Omgevingsaanpak Oostflank Rotterdam

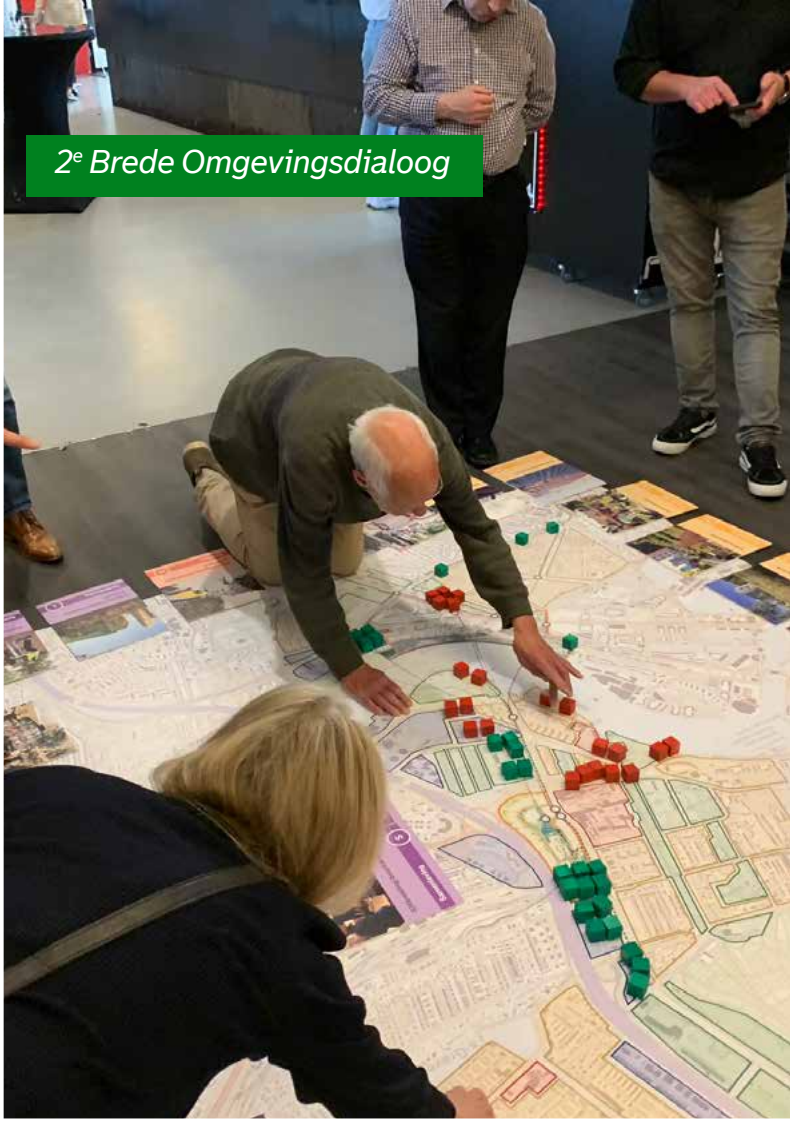
In gesprek met bewoners, ondernemers, instellingen en institutionele partners

concept - 17 mei 2023

Gemeente Rotterdam

UUM
UNLIMITED URBAN MANAGEMENT

Kralingen-Oost



2e Brede Omgevingsdialoog

Hillesluis

De Esch

Voorwoord: in gesprek!

Rotterdam is continu in beweging. De stad groeit en nieuwe ontwikkelingen voegen zich tussen het bestaande. Hierdoor verandert onze stad voortdurend. Soms sluit het naadloos aan, soms schuurt het. Dit zien we terug in de grote bouwopgave voor Rotterdam: er is grote behoefte aan goede en betaalbare woningen. En tegelijk willen we ons groen, de volkstuinen of sportvelden niet opgeven.

Dit is de opgave voor de ontwikkeling van de Oostflank van Rotterdam: zoeken naar locaties voor 30.000 nieuwe woningen, plus arbeidsplaatsen en voorzieningen in het gebied van Alexander tot Zuidplein. Grote aanjager van deze grote verdichtingsopgave is de nieuwe hoogwaardige tramverbinding tussen Zuidplein en Kralingse Zoom, inclusief een nieuwe stadsbrug over de Maas. Hierdoor zal de Oostflank de komende jaren verder gaan veranderen.

Er komt behoorlijk wat op de bewoners en bedrijven af. Velen zullen daarvan profiteren. Er komen woningen bij zodat huidige inwoners en hun kinderen makkelijker een geschikt huis kunnen vinden. Er komen nieuwe banen voor kenniswerkers en praktisch geschoolden. Er komen nieuwe voorzieningen bij zodat iemand die slecht ter been is, in z'n eigen buurt terecht kan. Straten worden groener, zodat regen opgevangen kan worden. Het nieuwe voegt iets toe aan het bestaande, voortbouwend op de identiteit.

Sommigen zullen echter het gevoel hebben dat ze iets verliezen. Een nieuwe tramlijn zorgt voor een betere verbinding, maar ook voor drukte. De brug maakt de oversteek over de Maas gemakkelijker, maar zorgt er ook voor dat we polder De Esch deels moeten afgraven. De omgeving verandert en dat is niet altijd voor iedereen goed. We kunnen die zorgen niet altijd wegnemen.

Daarom hebben we veel werk gemaakt van een goed dialoogproces met de omgeving over de totstandkoming van de Ontwikkelvisie Oostflank Rotterdam, waarover we in deze rapportage verslag doen. Bekijk de rijke oogst van de participatie. Met diverse vormen van participatie – van straatgesprekken tot serious gaming – van Meet-ups tot Brede Omgevingsdialogen – hebben we vele wensen, behoeften en signalen verkregen voor een kwalitatief hoogwaardige Ontwikkelvisie die hiermee een brede betekenis heeft voor de stad en de wijken. We hebben veel van deze wensen een plek kunnen geven, maar hebben soms een andere afweging gemaakt. Dit heb ik in de afgelopen maanden ook met een groot aantal van u besproken.

De Ontwikkelvisie Oostflank geeft richting, maar is ook pas een begin. Grootschalige opgaven vragen om een kleinschalige aanpak. Op lokaal niveau gaan we graag weer het gesprek aan met bewoners over de inrichting van hun leefomgeving of organisaties over de thema's waarvoor zij aan het werk zijn.We blijven luisteren naar de wensen en de zorgen en proberen deze zo goed als we kunnen een plek te geven. Want de Oostflank vraagt niet alleen om langjarige investeringen, deze ontwikkeling vraagt ook om een ook om een continue dialoog met de omgeving. We maken het vast niet iedereen naar de zin, maar we blijven graag met u in gesprek!

Hartelijk dank voor uw bijdrage in het proces!

Chantal Zeegers
Wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen
Gemeente Rotterdam

De Esch

Veranda

Alexanderknoop

2e Brede Omgevingsdialoog

Inhoudsopgave

Voorwoord: in gesprek! **3**

Resultaten van de omgevingsaanpak **7**
1. Oostflank Rotterdam: opgave en visie 8
2. Omgevingsaanpak op z'n Rotterdams 10
3. Kernboodschappen en verantwoording 12
4. Vervolg van de ontwikkelvisie 19

Fase 1 (2021): Omgevingswandelingen in de wijken **20**
1. Activiteiten in 2021 – omgevingswandelingen 22
2. Urgente opgaven in de wijken 25
3. Conclusies uit de omgevingswandelingen 28

Fase 2 (2022): Scenario's met serious game **30**
1. Activiteiten in 2022 – serious game als instrument 32
2. Verdichtingsscenario's voor de wijk 34
3. Conclusies uit de serious games 40

Fase 3 (2023): Dialoog met gebiedspartners **42**
1. Activiteiten in 2023 – dialoogsessies met partners 44
2. In gesprek over de gebiedskeuzen 46

Bijlagen **52**
Bijlage 1: Omgevingswandelingen per wijk (fase 1) 54
Bijlage 2: Serious games per wijk (fase 2) 84

Colofon 92

STATION

ngevingswandeling De Esch

RESULTATEN VAN DE OMGEVINGSAANPAK

In dit deel zetten we de resultaten van de omgevingsaanpak op een rijtje: 10 centrale boodschappen die voortkomen uit de brede participatie. Per kernboodschap laten we zien hoe we hiermee in de Ontwikkelvisie omgaan. Waar boodschappen de visie versterken en waar we andere keuzen maken.

RESULTATEN

Alexanderknoop

Kralingen-Oost

Wat is de Oostflank Rotterdam?

De Oostflank is het gebied van Alexander tot Zuidplein – van A tot Z. Afgelopen jaren hebben we uitgewerkt hoe we 20.000 tot 30.000 woningen kunnen realiseren in dit gebied vanuit het principe van 'goede groei'. Dat betekent met oog voor leefkwaliteit en identiteit van de bestaande stad en bijpassende investeringen in voorzieningen, arbeidsplaatsen, groen en openbaar vervoer. Want de urgentie is duidelijk: er is grote behoefte aan goede en betaalbare woningen. Het resultaat van de verkenning is de Ontwikkelvisie – en strategie Oostflank Rotterdam, waarin we aangeven hoe we onze ambities voor de Oostflank kunnen realiseren. De Ontwikkelvisie en -strategie Oostflank vormt tevens de onderbouwing van een herziening van de Omgevingsvisie Rotterdam.

Lage Land

2e Brede Omgevingsdialoog

1. Oostflank Rotterdam: opgave en visie

De bouwopgave voor Rotterdam 2040: minimaal 50.000 nieuwe woningen en ruimte voor tienduizenden nieuwe arbeidsplaatsen. Met de ontwikkelvisie Oostflank Rotterdam geven we uitwerking aan die hoofdkeuze in de Omgevingsvisie Rotterdam om deze woningen en arbeidsplaatsen zoveel mogelijk in de bestaande stad te realiseren.

Opgave voor de Oostflank: verdichting én openbaar vervoer
Twee uitgangspunten staan vast voor de Oostflank: 1) ontwikkeling van 20.000 tot 30.000 nieuwe woningen en arbeidsplaatsen, inclusief bijbehorende voorzieningen en 2) koppeling van deze verdichting aan investeringen in openbaar vervoer: een hoogwaardige tramverbinding tussen Kralingse Zoom en Zuidplein, inclusief een nieuwe stadsbrug over de Maas. Dit alles zo veel mogelijk met behoud van de sportaccommodaties in het gebied. Hiermee willen we investeringen optimaal ten goede laten komen aan de bestaande stad en het landschap buiten de stad openhouden.

Samen met de wijken en de partners
De gemeente kan en wil deze opgave niet aangaan zonder samenwerking met de publieke, private en maatschappelijke partners in de wijken en in de stad. En directe samenwerking met bewoners en ondernemers in de buurten en wijken is van cruciaal belang om samen tot goede en duurzame oplossingsrichtingen te komen die op breed draagvlak kunnen rekenen. Dat betekent dat we de stedelijke verdichtingsopgave ook ten goede moeten laten komen aan een betere kwaliteit van de leefomgeving in de wijken en buurten. Niet alleen ruimtelijk, maar ook in economisch en sociaal opzicht, en met oog voor mobiliteit en duurzaamheid.

Kwesties en kansen in de diverse wijken
De Oostflank – het gebied tussen Alexander en Zuidplein – heeft bewoners en bezoekers veel te bieden. Van de prachtige groene parels zoals de Trompenburg Tuinen en het Arboretum tot de bruisende Erasmus Universiteit en nieuwe ontwikkelingen als Feyenoord City. Maar sommige plekken raken uit de tijd, woningen verouderen en kantoren langs de snelweg verliezen hun glans. Groen raakt versleten en de openbare ruimte verrommelt. Op sommige plekken stapelen sociale en veiligheidsproblemen zich op. Kortom, er liggen stevige opgaven in de wijken: kunnen we deze wijkopgaven koppelen aan de grote verdichtingsopgave? Kunnen de wijken meeprofiteren?

Gebiedsgerichte aanpak op wijkniveau
Vanuit het project Oostflank Rotterdam gingen we daarom de wijken in: wat leeft er bij bewoners en ondernemers in de wijk? Welke kwesties spelen er? Hoe zien zij hun toekomst van de wijk? Op basis van de kwesties en kansen in iedere wijk zijn we in gesprek gegaan over de (on)mogelijkheden voor verdichting met een bijbehorend pakket van kwaliteitsmaatregelen. In Brede Omgevingsdialogen hebben we de inhoudelijke opbrengst met vele partijen gewogen en bediscussieerd. Dit resultaten hiervan vormen belangrijke bouwstenen voor de Ontwikkelvisie Oostflank Rotterdam.

2e Brede Omgevingsdialoog

Lage Land

De Esch

1e Brede Omgevingsdialoog

2. Omgevingsaanpak op z'n Rotterdams

De grote opgave van de Oostflank vraagt om een kleinschalige aanpak. Dat is het centrale uitgangspunt voor de participatie: klein in de wijken beginnen en direct in gesprek met mensen waarvoor je het doet. Dat is de omgevingsaanpak op z'n Rotterdams: praktisch, persoonlijk en lekker direct!

Grote opgave – kleinschalige aanpak
De uitdaging is de grote schaal van het gebied Alexander tot Zuidplein en het grote aantal woningen, arbeidsplaatsen en voorzieningen die moeten worden toegevoegd in bestaande buurten en wijken. Dit vraagt om maatwerk op wijkniveau en vraagt om een wijkgerichte aanpak, inspelend op de identiteit en cultuur van de wijk. Bewoners, ondernemers en anderen zijn vaak gebonden aan hun eigen wijk: een bewoner van Hillesluis wil niet praten over Kralingen-Oost of de Esch niet over de toekomst van de Alexanderknoop. Men wil het gesprek aangaan over de eigen leefomgeving. Daarom hebben we de omgevingsaanpak primair gericht op de wijken en opgeknipt in kleinere, interactieve dialogen. Per wijk zijn de opgaven en urgenties in beeld gebracht.

Stapsgewijze aanpak in drie fasen
Het is paradoxaal: voor zo'n groot gebied als de Oostflank hebben we nadrukkelijk gekozen voor een kleinschalige, stapsgewijze omgevingsaanpak. Niet meteen grootschalig of te algemeen. In drie fasen:

Fase 1: Omgevingswandelingen in de wijken
Omgevingswandelingen, straatgesprekken en interviews met de opinieleiders en smaakmakers in de wijken. Om op zoek te gaan naar het DNA van de wijk, de basiswaarden en kwaliteiten en de nieuwe opgaven in beeld te krijgen, zoals deze in de wijk worden beleefd en ervaren.

Fase 2: Scenario's bouwen met een serious game
Een tweede verdiepende fase om met behulp van een serious game te komen tot een serie verdichtingsscenario's – in verschillende varianten – met een pakket kwaliteitsmaatregelen voor de diverse wijken. Uitgaande van de basiswaarden is gekeken naar de verdichtingsmogelijkheden en de specifieke kwaliteitsopgaven. Dit heeft geleid tot specifieke argumenten en uitspraken over kansen en (on)mogelijkheden. En de betekenis ervan op het niveau van de Oostflank voor de Ontwikkelvisie.

Fase 3: Dialoogsessies met de gebiedspartners
In derde fase gingen we in gesprek over de hoofdlijnen van de Ontwikkelvisie en manier waarop de visie zich verhoudt tot de beleids- en uitvoeringsagenda's van maatschappelijke, private en publieke partners. We bespraken de gebiedskeuzen uit de visie met de wijken, en specifiek met de volkstuin- en sportverenigingen die door de visie 'geraakt' worden. En ook diverse wijkraden bogen zich over de gebiedskeuzen voor de Oostflank.

In deze rapportage doen we verslag van het gehele omgevingsproces.

Omgevingstafel

Hillesluis

Kernboodschappen en verantwoording

Uit de vele dialogen en activiteiten komen 10 kernboodschappen naar voren, die als 'rode draden' steeds terugkomen in het omgevingsproces. Deze kernboodschappen zijn belangrijke bouwstenen en gebruikt bij het opstellen van de Ontwikkelvisie . Dit vraagt om verantwoording: hieronder laten we zien op welke manier we met deze boodschappen omgaan. Wat versterkt de visie en waar maken we andere keuzen?

Alexanderknoop

Lage Land

3. Kernboodschappen en verantwoording

1 Leefkwaliteit rond grootschalige infrastructuur

Gedeelde zorg over de leefbaarheid rond doorgaande (auto)infrastructuur

Uit de participatie: grootschalige infrastructuur voor de auto zet de leefbaarheid onder druk: veiligheid, geluid, luchtkwaliteit en het zorgt voor ruimtelijke barrières. De auto-afhankelijkheid in de wijken is groot en dat zal ten dele ook zo blijven. Benut de verdichtingsopgave om de overlast van auto-infrastructuur aan te pakken en ruimtelijke 'overbruggingen' tussen wijken te maken.
Met name bewoners in de direct omliggende wijken benadrukken dat de keuze voor de stadsbrug mét auto's eerder zorgt voor een verslechtering van de leefkwaliteit dan een verbetering.

In de Ontwikkelvisie: het slechten van ruimtelijke barrières tussen én binnen de wijken is nadrukkelijk een belangrijke doelstelling voor de Oostflank. Gebieden die nog niet goed met elkaar verbonden zijn, ontsluiten we door beter OV en aantrekkelijke routes en door verdichting op strategische plekken – bijvoorbeeld op de Boszoom – sluiten wijken beter op elkaar aan. Door verdichting ontstaat de mogelijkheid om op lange termijn de tram van Zuidplein naar Kralingse Zoom door te trekken naar de Alexanderknoop. Ook het Lage Land wordt hierdoor beter ontsloten. De nieuwe tramlijn – met koppeling aan het nieuwe treinstation Stadionpark – maakt nieuwe woningbouw mogelijk zonder forse toename van autokilometers. Tegen de wens van veel bewoners maken we autoverkeer mogelijk via de nieuwe stadsbrug. Hiermee versterken we ons wegennet in de stad en zijn we flexibel voor nieuwe vervoersconcepten in de toekomst. Auto's mogen in elk geval niet harder dan 30 km per uur. Daarnaast voegen we nieuwe verbindingen via de nieuwe stadsbrug voor fietsers en voetgangers toe. Hierdoor ontstaat een meer samenhangend stedelijk gebied.

Naast versterken van het OV en betere (fiets)routes, geven we in de Ontwikkelvisie ook prioriteit aan de leefbaarheid rond grote auto-infrastructuur. In het omgevingsproces is volop aandacht gevraagd voor de leefbaarheid rond de Abram van Rijckevorselweg. Deze weg blijft een belangrijke invalsweg de stad in. Overkluizing blijkt na onderzoek onwenselijke effecten te hebben op de lokale bereikbaarheid van de wijken. In de Ontwikkelvisie doen we alternatieve voorstellen om de Van Rijckevorselweg veiliger, groener en beter oversteekbaar te maken voor fietsers en voetgangers. Ook op andere plekken verminderen we de impact van infrastructurele barrières (A16, A20 en spoorlijnen) door het verbeteren of toevoegen van onder- of overgangen of nemen van geluidsmaatregelen.

We onderkennen dat de inpassing van de stadsbrug en nieuwe hoogwaardige tram een ingewikkelde opgave is, die in de volgende fase verder uitgewerkt moet worden.

2 Veilige en aantrekkelijke routes in de wijken

Groeiende behoefte aan veilige en uitnodigende wandel- en fietsroutes

Uit de participatie: in veel wijken is wandelen en fietsen mogelijk, maar vaak niet erg prettig of uitnodigend. De auto is dominant, ook op korte afstanden. Lopen en fietsen kunnen meer gestimuleerd worden door duidelijke, (sociaal) veilige en prettige routes. Benut de verdichtingsopgave om een kleinschalig netwerk van routes in de wijken te maken naar (winkel)centra en OV-halten.

In de Ontwikkelvisie: we zetten in op mobiliteitssysteem met een goede balans tussen de verschillende modaliteiten. Het gebied blijft goed bereikbaar voor auto's, maar bij de investeringen ligt de focus op openbaar vervoer, fietsers en voetgangers. In de visie doen we per gebied diverse voorstellen om bestaande wandel- en fietsroutes te verbeteren en nieuwe aantrekkelijke routes toe te voegen. Zo wordt het mogelijk om via het nieuwe Rivierpark zowel aan de noord- als zuidoever ongehinderd langs de Maas te fietsen. De route van het Kralingse Bos naar de Maas wordt aantrekkelijker voor langzaam verkeer. Via de Bos-as wordt het aantrekkelijk om via het Schollebos in Capelle naar het Kralingse Bos te fietsen. Naast betere routes doen we voorstellen om voetgangers en fietsers centraal te stellen in de openbare ruimte. Rond OV-knooppunten, wijkcentra en verblijfsgebieden zoals pleinen en parken, staan voetgangers op één. Binnen de Oostflank gaat het specifiek om de Alexanderknoop, Kralingse Zoom, Stadionpark en Hart van Zuid. Hier krijgen voetgangers en fietsers zoveel mogelijk ruimte.

3. Kernboodschappen en verantwoording

3 Behoud en versterken van voorzieningen in de wijk

Zorgen over de levensvatbaarheid van voorzieningen op langere termijn

Uit de participatie: het niveau van dagelijkse voorzieningen staat onder druk door vergrijzing en een veranderende buurtsamenstelling. Buurtcentra fungeren als centrale ontmoetingsplekken en zorgen voor sociale verbindingen in de eigen wijk. Benut de verdichtingsopgave om de kwaliteit aan basisvoorzieningen op wijkniveau te behouden en te versterken. De keuze om een drietal volkstuinen op te heffen en sportvelden te verplaatsen zorgt voor gemengde reacties. Er is begrip voor de lastige afweging die gemaakt moet worden om woningbouw te realiseren, maar bij tuinders is er ook verzet tegen het verdwijnen van de volkstuinen. Een deel van de sportverenigingen maakt zich zorgen over de grotere afstand naar de nieuwe sportcampus en mogelijke sociale onveiligheid van de routes daarnaar toe. Daarnaast vragen ze zich af of het intensiever gebruiken van de sportcapaciteit voldoende is om de groeiende vraag door nieuwe inwoners op te vangen.

In de Ontwikkelvisie: een centrale ambitie in de visie is 'vitale stadswijken': groei in wonen en werken moet ook ten bate komen van de bestaande wijken. We onderkennen dat dagelijkse voorzieningen in bepaalde wijken onder druk (komen te) staan. Verdichting van wonen en werken – passend bij het karakter van de wijk – zorgt ervoor dat er meer draagkracht komt voor dagelijkse voorzieningen in de wijk. Denk bijvoorbeeld aan nieuwe woningbouw op het Toepad en de Boszoom dicht bij het Lage Land. Verdichting zorgt voor nieuwe bewoners en leidt potentieel tot 'verjonging' van de wijken. Dit geeft een impuls aan voorzieningen voor kinderen en jongeren, bijvoorbeeld voor scholen en sport. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen geven financiële ruimte ook te investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte. Uitgangspunt in de visie is 'geen verdichting zonder investeringen in stedelijke leefkwaliteit'.

We beseffen terdege dat bestaande volkstuinen en sportaccommodaties ook een voorziening zijn die voorziet in behoeften van bewoners. In de Ontwikkelvisie hebben we nieuwe balans gezocht tussen de behoefte aan nieuwe woningen en stedelijke voorzieningen en behoud van bestaande volkstuinen en sportvoorzieningen. In de visie hebben we voorstellen gedaan voor de koppeling tussen verdichting en de nieuwe OV-verbinding waarbij de aantasting zo beperkt mogelijk hebben gehouden. De afwegingen leiden ertoe dat sommige volkstuinen en sportaccommodaties moeten wijken voor nieuwe woningbouw in de Oostflank.

4 Stedelijke voorzieningen op de juiste plek

Stedelijke centra niet laten concurreren met lokale buurtcentra

Uit de participatie: pas op dat grootstedelijke voorzieningen rond OV-knooppunten niet concurreren met voorzieningen in de omliggende wijken en zo de wijken 'leegtrekken'. De juiste voorziening op de juiste plek. Benut de verdichtingsopgave om tot een goede afstemming te komen tussen stedelijke centra en de verschillende buurtcentra. Laat ze elkaar versterken.

In de Ontwikkelvisie: we zetten in op een stad – en dus een Oostflank – waarin de belangrijkste voorzieningen op 15 minuten loop- of fietsafstand te vinden zijn. De dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, huisarts of basisschool organiseren we zoveel mogelijk dichtbij. Door gerichte verdichting nabij lokale voorzieningen en buurtcentra geven deze voorzieningen meer massa en draagvlak. Verdichting zorgt dan niet alleen voor meer gebruikers, maar ook veel meer werkgelegenheid in de directe omgeving. Naast dagelijkse voorzieningen zetten we in op voorzieningen in de Oostflank die meer op gebiedsniveau functioneren, zoals een bibliotheek, sporthal, zwembad, bioscoop of een middelbare school. Tenslotte zijn er ook voorzieningen die op stedelijk of regionaal niveau functioneren. Denk bijvoorbeeld aan een theater, museum, centrale bibliotheek of hoger onderwijs. Deze voorzieningen passen het best op goed bereikbare plekken zoals bij OV-knooppunten. Dit zijn ook 'trekkers' op de schaal van de stad en regio. Bij elk van de belangrijkste OV-knooppunten in de Oostflank – de Alexanderknoop, Kralingse Zoom, Stadionpark en Hart van Zuid – hoort een uniek profiel met stedelijke voorzieningen die hierbij passen. Dit vraagt om specialisatie en complementariteit in de programmering van de verschillende OV-knooppunten.

3. Kernboodschappen en verantwoording

5 Woningverdichting is een sociale kwestie

Gebruik verdichting als sleutel in sociaal-ruimtelijke kwesties in de wijk

Uit de participatie: verdichting leidt ook tot het toevoegen van nieuwe bewoners in de wijken. Dat kan soms spanning opleveren met zittende bewoners. Wees slim en zorgvuldig waar wel of juist niet te mengen en op welke schaalniveau (gebouw, straat, buurt). Mensen maken de wijk: benut de verdichtingsopgave voor het doorbreken van anonimiteit en activering van bewoners door koppeling met sociaal-culturele activiteiten in de wijken. Zet in op 'community building'.

In de Ontwikkelvisie: mede door het omgevingsproces hebben we goed inzicht gekregen in de specifieke basiswaarden en opgaven van de wijken. De wijken verschillen onderling in identiteit, karakter en in cultuur van de bewoners. In de visie zoeken we naar woningtypen en woonmilieus die verschillen per gebied en aansluiten bij de eigenheid van de wijken. Binnen de wijken vraagt de verdichting maatwerk voor specifieke inpassingen. Op en rond de OV-knooppunten realiseren we hogere dichtheden om de goede bereikbaarheid optimaal te benutten. Op deze plekken komen relatief kleinere woningen en meer huurwoningen. Dit sluit beter aan bij doelgroepen als studenten, starters, mensen zonder kinderen en ouderen. Op afstand van de OV-knopen bouwen we in relatief lagere dichtheden, met woningen in verschillende grootten met meer ruimte, waar ook gezinnen een plek kunnen vinden.

We zien zeker ook dat de ruimtelijke ontwikkelingen niet zonder een sociale component kunnen en zetten daarom in de vervolgfase in op het ontwikkelen van een sociaal programma op wijkniveau, gekoppeld aan de ruimtelijke ontwikkelingen die we samen met bewoners, ondernemers en andere actieve organisaties in het gebied verder uitwerken. We denken daarbij aan thema's als veiligheid, zorg (w.o. gezondheid, eenzaamheid, e.d.), onderwijs en educatie (ook voor volwassenen), sociale ontmoeting en culturele activiteiten op buurt- en wijkniveau.

6 Slimme woningprogrammering voor iedere wijk

Zorgen over grootschalige verdichting die niet passend is bij de wijken

Uit de participatie: de wijken verschillen flink in samenstelling en opbouw van typen bewoners. Met verschillen in vergrijzing, ontgroening, inkomen en culturele achtergronden. Kijk specifiek naar de typen woningen om kwaliteit van wijk te verbeteren: starters, doorstroming, betaalbaar wonen, zorgwonen, etc. Benut de verdichtingsopgave om tot een goede woningprogrammering op wijkniveau te komen, gericht op een sterke diversiteit en vitaliteit van de wijk.

In de Ontwikkelvisie: op niveau van de Oostflank heeft de visie nog een strategisch karakter: per wijk beschrijven we op hoofdlijnen het aantal woningen, de woningtypen en de gewenste woonmilieus, gekoppeld aan verschillende omgevingskenmerken. In de vervolgfasen concretiseren we de woningbouwprogrammering per deelgebied verder, aansluitend bij de actuele woningvoorraad in dat gebied.

Vanaf 2026 geldt bij nieuwbouw de verdeling van 25% sociaal, 40% middensegment, 20% hoger segment en 15% topsegment. Als we de plannen in de vervolgfase verder concretiseren, brengen we een specificatie aan per deelgebied, aansluitend bij de actuele woningvoorraad in dat gebied. We kunnen al stellen dat er naar verwachting minder sociale huur wordt gebouwd in een aantal kwetsbare wijken in Zuid. Op de noordoever komen in de sterkere wijken juist meer sociale huurwoningen. Dit zorgt voor een betere balans in de woningvoorraad op niveau van de Oostflank.

Wel kunnen we al voorzichtig stellen dat er naar verwachting minder sociale huur wordt gebouwd in een aantal kwetsbare wijken op Zuid. Op de noordoever komen in de sterkere wijken juist meer sociale huurwoningen.

3. Kernboodschappen en verantwoording

7 Kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte

Openbare ruimte als sleutel om tot een goede verdichting te komen

Uit de participatie: sommige pleinen en parken zijn dé plekken voor verblijf, ontmoeting en recreatie in de wijk. Verdichting lukt alleen als dit samengaat met een flinke verbetering van de openbare ruimte. Het gaat hier niet alleen om de straat of stoep, maar zeker ook om het opknappen van die pleinen en parken als 'hotspot' in de wijk. Benut de verdichtingsopgave ook voor de herinrichting van pleinen en parken met koppeling aan klimaat, energie en gezondheid.

In de Ontwikkelvisie: we zetten in op een integrale ontwikkeling van de Oostflank, waarbij de verdichting van wonen en werken hand in hand gaat met het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte. Met meer woningen, en dus meer mensen in de wijk groeit de behoefte aan een goede en aantrekkelijke openbare ruimte. Juist omdat we verdichten creëren we mogelijkheden om te investeren in de stedelijke leefkwaliteit. Daar doen we in de Ontwikkelvisie veel voorstellen voor. Zo ontwikkelen we het Rivierpark op de noord- en zuidoever en verbeteren we het Varkenoordsepark. In bestaande en nieuwe woonwijken maken we kleine buurtparken, die dienen voor verkoeling in de zomer en voor de opvang van regenwater. Hiernaast reserveren we ruimte voor buurttuinen waar ruimte is voor tuinieren en ontmoeting. Ook de stedelijke buitenruimte maken we aantrekkelijke plekken om te verblijven. Op een aantal OV-knooppunten, zoals Kralingse Zoom en Stadionpark, geven we de voetganger voorrang en creëren we levendige, aantrekkelijke buitenruimte.

8 Sociaal programmeren van de buitenruimte

Openbare ruimte als een sociale opgave die vraagt om programmering

Uit de participatie: de inrichting van de openbare ruimte is niet enkel een fysieke, maar ook een sociale opgave. Geen levenloze openbare ruimten: anoniem, hufterproof en onderhoudsarm. Benut de verdichtingsopgave om bepaalde plekken betekenis te geven met en voor bewoners. Bijvoorbeeld niet alleen sport op sportvelden, maar ook 'urban sports' (o.a. jumpen, skaten) in de openbare ruimte.

In de Ontwikkelvisie: we onderschrijven de input vanuit de participatie: verdichting is niet alleen een ruimtelijk-fysieke opgave, maar evenzeer een sociaal-maatschappelijke opgave.

De Ontwikkelvisie beperkt zich vooralsnog tot de strategische hoofdlijnen, maar op inrichtingsniveau is een sociaal programma onontbeerlijk. De Ontwikkelvisie vraagt in de verdere uitwerking daarom om een ondersteunend sociaal programma, gekoppeld aan de uitwerking van de ontwikkelgebieden. Dan gaat het onder meer om de vraag hoe pleinen en parken een ontmoetings- en verblijfsplek kunnen worden voor bewoners en bezoekers. Met activiteiten die mensen met elkaar verbindt. Met sociale en culturele activiteiten voor eenieder in een uitnodigende openbare ruimte. Een openbare ruimte die verkeers- en sociaal veilig is, aantrekkelijk voor diverse groepen, en ruimte biedt voor diverse buitenactiviteiten. Bijvoorbeeld door preventieve gezondheid te stimuleren door inrichting van beweeg- en fitnessroutes, kindvriendelijke schoolroutes en veilige fietsroutes naar belangrijke bestemmingen in de wijk. Maar ook een buitenruimte die aantrekkelijk is voor senioren, ouderen en minder validen, die naar buiten durven en zich gemakkelijk kunnen verplaatsen. Een openbare ruimte die tegemoetkomt aan diverse sociale groepen.

3. Kernboodschappen en verantwoording

9 Meer betekenis geven aan groen

Nergens is het groen hetzelfde: geef het groen meer betekenis in gebruik en beleving

Uit de participatie: de wijken verschillen onderling in de omvang en aard van het groen. Hillesluis kent weinig groen en Lage Land heeft een ruime, groene opzet. Het groen in de wijken is niet hetzelfde, maar heeft soms nog te weinig betekenis: het is alleen kijkgroen of een groen decor. Groen kan meer recreatief gebruik krijgen of juist ecologische waarde krijgen. Versterk de betekenis van het groen!

In de Ontwikkelvisie: we zetten in op een verbindend netwerk van groene verbindingen binnen en buiten de stad. Om dat netwerk completer te maken, zetten we in op het vergroenen van de Bos-as tussen het Kralingse Bos en het Schollebos in Capelle en maken we routes van het Kralingse Bos naar de Maas en het nieuwe Rivierpark. Ook wordt het mogelijk door het nieuwe Rivierpark op beide oevers langs de Maas te wandelen en fietsen. Op wijkniveau willen we het 'kijkgroen' meer functie geven en gebruiksvriendelijk maken door de kwaliteit van bestaande parken en groenvoorzieningen te upgraden. Dit doen we bijvoorbeeld in Bloemhof en Hillesluis met voorstellen voor 'pocket parks'. Naast een recreatieve heeft dit ook een klimaatadaptieve functie: parken bieden verkoeling tijdens tropische hittedagen en vangen (regen)water op tijdens piekbuien en wateroverlast.

10 Versterken van de groene parels

Voorkom de aantasting van groene parels én maak groene verbindingen

Uit de participatie: er bestaan zorgen over aantasting van de 'groene parels' – gewaardeerde parken of groene plekken van hoge kwaliteit – door verdichting of nieuwe infrastructuur. Bescherm en versterk deze parels, zoals de Oude Plantage, het Arboretum of polder De Esch. Benut de verdichting voor het versterken en realiseren van groene verbindingen vanuit de wijken naar deze parels.
In de laatste omgevingsronde werd benadrukt dat de keuze voor de stadsbrug waardoor waarschijnlijk een deel van de Esch Polder moet verdwijnen op enorme tegenstand vanuit de wijkbewoners stuit.

In de Ontwikkelvisie: de bestaande kwaliteiten van de groene parels voor de Oostflank worden in het omgevingsproces breed onderkend en ook ondersteund in de visie. De groene kwaliteiten worden zo veel mogelijk gerespecteerd en verdienen bescherming in de verdichtingsopgave. Juist bij verdere verdichting van de wijken in de Oostflank is de beschikbaarheid van aantrekkelijke groene parken en pleinen van groot belang. Daarom zet de Ontwikkelvisie in op het versterken van de groene parels door het ontwikkelen van groene, toeleidende wandel- en fietsroutes. Deze routes hebben niet alleen waarde voor de mens, maar kunnen ook dienen als ecologische verbindingen voor flora en fauna.

Dit betekent niet dat alle waardevolle groene plekken kunnen worden gespaard. De kwaliteiten van polder De Esch zijn bekend en toch wordt de pijnlijke keuze gemaakt voor een stadsbrug waarvoor zeer waarschijnlijk een deel van de polder moet worden afgegraven. In de planning- en studiefase van de nieuwe stadsbrug onderzoeken we hoe we de aantasting van de bestaande polder zoveel mogelijk kunnen beperken. Hiernaast investeren we in nieuwe groene kwaliteiten door het ontwikkelen van een groot Rivierpark langs de oevers van de Maas. Dit nieuwe getijdenpark is deels bedoeld als compensatie voor aanleg van de nieuwe stadsbrug. Dit vraagt ook betere toeleidende groene routes naar het Rivierpark, de Boszoom en het Kralingse Bos, waarin de visie voorziet. Door de viaducten over de Abram van Rijckevorselweg te vergroenen en beter toegankelijk voor fietsers en voetgangers te maken wordt de Burgemeester Oudlaan beter verbonden met de Oude Plantage, Arboretum Trompenburg en het nieuwe Rivierpark.

2021

Meet-ups van A tot Z
25, 27 en 28 januari 2021

Omgevingswandelingen Hillesluis en de Veranda
18 mei 2021

Omgevingswandelingen Lage Land en Boszoom
29 mei 2021

Atelier met interviews Kralingen-Oost
23 juni 2021

Omgevingswandeling Alexanderknoop: Alliantie en 'Pleindagen'
Juni en juli 2021

Omgevingsfietstochten De Esch
13 juli 2021

1e Brede Omgevingsdialoog
3 november 2021

2022

Werkplaats de Esch en Kralingen-Oost (online)
31 januari 2022

Werkplaats Hillesluis en de Veranda (online)
15 februari 2022

Werkplaats Lage Land en Alexanderknoop (online)
21 februari 2022

Wijkbriefing Hillesluis
31 maart 2022

2e Brede Omgevingsdialoog
12 april 2022

2023

In gesprek met de wijkraden
7 februari 2023

Omgevingstafel met professionele partners
20 maart 2023

Bilaterale gesprekken met professionele partners
maart en april 2023

Gesprek met de volkstuinverenigingen
7 april 2023

Bijeenkomst met de sportverenigingen
12 april 2023

Discussiebijeenkomst wijkraden Prins Alexander
19 april 2023

Discussiebijeenkomst wijkraad Kralingen en bewonersverenigingen
20 april 2023

3e Brede Omgevingsdialoog
11 mei 2023

4. Vervolg van de ontwikkelvisie

De Ontwikkelvisie Oostflank Rotterdam is een nadere concretisering van de ambities van de eerste versie van Omgevingsvisie Rotterdam en biedt de basis voor de eerste herziening van de Omgevingsvisie. Na vaststelling door de gemeenteraad vormt de visie de start voor verdere uitwerking in concrete gebiedsplannen, investeringsprogramma's en uitvoeringsagenda's. En is hiermee sturend voor ontwikkeling van de Oostflank.

Formele vaststelling door de gemeenteraad
Met deze rapportage sluiten we het brede omgevingsproces af voor de totstandkoming van de Ontwikkelvisie Oostflank Rotterdam. Hiermee komt voorlopig een einde aan het open en informeel traject van participatie dat vanaf 2021 is ingezet. Afgelopen jaren hebben we in verschillende fasen vorm en inhoud gegeven aan het omgevingsproces met allerlei soorten activiteiten en dialogen. In deze rapportage doen we hiervan verslag. De inhoudelijke resultaten bieden de bouwstenen voor de totstandkoming van een breed gedragen Ontwikkelvisie.

Nu de Ontwikkelvisie in concept gereed is biedt dit de basis voor formele besluitvorming over de herziening van de omgevingsvisie. Eind mei besluit het College van B&W over publicatie van de ontwerp-herziening Omgevingsvisie. Tot half juli kan iedereen die een reactie, wijziging of aanpassing van de visie wil voorstellen, een formele zienswijze op de ontwerp-herziening omgevingsvisie indienen. Voorts worden ingediende zienswijzen gebundeld en beoordeeld voor het al dan niet aanpassen van de herziening omgevingsvisie. De definitieve herziening van de Omgevingsvisie Rotterdam wordt na de zomer ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Vervolg na vaststelling van de Ontwikkelvisie
De Ontwikkelvisie is na vaststelling niet het einde, maar het begin van een ontwikkelproces voor de Oostflank. De visie zal verder worden geconcretiseerd in verschillende concrete gebiedsplannen, investeringsprogramma's en uitvoeringsagenda. De visie is het inhoudelijke beleidskader voor het afwegen van initiatieven van derden – ontwikkelaars, investeerders, bedrijven, maatschappelijke organisaties of bewonersgroepen – die met voorstellen komen voor nieuwe woningen, werkfuncties, vergroening of andere ingrepen in de leefomgeving. Bij het opstellen van de gebiedsplannen zullen alle bewonersgroepen en organisaties in de wijk opnieuw betrokken worden in de totstandkoming.

'S CASINO

Opti Jean

Omgevingswandeling De Esch

SAKURA
HAIR & BEAUTY
JOANNE'S STORE
Omgevingswandeling Lage Land en de Boszoom
1. Waar bent u trots op in de wijk?
2. Welke problemen spelen in de wijk?
3. Hoe moet de wijk er over 10 jaar uit zien?

FASE 1: OMGEVINGSWANDELINGEN IN DE WIJKEN

We gingen de wijken van A tot Z in: Hillesluis, Veranda, De Esch, Kralingen-Oost, het Lage Land en de omgeving van de Alexanderknoop. Open in gesprek in bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties in de wijk. Resultaat: een bijzonder rijke oogst van wensen, behoeften en signalen!

FASE 1

1

Wat hebben we gedaan?

Activiteiten in 2021

2021

Januari

Meet-ups van A tot Z
Op 25, 27 en 28 januari 2021 zijn we met maatschappelijke organisaties, bewonersgroepen, ontwikkelaars, corporaties en andere institutionele partners in gesprek gegaan over de opgaven.

Februari

Maart

April

Mei

Omgevingswandelingen Hillesluis en de Veranda
Op 18 mei 2021 zijn we de straten van Hillesluis en de Veranda ingegaan. Via gerichte interviews hebben we met bewonersorganisaties, ondernemers, maatschappelijke partijen, politie en ontwikkelaars gesproken over wat er speelt in de wijk én waar kansen liggen voor verbetering.

Omgevingswandelingen Lage Land en Boszoom
Op 29 mei 2021 zijn we over Het Lage Land en de Boszoom uitgewaaierd vanuit de kantine van speeltuinvereniging Lage Land. Via allerlei interviews op locatie in de wijk bij allerlei private en maatschappelijke partijen zijn vele gesprekken gevoerd over problemen én kansen voor de wijk.

Juni

Juli

Atelier met interviews Kralingen-Oost
Op 23 juni 2021 hebben we de Omgevingswandeling gecombineerd met het atelier Kralingen-Oost. In het atelier - rond een grote maquette van het gebied - is het gesprek gevoerd over ontwikkelingen in Kralingen-Oost en op welke manier het gebied zich samenhangend kan ontwikkelen.

Omgevingswandeling Alexanderknoop: Alliantie en 'Pleindagen'
In juni en juli 2021 hebben we deze Omgevingswandeling gecombineerd met het brede participatieproces voor de Alexanderknoop als geheel en met het Stadsproject voor de herinrichting van het Prins Alexanderplein. Met Alliantiebijeenkomsten en Pleindagen op het Alexanderplein zelf.

Augustus

September

Omgevingsfietstochten De Esch
Op 13 juli 2021 zijn we in De Esch samen met vele bewoners, corporaties, ontwikkelaars en maatschappelijke partijen op de fiets gestapt. Langs meerdere routes zijn we met de fiets op verschillende plekken gestopt om de resultaten van het 'Waardentraject De Esch' te confronteren met de stedelijke opgaven van A tot Z.

Oktober

November

1e Brede Omgevingsdialoog van A tot Z
Op 3 november 2021 kwamen deelnemers uit Hillesluis, de Veranda, de Esch, Kralingen-Oost, Lage Land, de Boszoom en Alexanderknoop in de Kuip samen voor de 1e Brede Omgevingsdialoog. Met diverse publieke, private en maatschappelijke partners uit het gebied is het gesprek gevoerd over de verbinding tussen de wijken, hoe we omgaan met de verdichtingsopgave en hoe projecten bijdragen aan de kwaliteiten van de wijk.

December

1. Omgevingswandelingen

Doel: verdichting mét kwaliteit!
Van A tot Z Rotterdam geeft vorm en inhoud aan de verdichting van 20.000 tot 30.000 extra woningen in de wijken in de oost- en zuidflank van Rotterdam. Hamvraag: hoe kan deze opgave bijdragen aan de vitaliteit en kwaliteiten van de wijken? Via een serie Meet-up's en Omgevingswandelingen zijn we hierover in gesprek gegaan met private en maatschappelijke partners én bewoners en ondernemers in de wijken - gewoon op straat!

Omgevingswandelingen als dialoog
Samen met bewoners en ondernemers op pad, samen de wijk in, samen in gesprek. Met gerichte interviews met sleutelpersonen in de wijken. Maar ook gewoon de straat op: gewapend met grote panelen over straat om in gesprek te gaan met voorbijgangers en ondernemers op en aan de straat. Van jong tot oud, met grote verschillen in leefstijlen, culturen en achtergronden. Maar allemaal Rotterdammers. We hoorden over hun problemen en zorgen, over ergernissen en verbeterpunten, maar ook over hun trots op de wijk en de manier waarop zij er wonen, werken en samenleven.

Omgevingsaanpak: maatwerk voor iedere wijk
Elke wijk is anders en kent zijn eigen dynamiek, zo blijkt al snel. Elke wijk vraagt dan ook om een toegespitste omgevingswandeling. Maatwerk, passend bij het gesprek met de bewoners en gebruikers van de wijk. Het resultaat: een bijzonder rijke en gevarieerde oogst aan signalen, behoeften, kritische noten en adviezen. Met duidelijke kenmerken en basiswaarden in de wijken en de nieuwe opgaven waarvoor iedere wijk staat binnen van A tot Z. Met verschillen tussen de wijken onderling, maar ook met grote overeenkomsten in de manier waarop de verdichtingsopgave kan bijdragen aan vitale en ongedeelde wijken, nu en straks.

Hillesluis

Alexanderknoop

Hillesluis

De Esch

Omgevingswandeling Hillesluis

Omgevingswandeling De Esch

2. Urgente opgaven in de wijken

De Omgevingswandelingen in de wijken van Rotterdam van A tot Z geven goed inzicht in de kenmerken en basiswaarden van de wijk. De omgevingswandelingen, tezamen met alle interviews en gesprekken met bewoners, ondernemers, ontwikkelaars, corporaties en maatschappelijke instellingen hebben ons goed zicht gegeven op de specifieke opgaven van iedere wijk.

Hillesluis
De Omgevingswandelingen in de wijken van Rotterdam van A tot Z geven goed inzicht in de kenmerken en basiswaarden van de wijk. De omgevingswandelingen, tezamen met alle interviews en gesprekken met bewoners, ondernemers, ontwikkelaars, corporaties en maatschappelijke instellingen hebben ons goed zicht gegeven op de specifieke opgaven van iedere wijk.

Opgaven voor Hillesluis en de Veranda:
- **Behoud van betaalbaar wonen en meer differentiatie in woningen**
- **Investeren in de Beijerlandselaan als hart van de wijk**
- **Omliggende wijken laten meeprofiteren van Feyenoord-City**
- **Veiligheid: voorzieningen in de buurt voor de jeugd**
- **Vergroening: aanpak van stenige oever en Getijdenpark (De Veranda)**
- **Minder parkeren en meer schone, gezonde mobiliteit (De Veranda)**

De Esch
De Omgevingswandeling - in de vorm van drie fietsroutes door de wijk - is een vervolgactie op h et waardentraject van de Esch. De waarden van de Esch leiden op bepaalde plekken tot versterking met de ambities van A tot Z, bijvoorbeeld voor de terugloop van voorzieningen. Op andere plekken of thema's leidt het juist tot spanning vanwege de groene kwaliteiten van de wijk, in termen van natuurlijk groen, rust en open ruimte.

Opgaven voor de Esch:
- **Meer woningen zijn nodig, maar wel in balans met natuur, rust en ruimte**
- **Ontwikkel een levensvatbaar winkelcentrum**
- **Natuurlijk groen is een groot goed: versterk wat er al is**
- **Inpassing van de oeverbinding: vervoer hoor en zie je niet?**
- **Ruimte voor lokale activering en reuring**

Omgevingswandeling Kralingen-Oost

Omgevingswandeling Lage Land en Boszoom

Pleindagen Alexanderknoop

2. Urgente opgaven in de wijken

Kralingen-Oost
Kralingen-Oost is een wijk met verschillende gezichten. Westelijk liggen enkele prettige, kleinschalige woonbuurten, historisch van karakter in een open structuur. Aan de oostelijke zijde ontwikkelen zich grootstedelijke functies van Erasmus Universiteit, voetbalvereniging Excelsior en Brainpark. Klein- en grootschaligheid komen hier in de wijk samen.

Opgaven voor Kralingen-Oost:
- **'Eilanden' verbinden door functiemenging en verdichting**
- **Meer leefkwaliteit rond doorgaande autowegen**
- **Erasmus Universiteit, Excelsior en Brainpark samen als één stadscampus**
- **Langzaam verkeersverbindingen met De Esch**
- **Zorgvuldige sleutelplekken tussen kleine en grote schaal**
- **Groene verbindingen tussen de groene parels**

Lage Land en Boszoom
Het Lage Land is een naoorlogse woonwijk met een open, ruime opzet van straten en lanen met relatief veel groen langs de assen. Met als centraal punt in de wijk het winkelcentrum Lage Land met rondom ook maatschappelijke voorzieningen. Die naoorlogse filosofie is nog steeds goed zichtbaar. De voormalige polderstructuur van de wijk wordt door velen als het stedenbouwkundige raamwerk gezien, waarmee je niet moet gaan 'rommelen'.

Opgaven voor Lage Land en Boszoom:
- **Betaalbaar wonen met doorstroming van ouderen**
- **Verbeter de sociale cohesie: eenzaamheid en armoede achter de voordeur**
- **Concurreer niet op voorzieningen, maar vul elkaar aan**
- **Bereikbaarheid van OV-halten binnen en door de wijk**
- **Anoniem groen: geef het groen een gebruiksfunctie**
- **Upgraden van de sportfaciliteiten in de Boszoom**

Alexanderknoop
Het gebied rond het NS-station Rotterdam Alexander is belangrijk (boven)regionaal centrum voor de regio Rotterdam. Met het winkelcentrum Alexandrium, de serie Megastores en de Woonmall is dit gebied vooral een groot winkel- en leisurecentrum. Ook grote kantoren en diverse schoolvestigingen (Zadkine, Albeda) hebben hier hun vestigingsplek gevonden.

Opgaven voor de Alexanderknoop:
- **Transformatie: extra stedelijk wonen toevoegen**
- **Stedelijk sociaal-cultureel programma naast winkel- en werkfuncties**
- **Actieve plinten: publieksvriendelijk programma op maaiveld in hoogbouw**
- **Mobiliteitstransitie inzetten: autodominantie aanpakken**
- **Uitnodigende openbare ruimte: meer verblijfskwaliteit met groen**
- **Bedrijventerrein: stedelijke transformatie + uitplaatsing**

3. Conclusies: rode draden uit de wijken

Uit de vele, vele straatgesprekken, interviews, gesprekken en discussies komen enkele centrale conclusies naar voren die in bijna alle vijf wijken een rol spelen. We presenteren 7 rode draden als signalen en behoeften uit de wijken die gekoppeld kunnen worden aan de verdichtingsopgave.

Rode draad 1: leefkwaliteit rond grootschalige infrastructuur
Gedeelde zorg over de leefbaarheid rond doorgaande (auto)infrastructuur

Grootschalige infrastructuur voor de auto zet de leefbaarheid onder druk: veiligheid, geluid, luchtkwaliteit en het zorgt voor ruimtelijke barrières. De auto-afhankelijkheid in de wijken is groot en dat zal ten dele ook zo blijven. Benut de verdichtingsopgave om de overlast van auto-infrastructuur aan te pakken en ruimtelijke 'overbruggingen' tussen wijken te maken.

Rode draad 2: behoud en versterken van voorzieningen in de wijk
Zorgen over de levensvatbaarheid van voorzieningen op langere termijn

Het (kwaliteits)niveau van dagelijkse voorzieningen staat onder druk door vergrijzing en een veranderende buurtsamenstelling. Buurtcentra fungeren als centrale ontmoetingsplekken en zorgen voor sociale verbindingen in de eigen wijk. Benut de verdichtingsopgave om de kwaliteit aan basisvoorzieningen op wijkniveau te behouden en te versterken.

Rode draad 3: slimme woningprogrammering voor iedere wijk
Zorgen over grootschalige verdichting die niet passend is bij de wijken

De wijken verschillen flink in samenstelling en opbouw van typen bewoners. Met verschillen in vergrijzing, ontgroening, inkomen en culturele achtergronden. Kijk specifiek naar de typen woningen om kwaliteit van wijk te verbeteren: starters, doorstroming, betaalbaar wonen, zorgwonen, etc. Benut de verdichtingsopgave om tot een goede woningprogrammering op wijkniveau te komen, gericht op een sterke diversiteit en vitaliteit van de wijk.

3. Rode draden voor A tot Z

Rode draad 4: woningverdichting is een sociale kwestie
Gebruik verdichting als sleutel in sociaal-ruimtelijke kwesties in de wijk

Verdichting leidt ook tot het toevoegen van nieuwe bewoners in de wijken. Dat kan soms spanning opleveren met zittende bewoners. Wees slim en zorgvuldig waar wel of juist niet te mengen en op welke schaalniveau (gebouw, straat, buurt). Mensen maken de wijk: benut de verdichtingsopgave voor het doorbreken van anonimiteit en activering van bewoners door koppeling met sociaal-culturele activiteiten in de wijken. Zet in op 'community building'.

Rode draad 5:
meer betekenis geven aan groen
Nergens is het groen hetzelfde: geef het groen meer betekenis in gebruik en beleving

De wijken verschillen onderling in de omvang en aard van het groen. Hillesluis kent weinig groen en Lage Land heeft juist een ruime, groene opzet. Het groen in de wijken is niet hetzelfde, maar heeft soms te weinig betekenis: het is alleen kijkgroen of een groen decor. Groen kan meer recreatief gebruik krijgen of juist natuurlijke of ecologische betekenis krijgen. Benut de verdichtingsopgave om de betekenis van het groen te versterken.

Rode draad 6:
versterken van de groene parels
Voorkom de aantasting van groene parels én maak groene verbindingen

Er bestaan zorgen over aantasting van de 'groene parels' - gewaardeerde parken of groene plekken van hoge kwaliteit - in de verschillende wijken door verdichting of nieuwe infrastructuur. Bescherm en versterk deze parels, zoals de Oude Plantage, het Arboretum of polder De Esch. En benut de verdichtingsopgave voor het realiseren van groene verbindingen vanuit de wijken naar deze parels.

Rode draad 7: veilige en aantrekkelijke routes in de wijken
Groeiende behoefte aan veilige en uitnodigende wandel- en fietsroutes

In veel wijken is wandelen en fietsen mogelijk, maar vaak niet erg prettig of uitnodigend. De auto is dominant, ook op korte afstanden. Lopen en fietsen kunnen meer gestimuleerd worden door duidelijke, (sociaal) veilige en prettige routes. Benut de verdichtingsopgave om een kleinschalig netwerk van routes in de wijken te maken naar (winkel)centra en OV-halten.

Multifunctioneel wijkcentrum
Samenleving

FASE 2: SCENARIO'S BOUWEN MET DE WIJK

Op een interactieve manier samen bouwen aan verdichting met kwaliteit in de wijken. Met behulp van onze serious game kwamen we per wijk met kleine groepen bewoners, ondernemers en private en maatschappelijke partijen tot interessante verdichtingsscenario's voor de wijken van A tot Z.

2

Wat hebben we gedaan?

Activiteiten in 2022

2022

Januari

Werkplaats de Esch en Kralingen-Oost (online)
Op maandag 31 januari 2022 gingen we in de Werkplaats A tot Z #1 aan de slag met de toekomst van de wijken De Esch en Kralingen-Oost. Aan drie tafels speelde we een serious game. We gingen in gesprek over kwaliteitsmaatregelen én over locaties waar wél en waar niet gebouwd kan worden.

Februari

Werkplaats Hillesluis en de Veranda (online)
Op dinsdag 15 februari 2022 vond de tweede werkplaats plaats. De uitkomsten van de Werkplaatsen dienden input voor de uitwerking van de Ontwikkelvisie.

Maart

Werkplaats Lage Land en Alexanderknoop (online)
Op maandag 21 februari 2022 zijn we aan de slag gegaan met een inhoudelijk toekomstscenario voor verdichting en kwaliteit in de wijk het Lage Land en de Alexanderknoop.

April

Wijkbriefing Hillesluis
Op donderdag 31 maart 2022 sloten we aan bij de wijkbriefing Hillesluis om met bewoners in gesprek te gaan over de toekomst van Hillesluis. Door middel van kwaliteitsmaatregelen en verdichtingsmaatregelen konden bewoners aangeven waar zij ruimte zagen voor verdichting en waar behoefte is aan een kwaliteitsimpuls.

Mei

Juni

2e Brede Omgevingsdialoog van A tot Z
Op dinsdag 12 april 2022 gingen we in het Excelsior stadion tijdens de 2e Brede Omgevingsdialoog aan de slag met de kansen voor verdichting in het gebied van Alexander tot Zuidplein en zijn de uitkomsten van de verschillende Werkplaatsen A-Z gepresenteerd. Tevens zijn twee ontwikkelrichtingen voor A tot Z gepresenteerd in het kader van de Ontwikkelvisie.

1. Serious game als instrument

Werkplaatsen A-Z: online serious game
In het 1e kwartaal van 2022 gingen we tijdens de 'Werkplaatsen A tot Z' per wijk in gesprek over specifieke kwaliteitsmaatregelen én over locaties waar wél en niet gebouwd kan worden. Vanwege de coronamaatregelen vonden deze werkplaatsen online plaats. In drie online werkplaatsen zijn er meerdere scenario's opgesteld voor verdichtingsmogelijkheden met concrete kwaliteitsmaatregelen die nodig en passend zijn in de verschillende wijken.

Verdieping door serious game 'Bouwen aan Kwaliteit'
Voor deze Werkplaatsen hebben we een serious game ontwikkeld voor verdichting en de opgaven in de wijk. De serious game 'Bouwen aan Kwaliteit' brengt deelnemers op een speelse manier samen om een verdichtingsscenario voor de wijk te bouwen. Hierbij worden ook kwaliteitsmaatregelen genomen op gebied van ruimte, economie, sociale cohesie, duurzaamheid en mobiliteit. Het biedt de kans om op een interactieve manier samen te werken aan (on)mogelijkheden voor verdichting.

Opbrengst: testen van verdichtingsmogelijkheden
Door de serious game kwamen de kansen voor verdichting in beeld: sommige kansen werden breed ondersteund, andere bleken in de discussie omstreden. De game bleek vooral een goed middel om de belangen en de argumenten voor en tegen op tafel te krijgen. De verdichtingsscenario's per wijk hebben we samengevoegd en 'opgeschaald' voor het totale werkgebied van A tot Z. De opbrengst van de scenario's voor A tot Z hebben we live met een breed gezelschap 'getest' in de 2e Brede Omgevingsdialoog. Op basis hiervan zijn adviezen geformuleerd voor de Ontwikkelvisie.

2e Brede Omgevingsdialoog

Hillesluis

Deelnemers konden kiezen uit vijf verschillende type verdichtingsmaatregelen: Rotterdamse hoogbouw, Laagbouw, Ensembles in het groen, Stedelijke blokken en Kleinschalige inpassing

Een van de resultaten van de Werkplaats Hillesluis en de Veranda

Deelnemers konden kiezen uit diverse kwaliteitsmaatregelen op vijf verschillende thema's: Ruimte, Samenleving, Werken en voorzieningen, Duurzaamheid en Mobiliteit

2. Verdichtingsscenario's in de wijk

Op basis van de serious games voor de verschillende wijken komen we tot de volgende inzichten voor iedere wijk. Voor de wijken zijn soms meerdere scenario's gemaakt, waarvan we hier een selectie laten zien. Hoofdconclusies per wijk:

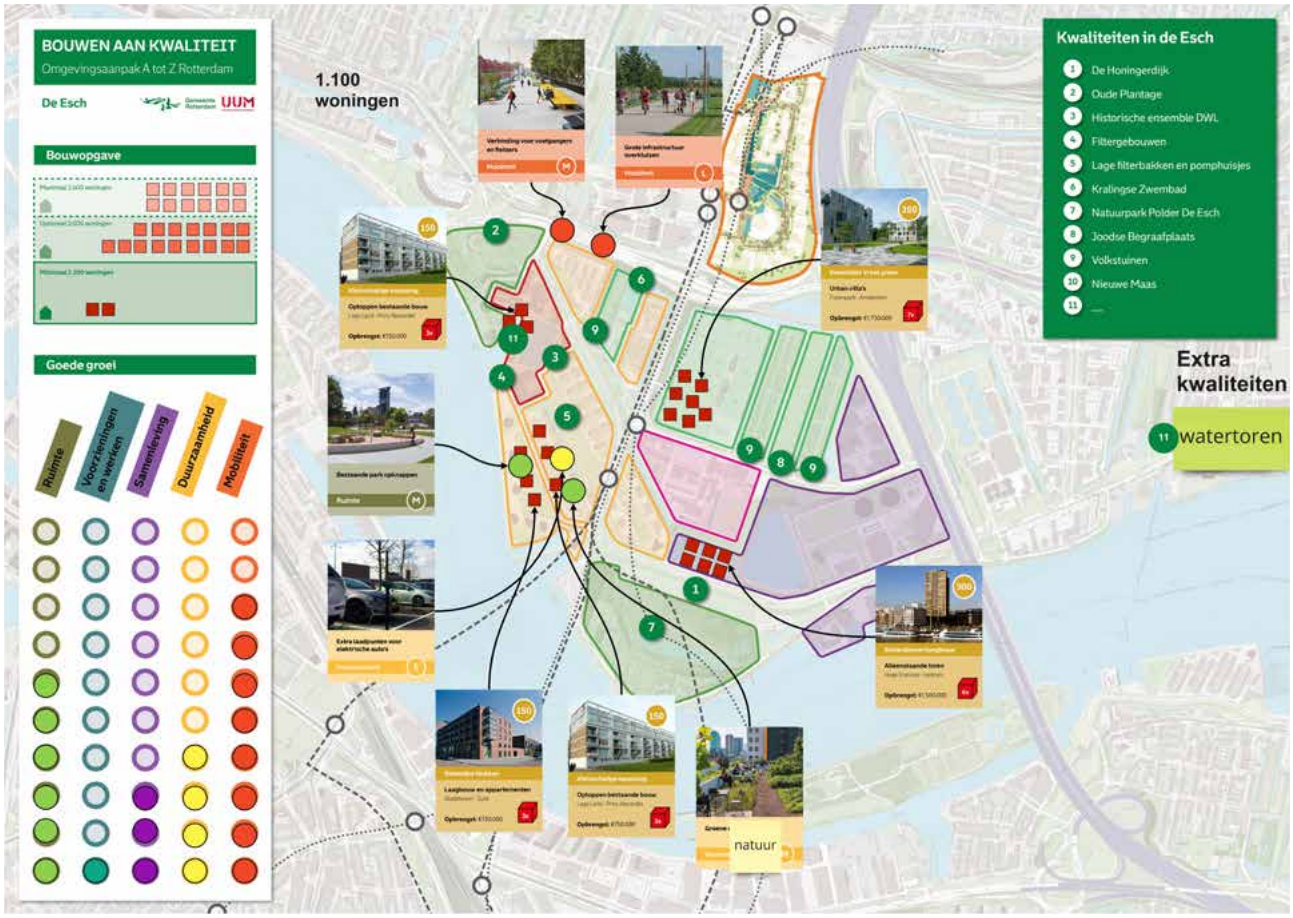
Hillesluis en de Veranda

- **Grootschalige herstructurering van infra:** nieuwe verdichtingskansen door bebouwing en/of overkluizing van het spooremplacement (vgl. Stockholm-Zuid). Overkluizing gaat helpen om Feyenoord City ruimtelijk te verbinden met de rest van Zuid.
- **Verdichting langs assen:** verdichtingskansen opzoeken langs doorstroomwegen door assen te herprofileren tot aantrekkelijke stadsboulevards. Bijv. stadsboulevard Strevelsweg met verdichting aan de randen of hoogteaccenten op hoeken en aan de Maas.
- **Verdichting rond OV-halten:** sterke nadruk over aanvullende verdichting nabij de halten van openbaar vervoer, niet alleen spoor, maar ook nabij metro- en tramhalten. Hiervoor is het ook nodig om beweegvriendelijke wandel- en fietsomgevingen te ontwikkelen.
- **Waarde van sport en groen:** Hillesluis en Veranda zijn sterk 'versteend' waardoor de waarde van groen en sport nabij de voordeur steeds belangrijker wordt. Verdichting biedt ook kansen voor 'leefstraten' voor ontmoeting. Bijv. Riederlaan als verbinding tussen Hillesluis en Feyenoord City.
- **Compact stedelijk bouwen:** prioriteit wordt gegeven aan het bouwen in compacte blokken en hoogbouw op specifieke plekken om het bestaande groen en ook werklocaties te vrijwaren van verdichting. Sloop van verouderde woonblokken niet schuwen, bijv. in de Riederbuurt.

2. Verdichtingsscenario's in de wijk

De Esch

- **Sportvelden:** de bestaande sportvelden bebouwen komt in alle groepen naar voren. Discussie is de mate waarin. Sportvelden uitplaatsen of integreren in de nieuwe bebouwing is een belangrijk vraagstuk. Dubbelgebruik van sport en wonen nader verkennen.
- **Verdichting:** verdichting in de Esch is vooral gericht op incidenteel nieuwe woningen toevoegen op specifieke plekken. Zorgvuldig ingepast (bijv. 'optoppen'). De omgeving van het huidige winkelcentrum biedt kansen. En ook rond de halten van een nieuwe OV-verbinding in de wijk.
- **Leefstraten:** er is veel steun voor het leefbaar maken van de straten binnen De Esch. Groene veilige routes voor langzaam verkeer, de auto hoor en zie je het liefst niet. Groene straten dragen ook bij aan een recreatief netwerk voor langzaam verkeer.
- **Verbeteren voet-fietsverbinding over Abram van Rijckevorselweg:** combineer de overkluizing van de Abram van Rijckevorselweg met het verbeteren van de verbinding tussen Kralingen-Oost en de Esch voor langzaam verkeer.
- **Bestaand groen:** meer aandacht voor het bestaande groen. Bijvoorbeeld Oude Plantage opknappen, maar ook andere plekken. Het bestaande groen aantrekkelijker en meer divers maken. Ook polder de Esch kan meer ontsloten worden met meer beleving.



Een van de resultaten van de Werkplaats De Esch

2. Verdichtingsscenario's in de wijk

Kralingen-Oost

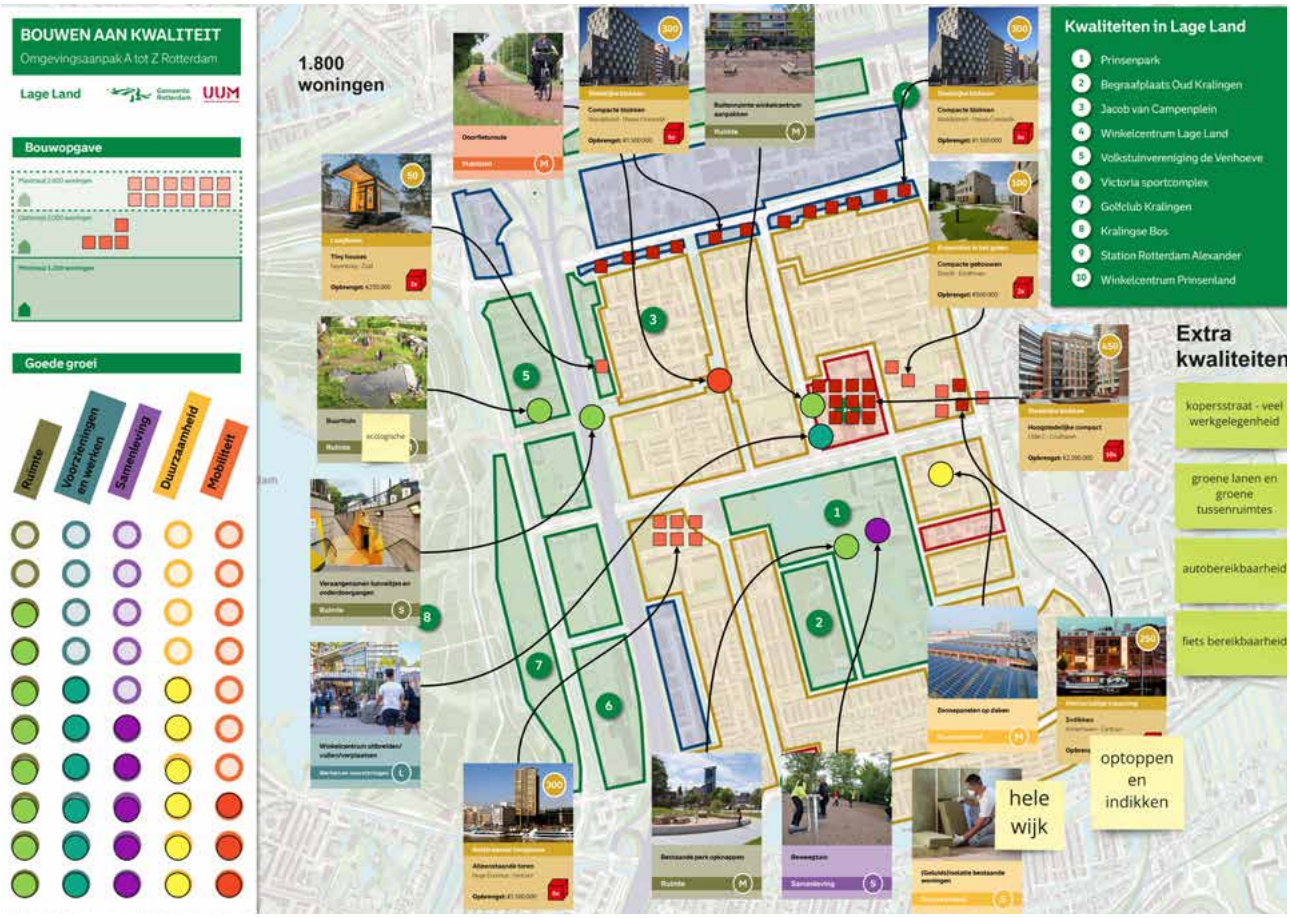
- **Overkluizing van infrastructuur:** steun voor overkluizing van de Abram van Rijckevorselweg. Krijgt grote prioriteit. Echter nog wel keuze over invulling: 'groene' overkluizing (met bijv. sportvelden) of stedelijke overkluizing (met bebouwing).
- **Verdichting:** verdichting in Kralingen-Oost is vooral gericht op nieuwe woningen toevoegen op specifieke plekken. Voor Kralingen-Oost is vooral A16-zone in beeld, met name herstructurering van de Brainparken. Met aantrekkelijke mengvormen van wonen en werken.
- **Kralingse zoom als sterk knooppunt:** rondom het OV-knooppunt de Kralingse Zoom ziet men nog ruimte om stedelijk te verdichten, in combinatie met het geluidsscherm langs de A16.
- **Groene verbindingen:** veel steun en keuzen voor betere groene verbindingen in en tussen de wijken – groene veilige routes voor langzaam verkeer. Doorgaande wandel- en fietsroutes tussen de Oude Plantage en het Kralingse Bos worden nadrukkelijk geagendeerd.

Een van de resultaten van de Werkplaats Kralingen-Oost

2. Verdichtingsscenario's in de wijk

Lage Land en Boszoom

- **Koppeling OV-lijn en verdichting:** discussie is of een nieuwe OV-lijn via Boszoom of Koningslaan gepaard moet gaan met verdichting. Hier ligt belangrijk vraagstuk voor inpassing in het gebied, maar wel of niet groene (rest)ruimten benutten voor verdichting?
- **Verdichting:** combinatie van 'kleine plukjes' in en rond de wijk en enkele 'grote klappers' op specifieke locaties, zoals winkelcentrum Lage Land. Volkstuinen nabij A20 en A16 en de Boszoom/Victoria krijgen vooralsnog geen prioriteit voor verdichting.
- **Investeren in ruimtelijke kwaliteit Prinsenpark en Winkelcentrum:** als er verdicht gaat worden rondom het winkelcentrum zal er ook een kwaliteitsimpuls moeten komen. Zowel in de openbare ruimte, als een investering in het vernieuwen van het winkelcentrum.
- **Waarde van sport en werken:** discussie is of en in hoeverre bestaande sport- en werklocaties extra waarde toevoegen in het gebied of juist kansen bieden voor verdichting. Moet sport en werkgelegenheid behouden blijven dicht in de buurt?

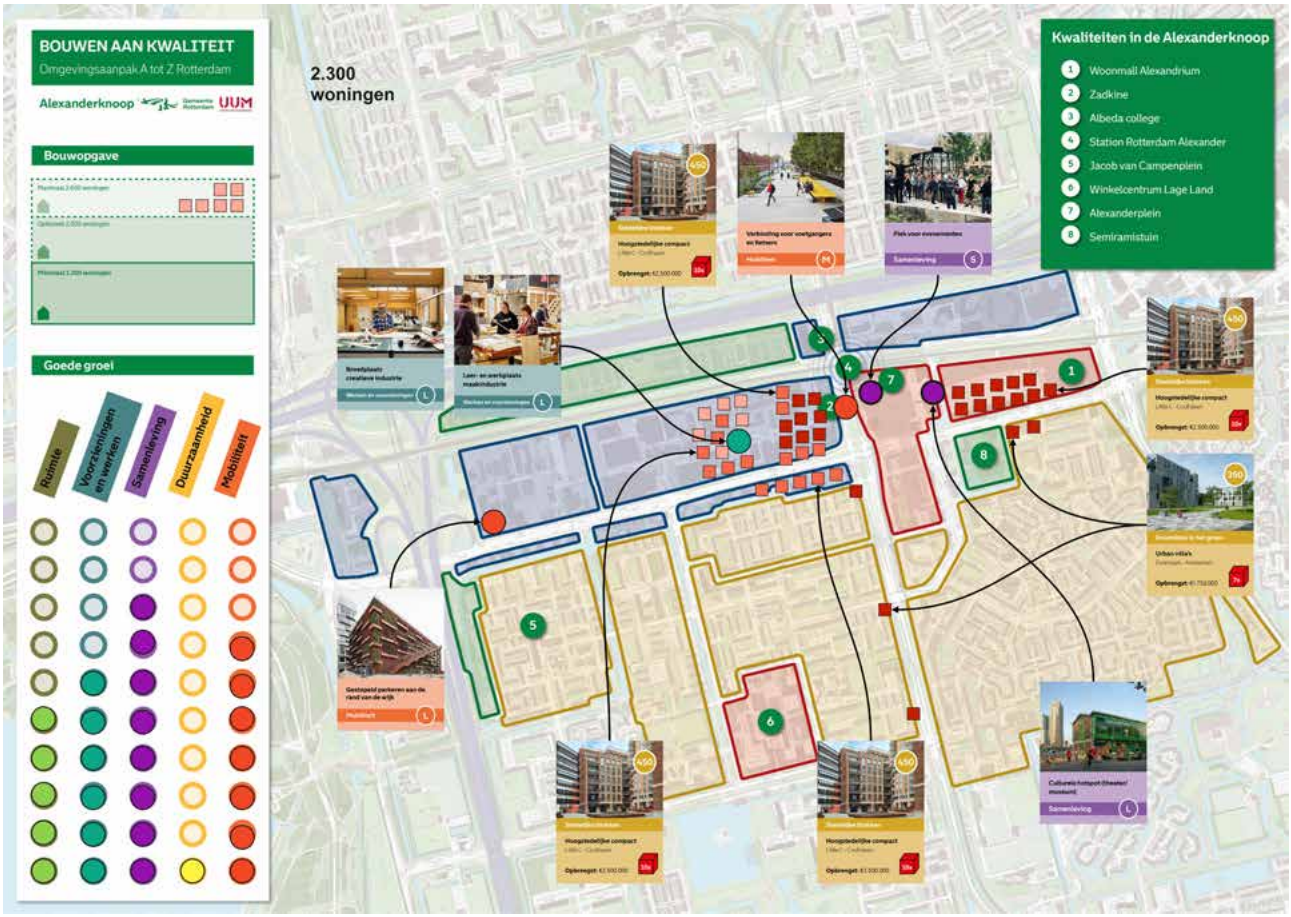


Een van de resultaten van de Werkplaats Lage Land

2. Verdichtingsscenario's in de wijk

Alexanderknoop

- **Verdichting langs hoofdwegen:** flinke verdichtingskansen zijn er langs grote infrastructuurassen (bijv. Hoofdweg, Prins Alexanderlaan) door herinrichting van het profiel en betere benutting van de randen. Vraagt om maatwerk, maar de mogelijkheden zijn niet te onderschatten.
- **Verdichting:** combinatie van kavelgewijze woningbouw in en aan de knoop en enkele 'grote klappers' op specifieke locaties, zoals gebieden van de Megastores en de Koperstraat. Wonen en werken integreren in de knoop, bijvoorbeeld aan de Marten Meesweg.
- **Voorzieningen toevoegen Koperstraat:** er wordt fors ingezet op voorzieningen en werken in de Koperstraat in samenspel met het toevoegingen van veel woningen. Wonen, werken en recreëren in het gebied.
- **Sociale kwaliteit borgen:** het toevoegen van 'sociale kwaliteit' in de buurt krijgt prioriteit. Soms in termen van cultuur, reuring en evenementen (Alexanderknoop) en soms in termen van ontmoeting, bewegen en ontspanning (Lage Land). Sociale dimensie vraagt meer aandacht.



Een van de resultaten van de Werkplaats Alexanderknoop

3. Conclusies uit de serious games

Uit de serie serious games en de Brede Omgevingsdialoog hierover komen een aantal hoofdpunten naar voren die als adviezen worden meegegeven aan de Ontwikkelvisie van A tot Z:

Zet leefbaarheid centraal in de verdichting!
Verdichting met wonen en werken in de bestaande wijken kan worden ingezet om de huidige problemen van leefbaarheid en gebrekkige kwaliteit van openbare ruimte aan te pakken. Door:

- **Overkluizing van grote infrastructuur** (met een groene of stedelijke overkluizing)
  Abram van Rijckevorselweg, spoorwegemplacement Zuid, Prins Alexanderlaan/Alexanderplein.
- **Verdichting langs doorgaande infrastructuur** – nieuwe bebouwing langs doorstroomwegen Hoofdweg, Prins Alexanderlaan, Abram van Rijckevorsel, Strevelweg.
- **Grote 'klappers' – verdichting in de specifieke context van station of voorzieningen**
  Megastores, Koperstraat, Winkelcentrum Lage Land, Kralingse Zoom, station Stadion.
- **Kleinschalige verdichtingsopties – compact stedelijk bouwen**
  Optoppen op winkelcentra, inpassen in groene randen, tiny houses op volkstuinen.
- **Wandel- en fietsroutes veiliger en aantrekkelijker maken**
  Ontwikkelen van een netwerk van doorgaande route voor langzaam verkeer.

3. Conclusies uit de serious games

Kijk goed naar de waarde van (bestaand) groen!
Er wordt volop aandacht gevraagd voor de waarde van bestaande parken en groengebieden, de nabijheid van sportvoorzieningen en de groene kwaliteit en sociale functie van volkstuinen.

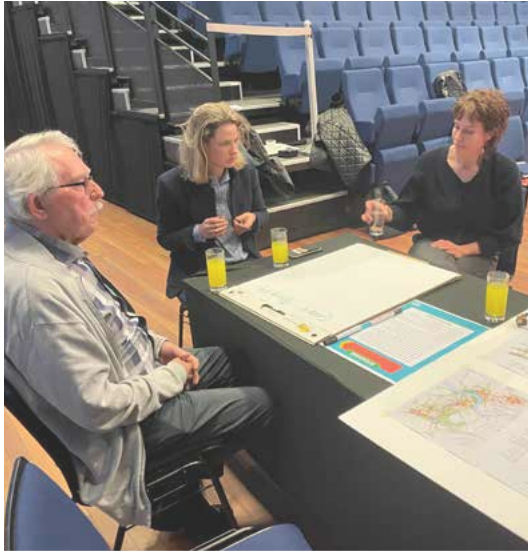
- **Sportvoorzieningen dicht in de buurt houden**
  Sportvoorzieningen in de Boszoom verdienen geen prioriteit voor verdichting maar randen van Boszoom en parkenranden bieden die kansen wel, bijvoorbeeld Semiramispark of Prinsenpark.
- **Dubbelgebruik en combinatiemogelijkheden van sport en wonen**
  Dubbelgebruik van sportvoorzieningen en verdichting nader verkennen, met name in de Esch.
- **Volkstuinen vragen om maatwerk in verdichting**
  Volkstuinen langs de A20 en A16 ongemoeid laten, terwijl op kleine locaties volkstuinen wel mogelijkheden bieden voor verdichting met wonen en werken.
- **Aandacht voor kwaliteit bestaand groen en groene verbindingen**
  Oude Plantage, Polder De Esch, Boszoom, Varkenoordse park, Kralingse Bos.

Inzet op versterken van de sociale kwaliteit in de wijken!
Verdichting en bereikbaarheid kan worden ingezet om de sociale cohesie en kwaliteit in de wijken te versterken. Door een goede functiemenging en versterken van dagelijkse voorzieningen in de wijken.

- **Specifieke voorzieningen toevoegen: cultuur, reuring en evenementen**
  Cultureel en recreatief programma toevoegen op de Alexanderknoop en Kralingse Zoom.
- **Voorzieningen versterken: ontmoeting, ontspanning en bewegen**
  Behoud en versterken van dagelijkse voorzieningen in de Esch, Lage Land en Hillesluis.
- **Behoud van werkgelegenheid in en om de wijken**
  Houd het praktisch werk voor lager geschoolden in de nabijheid, m.n. Koperstraatgebied.
- **Benut kansen voor verduurzaming van bestaande woningen**
  Er zijn veel kansen voor warmte-isolatie, zonnepanelen, groene dak- en geveltuinen in de wijken voor bestaande woningen in combinatie met nieuwe verdichting.

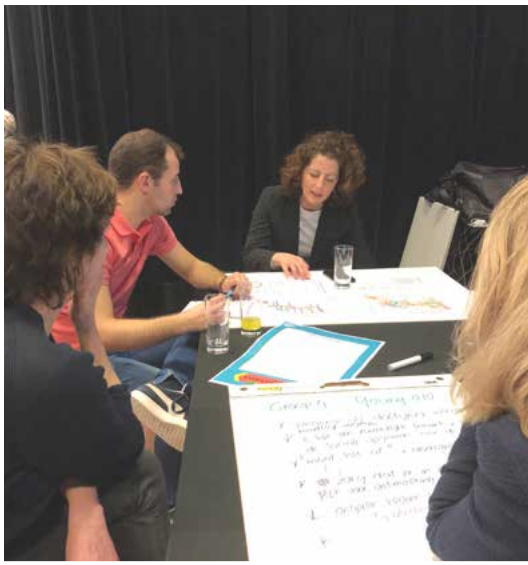
Gemeente Rotterdam
UUM

Alles wat je nodig hebt nabij; '15-mi
Woningen voor elke doelgroep in el
Voorzieningen groeien mee met de
intensiever benut
Ruimte voor versch
soorten v



FASE 3: DIALOOG MET GEBIEDSPARTNERS

In deze fase gingen we in gesprek met institutionele en gebiedspartners over de voorgenomen gebiedskeuzen op basis van de concept-Ontwikkelvisie. Sommige gebiedskeuzen krijgen warm onthaal, sommige keuzen schuren. Hierdoor ontstaat goed zicht op de synergie- en spanningspunten.



3

2023

Wat hebben we gedaan?

Activiteiten in 2023

Januari

In gesprek met de wijkraden
Op 7 februari 2023 presenteerden we de eerste versie van de concept-Ontwikkelvisie voor alle wijkraden binnen het gebied van Alexander tot Zuidplein en gingen we met hen in gesprek over hun reacties .

Februari

Omgevingstafel met professionele partners
Op 20 maart 2023 hebben we een 'Omgevingstafel' georganiseerd voor de dialoog met de professionele partners in en rond de Oostflank. Op basis van de gebiedskeuzen hebben we synergie- en spanningspunten opgehaald ten opzichte van de agenda's van de partners.

Bilaterale gesprekken met professionele partners
In maart en april hebben we diverse bilaterale gesprekken gevoerd met professionele partners en allerlei partijen in het gebied over hun meningsvorming over specifieke punten en keuzen.

Maart

Gesprek met de volkstuinverenigingen
Op 7 april 2023 hebben we het bestuurlijk voornemen van de ontwerp-herziening Omgevingsvisie Rotterdam gedeeld met de besturen van de verschillende volkstuinverenigingen in het gebied die geraakt worden door de plannen.

Bijeenkomst met de sportverenigingen
Op 12 april 2023 hebben we het bestuurlijk voornemen van de ontwerp-herziening Omgevingvisie gepresenteerd en gedeeld met de verschillende sportverenigingen in het gebied.

April

Discussiebijeenkomst wijkraden Prins Alexander
Op 19 april 2023 organiseerden we een discussiebijeenkomst met de verschillende wijkraden in Alexander over de ontwerp-herziening Omgevingsvisie voor deelgebieden in Prins Alexander.

Discussiebijeenkomst wijkraad Kralingen en bewonersverenigingen
Op 20 april 2023 organiseerden we een discussiebijeenkomst met de wijkraad Kralingen en bewonersverenigingen in Kralingen en de Esch over de ontwerp-herziening Omgevingvisie voor deelgebieden in Kralingen en de Esch.

Mei

Juni

3e Brede Omgevingsdialoog – afsluitende bijeenkomst
Op 11 mei 2023 kwamen alle betrokken partijen bijeen in een afsluitende bijeenkomst waarin we de ontwerp-herziening Omgevingvisie hebben gepresenteerd en de samen consequenties per wijk in beeld hebben gebracht. Deelnemers gingen in gesprek met wethouder Zeegers en met elkaar over de gebiedskeuzen en de plus- en minpunten voor de ontwikkeling van de wijken binnen de Oostflank.

1. Dialoogsessies met de partners

In gesprek over de gebiedskeuzen
In de derde fase hebben we het omgevingsproces georganiseerd rond de concept-Ontwikkelvisie als onderbouwing van de ontwerp-herziening Omgevingsvisie. Uitgaande van een conceptproduct werd de dialoog hierover minder open en meer toetsend en reactief. De resultaten van fase 1 en 2 waren input voor de visie, maar in fase 3 ging het om toetsing van de gebiedskeuzen en de visie. Hiertoe hebben de visie en gebiedskeuzen gepresenteerd en reacties opgehaald over de manier waarop we met de diverse aandachtspunten uit de wijken zijn omgegaan.

Dialoogsessies met specifieke partners
Met de concept-Ontwikkelvisie die voorligt, worden de consequenties concreter zichtbaar en de discussie hierover scherper. Dit was reden om het omgevingsproces in kleinere dialoogsessies te organiseren om plus- en minpunten open op tafel te krijgen. Zo hebben we de 'Omgevingstafel' opnieuw georganiseerd met en voor de professionele partijen in de Oostflank: ontwikkelaars, kennisinstellingen, corporaties, maatschappelijke organisaties, cultuurpartijen en vele andere partijen. Hiernaast hebben we speciale aandacht gegeven aan de volkstuin- en sportverenigingen die in hun belangen worden geraakt door de concept-Ontwikkelvisie. En we hebben actief met de diverse wijkraden in de Oostflank gediscussieerd over de visie en de gebiedskeuzen vooruitlopend op de bestuurlijke besluitvorming in het College van B&W en de gemeenteraad.

Opbrengst: synergie- en spanningspunten
De verschillende dialoogsessies laten een hoog niveau van betrokkenheid zien van alle betrokken partijen in het gebied. Met de visie wordt de discussie concreter, en dus spannend. Sommige punten als betaalbaar wonen, goed OV en investeren in groen en betere verbindingen voor fietsers worden warm onthaald, maar andere punten leiden tot weerstand en tot zorg bij bewoners en ondernemers. En dat verschilt per wijk en per partij afhankelijk van de mate waarin eigen belangen worden geraakt. Zo worden een aantal volkstuin- en sportverenigingen geraakt door plannen voor woningbouw op hun terrein, bestaan er zorgen in de Esch over de impact van de nieuwe stadsbrug en is men in Alexander beducht voor de groeiende parkeerdruk.

2. In gesprek over de gebiedskeuzen

Omgevingstafel met professionele partners
Als vervolg op eerdere Omgevingstafels (in het kader van de Omgevingsvisie Rotterdam) hebben institutionele en professionele partners de concept-ontwikkelvisie Oostflank besproken. De samenstelling was breed: corporaties, ontwikkelaars, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties, belangengroepen, mede-overheden en meer.

Op hoofdlijnen komen de volgende aandachtspunten naar voren:

- **Kwaliteit:** zet in op een goede leefomgevingskwaliteit: schoon, veilig en gezond. Denk aan schoon water, goed onderhoud en gezondheid langs grote infrastructuur (snelwegen en tramlijn).
- **Wonen:** aandacht voor betaalbaarheid van woningen; gemengde milieus maken (verhouding sociale huur en koop); kijk ook specifiek naar jongeren, studenten en starters. Bedreiging is dat doorstroming niet op gang komt. Oud en nieuw verbinden; zorgt voor kwetsbaarheid.
- **Verkeer:** parkeren als ruimtevraag is een belangrijk vraagstuk. Auto neemt veel ruimte in beslag. Parkeren is grote sleutel maar durven we hierover politieke besluiten te nemen? Denk van tevoren na over je mobiliteitssysteem en biedt alternatieven met OV, fiets en deelmobiliteit.
- **Sociaal:** er is ook een sociaal-economisch verhaal nodig; wat draagt het bij aan de aangrenzende wijken? Investeringen in fysieke domein koppelen aan investeringen in het sociale domein. Betrek de sociale component aan de voorkant.
- **Groen:** maximaal benutten van potenties voor groen; een groene stad maken van de Oostflank. Geef ruime aan groene ontmoetingsplekken en gebruiksgroen; natuur dichtbij – binnen 15 min.
- **Ruimtegebruik:** slim gebruik maken van ruimte; dubbelgebruik; denk bijvoorbeeld aan sport op daken.

De partners zijn positief dat er een doordachte visie ligt die tegemoet komt aan veel agendapunten waaraan de partijen werken. Ze roepen op om nu de échte keuzen te maken (over infrastructuur, parkeren, volkstuinen, sport). Wijs gebieden aan waar sowieso al ontwikkeld kan worden. Ook op korte termijn. Geef preciezer richting aan en durf te kiezen!

2. In gesprek over de gebiedskeuzen

Met volkstuinen en sportverenigingen in gesprek
In april 2023 zijn de betrokken volkstuinen en sportverenigingen geïnformeerd over de concept-Ontwikkelvisie en de consequenties voor hun terrein en vereniging. Het bestuurlijk voornemen van wethouder Zeegers (Klimaat, bouwen, wonen) is om per 2033 drie volkstuinverenigingen in de Oostflank op te heffen om ruimte te maken voor woningen. Concreet geldt dit voor ATV Kweeklust in De Esch en VTV De Venhoeve op de Boszoom. Op locatie van ATV Ommoord op de Koperstraat komen sportvelden die nu op de Boszoom en het Toepad liggen en plaatsmaken voor de nieuwe woningen.

Vanaf 2035 zal op sportcomplexen op de Boszoom en het Toepad nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvinden. Het bestuurlijk voornemen van wethouder Zeegers is om een woonwijk te bouwen op een deel van de Boszoom (1350-1650 woningen) en een deel van het Toepad (500-900 woningen). De huidige capaciteit aan sportvelden blijft behouden binnen de Oostflank maar een groot deel ervan verandert van plek. Multisportvereniging Victoria, de Schietvereniging en de Klimmuur blijven op hun huidige locatie op de Boszoom.

Het spreekt voor zich dat de consequenties voor de betrokken volkstuin- en sportverenigingen groot zijn en dat ze het niet eens zijn met de voorgestelde keuzes. Het bestuurlijk voornemen heeft grote impact, zowel emotioneel als financieel. De betreffende verenigingen zullen dit waarschijnlijk ook in hun zienswijzen op de ontwerp-herziening Omgevingsvisie kenbaar maken.

Tegelijkertijd blijft de gemeente met de diverse besturen in gesprek om samen uitwerking te geven aan de plannen en te kijken hoe we kunnen komen tot een eerlijke en fatsoenlijke overgangsregeling.

In dialoog met diverse wijkraden
In februari en april 2023 hebben discussiebijeenkomsten met de wijkraden plaatsgevonden. Op 19 april was er een sessie met wijkraadsleden uit Prins Alexander en op 20 april met de wijkraad Kralingen en de bewonersverenigingen Kralingen-Oost, Kralingen aan de Maas, Buurtcollectief de Esch en de Stichting Cralingheroort. Reacties tijdens de sessie met de gezamenlijke wijkraden en de verdiepende sessie met de wijkraad Alexander waren overwegend positief: er worden kansen gezien voor een kwaliteitsimpuls voor de eigen wijk en voor de Oostflank als geheel. Tegelijkertijd maken ze zich ook zorgen over de negatieve keerzijde van de gebiedskeuzen en over onzekerheden die nog verder moeten worden uitgewerkt.

Tijdens de bijeenkomst met de wijkraad en bewonersverenigingen in Kralingen-oost en De Esch werden zorgen geuit over met name de stadsbrug en de participatie.

2. In gesprek over de gebiedskeuzen

Op hoofdlijnen komen de volgende aandachtpunten naar voren:

Participatie:

- Bewonersverenigingen uitten onbegrip over het handelen van het Rotterdamse college om te kiezen voor een brug. Specifiek is er onbegrip dat het advies van het Omgevingsberaad niet is afgewacht voordat het voornemen om in te zetten op een brug breed in de pers bekend is gemaakt.
- Voor de komende periode hebben bewonersverenigingen behoefte om hun achterbannen (ca. 20.000 bewoners) te informeren over de nieuwe visie voor de Oostflank en de consequenties voor hun eigen wijk. Zij vragen voldoende tijd en ondersteuning om binnen de eigen wijk het gesprek te voeren.

Infrastructuur:

- Sterke zorgen over haalbaarheid en inpassing van de nieuwe stadsbrug en tramverbinding. Bewoners in de aanlandingsgebieden maken zich zorgen over een mogelijke grote infrastructuurbarrière en de gevolgen voor hun wijk: het uitzicht en overlast door het auto- en tramverkeer over de brug. Onbegrip over de aantasting van polder De Esch en het afgraven vanwege de brug.
- Zorgen over autoverkeer. Houd rekening met verkeersbelasting in bestaande wijken en de risico's die extra mobiliteitsbewegingen met zich meebrengen. Meer aandacht is nodig voor de oversteekbaarheid van kruisingen Oude Plantage, Kralingse Zoom-EUR, Prins Alexanderlaan.
- Risico's worden gezien bij het aansluiten van verschillende OV-lijnen en de oversteekbaarheid van de tramlijn. Wordt de nieuwe tramlijn geen nieuwe barrière?

Wonen en voorzieningen:

- Verdichting kan een belangrijke oppepper zijn voor het Lage Land (voorzieningen, verbinding met Prinsenpark). Het is spijtig dat 's Gravenland niet met OV wordt versterkt.
- Basisscholen en voorzieningen direct vanaf begin mee-ontwikkelen; niet te lang wachten. Zorg voor een bibliotheek in de buurt, studieplekken, een Huis van de Wijk of jongerenhub.
- Culturele functies en recreatie sterker opvoeren als versterking van de Alexanderknoop in combinatie met de verdichting van woningen.
- Behoud de bedrijven in het Koperstraatgebied die een functie hebben voor de wijken voor werkgelegenheid voor praktisch geschoolden.

2. In gesprek over de gebiedskeuzen

Groen:

- Het nieuwe Rivierpark aan de Maas wordt als positieve ontwikkeling gezien, evenals de Bos-as tussen het Kralingse Bos en Capelle, met kansen voor het Lage Land en Oosterflank.
- Aandacht is nodig voor de effecten van verdichting op bestaande groengebieden in de omgeving; groengebieden zoals Kralingse Bos en plas kunnen meer onder druk komen. Meer investeren in goede groen- en recreatiegebieden in de Oostflank.
- Rivier als recreatieve route: stimuleren van bewegen; de 'rondjes rivierpark' steviger aanzetten. Stimuleringsprogramma kan helpen door apps, bewegwijzering en organisatie van events.

Derde brede omgevingsdialoog 11 mei 2023

Op donderdag 11 mei vond de derde brede omgevingsdialoog plaats bij Excelsior. Met ruim 100 personen aanwezig was de opkomst hoog. Met name vanuit De Esch en Kralingen waren er veel betrokken wijkbewoners om in gesprek te gaan over de nieuwe plannen en de voorgenomen stadsbrug.

In deelgroepen per gebied hebben de aanwezigen hun reactie gegeven op de concept-ontwikkelvisie, geformuleerd als hartekreten aan het college. Vervolgens heeft wethouder Zeegers in een plenair debat een eerste reactie gegeven op deze hartekreten. Daarnaast gaf zij aan in het vervolg graag in gesprek te willen blijven met de verschillende stakeholders; de opgave is groot en vergt op veel onderdelen nog verdere uitwerking en een continue gesprek met de omgeving.

Hartekreten per gebied

Alexander:

- Sportverenigingen hebben zorgen over de nieuwe locatie van de route naar de nieuwe sportcampus. Zorg dat de nieuwe sportcampus en golfbaan goed bereikbaar zijn en de route hiernaar toe, vooral ook in het donker, sociaal veilig is.
- Wonen en werken wordt op veel plekken in het gebied gecombineerd. Deelnemers zijn benieuwd hoe die combinatie in praktijk uitpakt. Hoe zorg je dat bewoners en bedrijven elkaar niet in de weg zitten?
- Huidige bewoners in het gebied maken zich zorgen over toenemend autogebruik door nieuwe te bouwen woningen. Oproep om een goede balans te zoeken tussen de autobereikbaarheid, de leefbaarheid en de parkeerdruk in de wijken.

2. In gesprek over de gebiedskeuzen

Kralingen-oost/De Esch:
Tijdens de bijeenkomst was er een ruime vertegenwoordiging vanuit de wijken Kralingen-Oost en de Esch. Hun hartenkreten laten zich onderverdelen in aantal hoofdonderwerpen:

Keuze voor stadsbrug en tram

- De wijkbewoners maken zich zorgen over de toekomstige leefkwaliteit in De Esch door de komst van de brug: zorgen over geluidsoverlast, verslechtering van luchtkwaliteit en toenemende drukte.
- Een metro is volgens veel deelnemers in deze gebieden een betere oplossing. Een tramverbinding zorgt voor (nieuwe) barrières, terwijl we die juist willen beslechten.
- Bewoners in De Esch zetten zich in voor het behoud van De Esch Polder. Zij geven aan dat afgraven van dit groen o.a. leidt tot verslechtering biodiversiteit en vernietiging van cultuurhistorie. Dit laat zich niet zomaar compenseren. Sowieso de oproep om ruimhartiger om te gaan met compensatie en ook bv gevolgen voor het uitzicht van bewoners mee te nemen.
- De financiering voor de stadsbrug is vastgelegd in bestuurlijke afspraken: leg ook de kwaliteitsingrepen financieel vast.

Gevolgen voor volkstuinen en sport

- Aantal wijkbewoners pleit voor behoud van volkstuinvereniging Kweeklust in de Esch.
- De sportverenigingen op het Toepad vragen aandacht voor de bereikbaarheid en sociale veiligheid van het nieuwe sportcomplex op het Koperpad. Daarnaast maken ze zich zorgen over de toename van het aantal inwoners in het gebied in relatie tot het gelijk blijvende aantal sportvelden.
- Sportverenigingen willen graag betrokken worden bij de verdere uitwerking van de plannen. Betrek de sportverenigingen bij de herontwikkeling.
- Een aantal deelnemers benoemt de risico's voor de gezondheid als gevolg van geluidshinder en luchtkwaliteit van sporten en wonen nabij snelweg. Ze vragen aandacht voor nadere onderzoek in de volgende fase.

2. In gesprek over de gebiedskeuzen

Kansen voor verbetering en versnelling
De deelnemers zien ook positieve aspecten en kansen in het plan. Waar mogelijk zouden ze deze onderdelen graag versnellen. Genoemd worden:

- Zet zo snel mogelijk in op het doortrekken OV-lijn naar Alexander.
- Onderzoek mogelijkheden voor dubbel grondgebruik om de ruimte zo efficiënt mogelijk te gebruiken.
- De ontwikkeling van de omgeving van het metrostation Kralingse Zoom tot centrum wordt door velen omarmd.
- Het zou mooi zijn als er in het nieuwe rivierpark ook ruimte komt voor strandjes aan de rivier.

Zuid:

- Ook de bewoners van Rotterdam Zuid maken zich zorgen over de inpassing van de stadsbrug in hun directe woonomgeving. Ze willen graag betrokken blijven/worden bij het ontwerpproces. De deelnemers zijn enthousiast over het verbeteren van de verbindingen tussen Hillesluis, Feyenoord City en de rivier, bijvoorbeeld via de Riederlaan. Ze roepen op om hier niet te lang mee te wachten en te streven naar een hoog kwaliteitsniveau.
- In het West-Varkenoordsepark is er op dit moment al sprake van een waterbergingsopgave. Goed om dat mee te nemen bij het verbeteren van het park en hier niet te lang mee te wachten.
- Deelnemers roepen op om goed te kijken naar de programmering van de Beijerlandselaan. Ze zouden graag meer variatie zien in het aanbod.
- De deelnemers willen graag een nadere uitwerking van de gevolgen van het extra programma voor de bereikbaarheid van de wijken. Ze maken zich vooral zorgen over de verkeersafwikkeling van de Postumalaan.
-

Conclusies en vervolg
In de omgevingsgesprekken is veel input opgehaald. In fase I en II waren de gesprekken open, in de laatste omgevingsronde voerden we het gesprek scherper rondom de voorgestelde plannen. De visie voor het gebied geeft sommigen energie en zin om met elkaar aan de slag te gaan, maar voor degenen die worden 'geraakt' door nieuwe bestemmingen van hun verenigingen of plek is het pijnlijker. In beide gevallen blijven we graag met elkaar in gesprek. De afgelopen jaren hebben we elkaar leren kennen en wéten we wat belangrijk is voor elkaar. Zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau. Dat houden we graag vast in de verdere uitwerking. Eerst is er ruimte voor iedereen om formeel te reageren door middel van een Zienswijze. Het college van B&W weegt deze zienswijzen en past waar mogelijk de ontwikkelvisie nog aan. De gemeenteraad ontvangt alle zienswijzen en besluit uiteindelijk over de herziening van de omgevingsvisie. Pas daarna volgt verdere uitwerking van de verschillende plannen. Hoe dat eruit komt te zien? Daarover later meer. De Omgevingsvisie, maar ook de Ontwikkelvisie geven richting, maar er is nog veel uit te zoeken en uit te werken. En dat doen we graag met elkaar.

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Omgevingswandelingen per wijk (fase 1)
- Bijlage 2: Serious games per wijk (fase 2)

121B
123 A-1 A-2

Omgevingswandeling Hillesluis
1. Waar bent u trots op in de wijk?

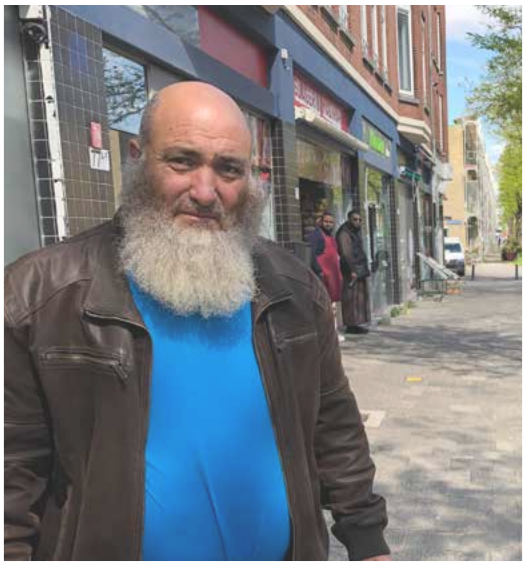
Nieuwsgierig?
Praat mee
over de toekomst
van uw wijk

Omgevingswandeling Hillesluis
Waar bent u trots op in de wijk?

Omgevingswandeling Hillesluis
1. Waar bent u trots op in de wijk?
2. Welke problemen spelen in de wijk?
3. Hoe moet de wijk er over 10 jaar uit zien?

OMGEVINGSWANDELING HILLESLUIS EN VERANDA

We zijn in Hillesluis en de Veranda de straat opgegaan. Samen met Sana el Fizazi, stadsmarinier in Hillesluis, en Sulaiman Osman, verhalenvanger Rotterdam, hebben we bewoners, ondernemers, maatschappelijke partijen, politie en ontwikkelaars gesproken over het karakter en de kwesties in de wijk én over de kansen voor verbetering.



Iris Bourne
Bestuurslid BIZ Ondernemers

"Onderneem met de buurt. Aan de Beijerlandselaan moeten we het samen doen. Werk niet vanuit één grote visie, maar werk naar een nieuwe grandeur. Ga niet de concurrentie aan met het centrum maar zet in op inclusiviteit en de experience. Meer mensen en woningen is juist goed. Diversiteit is de kracht van de wijk, dus dat juichen we alleen maar toe."

Sefa Akbulut
Wijkacademie - Onwijze Moeders

"Als er een smak geld naar Hillesluis zou gaan, moet het gestopt worden in kansen voor kinderen. Opleiding, werk en ontmoetingsplekken. De fysieke plekken zijn er, maar sociaal mist nog binding. Er is nu een eenzijdig beeld van een meerderheid allochtone bewoners. Op Turkse initiatieven komen alleen Turken af, op Marokkaanse initiatieven alleen Marokkanen. Het is hoog tijd voor meer menging en uitwisseling tussen mensen!"

Ed Kooreman
Buurt Bestuurt

"Een treinstation heeft voor Hillesluis weinig waarde. Er is een hoge werkloosheid in de wijk; de werkenden hebben vaak een baan waar ze een auto of werkbus voor nodig hebben. De trein heeft voor hen geen meerwaarde."

Ashley Nijla
Locatiemanager Hillevlie

"Doel is om de locatie Hillevliet te activeren en programmeren door locatie specifiek te zoeken naar de juiste invulling."

In Hillesluis zijn er vrijwel geen sportmogelijkheden, kinderen moeten naar Charlois of IJsselmonde om te voetballen. De afstand lijkt niet zo groot, maar vaak toch een barriere om het langer vol te houden. Fietsen wordt relatief weinig gedaan. Alleen het aanleggen van een fietsbrug naar Feyenoord City is onvoldoende om een verbinding te maken, daarvoor is een (langjarige) investering nodig in de jongeren.

Abdel Maghnouj
Taekwando Vereniging Abdel Kwan

Hillesluis en Veranda

Scan de QR code met je smartphone en bekijk het filmpje van de omgevingswandeling

Diversiteit en saamhorigheid van bewoners wordt gezien als de grote kracht van de wijk Hillesluis. Diversiteit in culturen en leefstijlen, maar ook in type woningen en winkelaanbod, én de grote hoeveelheid initiatieven. Uit de Omgevingswandeling komt een brede oproep om de positieve energie in de wijk te benutten voor de opgaven van A tot Z.

Kenmerken

- **Extraverte wijk: saamhorigheid en trots**
  De straat is de ontmoetingsplek van vele bewoners en culturen
- **Ruimte voor eigen ondernemerschap**
  Diversiteit in winkels, horeca en voorzieningen
- **Jongeren en jeugdcultuur spelen een belangrijke rol**
  Eenderde van de bewoners is jonger dan 23 jaar
- **De Veranda: stedelijk wonen in combinatie met grootschalig vermaak**
  Wonen in een omgeving met stadion, bioscoop, bouwmarkten, grootstedelijke winkels
- **De Veranda: ligging aan het water en het uitzicht**
  Lange oeverlengte langs de Maas met weids uitzicht over de rivier

Basiswaarden

- **Beijerlandselaan als sociaal en economisch hart van de wijk**
  Als belangrijk centrum van de wijk heeft deze plek een nieuwe impuls nodig
- **Schaarse groen in de wijk koesteren**
  Varkenoordse Park en speeltuinvereniging Hillesluis bieden ervaring met 'groen'
- **Sociale ontmoetingsplekken zijn van groot belang**
  Abdel Kwan, Essalam Moskee hebben belangrijke ontmoetingsfuncties voor de wijk
- **De Veranda: de oever van de rivier als kwaliteit**
  Behoud van de kwaliteit van het waterfront: water, schepen, uitzicht, recreatie
- **De Veranda: stedelijke kwaliteit van het wonen**
  Maat en schaal van de nieuwe bebouwing geeft de plek 'stedelijke allure' aan het water

"In Hillesluis is de straat een ontmoetingsplek voor de jongeren. De openbare ruimte kent nu veel verharding en 'dode hoeken'. Meer groen dat smoel kan geven aan de openbare ruimte. Hillesluis kent ontzettend veel kinderen."

Said Aharchaou
Stichting Humanitas

Hamid Karroumi
Stichting JOZ

"Woningnood onder jongeren is groot. Het is moeilijk om op jezelf te gaan wonen in dit soort buurten. Vooral grote behoefte aan betaalbare kleine woningen."

Maurice Schnitker
Wijkagent

"Er zijn al Johan Cruijff Courts, maar meer andere activiteiten zou goed zijn, vooral buiten. Op een gezonde manier buiten ontmoeten, bewegen en ontspannen."

"Onze droom: een nieuw stadion met een mooi park, aansluitend op een groene omgeving voor de nieuwe bewoners in de wijk, met uitstekende OV-verbindingen naar de hele stad en omgeving."

Helmich Rigter, Alwin van Es, Chris van Eijmeren, Kees de Jong en Jan Roorda
BBV Veranda

Mustapha Harcha & Abdelhakim Ballah
Bestuursleden Essalam Moskee

"Probleem is dat er teveel om de moskee heen wordt gebouwd! Je ziet straks de minaretten niet eens meer!"

"Extra woningbouw is goed, als het maar niet ten koste gaat van het park of ander groen. Hoogbouw kan hiervoor een oplossing zijn. Als er woningen worden gebouwd moet het wel sociale huur zijn."

Cor de Ge
Speeltuinvereniging Hillesl

Hillesluis en Veranda

Nieuwe opgaven

De Veranda:

Vergroening: aanpak van stenige oever en Getijdenpark
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.

Meer differentiatie van woningen en bewoners
De Veranda heeft een relatief eenzelfde aanbod stedelijk wonen in gestapelde bouw. 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.

Minder parkeren en meer schone, gezonde mobiliteit
In de Veranda is het een bijzondere leefkwaliteit om in de wijk te wonen waar je minder de auto nodig hebt voor woon-werkverkeer. Goede fiets- en OV-verbindingen geven dezelfde vrijheden, maar dan op een schone en duurzame manier. In Hillesluis is en blijft juist de auto centraal staan vanuit bereikbaarheid van banen en culturele achtergronden.

Scan de QR code met je smartphone en bekijk het filmpje van de omgevingswandeling

Hillesluis:

Behoud van betaalbaar wonen en meer differentiatie
Nu Zuid wordt steeds 'hipper' wordt, dreigt het risico dat de huidige bewoners woningen in Hillesluis steeds minder kunnen betalen. De woningnood onder jongeren is groot. Houd de betaalbaarheid van woningen én bedrijfspanden vast. Houd bij woningtoewijzing rekening met jongeren uit de wijk. Zet in op het realiseren van betaalbare woningen.

Investeren in Beijerlandselaan als hart van de wijk
De winkelstraat is de laatste jaren achteruitgegaan. Het is te eenzijdig met buitenlandse winkels die hetzelfde verkopen. Er wordt nu al geïnvesteerd, maar meer menging van winkels, wonen en recreatie is nodig. Samen met de ondernemers in de wijk.

Omliggende wijken laten meeprofiteren van Feyenoord-City
Bij de ontwikkeling van Feyenoord City en A tot Z is het zaak dat Hillesluis sociaal en economisch meeprofiteert van deze grote ontwikkelingen. Dit vraagt niet alleen fysieke investeringen, 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.

Veiligheid: voorzieningen in de buurt voor de jeugd
Eenderde 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. Investeer ook in de buurt dichtbij én in het bereikbaar maken van grote voorzieningen bij Zuidplein.

Omgevingswandeling De Esch

De unieke kernwaarden
Echt De Esch

OMGEVINGSWANDELING DE ESCH

In de Esch zijn we samen met bewoners, maatschappelijke partijen en ontwikkelaars op de fiets gestapt. Tijdens de fietstocht langs verschillende routes zijn we op verschillende plekken gestopt om de resultaten van het waardentraject te confronteren met de stedelijke ambities van A tot Z. Tijdens deze gesprekken stonden de dilemma's centraal.

De natuurpolder van De Esch is dé trots van de wijk, toekomstige ontwikkelingen moeten deze plek ontzien en juist versterken. Maar ook de groene corridor en de volkstuinen dragen bij aan het groene karakter de wijk, een voorbeeld dat navolging verdient. Meer natuurlijk groenbeheer en groene verbindingen tussen de afzonderlijke gebieden versterken de wijk.

Voor betere voorzieningen en tegen vergrijzing zijn meer en diversere woningen nodig. Maar die mogen niet ten koste gaan van de unieke kwaliteiten van de Esch, waarom mensen hier komen wonen: unieke natuurgebieden, veel ruimte en de relatieve rust dicht bij de stad.

Een oeververbinding bij de Esch is geen oplossing voor doorgaand verkeer maar verbindt Oost (met zijn universiteit) aan Zuid (met haar stadion). Welke vorm het ook wordt, het is een hartgrondige wens dat de extra vervoersbewegingen niet zichtbaar en hoorbaar zijn. Nieuwe ontwikkelingen bieden ook oplossingen voor de vele geparkeerde auto's en geven een impuls aan duurzaam vervoer.

De Esch heeft een aantal mooie voorzieningen zoals het Pompgebouw en de huisartsenpost. Maar activiteiten en programma's van bewoners zorgen voor de echte verbinding tussen mensen. Beleid van de stad (welzijn, vastgoed, financiering) moet deze 'community building' versterken. Het roemruchte verleden van Utopia inspireert om weer meer cultuur in de wijk te brengen.

De Esch

Scan de QR code met je smartphone en bekijk het filmpje van de omgevingswandeling

Deze Omgevingswandeling - in de vorm van drie fietsroutes door de wijk - is een vervolgactie op het waardentraject van de Esch. De waarden van de Esch leiden op bepaalde plekken tot versterking met de ambities van A tot Z, bijvoorbeeld voor de terugloop van voorzieningen. Op andere plekken of thema's leidt het juist tot spanning vanwege de groene kwaliteiten van de wijk, in termen van natuurlijk groen, rust en open ruimte.

Kenmerken

- **Natuurlijk groen is een groot goed**
  Met polder De Esch heeft de wijk een ecologisch waardevol natuur- en recreatiegebied
- **Dorpse sfeer in de wijk**
  De wijk kent een open, dorpse uitstraling met zichtlijnen en menselijke maat
- **Hergebruik van watererfgoed geeft identiteit**
  Gebouwen en bassins van het drinkwaterleidingterrein bieden een geheel eigen karakter
- **Verborgen ruimte en rust midden in de stad**
  Met volkstuinen, sportvelden, wijktuin biedt de wijk rust en ruimte voor veel bewoners
- **Ligging aan de rivier**
  De wijk ligt direct met het 'gezicht' in de bocht van de Nieuwe Maas.

Basiswaarden

- **Behoud en versterking van de waardevolle groene 'parels'**
  Polder de Esch en Oude Plantage beschermen en gebruikswaarde ervan vergroten
- **Identiteitsdragers van erfgoed respecteren**
  Waterleidingterrein en Nautilus zijn belangrijke identiteitsdragers in het gebied
- **Recreatieve gebruikskwaliteit van de volkstuinen**
  Volkstuincomplexen hebben een belangrijke functie als 'buiten' voor Rotterdammers
- **De rivier en de oevers**
  Belangrijke kwaliteit is de relatie met de rivier en openheid van de rivieroevers

Tijdens het proces van de Open Ateliers van Echt De Esch is gebleken hoezeer het structurele gesprek met de gemeente over het wel en wee van de wijk gemist wordt. Over toekomstige ontwikkelingen, samen optrekken, het snoeibeleid en andere zaken die spelen in de wijk. Elkaar kennen, ontmoeten en samen werken zorgt voor betrokkenheid, betere plannen en een betere sociale leefsituatie.

De voorzieningen in de wijk glijden hard af, hier zit urgentie. Het winkelcentrum is de enige ontmoetingsplek in de wijk, en er zijn nog maar een paar winkels over. Verdichting (met mate) biedt hier een kans om draagvlak te creëren voor voorzieningen.

Maak van het winkelcentrum, de Oude Plantage en Nautilus één ontmoetingsplek voor de wijk en voor de stad. Een bestemming waar groen, voorzieningen en recreatie elkaar versterken en die meer gericht is op mensen uit de stad. Denk dan aan evenementen, terrassen, 'kinderuitlaathoreca'. Versterk de relatie met Kralingen-Oost, zodat het draagvlak voor voorzieningen groeit.

Een verdiepte Abram van Rijckevorselweg biedt kansen voor verdichting dichterbij de weg en combinatie met sport op het dak. Daarnaast zorgt het voor een sterkere verbinding voor langzaam verkeer tussen centrum De Esch en Kralingen-Oost. Een nieuwe oeververbinding verbindt ook Kralingen-Oost en De Esch op een betere manier, maar pas op dat de barrieres niet groter worden door toenemend (doorgaand) autoverkeer. Zet juist in op voetgangers en fietser.

De Esch

Nieuwe opgaven

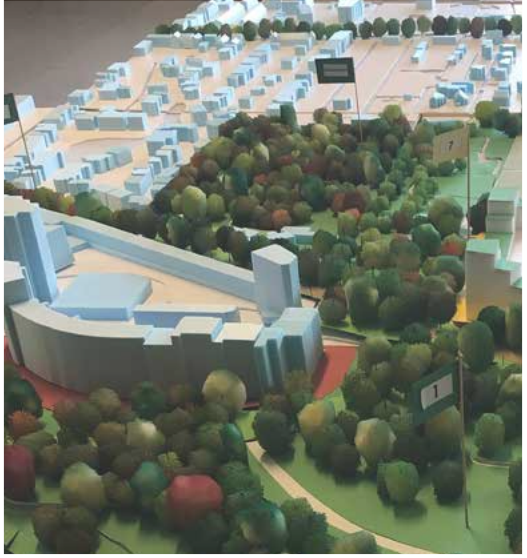
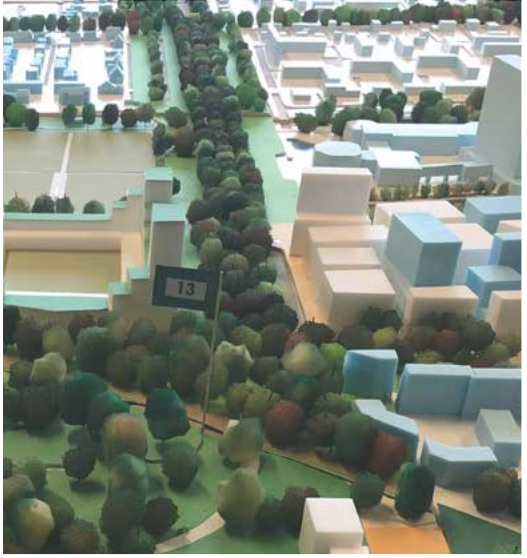
Meer woningen zijn nodig, maar wel in balans met natuur, rust en ruimte
Voor betere voorzieningen en tegen vergrijzing en verkamering zijn meer en diverse woningen nodig. Maar die mogen niet ten koste gaan van de unieke kwaliteiten van de Esch, waarom mensen hier wonen: unieke natuur, veel ruimte en de relatieve rust dicht bij de stad.

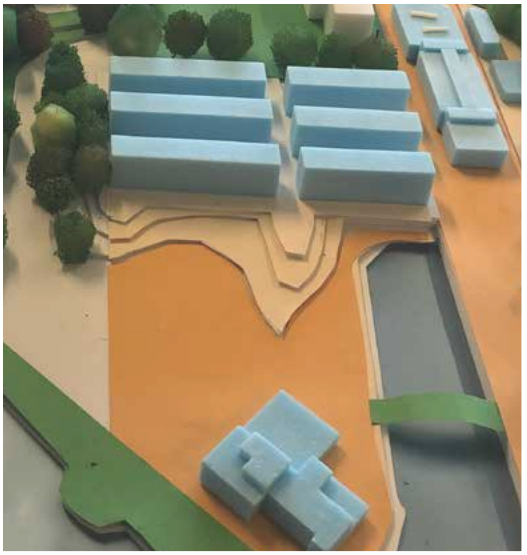
Ontwikkel een levensvatbaar winkelcentrum
Maak hier een ontmoetingsplek voor de wijk en voor de stad.
Een bestemming waar groen, voorzieningen en recreatie elkaar versterken en die meer gericht is op mensen uit de stad. Denk dan aan kleinschalige evenementen, terrassen. Versterk de relatie met Kralingen-Oost, zodat het draagvlak voor voorzieningen groeit.

Natuurlijk groen is een groot goed: versterk wat er al is
De natuurpolder De Esch is dé trots van de wijk. Ook de groene corridor en volkstuinen dragen bij aan het groene karakter. Benader niet elk groen hetzelfde, maar kijk naar verschillende invullingen. Recreatie, rust, reuring, natuur, park, etc. Groene verbindingen tussen de afzonderlijke gebieden versterken de wijk.

Inpassing van de oeverbinding: vervoer hoor en zie je niet?
Een oeververbinding is geen oplossing voor De Esch maar verbindt Oost (universiteit) en Zuid (stadion). Doorgaand autoverkeer vinden velen ongewenst. De wens van bewoners is dat de extra verkeersbewegingen niet zichtbaar en hoorbaar zijn. De nieuwe OV-verbinding biedt ook nieuwe kansen voor verdichting en minder autoparkeren in de wijk.

Ruimte voor lokale activering en reuring
Sociale en culturele activiteiten van en voor bewoners zorgen voor de echte verbinding tussen mensen. De Esch heeft een aantal mooie gemeenschappelijke voorzieningen zoals het Pompgebouw, de school en de huisartsenpost. Beleid van de stad (welzijn, vastgoed, financiering) moet deze 'community building' versterken.



7
CAMPUS

OMGEVINGSWANDELING KRALINGEN-OOST

In Kralingen-Oost hebben we de Omgevingswandeling gecombineerd met een discussie-atelier. Rond een grote maquette is het gesprek met betrokken partijen gevoerd over de kwesties en kansen in Kralingen-Oost en op welke manier het gebied zich kan ontwikkelen tot een meer samenhangend gebied als deel van de stad.

Bart Schrijnen
Kralingen aan de Maas

"Infrastructuur zorgt voor enclaves die los van elkaar komen te liggen. De 'vriendelijkheid' van plekken moet beter. Honingerdijk is nu een straat waar auto's te hard rijden. Je wilt dat kinderen meer buiten kunnen spelen en veilig naar school kunnen lopen. Ook zonder hele grote ingrepen kan je veiligere straten krijgen. Maar hoe groter, hoe beter."

Marco Hoogerbrugge en Sander de Jong
SBV Excelsior en Realisatiecombinatie Excelsior

"We willen graag een ander type publiek aantrekken dan voetbalsupporters, ook voor de wijk. Door nieuwe voorzieningen toe te voegen krijgen we ook meteen een maatschappelijke functie in de wijk."

Hennie van Gils en Paul Driesssen
Bewonersvereniging Kralingen Oo

"De wijk is al hartstikke goed en er hoeft niet heel veel te veranderen. Meer woningen hoeft hier niet, pas op met grote ontwikkelingen. Op een kleine schaal kan het wel, die aansluiten bij Kralingen. Urgente kwesties zijn voor ons geluid van de omliggende infrastructuur en auto-overlast in de wijk."

Bas Takens
Erasmus Universiteit Rotterdam

"Vanuit ons moet de infrastructuur goed zijn. Bijvoorbeeld de verbinding met het centrum en met Zuid. Het duurt nu te lang om bij de EUR te komen, een goede oeververbinding hebben wij baat bij."

Kralingen-Oost

Kralingen-Oost is een wijk met verschillende gezichten. Westelijk liggen enkele prettige, kleinschalige woonbuurten, historisch van karakter in een open structuur. Aan de oostelijke zijde ontwikkelen zich grootstedelijke functies van Erasmus Universiteit, voetbalvereniging Excelsior en Brainpark. Klein- en grootschaligheid komen hier in de wijk samen.

Kenmerken

- **Prettige, kleinschalige woonbuurten in het westelijk deel**
  Woonbuurten met historisch oude structuren en beschermd stadsgezicht
- **Grootstedelijke functies rond Kralingse Zoom, EUR en Brainpark**
  De universiteitscampus en Brainpark bundelen allerlei (groot) stedelijke functies
- **Groot contrast in maat en schaal van bebouwing in de wijk**
  In maat en schaal verschilt het oostelijk en westelijk flink van elkaar
- **Groen, ontspannen karakter met 'verborgen' parels**
  De wijk kent een groene en open opzet van diverse groene parken in het gebied
- **Goed georganiseerde en betrokken bewoners**
  Actieve bewoners zetten zich in voor de kwaliteit van hun leefomgeving in hun wijk

Basiswaarden

- **Groene parels: natuur- en parkgebieden die hoog gewaardeerd worden**
  Arboretum, Trompenburg Tuinen, Oude Plantage en verbinding naar het Kralingse Bos
- **Trots op Erasmus Universiteit en voetbalvereniging Excelsior**
  In de wijk wordt een sterke sociale verbinding gevoeld met de universiteit en Excelsior
- **Veiligheid en leefkwaliteit in de wijk**
  De veilige en hoogwaardige leefomgeving is een belangrijke waarde voor bewoners
- **Kralingse Bos: sterke kwaliteit als stedelijk uitloopgebied**
  De verbindingen met het Kralingse Bos geven de wijk een bijzondere ligging en kwaliteit

Scan de QR code met je smartphone en bekijk het filmpje van de omgevingswandeling

Hester Avis
Trompenburg Tuinen & Arboretum

"In 2019 kwamen circa 65.000 bezoekers op jaarbasis, dus best veel mensen weten deze 'verborgen' parel te vinden. Ambitie is om aantal bezoekers te verdubbelen en waarde van de collectie nog breder bekend te maken."

Marijke Weustink
Erasmus Universiteit Rotterdam

"Het gaat de EUR (Erasmus Universiteit Rotterdam) binnen de verdichtingsopgave om de woningbouwopgave gericht op (inter)nationale studenten. We zien graag dat er gebouwd wordt voor dit segment."

Gerben in 't Hout
Woonstad Rotterdam

"Verdichten gaat ook om betaalbare woningen bijbouwen"

"De gemeente pakt de handschoen op om de kwaliteit en betekenis van het park te vergroten. Bij de planvorming zeer interessant om samenwerking met Arboretum te verkennen. Wat zijn mogelijkheden voor gezamenlijke programmering, horeca en ontvangst?"

Jan
Stichting Oude Pla

"Wat wij bij de ontwikkelingen van Brainpark belangrijk vinden is om het proces integraal aan te vliegen en niet de gebouwen los van elkaar te zien. Het gebied nu kent veel eilanden, door functiemenging toe te voegen willen we mensen en gebieden vloeiend met elkaar verbinden."

Tom Bakkers
Bakkers Hommen

Kralingen-Oost

Nieuwe opgaven

'Eilanden' verbinden door functiemenging en verdichting
De dominante auto-infrastructuur in de wijk zorgt ervoor dat buurten als 'enclaves' los van elkaar liggen. Door verdichting kan de wijk beter onderling worden verbonden. Door bebouwing, functiemenging en voorzieningen kan meer samenhang worden gemaakt.

Meer leefkwaliteit rond doorgaande autowegen
De veiligheid en leefbaarheid rond de doorgaande auto-infrastructuur moet verbeterd worden. Bewoners zien auto's vaak te hard door de straten rijden en willen dat kinderen meer buiten kunnen spelen en veilig naar school kunnen gaan. Ook de Abram van Rijckevorselweg is een belangrijke doorgangsroute die meer leefbaar moet worden.

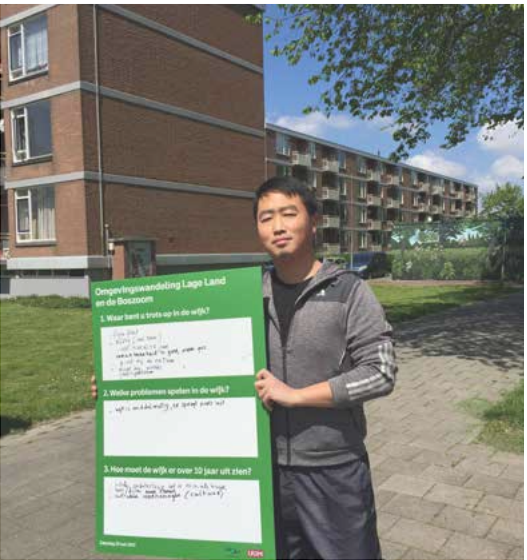
EUR, Excelsior en Brainpark samen als één stadscampus
Benader de campus van de EUR, Brainpark en metrohalte Kralingse Zoom als één gebied. Door betere onderlinge ruimtelijke verbindingen van EUR, Excelsior en Brainpark kan één grote stadscampus ontstaan. Verbeter de verbinding met metrostation Kralingse Zoom en maak ook sterkere economische en maatschappelijke relaties tussen de instellingen.

Langzaam verkeersverbindingen met De Esch
Er is behoefte aan meer veilige en aantrekkelijke langzaam verkeersverbindingen tussen centrum van De Esch en Kralingen-Oost. De Abram van Rijckevorselweg is hiervoor een flinke barrière. Ook de nieuwe OV-verbinding verstevigt deze relatie tussen de wijken.

Zorgvuldige sleutelplekken tussen kleine en grote schaal
Het historische kleinschalige karakter van Kralingen en grootstedelijkheid van EUR en omgeving Kralingse Zoom kunnen naast elkaar bestaan. Dit stelt hoge eisen aan de sleutelplekken waar beide werelden bij elkaar komen, zoals bij Excelsior en de EUR. Met een goede aansluiting op de gebruikers en een goede mix van functies.

Groene verbindingen tussen de groene parels
Er is behoefte aan betere groene verbindingen met het Kralingse Bos en met de rivier. De Burgemeester Oudlaan en de Kralingse Zoom 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.

Omgevingswandeling Lage Land
en de Boszoom
1. Waar bent u trots op in de wijk?
2. Welke problemen spelen in de wijk?


Omgevingswandeling Lage Land
en de Boszoom
1. Waar bent u trots op in de wijk?
2. Welke problemen spelen in de wijk?
3. Hoe moet de wijk er over 10 jaar uit zien?

en de Boszoom
1. Waar bent u trots op in de wijk?
2. Welke problemen tonen in de wijk?
3. Hoe moet de wijk er over 10 jaar uit zien?

OMGEVINGSWANDELING LAGE LAND EN BOSZOOM

Wandelend en fietsend zijn we in mei samen het Lage Land en de Boszoom ingegaan. Met behulp van panelen en (straat)interviews hebben we met een rijke diversiteit aan bewoners, ondernemers, corporaties, maatschappelijke partijen en ontwikkelaars gesproken over de huidige situatie én de toekomstige ontwikkeling van de wijk en de bewoners.

Carolien Vermaas
HD Groep

"Het is een magische plek, een uniek stuk Rotterdam. Waar vind je nu een skischool, een boksschool, een zelfbouw (CPO) project, een winkelcentrum én een ruime groenstructuur bij elkaar? Het is alleen allemaal niet zichtbaar en niet met elkaar verbonden. Zet in op meer trajecten die multidisciplinair worden doordacht, het gaat niet alleen om het gebouw maar juist om de gesprekken."

Ro
Gebiedscommissie Prins /

"Ik begrijp de discussie over intensiever grondgebruik en de vraag wat dat betekent voor bijvoorbeeld de volkstuinen of de golfbaan Kralingen. Tegelijkertijd is met name Venhoeve een gewaardeerde plek met veel gebruikers uit Lage land. Niet zomaar weggooien."

Evert Ruiten
Volkstuinvereniging De Venhoeve

"Het gebied van de vereniging is een erg groen openbaar gebied in de stad. Het is de achtertuin van mensen die in een flat in de stad wonen of geen eigen tuin hebben. Dat willen we graag zo houden. De vereniging probeert op verschillende manieren de biodiversiteit te verhogen met vleermuis- en Mezenkasten, hoge groene bermen etc."

Donald van den Akker
Alex Energie

"Kunnen we renovatie van bestaande wijk/ woningen koppelen aan de nieuwbouwopgave en dus integraal onderdeel maken van het project?"

Erik
Woonstad Ro

"De verschillende verdichtingsgebieden in A tot Z moeten niet met elkaar concurreren maar juist elkaar versterken."

Lage Land en Boszoom

Het Lage Land is een naoorlogse woonwijk met een open, ruime opzet van straten en lanen met relatief veel groen langs de assen. Met als centraal punt in de wijk het winkelcentrum Lage Land met rondom ook maatschappelijke voorzieningen. Die naoorlogse filosofie is nog steeds goed zichtbaar. De voormalige polderstructuur van de wijk wordt door velen als het stedenbouwkundige raamwerk gezien, waarmee je niet moet gaan 'rommelen'.

Scan de QR code met je smartphone en bekijk het filmpje van de omgeving-swandeling

Kenmerken

- **De groene opzet van de wijk**
  Dé kwaliteit is het groene karakter van de wijk - met allerlei groene ruimten en lanen
- **Introverte wijk: bewoners zijn op zichzelf**
  De cultuur van de bewoners is sterk zelfredzaam, introvert en individueel
- **Winkelcentrum Lage Lang is het bruisende hart van de wijk**
  Het winkelcentrum fungeert als dé centrale ontmoetingsplek in de wijk
- **Vergrijzing van de wijk: mensen willen niet weg**
  Bewoners wonen vaak al lang en naar tevredenheid in de wijk
- **Boszoom: complex van groen, sport en volkstuinen**
  De Boszoom wordt ervaren als een op zichzelf staand gebied voor sport en recreatie.
- **Boszoom: extensief gebruikt gebied zonder bewoners**
  Het gebied kent enkel bezoekers en oogt verlaten bij slecht weer of bepaalde weekdagen

Basiswaarden

- **Stedenbouwkundige structuur van de wijk**
  Kwaliteit van de wijk is de naoorlogse open, ruime en groene opzet van de wijk
- **Prinsenpark als groene uitloopruimte in de wijk**
  Het Prinsenpark is de grote groene long die wijken Lage Land en Prinsenland verbindt
- **Sociale ontmoetingsplekken binnen de wijk koesteren**
  Winkelcentrum, speeltuin Lage Land, Prinsenhof en Het Palet zijn ontmoetingsplekken
- **Kleinschalige sport- en spelvoorzieningen midden in de wijk**
  In de wijk bevinden zich sport- en spelvoorzieningen die voor kinderen nabij zijn
- **Boszoom: sportcentrum Victoria**
  Sportcentrum Victoria met allerlei sporten is een vaste waarde in de Boszoom

Scan de QR code met je smarthphone en bekijk het filmpje van de omgevingswandeling

Herman van Dongen
SHVPA / Water en Klimaat

Prins Alexander heeft 100.000 inwoners, maar geen echt goed functionerend centrum voor het gebied als geheel. Er mist ook nog wel wat in het woningaanbod, namelijk huisvesting voor studenten en jongeren. Je merkt dat je deze groep mist in de wijk er is geen plek voor en niet veel voor te doen. En ondanks dat studenten natuurlijk niet lang in de buurt blijven wonen en wellicht wat minder binding hebben met een plek, brengen ze wel levendigheid mee en meer draagvlak voor diverse functies.

Folkert Leijten
Leyten

"We zien graag innovatieve mobiliteitsconcepten, we zitten dichtbij een IC-halte dus benut deze locatie ook."

Jan van Horne
Caeciliakerk

"Verbind de gebieden ten oosten en westen van de A16 met elkaar en hef daarmee de scheiding op tussen rijk en arm(er). Verstedelijking van het gebied rond de Boszoom is een kans voor het Lage Land."

"Er is behoefte aan activiteiten voor de buurt. Om elkaar te leren kennen. Kinderen vervelen zich bijvoorbeeld snel in de openbare ruimte en gaan daarom kattenkwaad uithalen, rondhangen of de boel slopen. Er is bijvoorbeeld een behoefte aan een goed voetbalveldje. Het toevoegen van meer ontmoetingsplekken en speel- en sportplekken in de wijk. Er is veel groen maar het wordt nog niet zo veel gebruikt."

Tamara de Beer & Fred Pijl
Lelie Zorggroep & Koffiehuiskamer

Lage Land en Boszoom

Nieuwe opgaven

Boszoom:

Upgraden van de sportfaciliteiten in de Boszoom
De sportparken en -faciliteiten van veel verenigingen zijn aan slijtage onderhevig en niet meer van deze tijd. Sommige sportplekken zijn toe aan een forse vernieuwing.

Verbeter de (sociale) veiligheid voor langzaam verkeer
Het functioneren van de Boszoom als sportcomplex staat of valt met goede verbindingen naar de omringende wijken. Met name de wandel- en fietsverbindingen van en naar het Lage Land kunnen sterk verbeterd worden. Ook de verbinding van het Lage Land naar het Kralingse Bos verdient meer aandacht.

Lage Land:

Betaalbaar wonen met doorstroming van ouderen
Mensen willen voor geen goud weg uit de wijk en blijven lang in een te grote woning wonen, terwijl er behoefte is aan (betaalbare) woningen voor starters en gezinnen. Zet in op een goed doorstromingsproces en het bieden van een veilig thuis binnen de wijk.

Verbeter de sociale cohesie: eenzaamheid en armoede achter de voordeur
Er wonen veel gezinnen in de wijk met een kleine portemonnee. Meer dan de helft van de gezinnen in de wijk gaat niet op vakantie. In deze introverte wijk speelt eenzaamheid en armoede zich achter de voordeur af. De sociale binding en samenhang is laag, en dit vraagt om inzet en energie om dat op te bouwen en levend te houden.

Concurreer niet op voorzieningen, maar vul elkaar aan
Het winkelcentrum Lage Land is het hart van de wijk en is succesvol met onder andere de weekmarkt en een divers winkelaanbod. Er zijn echter de afgelopen tijd winkels uit de wijk verdwenen. Pas op dat de verschillende verdichtingsgebieden in A tot Z niet met elkaar concurreren maar juist elkaar versterken.

Verduurzaming van gebouwen en openbare ruimte
Het Lage Land kent veel dezelfde type woningen die in gezamenlijkheid gerenoveerd en verduurzaamd kunnen worden. Lastig is dat het vaak individuele eigenaren zijn. Maak de renovatie van de bestaande woningen integraal onderdeel van de verdichtingsopgave. Koppel ook de buitenruimte aan de water-klimaatopgave en mobiliteitsopgave.

Bereikbaarheid van OV-halten binnen en door de wijk
Rond de wijk zijn er goede mogelijkheden voor openbaar vervoer. Voor veel bewoners is het openbaar vervoer ver weg aan de rand van de wijk. Kijk of je het openbaar vervoer beter kunt verweven in de wijk met betere langzaam verkeersroutes naar de OV-halten. Vooral de Prins Alexanderlaan wordt ook als een sterke barrière gezien.

Anoniem groen: geef het groen een gebruiksfunctie
Er is veel groen in de wijk en dit maakt dat er prettig wordt gewoond. In plaats van het vele 'kijkgroen' kan groen ook meer betekenis krijgen door recreatief gebruik. Zo is er behoefte aan sport- en spelactiviteiten in de buurt maar ook extensief gebruik (bijv. als rozen- of vlindertuin) geeft groen meer betekenis. Prinsenpark kan meer functies krijgen.

en denk mee over de toekoms
rins Alexanderplein

Doe en denk mee over de

denk mee over de toekomst van het Prins A
erplein!

van het Prins Alexand
STRALING BUITENRUIMT

TOMMY JEAN
Pleinpraat Prins Alexanderplein
Sport en spel
Groen en ontspannen
Avondje uit
Bruisend en evenementen

SPORT EN SPEL
STATION

s Alexanderplein!

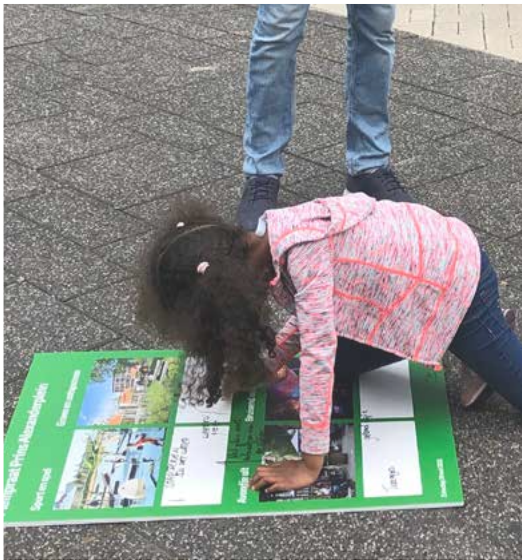
UIT
BIOS
TERRASSEN
Gezellig!
ALEXANDER MIST EEN BRUISEND HART

toeko
an het Pr
NDJE UIT
UITSTRALING

COMING SOON
Pleinpraat Prins Alexanderplein
Sport en spel
Groen en ontspannen

OMGEVINGSWANDELING ALEXANDERKNOOP

Voor de Alexanderknoop loopt naast van A tot Z een separaat participatietraject met een Alliantie van publieke, private en maatschappelijke partijen. Tevens zijn vele interviews en straatgesprekken gehouden voor de herinrichting van het Prins Alexanderplein als één van de zeven grote stadsprojecten. De resultaten hiervan worden toegevoegd aan van A tot Z.



Gebiedstransformatie met een kloppend 'hart'

Het gebied ontbeert echter een hoogwaardig centrumgebied: het Alexanderplein en omgeving oogt versleten en nodigt niet uit tot ontmoeting. We willen een kloppend hart: aantrekkelijk, levendig met ruimte voor ontmoeting.

Samen werken aan een stevige kwaliteitsimpuls

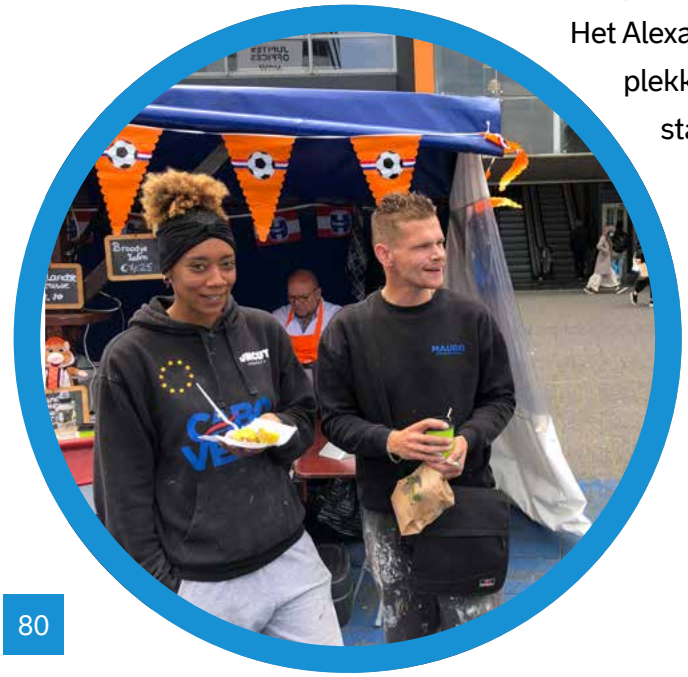
Onze nauwe samenwerking is dé kracht voor de transformatie van het gebied. De eigenaren, huurders en lokale ondernemers investeren in de kwaliteit van het vastgoed om goede huurders en nieuwe werkgelegenheid aan te trekken, en zo ook de leefomgeving te verbeteren. Ook zijn er meerdere plannen voor de realisatie van betaalbare woningen op de Rotterdamse woningmarkt.

Openbare ruimte als basis voor ontmoeting

Wij willen graag onze werknemers stimuleren om met het OV en op de fiets te komen, maar de openbare ruimte is onvoldoende geschikt voor voetgangers en fietsers. Sommige kruispunten en plekken geven zelfs een onveilig gevoel. Er zijn geen openbare ontmoetingsplekken waar onze bezoekers, werknemers en (toekomstige) bewoners kunnen verblijven en ontspannen. Buiten kantoor- en winkeltijden is het gebied verlaten en is er geen sociale controle. Dat kan én moet anders!

Alexanderplein en omgeving is de cruciale stap

Het Alexanderplein is een van de weinige autovrije plekken in het gebied: hier kan de eerste, cruciale stap wordt gezet voor de City Lounge, zoals we deze in de binnenstad kennen. Bovendien is dit het visitekaartje van het gebied voor de 40.000 reizigers die hier dagelijks in- en uitstappen. Maar ook voor alle werknemers, studenten, winkelend publiek met 8 miljoen bezoekers per jaar én toekomstige bewoners.



Alexanderknoop

Scan de QR code met je smartphone en bekijk het filmpje van de Pleindag Alexanderplein (dag 1)

Het gebied rond het NS-station Rotterdam Alexander is belangrijk (boven)regionaal centrum voor de regio Rotterdam. Met het winkelcentrum Alexandrium, de serie Megastores en de Woonmall is dit gebied vooral een groot winkel- en leisurecentrum. Ook grote kantoren en diverse schoolvestigingen (Zadkine, Albeda) hebben hier hun vestigingsplek gevonden.

Kenmerken

- **Multimodaal knooppunt van snelweg en openbaar vervoer**
  De Alexanderknoop is per auto (A20), trein (IC-station) en tram uitstekend bereikbaar
- **Stedelijk centrum: concentratie van grootschalige stedelijke functies**
  De knoop bundelt diverse grootschalige winkel-, werk-, onderwijs en leisurefuncties
- **Anonieme, rommelige openbare ruimte met auto centraal**
  De openbare ruimte is stenig, weinig uitnodigend en wordt gedomineerd door de auto
- **Alexanderknoop is een op zichzelf staand stedelijk centrum**
  Geïsoleerde ligging ten opzichte van omringende wijken, maar goed bereikbaar
- **Stedelijke kwaliteit en functies voor 'stedelingen'**
  Vooral grootstedelijke functies, de betekenis voor buurtbewoners is beperkt

Basiswaarden

- **Alexandrium als dragende functie in het gebied**
  Het winkelcentrum heeft een belangrijke sociale en economische functie in de knoop
- **Onderwijsinstellingen zorgen voor levendigheid in het gebied**
  De leerlingen van Zadkine en Albeda zorgen voor reuring gedurende de dag en week
- **Horecafuncties als belangrijke ontmoetingsplek in de knoop**
  Café Wilskracht en La Place vervullen een belangrijke rol als sociale 'hotspot'
- **Verknoping van diverse vervoersmodaliteiten**
  IC-station, snelweg, metro, tram en bus maken van de plek een écht stedelijk knooppunt

Plein is kil en kaal

Gebruikers vinden de inrichting en uitstraling van plein ondermaats. Kaal, kil, versleten en ongezellig zijn kernwoorden. Urgentie om plein aan te pakken wordt breed gedeeld.

Gebrek aan 'mentale verbinding met het plein' – Huidige situatie leidt tot wisselende urgentie bij gebruikers of het plein moet worden aangepakt. Sommigen vinden het verschrikkelijk, anderen vinden het de moeite niet waard. Het plein is 'van niemand'.

Levendigheid is een kernbegrip

veel gebruikers willen graag zien dat 'er iets te doen of te beleven valt' op het plein. Niet alleen op het plein zelf, maar ook in (de begane grond van) de gebouwen rond het plein. De begane grond van gebouw de Ster is cruciaal voor zichtrelatie.

Stenig en hard plein

Het stenige karakter – de 'hardheid' - is voor veel mensen een doorn in het oog. Een meer 'zachtere', groene invulling wordt bijna unaniem gepropageerd.

Plein is 'te groot'

Maat en schaal: plein 'voelt' te groot. Het plein wordt ervaren in twee helften; bij café Wilskracht is het nog best gezellig, en verderop is het leeg en kaal. Er is een tweedeling in het plein.

Alexanderknoop

Nieuwe opgaven

Transformatie: extra stedelijk wonen toevoegen
De Alexanderknoop is een gebied dat bijna volledig gedomineerd wordt door retail-, werk- en onderwijsfuncties. Dit geeft het gebied na sluitingstijden en in weekenden een ander karakter. Functiemenging met stedelijke woonvormen is wenselijk om de veiligheid, verblijfskwaliteit en uitstraling van het gebied substantieel te verbeteren.

Stedelijk sociaal-cultureel programma naast winkel- en werkfuncties
Veel gehoorde kreet is dat er 'weinig te beleven' valt in de Alexanderknoop. Naast winkel- en werkfuncties is er groeiende behoefte aan sociale en culturele activiteiten die het knooppunt 'leven inblazen'. Met meer kleinschalige stedelijke evenementen, zoals markten, concerten, bioscoop en culturele manifestaties.

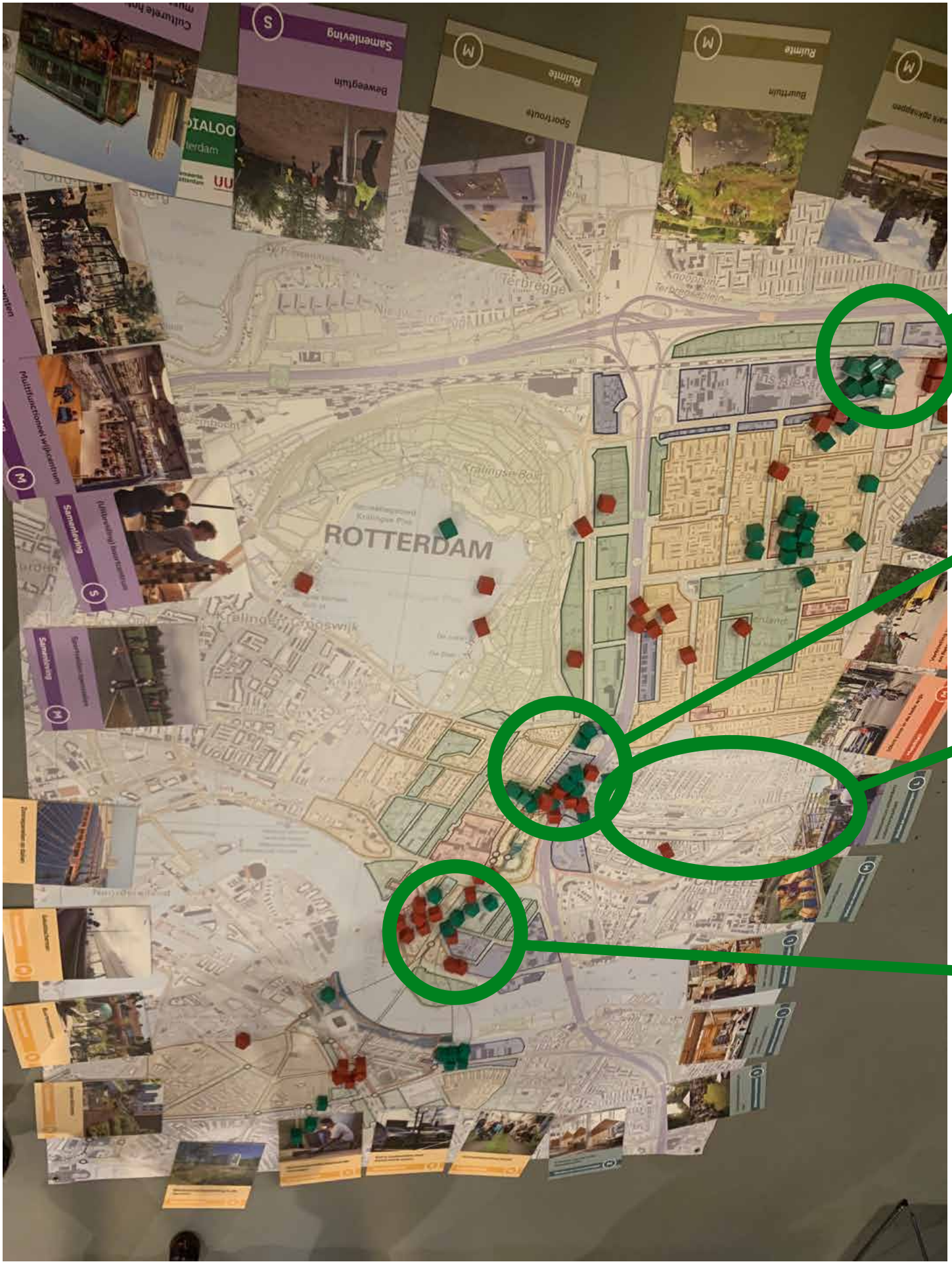
Actieve plinten: publieksvriendelijk programma op maaiveld in hoogbouw
Met de toevoeging stedelijk wonen en functieverandering van kantoren is de wens om op maaiveldniveau publieksvriendelijke activiteiten en programma's op te nemen. Uiteenlopend van kleinschalige horeca en diensten, zorg en educatie tot kunst en culturele functies. Levendige 'plinten' van gebouwen zorgen voor betere uitstraling.

Mobiliteitstransitie inzetten: autodominantie aanpakken
De Alexanderknoop wordt gedomineerd door het autoverkeer en het parkeren. Behoefte groeit om het autoverkeer niet de gehele publieke ruimte te laten innemen maar aan de randen van het gebied op te vangen. Tevens zijn er kansen voor deelmobiliteit, betere fiets- en looproutes en mobiliteitshubs in relatie tot het NS-station en OV-halten.

Uitnodigende openbare ruimte: meer verblijfskwaliteit met groen
De openbare ruimte in en rond station en de toegangswegen is versleten, verouderd en weinig uitnodigend. Er is grote behoefte aan aantrekkelijke ontmoetingsplekken die ook een meer groen karakter hebben, met mogelijkheden voor urban sports en spel. In het bijzonder wordt al gewerkt aan de groene herinrichting van het Prins Alexanderplein.

Bedrijventerrein: stedelijke transformatie + uitplaatsing
Naast het Alexandrium ligt het gemengde bedrijventerrein Koperstraat dat steeds meer in beeld komt voor de verdichtingsopgave. Kantoren en diensten doen al hun intrede op het bedrijventerrein. Op termijn is stedelijke transformatie denkbaar naar gemengd wonen-werken, waarbij ook uitplaatsing van bedrijven aan de orde kan zijn.

Scan de QR code met je smartphone en bekijk het filmpje van de Pleindag Alexanderplein (dag 2)


Samenleving
Beweegtuin
Ruimte
Sportroute
Ruimte
Buurttuin
Terbregge
Multifunctioneel wijkcentrum
Samenleving
ROTTERDAM
Kralingse Bos
Samenleving

2e Brede Omgevingsdialoog

Verdichten en dubbelgebruik gekoppeld aan OV bied veel kansen. Werken en Studentenwoningen nabij de Alexanderknoop was een voorbeeld.

Verleg de **grens van het projectgebied** voor een integrale Noord-Zuid aanpak, maar ook Oost-West

Verlagen van de parkeernorm, in samenhang met **meer toegankelijk en betaalbaar OV**. Vergeet niet de auto afhankelijke bewoners.

Het bebouwen van de sportvelden in de Esch werd niet omarmd. **Tenzij de sportcapaciteit op een andere manier in de buurt wordt teruggebracht. Kansen voor meervoudige ruimtegebruik (stapelen)**

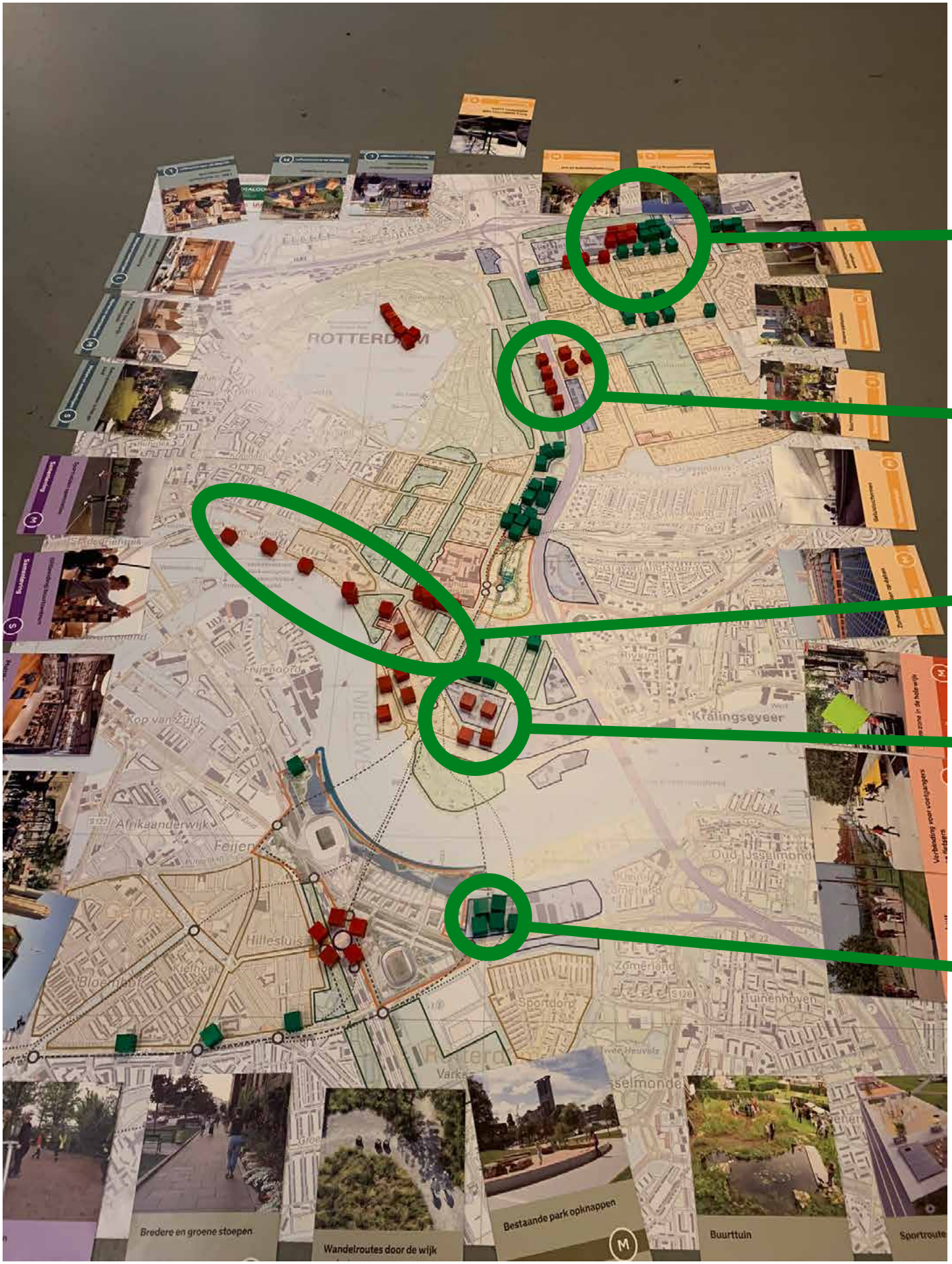
Advies aan A tot Z:

Identiteit als basis
In de groep kwam naar voren dat A tot Z de identiteit van een gebied als basis moet nemen voor verdichting. Bouw minder in de Esch en behoud de groene en sportieve identiteit van de wijk en bouw meer in de Alexanderknoop.

Maximaal benutten van 'lege' gebieden
Zet in op dubbel ruimtegebruik gekoppeld aan OV-hubs. Er werd voorgesteld om rondom Kralingse Zoom en Alexanderknoop te verdichten met woningen én werkplekken. De Esch als groene wijk: combi tussen wonen, sporten met OV.

Parkeernormen
De groep gaf aan dat het verlagen van de parkeernormen goed werkt voor gebieden (en doelgroepen) die gekoppeld zijn aan het OV. Echter werd wel benadrukt dat er doelgroepen zijn (bv dienstverleners met een kleinere portemonnee) die steeds afhankelijk zijn van hun privé auto. Die mogen wij niet uitsluiten.

Grens van de gemeente
In de groep werd voorgesteld om de gemeentelijke grens te verleggen zodat het gebied rondom de Engelbrechtweg (technisch gezien onderdeel van Capelle aan den IJssel) ook kan meedoen. Noord-zuid aanpak, alsook oost-west.


ROTTERDAM
Kop van Zuid
Afrikaanderwijk
Hillesluis
Kralingseveer
Oud IJsselmonde
Zomerland
Tuinenhoven
Sportdorp
Bredere en groene stoepen
Wandelroutes door de wijk
Bestaande park opknappen
Buurttuin
Sportroute

2e Brede Omgevingsdialoog

Er zijn nog veel meer **kansen voor verdichting langs de Hoofdweg, Koperstraatgebied en langs de Prins Alexanderlaan.** Dat vraagt maatwerk en specifieker kijken.

Handhaven van sportfuncties maar **kansen benutten voor verdichting langs de randen** (bijv. benzinestation).

Verdichtingsmogelijkheden aan de Maas – met wijds uitzicht – meer ten volle benutten. Hoogbouw.

Bebouwen van de omgeving van het kazerneterrein van de mariniers. Op termijn is zo'n functie op deze plek minder houdbaar. Dus nieuwe kans voor wonen en werken.

Transformatie en verdichting van het bedrijventerrein – met name langs de Maas. Intensiever benutten voor combi van wonen en werken.

Advies aan A tot Z:

Kansen voor verdichting langs Hoofdweg en Prins Alexanderlaan, en ook in het Koperstraatgebied
dat vraagt wel maatwerk en meer precies kijken en uitzoeken. Maar hier liggen veel meer kansen voor kwaliteitsverbeteringen.

Verdichting aan randen van de Boszoom
behoud van de verschillende sportfuncties maar de randen van de Boszoom – langs infrastructuur, zeker bij doortrekken van de tram – leveren kansen op voor verdichting en opruimen van de rommeligheid.

Geen woningen ten koste van sportvelden maar juist meer koppelen aan overkluizen en/of betere inpassing van infrastructuur
bijvoorbeeld van Rijckevorselweg maar ook Prins Alexanderlaan. Bestaande sportfuncties zijn juist aan verbetering toe.

Bestaande bewoners zijn belangrijk; niet alleen aandacht voor alles wat nieuw is
kijk goed naar de bestaande gebruikers van voorzieningen. Belangrijke groep van 12-25 jaar niet vergeten.

Maak de opgave preciezer, de blokjes zijn te grof
Volgende stap voor A tot Z is om preciezer in beeld te krijgen welke opgaven waar landen en waar je precies gaat bouwen. Welke locaties zijn echt kansrijk?

Vergeet het water niet
kijk naar M4H als referentie en onderschat de waarde van het water niet.

ROTTERDAM
Groot-IJsselmonde
Vreewijk
Geluidsschermen
30km zone in de hele wijk
Verbinding voor voetgangers en fietsers
Mobiliteit
M
Culturele hotspot (theater/ museum)
Samenleving
L

2e Brede Omgevingsdialoog

Advies aan A tot Z:

Multifunctionele buurtcentra
er worden kansen gezien om buurtcentra multifunctioneel te benutten. Combineer sporten, werken, winkelen en ontmoeting in buurtcentra. De sportverenigingen uit De Esch en Lage Land werden nadrukkelijk benoemd als potentiële buurtcentra: verbinders in de wijk. Er werd gediscussieerd over één groot buurtcentrum, of meerdere kleine buurtcentra.

Betere inpassing van grote infrastructuur
Overkluizing van de Abram van Rijckevorselweg werd unaniem gesteund om de leefbaarheid van de omliggende wijken te verbeteren.

Verdere verdichting
In de groep werden er mogelijkheden gezien voor verdere verdichting bij de Alexanderknoop en het spooremplacement in Zuid bovenop de groene en rode blokjes die er al lagen. Van A tot Z moet er rekening worden gehouden met én bouwen en kwaliteit, én welzijn en sport.

Mens centraal zetten
Er werd gesproken over het aandeel van sociale huurwoningen in het gebied van A tot Z, dit moet omhoog. Het gaat over mensen, niet follow the money. Zorg dat de woningen in A tot Z goed betaalbaar zijn en blijven. Ook voor verschillende doelgroepen.

Wonen langs de A16 werd gezien als een optie, mits er maatregelen zoals geluidschermen worden toegevoegd.

Overkluizing van grote infrastructuur om de leefbaarheid van de omliggende wijken te vergroten. Mogelijk hier sport of verdichting aan koppelen.

Er werd gediscussieerd over de bebouwing op de **sportvelden in de Esch**. Liever zou er niet meer gebouwd worden, maar aan de randen worden mogelijkheden gezien. Eventueel verplaatsing is ook bespreekbaar voor sportclubs.

ROTTERDAM
Noorderelland
Feijenoord
Kop van Zuid
Afrikaanderwijk
Hillesluis
Bloemhof
Vreewijk
Kralingseveer
Oud-IJsselmonde
Zomerland
Tuinenhoven
Wandelroutes door de wijk verbeteren
Sportroute

2e Brede Omgevingsdialoog

Rondom de Alexanderknoop is nog veel ruimte voor verdichting. **Benut deze ruimte en bouw minder woningen op sportvelden**

Bouw niet of nauwelijks op de sportvelden in de Boszoom. De open groene ruimte is van grote waarde voor bewoners. **Verken de mogelijkheden om parkeerterreinen en andere infra te bebouwen.**

Jaag het sporten niet weg in de Esch maar benut de ruimte intensiever. Maak van sport de ontmoetingsplek voor de wijk en voeg woningen aan de randen toe.

Polder de Esch groen houden

Advies aan A tot Z:

Intensiever grondgebruik rondom knooppunten
Verplaats een deel van de woondruk van de Esch naar de Kralingse Zoom en de Alexanderknoop (Marten Meesweg en Prins Alexanderlaan). Deze gebieden kunnen intensiever worden benut. Transformeer kantoorlocaties naar woon-werklocaties. Verken ook de mogelijkheden om het Evides terrein te benutten.

Intensiever gebruik rondom sport
De clubgeschiedenis van de sportclubs in A tot Z heeft veel waarde. Kan de rol van sportclubs ook iets betekenen voor de omliggende wijken in A tot Z? Dat een sportclub meer is dan alleen sporten maar ook een ontmoetingsplek is voor bewoners. Als je dit combineert met verdichting rondom de sportvelden in de Esch (behoud de sportvelden dus wel), dan wordt sport dé ontmoetingsplek van de wijk. In de Boszoom ziet men het niet zitten om te verdichten rondom sport. Er is al weinig ruimte, dus de combinatie wordt moeilijk. Daarnaast is het open groen ook van grote waarde voor de inwoners van het Lage Land.

Polder de Esch groen houden
Niet bouwen in Polder de Esch. Een geweldig stukje natuur dat van grote waarde is voor de stad. Maak het onderdeel van de nieuwe groene route langs de rivier.

Behoud werkgelegenheid
Op een aantal plekken wordt gesproken over het transformeren van kantoorlocaties en het weghalen van bedrijven, maar pas op met deze ontwikkelingen. Het bedrijventerrein rondom de Koperstraat is bijvoorbeeld van grote waarde voor de werkgelegenheid in Rotterdam.

Colofon

Gemeente Rotterdam - projectgroep Rotterdam van A tot Z

Hanneke Burggraaff	- communicatie
Walter de Vries	- planologie
Dries Zimmermann	- planologie
Jeroen van Kesteren	- landschapper
Marlies van der Maarel	- stedenbouwkunde
Maurice Boumans	- stedenbouwkunde
Rosemarie Maas	- maatschappelijke ontwikkeling
Gerard van der Wel	- maatschappelijke ontwikkeling
Quintin de Jong	- mobiliteit
Kevin van der Linden	- mobiliteit
Annemarie Steenhuis	- omgevingsmanager
Mieke van Leeuwen	- programmamanager

UUM | Unlimited Urban Management

Edwin van Uum	- planologie / procesmanagement
Koen Vermeulen	- stedenbouwkunde
Mathijs Dielissen	- planologie / landschap
Bart Groen	- sociaal geograaf / planologie

Nadere informatie:
Mieke van Leeuwen - programmamanager
gebiedsuitwerkingAZ@rotterdam.nl

Filmpjes van de omgevingswandelingen kun je hier bekijken.

Foto's: bureau UUM

Gemeente Rotterdam - www.rotterdam.nl
UUM | Unlimited Urban Management - www.uum.nl

Rotterdam, 17 mei 2023

Gemeente Rotterdam

UUM
UNLIMITED URBAN MANAGEMENT