

gebiedsvisie

Alexander knoop

Hart van Oost, centrum voor de regio!

Samenvatting



felixx

'SITE

Urban
Development

STUDIO BEREIKBAAR

DZH
DZH
DZH

de zwarte hond
architecture urbanism strategy

Hart van Oost, Centrum voor de regio!

De Alexanderknoop van de toekomst is hét kloppend Hart van Oost en onmisbaar onderdeel van de polycentrische stad Rotterdam in de 21e eeuw. De Alexanderknoop van 2040 is het groenste, gezondste en één van de best bereikbare centrumgebieden van Nederland waar je het beste van beide werelden vindt: de dynamiek en nabijheid van het stadsleven én de rust, ruimte en groen van het buitenleven. Twee werelden die Alexanderknoop vloeiend in elkaar laat overlopen.

Bestaande bebouwing is onderdeel van het raamwerk en kan op eigen tempo meetransformeren

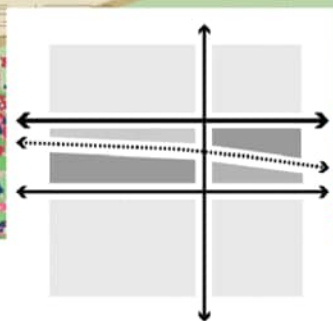
Wonen, werken en ontspannen in Alexander

Fijnmazig toegankelijk voor voetgangers en fietsers

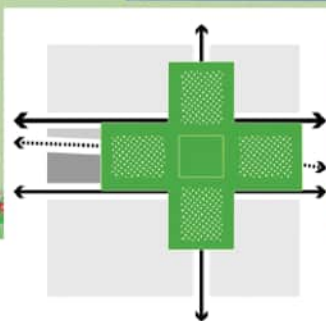
Semiramistuin voor evenementen en kleinschalige ontspanning, gericht op de omliggende buurten

Water en groen krijgen de ruimte

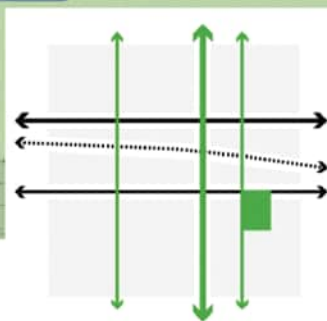
Ruimte voor jong en oud, nieuwe en bestaande Oosterlingen



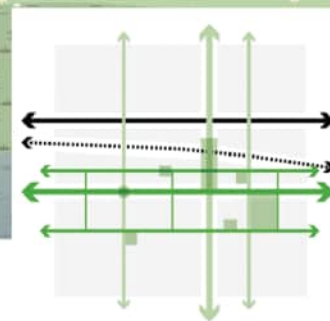
Waar infra barrières de Alexanderknoop domineren stellen we voor...



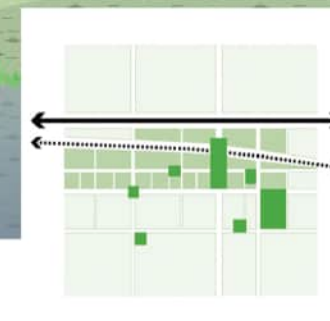
.. om plaats te maken en verschillende fragmenten te verbinden..



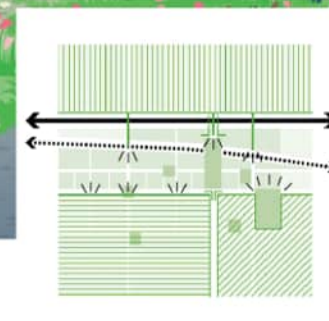
.. het groen-blauwe karakter van de tuinstad brengen we terug..



.. oost-west worden diverse vormen van werk en onderwijs beter verbonden ..



.. er ontstaat een netwerk van plekken met elk een eigen identiteit..



.. waar ook de omliggende wijken zich gerepresenteerd zien.

Positioneringstatement

Centrum voor de regio

Een levendig en uitgesproken hoogstedelijk stadscentrum waar de mens centraal staat, met lokale, regionale en landelijke aantrekkingskracht. Een plek die met metro, trein, bus, auto en fiets dagelijks duizenden mensen verwelkomt. Een plek die alles in zich heeft waar een goed centrum aan voldoet – cultuur, winkels, bedrijvigheid, voorzieningen, stedelijk wonen en bovenal aantrekkelijke verblijfsplekken - in een mix en nabijheid die maakt dat je nooit ver hoeft te zoeken. Een plek die iets anders te bieden heeft dan het centrum van Rotterdam en waar je voor je lol naar toegaat, of je nu Rotterdammer, Capellenaar of Nieuwekerker bent, of van verder komt.

Hart van Oost

Voor bijna 200.000 mensen vormt de Alexanderknoop het sociaal-culturele, kloppende hart van Rotterdam-Oost voor dagelijkse en wekelijks gebruik. Bijna twintig procent van de inwoners van Prins Alexander woont straks ook daadwerkelijk in dit hart. Samen met lokale ondernemers en de jongeren die er hun talenten ontdekken, geven ze voor een groot publiek kleur aan wat Oost te bieden heeft. De Alexanderknoop is wellicht groots van schaal maar is toch menselijk en ademt onmiskenbaar de identiteit van Prins

Alexander. Deze energieke plek, is verweven in het dagelijks leven van velen, die het als plek van trots, in hun hart hebben gesloten.

Zonder hart van Oost geen levendig centrum voor de regio

Het eerste bestaansrecht van de Alexanderknoop is als sociaal-cultureel hart voor de bewoners van Prins Alexander. Een fysieke plek die resoneert met zijn omgeving. Deze lokale kleur is essentieel voor het vernieuwen van de regionale relevantie. Goede bereikbaarheid en gemak alleen zijn niet langer genoeg. Terwijl steeds meer plekken in Rotterdam hun identiteit vinden is het ook aan de Alexanderknoop om haar rol als stadshart te omarmen en krachtiger en relevanter te worden.

De rijkheid van de centrum- en hartfunctie maken de Alexanderknoop uiteindelijk waardevoller en creëren meer onderscheidend vermogen in het aantrekken van bedrijven, bewoners en bezoekers. Zo wordt een puzzelstuk toegevoegd dat Prins Alexander nu nog ontbeert: een kloppend hart voor Rotterdam Oost. Want, zonder Hart van Oost, geen onderscheidend Centrum voor de Regio.

Thuis voor velen

De Alexanderknoop is een plek met een meer stedelijke leefstijl, met woonvormen die inspelen op nieuwe behoeften in de maatschappij, ook voor generaties die in Prins Alexander zijn opgegroeid. Het bedient een breed palet van doelgroepen, portemonnees en woonwensen. Van studenten, starters tot gezinnen en empty nesters.

In het hart gesloten

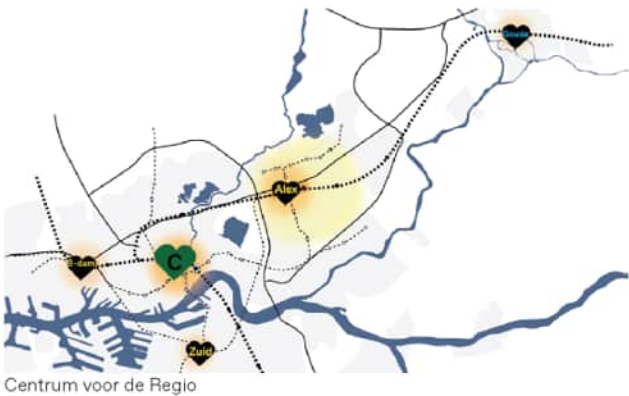
De Alexanderknoop is een plek geworden die zijn ontstaansgeschiedenis heeft omarmd, maar tegelijkertijd mee durft te veranderen met de tijdgeest van nu en morgen. Het is een plek die bewoners van Rotterdam-Oost opnieuw aan het hart gaat, waarin ze zichzelf kunnen terugvinden, letterlijk en figuurlijk.

Rijk en divers

De Alexanderknoop heeft zijn stempel gedrukt op het netwerk van stedelijke centra van Rotterdam. Met stedelijk leven dat uitgaat van ontmoeting en interactie waarbij cultuur, horeca, onderwijs, sport en werken in elkaar overlopen. Met de Alexanderknoop heeft Prins Alexander eindelijk een hart, een centrum maar tevens een verzameling stadsbuurten waar je als bewoner en bezoeker alles vindt wat je zoekt.

Inventief

In zijn verleden heeft de Alexanderknoop als diepste plek van het land gepolderd, gepioneerd en vernieuwd. Ook nu loopt de Alexanderknoop voorop. Nieuwe behoeften rondom wonen, werken en vrijetijdsbesteding zijn naadloos verweven met de grote opgaven van deze tijd. Hier wordt de toon gezet voor de aanpak van de grote water en klimaatopgaven die het land de komende jaren te wachten staan.



Centrum voor de Regio



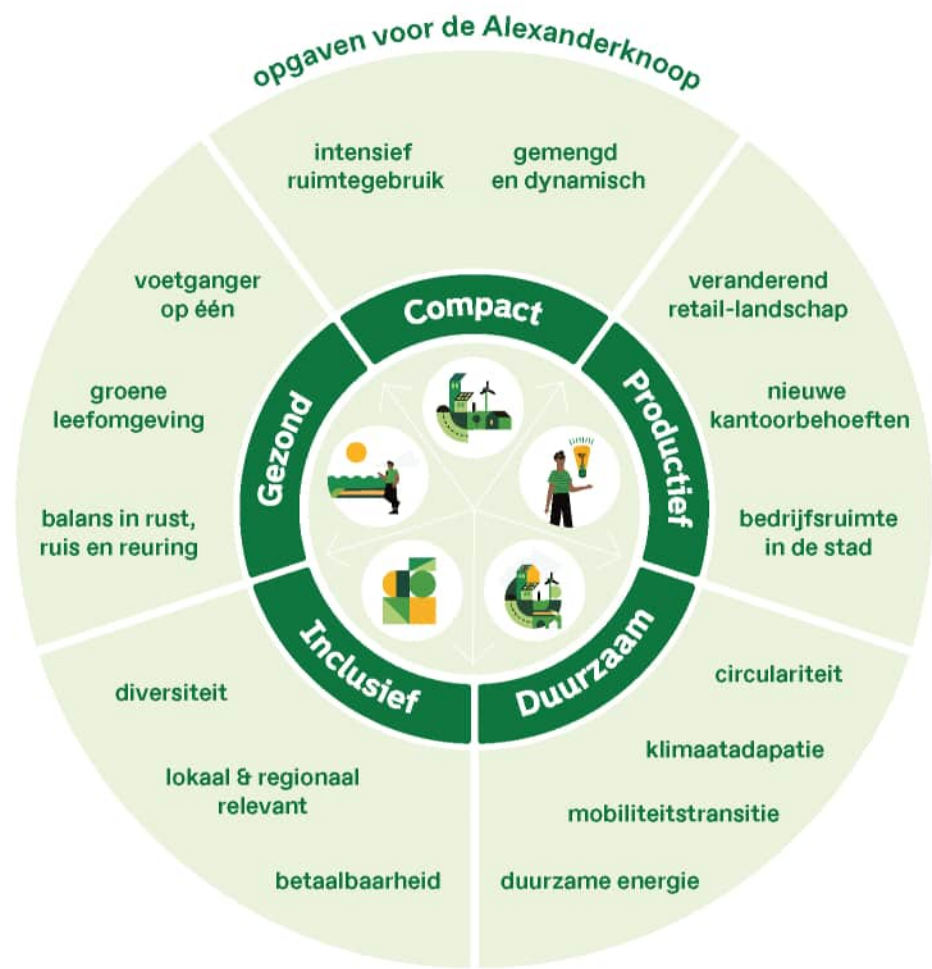
Hart van Rotterdam-Oost



Alexanderknoop als centrale uitvalsbasis naar de historische en nieuwe 'buitenplaatsen' en landschappen van Rotterdam-Oost.



Opgaven voor de Alexanderknoop



Rotterdam Veranderstad

Rotterdam is altijd in beweging. De stad groeit in hoog tempo en heeft de laatste jaren enorme stappen gemaakt in aantrekkelijkheid en economische veerkracht. Tegelijkertijd staat de stad aan de vooravond van tal van transitie, van de energietransitie en klimaatadaptatie tot vergrijzing, digitalisering en de opkomst van nieuwe mobiliteitsvormen.

Deze constante staat van vernieuwing is een van de grote kwaliteiten van Rotterdam en staat centraal in de nieuwe omgevingsvisie: "De Veranderstad". Groei en verandering zijn hierin een gegeven. De wijze waarop hier invulling aan gegeven

wordt is bepalend om "goed" te kunnen groeien. Vanuit goede groei kan de stad op integrale wijze zorgen voor kwaliteit in de leefomgeving en voor haar gebruikers en inwoners. De gemeente hanteert vijf perspectieven die gezamenlijk richting geven aan de lange termijn toekomst van de stad. Vanuit elk van deze perspectieven dienen zich opgaven aan voor de toekomst van de Alexanderknoop:

1. Compacte stad;
2. Gezonde stad;
3. Duurzame stad;
4. Inclusieve stad;
5. Productieve stad.

Alexanderknoop als centrum in verstedelijkend Rotterdam
Vanuit de goede groei agenda zal Rotterdam zich steeds meer als polycentrische stad ontwikkelen. Een stad die niet één, maar meerdere centra kent die ieder een eigen rol spelen binnen het geheel. Deze centra, veelal gelegen rondom belangrijke OV-knooppunten, vormen de interactiemilieus van de toekomst. Ieder met een eigen profiel:

- Rotterdam Centrum: Het grootstedelijk hart van Rotterdam waar wonen, werken, retail en voorzieningen op dynamische manier bij elkaar komen;
- Hart van Zuid: Bruisend centrum voor Rotterdam-Zuid met stedelijke functies en lokale kleur;
- Stadionpark: Het thuis van Feyenoord en stedelijk brandpunt van sport en leisure;
- Kralingse Zoom: Hub voor kennisontwikkeling en zakelijke dienstverlening;
- M4H: Innovatieve maakindustrie en woongebied van de toekomst.

Ook voor de Alexanderknoop ligt er een bijzondere kans om zich als volwaardig centrumgebied binnen Rotterdam te ontwikkelen. Gepland als naoorlogse tuinstad met een eigen centrum, buurtcentra, werkgebied en overmaat aan groene en blauwe ruimtes heeft Prins Alexander lang gefunctioneerd als een op zichzelf staand deel van Rotterdam dat 'af' leek. Niets is minder waar. De transitie die op Rotterdam afkomen kennen hun weerslag voor Prins Alexander.

De uitgangspositie is goed. Er zijn maar weinig plekken in het land beter ontsloten en het bestaande retail- en werkprogramma biedt een stevige basis voor verdere ontwikkeling. In de toekomst wordt deze unieke positie verder bestendigd en waar mogelijk verder uitgebouwd. De Alexanderknoop vormt één van de twee polen van de verstedelijkingsas A-Z, Stadionpark-Alexander. Niet alleen worden hier plannen gemaakt voor een nieuwe hoogwaardige OV-ontsluiting maar ligt er ook de ambitie om 20.000-30.000 woningen en een stevig economisch programma te realiseren. Vanuit deze bouwstenen kan de Alexanderknoop zich

ontwikkelen tot volwaardig stedelijk centrum met regionale relevantie en lokale betekenis voor Rotterdam-Oost. Om deze ambitie te realiseren binnen het immer veranderende Rotterdam zal echter veel werk verricht moeten worden: van het versterken van huidige kwaliteiten tot het toevoegen van compleet nieuwe dimensies aan het gebied.



Sfeerimpressies uit Rotterdam Alexander

10 Game Changers

Wil de Alexanderknoop zijn kwaliteiten uitbouwen en de uitdagingen die de toekomst biedt aangaan, dan kan het gebied niet op dezelfde voet verder. De filosofie vanuit waar de plek ooit gebouwd is geeft onvoldoende antwoord op de urgente vragen van de toekomst. Om de Alexanderknoop tot bloei te laten

komen als Rotterdams stadscentrum is een aantal fundamentele veranderingen nodig in denken en doen. Deze 10 gamechangers vormen de leidraad om de Alexanderknoop te transformeren tot Hart van Oost en Centrum voor de Regio. Een toekomst die in de volgende hoofdstukken geschetst wordt.



Van introvert naar extrovert

De gebouwen in Alexander zijn nu naar binnen gekeerd en er is weinig aandacht voor de publieke ruimte. In de toekomst draaien we dit om. Gebouwen keren zich naar buiten richting een fijne openbare ruimte waar men zich welkom voelt.



Van groots naar menselijk

Alles binnen de Alexanderknoop is groot, de gebouwen de parkeervelden en straatprofielen. Hierdoor voel je jezelf als mens al snel verloren. Bij de ontwikkeling van de Alexanderknoop wordt ingezet op het introduceren van de prettige, kleinere menselijke maat die het gebied nu ontbeert.



Van winkelcentrum naar stadscentrum

De Alexanderknoop is voor veel bezoekers een plek waar je enkel komt om te winkelen. Om echt betekenisvol te worden zal dit zich moeten verbreden tot een plek waar je vele verschillende dingen kan doen. Een plek waar je heengaat niet omdat je er moet zijn maar omdat je er wil zijn. Een echt stadscentrum.



Van kijkgroen naar gebruiksgroen

Het groen in de Alexanderknoop biedt weinig gebruikswaarde. Groen verdient een breder perspectief waarbij specifiek aandacht is voor ecologische verbindingen of plekken voor sport, spel of luieren.



Naar een modern mobiliteitssysteem (STOMP)

De Alexanderknoop is en blijft goed bereikbaar per OV én auto. Daar worden in de toekomst uitstootvrije (deel-) mobiliteit, en een betere inpassing van voetganger en fiets aan toegevoegd.



Van functiescheiding naar maximale mix

De Alexanderknoop is een verzameling aan gescheiden werelden waardoor spannende, onverwachte interacties weinig kans krijgen. In de toekomst wordt gewerkt aan gemengde gebieden waar de combinatie van functies leidt tot levendige en verrassende plekken.



Van hard en grijs naar een fijne plek om te verblijven

De openbare ruimte van de Alexanderknoop is grotendeels grijs en stenig. In de toekomst krijgt de buitenruimte ook weer een prettige uitstraling en waardevolle functie voor bewoners, passanten en recreanten.



Van grijs naar groen

Het oppervlak van de Alexanderknoop is tachtig procent verhard. Zowel met het oog op klimaatverandering als de mensen die dit gebied ooit thuis zullen noemen is dit niet houdbaar. Een nieuw groen karakter is wat het gebied verdient.



Van oude economie naar nieuwe economie

De economische fundamenten van de Alexanderknoop van retail tot kantoren en bedrijvigheid zijn aan stevige trends onderhevig. Om relevant te blijven zullen deze functies zich in hun vorm en focus opnieuw uit moeten vinden. De herontwikkeling van de knoop biedt hiervoor het perfecte platform.



Van overstapmachine naar bestemming

De Alexanderknoop is nu een functionele plek, gericht op het zo snel en efficiënt mogelijk afhandelen van vervoersstromen. In de toekomst wordt niet ingezet op een plek waar je enkel zo snel mogelijk kan overstappen maar een plek waar je ook echt wil zijn.

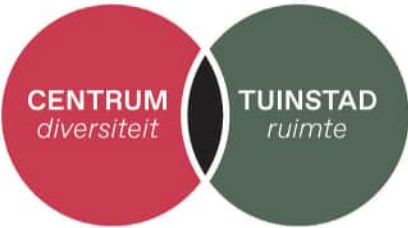
Hedendaagse Tuinstad



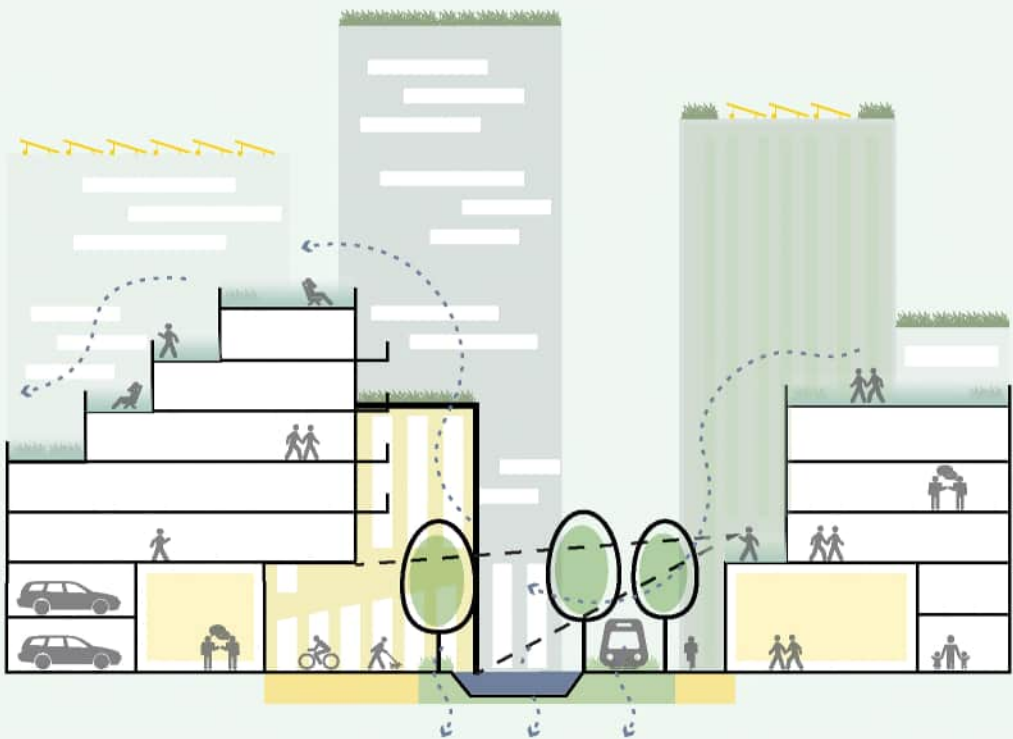
De Alexanderknoop heeft als hart van Oost alles in zich om een hedendaags centrum voor de tuinstad te worden.

Het Centrum is fijnmazig, fiets- en voetganger vriendelijk, divers, in hoge dichtheid, met alle vormen van vervoer toegankelijk en er is altijd iets te beleven. Het heeft de kernkwaliteiten van de Tuinstad in zich door de royale maat van de openbare ruimte, waarin groen en blauw van stoep tot dak een prominente rol spelen, zodat het 21e eeuwse stedelijk van de tuinstad ook klimaatbestendig is.

In het centrum van de tuinstad wordt het beste van 2 werelden gecombineerd; diversiteit van een stadscentrum en licht, lucht en ruimte van de tuinstad.



Ruimtelijke principes voor de hedendaagse tuinstad



De hedendaagse tuinstad biedt ruimte voor water en ontmoeting, is multimodaal goed bereikbaar, en heeft een gelaagde architectuur expressie.

blauw en groen

Water en vegetatie hebben een prominente rol in de openbare ruimte in een van Rotterdams laagstgelegen gebieden. Water wordt in een verbonden watersysteem opgevangen, vastgehouden en vertraagd afgevoerd. De straten en pleinen bieden ruimte aan een veranderend klimaat. Meer groen en bomen zorgen voor koelte, schaduw en een prettig straatklimaat. Een robuust netwerk van groene plekken en gebiedseigen diverse beplanting versterkt de biodiversiteit van de polder. We gaan binnen het plangebied voor ten minste een kwart onverhard.

gelaagde architectuur

Gebouwen hebben een opbouw van een herkenbare en gedetailleerde stedelijke of Rotterdamse laag, daarboven - als het meerwaarde oplevert - hoogte accenten, zonder kroon. Hoofdentrees bevinden zich niet op de kopse kanten, maar steeds centraal. Overige entrees zijn frequent en verlevendigen de plint. Er is een gelaagde toepassing van begroeiing, van straat tot dak. Kopse kant van bouwblokken zijn steeds een verbijzondering. Glas is altijd ondergeschikt als gevelmateriaal. Hoogte- accenten maken een kenmerkend silhouet.

multimodaal bereikbaar

De bereikbaarheid van Alexander is goed, de balans tussen de diverse modaliteiten kan sterker. De voetganger en fietser krijgen een sterke positie in de bereikbaarheid. Het station is optimaal bereikbaar op de fiets uit alle windrichtingen. De autobereikbaarheid blijft een sterk punt van de Alexanderknoop. Belangrijke publieke trekkers worden zorgvuldig gepositioneerd op langere zichtlijnen. Hoofd fiets- en wandelroutes worden begeleid door robuuste groen-blauwe structuren.

met ruimte voor ontmoeting

De straat en de aangrenzende bebouwing worden optimaal ontworpen als een plek om te ontmoeten en te verblijven. De verschillende soorten verblijfsplekken op wijkniveau zijn op een vanzelfsprekende manier met elkaar verbonden, begeleid door groene structuren en bebouwing. Bebouwing is rijk in detail in de plint om een optimale interactie tussen binnen en buiten mogelijk te maken. De overgangszone tussen plint en openbare ruimte wordt zorgvuldig vormgegeven passend bij de functie van het gebouw.

Duurzame leefomgeving

Duurzaamheid is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid in Rotterdam: nu en in de toekomst. In Alexanderknoop maken we een duurzame en toekomstbestendige leefomgeving. We houden rekening met de grote transitieopgaven van deze tijd zoals energie en circulair. Ook zorgen we voor een betere en groene leefomgeving door de ruimte klimaat adaptief, biodivers en gezond in te richten. De basis voor al deze thema's staat in het Rotterdams Duurzaamheidskompas. Het Rotterdams Duurzaamheidskompas is overkoepelend voor al het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Rotterdam. Hierin is de richting aangegeven hoe de komende jaren wordt gewerkt aan een duurzame stad. Duurzaamheid is grofweg met vier thema's te omschrijven: energietransitie, circulaire economie, klimaatbestendige stad en gezonde leefomgeving. Deze thema's hebben invloed op elkaar en kunnen dus ook niet los van elkaar worden gezien.

Energietransitie

In 2050 hebben we een klimaatneutraal energiesysteem en in 2030 zorgen we al voor 55% CO2-reductie. Dat betekent dat onze energievoorziening schoon, resillient en rechtvaardig moet zijn. We kijken daarbij naar het opwekken, transporteren, opslaan en gebruiken van schone energie. De koelbehoefte van gebouwen wordt beperkt door doelgericht ontwerp en op duurzame wijze opgewekt. Daken, gevels en infrastructuur worden benut voor de opwek van duurzame elektriciteit, waarbij ook wordt gekeken hoe het ontwerp de opwek kan vergroten.

Doordat er een steeds grotere vraag ontstaat naar energieopwekking landt dit ook vaker in de openbare ruimte. Hierbij is het belangrijk dat we richten op grootschalige, goed geplaatste zonnepanelen die geen negatieve impact hebben op de beleving van de openbare ruimte en autonoom of direct op het net kunnen worden aangesloten.

Wat betreft het energietransport is het doel om warmteoverdrachtstations zoveel mogelijk inpandig worden gerealiseerd. Daarnaast is in de straatprofielen voldoende ruimte gereserveerd voor (toekomstige) warmteleidingen. In de Alexanderknoop vraagt dit extra aandacht omdat (delen van) de ondergrond meer dan 75% van de ruimte al benut is. Daarnaast zal de elektrificering zijn weerslag hebben op de inrichting van de openbare ruimte, bijvoorbeeld door de impact van de laadinfrastructuur.

Bij nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het gebied wordt als doel gesteld om zoveel mogelijk energie op te slaan. Voor de warmteproductie en -verbruik wordt er onderzocht wat de meeste geschikte oplossing is voor het energiesysteem, rekening houdend met de maatschappelijke belangen.

Circulair bouwen

Bij de ontwikkeling van de Alexanderknoop wordt met een circulaire strategie ontworpen, gerenoveerd en gebouwd met als doel een flexibele en toekomstbestendige gebouwen of buitenruimte te realiseren. De ontwikkeling is multifunctioneel, aanpasbaar en veranderbaar voor verschillende gebruiksscenario's gedurende het gebruik.

Demontage en hoogwaardig hergebruik na einde gebruiksduur is mogelijk gemaakt voor relevante gebouwonderdelen en digitaal dusdanig vastgelegd zodat o.a. een demontageplan en relevante informatie voor hergebruik bekend en geborgd is.

Met oog op de toekomst kan het Chroomdistrict zowel voor de middellange alsmede lange termijn door ontwikkelen tot circulaire hub.

Klimaatbestendige stad

Als de op één na laagste plek van Nederland is klimaatverandering relevant voor de Alexanderknoop. Een

veelomvattende opgave waarmee het gebied aan de slag moet. Zo moet de Knoop zich wapenen voor gevolgen van intensere neerslag en toenemende temperaturen. Dit vraagt om een transitie van grijs en versteend naar groen en klimaat adaptief. Aan de hand van zes klimaatthema's: extreme neerslag, droogte, hitte, grondwaterfluctuatie, bodemdaling en overstroming werken we aan het minimaliseren van de nadelige (toekomstige) gevolgen van klimaatverandering.

Om extreme neerslag het hoofd te kunnen bieden moeten we het oppervlakte watersysteem robuuster maken. Zo zullen we de waterbergingscapaciteit maar ook de sponswerking door infiltratie in de ondergrond en afwatering naar groen moeten vergroten.



Groenblauwe strategieën

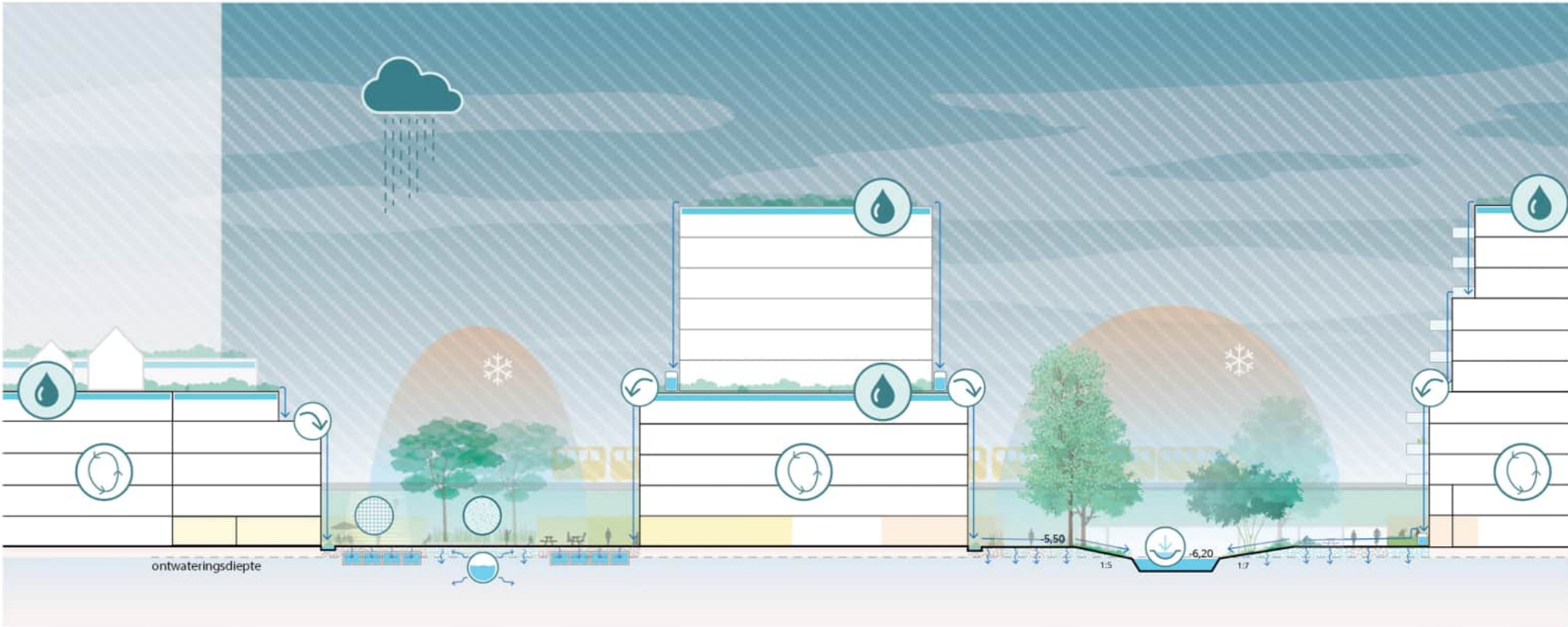
De Alexanderknoop bevindt zich op het op één na diepste punt van Nederland. Water is daarom vanzelfsprekend een belangrijke opgave binnen het ontwikkelperspectief. De eerste stap is gemaakt door met het ontwerp meer ruimte te geven aan groen, water en het groenblauwe netwerk te versterken. Echter binnen toekomstige ontwikkelingen of herinrichtingsopgaven in de openbare ruimte is het noodzakelijk om de wateropgave integraal mee te ontwerpen.

De Alexanderknoop werkt als een groenblauw ecosysteem, waarbij de beste natuurlijke systemen worden gecombineerd met de meest efficiënte en innovatieve technische oplossingen. Aanvullend hierop zijn er ook een aantal 'low tech' ontwerpprincipes in de buurt geïntegreerd, denk hierbij aan: zo min mogelijk verharding, versterken van de biodiversiteit en meer groen voor een aangename en frisse woonomgeving.

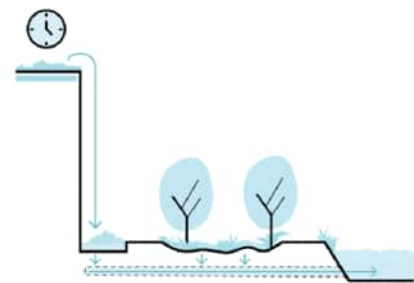
De ambitie voor de Alexanderknoop is maximale hergebruik van water en het voorkomen van wateroverlast bij hevige neerslag. Al het hemelwater tot 70 mm / u (T=100) wordt ter plaatse verzameld en opgeslagen om daarna waar mogelijk opnieuw in het gebied te gebruiken. Alle daken van de gebouwen, binnentuinen (parkeerdek), openbare tuinen met wadi's, singels en trottoirs verzamelen en vertragen het hemelwater tijdelijk. Het opvangen hemelwater wordt vertraagd en geleidelijk afgevoerd zodat de bergingsvoorziening binnen 24u weer beschikbaar zijn voor een nieuwe bui. Toe te passen ontwerpprincipes zijn; groene daken, gebouw gebonden wateropslag, regenton, regen- of geveltuinten, wadi's (met drainage), open goten, waterpasserende verharding, DIT riool, infiltratiekratten, bufferblocks, etc.

Om de droogte tegen te gaan zullen maatregelen moeten worden genomen zodat nadelige gevolgen worden tegengegaan. Zo zal de beplanting aanpast worden op klimaatverandering, bijvoorbeeld door assortiment keuzes en goede groeicondities t.a.v. bodem en grondwater.

Gebiedsvisie Alexanderknoop



Principeddoorsnede watersysteem



systeem ontlasten door hemelwater vertraagd afvoeren



waterkwaliteit verbeteren door toepassen van meer groen, groene oevers en wadi's



een nieuwe vispassage in de Semiramissingel tussen het spoor en de Hoofdweg

Legenda

- | | | | |
|--|----------------------------|--|---|
| | dakopslag | | verzameling en buffering |
| | infiltratie (groen) | | regenton |
| | waterpasserende verharding | | drainage infiltratie transport riool (DIT) 60mm |
| | overstort | | regen/geveltuint |
| | opslag en hergebruik | | bufferblock |

Ook de sponswerking zal moeten worden vergroot om water langer vast te houden voor droge periodes.

Vergroening van de openbare ruimte en de gebouwen, het creëren van schaduw in de buitenruimte en het verbeteren van de gebouwschil zorgt voor hittestress reductie. Verkoelende verblijfsruimte zullen worden gerealiseerd/ gehandhaafd en gecombineerd met waterberging. Bewust ontwerp van gebouwen draagt bij aan het beperken van de koelvraag van gebouwen. Zo zal er ingezet worden op multifunctionele daken zodat deze benut worden voor het beperken van wateroverlast en hittestress.

Aangezien ook het aantal droge zomers naar verwachting tot 2050 verder toe zal nemen kan lokaal de grondwaterstand hierdoor uitzakken. Hierdoor zal de inrichting en de bouw afgestemd moeten worden op de lokale grondwaterstand en de fluctuaties daarin. Er zullen voorzieningen moeten worden getroffen voor het bufferen van regenwater in de droge perioden.

Biodiversiteit

Biodiversiteit is essentieel voor de natuur, de mens en de economie. Achtergang van biodiversiteit samen met klimaatverandering vormt een bedreiging voor de leefbaarheid in de stad. De huidige bouwopgave zorgt voor verdichting van de stad en drukt op het beschikbare groen. Om de leefbaarheid te verbeteren wordt extra groen toegevoegd aan het stedelijk weefsel. Daarnaast wordt gekeken hoe divers en klimaatbestendig groen en een gezonde bodem kan bijdragen aan de biodiversiteit.

De opgave en ambitie verschilt per kernbiotoop en gebied in de stad. Net als voor mensen, is de volledige leefomgeving van flora en fauna van belang. Plekken én verbindingen worden ingericht met oog voor alle vijf V's: Verblijven, Verbindingen, Voedsel, Veiligheid en Variatie, dit betekent natuurinclusief ontwerpen, ontwikkelen en beheren en integraal ontwerpen tussen gebouw en straat.

Gezonde leefomgeving

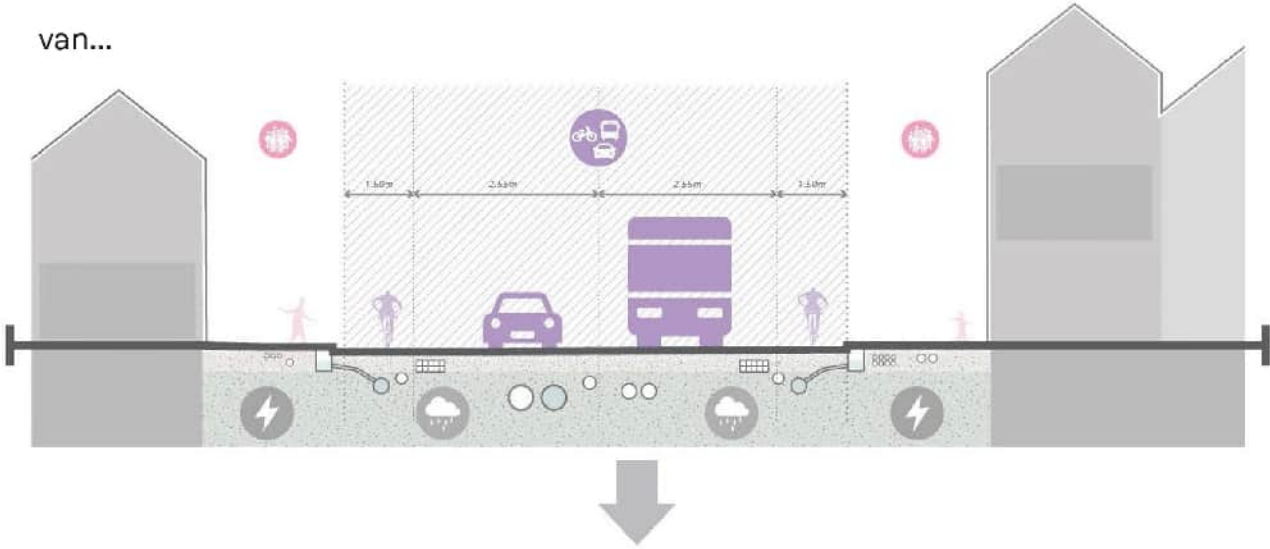
In de gedaanteverandering van de Alexanderknoop speelt de publieke, onbebouwde ruimte minstens een even grote rol als het gebouwde programma. De publieke ruimte is het domein waar het centrumleven, ontmoeten en interactie plaatsvinden. Terwijl de Alexanderknoop groeit

qua gebouwd programma is er in de publieke ruimte juist sprake van schaalverkleining waarbij fijnmazigere structuren en menselijke maat ontstaan. Openbare ruimte wordt geprogrammeerd met plekken om te verblijven, bewegen of spelen. Elke plek doet dit op zijn eigen manier van terrasjes waar werknemers een kopje koffiedrinken tot drukke winkelstraten en groene oases waar kinderen in de waterspeeltuin spelen. Er wordt een nieuwe balans tussen voetganger, fietser en auto gezocht.

Voor een aantrekkelijke, leefbare en gezonde stad is schone lucht en een aangenaam akoestisch klimaat essentieel. Binnen de Alexanderknoop wordt langzaam verkeer (fiets, voetganger) gestimuleerd en slim gecombineerd met andere modaliteiten. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt ook rekening gehouden met geluidbeleving. Mensen waarderen de openbare ruimte niet alleen op basis van wat zij zien, maar juist ook op basis van wat zij horen.



van...



...naar

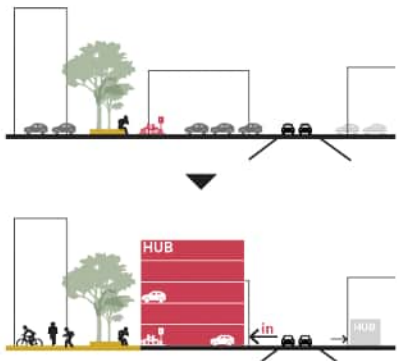


Mobiliteitstransitie mogelijk maken

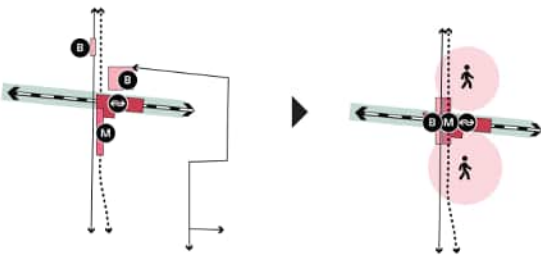
De ontwikkeling van de Alexanderknoop staat voor een uitdaging: de verstedelijking vormgeven met (versterken van) ruimtelijke kwaliteit in de openbare ruimte. Waar ruimte is voor economische activiteiten en een prettige leefomgeving.

Het stedelijk gebied kan groeien en ‘meer stad worden’ gekoppeld aan een transitie naar moderne mobiliteit: een nieuwe balans tussen auto, fiets, voetganger en OV. De mobiliteitstransitie vormt een belangrijke opgave. Als we kijken naar het huidige verplaatsingsgedrag van bezoekers en bewoners van Alexander en de wijken eromheen, zien we relatief veel korte afstand verplaatsingen met de auto (2,5 – 10 km). Door het verbeteren van de fietsstructuur willen we deze groep een aantrekkelijk alternatief bieden (inclusief een versterking van de trein/ metro-fiets reizigers via station Alexander).

In de basis wordt het gebied verstedelijkt met aandacht voor nabijheid en de mobiliteitstransitie. We zorgen voor voldoende en goede alternatieven met als doel het totaal aantal autoverplaatsingen niet recht evenredig te laten toenemen met de extra woningen in het gebied. Lopen, fietsen en deelmobiliteitsdiensten zijn volwaardige keuzemogelijkheden. In de verstedelijking worden keuzes gemaakt om met een hogere dichtheid en met meer



Autoverkeer zo snel mogelijk afvangen vanaf de hoofdwegen, door zorgvuldige positionering van wijkhubs en hun entrees.

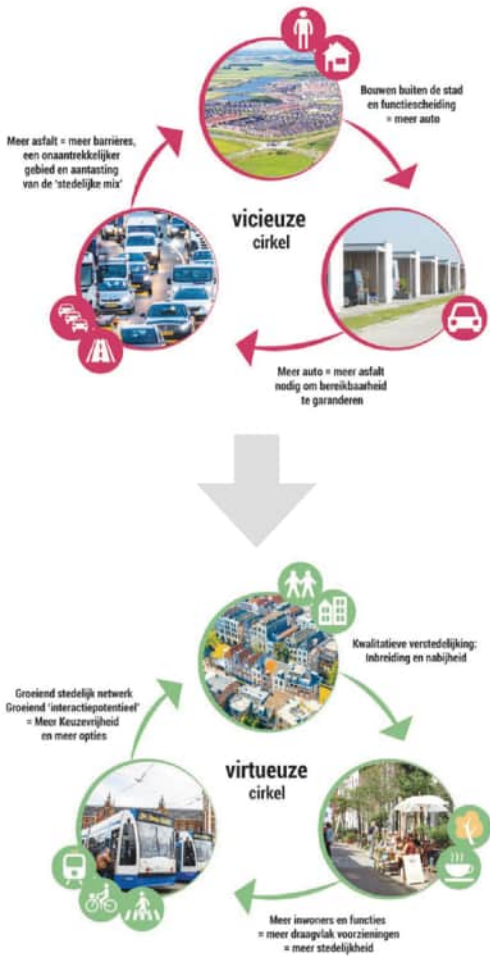


Modaliteiten clusteren rond het station maakt een voetgangerfriendly gebied mede mogelijk.

Anders parkeren
Naast inrichting van de infrastructuur zetten we ook in op het parkeerbeleid. In het hele gebied wordt – geleidelijk en waar mogelijk – ingezet op parkeren op afstand. Het accent verschuift met de tijd van straatparkeren naar hubs en OV-knooppunt hubs op strategische plekken in het gebied. De toekomstige parkeervraag (uitgaande van normen gebied C en de maximale inzet op OV, deelauto's, MaaS en fiets (i.p.v. korting) bedraagt ca. 11.500 parkeerplaatsen en na toepassen correctie voor dubbelgebruik komt dit op 9.100 parkeerplaatsen. Dit betekent dat waarschijnlijk op de lange termijn geen extra parkeerplaatsen nodig zijn om de parkeerbehoefte op te vangen, door veranderend mobiliteit gebruik. Op korte termijn neemt het aantal nog wel toe, o.a. door het huidige parkeerbeleid bij nieuwbouw toevoegingen (werk, woningen, etc.). Om de gewenste landschappelijke kwaliteit toe te kunnen voegen, willen we wel gefaseerd het straat parkeren gedeeltelijk ontlasten door – waar mogelijk – parkeren in wijkhubs mogelijk te maken. Dit zal gefaseerd moeten gebeuren in combinatie met het ontwikkeltempo en strategie en met oog voor doelgroepen die afhankelijk zijn van parkeren in de nabijheid van hun woon- of werkplek.



Er wordt veel ruimte ingenomen door infrastructuur, maar het is voor geen van de gebruikers ideaal



Van viciëuze cirkel naar virtueuze cirkel.

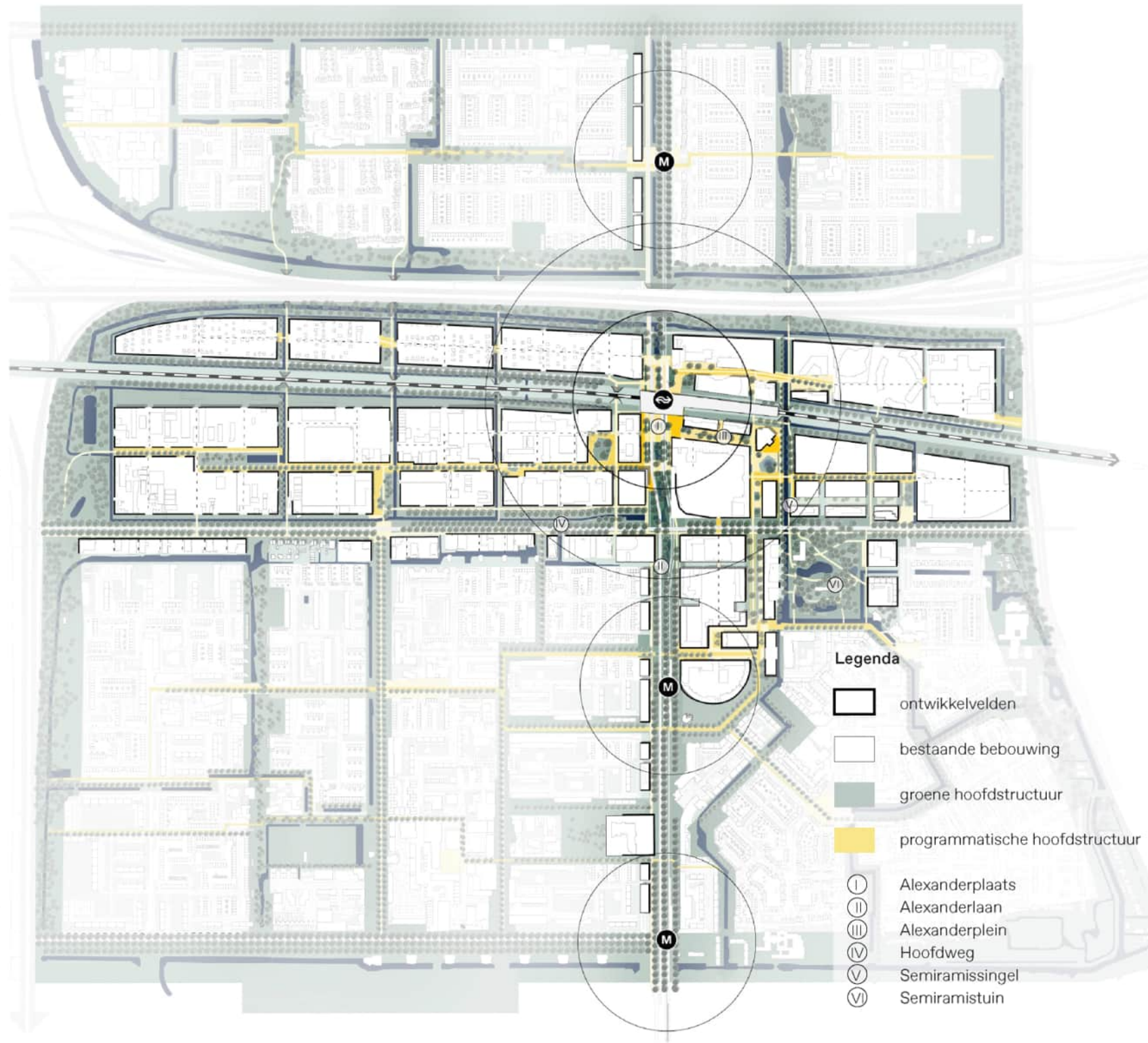
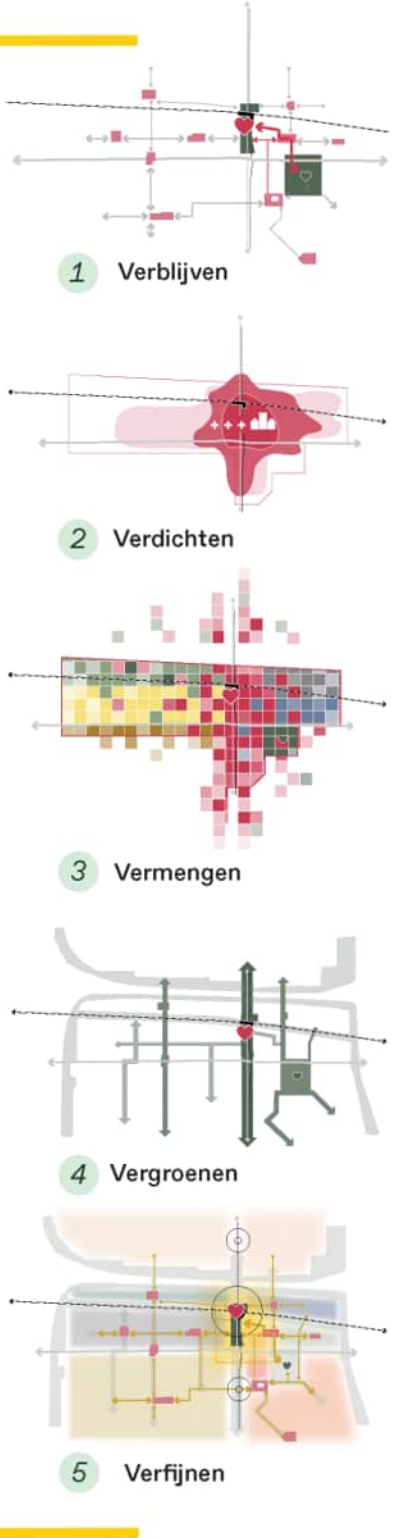
“Achter alle modellen, richtlijnen, handboeken en algoritmes waarmee we het recht van de snelste vormgeven, zit een strategie, die is verstaand op straat. We kunnen doorgaan op de ingeslagen weg. Dan kiezen we voor het recht van de snelste, de efficiëntste, de comfortabelste. Maar dan kiezen we dus niet voor al het andere. Voor het recht om zonder hulp van technologie of een bedrijf ergens te kunnen komen. Voor het recht om zonder angst met een kind op straat te kunnen zijn. Voor het recht op rust in de publieke ruimte. Voor het recht op gezonde lucht. Voor het recht om niet dood te gaan of een ander per ongeluk dood te maken. Voor gelijkwaardigheid op straat. Wat gebeurt er als je dat wel doet?”
- Recht van de Snelste, T. Verkade & M. te Brommelstroet

Ruimtelijk raamwerk voor ontwikkeling

Het raamwerk voor ontwikkeling definieert deelgebieden en legt accenten zonder dat daar al een uitgewerkt masterplan voor is. Het schept de kaders voor toekomstige ontwikkelingen en verbeeldt de hoofdstructuur voor landschap, mobiliteit, ruimte en programma. Binnen het raamwerk zijn er verschillende deelgebieden, elk met een eigen identiteit, functiemix, ontwikkeltempo en ruimtelijke expressie.

Het is goed om te benadrukken dat deze gebiedsvisie geen concreet voorstel doet voor de herontwikkeling van het volkstuinencomplex tussen A20 en spoor, ten westen van de Alexanderlaan. Wel toont dit raamwerk noodzakelijke verbindingen en een mogelijke invulling van het gebied als dit gebied in de toekomst tot ontwikkeling wordt gebracht.

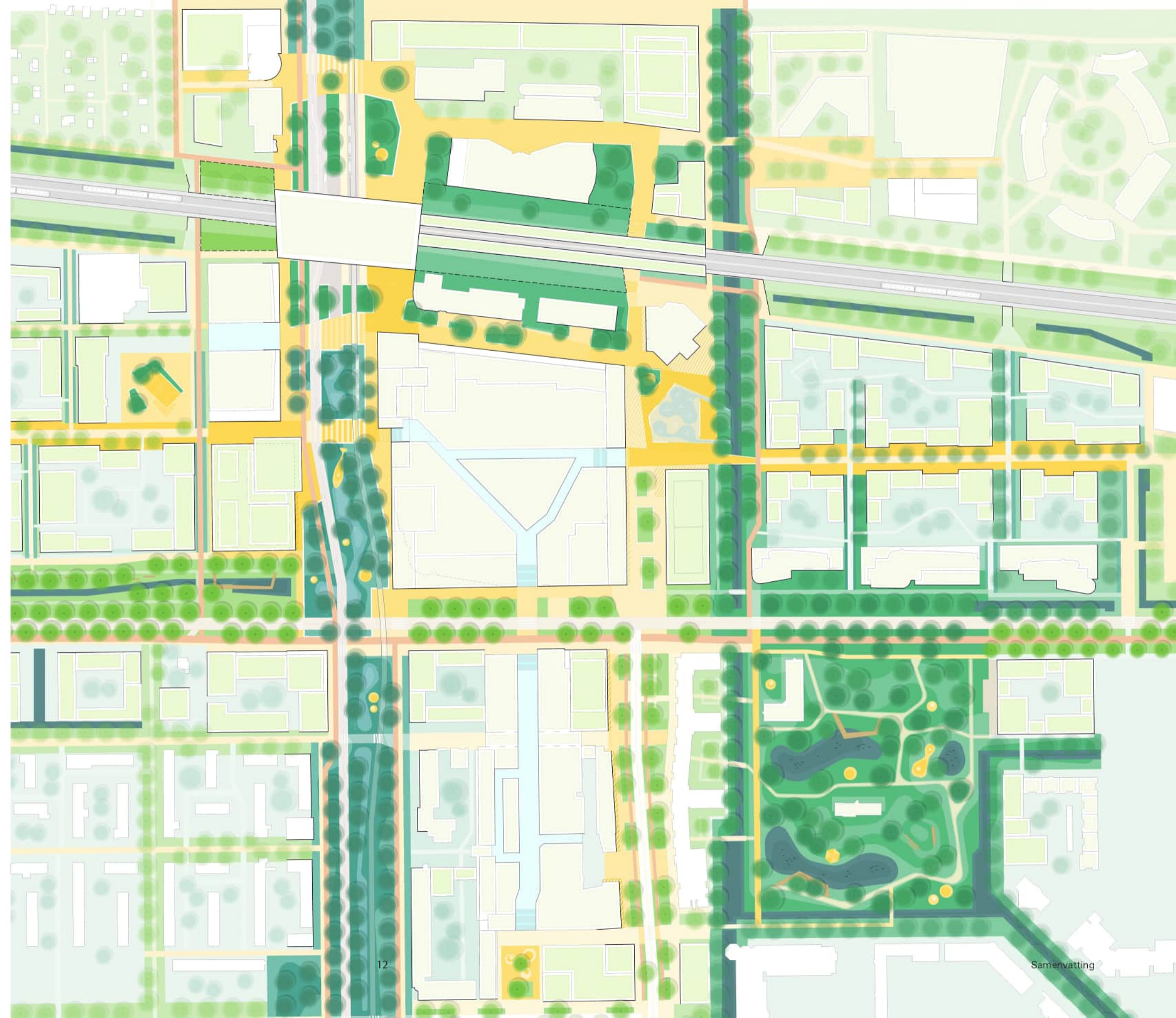
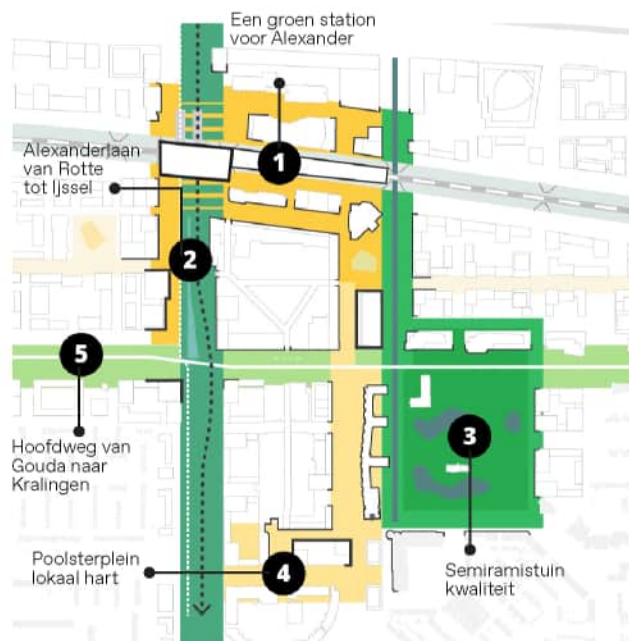
6 Verduurzamen



Stadshart Alexanderknoop

In het stadscentrum komt alles samen, dat vraagt om meer precisie in uitwerking en verbeelding. Een mozaïek van plekken ontstaat waar hoofdstructuren elkaar tegenkomen. Er wordt gestreefd naar een zorgvuldige balans, samen maken deze plekken de mozaïek.

Landschappelijk en stedenbouwkundig zijn er 5 hoofdstructuren te herkennen die identiteit geven aan het centrumgebied. De continuïteit van de Hoofdweg en Alexanderlaan worden plaatselijk visueel onderbroken door het stationsgebied en de Semiramistuin. Hierdoor wordt de Alexanderknoop beleefbaar en zichtbaar in het grotere landschappelijke netwerk.



Divers gemengd programma

Voor de meeste mensen staat het gebied bekend als verzameling van losse, van elkaar gescheiden fragmenten. Als winkelcentrum, kantorenlocatie of bedrijventerrein zijn deze afzonderlijke fragmenten weliswaar functioneel maar vormen ze samen geen aantrekkelijk, samenhangend gebied.

De Alexanderknoop zal in samenstelling en omvang breken met zijn verleden. Verreweg de grootste verandering is de groei van het aantal woningen en daarmee inwoners van het gebied. Enerzijds is dit een doel, er is immers een grote vraag naar woonruimte binnen de stad. Maar het toevoegen van 7.000 tot 14.000 woningen is ook een middel om de levendigheid, gevoel van eigenaarschap, draagvlak voor voorzieningen te vergroten. Strikte scheidingen tussen functies vervagen en maken plaats voor een fijnmazige menging waar bij verschillende functies naast, langs of zelfs bovenop elkaar bestaan. Wonen, werken, onderwijs, winkels, horeca en voorzieningen vormen zo samen één dynamische stedelijke omgeving. Op deze manier wordt de Alexanderknoop een gemengd centrummilieu met een heel andere balans in programma.



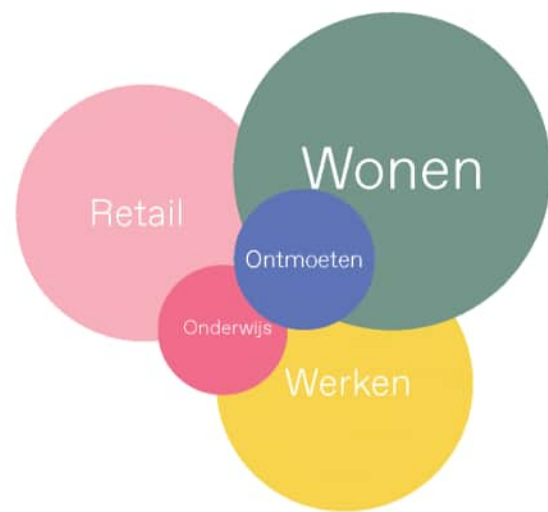
Huidig programma van de Alexanderknoop

wonen	1.000 woningen
werken	350.000 m² bvo
voorzieningen	250.000 m² bvo

De mate waarin het programma verandert is deels te voorspellen en sturen maar ook sterk afhankelijk van externe factoren als de markt en privaat initiatief die niet of beperkt te beïnvloeden zijn. Daarom werken we met een bandbreedte van het toekomstig programma. Deze markeert enerzijds de ondergrens van groei en functieverandering die nodig is om de ambities van de Alexanderknoop waar te maken. Anderzijds toont de bandbreedte wat bovenop deze basis mogelijk zou zijn aan verdere transformatie, verdichting en verkleuring van programma.

Wat betreft de programmamix wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende functies:

- wonen: alle woonvormen;
- werken: kantoor-, bedrijfs- en maakruimtes ;
- voorzieningen: retail, onderwijs, dagelijkse en maatschappelijke voorzieningen, horeca en cultuur.

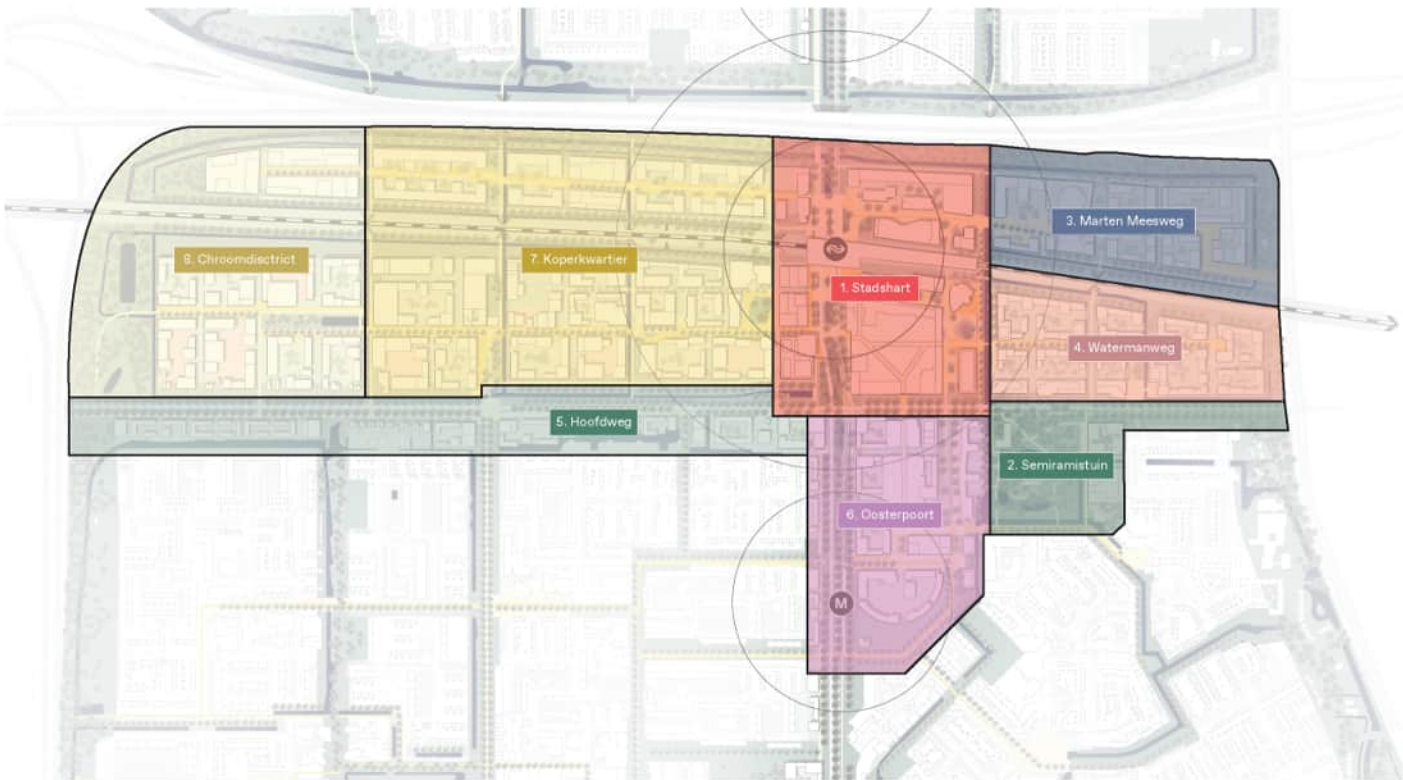


Toekomstig programma van de Alexanderknoop

Scenario	Basis	Hoog	Maximum
wonen	7.500 woningen	10.500 woningen	14.000 woningen
werken	450.000 m² bvo	550.000 m² bvo	600.000 m² bvo
voorzieningen	350.000 m² bvo	350.000 m² bvo	350.000 m² bvo

Met een oppervlakte van meer dan 100 hectare (1 vierkante kilometer!) is de Alexanderknoop een groot en divers gebied. Ook in de toekomst zal dit het geval zijn. Bij de verkleuring van het gebied zullen verschillende soorten plekken ontstaan, bijvoorbeeld plekken die het brandpunt van het stadsleven vormen met een sterke mix aan functies of plekken die juist meer die op werken of wonen geënt zijn.

De Alexanderknoop is daarom opgedeeld in acht deelgebieden die qua sfeer, programmamix, dichtheid en stedenbouwkundige typologie ieder een eigen gebiedsprofiel kunnen krijgen.



Deelgebieden

Deelgebieden van de Alexanderknoop

1. Stadshart	2. Semiramistuin	3. Marten Meesweg	4. Watermanweg	5. Hoofdweg	6. Oosterpoort	7. Koperkwartier	8. Chroomdistrict
Dynamisch hoogstedelijk centrummilieu	Groenstedelijk, lokale cultuur en ontspanning	Metropolitaan werk- en woongebied	Gemengd, groen centrumdistrict	Tuinmetropolitaan wonen	Wijkvoorzieningen tuinstedelijk wonen	Makers gebied werken en wonen	Circulaire hub gemengd werk
350.000 300.000 250.000 200.000 150.000 100.000 50.000 0 Programmamix per deelgebied bandbreedte basis scenario - maximum scenario wonenwerkenvoorzieningen							350.000 300.000 250.000 200.000 150.000 100.000 50.000 0
Het Stadshart vormt het kloppende hart van Rotterdam-Oost dat regionaal én lokaal sterk verankerd is. Een grootstedelijke plek met regionale publiekstrekken, instellingen, kantoren en voorzieningen op loopafstand van elkaar. Een belangrijk kruispunt van het dagelijkse leven en dé ontmoetingsplek van de Alexanderknoop.	De Semiramistuin wordt de luwe groene oase van de Alexanderknoop. Een volwaardige stadstuin als onderdeel van het lokale hart met cultureel- en maatschappelijk programma voor Rotterdam-Oost. Rondom de Semiramistuin wordt gewoond in overwegend appartementen met uitzicht over het Stadshart en het vele groen en water van Prins Alexander.	Dit gebied ontwikkelt zich door representatieve werk- en onderwijslocatie binnen de Randstad en Rotterdamse regio. Een gebied met open, menselijk karakter waar werken, leren, wonen en voorzieningen bij elkaar komen en dus de gehele dag activiteit zal zijn. Werken en wonen vinden hier naast en soms ook boven elkaar plaats.	De Watermanweg wordt een gemengde, groene en ontspannen centrumbuurt in de luwte van het Stadshart. Een gebied met een stedelijke uitstraling met levendige straathoeken en plinten waarboven gewoond en gewerkt wordt. Grootschalige retail wordt hier minder dominant en kan op den duur ook transformeren van functie.	Het gebied langs de Hoofdweg wordt een overwegend woongebied, als 'afronding' op de woonwijken waaraan het grenst. Deze voor Prins Alexander nieuwe vorm van 'groen stedelijk wonen' combineert de reeds aanwezige blauw-groene kwaliteiten in de woonbuurten met de nabijheid van stedelijke voorzieningen en karakter van de Alexanderknoop.	Hier wordt voortgebouwd op de kwaliteiten en diversiteit van het Stadshart maar met een meer lokaal karakter en ruimte voor horeca en wijkverzorgende maatschappelijke voorzieningen zoals cultuur, zorg en onderwijs, aansluitend op het groeiende woonprogramma van de Alexanderknoop.	Hier ontstaat een gemengd stedelijk gebied worden waar gedurfd wonen en werken hand in hand gaan. Door zijn minder formele karakter is dit een plek waar zakelijke en creatieve dienstverlening samen gaan. Ook is er ruimte voor meer toegepaste vormen van werk en lichte maakbedrijven gekoppeld aan technisch onderwijs.	Het Chroomdistrict vormt het productieve hart van de Alexanderknoop. Een plek voor stadsverzorgende bedrijvigheid, makers en lichte productie geconcentreerd wordt. Het gebied focust zich op upcycling, circulariteit en verduurzaming van de stad.

Ontwikkelstrategie

Om de ambities voor de Alexanderknoop waar te maken is er een goede samenwerking nodig tussen de verschillende belanghebbende partijen, waarbij eenieder eigenaarschap en medeverantwoordelijkheid pakt. Het eigendom in het gebied ligt zowel in publiek als private handen en is in sommige gevallen behoorlijk versnipperd. De opgaven daarentegen vragen om een integrale en gezamenlijke aanpak. Duidelijke ambities, heldere kaders, rollen en een goede samenwerking tussen de verschillende eigenaren, initiatiefnemers, gebruikers en overheden is randvoorwaardelijk om tot het gewenste resultaat te komen. Als gemeente spelen we hier een belangrijke rol in. We hebben hiervoor een aantal principes opgesteld:

- **Publiek-privaat gestuurde gebiedsontwikkeling:** Veel vastgoedontwikkelingen en -transformaties zullen door de grote mate van private eigendom private ontwikkelingen

zijn. Echter is de gemeente verantwoordelijk voor het meegeven van stevige ontwikkelkaders, het op gang brengen van de noodzakelijke voorinvesteringen en geven van het goede voorbeeld, onder andere in de transformatie van de openbare ruimte en infrastructuur. Door het versnipperde eigendom ligt een klassiek actief gemeentelijk grondbeleid niet voor de hand. Een actieve sturende rol van de gemeente op andere vlakken des te meer. Zo is de openbare ruimte grotendeels in eigendom van de gemeente evenals een aantal strategisch gelegen opstellen welke als 'schuifruimte' kunnen dienen in de ruimtelijke- en programmatische transformatie van het gebied.

- **Borgen van ambities:** Plannen worden in de basis gemaakt door private partijen, maar zonder gemeentelijk initiatief, sturing en heldere ambitie gebeurt er niets. De gemeente stuurt private initiatieven door te zorgen dat

de plannen binnen de ambities van de ontwikkelvisie en nader op te stellen ontwikkelkaders per deelgebied passen. Daarnaast zorgt de gemeente dat er financiële afdrachten vanuit de ontwikkelingen komen voor plot overstijgende investeringen bijvoorbeeld openbare ruimte, (maatschappelijke) voorzieningen en infrastructuur. Ontwikkeldende partijen dragen zowel financieel als inhoudelijk bij aan grotere randvoorwaardelijke (publieke) investeringen in de Alexanderknoop.

- **Gebiedsontwikkeling in coalities:** vastgoedontwikkeling op plotniveau maakt een goede invulling van de collectieve opgaven van de Alexanderknoop niet mogelijk. Er zal boven bestaande eigendomsgrenzen moeten worden uitgestegen. Afzonderlijk zullen partijen ontwikkelingen daarom niet makkelijk zelfstandig binnen de gewenste kaders willen en kunnen uitvoeren. Eigenaren en ontwikkelende partijen worden daarom gevraagd

om via samenwerking in coalities te komen tot integrale planontwikkeling in de vorm gebiedsvisies en uitwerkingen hiervan (bijvoorbeeld een Stedenbouwkundig Ontwerp).

- **Gebiedsorganisatie voor de Alexanderknoop:** Ondanks dat er geen sprake zal zijn van een klassieke publiek-private samenwerking vraagt een gebiedsontwikkeling als die van de Alexanderknoop wel om een lichte vorm van samenwerking en bijbehorende organisatievorm. 'Developing Apart Together' zou voor de Alexanderknoop de juiste samenwerkingsvorm kunnen zijn. Dit is een lichtere vorm van publiek-private samenwerking waarbij er wel publieke sturing is en afstemming tussen publieke en private investeringen, maar zonder zware governance structuur of gezamenlijke grondexploitatie voor de Alexanderknoop als geheel. Op deelgebiedsniveau is de samenwerking sterker in de vorm van coalities.



Fasering en prioritering

De grootte van de Alexanderknoop en het bestaande gebruik maakt dat het gebied niet in één keer herontwikkeld kan en hoeft te worden. Er is eerder sprake van doorontwikkeling. Deelgebieden spelen ieder hun eigen rol, ontwikkelen zich in verschillende tempo's, verschillen in prioriteit en de mate waarin ze bijdragen aan het verwezenlijken van de visie en ambitie.

De wijze waarop de Alexanderknoop zich in tijd en prioriteit zal ontwikkelen en dus ook de wijze waarop gemeente ontwikkelingen zal faciliteren is afhankelijk van een optelling van verschillende sturingsfactoren:

- **Bijdrage aan de hoofdambitie:** De hoofdambitie is om van de Alexanderknoop een centrum voor de regio en een hart voor Oost te maken. Ingrepen en initiatieven die in het gebied plaatsvinden zullen op hun bijdrage aan deze ambitie worden geprioriteerd. Dit betekent dat in eerste instantie de aandacht, tijd en middelen (van publiek en privaat) worden geconcentreerd op onderdelen van de transformatie die de meeste impact genereren.
- **Marktopname woningen:** Het tempo van de gebiedsontwikkeling wordt in belangrijke mate bepaald door marktopname capaciteit van de Rotterdamse woningmarkt. De transformatie van de Alexanderknoop is voor een groot deel een forse toevoeging van woonprogramma. Daarom zal de mate waarin de Rotterdamse woningmarkt stedelijke woonproducten - van appartementen tot stadswoningen - op kan nemen, bepalend zijn. Samenstelling van de woningvoorraad een sturende rol in het soort woningbouwontwikkeling. Naast het aantal woningen dat door de markt opgenomen kan worden speelt ook de gewenste samenstelling van de woningvoorraad een sturende rol in het soort woningbouwontwikkeling.

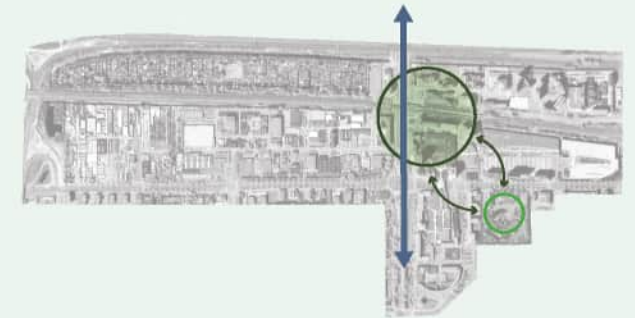
- **Marktinitiatief en momentum:** De investeringsbereidheid is hoog en op een aantal plekken in en rondom het Stadshart is het momentum daar om plannen spoedig tot realisatie te brengen. De gebiedsontwikkeling dient zoveel mogelijk met dit marktinitiatief mee te kunnen bewegen maar er tegelijkertijd voor te zorgen dat deze initiatieven ook daadwerkelijk belangrijke katalysatoren worden die bijdragen aan de hoofdambitie en impact genereren.
- **Nabijheid OV-knoop:** Station Rotterdam Alexander is een multimodaal OV-knooppunt van Intercity trein, metro en bus. Landelijk, en ook in Rotterdam, wordt de visie gevolgd om op en nabij en vooral binnen een straal van 800 – 1200 meter van dergelijke OV-knopen zoveel mogelijk te verdichten en te mengen. Dit is ook de onderliggende visie van de gebiedsvisie, met dien verstande dat het maken van fijne verblijfsplekken bij dit verdichte programma hoort

De stappen waarin de herontwikkeling van Alexanderknoop uitgevoerd wordt is geen zuivere wetenschap en van meerdere factoren afhankelijk. Er is gekozen om dit in drie grove ontwikkelstappen op te delen, volgend op de korte, middellange en lange termijn tot 2040. De ontwikkelstappen zijn in de tijd niet hard begrensd, zullen in de praktijk geleidelijk in elkaar overlopen en bestaan ieder op zich uit kleinere ontwikkelstappen.

1. Hart maken

korte termijn (0-10 j.)

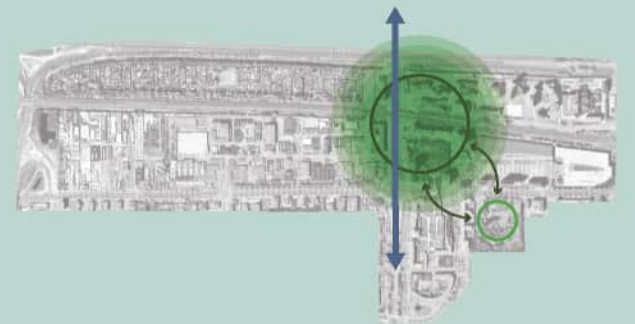
De prioriteit voor de Alexanderknoop ligt bij het maken van een hart, waarbij de deelgebieden Stadshart en de Semiramistuin de hoofdrol spelen. De openbare ruimte wordt aantrekkelijker en er komt meer leven en reuring in het gebied door het toevoegen van wonen en een culturele publiekstrekker.



2. Schil ontwikkelen,

Middellange termijn (5-15 j.)

De directe schil rondom het Stadshart komt tot ontwikkeling. In het Koperkwartier, de Marten Meesweg en de Watermanweg wordt verdicht en herontwikkeld met een mix van wonen, werken en voorzieningen.



3. Flanken doorontwikkelen

Lange termijn (10-20 j.)

Op de lange termijn wordt verdicht en geïntensiveerd in de gebieden verder van het stadshart zoals het zuidelijk deel van de Alexanderlaan, het gebied rondom Winkelcentrum Oosterpoort, en het Chroomdistrict.

