek voor kantoren van (kennisintensieve) dienstverleners en hoofdkantoren van bedrijven: dichtbij de OV-knopen met een intercitystation, metro en op termijn een nieuwe HOV- verbinding met tramkwaliteit. De kwaliteit van de bestaande kantoren moet omhoog en er zijn mogelijkheden voor uitbreiding. Er is ruimte voor hogere en lagere huurprijzen, waardoor de Alexanderknoop kan doorontwikkelen naar een diverser ecosysteem van bedrijven. We zien graag de megastores herontwikkeld naar meer kwaliteit en een gemengder winkelaanbod.

Plinten geven we meer kwaliteit en een open uitstraling, waardoor de uitstraling, sfeer en sociale controle verbeteren. Dit stimuleert formele en informele ontmoetingen die ook zakelijk van groot belang zijn. Meer kwalitatieve horeca op strategische goede locaties – veelal in de plinten - is gewenst in het gebied. De openbare ruimte richt zich straks sterker op prettig kunnen verblijven of je verplaatsen. Voetgangers en fietsers krijgen in de hoofdrol in dit bruisende centrumgebied. Dit alles zorgt voor een aantrekkelijke omgeving voor iedereen, maar die ook zakelijk van belang is voor de vele bedrijven en kenniswerkers.

Direct westelijk van Alexanderknoop ligt Koperkwartier. Hier kunnen makersgerichte bedrijven neerstrijken in bedrijfsruimtes en 'werkgebouwen' in combinatie met woningbouw – veelal in de vorm van appartementen boven op de werkfuncties en voorzieningen. Ook hier geldt: hoe dichter bij de OV-knopen, hoe meer dichtheid en hoe meer menging met woningbouw. Zowel de gebouwen als openbare ruimte in Koperkwartier krijgt een flinke kwaliteitsslag. In de onderste bouwlagen treft je straks een afwisseling van verschillende soorten stoere plinten die zowel het werkprogramma als het nieuwe gemengde leven op straat verwelkomen. In de toekomst is geen plek meer voor bedrijven met een milieucategorie hoger dan 2, tenzij dit met maatwerk goed in te passen is. Samen met bestaande bedrijven zoeken we nu al naar een passende transformatiestrategie van het gebied.

Het Chroomdistrict ligt verder van de intercity OV-knoop. Hier blijft ruimte voor bedrijven met een hogere milieucategorie (tot 3.2). We dagen er vastgoedeigenaren en ontwikkelaars wel uit om het werken te intensiveren, bijvoorbeeld door bouwvolume te stapelen of door ruimte dubbel te gebruiken. Traditionele bedrijfsruimtes veranderen op sommige plekken naar werkgebouwen met meerdere bouwlagen. Er blijft in het Chroomdistrict ruimte voor enkele extensievere functies die belangrijk zijn voor de stad. De plek ligt strategisch voor bedrijvigheid die bijdraagt aan de grotere transitieopgaven van de stad op het gebied van mobiliteit, energie en grondstoffen. We bouwen hier daarom actief aan een moderne, circulaire hub. De Alexanderknoop, als één van de laagste plekken van het land, zet daarmee een traditie voort van pionieren en vernieuwen. Zowel in het Chroomdistrict als in het Koperkwartier is ruimte voor stadslogistiek die de stad bedient. Daarom moeten we de aan- en afvoerroutes voor grote voertuigen goed en efficiënt aanleggen in relatie tot de overige verkeersstromen.

Omdat er in het Koperkwartier ook gewoond wordt, vraagt dit extra aandacht in het zorgvuldig inpassen van de routing en oplossingen voor stadslogistiek.

INDICATIEVE AANTALLEN

Woningen	Oppervlak min.	Oppervlak max.
Bestaand	1.000	1.000
Nieuwe programma	7.600	8.500
Lichte verdichting	-	-
Totaal nieuw	**7.600 won**	**8.500 won**
Totaal	8.600 won	9.500 won

Werkprogramma	Oppervlak min.	Oppervlak max.	Banen min.	Banen max.
Bestaand	340.000 *	340.000 *	-	-
Nieuwe programma	260.000	335.000	6.200	8.050
Lichte verdichting	-	-	-	-
Totaal nieuw	**260.000 m²**	**335.000 m²**	**6.200 banen**	**8.050 banen**
Totaal	591.000 m²	666.000 m²	-	-

* optimalisering 50% bestaande bedrijventerreinen

Voorzieningen	Oppervlak min.	Oppervlak max.	Banen in voorzieningen min.	Banen in voorzieningen max.
Bestaand	-	-	-	-
Nieuw buurt	47.000	53.000	2.300	2.550
Nieuw gebied	48.000	53.000		
Nieuw stedelijk	20.000	22.000		
Totaal nieuw	**115.000 m²**	**128.000 m²**	**2.300 banen**	**2.550 banen**
Totaal	-	-	-	-

Programma van Uitgangspunten

Strategieën per thema

LANDSCHAP EN OPENBARE RUIMTE: naar buiten in de Alexanderknoop

De buitenruimte van Alexanderknoop is stedelijk, omgeven door hoogbouw. Door het gemengde woonmilieu en de actieve plinten is er dag en nacht leven op straat. De buitenruimte is voetgangersvriendelijk, dankzij een menselijke maat en afwisseling. Het zorgt voor plekken waar het fijn is om te verblijven en mensen te ontmoeten. Je kan er sporten, spelen en ontspannen in het groen van de straten en pleinen. Je ziet kinderen spelen, mensen die een ommetje wandelen met de hond of ouderen die elkaar ontmoeten op de zitjes onder de bomen. De aantrekkelijke, hoogwaardige openbare ruimte, is optimaal en klimaat-vriendelijk ingericht met voetgangers als belangrijkste spelers. Om aan de stedelijke drukte te ontsnappen kun je je terugtrekken in één van de collectieve ruimtes, één van de vele daktuinen die het gebied rijk is, of in de Semiramistuin: de groene oase om de hoek. Je ervaart de dynamiek van het stadsleven én de rust, ruimte en groen van de wijken zijn nabij.

MOBILITEIT: je weg vinden in de Alexanderknoop

Binnen het stadshart van de Alexanderknoop krijgt de voetganger de ruimte. De fietser krijgt naast goede stallingen, o.a. bij het station, verbeterde verbindingen met een nieuwe fietsroute en nieuwe noord-zuidverbindingen die het spoor en de A20 ongelijkvloers kruisen. Hierdoor ontstaan nieuwe fietsverbindingen tussen o.a. Lage Land en Ommoord en het gebied tussen de snelweg en het spoor.

Verder is het vanzelfsprekend dat de nieuwe bewoners van de Alexanderknoop zo veel mogelijk van het nu al en straks nog hoogwaardiger openbaar vervoer gebruik maken. Er is verder aandacht voor verbetering van de oversteekbaarheid en veiligheid op de Hoofdweg en Alexanderlaan. Hier profiteren bewoners en bezoekers tussen het centrumgebied, de Semiramistuin en het Koperkwartier van. Voor het parkeren van bezoekers en bewoners worden op enkele plaatsen centrale gebouwde parkeervoorzieningen gerealiseerd, waarbij ook op basis van behoefte een breed scala aan deelmobiliteit beschikbaar is.

ENERGIE in de Alexanderknoop

De Alexanderknoop wordt een gebied met een mix van functies en gebieden differentiatie van dichtheden. Dat biedt kansen en uitdagingen vanuit het perspectief van energietransitie

Warmte
In de zone rond de knoop zal sturing nodig zijn om de benodigde capaciteit (voornamelijk warmtenet en warmtekoudeopslag in de bodem) op een toekomstbestendige manier te verdelen. De huidige sturingsmiddelen hiervoor zijn een bodemenergieplan en een warmteplan. Het collectieve warmtenet is stevig al aanwezig en kan versterkt worden door een geothermiebron aan de westzijde in het gebied, en voor de bestaande bouw is dat warmtenet ook de primaire bron. De kansen voor uitwisseling van warmte/koude met de werkfuncties in het westelijk deel moeten worden verkend.

Koude
Bij de knoop is een collectieve oplossing voor koude een serieuze optie. Dit zal logischerwijs onderdeel worden van het warmplan. Voor de overige delen is inzet op passieve maatregelen de belangrijkste bijdrage.

Elektriciteit
Naast de algemene aandachtspunten zijn er relatief veel kansen voor het gebruik van geluidsschermen en parkeervelden voor het integreren van PV. In het gebied is een hoogspanningstation (Hoofdweg/Tinstraat) waarvan uitbereiding noodzakelijk kan zijn. De beoogde logistieke hubs en parkeervoorzieningen bieden grote kansen voor elektriciteitsopslag.

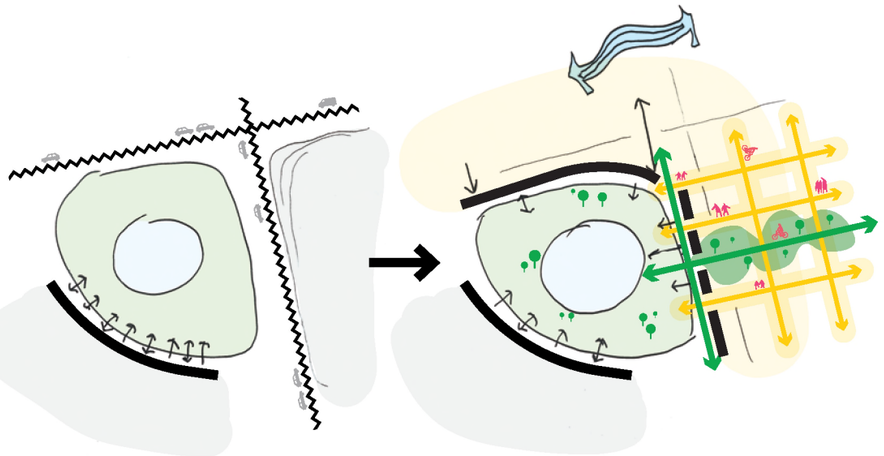
© De Zwarte Hond (Gebiedsvisie Alexanderplaats, 2022)

Zie ook: Gebiedsvisie Alexanderknoop. Hart van Oost, centrum voor de regio! (2022)

3.2 Boszoom, Lage Land en Prinsenland

Lage Land en Prinsenland aan de Plas

Met de toekomstige Boszoombuurt en Bosas maakt het hele gebied tussen Kralingse Bos en Schollebos veel meer deel uit van de stad. Hier woon je rustig en ruimtelijk, op een steenworp afstand van bos, plas, sport en (collectief) groen. Met één been in de natuur en één in de stad, is het bij uitstek een plek voor jong en oud om actief te leven.



Het Kralingse Bos is nu echt een stadspark voor heel Rotterdam geworden. Prinsenland ligt aan de plas! En de route naar de hockey is een stuk prettiger geworden.

Door Lage Land en Prinsenland te verbinden met de Plas, de lanenstructuur en maatschappelijke voorzieningen te versterken en verbinding met de Rotte te verbeteren worden de relatie tussen stad, wijken en groen versterkt.

dicht op de natuur

vitaal leven

BOSZOOM. LAGE LAND. PRINSENLAND. MAKE IT HAPPEN.

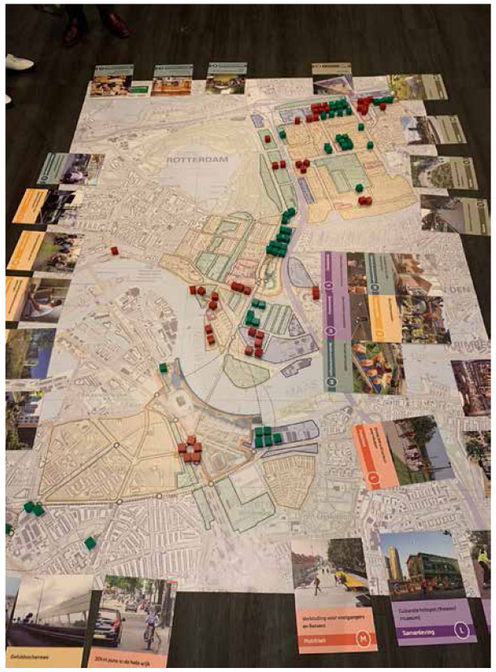
ontspannen wonen

Opbrengsten Omgevingsproces

Wat gaven mensen ons mee?

- Het doortrekken OV-lijn van Kralingse Zoom naar Alexander, via het Lage Land, wordt door een deel van de mensen als aantrekkelijk idee gezien, omdat het zorgt voor een verbetering van de bereikbaarheid van Het Lage Land. Een ander deel van de bewoners ziet de meerwaarde niet, en is bang voor de impact van een tram. Bovendien zou het niet moeten leiden tot (grootschalige) verdichting langs de Boszoom.
- Geef een impuls aan duurzaamheid, bijvoorbeeld door zonnepanelen op de Sterflats aan de Husluysstraat en groene daktuinen op platte daken langs de Prins Alexanderlaan.
- Daarnaast is er ook aandacht voor waterproblematiek. Wadi's ('opslag- en infiltratievoorziening) als onderdeel van het watermanagement in de hele wijk, specifiek ten noordwesten van het winkelcentrum.
- De waarde van sport en volkstuin De Venhoeve wordt door participanten benoemd. De meerderheid van de participanten kiest dit boven ruimte voor verdichting. Ze willen het gebied groen houden en de sportvoorzieningen in de buurt houden.
- De Venhoeve is een mooi complex, het zou fijn zijn als meer mensen hiervan zouden kunnen genieten dan alleen de volkstuinders zelf.
- Participanten geven aan verdichtingsmogelijkheden te zien in 'kleine plukjes' in en rond de wijk en enkele 'grote klappers' op specifieke locaties, zoals stevige verdichting bij winkelcentrum Lage Land. Als er verdicht gaat worden rondom het winkelcentrum vinden participanten het belangrijk dat er ook geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit de openbare ruimte rondom het Prinsenpark en de vernieuwing van het Winkelcentrum.

Beelden afkomstig uit Omgevingsproces Oostflank



Aandachtspunten, voordelen en nadelen

Balans Boszoom, Lage Land en Prinsenland

Aandachtspunten bij het plannen maken

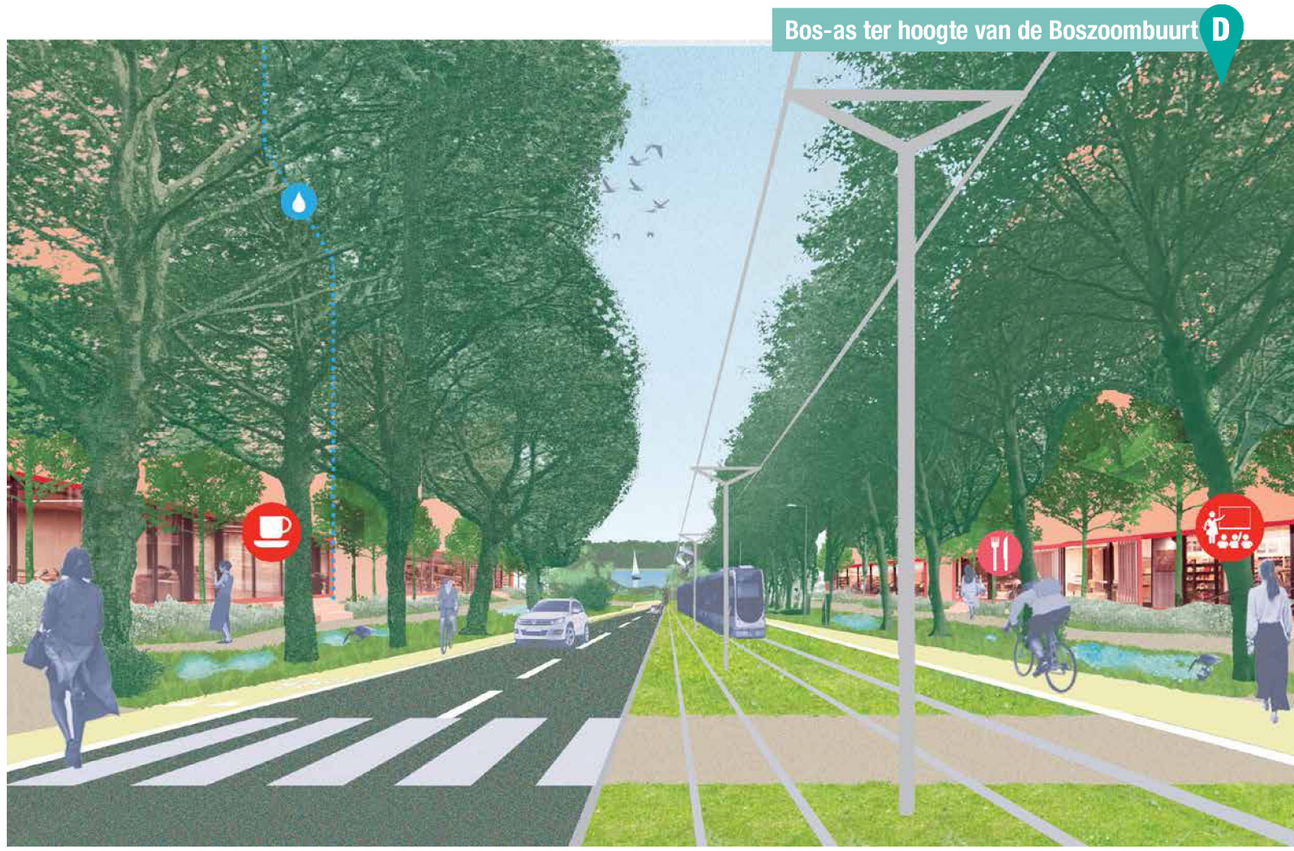
- Prinsenland en het Lage Land zijn op dit moment rustige, groenstedelijke wijken. Toch begint de woningvoorraad en de openbare ruimte langzaam te verouderen.
- Het gebied ligt laag, en is daardoor extra kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering.
- Er is een slag nodig in de verduurzaming van de woningvoorraad.
- Met name de OV-bereikbaarheid aan de westzijde van deze wijken laat te wensen over.
- De Boszoom voelt een beetje als een niemandsland. Het voelt er vooral 's avonds niet erg sociaal veilig.
- Er zijn veel sportcomplexen nabij, wat als een grote kwaliteit voelt voor bewoners.

Voordelen van het plan

- De bereikbaarheid zal op langere termijn verbeteren met de komst van een nieuwe hoogwaardige OV-verbinding van Kralingse Zoom naar de Alexanderknoop.
- Het gebied wordt levendiger en sociaal veiliger, met name door de toevoeging van een woonwijk aan de Boszoom. Daarbij maken we de onderdoorgangen van de A16 beter. Zo wordt een ommetje naar het Kralingse Bos een stuk aantrekkelijker.
- Met het realiseren van de Bos-as tussen het Schollebos en het Kralingse Bos komt er een aantrekkelijke groenstructuur voor mens, plant en dier bij.
- We maken de wijken klaar voor de uitdagingen van de toekomst, door lokaal groen en water toe te voegen en de woningvoorraad te verduurzamen.
- Het Winkelcentum Lage Land wordt versterkt door herontwikkeling en het toevoegen van nieuwe woningen.

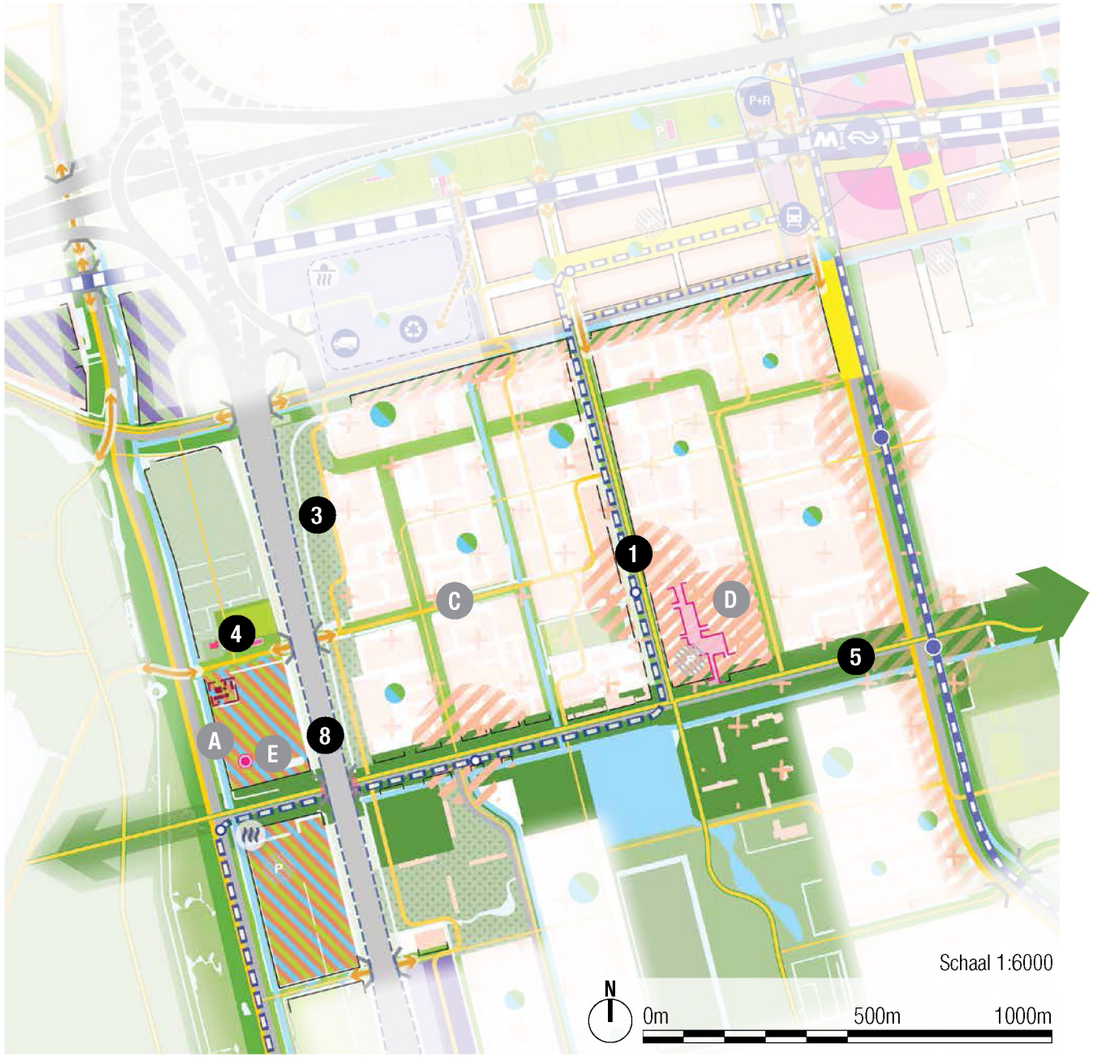
Nadelen van het plan

- Een aantal sportverenigingen zal moeten verplaatsen van de Boszoom naar de nieuwe locatie aan het Koperpad. We proberen deze overgang zo goed mogelijk te begeleiden.
- VTV de Venhoeve kan blijven, maar zal een klein beetje moeten inschikken om ruimte te maken voor een rugbyveld.
- ATV Ommoord zal worden opgeheven. We proberen de tuinders hiervoor zo goed mogelijk te compenseren. Om de waarde van tuinieren in het gebied te behouden, voegen we extra buurttuinen toe aan de westzijde van Het Lage Land.
- Er zullen meer mensen komen wonen in de wijken. Dat zal leiden tot een iets drukkere wijk. De uitdaging wordt om de huidige karakteristieken en kwaliteiten te blijven behouden.



Programma van Uitgangspunten

Aanzet ontwikkelvisie Boszoom, Lage Land en Prinsenland



Landschap en openbare ruimte
- Bosrijk en ecologisch groen
- Parken
- Groene lanen en straten
- Sport
- Mogelijk extra sportlocaties
- Buurttuinen
- Dijken
- Water(gangen)/singels
- Mogelijk extra watergangen/ singels
- Buurtparken/waterpleinen
- Openbare ruimte centrummilieu

Stedelijk netwerk
- Spoorweg met station
- Nieuw station
- OV-knooppunt (trein, metro, tram en/of bus)
- Metro
- Tram
- Nieuwe HOV fase 1
- Indicatief tracé HOV fase 2
- Nieuwe HOV-bus
- Stedelijke hoofdontsluiting
- Gemotoriseerd verkeersnetwerk
- Metropolitane fietsroutes en snelfietsroutes
- Fietsnetwerk
- Recreatief fietsnetwerk
- Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
- Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
- Onderdoorgang autoverkeer toevoegen
- Viaduct of brug voor langzaam verkeer
- Goede oversteek realiseren
- P+R locatie
- Hub stadslogistiek
- Zoekgebied parkeervoorziening
- Parkeervoorziening sportverenigingen

Zoeklocaties energie en grondstoffen
- Zoekgebied geothermiebron
- Circulaire hub
- Geluidswand met zonnepanelen
- Uitbreiding pompstation

Programma
- Bestaand stedelijk gebied
- Bestaand stedelijke voorziening
- Hoogstedelijk centrum / zoekgebied stedelijke voorzieningen
- Gemengde stadsbuurt (wonen, werken, voorzieningen)
- Klimaatsensitieve stadsbuurt (wonen, werken, voorzieningen)
- Zoekgebied verdichting
- Zoekgebied lichte gerichte transformatie/verdichting
- Zoekgebied recreatie / bedrijvigheid met groen karakter
- Bedrijfsintensiveringsgebieden
- Werkprogramma als geluidsbuffer
- Locatieindicatie kleinschalige stedelijke voorziening
- Lokale wijkcentra
- Erfgoed
- (deels) Afgesloten gebied

LEESWIJZER

1 **Aanduiding strategisch project (zie hoofdstuk 1.4 en 2.4)**
In dit hoofdstuk worden de implicaties van de overkoepelende strategische projecten op deelgebiedniveau uitgewerkt.

A **Aanduiding deelgebiedingreep**
Beschrijving kwaliteitsmaatregel op deelgebiedniveau. Deze ingrepen hebben niet altijd een direct aanwijsbare locatie op de kaart (nader te onderzoeken in vervolgfase).

1 Nieuwe HOV-lijn tussen Kralingse Zoom-Alexanderknoop (fase 2)
- Aanleg nieuwe HOV-lijn door Lage Land naar Alexanderknoop – exacte tracé nader te bepalen.
- Inpassing combineren met vergroening als bijdrage landschappelijke as, verbetering kwaliteit openbare ruimte en meer ruimte voor voetgangers en fietsers

3 Volkstuinen en buurttuinen
- Aanleg grote buurttuin oostzijde A16
- Kleinschaligere buurttuinen verspreid door de buurt
- Zuidelijke punt volkstuincomplex VTV De Venhoeve maakt plaats voor een rugbyveld naast de scouting

4 Sportcomplexen van de toekomst
- Inpassen van rugbyveld naast scouting, met goede toegankelijkheid en functie voor de buurt
- Verplaatsen overige sportvelden Boszoom-Noord en Boszoom-Zuid naar Sportcampus Oost

5 Bos-as
- Versterken groenruimte en -kwaliteit, in aansluiting grotere groengebieden, met ruimte voor waterinfiltratie
- Kwalitatieve inpassing langzaam verkeersroutes, met aandacht voor doorsteek golfbaan naar Kralingse Plas

8 Beperken impact grootschalige infrastructuur
- Verbeteren west-oost verbindingen voor water en langzaam verkeer
- Geluidswerende maatregelen (gevels en/of schermen) langs A16

A Herinrichting Boszoom, gekoppeld aan nieuwe woonwijk
- Herinrichting van de Boszoom als onderdeel landschappelijke as Terbregseplein-Rivierpark.
- Aandacht voor goede aansluiting op het Kralingse Bos en de nieuwe woonwijk aan de Boszoom
- Inpassen nieuwe HOV-lijn in groen profiel (op het deel ten zuiden van de Prinsenlaan)
- Versterken langzaamverkeersverbinding en onderdoorgang A20 richting Rotte

B Klimaat en water
- Realiseren buurtparken en waterparken/-pleinen verspreid door de wijk

C Lanen Lage Land:
- Benutten nieuwe bouwplannen om de continuïteit en hiërarchie van het netwerk te versterken door ontbrekende schakels toe te voegen en toe te werken naar een optimale ontsluiting van de wijk (impact nieuwe HOV-lijn en versterkt raamwerk); uitwerken in verkeerscirculatieplan
- Aanpassen profielen: vergroening, meer ruimte creëren voor voetgangers en fietsers, verbeteren inrichting openbare ruimte

D Versterken Winkelcentrum Lage Land
- Toevoegen maatschappelijke voorzieningen (bijv. buurthub)
- Verder intensiveren door optoppen en tussenvoegen volume waar mogelijk

E Vitale nieuwe woonwijk Boszoom
- Klimaat en water leidend voor de ontwikkeling, in inrichting openbare ruimte en bebouwing
- Maatschappelijke voorzieningen gewenst

F Energie:
- Van gas af / aansluiten en integratie warmte/koudenet bestaande wijk
- Onderzoek mogelijke combinatie geluidswering (gevels en/of schermen) A16 met zonnepanelen

Programma van Uitgangspunten

Wonen, werken en leven in Boszoom, Lage Land en Prinsenland

Naoorlogse stadswijken en een moderne waterwijk
Lage Land en Prinsenland zijn vanouds buurten met veel ruimte, waar het fijn en rustig wonen is. Hier en daar worden nieuwe woningen toegevoegd. Bij de toekomstige OV haltes van de doorgetrokken HOV-tramverbinding liggen logische plekken, maar ook op andere plekken brengen nieuwe woningen meer variatie in de woningvoorraad of ontstaat meer samenhang en intimiteit. Nieuwe bebouwing versterken ruimten op plekken die nu nog soms anoniem of met onvoldoende kwaliteit beleefd worden. Zo stimuleren we kansen op goede ontmoetingen en activiteiten in aantrekkelijke ruimten. Ook zal door de toevoeging de balans in de woningvoorraad verbeteren en de doorstroming gestimuleerd. Lage Land en Prinsenland blijven wijken waar plaats is voor verschillende doelgroepen, en waar ook gezinnen goed een plek blijven vinden. Door hier in de nabijheid van voorzieningen levensloopbestendige woningen met diensten en zorg toe te voegen, stimuleren we doorstromingskansen voor mensen die uit de grotere eengezinswoningen willen vertrekken.

De nieuwe eigentijdse stadsbuurt aan de Boszoom brengt in Rotterdam een nieuwe vorm van waterrijk wonen. Een vorm die aansluit bij de open verkavelingsopzet van Lage Land. De buurt is stedelijk, natuurlijk, waterrijk en intiem, als een balkon grenzend aan het Kralingse Bos. Hier wordt woonprogramma gecombineerd met sport en groen nabij en enkele voorzieningen in bijvoorbeeld plinten. Het woonprogramma is zo stedelijk als ongeveer de Rotterdamse stadswijken. In de moderne opzet van de nieuwe Boszoombuurt krijgen voetgangers en fietsers fijne ruimten, terwijl er aan de auto gedacht is, zonder dat deze zich opdringt. De leefbare en gezonde wijk wordt er sterker door. Het woonprogramma is geschikt voor verschillende doelgroepen met ook wat ruimte voor gezinnen.

Voorzieningen en sport voor de stad
Dit gebied is groen in de breedste zin van het woord: natuur en openbare ruimte, ecologische routes, (collectieve) volkstuinen, en duurzame energie. Aan de zuidkant van VTV De Venhoeve komt een nieuw rugbyveld, naast de scouting en de nieuwe woonwijk. Daarnaast is er een groot aanbod aan sportfaciliteiten binnen en buiten in de directe omgeving. Ook natuur en water, verbonden door bestaande en verbeterde prettige wandel- en fietspaden zijn om de hoek. De nieuwe Bos-as tussen Schollebos en Kralingse Bos en Plas speelt hierbij een hoofdrol.

De Boszoombuurt is vooral gericht op voorzieningen in Het Lage Land en Prinsenland. De huidige voorzieningen in deze wijken kunnen daardoor versterken. Ze krijgen een impuls of kunnen groeien. Wel is er plek voor enkele geclusterde kleinschalige voorzieningen, bijvoorbeeld gekoppeld aan woonzorg- of kindclusters of multifunctionele sportfaciliteiten.

In Het Lage Land en Prinsenland versterken we bestaande voorzieningen, omdat er straks extra bewoners komen. Er is bovendien in beperkte mate ruimte om dagelijkse commerciële voorzieningen toe te voegen. De maatschappelijke buurtvoorzieningen laten we meegroeien met het toenemend aantal inwoners met oog voor de bevolkingssamenstelling. Het Lage Land is een wijk waar veel senioren graag – zo lang mogelijk – wonen. De voorzieningen moeten daarom in combinatie met een specifiek woningaanbod goed aansluiten bij de ouderen; maar ook aan de andere doelgroepen wordt goed gedacht. Het is een zorgzame buurt, waar mensen naar elkaar omkijken en ouderen vitaal blijven. Zo profiteren ook de huidige bewoners van de nieuwe ontwikkelingen: er komen meer en betere voorzieningen in de buurt!

Werk in de buurt aanjagen
Je kan werken in dit gebied in een scala aan units in de nieuwe eigentijdse stadsbuurt, in de sportfaciliteiten of de voorzieningen van het wijkcentrum Lage Land. Ook zzp'ers en kantoorwerkers die (wel eens) thuis is het gebied goed toeven. Een zakelijke afspraak is straks makkelijker in je eigen buurt en in je lunchpauze vind je vele mogelijkheden voor een ommetje. Het Lage Land en Prinsenland zijn breed opgezette naoorlogse wijken, waar door verdichting meer draagvlak ontstaat voor allerlei bestaande en nieuwe voorzieningen. Werken in woonzorgclusters zal toenemen. Het groen en het karakter van de wijk blijven overeind.

In de nieuwe gemengde Boszoombuurt is ook ruimte voor werk. Bijvoorbeeld in de eerste paar lagen van de nieuwe bebouwing. Soms gaat het alleen om een (hoge) plint of hal, maar het kan ook gaan om een drielaagse werklocatie met daarbovenop woningen. Je ziet hier een gezondheidscentrum, fietsenmakers, kinderopvang, een aannemersbedrijf of kantoorachtige werkruimte. Maar ook deelvoorzieningen die bij een woongebouw horen, bijvoorbeeld een gezamenlijke werkplaats, collectieve fietsenstalling of buurtatelier. De werkruimtes staan in contact met de straat, ze hebben daarom doorgaans een open karakter. De werkgebouwen – vooral voor bedrijven in de zorg of dienstverlening - kunnen ook als geluidsbuffer fungeren tussen de doorgaande wegen en rustiger woonwijk in de tweede linie. Ook komen er arbeidsplaatsen waar geen extra vierkante meters voor nodig zijn, zoals voor zorg of (dienstverlenende) zzp'ers.

Bij nieuwe ontwikkelingen in Het Lage Land geven we kansen aan werkgebouwen met vooral in de onderste bouwlagen werkfuncties. Dit zorgt voor verschillende soorten en maten werk in meer nabijheid van wonen. De nieuwe werkgebouwen in de wijk kunnen soms dienen als geluidswerende wand tussen de doorgaande weg en de woonwijk om zo een prettiger woonklimaat te realiseren.

Op bedrijventerrein Prinsenland blijven bedrijven met een milieucategorie tot 3.2 welkom. Wel dagen we partijen uit om te intensiveren, de randen aantrekkelijker te maken en 'schoner' te worden in de toekomst. Dit verbetert de uitstraling, sfeer en veiligheid. Op de lange termijn is verlaging van de milieucategorie mogelijk, hierdoor wordt het gebied nog kansrijker en aantrekkelijker.

INDICATIEVE AANTALLEN

Boszoom

Woningen	Oppervlak min.	Oppervlak max.
Bestaand	-	-
Nieuwe programma	1.000	1.300
Lichte verdichting	-	-
Totaal nieuw	**1.000 won**	**1.300 won**
Totaal	1.000 won	1.300 won

Werkprogramma	Oppervlak min.	Oppervlak max.	Banen min.	Banen max.
Bestaand	51.000	51.000	-	-
Nieuwe programma	51.000	63.000	1.050	1.350
Lichte verdichting	-	-	-	-
Totaal nieuw	**51.000 m²**	**63.000 m²**	**1.050 banen**	**1.350 banen**
Totaal	102.000 m²	114.000 m²	-	-

Voorzieningen	Oppervlak min.	Oppervlak max.	Banen in voorzieningen min.	Banen in voorzieningen max.
Bestaand	-	-	-	-
Nieuw buurt	6.000	8.000		
Nieuw gebied	6.000	8.000	300	400
Nieuw stedelijk	3.000	4.000		
Totaal nieuw	**15.000 m²**	**20.000 m²**	**300 banen**	**400 banen**
Totaal	-	-	-	-

INDICATIEVE AANTALLEN

Het Lage Land en Prinsenland

Woningen	Oppervlak min.	Oppervlak max.
Bestaand	9.850	9.850
Nieuwe programma	650	650
Lichte verdichting	1.100	2.150
Totaal nieuw	**1.750 won**	**2.800 won**
Totaal	11.600 won	12.650 won

Specificatie Winkelcentrum Het Lage Land

Lichte verdichting	250	600

Werkprogramma	Oppervlak min.	Oppervlak max.	Banen min.	Banen max.
Bestaand	81.000 *	81.000 *	-	-
Nieuwe verdichting	63.000	63.000	1.250	1.250
Lichte verdichting	17.000	59.000	350	1.400
Totaal nieuw	**80.000 m²**	**122.000 m²**	**1.600 banen**	**2.650 banen**
Totaal	146.000 m²	188.000 m²	-	-

* optimalisering 50% bestaande bedrijventerreinen

Voorzieningen	Oppervlak min.	Oppervlak max.	Banen in voorzieningen min.	Banen in voorzieningen max.
Bestaand	-	-	-	-
Nieuw buurt	11.000	17.000		
Nieuw gebied	11.000	18.000	550	850
Nieuw stedelijk	4.000	7.000		
Totaal nieuw	**26.000 m²**	**42.000 m²**	**550 banen**	**850 banen**
Totaal	-	-	-	-

Programma van Uitgangspunten

Strategieën per thema

LANDSCHAP EN OPENBARE RUIMTE: naar buiten in Boszoom, Lage Land en Prinsenland

De nieuwe woonbuurt Boszoom is een moderne, klimaatadaptieve buurt, die is ingericht volgens de principes van water en bodem sturend. In deze laaggelegen wijk is groen en water royaal aanwezig. Bij langdurige of hevige regenval biedt de buurt de mogelijkheid voor extra wateropvang, de gebouwen zijn gerealiseerd met lichte, flexibele materialen. Het levert rustige woonmilieus op waar kinderen veilig naar school kunnen fietsen, waar weinig overlast wordt ervaren en de meeste mensen vanuit hun huis een mooi uitzicht op groen hebben.

De groene openbare ruimte is door de tijd steeds natuurlijker geworden. Er is steeds meer water en riet in de wijk gekomen. De beplanting en het beheer zijn steeds natuurlijker geworden. Hierdoor zijn er in de zomers steeds meer vogels in de wijken te horen. En met de Bos-as langs de Prinsenlaan als groene ruggengraat tussen het Kralingse Bos en het Schollebos ben je zo in de natuur – waar in de wijk je ook bent. Naast dit natuurschoon is er ook geïnvesteerd in plekken voor samenkomst, sport en spel: levendige brandpunten in de wijk. Zo voelen ook jongeren zich thuis in deze wijk en vinden ouderen makkelijk gezelschap.

MOBILITEIT: je weg vinden in Boszoom, Lage Land en Prinsenland

Qua mobiliteitsstructuur is de Boszoom, Lage Land en Prinsenland goed georganiseerd. Een aandachtspunt is het verminderen van het doorgaand verkeer en het verbeteren van de oversteekbaarheid. Dat geldt vooral bij de hoofdwegenstructuur en met name de Boszoom. De omgeving Boszoom en het westelijke gedeelte van het Lage Land zijn op dit moment niet goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Het doortrekken van de HOV-tramverbinding van Kralingse Zoom naar station Alexander, via het Lage Land biedt hiervoor kansen en is ook noodzakelijk om de nieuwe woongebieden goed te kunnen ontsluiten. Een aandachtspunt blijft het Prinsenland waar een aparte opgave ligt voor de bereikbaarheid met openbaar vervoer.

Voor de fiets stellen wij voor om ten oosten van de A16 twee mogelijke nieuwe noord-zuidverbindingen te introduceren die de verschillende wijken met elkaar verbinden en de fietsstructuur in Ommoord verbindt richting de Van Brienenoordbrug en verder. Om dit mogelijk te maken worden enkele ongelijkvloerse kruisingen (tunnels en bruggen) voorgesteld onder en boven de hoofdwegenstructuur en spoorwegen. Verder is de Bos-as een belangrijke recreatieve verbinding tussen het Schollebos en Kralingse Bos/Plas, waarvoor de Prinsenlaan een belangrijkere functie krijgt als fiets en wandelroute.

ENERGIE in Boszoom, Lage Land en Prinsenland

In dit gebied is de energietransitie van de bestaande stad cruciaal voor het behalen van de ambities.

Warmte
In dit gebied wordt al gewerkt aan de uitrol van het warmtenet, dat zal voor nagenoeg de gehele bestaande woningvoorraad de preferente oplossing zijn. Daarnaast is het isoleren zodat dat het warmtenet in temperatuur omlaag kan van groot belang. De verdichting in Lage land/Prinseland en uitbereiding in de Boszoom takken hier logischerwijs ook op aan. Er is een belangrijk pompstation in de Boszoom dat versterkt zal moeten worden en meer ruimte zal vragen.

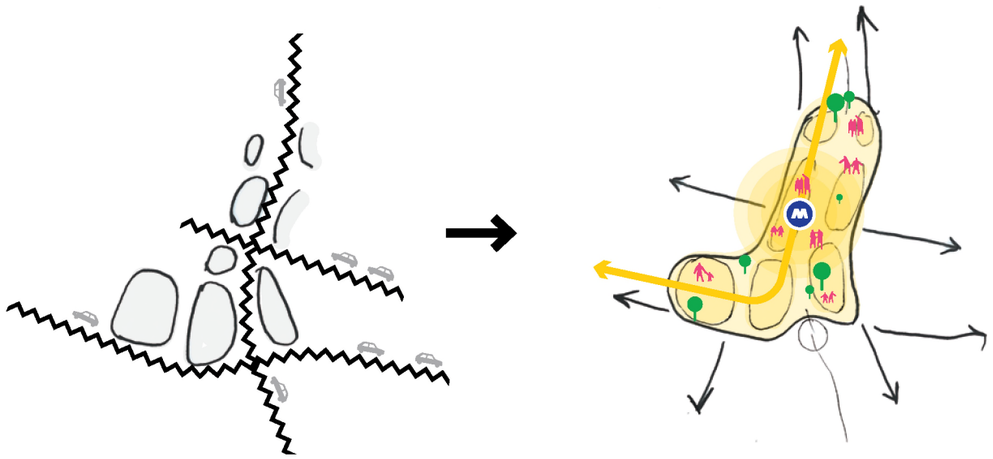
Koude
Voor de bestaande woningen zal het voorkómen van actieve koeling door passieve maatregelen het meest kansrijk zijn. Het versterken van de groenstructuur dichtbij helpt oververhitting te voorkomen. Bij de Boszoom is het gebruik van de Kralingse Plas in combinatie met koudeopslag in de bodem een te verkennen optie.

Elektriciteit
Er liggen in dit gebied nog heel veel kansen voor PV op bestaande daken in bestaande bouw. Dit kan zowel individueel als in (buurt) collectieven worden gerealiseerd en bieden een goede bijdrage aan verduurzaming én aan financiële stabiliteit voor de bewoners. Bij investeringen in geluidwering in de A16-zone moet de integratie van PV goed worden uitgewerkt.

3.3 Kralingse Zoom

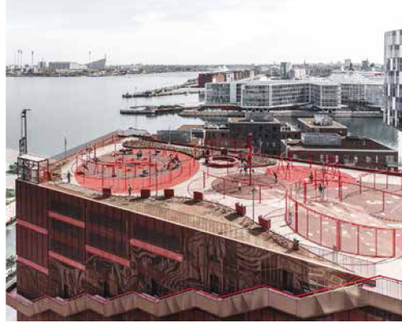
Vernieuw(en)d stedelijk centrum

Een stuk stad dat iedereen kent heeft zichzelf opnieuw uitgevonden. Kralingse Zoom is een moderne, stimulerende wijk waar je stedelijk woont en toch zo in de stadse natuur van Kralingse Bos en het rivierpark bent. Hier zoek je inspiratie en uitdaging op. Een kennisdistrict dat voortbouwt op de ervaring en intellectueel leiderschap van het hoger onderwijs en Brainpark, met nieuw publiek centrum voor de stad. Deze plek voor het brein wordt een plek met een ziel, vanzelfsprekend en verbonden onderdeel van de stad.



Door de verschillende delen te verbinden ontstaat (eindelijk) een samenhangend stedelijk gebied als bestemming op deze goed bereikbare plek. Een centrale boulevard legt de verbinding tussen de OV-knoop, alle voorzieningen en de EUR.

Eindelijk heeft de EUR een gezicht aan de metro Kralingse Zoom. Je stapt nu uit op de campus van de universiteit. En ideaal natuurlijk, al die studentenwoningen erbij. Fitness en cafeetjes erbij - eindelijk een stuk stad erbij op die winderige vlakte die het hier eerst was



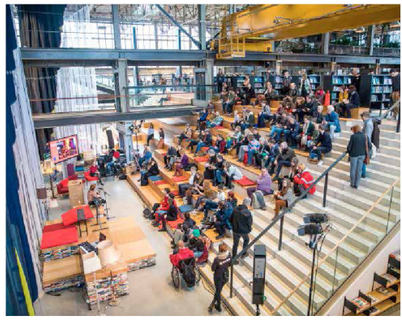
uitdagen

Erasmus University Rotterdam

KRALINGSE ZOOM. MAKE IT HAPPEN.

innovatie

nieuw stedelijk leven

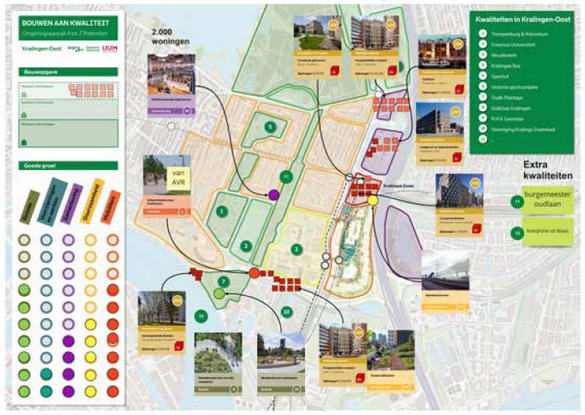


Opbrengsten Omgevingsproces

Wat gaven mensen ons mee?

- Het historische kleinschalige karakter van Kralingen en grootstedelijkheid van EUR en omgeving Kralingse Zoom kunnen volgens participanten naast elkaar bestaan. Dit stelt hoge eisen aan de sleutelplekken waar beide werelden bij elkaar komen, zoals bij Excelsior en de EUR. Een aantal participanten geeft aan dat door ontwikkeling van de universiteitscampus te koppelen aan functieverandering van Brainpark een nieuw stedelijk centrum kan ontstaan. Door functiecombinaties kan Kralingse Zoom ook maatschappelijke functies krijgen, door bijvoorbeeld sport- en gezondheidsvoorzieningen te koppelen aan Excelsior en de EUR. Bewonersvereniging van Kralingen-Oost geeft aan dat er specifiek in Kralingen-oost geen behoefte is aan verdichting en functievermenging.
- Participanten geven aan dat het belangrijk is om de omgeving van de metrohalte Kralingse Zoom, de EUR, Excelsior en Brainpark als één gebied te benaderen. Door betere onderlinge ruimtelijke, maar ook economische en maatschappelijke verbindingen van EUR, Excelsior en Brainpark kan één grote stadscampus ontstaan.
- Een belangrijke opgave in Kralingen-Oost is het aanpakken van de fysieke barrières van de doorgaande autowegen in het gebied. Het grotere gebied is versnipperd in ‘eilanden’ en verbindingen voor lopen en fietsen zijn ondermaats. Verdichting kan bijdragen om diverse gebiedsdelen met elkaar te verbinden, mits ook maatregelen aan de auto-infrastructuur worden genomen.
- Door verschillende bewonersverenigingen en initiatieven wordt expliciet gepleit voor het aanpakken van de Abram van Rijckevorselweg. Zo pleit de Bewonersvereniging Kralingen-Oost voor overkluizing ter plaatse van de kruising met de Burgemeester Oudlaan. Daarnaast geeft bewonersinitiatief Kralingen aan de Maas aan in de ambitie voor de Abram van Rijckevorselweg en omgeving aandacht te hebben voor het verbeteren van de leefomgevingskwaliteit, het slechten van de barrière die deze weg nu vormt, een goede oversteekbaarheid te realiseren en het maken van een betere verbinding tussen de ontwikkelingen Kralingen en de Maas.
- Participanten geven aan dat er behoefte is aan betere groene verbindingen met het Kralingse Bos en met de rivier. De Burgemeester Oudlaan en de Kralingse Zoom kun je ontwikkelen naar groene corridors, die ook de groene parels (o.a. Arboretum en Oude Plantage) met elkaar verbinden. Ook op de kleine schaal, zoals de fijnmazigheid van het Laantje van Nooitgedacht: een groene verbinding tussen Kralingse Bos en Arboretum.

Beelden afkomstig uit Omgevingsproces Oostflank



Aandachtspunten, voordelen en nadelen

Balans Kralingse Zoom

Aandachtspunten bij het plannen maken

- Het deelgebied Kralingse Zoom is zeer strategisch gelegen in de stad, met een heel goede OV-bereikbaarheid. Toch wordt de potentie van de plek nog niet overal ten volle benut.
- De Brainparken – ooit gebouwd als aantrekkelijke kantorenlocaties – passen qua profiel, programma en openbare ruimte niet meer bij de wensen van deze tijd.
- Het gebied kent een aantal grote infrastructurele barrières, zoals de Abram van Rijckevorselweg en de A16.
- De Kralingse Zoom bestaat uit verschillende subgebieden, die nog niet als een geheel functioneren.

Voordelen van het plan

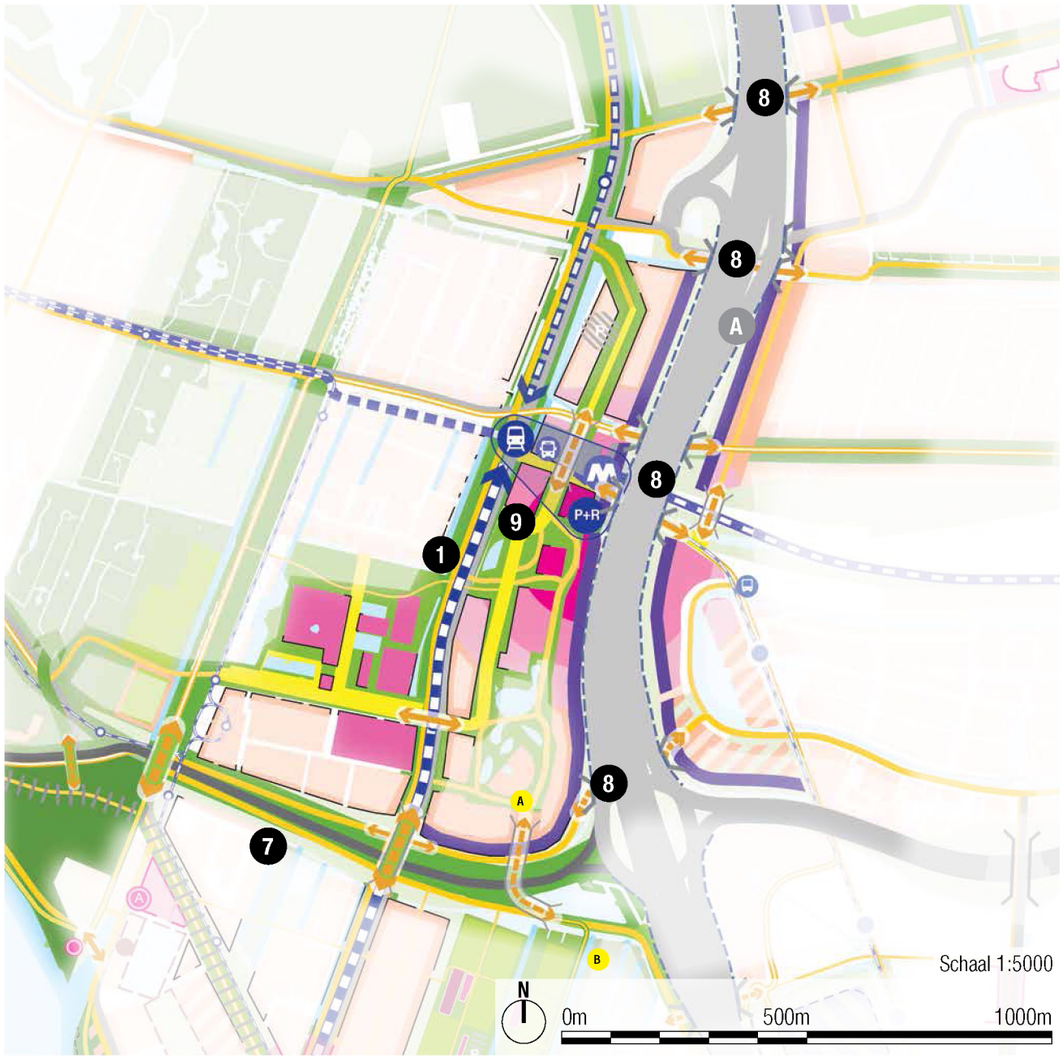
- De Kralingse Zoom ontwikkelt zich tot een stedelijk centrum met bijbehorende mix aan functies. Er is meer te doen en het wordt levendiger.
- De bereikbaarheid wordt sterk verbeterd met de komst van een nieuwe brug en HOV-lijn tussen Zuidplein en Kralingse Zoom, en op de lange termijn door naar de Alexanderknoop.
- De openbare ruimte in het gebied wordt vernieuwd en ingericht met het oog op ontmoeting en verblijf. De voetganger en de fietser krijgen hierbij een prominentere plek.
- Door nieuwe en betere verbindingen onder en over de infrastructurele barrières, vooral voor langzaam verkeer, smeden we het gebied tot één geheel. Ook wordt de relatie met de omliggende wijken versterkt. Het gaat bijvoorbeeld om het onderzoeken van een ongelijkvloerse kruising tussen de Abram van Rijckevorselweg en de Burgemeester Oudlaan, en een aantrekkelijker viaduct ter hoogte van de kruising met de Kralingse Zoom.

Nadelen van het plan

- De Kralingse Zoom zal als nieuw centrumgebied meer mensen trekken. Dat zal ook in de omliggende wijken zorgen voor meer drukte. Dit kan zorgen voor minder rust in de nu luwe woonwijken in Kralingen-Oost.
- Een aantal sportverenigingen in de omgeving van het gebied zullen verplaatsen.

Programma van Uitgangspunten

Aanzet ontwikkelvisie Kralingse Zoom



Landschap en openbare ruimte
- Bosrijk en ecologisch groen
- Parken
- Groene lanen en straten
- Sport
- Mogelijk extra sportlocaties
- Buurttuinen
- Dijken
- Water(gangen)/singels
- Mogelijk extra watergangen/ singels
- Buurtparken/waterpleinen
- Openbare ruimte centrummilieu

Stedelijk netwerk
- Spoorweg met station
- Nieuw station
- OV-knooppunt (trein, metro, tram en/of bus)
- Metro
- Tram
- Nieuwe HOV fase 1
- Indicatief tracé HOV fase 2
- Nieuwe HOV-bus
- Stedelijke hoofdontsluiting
- Gemotoriseerd verkeersnetwerk
- Metropolitane fietsroutes en snelfietsroutes
- Fietsnetwerk
- Recreatief fietsnetwerk
- Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
- Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
- Onderdoorgang autoverkeer toevoegen
- Viaduct of brug voor langzaam verkeer
- Goede oversteek realiseren
- P+R locatie
- Hub stadslogistiek
- Zoekgebied parkeervoorziening
- Parkeervoorziening sportverenigingen
- A B Keuze nieuwe (onder)doorgang

Zoeklocaties energie en grondstoffen
- Geluidswand met zonnepanelen

Programma
- Bestaand stedelijk gebied
- Bestaand stedelijke voorziening
- Hoogstedelijk centrum / zoekgebied stedelijke voorzieningen
- Gemengde stadsbuurt (wonen, werken, voorzieningen)
- Zoekgebied verdichting
- Zoekgebied lichte gerichte transformatie/verdichting
- Bedrijfsintensiveringsgebieden
- Werkprogramma als geluidsbuffer
- Locatieindicatie kleinschalige stedelijke voorziening
- Lokale wijkcentra
- Erfgoed
- (deels) Afgesloten gebied

LEESWIJZER

1 **Aanduiding strategisch project (zie hoofdstuk 1.4 en 2.4)**
In dit hoofdstuk worden de implicaties van de overkoepelende strategische projecten op deelgebiedniveau uitgewerkt.

A **Aanduiding deelgebiedingreep**
Beschrijving kwaliteitsmaatregel op deelgebiedniveau. Deze ingrepen hebben niet altijd een direct aanwijsbare locatie op de kaart (nader te onderzoeken in vervolgfase).

1 **Nieuwe HOV-lijn tussen Zuidplein-Kralingse Zoom (fase 1)**
- Aanleg nieuwe HOV-tramlijn van Zuidplein naar Kralingse Zoom
- Kralingse Zoom versterken als groene laan; nieuwe ontwikkelingen oriënteren/adresseren naar de laan, meer ruimte voor voetgangers en fietsers, HOV ingepast in groen profiel
- Uitwerkingsopgave: organiseren optimale overstap tram/bus/metro en zoeken naar geschikte locatie voor keermogelijkheid HOV-lijn (i.v.m. beoogd centrummilieu gaat voorkeur uit naar keermogelijkheid ten noorden van het metrostation).

7 **Abram van Rijckevorselweg als groene parkweg**
- Versterken doorgaande noord-zuidroute door groene inpassing viaduct Kralingse Zoom en meer ruimte voor fietser en voetgangers
- Burgemeester Oudlaan verbinden met Oude Plantage, Rivierpark en Arboretum Trompenburg d.m.v. kwalitatieve, groene verbinding en verkennen betere entree van het Arboretum

8 **Beperken impact grootschalige infrastructuur: verbeteren west-oost verbindingen**
- Toevoegen langzaamverkeersverbinding ingepast in Kralingseplein (a) of over Abram van Rijckevorselweg (b)
- Verbeteren ruimtelijke kwaliteit en (sociale) veiligheid bestaande onderdoorgangen A16; met name Bahialaan
- Geluidswerende maatregelen langs A16; zoveel mogelijk geïntegreerd in gebouwgevels

9 **Centrumgebied Kralingse Zoom**
- Realisatie kwalitatieve openbare ruimte als aantrekkelijk verblijfsklimaat, die de verbinding legt tussen de OV knoop, EUR, Excelsior en het Arboretum Trompenburg
- Ontwikkeling aantrekkelijk programmatisch pakket
- Realisatie nieuwe publieke trekker voor innovatie en ontmoeting met functie voor stad en buurt
- Verbeteren verbinding omliggende buurten door doortrekken routes waar mogelijk

A **Realiseren langzaamverkeersverbinding in noord-zuidrichting aan oostzijde A16**

B **Mobiliteit**
- P+R locatie bij OV-knoop: uitbreiden huidige P&R garage (ook deelmobiliteit)

C **Energie**:
- Knooppunt voor uitwisselen, opslaan en opwekken elektriciteit (benutten buffercapaciteit metronetwerk en elektrische auto's P&R)
- Onderzoek mogelijke combinatie geluidswerende gevels met zonnepanelen
- Collectieve warmte en koudesystemen versterken / uitbreiden bij hoogstedelijk centrumgebied

Programma van Uitgangspunten

Wonen, werken en leven in Kralingse Zoom

Stedelijk wonen in een vernieuwd stuk stad
Hier zoek je inspiratie en uitdaging op in een kennisdistrict dat voortbouwt op de ervaring en intellectueel leiderschap van de Erasmus Universiteit Rotterdam, Hogeschool Rotterdam en Brainpark. Een bruisend gebied dat lichaam én geest voedt. Kralingse Zoom is in de eerste plaats een plek om te leren, te werken, te wonen en te verblijven. Daarbij is er een grote vraag naar woonruimte voor (internationale) studenten, expats en voor werknemers die werken bij de EUR of op één van de Brainparken. Door het toevoegen van woningen in flinke dichtheden transformeert dit nu nog grotendeels monofunctionele stuk stad tot een levendige stedelijke zone.

De aanwezige onderwijsinstellingen, start-ups en scale-ups maken Kralingse Zoom een plek om te onderzoeken, leren en experimenteren. Door de denk- en maakkracht vanuit deze verschillende velden samen te brengen, wordt innovatie naar een hoger plan getild. Er is plaats voor een stedelijke trekker gelieerd aan het kennisdistrict en horeca: werken, vergaderen, eten & drinken, zien of een evenement. Kralingse Zoom / EUR stimuleert je om iets nieuws te proberen. Niet alleen door onderwijs, onderzoek en bedrijvigheid, maar ook door nieuwe vormen van wonen. De levendigheid komt zowel het wonen, werken, onderwijs en voorzieningen ten goede.

Op een plek waar voorheen maar weinig te vinden was, is nu ruimte voor nieuwe ideeën over hoe de stad eruit zou moeten zien. Van introvert, naar extravert. Kralingse Zoom is modern, centraal en levendig. Via een aantrekkelijke boulevard wandel je zo van het metrostation naar Brainpark en de campus Woudestein. Vanaf de A16 ziet het gebied er sprankelend en vernieuwend uit. Je voelt de nabijheid van de EUR.

Stedelijke functies met een nieuwe publieke trekker
De Kralingse Zoom is bekend om regionale trekkers zoals het hoger en universitair onderwijs. Daarnaast is hier ruimte voor een grotere publiekstrekker. Denk aan een instelling voor ontmoeting, debat, innovatie, muziek, kunst of cultuur.

In het gebied is ruimte voor diverse horeca-formules en verder zijn er straks dagelijkse voorzieningen die aansluiten bij de doelgroep: jonge stedelingen, studenten en startende ondernemers. Bij de start van de ontwikkeling van het gebied zal in beperkte mate nieuwe dagelijkse basisvoorzieningen toegevoegd worden. Eerst versterken we bestaande basisvoorzieningen in omliggende wijken zoveel mogelijk. In Brainpark I is met de groei van het aantal inwoners op termijn een zorg- en een kindcluster gewenst. Op de lange termijn is in bij Kralingse Zoom mogelijk ruimte voor een supermarkt met aanvullende detailhandel en een zorgcluster, zeker met het oog op het toenemend aantal bewoners en gebruikers van het gebied. Ook is dit een logische locatie voor uitbreiding van middelbaar of hoger onderwijs.

Startups en scaleups met een link naar het onderwijs
De Kralingse Zoom en de Erasmus Universiteit zijn goed bereikbaar met het OV, de auto, de fiets en straks de voetganger. Hierdoor is en blijft dit een geschikte werklocatie. De regionale OV-bereikbaarheid is iets minder goed dan bij Alexanderknoop. Kralingse Zoom kent dan ook een ander onderscheidend profiel met een duidelijke link met de EUR.

Startups in veelal innovatie, digitalisering en technologie kunnen hier zowel ontstaan als uitgroeien tot scale-ups. Er is bij de Kralingse Zoom ruimte voor groei in vierkante meters en in de bestaande voorraad is een kwaliteitsverbetering nodig. Het toekomstbeeld: een omgeving waar kleinere bedrijven flexibel kantoorvolumes kunnen huren. Denk aan nieuwe versies van het Groothandelsgebouw en het Industriegebouw.

De woningen die Rotterdam toevoegt aan de kantoorlocaties Brainpark I, II en mogelijk III geven deze voormalige kantoorterreinen een nieuw gezicht en mogelijkheden. De levendigheid neemt toe, net zoals de diversiteit van voorzieningen. In de nabije toekomst lunch je bij nieuwe tentjes of doe je nog een paar inkopen. Er komen ook werkgebouwen waar maakgerichte bedrijven een plek vinden. Daarnaast is er ruimte voor horeca en retail en meer maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijs en zorg.

Strategieën per thema

LANDSCHAP EN OPENBARE RUIMTE: naar buiten in Kralingse Zoom

In het landschap van de Kralingse Zoom kunnen diverse groepen elkaar ontmoeten: studenten van verschillende onderwijsinstellingen, wetenschappers, ondernemers en werknemers en bewoners van de omliggende wijken. Het is een weldadig groene omgeving waar iedereen zich vanaf het metrostation te voet of op de fiets prettig kan verplaatsen, via de nieuwe boulevard naar de EUR en naar de Brainparken. Je voelt je welkom, gaat er volop zakelijke en informele ontmoetingen aan of strijkt neer op een coole en klimaatvriendelijke groene plek met je laptop. Je ervaart de dynamiek van studeren, innoveren of neemt pauze op een verfijnde plek om je brein op te laden. Via de parklaan Kralingse Zoom ben je binnen een mum van tijd in het Kralingse Bos of bij het Rivierpark.

ENERGIE in Kralingse Zoom

Warmte
De hoge dichtheden en het feit dat de bodem al veelvuldig wordt gebruikt voor warmte/koude opslag (zowel in Brainpark I als bij de EUR) maken sturen op toekomstbestendig gebruik van de bodem essentieel, door de inzet van een bodemenergieplan en een warmteplan. Daarmee kan ook de uitwisseling tussen de verschillende functies goed worden bewerkstelligd.

Koude
In dit gebied is een collectieve oplossing voor koude een serieuze optie. Dit zal logischerwijs onderdeel worden van het warmteplan.

Elektriciteit
Door de grote hoeveelheid infrastructuurverbindingen liggen er kansen voor opwek op/aan geluidsschermen en parkeervelden. De P+R garage is een grote kans voor opslag (o.a. auto-accu's) en uitwisseling.

MOBILITEIT: je weg vinden in Kralingse Zoom

Dit gebied verandert van een monofunctioneel OV-knooppunt en kantorenpark naar een nieuw woon-werkgebied. De hoogstedelijke omgeving samen met de nabijheid van het openbaar vervoer zorgt ervoor dat nieuwe bewoners en werknemers naar verwachting vooral gebruik maken van de fiets en het OV. De uitgebreide P+R garage biedt mogelijkheden voor dubbelgebruik door toekomstige bewoners, ook in combinatie met al bestaande parkeervoorzieningen in de omgeving van de EUR en Brainpark. De looproute van het metrostation naar de Erasmus Universiteit en Hogeschool is van hoge kwaliteit, met een goede oversteekbaarheid over de weg Kralingse Zoom.

De omgeving van station Kralingse Zoom blijft een OV-knooppunt, naast de metro en een nieuwe HOV-tramverbinding is hier ook een busstation met een regionale functie. Hiervoor is het van belang om de kansen voor dubbel grondgebruik te onderzoeken. Voor de fietser zijn goede fietsverbindingen noodzakelijk. Met name de routes naar de binnenstad in westelijke richting en de verbinding naar Capelle, Brainpark III en Rivium in oostelijke zijde vormen een aandachtspunt. Hiervoor worden nieuwe verbindingen voorgesteld.

Een betere inpassing van de Abram van Rijckevorselweg draagt bij aan de samenhang tussen de wijken Kralingse Zoom en De Esch. Inzet is gericht op verbetering van de noord-zuid-verbindingen ter plaatse van de Oudlaan en de Kralingse Zoom. Een volledige overkluizing is globaal onderzocht en lijkt niet wenselijk en niet realistisch. Een overkluizing maakt de aanpalende wijken onbereikbaar of vraagt alsnog veel infrastructuur boven op de overkluizing om deze wijken te ontsluiten. De ruimte die op de overkluizing ontstaat, is te krap voor sportvelden. Bovendien is een overkluizing zeer kostbaar. Wel onderzoeken we de mogelijkheid van een ongelijkvloerse kruising voor het doorgaande verkeer ter plaatse van de Oudlaan.

INDICATIEVE AANTALLEN

	Oppervlak	
Woningen	min.	max.
Bestaand	450	450
Nieuwe programma	5.450	5.600
Lichte verdichting	-	-
Totaal nieuw	**5.450 won**	**5.600 won**
Totaal	5.900 won	6.050 won

	Oppervlak		Banen	
Werkprogramma	min.	max.	min.	max.
Bestaand	187.000	187.000	-	-
Nieuwe verdichting	88.000	94.000	2.450	2.600
Lichte verdichting	-	-	-	-
Totaal nieuw	**88.000 m²**	**94.000 m²**	**2.450 banen**	**2.600 banen**
Totaal	275.000 m²	281.000 m²	-	-

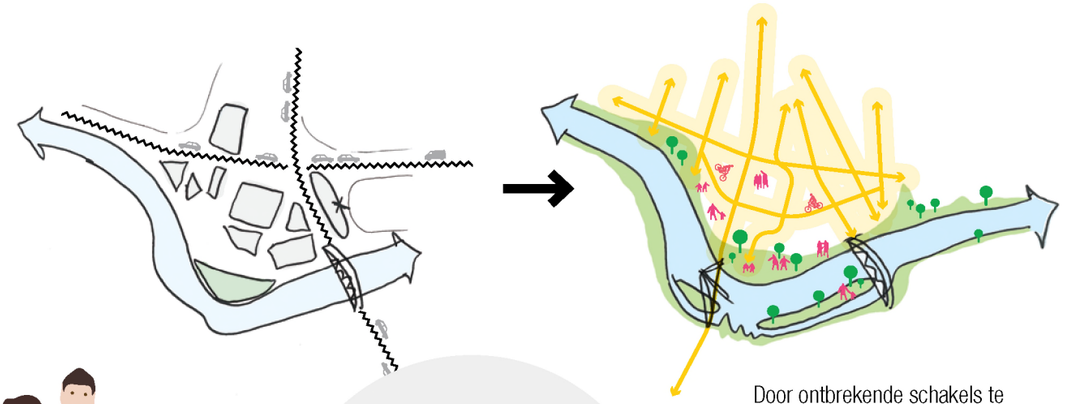
	Oppervlak		Banen in voorzieningen	
Voorzieningen	min.	max.	min.	max.
Bestaand	-	-	-	-
Nieuw buurt	34.000	35.000	1.650	1.700
Nieuw gebied	35.000	35.000		
Nieuw stedelijk	14.000	15.000		
Totaal nieuw	**83.000 m²**	**85.000 m²**	**1.650 banen**	**1.700 banen**
Totaal	-	-	-	-

E Centrumgebied Kralingse Zoom
Kralingse Zoom

3.4 De Esch

Dorpse, groene stadsbuurt aan de Maas

De Esch is een buurt die zijn dorpse karakter behoudt, waar mensen trots op zijn en naar elkaar omkijken. Het is en blijft een groene stadswijk midden in de stad, ook na de komst van de nieuwe stadsbrug. Het gebied heeft een gevarieerde mix van woningen en bijzondere bestemmingen: de historische waterleidingbassins en het rivierpark, sport om de hoek en bijzondere winkels en horeca in de monumentale gebouwen. Ook de voorzieningen van Zuid zijn met de stadsbrug straks binnen handbereik.



De Esch verandert - en niet zo'n beetje ook. Ik vind dat wel spannend, maar zie ook winstpunten. De school heeft weer meer leerlingen en het winkelcentrum draait ook weer beter dan vroeger. Het rivierpark is echt top! Het is hier wel een stuk drukker van eerst, maar we konden wel een groter appartement in de buurt vinden.

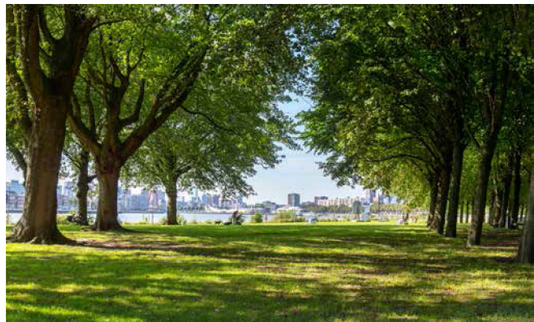
Door ontbrekende schakels te realiseren en verbindingen met de omgeving te leggen ontstaat een heldere structuur als drager voor de wijk, die maximaal de verbinding legt met het toekomstige Rivierpark.

ontspannen stedelijkheid

DE ESCH. MAKE IT HAPPEN.

groene, rustige wijk

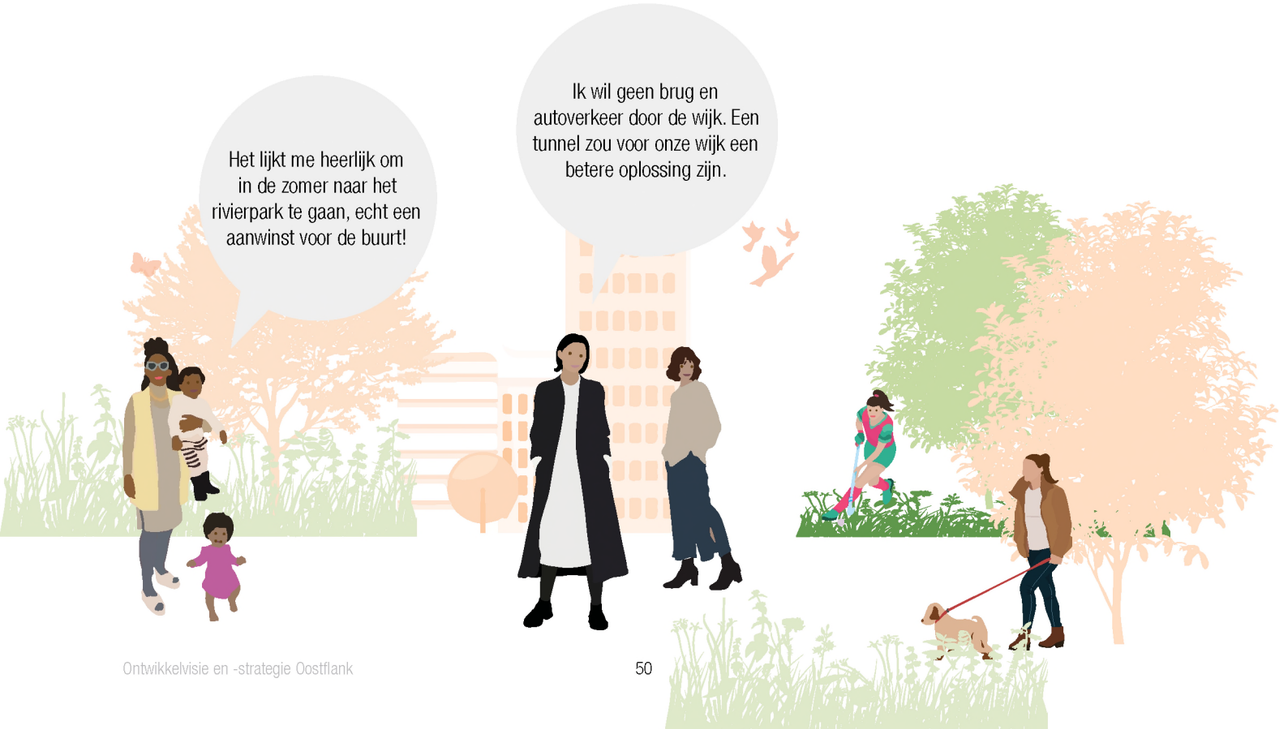
saamhorigheid



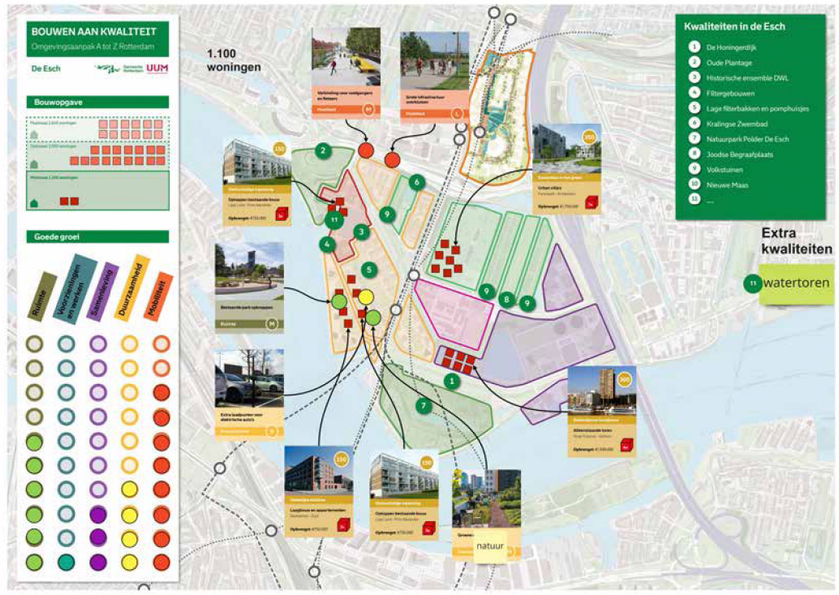
Opbrengsten Omgevingsproces

Wat gaven mensen ons mee?

- De Eschpolder is dé trots van de wijk. Ook de groene corridor en volkstuinen dragen bij aan het groene karakter van De Esch. Bewoners zijn boos over de afgraving, en vrezen het verlies van natuurwaarde
- Investeer in het bestaande groen, zodat de aantrekkelijkheid hiervan wordt vergroot. Bijvoorbeeld door het opknappen van de Oude Plantage.
- Participanten geven aan dat niet elk groen dezelfde invulling moet krijgen, maar dat het interessant is de verschillende invullingen (rust, recreatie, natuur, park) een plek te geven.
- Verdichting in de Esch zou zich volgens participanten vooral moeten richten op incidenteel nieuwe woningen toevoegen op specifieke plekken. Zorgvuldig ingepast en zonder het karakter van de wijk aan te tasten. Participanten zien geen massale stadsblokken voor zich, maar woningbouw passend bij het karakter van De Esch. Zet bijvoorbeeld in op groen-stedelijke woningen voor gezinnen en het optoppen van bestaande woningen.
- Door sommige participanten worden de sportvelden of de Van Ghentkazerne gezien als potentiële verdichtingslocatie, bijvoorbeeld rondom Leonidas ligt ruimte om een deel van de woningen een plek te geven.
- De voorzieningen in de Esch staan onder druk. Bewoners zien graag een versterking van de maatschappelijke basisvoorzieningen (kindfuncties en zorg) en de ontmoetingsplekken in de wijk en ook de verbinding met Kralingen-oost. Zet in op community building in de al bestaande gemeenschappelijke voorzieningen, zoals het Pompgebouw.
- Bewoners van De Esch zijn teleurgesteld over de keuze voor een brug, ze wilden een metro. Ze vinden het belangrijk dat de nieuwe stadsbrug niet te zien of te horen is. Ook vinden zij dat een stadsbrug geen oplossing voor de Esch als wijk. Specifiek vinden veel participanten een brug met daarover doorgaand autoverkeer zeer ongewenst.
- Inwoners van de Esch geven aan dat er veel winst is te behalen door betere groene verbindingen in en tussen de wijken te maken. Specifiek worden groene, veilige (en recreatieve) routes voor langzaam verkeer als belangrijke toevoeging.
- Maak bestaande bebouwing duurzamer en biodiverser. Als door kleinschalige toevoegingen van woningen (zoals optoppen en grondgebonden woningen) er een kwaliteitsimpuls kan worden gerealiseerd aan de huidige woningvoorraad rondom de Filterweg en de Drinkwaterweg. Participanten geven aan dat groene daktuinen en biodiverser beplanting goede opties zijn om kwaliteit toe te voegen.
- Er is veel steun voor het leefbaar maken van de straten (een ‘leefstraat’) binnen De Esch. Creëer daarnaast groene veilige routes voor langzaam verkeer die ook een recreatieve functie kunnen hebben.



Beelden afkomstig uit Omgevingsproces Oostflank



Aandachtspunten, voordelen en nadelen

Balans De Esch

Aandachtspunten bij het plannen maken

- De toekomst van een eigen winkelcentrum voor De Esch staat onder druk. De Esch vergrijst. Dat maakt de noodzaak voor het behoud van een winkelcentrum in de wijk groter.
- Vergrijzing brengt ook een vraag naar goede seniorenwoningen met zich mee.
- De vergrijzing zet het voortbestaan van de basisschool in De Esch verder onder druk.
- De nabijheid van de Erasmus Universiteit in combinatie met het tekort aan studentenhuisvesting leidt tot extra druk op de woningen in De Esch (verkamering).
- De Esch is hoofdzakelijk gebouwd in de jaren 80. De woningen voldoen niet aan de duurzaamheidseisen en de openbare ruimte begint sleets te raken.
- De Abram van Rijckevorselweg vormt een stevige barrière tussen De Esch en de rest van de stad.
- De ligging aan de rivier is schitterend, maar de kwaliteit van de openbare ruimte langs het water is laag.
- Polder De Esch is een prachtige plek, met natuurlijke en cultuurhistorische waarde. Uit onderzoek blijkt echter dat maar weinig Rotterdammers hiervan genieten.
- Park De Oude Plantage is een vrij armoedig stadspark, dat maar matig wordt gebruikt.

Voordelen van het plan

- Verdichting in en aan de randen van De Esch zal het draagvlak voor winkelcentrum en school vergroten.
- Bij de bouw van de juiste woningen (voor onder andere senioren en gezinnen) krijgt de wijk weer een meer evenwichtige bevolkingsopbouw.
- Bouw van studentenhuisvesting, bijvoorbeeld op locatie Toepad (en ook elders in de Oostflank) vermindert de verkamering in bestaande wijken, waaronder De Esch
- Verdichting in De Esch brengt investeringen met zich mee om de openbare ruimte op te knappen.
- Het nieuwe Rivierpark smeedt de afzonderlijke groengebieden aan het water aan elkaar en verhoogt de gebruikswaarde. Vergelijkbaar met het Eiland van Brienenoord, dat van een afgelegen enclave is omgevormd tot een prachtig natuurlijk stadspark, kan ook polder De Esch, ondanks de verkleining vanwege de oeveraanpassing die nodig is voor de brug, net zo'n natuurlijk stadspark worden. Een park waar, net als van het Eiland van Brienenoord, veel meer mensen dan nu van gaan genieten. Aan de andere zijde krijgt De Oude Plantage weer iets terug van de sfeer van het oudste stadspark van Rotterdam. De oevers tussen deze twee grotere groengebieden worden opnieuw in samenhang ingericht met doorlopende routes en prettige verblijfsplekken aan het water. De stadsbrug en het rivierpark worden als één samenhangend project vormgegeven.
- Verbeterde oversteken van de Abram van Rijckevorselweg hechten De Esch beter aan de rest van de stad.
- Kortere OV-verbinding met een metro (Kralingse Zoom), een betere OV-verbinding met Alexander en nabijheid van een treinstation (Stadionpark).

Nadelen van het plan

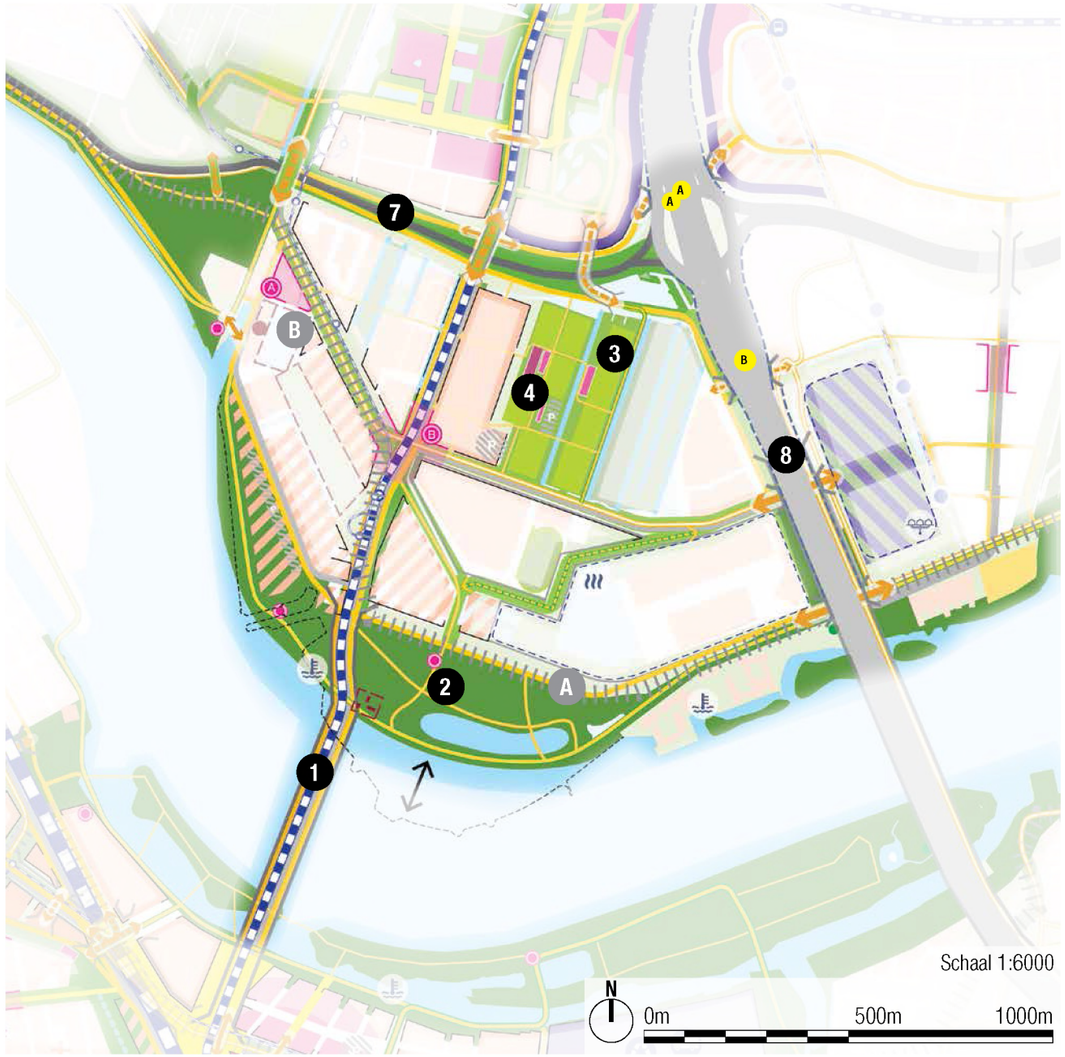
- De Esch zal een minder rustige wijk worden dan nu het geval is.
- De drukkere Kralingse Zoom betekent meer geluidsoverlast en verslechtering van luchtkwaliteit. We blijven echter wel binnen de normen.
- Deze route zal meer dan nu een barrière vormen tussen de twee delen van De Esch.
- Polder De Esch zal in z'n huidige vorm niet in stand blijven. Aanwezige rijksmonumenten zullen moeten worden verplaatst. Omvang van het natuurgebied wordt kleiner, waarvoor elders compensatie nodig is.
- Verlies van VTV Kweeklust.
- Verplaatsing van voetbalclub Antibarbari.

G Toepad, gezien vanaf de Kralingse Zoom

H Kralingse Zoom ter hoogte van Abram van Rijckevorselweg

Programma van Uitgangspunten

Aanzet ontwikkelvisie De Esch



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

Stedelijk netwerk
- Spoorweg met station
- Nieuw station
- OV-knooppunt (trein, metro, tram en/of bus)
- Metro
- Tram
- Nieuwe HOV fase 1
- Indicatief tracé HOV fase 2
- Nieuwe HOV-bus
- Stedelijke hoofdontsluiting
- Gemotoriseerd verkeersnetwerk
- Metropolitane fietsroutes en snelfietsroutes
- Fietsnetwerk
- Recreatief fietsnetwerk
- Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
- Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
- Onderdoorgang autoverkeer toevoegen
- Viaduct of brug voor langzaam verkeer
- Goede oversteek realiseren
- P+R locatie
- Hub stadslogistiek
- Zoekgebied parkeervoorziening
- Parkeervoorziening sportverenigingen
- A B Keuze nieuwe (onder)doorgang

Zoeklocaties energie en grondstoffen
- Circulaire hub
- Geluidswand met zonnepanelen
- Zoekgebied thermische energie drinkwater (TED)
- Zoekgebied thermischie energie afvalwater(TEA)
- Zoekgebied thermische energie oppervlaktewater (TEO)

Programma
- Bestaand stedelijk gebied
- Bestaand stedelijke voorziening
- Hoogstedelijk centrum / zoekgebied stedelijke voorzieningen
- Gemengde stadsbuurt (wonen, werken, voorzieningen)
- Zoekgebied verdichting
- Zoekgebied lichte gerichte transformatie/verdichting
- Zoekgebied recreatie / bedrijvigheid met groen karakter
- Bedrijfsintensiveringsgebieden
- Werkprogramma als geluidsbuffer
- Locatieindicatie kleinschalige stedelijke voorziening
- Lokale wijkcentra
- Erfgoed
- (deels) Afgesloten gebied
- A B Keuze stedelijke bestemmingen

LEESWIJZER

1 **Aanduiding strategisch project (zie hoofdstuk 1.4 en 2.4)**
In dit hoofdstuk worden de implicaties van de overkoepelende strategische projecten op deelgebiedniveau uitgewerkt.

A **Aanduiding deelgebiedingreep**
Beschrijving kwaliteitsmaatregel op deelgebiedniveau. Deze ingrepen hebben niet altijd een direct aanwijsbare locatie op de kaart (nader te onderzoeken in vervolgfase).

1 **Nieuwe HOV-lijn tussen Zuidplein-Kralingse Zoom (fase 1):**
- Inpassen HOV-tramlijn op Kralingse Zoom en Nesserdijk met verbetering kwaliteit openbare ruimte en meer ruimte voor voetgangers en fietsers en optimale aansluiting nieuwe bebouwing (aandachtspunt: breedte huidig dijkprofiel)
- Inpassen aanlanding brug noordzijde in Eschpolder en bijstelling oeverlijn i.v.m. scheepvaart
- Aandacht voor omgang monumenten bij afgraving

2 **Rivierpark Noord**:
- Aanleg rivierpark Noord met ecologische- en publieke waarde tussen Oude Plantage en de Van Brienenoordbrug, met optimale aansluiting de Boompjes westwaarts en de Hollandse IJssel oostwaarts.
- Versterken toegankelijkheid en recreatieve waarde Polder De Esch
- Kwaliteitsimpuls Oude Plantage
- Verbeteren doorgaande langzaamverkeersroutes langs de oever
- Op diverse plekken kleinschalige publieke programmering in het rivierpark

3 **Volkstuinen en buurttuinen**:
Samenvoegen volkstuincomplex ATV Kweeklust met ATV Toepad en VTV Nut en Genoegen

4 **Sportcomplexen van de toekomst**:
- Inpassing 7 hockeyvelden, 2 of 3 voetbalvelden en permanente funbaan met een open karakter in nieuwe woonwijk Toepad, incl. ondersteunende functies (clubhuis etc.) met publiek karakter
- We faciliteren dubbelgebruik van de velden voor de schaatsbaan, indien gewenst.
- Verplaatsing overige sportvelden naar Sportcampus Oost

7 **Abram van Rijckevorselweg**:
- Versterken doorgaande noord-zuidroute door groene inpassing viaduct Kralingse Zoom en meer ruimte voor fietser en voetgangers
- Burgemeester Oudlaan verbinden met Oude Plantage, Rivierpark en Honingerdijk d.m.v. kwalitatieve, groene verbinding

8 **Beperken impact grootschalige infrastructuur: verbeteren west-oost verbindingen**
- Verbeteren oost-west en noord-zuid verbindingen voor langzaam verkeer binnen het gebied en in aansluiting omgeving; bijzondere aandacht kruising Nesserdijk-Toepad-Leidingpad realiseren doorgaande routes Drinkwaterweg-Nesserpad en Leidingpad-Burg. Oudlaan
- Activeren onderdoorgang en ruimte onder Van Brienenoordbrug
- Verbeteren verbinding met Rivium/Capelle

A **Klimaat**
- Versterken dijk (uitwerkingsopgave als onderdeel Programma Klimaat)
- Buitendijks: klimaatadaptief bouwen, garanderen uitgiftepeil + 3,9m, uitwerken adaptatieplan

B **Activeren DWL-terrein en Watertorenhaven**:
- Versterken Winkelcentrum De Esch: uitwerkingsopgave met gebied: handhaven huidige locatie (a), of verplaatsing naar of combinatie met nieuwbouw aan Kralingse Zoom, gekoppeld aan nieuwe OV-halte (b)
- Versterken (maatschappelijke) voorzieningen
- Versterken horeca en detailhandel
- Verbeteren aantrekkelijkheid/programmering openbare ruimte

C **Mobiliteit**
- Optimale ontsluiting van de wijk (impact nieuwe stadsbrug, ontsluiting van Van Ghentkazerne en nieuwe woonwijk Toepad, impact ontwikkeling Rivium); uitwerken in verkeerscirculatieplan
- Lokaal parkeren en deelmobiliteit

D **Energie**:
- Zoeklocatie bron aquathermie

Programma van Uitgangspunten

Wonen, werken en leven in de Esch

Wonen in groene luwte, midden in de stad
Wonen in De Esch betekent ruimte, rust en verbinding met de rivier, zowel in de huidige situatie als in de toekomst. In het westelijk deel van de Esch voegen we woningen toe op een zorgvuldige manier, die aansluit bij het karakter van de wijk en die de wijk sterker maakt.

Daarnaast maken we ruimte voor een nieuwe gemengde buurt naast het vernieuwde sportcluster Toepad. Deze nieuwe buurt krijgt een verschillende woontypen, met de focus op appartementen in diverse maten. Je woont er veelal boven op een bouwlaag met werken en voorzieningen. De bestaande of te vernieuwen buitendijks gelegen woonmilieus worden met de verdichting nog beter aangepast aan het klimaat.

Dorpse sfeer met stedelijke allure
Door het toevoegen van nieuwe inwoners en door de verbeterde bereikbaarheid kunnen we de voorzieningen in de Esch versterken. Het winkelcentrum wordt levendiger, de basisschool kan weer groeien en er is behoefte aan meer kinderopvang. Het toegenomen draagvlak biedt ook kansen voor nieuwe voorzieningen voor de stad en natuurlijk voor de wijk. Daarbovenop zijn de ontwikkeling van het Rivierpark en de nieuwe stadsbrug grote aanjagers voor dit gebied. Stedelijke voorzieningen kunnen een plek krijgen in het karakteristieke gebied rond de Watertoren en aan of in het Rivierpark – fijne horeca, ontmoetingsplekken, kleinschalige cultuur. Ook voor bestaande hoogwaardige voorzieningen als dagbesteding blijft plaats. In het hart van de wijk is plek voor nieuwe detailhandel in de hoek van de nieuwe woonbuurt. Je doet je laatste boodschap last-minute en staat even later met je kinderen op het voetbalveld of ontmoet vrienden aan de rivier.

De sportterreinen ontwikkelen zich door naar de toekomst. Het is er plezier en vertier waar iedereen zich welkom voelt of je nu komt sporten, 's avonds je vrienden ontmoet of je kind naar het kinderdagverblijf brengt.

Het groen – van buurtpark tot en met rivierpark – wordt straks veelvuldig gebruikt. Het royale rivierpark is dé grote troef en een trotse aanwinst voor de stad en de wijk. Op de noordoever met een groot gebaar dat park de Oude Plantage verbindt rondom de hele Esch. Op de lange termijn kan dit een plek worden waar een uniek stedelijk programma met stedelijke betekenis neer kan strijken, ingebed in het landschap.

Kleinschalig wonen en werken
Werken heeft al specifieke plekken in De Esch, zoals de Kazerne langs de Schaardijk en de Autostrada. Er zijn echter ook nog mogelijkheden om dit verder uit te bouwen. De ontwikkeling van het Rivierpark en de nieuwe stadsbrug zullen grote aanjagers van het gebied zijn, dus een versterking van bestaande detailhandels- en horecaclusters en creatieve industrie rond de Watertoren, het Pompgebouw en nieuwe plek(ken) of langs het park zijn voorstelbaar. Ook in nieuwe gemengde stadsbuurten is plek voor werken direct nabij in de onderste bouwlagen, terwijl je daarboven kan wonen. Steeds meer werken mensen bovendien (deels) thuis zonder dat er extra bouwvolume nodig is. Het zijn de zzp'ers, zorgwerkers of kantoorwerkers die ook wel eens thuis werken.

INDICATIEVE AANTALLEN

Woningen	Oppervlak min.	Oppervlak max.
Bestaand	2.700	2.700
Nieuwe programma	1.050	1.850
Lichte verdichting	-	-
Totaal nieuw	**1.050 won**	**1.850 won**
Totaal	3.750 won	4.550 won

Specificatie De Esch West

Nieuwe programma	550	950
Lichte verdichting	-	-
Totaal nieuw	**550 won**	**950 won**

Specificatie De Esch Toepad

Nieuwe programma	500	900
Lichte verdichting	-	-
Totaal nieuw	**500 won**	**900 won**

Werkprogramma	Oppervlak min.	Oppervlak max.	Banen min.	Banen max.
Bestaand	64.000	64.000	-	-
Nieuwe verdichting	53.000	85.000	1.050	1.850
Lichte verdichting	-	-	-	-
Totaal nieuw	**53.000 m²**	**85.000 m²**	**1.050 banen**	**1.850 banen**
Totaal	117.000 m²	149.000 m²	-	-

Voorzieningen	Oppervlak min.	Oppervlak max.	Banen in voorzieningen min.	Banen in voorzieningen max.
Bestaand	-	-	-	-
Nieuw buurt	6.000	11.000		
Nieuw gebied	6.000	12.000	300	550
Nieuw stedelijk	3.000	5.000		
Totaal nieuw	**15.000 m²**	**28.000 m²**	**300 banen**	**550 banen**

Strategieën per thema

LANDSCHAP EN OPENBARE RUIMTE: naar buiten in De Esch

In het landschap en de openbare ruimte van de Esch merk je dat je op een bijzondere plek bent. Er is veel groene ruimte en natuur, met een rijke verzameling aan stedelijke functies en kleinschalige plekken. Je kunt zo naar de dijken, de rivier, het haventje, de buurttuinen, het sportcluster of de vele andere groene en cultuurhistorisch waardevolle plekken die De Esch rijk is. In de Esch kun je wandelend, fietsend of hardlopend naar één van Rotterdams meest bijzondere groene longen: het Rivierpark. Hier geniet je van de natuur of strijk je neer bij de horeca na een wielertocht.

De ruimte onder de van Brienenoordbrug is uitgegroeid tot één hotspots voor urban sports in Rotterdam. Op de zuidoever zet Brienenoordeiland de toon. Tezamen is dit gebied één grote groene rivierpoort. Langs de rivier of via de dijk langs het Leidingpad kun je vanuit het Rivierpark soepel naar de Boompjes of richting het centrum. Noordwaarts kun je straks meer onbekommerd de Abram van Rijckevorselweg oversteken richting de EUR of verderop het Kralingse Bos.

ENERGIE in De Esch

Warmte
Het gebied heeft veel interessante potentiële bronnen die aan het warmtenet gekoppeld kunnen worden: Evides, AWZI Kralingsveer en de Maas. In de ontwikkelingen zal hier rekening mee moeten worden gehouden dat deze bronnen ook in de toekomst nog te ontsluiten zijn.

Koude
De nieuwe ontwikkelingen kunnen gebaat zijn met maaskoude in combinatie met opslag van koude in de bodem. Dit zal dan collectief opgepakt moeten worden. Haalbaarheid hiervan zal ook afhankelijk zijn van de uiteindelijke dichtheden.

Elektriciteit
Naast het benutten van de bestaande daken geven de nutsfuncties als Evides en afvalwaterzuivering kansen voor opwek, die gelukkig ook al gedeeltelijk zijn verzilverd.

MOBILITEIT: je weg vinden in De Esch

De ontsluiting van de Esch zal gaan veranderen door de aanleg van de nieuwe stadsbrug. Hierdoor ontstaat een rechtstreekse verbinding tussen Ijsselmonde en De Esch voor het OV, fietsers, voetgangers en lokaal autoverkeer. Dit betekent dat de Kralingse Zoom ten zuiden van de Abram van Rijckevorselweg en het Toepad een nieuwe inrichting krijgt. Daarbij wordt ook gelijk rekening gehouden met de toekomstige bebouwing rondom het Toepad en de Van Gendtkazerne. Gecombineerd met de stadsbrug wordt een nieuwe HOV-verbinding met tramkwaliteit gerealiseerd die vrij langs de Nesserdijk en Kralingse Zoom komt te liggen. Deze verbinding kan eventueel worden gekoppeld en gecombineerd met de bestaande tramlijnen naar de Esch. Het parkeren in de nieuwe woonwijk aan het Toepad gebeurt in centrale parkeervoorzieningen, indien mogelijk gecombineerd met het parkeren voor de sportvoorzieningen.

Verder hebben we de nodige aandacht voor het verbeteren van de fietsverbindingen in het gebied, mede vanwege de aanleg van de stadsbrug en de voorgenomen ontwikkeling van Rivium als woon-werkgebied, waarvoor twee voorstellen zijn opgenomen voor een nieuwe oostwestverbinding onder de A16. Ook is het de ambitie om een nieuwe verbinding voor voetgangers te realiseren als verbinding tussen de woongebieden en het Rivierpark.

Inzet is gericht op verbetering van de noord-zuid-verbindingen ter plaatse van de Oudlaan en de Kralingse Zoom. Een volledige overkluizing is globaal onderzocht en lijkt niet wenselijk en niet realistisch. Een overkluizing maakt de aanpalende wijken onbereikbaar of vraagt alsnog veel infrastructuur boven op de overkluizing om deze wijken te ontsluiten. De ruimte die op de overkluizing ontstaat, is te krap voor sportvelden. Bovendien is een overkluizing zeer kostbaar. Wel onderzoeken we de mogelijkheid van een ongelijkvloerse kruising voor het doorgaande verkeer ter plaatse van de Oudlaan, ter 'ontwarring' van de verkeersknoop aldaar.

Bewerking van beeld Posad-Maxwan (MIRT-verkenning Oeververbinding, 2022)

Zie ook:

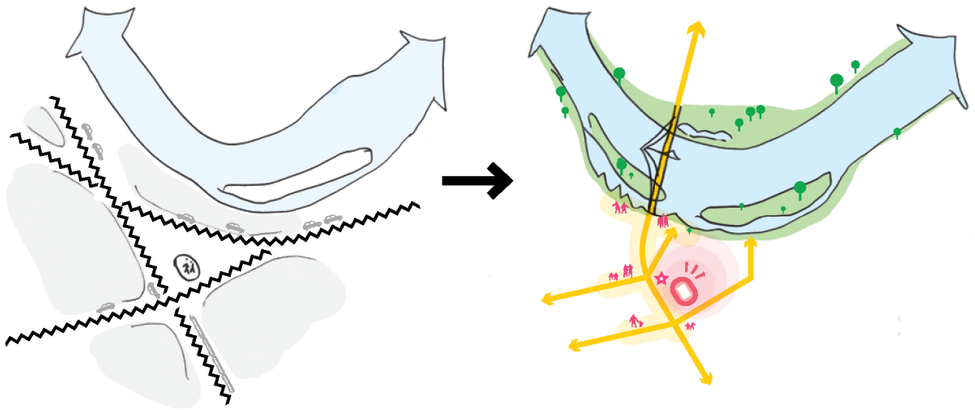
3.5 Stadionpark

Stedelijk visitekaartje aan de Maas met betekenis voor de buurt

Stadionpark is een gebied met vele gezichten, waarin het nieuwe station zorgt voor een enorme boost van bereikbaarheid en betekenis voor de stad. Naast de grote trekkers als de Kuip, Sportcampus en het Cor Kieboomplein is er nu ook veel ruimte voor intimiteit en kleinschalige publieke plekken. Met de vele nieuwe woningen, de aanpak van de openbare ruimte en routes is er veel meer levendigheid en samenhang in het gebied. Sterk verbonden met de rivier, ook als ontbrekende schakel voor de achterliggende buurten. Het is een plek waar ook de omliggende buurten graag en gemakkelijk komen, om te sporten, ontspannen, uit te gaan of te werken.

Door barrières te slechten en een serie van kwalitatieve straten te ontwikkelen wordt het gebied verbonden met de omgeving en rivier. De combinatie van het nieuwe station én OV-lijn vormen aanleiding voor de ontwikkeling van een stadsdeel met een unieke programmering.

De nieuwe stadsbrug, het nieuwe station Stadionpark en alle nieuwbouw heeft dit gebied totaal veranderd. Het is echt een stuk stad geworden, verbonden met de overkant én met de andere kant van het spoor. Met prachtige groene oevers langs de rivier.



(urban) sport en straatcultuur

STADIONPARK. MAKE IT HAPPEN.

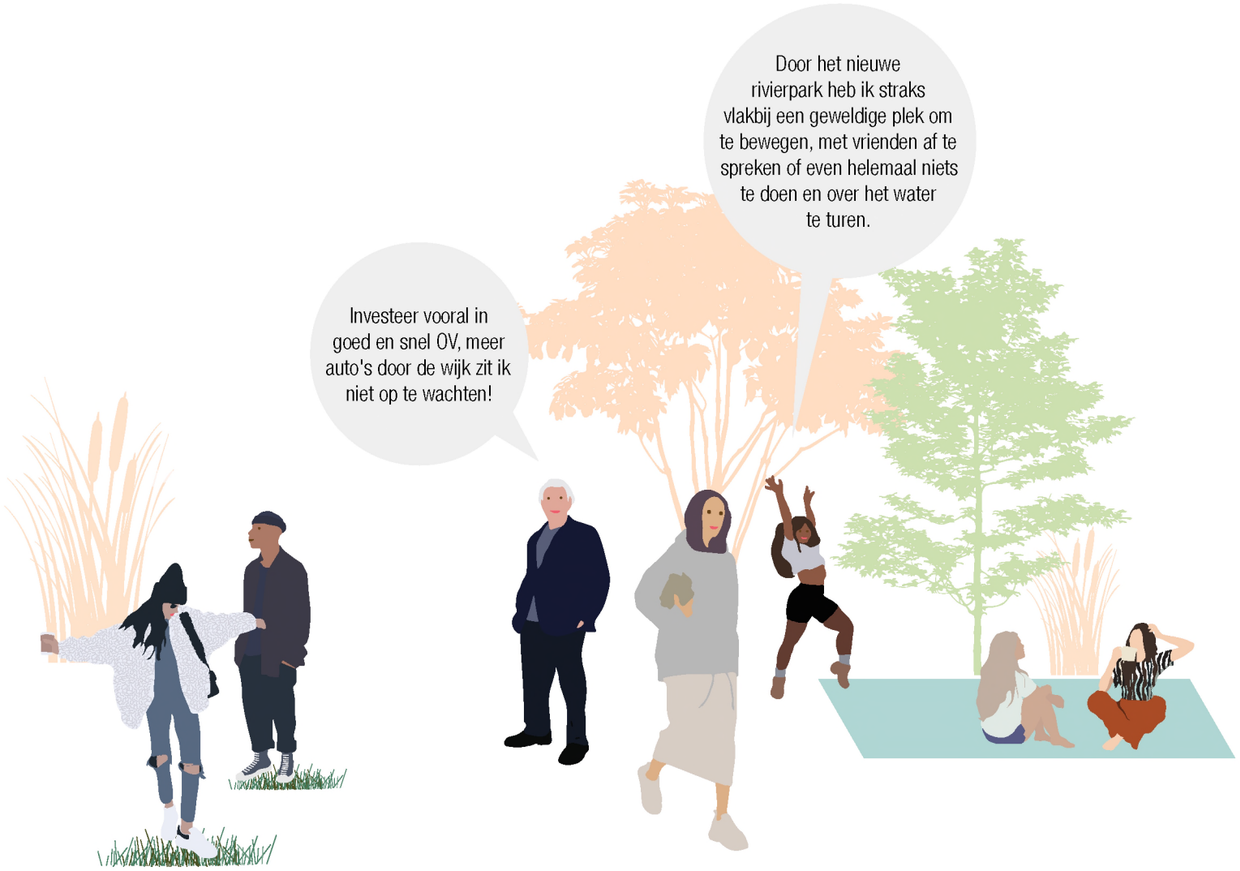
altijd wat te doen

verbindend

Opbrengsten Omgevingsproces

Wat gaven mensen ons mee?

- Veel bewoners zien de komst van de brug niet zitten, ze vrezen overlast. Zij hadden op een metro gehoopt.
- Nieuwe verdichtingskansen door bebouwing en/of overkluizing van het spooremplacement (vgl. Stockholm-Zuid). Overkluizing gaat helpen om Feyenoord City ruimtelijk te verbinden met de stadswijken ten westen van het spoor.
- Er worden door de participanten verdichtingsmogelijkheden gezien bij het bedrijventerrein Stadionweg om te bouwen op het water en Eiland van Brienenoord.
- De Veranda heeft een redelijk eenzijdig woningaanbod. Opgave is om de diversiteit in woningtypen en prijsklassen te vergroten, en zo ook een meer gemengde samenstelling van de buurt te ontwikkelen op lange termijn.
- De openbare ruimte in de Veranda heeft een ‘stenige’ uitstraling met relatief weinig bomen en groen. Opgave is om de leefomgeving in de Veranda meer te vergroenen en vooral de oevers meer recreatief te ontwikkelen met groen. Het ontwikkelen van een meer natuurlijk oeverpark in de vorm van een ‘Getijdenpark’ past hierin goed. Daarnaast zou de leefkwaliteit in de wijk verbeterd kunnen worden door minder parkeren en meer ruimte voor schone en gezonde mobiliteit: wonen in een wijk waar je minder de auto nodig hebt voor woon-werkverkeer.
- Sommige bewoners van de Veranda vrezen de komst van meer horeca met bijbehorende overlast.



Beelden afkomstig uit Omgevingsproces Oostflank

Aandachtspunten, voordelen en nadelen

Balans Stadionpark

Aandachtspunten bij het plannen maken

- Hoewel Stadionpark een prominente plek heeft als entree en dadelijk ook goed bereikbaar is met een station, laat de uitstraling en het programma nog te wensen over. Er is letterlijk nog behoorlijk wat ruimte voor verbetering.
- De openbare ruimte in het gebied is vrij stenig, en wordt door bewoners ook zo ervaren.
- De ligging aan de Maas is prachtig, maar je kunt er vanuit de omliggende gebieden nog niet altijd gemakkelijk komen door barrières zoals het spoor en drukke wegen.

Voordelen van het plan

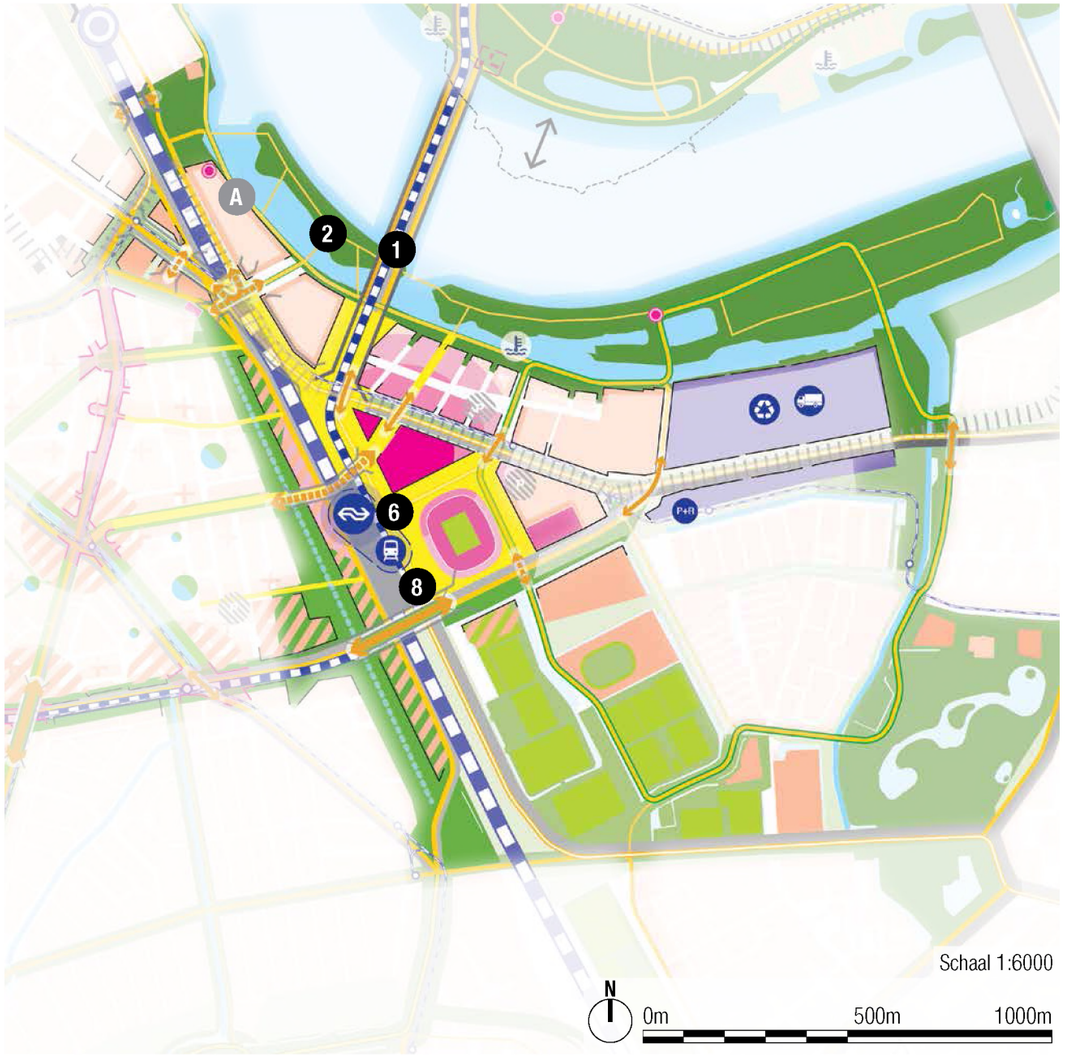
- De bereikbaarheid van Stadionpark verbetert zeer sterk met de komst van een nieuwe stadsbrug, hoogwaardige OV-lijn en een nieuw treinstation. De positie in de stad wordt daarmee nog centraler.
- Dit maakt ook de weg vrij voor een intensievere menging van functies, waardoor het gebied levendiger zal worden en veel verschillende doelgroepen kan aanspreken. Er komen arbeidsplaatsen en voorzieningen bij, waar de omliggende wijken de vruchten van kunnen plukken.
- Een nieuw rivierpark zorgt voor een aantrekkelijke groene verblijfsplek aan de Maas voor bestaande en nieuwe bewoners.
- Omdat de verbindingen voor langzaam verkeer richting de Maas verbeteren, zal deze plek ook nog eens een stuk toegankelijker worden voor veel mensen. Zo introduceren we bijvoorbeeld nieuwe oost-west-routes over het spoor.
- Het Varkenoordse Park krijgt een kwaliteitsimpuls.

Nadelen van het plan

- De ingrepen in de bereikbaarheid – zoals de stadsbrug en het station – en de verstedelijking zullen ervoor zorgen dat het drukker wordt in het gebied. Daar is zeker niet iedereen blij mee.
- Door de stadsbrug zal de geluidsbelasting bij de Veranda toenemen. We blijven echter binnen de wettelijke normen.
- De nieuwe HOV-lijn kan voor nieuwe barrières in het gebied zorgen. De uitdaging zal worden om hem zo te ontwerpen dat dit wordt voorkomen.

Programma van Uitgangspunten

Aanzet ontwikkelvisie Stadionpark



Landschap en openbare ruimte
- Bosrijk en ecologisch groen
- Parken
- Groene lanen en straten
- Sport
- Mogelijk extra sportlocaties
- Buurttuinen
- Dijken
- Water(gangen)/singels
- Mogelijk extra watergangen/ singels
- Buurtparken/waterpleinen
- Openbare ruimte centrummilieu

Stedelijk netwerk
- Spoorweg met station
- Nieuw station
- OV-knooppunt (trein, metro, tram en/of bus)
- Metro
- Tram
- Nieuwe HOV fase 1
- Indicatief tracé HOV fase 2
- Nieuwe HOV-bus
- Stedelijke hoofdontsluiting
- Gemotoriseerd verkeersnetwerk
- Metropolitane fietsroutes en snelfietsroutes
- Fietsnetwerk
- Recreatief fietsnetwerk
- Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
- Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
- Onderdoorgang autoverkeer toevoegen
- Viaduct of brug voor langzaam verkeer
- Goede oversteek realiseren
- P+R locatie
- Hub stadslogistiek
- Zoekgebied parkeervoorziening
- Parkeervoorziening sportverenigingen
- A B Keuze nieuwe (onder)doorgang

Zoeklocaties energie en grondstoffen
- Circulaire hub
- Zoekgebied thermische energie oppervlaktewater (TEO)

Programma
- Bestaand stedelijk gebied
- Bestaand stedelijke voorziening
- Hoogstedelijk centrum / zoekgebied stedelijke voorzieningen
- Gemengde stadsbuurt (wonen, werken, voorzieningen)
- Zoekgebied verdichting
- Zoekgebied lichte gerichte transformatie/verdichting
- Bedrijfsintensiveringsgebieden
- Werkprogramma als geluidsbuffer
- Locatieindicatie kleinschalige stedelijke voorziening
- Lokale wijkcentra
- Erfgoed

LEESWIJZER

1 **Aanduiding strategisch project (zie hoofdstuk 1.4 en 2.4)**
In dit hoofdstuk worden de implicaties van de overkoepelende strategische projecten op deelgebiedniveau uitgewerkt.

A **Aanduiding deelgebiedingreep**
Beschrijving kwaliteitsmaatregel op deelgebiedniveau. Deze ingrepen hebben niet altijd een direct aanwijsbare locatie op de kaart (nader te onderzoeken in vervolgfase).

1 **Nieuwe HOV-lijn tussen Zuidplein-Kralingse Zoom (fase 1)**
- Inpassing aanlanding brug zuidzijde en aansluiting op Olympiaweg
- Inpassing tram in profiel Stadionviaduct en Olympiaweg met verbetering kwaliteit openbare ruimte en meer ruimte voor voetgangers en fietsers
- Aansluiting op NS-station Stadionpark

2 **Rivierpark Zuid**
- Aanleg Rivierpark ten westen van Eiland Van Brienenoord
- Aanleg promenade voor langzaam verkeer langs de oevers
- Vergroenen langs de oevers van De Veranda (ook intekenen)

6 **Stationsproject Stadionpark**
- Realisatie treinstation, met gelijkwaardige entree oost- en westzijde (ambitie doorgroei naar IC station, afh. uitkomst Oude Lijn verkenning)
- Realisatie OV-hub met optimale overstap trein / tram en deelvervoer
- Verbinding met Hillesluis via stationsstraat over Riederlaan
- Versmallen spooremplacement door verplaatsen opstelterrein goederenvervoer
- Oost-west relaties versterken voor verbinden Bloemhof en Hillesluis met de rivier door:
  - » Spoortraverse station, aansluitend op stadiondriehoek en Veranda
  - » Varkenoordsviaduct herinrichten met meer groen en meer ruimte voor fietser en voetgangers
  - » Verbinden Colloseumplot en Waterkant
- Kwaliteitsverbetering Varkenoordspark
- Recreatieve (en ecologische) verbinding tussen grotere groenstructuren op Zuid, o.a. rivierpark Zuid, Rondje Stadionpark en Zuiderpark

8 **Beperken impact grootschalige infrastructuur**
- Aandachtspunt: geluidswerende maatregelen langs spoor, bijv. in gevels nieuwbouw in stationsomgeving
- Overkluizing spoor ter hoogte van de Roseplot

A **Nieuwe programmatische trekker aan de zuidelijke oever**
- Publieksfunctie met een functie voor de stad en buurt met relatie profiel Stadionpark

B **Mobiliteit**
- P+R locatie (ook deelmobiliteit)
- Lokaal parkeren en deelmobiliteit voor nieuwe stedelijke wijk Waterkant

C **Energie**
- Zoeklocatie bron aquathermie
- Inzet geluidswerende maatregelen voor opwek zonnestroom

Programma van Uitgangspunten

Wonen, werken en leven in Stadionpark

Stadionpark zal de komende jaren transformeren naar een gebied waar het aangenaam verblijven, wonen en werken is. Feyenoord City ontpopt zich als volwaardige centrumknoop en stadswijk ineen met een sterk pakket van diverse functies, met groen, de Nieuwe Maas en haar getijdenatuur, het Rivierpark en de Kuip in de nabijheid. Stevige verdichting wordt in Feyenoord City ingezet om tot een goed verbonden en aangenaam stuk stad te komen. Het brede palet aan functies zorgt voor een grote toegevoegde waarde voor buurt, stad en regio. Het gebied verwelkomt graag een nieuwe bij het DNA van het gebied passende (cultuur)functie om de magneetfunctie echt waar te maken. Een mix – van grootstedelijk wonen, kantoren, winkels, leisure, cultuur, zorg, horeca en bedrijfsruimten – maakt het gebied tot één van de magneten van de stad.

Wonen op een steenworp afstand van de Nieuwe Maas
Het gebied kent straks een hoge bebouwingsdichtheid met een bruisend pallet van centrumstedelijke, hoogstedelijke en stedelijke woonvormen voor iedereen. Hier is er ook de kans om het grote tekort aan levensloopbestendige woningen op Zuid te compenseren met nieuwe moderne woonvormen voor alle inkomensgroepen gecombineerd met moderne inclusieve voorzieningen voor bewegen, zorg en ontmoeting in de directe nabijheid.

Levendig centrum waar altijd wat te doen is
De Kuip met voetbalclub Feyenoord is als grote publiektrekkende functie sterk bepalend voor de beleving en emotie van Stadionpark. Dit zorgt voor grote bezoekersstromen en veel verkeersbewegingen tijdens topsport en andere evenementen. De goed opgezette openbare ruimte geeft grote bezoekersstromen ruimte om vlot en zonder moeite naar de juiste plekken te gaan. Aan de waterkant is sterke wens voor een nieuwe culturele trekker met een publieksfunctie die past bij het profiel van het gebied, zoals een street culture-centrum.

Er is en blijft in het gebied flink wat ruimte voor stedelijke en regionale functies, denk aan (aanvullingen op) de grote georganiseerde sportfuncties: de voetbalclub, het topsportcentrum en een nationaal vechtsportcentrum. Er is straks nog meer ruimte voor een avondje uit, aanvullend op de bestaande recreatiefuncties op de Veranda, zoals Pathé De Kuip, Hollywood Event Center, bowling, boules en diverse horeca. Meer aanbod, diversiteit en dus nieuwe vormen van hotels, horeca en retail zijn nodig op een niveau van bovengemiddelde kwaliteit in zowel aanbod als uitstraling. In het profiel van Stadionpark mengen stedelijke voorzieningen moeiteloos met meer dagelijkse voorzieningen. Daarnaast is plaats voor (stedelijke) onderwijsfuncties en (bovenwijkse) zorgfuncties (basiszorg in combinatie met woonzorg voor ouderen). Het versterken van specifieke voorzieningen en detailhandel in de omliggende wijken is een doel op zichzelf. Zo is er in Feyenoord City voorlopig geen ruimte voor veel nieuwe detailhandel. Nieuwe bewoners dragen bij aan het draagvlak van de voorzieningen in de aanliggende wijken.

Kantoren, kleinschalig werken en bedrijvigheid
Er wordt al volop gewerkt in de voorzieningen, kantoren en bedrijven in Stadionpark. Stadionpark is (straks) zeer goed bereikbaar, zeker met de komst van de nieuwe stadsbrug en nieuw station. Hierdoor wordt de locatie interessant voor kantoren. Er is plek voor aanvulling en verbreding van kantoortypen gericht op een mix van grote en kleine kantoorgebruikers. Het gebied wordt zo steeds interessanter en meer bruikbaar voor allerlei zakelijke bedrijvigheid. Van creatieven, innovatieve start-ups en co-working concepten tot reguliere kantoorarbeid. Omdat de openbare ruimte en het voorzieningenniveau een flinke impuls krijgen, zal het aanbod aan formele en informele werkplekken toenemen. Dit varieert in zakelijk afspreken in prettige informele koffiebar tot de meer georganiseerde werkomgevingen.

Tegelijkertijd is er in de nieuwe ontwikkelingen ook ruimte voor ander werk in de plinten en onderste lagen van de gebouwen. Deze zijn geschikt voor verschillende soorten werk, zoals aannemers of een woonzorgcluster met samenwerkende eerstelijns zorg, huisartsen en preventieve zorg gekoppeld aan een aanbod van geclusterd wonen waardoor de doorstroming van senioren vanuit de bestaande wijken mogelijk wordt. De horeca en retail hebben en houden een stevige plek in het gebied. Niet ver van de OV-knoop is oostelijk van de Stadionrotonde plek voor meer stadslogistiek op het bedrijventerrein op de Stadionweg en de Noorderhelling. In sommige delen van het bedrijventerrein aan de Stadionweg, ontstaan kansen voor het inmengen van woningbouw en kan de werkgelegenheid intensiever georganiseerd. Dit geldt vooral dichtbij de OV-knoop.

De combinatie van de huidige detailhandel aangevuld met wonen is zeker een optie. Wel vraagt dat om een doordachte plannen om de verkeersstromen in goede banen te leiden. Hiervoor zoeken we samen met ontwikkelaars en bedrijven naar geschikte ontwerpconcepten. Terreinen die verder weg van de OV-knoop liggen, bieden ruimte voor extensievere bedrijvigheid tot milieucategorie 3.2. De ambitie is om hier het aantal arbeidsplaatsen te vergroten en bedrijfsprocessen meer circulair in te richten.

Zie ook: Masterplan 'Sportcampus Rotterdam en Park de Twee Heuvels' (2016), Feyenoord City Masterplan (2019) en Feyenoord City Waterkant (2023)

Strategieën per thema

LANDSCHAP EN OPENBARE RUIMTE: naar buiten in Stadionpark

De buitenruimte van Stadionpark is energiek. Het kent vele smaken voor iedereen, van urban sporter tot bejaarde wandelaar. Actief leven zul je er veel aantreffen. Buiten zijn in de straten van Feyenoord City en Sportcampus is bruisend. Het stadion, het spoor en de hoogbouw zetten de toon. Maar ook het Varkenoordspark als stedelijke geprogrammeerde ruimte gekoppeld aan het nieuwe station en bovendien de vele plekken voor uiteenlopende sporten activeren de bewoners van Zuid. Het Rondje Stadionpark biedt recreatieve strurtuur die je langs alle sferen van het gebied leidt, van druk hoogstedelijk rond de Kuip tot de rust van de getijdennatuur op Eiland Van Brienenoord.

In de omgeving kun je juist tot rust komen: in de glooiende groene ruimtes van het naastgelegen Park de Twee Heuvels wandel je met de hond of rust je uit op een bankje. De Piet Smitkade langs de Maas biedt gelegenheid voor flaneren, mensen kijken en uitkijken over de rivier met haar nieuwe getijdeparken. Op eiland Van Brienenoord kun je struinen met het gevoel van ruige natuur echt nabij. Het is er minder aangeharkt en de bewegingen van de rivier zijn er voelbaar.

MOBILITEIT: je weg vinden in Stadionpark

De omgeving in Stadionpark zal de komende jaren veranderen naar een gemengd stedelijk gebied. Waar voorheen de stad pas echt begon ter hoogte van de Laan op Zuid, rijd je straks ter hoogte van de stadionrotonde het stedelijk gebied in. In het hart van het gebied, rondom het station, in de nieuwe woonwijken en richting de rivier, bieden we meer ruimte aan de fietser en voetganger en zorgen we voor een aantrekkelijk verblijfsklimaat. De autoroute via de Stadionweg en het Varkenoordsviaduct blijft gehandhaafd, maar krijgt een meer stedelijke uitstraling, vergelijkbaar met Kop van Zuid. Net zoals bij de Esch houden we rekening met de aanleg van een stadsbrug die zal aantakken op de Stadionweg, ter hoogte van de Olympiaweg. Naast de realisatie van een permanent station Stadionpark zal de nieuwe HOV-tramverbinding door het gebied gaan rijden via Bree, de Olympiaweg en de stadsbrug. Hiermee is het gebied naast de huidige tramlijnen uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Daarnaast biedt de tram een veel betere verbinding vanuit het zuiden naar Zuidplein en de Erasmus Universiteit op de noordoever. Het nieuwe station Stadionpark zorgt dat het gebied ook snelle verbindingen krijgt naar de rest van de Randstad via de spoorlijn tussen Leiden en Dordrecht. Met een goede overstap tussen trein en tram ontstaat hier een interessant knooppunt. In de volgende fase onderzoeken we op welke manier we de bestaande tramverbindingen het beste kunnen verknopen met de nieuwe tramverbinding en station.

ENERGIE in Stadionpark

Warmte
De flinke verdichting van het gebied maakt collectieve voorzieningen mogelijk en waarschijnlijk ook noodzakelijk. Dit organiseren middels bv. een bodemenergieplan en warmteplan ligt voor de hand. De ligging nabij stadswijken Bloemhof en Hillesluis is een belangrijke kans om één integrale oplossing te ontwikkelen. Daarnaast liggen er veel kansen voor collectieve voorzieningen door de grote mix aan functies en de Maas als een potentiële bron voor warmte en koude, naast het warmtenet en evt. andere lokale bronnen.

Koude
In dit gebied is een collectieve koudevoorziening een realistische optie om te verkennen, zeker in combinatie met de Maas als potentiële bron van koude in combinatie met koudeopslag in de bodem.

Elektriciteit
Op gebiedsniveau liggen er kansen voor het 'inpakken' van de spoorbundel met zonnepanelen en indien er maaiveldparkeren blijft dit te combineren met solar carports.

INDICATIEVE AANTALLEN

Woningen	Oppervlak min.	Oppervlak max.
Bestaand	800	800
Nieuwe programma	7.000	8.500
Lichte verdichting	-	-
Totaal nieuw	**7.000 won**	**8.500 won**
Totaal	7.800 won	9.300 won

Werkprogramma	Oppervlak min.	Oppervlak max.	Banen min.	Banen max.
Bestaand	178.000 *	178.000 *	-	-
Nieuwe verdichting	260.000	320.000	7.000	8.500
Lichte verdichting	-	-	-	-
Totaal nieuw	**260.000 m²**	**320.000 m²**	**7.000 banen**	**8.500 banen**
Totaal	409.000 m²	469.000 m²	-	-

* optimalisering 50% bestaande bedrijventerreinen

Voorzieningen	Oppervlak min.	Oppervlak max.	Banen in voorzieningen min.	Banen in voorzieningen max.
Bestaand	-	-	-	-
Nieuw buurt	44.000	53.000	2.100	2.550
Nieuw gebied	44.000	53.000		
Nieuw stedelijk	18.000	22.000		
Totaal nieuw	**106.000 m²**	**128.000 m²**	**2.100 banen**	**2.550 banen**
Totaal	-	-	-	-

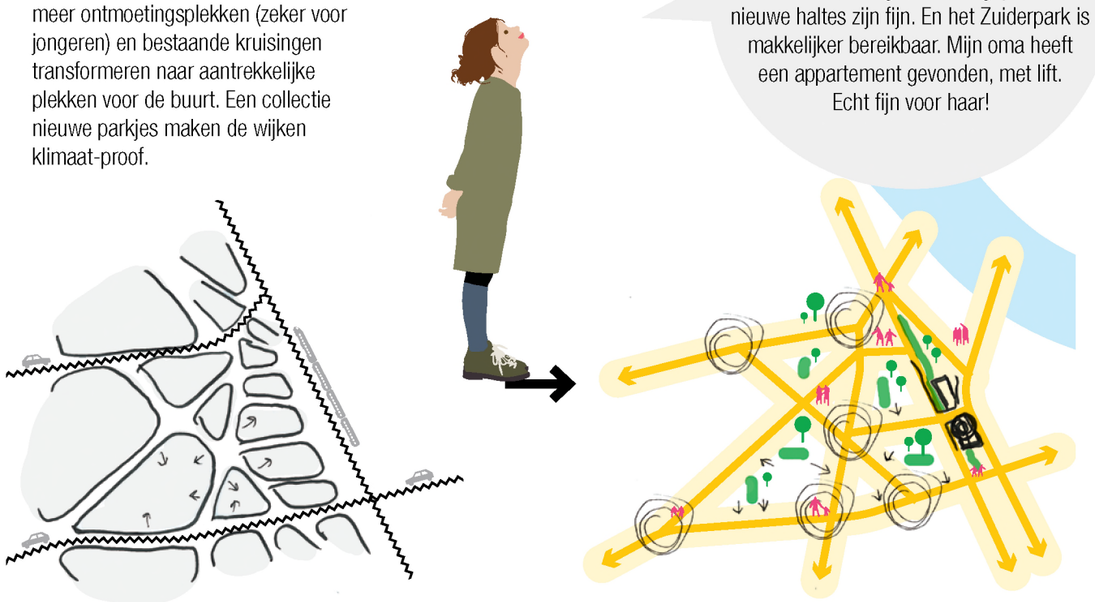
Rivierpark Zuid met getijdenpark J

3.8 Bloemhof en Hillesluis

Vertrouwde stadswijken met karakter tussen alle dynamiek

In Bloemhof en Hillesluis woon je echt in de stad. De levendige stadsstraten worden versterkt door verbeterde en nieuwe voorzieningen en woningen, voor verschillende doelgroepen. En door meer ruimte voor groen en water is het prettiger leven. Met de fiets, het OV of lopend ben je straks in een mum van tijd op de vele plekken die Rotterdam rijk is. Het ooit wat introverte gebied achter het spoor krijgt directe verbindingen tot aan de rivier, dwars door Feyenoord City. Dit biedt volop toegang tot onderwijs en banen in andere stadsdelen.

Door bestaande straten te verbeteren en nieuwe verbindingen te leggen wordt het gebied sterk verbonden met de omgeving en rivier. Er komen meer ontmoetingsplekken (zeker voor jongeren) en bestaande kruisingen transformeren naar aantrekkelijke plekken voor de buurt. Een collectie nieuwe parkjes maken de wijken klimaat-proof.



straten vol leven

plekken met historie

BLOEMHOF.
HILLESLUIS.
MAKE IT
HAPPEN.

lokale binding

Opbrengsten Omgevingsproces

Wat gaven mensen ons mee?

- Participanten geven aan dat in Hillesluis de auto een belangrijke voorwaarde is voor het bereiken van werkgelegenheid.
- Hillesluis is sterk ‘versteend’. Participanten zouden graag meer groen en meer sportmogelijkheden in de buurt hebben. Dit kan door 'leefstraten' aan te leggen met meer groen en ruimte voor ontmoeten. Sport en spel mogelijk maken in de openbare ruimte, op pleinen en parken, is een goed instrument om relaties te leggen met jongeren in de buurt, en tussen jong en oud(er).
- Het Varkenoordspark is het enige groen in Hillesluis. Voor de buurt belangrijk om dit te behouden. Evt bebouwing langs het spoor mag niet ten koste gaan van het park.
- Creëer voorzieningen in de buurt voor de jeugd. Eénderde van de wijk bestaat uit jongeren. De opgave is het investeren in voorzieningen voor jongeren: ruimte om te studeren, elkaar te ontmoeten en meer sportvoorzieningen.
- Sowieso is er sterkte behoefte aan voldoende ruimte voor ontmoeting en sociale verbinding in de wijk.
- Investeren in de Boulevard Zuid zoals dat nu gebeurt onder leiding van de Alliantie Hand in Hand wordt als zeer waardevol gezien. Meer menging van winkels, wonen en recreatie is nodig, in samenspraak met de ondernemers in de wijk.
- Bij de ontwikkeling van Stadionpark en in bredere zin de Oostflank is het zaak dat Hillesluis sociaal en economisch meeprofiteert van deze grote ontwikkelingen. Dit vraagt niet alleen fysieke investeringen zoals woningen voor ouderen, maar ook aandacht voor sociale opgaven. Door banen en stageplaatsen te matchen met bewoners van Hillesluis of hen voorrang te geven op werk en opleiding.
- Verduurzaming is een goed plan, alleen lastig te realiseren: Bijvoorbeeld zonnepanelen op de daken zou goed kunnen. Ingewikkeld te realiseren bij de blokken met VvE’s, maar op daken van woningen van corporaties zou het makkelijker moeten zijn.
- Een aantal participanten geeft aan kansen te zien voor het bouwen in compacte stedelijke blokken en hoogbouw op specifieke plekken. Dit om het weinige bestaande groen en ook werklocaties te vrijwaren van verdichting. Participanten geven aan sloop van specifieke, verouderde woonblokken niet te schuwen, maar alleen als er gezorgd wordt voor alternatieve huisvesting én nieuwbouw in dezelfde prijsstelling als de te slopen woningen. Grote zorg is dat er alleen duurdere woningen voor terugkomen.
- Behoud van betaalbaar wonen en meer differentiatie is belangrijk nu Zuid steeds ‘hipper’ wordt. De woningnood onder jongeren is groot. Houd bij woningtoewijzing rekening met jongeren uit de wijk.
- Zet in op het realiseren van betaalbare woningen én bedrijfspanden.
- Een snelle tram over de Strevelsweg biedt kansen, maar bewoners zijn ook bang voor barrières en ongelukken.

Beelden afkomstig uit Omgevingsproces Oostflank

Aandachtspunten, voordelen en nadelen

Balans Bloemhof en Hillesluis

Aandachtspunten bij het plannen maken

- De wijken Bloemhof en Hillesluis zijn op sommige plekken sterk versteend. Dit zorgt ervoor dat het in de zomer erg warm kan worden, maar ook dat het water niet goed weg kan als het hard regent.
- De leefbaarheid in deze wijken is zeker niet overal even goed.
- Er is op sommige plekken een vrij eenzijdig woningaanbod. Ook is de kwaliteit van de woningvoorraad niet overal goed.
- Het OV-aanbod is zeker in bepaalde delen van Bloemhof en Hillesluis erg matig. Daardoor zijn er bijvoorbeeld veel minder banen te bereiken dan vanuit de meeste wijken op de noordoever.
- Er zijn behoorlijk wat barrières die een wandeling of een fietstocht naar de Maas of de voorzieningen buiten de wijk belemmeren.
- Met de inspanningen van Alliantie Hand in Hand en rond Boulevard Zuid is er al veel positieve impact gemaakt.

Voordelen van het plan

- De bereikbaarheid wordt sterk verbeterd door de komst van een nieuw treinstation Stadionpark en een nieuwe HOV-lijn door het gebied. Ook wordt het voor fietsers gemakkelijker om de Maas over te steken met een nieuwe brug erbij. Zo komen er nieuwe banen en voorzieningen binnen bereik voor de bewoners van Bloemhof en Hillesluis.
- De verbindingen voor fietsers en voetgangers over verschillende barrières – zoals het spoor – worden flink verbeterd. Zo kom je gemakkelijker bij het nieuwe rivierpark aan de Maas, of de voorzieningen in de omliggende gebieden.
- Door nieuwe ontwikkelingen in Stadionpark ontstaan er kansen om de woningvoorraad meer in balans te krijgen, en in beide gebieden woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen.
- Er komen met de ontwikkelingen bij Hart van Zuid en Stadionpark in de nabijheid van Bloemhof en Hillesluis nieuwe banen en voorzieningen bij, waar de bewoners van kunnen profiteren.
- We maken voor ruimte voor groen, om te zorgen voor verkoeling en voor infiltratie van water bij harde regenbuien.

Nadelen van het plan

- Een nieuwe hoogwaardige OV-lijn op de Strevelsweg kan leiden tot nieuwe barrières. De uitdaging is om dit in de uitwerking van de plannen te voorkomen.
- Door de ontwikkelingen in en rond het gebied ligt ‘gentrificatie’ op de loer. We zullen ervoor moeten waken dat de wijken straks onbetaalbaar worden.

K Riederlaan richting Station Stadionpark

L Stadsstraat Strevelsweg

Bewerking van beeld Posad-Maxwan (MIRT-verkenning Oeververbinding, 2022)

Programma van Uitgangspunten

Aanzet ontwikkelvisie Bloemhof en Hillesluis

Landschap en openbare ruimte
- Bosrijk en ecologisch groen
- Parken
- Groene lanen en straten
- Sport
- Mogelijk extra sportlocaties
- Buurttuinen
- Dijken
- Water(gangen)/singels
- Mogelijk extra watergangen/ singels
- Buurtparken/waterpleinen
- Openbare ruimte centrummilieu

Stedelijk netwerk
- Spoorweg met station
- Nieuw station
- OV-knooppunt (trein, metro, tram en/of bus)
- Metro
- Tram
- Nieuwe HOV fase 1
- Indicatief tracé HOV fase 2
- Nieuwe HOV-bus
- Stedelijke hoofdontsluiting
- Gemotoriseerd verkeersnetwerk
- Metropolitane fietsroutes en snelfietsroutes
- Fietsnetwerk
- Recreatief fietsnetwerk
- Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
- Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
- Onderdoorgang autoverkeer toevoegen
- Viaduct of brug voor langzaam verkeer
- Goede oversteek realiseren
- P+R locatie
- Hub stadslogistiek
- Zoekgebied parkeervoorziening
- Parkeervoorziening sportverenigingen
- A B Keuze nieuwe (onder)doorgang

Zoeklocaties energie en grondstoffen
- Zoekgebied thermische energie oppervlaktewater (TEO)

Programma
- Bestaand stedelijk gebied
- Bestaand stedelijke voorziening
- Hoogstedelijk centrum / zoekgebied stedelijke voorzieningen
- Gemengde stadsbuurt (wonen, werken, voorzieningen)
- Zoekgebied verdichting
- Zoekgebied lichte gerichte transformatie/verdichting
- Bedrijfsintensiveringsgebieden
- Werkprogramma als geluidsbuffer
- Locatieindicatie kleinschalige stedelijke voorziening
- Lokale wijkcentra
- Erfgoed

LEESWIJZER

1 **Aanduiding strategisch project (zie hoofdstuk 1.4 en 2.4)**
In dit hoofdstuk worden de implicaties van de overkoepelende strategische projecten op deelgebiedniveau uitgewerkt.

A **Aanduiding deelgebiedingreep**
Beschrijving kwaliteitsmaatregel op deelgebiedniveau. Deze ingrepen hebben niet altijd een direct aanwijsbare locatie op de kaart (nader te onderzoeken in vervolgfase).

1 **Nieuwe HOV-lijn tussen Zuidplein-Kralingse Zoom (fase 1):**
- Inpassing tram in profiel Strevelsweg en Breeweg met vergroening, verbetering kwaliteit openbare ruimte en meer ruimte voor voetgangers en fietsers
- Versterking groenkwaliteit voor bijdrage verbinding Zuiderpark richting Varkenoordsepark
- Herinrichting Sandelingplein als kwalitatieve verblijfsruimte

6 **Stationsproject Stadionpark:**
- Versmallen spooremplacement door verplaatsen opstelterrein goederenvervoer
- Realisatie treinstation, met gelijkwaardige entree oost- en westzijde
- Spoortraverse voor verbinding Hillesluis

8 **Beperken impact grootschalige infrastructuur:**
- Aandachtspunt: geluidswerende maatregelen langs spoor, bijv. in gevels nieuwbouw in stationsomgeving

A **Riederlaan als stationsstraat vanaf Riederplein:**
- Toegang westzijde station Stadionpark
- Vergroenen openbare ruimte en meer ruimte voor fietsers en voetgangers
- Riederplein als centraal buurtplein, als onderdeel aanrij-route station

B **Upgrade Varkenoordsepark**
- Kwaliteitsverbetering inrichting en programmering Varkenoordsepark
- Recreatieve (en ecologische) verbinding tussen grotere groenstructuren op Zuid, o.a. rivierpark Zuid, Rondje Stadionpark en Zuiderpark
- Ontwikkeling in nauwe samenhang met Stationsproject Stadionpark

C **Klimaat en water**
- Ruimte voor groen en koeling (minder verharding) in buurtparken
- Ruimte voor waterberging en -infiltratie in waterpleinen

D **Stadsstraten Bloemhof-Hillesluis:**
- Versterken voorzieningen, transformeren en renoveren Boulevard Zuid
- Verbeteren verblijfsklimaat openbaar ruimte: meer ruimte voor groen, wateropvang en schaduw
- Optimale ontsluiting van de wijk (impact nieuwe HOV-lijn, Riederlaan als aanrijstraat station en Riederplein als verblijfsplek)); uitwerken in verkeerscirculatieplan

E **Energie**:
- Van gas af / aansluiten en integratie warmte/koudenet bestaande wijk

Programma van Uitgangspunten

Wonen, werken en leven in Bloemhof en Hillesluis

In Bloemhof en Hillesluis woon je echt in de stad. Deze buurten hebben het niet altijd makkelijk gehad, maar de wind staat vol in de rug. Het verbeterde OV biedt toegang tot onderwijs en banen in andere stadsdelen, en nieuwe/verbeterde woningen en voorzieningen en klimaatvriendelijke openbare ruimte zorgen ervoor dat bewoners juist in de buurt kunnen en willen blijven. Bloemhof en Hillesluis zijn levendige stadswijken waar onder andere door gerichte ingrepen meer balans in de woningvoorraad kan ontstaan, zodat ook sociale stijgers in deze wijken er willen en kunnen blijven wonen. De dynamiek verschilt per straat. In sommige straten is het een smeltkroes van leven, zoals op de Boulevard Zuid die wordt opgeknapt onder leiding van de Alliantie Hand in Hand. Er zijn ook straten waar het rustig wonen is met de stad om de hoek.

In een aantal buurten in met name Bloemhof zien we een problematische combinatie van bodemdaling, fluctuaties grondwaterpeil, extremer weer, slechte bouwkundige staat en onvoldoende fundering. De aanpak van technische verouderde woningvooraad en de aanpak van de buitenruimte kunnen niet los van elkaar aangepakt worden.

Voor Bloemhof gaan we samen met de woningbouwcorporatie aan de slag met een gecombineerde aanpak om de bestaande voorraad aan te pakken.

Versterken voorzieningen in straten vol leven
In Bloemhof en Hillesluis zijn dagelijkse voorzieningen – inclusief detailhandel in stadsstraten als de Beijerlandselaan – al grotendeels aanwezig, terwijl aantrekkelijke stedelijke voorzieningen in zowel Zuidplein als Stadionpark nu al en straks nog meer om de hoek liggen. Lokale plekken als de Essalam Moskee en taekwondoschool Abdel-Kwan zijn sociale ontmoetingsplekken en spelen daarmee een sleutelrol in de buurt. Deze ontmoetingsplekken dienen verder uitgebouwd en versterkt worden, met name voor jongeren. Het toevoegen van woningen op strategische plekken zorgt voor een versterking van draagvlak voor de voorzieningenstructuur in de stadswijken, maar verandert het profiel van de voorzieningen niet in grote mate. Wel ontstaan kansen voor nieuwe of sterkere voorzieningen door de nieuwe OV-haltes op de Strevelsweg. De Riederlaan functioneert straks als 'stationsstraat' naar het nieuwe station. Het Riederplein vormt het hart van Hillesluis met een levendig plein voor de buurt. De bereikbaarheid van deze wijken zal sterk verbeteren. Dit zal tevens nieuwe doelgroepen naar deze wijken trekken die zorgen voor nieuwe ontmoetingen en versterking van draagvlak voor voorzieningen.

Hoewel er hier al voldoende voorzieningen zijn, is er ook hier wel behoefte aan nieuwe organisatievormen en clustering van maatschappelijke functies. Daarvoor moet ruimte komen. Het gaat niet altijd om meer, maar om anders. In het algemeen is specifieke aandacht nodig voor voorzieningen die nu in het wijkprofiel met een onvoldoende beoordeeld worden, zoals middelbare scholen of de aanwezigheid van (informele) sportmogelijkheden in een groenere omgeving.

Meer banen bereikbaar
In Bloemhof en Hillesluis wordt al veel gewerkt: zo is er al veel detailhandel, horeca, zorg en onderwijs. Vaak te vinden in de vele levendige stadsstraten met ook kansen om een eigen zaak te beginnen. Het profiel van werken in deze wijken verandert in de toekomst niet veel. Wel transformeren de gebieden eromheen – Hart van Zuid en Stadionpark – flink, ook qua werkgelegenheid. Daar profiteren Bloemhof en Hillesluis van, waarbij het karakter van de Strevelsweg versterkt door de inpassing van de nieuwe OV-lijn. Het nieuwe station en de nieuwe stadsbrug maken werk van verschillende soorten en niveaus beter bereikbaar. En dat biedt weer volop kansen op banen en opleidingsmogelijkheden voor huidige bewoners die daardoor minder reistijd hebben.

Strategieën per thema

LANDSCHAP EN OPENBARE RUIMTE: naar buiten in Bloemhof en Hillesluis

In deze stadswijken heeft het stedelijk leven nieuwe schwung gekregen door een makeover van de buitenruimte. De wijk is weer opgewassen tegen de uitdagingen van de klimaatverandering: meer ruimte voor het opvangen van water, meer schaduw op warme dagen en meer ruimte om te verblijven. De lanen en singels zijn koeler en groener, de stadsstraten zijn vol gevelgroen en bieden speelruimte voor kinderen. De Riederlaan is een aantrekkelijke groene straat die je naar het station leidt. Een aantal routes brengt je snel naar buiten: naar de rivier voor natuur, het Zuiderpark voor een picknick, of Waterkant voor urban sports. Direct om de hoek van waar je woont vind je één van de compacte buurtparken en het Varkenoordsepark, aangename, goed ingerichte plekken waar je elkaar ontmoet.

MOBILITEIT: je weg vinden in Bloemhof en Hillesluis

Belangrijkste verandering in Bloemhof en Hilleluis is de komst van de HOV-tramverbinding over de Strevelsweg. De wijk krijgt hierdoor (nog) kortere verbindingen met het Zuidplein, het nieuwe station Stadionpark en de omgeving van EUR en Kralingse Zoom. Deze verbinding zorgt voor een betere bereikbaarheid van banen en onderwijs in de omgeving voor de inwoners van deze wijken.

Daarnaast is het gebied beter bereikbaar per spoor, waardoor het nog aantrekkelijker wordt om je in deze omgeving te vestigen. De inpassing tramverbinding vraagt om een andere inrichting van de Strevelsweg. De verwachting is dat de functie voor het doorgaand autoverkeer zal verminderen. Daarnaast is het een opgave om naar de functie van de overige wegen in de wijk te kijken, waaronder de Colosseumweg in relatie tot de positie van de auto en doorgaand verkeer door de wijk. Om ruimte te creëren voor meer groen en wateropvang wordt nagedacht over nieuwe parkeeroplossingen.

ENERGIE in Bloemhof en Hillesluis

Warmte
In deze wijken is de warmtetransitie (terugbrengen van de warmtevraag door isoleren en het aankoppelen van woningen aan het warmtenet) één van de cruciale bouwstenen om de wijk toekomstbestendig te maken, ook financieel. De verdichting in de wijken kan deze transitie stimuleren door ook aan te sluiten en wijkvoorzieningen (warmteoverdrachtstations) op te nemen.

Koude
Vergroening en andere passieve maatregelen (vaste zonweringen etc.) zullen helpen om de wijk ook in de zomer leefbaar te houden.

Elektriciteit
Er is nog veel onbenutte potentie op daken voor zonnepanelen. De opbrengsten daarvan zullen ook de bewoners ten goede moeten komen.

INDICATIEVE AANTALLEN

Woningen	Oppervlak min.	Oppervlak max.
Bestaand	13.250	13.250
Nieuwe programma	-	-
Lichte verdichting	250	650
Totaal nieuw	**250 won**	**650 won**
Totaal	13.500 won	13.900 won

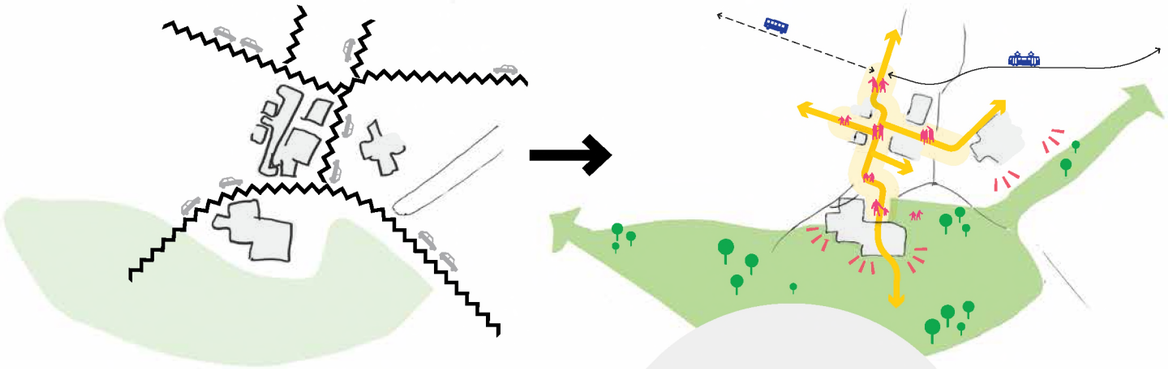
Werkprogramma	Oppervlak min.	Oppervlak max.	Banen min.	Banen max.
Bestaand	27.000	27.000	-	-
Nieuwe verdichting	-	-	-	-
Lichte verdichting	3.000	19.000	50	450
Totaal nieuw	**3.000 m²**	**19.000 m²**	**50 banen**	**450 banen**
Totaal	30.000 m²	46.000 m²	-	-

Voorzieningen	Oppervlak min.	Oppervlak max.	Banen in voorzieningen min.	Banen in voorzieningen max.
Bestaand	-	-	-	-
Nieuw buurt	2.000	4.000		
Nieuw gebied	2.000	4.000	100	200
Nieuw stedelijk	-	2.000		
Totaal nieuw	**4.000 m²**	**10.000 m²**	**100 banen**	**200 banen**
Totaal	-	-	-	-

3.7 Hart van Zuid

Zuidplein en het Motorstraatgebied zijn het echte hart van Zuid

Hart van Zuid is een levendig gebied met een veelzijdig aanbod van functies. Het vernieuwde metrostation Zuidplein, Theater Zuidplein, het enige 50m-zwembad in Rotterdam en de Gooilandsingel als centrale boulevard, vormen het kloppend hart van het gebied. Daarnaast zijn het Ikazia Ziekenhuis, Ahoy, het Zuiderpark en de scholen al decennia sterke stedelijke en regionale trekkers. Waar de verschillende bestemmingen er ooit wat geïsoleerd bij lagen, zijn ze nu goed verbonden met elkaar en de omgeving.



Door de Gooilandsingel als centrale openbare ruimte verder uit te strekken, verkeersbarrières te slechten en het winkelcentrum en Ahoy meer naar buiten te openen wordt het Hart van Zuid sterker ingebed in de omgeving. In combinatie met een verder versterkte programmering krijgt het nog meer betekenis voor de omliggende buurten.

Zuidplein is enorm verbeterd. Nieuw zwembad, nieuw theater, nieuw busstation. Echt super. Ik zie nu al wat de volgende stap gaat worden. Betere verbindingen met Ahoy en het Motorstraatgebied. En een betere link met het Zuiderpark. Zuidplein wordt zo steeds meer het Hart van Zuid.

rijk geschakeerd

biedt perspectief

ZUIDPLEIN. MAKE IT HAPPEN.

cultuur en entertainment

Aandachtspunten, voordelen en nadelen

Balans Hart van Zuid

Omgevingsproces: wat gaven mensen ons mee?

- Investeer ook in de buurt dichtbij én in het bereikbaar maken van grote voorzieningen bij Zuidplein.
- Verdichtingskansen langs de vernieuwde Gooilandsingel en langs de doorstroomwegen rondom Hart van Zuid. Deze wegen kunnen daardoor transformeren tot aantrekkelijke stadsboulevards met verdichting door hoogteaccenten op hoeken.

Aandachtspunten bij het plannen maken

- De huidige aanpak werpt zijn vruchten af. Het gebied wordt aantrekkelijker, maar we zijn er nog niet.
- De verbinding met de omliggende wijken kan nog verder worden verbeterd.

Voordelen van het plan

- Door een nieuwe HOV-lijn wordt de bereikbaarheid van Hart van Zuid verder versterkt.
- Met de komst van een nieuwe stadsbrug komt Hart van Zuid ook logisch te liggen aan een nieuwe, stedelijke structuur voor fietsers, voetgangers en auto's.

Nadelen van het plan

- De nieuwe hoogwaardige OV-lijn kan een nieuwe barrière vormen tussen Hart van Zuid en de wijken eromheen. Dit proberen we in de uitwerking van de plannen te voorkomen, door ons juist in te spannen om die verbindingen goed te maken.

Beelden afkomstig uit Omgevingsproces Oostflank

Programma van Uitgangspunten

Aanzet ontwikkelvisie Hart van Zuid

Landschap en openbare ruimte
- Bosrijk en ecologisch groen
- Parken
- Groene lanen en straten
- Sport
- Mogelijk extra sportlocaties
- Buurttuinen
- Dijken
- Water(gangen)/singels
- Mogelijk extra watergangen/ singels
- Buurtparken/waterpleinen
- Openbare ruimte centrummilieu

Stedelijk netwerk
- Spoorweg met station
- Nieuw station
- OV-knooppunt (trein, metro, tram en/of bus)
- Metro
- Tram
- Nieuwe HOV fase 1
- Indicatief tracé HOV fase 2
- Nieuwe HOV-bus
- Stedelijke hoofdontsluiting
- Gemotoriseerd verkeersnetwerk
- Metropolitane fietsroutes en snelfietsroutes
- Fietsnetwerk
- Recreatief fietsnetwerk
- Onderdoorgang langzaam verkeer verbeteren
- Onderdoorgang langzaam verkeer toevoegen
- Onderdoorgang autoverkeer toevoegen
- Viaduct of brug voor langzaam verkeer
- Goede oversteek realiseren
- P+R locatie
- Hub stadslogistiek
- Zoekgebied parkeervoorziening
- Parkeervoorziening sportverenigingen
- A B Keuze nieuwe (onder)doorgang

Programma
- Bestaand stedelijk gebied
- Bestaand stedelijke voorziening
- Hoogstedelijk centrum / zoekgebied stedelijke voorzieningen
- Gemengde stadsbuurt (wonen, werken, voorzieningen)
- Zoekgebied verdichting
- Zoekgebied lichte gerichte transformatie/verdichting

LEESWIJZER

1 Aanduiding strategisch project (zie hoofdstuk 1.4 en 2.4)
In dit hoofdstuk worden de implicaties van de overkoepelende strategische projecten op deelgebiedniveau uitgewerkt.

A Aanduiding deelgebiedingreep
Beschrijving kwaliteitsmaatregel op deelgebiedniveau. Deze ingrepen hebben niet altijd een direct aanwijsbare locatie op de kaart (nader te onderzoeken in vervolgfase).

1 Nieuwe HOV-lijn tussen Zuidplein-Kralingse Zoom (fase 1)
- Inpassing tram in profiel Zuidplein en Strevelsweg met groen profiel, verbetering kwaliteit openbare ruimte en zorgen voor goede oversteekbaarheid fietsers en voetgangers

8 Beperken impact grootschalige infrastructuur
- Herinrichten Zuiderparkweg als parkweg: verbeteren oversteekbaarheid om goede verbinding te maken tussen Ahoy en omgeving metrostation

9 Van OV-knooppunten naar sterke centra
- Gooilandsingel afmaken met herinrichting voorplein Ahoy

A Zuiderparkgordel
- Versterking verbinding Zuiderpark-Valkeniersweide

B Mobiliteit
- OV-knooppunt: upgrade stationshal (als onderdeel HvZ): verbeteren overstap metro/tram/ bus, verbeteren verblijfskwaliteit en aantrekkelijke entree naar Gooilandsingel
- Lokaal parkeren en deelmobiliteit in Motorstraatgebied en Hart van Zuid

C Energie
- Onderzoeken uitbreiding smart thermisch grid

Programma van Uitgangspunten

Wonen, werken en leven in Hart van Zuid

Hart van Zuid, de omgeving rondom het metrostation Zuidplein en Ahoy', zal de komende jaren verder transformeren naar een nog gemengder hoogstedelijk gebied waar het aangenaam verblijven, wonen en werken is. Hier hebben al behoorlijk wat stedelijke en regionale functies een plek gevonden: het gaat om grote trekkers als Ahoy en het Winkelcentrum Zuidplein, maar ook om voorzieningen als Theater Zuidplein, het nieuwe zwembad en het Ikazia Ziekenhuis. Verder kenmerkt het gebied zich door onderwijsinstellingen en een aantrekkelijke functiemix met horeca. Er zal de komende jaren flink verdicht worden met vooral nieuwe appartementen. Het gebied herbergt naast de grote bovenlokale voorzieningen ook lokale, dagelijkse voorzieningen en is daarmee een centrum voor de omliggende wijken.

In het hart van het gebied is in de openbare ruimte al een flinke vooruitgang te zien bij met name het OV-knooppunt van metro en bus. Straks zal ook het nieuwe OV goed 'verknoopt' worden. Met nog meer aantrekkelijke plinten, vergroening en verdere versterking van de openbare ruimten ook aan de buitenzijden van het gebied, zal Hart van Zuid stapsgewijs steeds aantrekkelijker worden. De Gooilandsingel vervult daarbij dé centrale rol in de openbare ruimte. Hier worden Zuiderpark en Ahoy met het winkelcentrum verbonden en komt alles samen. Het is een aankomstplein en een doorstromingsroute met een overzichtelijke en veilige openbare ruimte. Vanuit de centrale schakel kun je straks ook soepel oostwaarts naar het Motorstraatgebied of westwaarts richting Carnisse.

Het gebied zal met versterking van overige routes en structuren en verbetering van oversteek van de grote verkeersassen beter verankerd worden in de omgeving. De Zuiderparkweg transformeert daarbij naar groene parklane. Ook het realiseren van een sterke verbinding Zuiderpark-Valckeniersweide als bijdrage Gordel van Smaragd hoort bij de opgave van Hart van Zuid. Het Motorstraatgebied kan zich met fronten positioneren aan deze groene verbinding. Al deze ingrepen komen ook ten goede aan levendigheid en sociale veiligheid in het hele gebied.

Aantrekkingskracht voor stad en regio
Hart van Zuid heeft een groot aantal sterke grootschalige overdekte voorzieningen met een aantrekkingskracht voor de stad en regio. Retail, onderwijs, cultuur, entertainment, recreatie, sport en ontspanning, je vindt het er allemaal. Dit is een sterke waarde voor het gebied en draagt bij aan de levendigheid. Nieuwe functies aantrekken op deze plek is niet altijd nodig, wél gaat het in Hart van Zuid om het versterken van ruimtelijke samenhang tussen de functies en met de omliggende wijken. Hierbij staan het versterken van de openbare ruimte en het verminderen van infrastructurele barrières voorop. De functies zijn nu soms nog veel naar binnen gericht. Ze kunnen in de toekomst sterker gaan bijdragen aan het leven op straat. De mix van regionale voorzieningen met lokale voorzieningen in omliggende wijken verloopt soepel. Wel is er ruimte voor verdere groei van dagelijkse voorzieningen, zoals voor basisscholen, kinderopvang, huisartsen- en ouderenzorg.

Kantoren, dienstverlening en gemengd wonen-werken
Hart van Zuid heeft een goede ligging met meerdere kantoorlocaties rondom. Uitbreiding van kantoren is niet direct aan de orde. Versterking van dienstverlening, onderwijs en lokale bedrijvigheid, in aansluiting op de ontwikkeling van Ahoy. Het Motorstraatgebied ondergaat momenteel een transformatie. Het verandert van een monofunctioneel bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkmilieu met functies voor dienstverlening, zorg en onderwijs. Ook bedrijven in de zakelijke evenementensector kunnen hier neerstrijken. Verder wordt er in dit gebied al veel gewerkt in de bestaande voorzieningen.

Strategieën per thema

LANDSCHAP EN OPENBARE RUIMTE: naar buiten in Hart van Zuid

Het Hart van Zuid heeft een stedelijke openbare ruimte die verleidt en steeds meer mensen en ondernemers aantrekt. Dankzij veel nieuwe bomen en extra programma ontstaan er steeds meer aantrekkelijke verblijfsplekken. Dit effect breidt zich langzaam uit naar de randen. Dankzij efficiënter verkeersontwerp dat meer op voetgangers en fietsers is gericht ontstaan er aantrekkelijke oversteken waarlangs je in de omliggende wijken komt. Het Zuiderpark, het Theater Zuidplein en Ahoy zorgen voor een volle kalender aan activiteiten en evenementen.

MOBILITEIT: je weg vinden in Hart van Zuid

De bereikbaarheid van Hart van Zuid zal als gevolg van de aanleg van een HOV-verbinding met tramkwaliteit en de rechtstreekse verbinding met station Stadionpark nog verder verbeteren. Een aandachtspunt is een goede verknoping van de tramhalte bij Zuidplein met de metrohalte en de regionale buslijnen.

De wegen rondom Hart van Zuid veranderen van brede, doorgaande autowegen naar beter oversteekbare parkwegen. De Zuiderparkweg wordt versmald, zodat de oversteekbaarheid en de verbinding tussen Ahoy' en het Zuidplein verbetert. Voor de Strevelsweg onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om de weg te versmallen en groener te maken.

ENERGIE in Hart van Zuid

Warmte en koude
In het gebied rond Ahoy is een smart thermisch grid gerealiseerd. Dit uitbreiden en versterken kan, zeker door de functiemix in dit gebied, veel kansen bieden.

Elektriciteit
De grote daken in dit gebied bieden interessante kansen voor het realiseren van veel duurzame opwek, die pas gedeeltelijk verzilverd zijn.

Zie ook: Koers op Zuid 2040

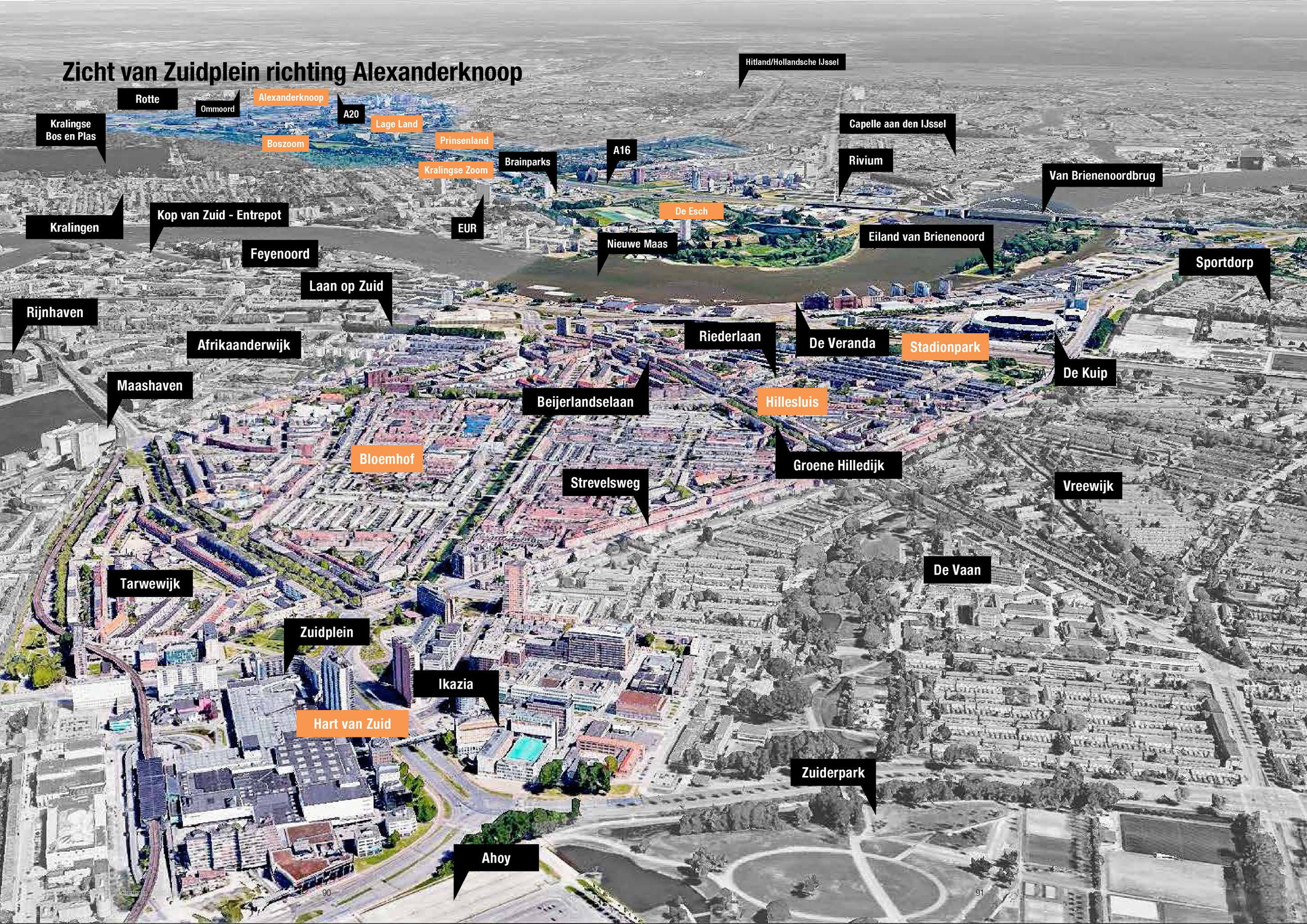
INDICATIEVE AANTALLEN

Woningen	Oppervlak min.	Oppervlak max.
Bestaand	2.350	2.350
Nieuwe programma	2.300	2.300
Lichte verdichting	-	-
Totaal nieuw	**2.300 won**	**2.300 won**
Totaal	4.650 won	4.650 won

Werkprogramma	Oppervlak min.	Oppervlak max.	Banen min.	Banen max.
Bestaand	84.000	84.000	-	-
Nieuwe verdichting	40.000	40.000	800	800
Lichte verdichting	-	-	-	-
Totaal nieuw	**40.000 m²**	**40.000 m²**	**800 banen**	**800 banen**
Totaal	124.000 m²	124.000 m²	-	-

Voorzieningen	Oppervlak min.	Oppervlak max.	Banen in voorzieningen min.	Banen in voorzieningen max.
Bestaand	-	-	-	-
Nieuw buurt	14.000	14.000	700	700
Nieuw gebied	15.000	15.000		
Nieuw stedelijk	6.000	6.000		
Totaal nieuw	**35.000 m²**	**35.000 m²**	**700 banen**	**700 banen**
Totaal	-	-	-	-

Zicht van Zuidplein richting Alexanderknoop



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