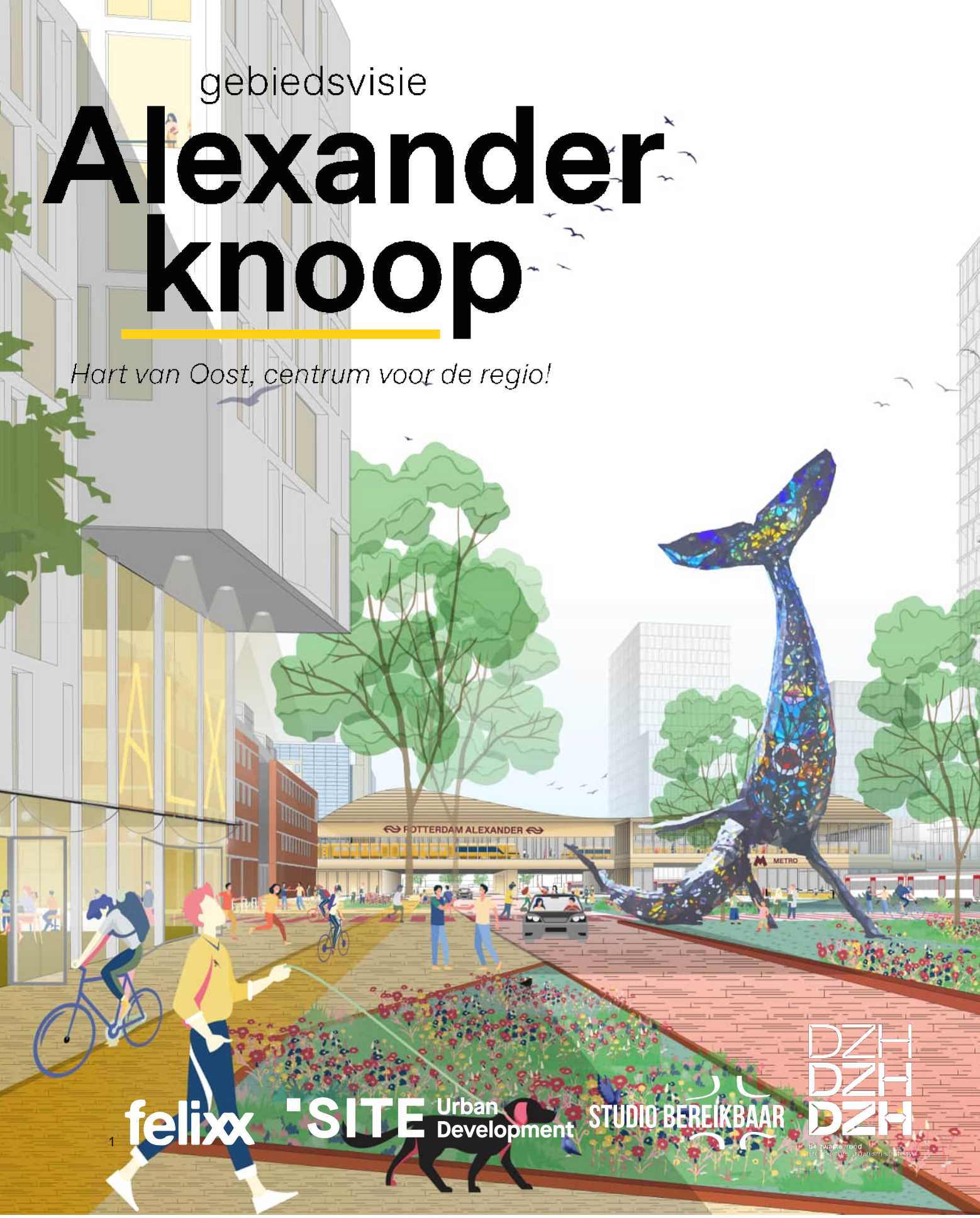
gebiedsvisie

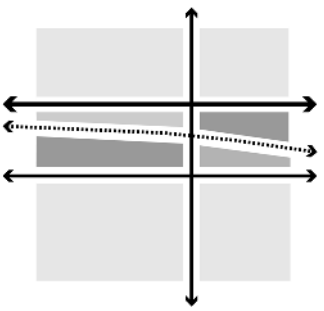
Alexander knoop

Hart van Oost, centrum voor de regio!

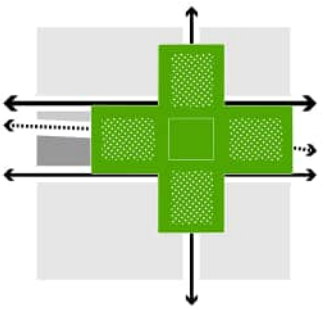


felixx · SITE Urban Development · STUDIO BEREIKBAAR · DZH DZH DZH

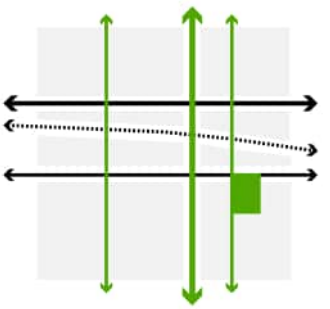
Hart van Oost, Centrum voor de Regio!



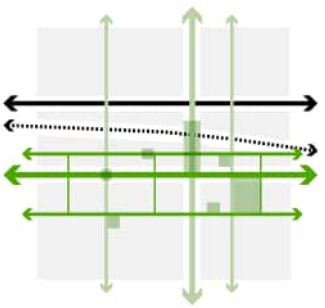
Waar infra barrières de Alexanderknoop domineren stellen we voor...



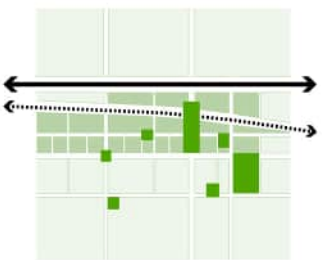
.. om plaats te maken en verschillende fragmenten te verbinden..



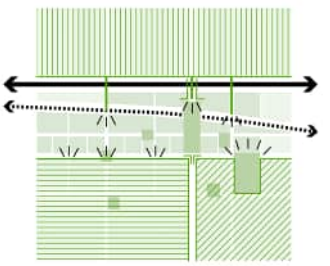
.. het groen-blauwe karakter van de tuinstad brengen we terug..



.. 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.

Voorwoord

Rotterdam verandert voortdurend en de Alexanderknoop verandert mee. Meer dan ooit zal 'de Knoop' van betekenis zijn voor de stad. Verdichting geeft invulling aan de groeibehoefte van Rotterdam. Woningbouw zorgt voor een thuis voor veel Rotterdammers. De winkels en kantoren waar de Alexanderknoop al sinds jaar en dag om bekend staat worden toekomstbestendig gemaakt. De goede bereikbaarheid blijft behouden waarbij meer ruimte geboden wordt aan voetganger en fietser. Kortom: De Alexanderknoop wordt een kloppend hart voor Rotterdam Oost en de wijde omgeving!

Waar gaat deze gebiedsvisie over?
De gebiedsvisie is een ruimtelijke en programmatische visie en dient als houvast voor de lange termijn ontwikkeling van het gebied rondom spoor, Hoofdweg en het verlengde van de kruising met de Alexanderlaan. Daarnaast dient dit document op de korte termijn sturing en verleiding te bieden aan ontwikkelinitiatieven. Het schetst de ambitie op de lange termijn en biedt kaders waarbinnen initiatiefnemers hun ideeën en visies kunnen uitwerken. Dit gebeurt vanuit een integrale blik waar thema's als ruimte, programma, mobiliteit, landschap en klimaat samen komen. Wat voor plek wordt dit straks? Wie kom je hier tegen? Wat betekent dit voor de stad? En hoe vormt dit een toekomstbestendig en ruimtelijk samenhangend geheel?

... en wat is het niet?
De gebiedsvisie is geen uitgewerkt masterplan of juridisch-planologisch toetsingskader. Daar waar nodig worden concrete uitspraken gedaan. Waar dit minder noodzakelijk is blijven de uitspraken globaler. Zo wordt ruimte gelaten aan initiatief en verdere verdieping in de toekomst. Dit gebeurt hoofdzakelijk vanuit het raamwerk, een visie op de hoofdstructuur en samenhang van het gebied, waarbinnen onderscheidende deelgebieden met eigen ruimtelijk-programmatisch karakter gelegen zijn.

Handen uit de mouwen!
Er is werk aan de winkel in de Alexanderknoop. In de participatie rond deze gebiedsvisie is breed draagvlak gevonden voor verandering. Dit is per definitie een kwestie van lange adem en van samenwerking tussen veel belanghebbende partijen. De praktijk van nu laat zien dat het kan. De renovatie van het Alexandrium Shopping Center, de transformatie van het Stergebouw, de bouw van het project de Grote Beer en de ontwikkeling van het Stadsproject Alexanderplein zijn het tastbare bewijs dat we op weg zijn naar een nieuwe Alexanderknoop.

maart 2023

Inhoud

Voorwoord 3

Alexanderknoop 2040 6

1. Inleiding 8
Een gebiedsvisie voor de Alexanderknoop

2. Ambitie & Opgaven 12
wat is er aan de hand?
- 2.1 Rotterdam Veranderstad
- 2.2 Opgaven voor de Alexanderknoop
- 2.3 10 Gamechangers

3. Visie voor Rotterdam Alexander 22
wat vinden we daarvan?
- 3.1 Hart van Oost, Centrum voor de regio!
- 3.2 De gezichten van Alexander
- 3.3 Leven in de Alexanderknoop
- 3.4 Van Knoop naar Plaats met zes V's
- 3.5 Hedendaagse Tuinstad

4. Raamwerk voor vernieuwing 46
wat is daarvoor nodig?
- 4.1 Raamwerk voor ontwikkeling
- 4.2 Ruimtelijke hoofdstructuur
- 4.3 Mogelijke uitwerking 2040

5. Hart van Oost 72
hoe ziet het eruit?
- 5.1 Stadshart Alexanderknoop
- 5.2 Mozaïek van plekken
- 5.3 Cement van het mozaïek
- 5.4 Groenblauwe strategieën
- 5.5 Station op de Alexanderlaan
- 5.6 Alexanderlaan
- 5.7 Hoofdweg
- 5.8 Grote Beer, Kleine Beer, Semiramistuin

6. Programma en deelgebieden 110
hoe werkt het?
- 6.1 Programmatische hoofdstructuur
- 6.2 Deelgebieden van de Alexanderknoop
- 6.3 Stadshart
  - *projecten*
  - *bebouwingsprincipes*
- 6.4 Semiramistuin
- 6.5 Marten Meesweg
- 6.6 Watermanweg
- 6.7 Hoofdweg
- 6.8 Oosterpoort
- 6.9 Koperkwartier
- 6.10 Chroomdistrict

7. Ontwikkelstrategie 162
hoe gaan we dit realiseren?
- 7.1 Samen werken aan de Alexanderknoop
- 7.2 Kaders voor ontwikkeling
- 7.3 Ontwikkelstappen: fasering en prioritering
- 7.4 Uitwerking instrumentarium

8. Vervolgstappen 176
- 8.1 Vervolguitwerking

B.Bijlagen 180
- B.1 Programmatische scenario's
- B.2 Mogelijke fasering Alexandrium I
- B.3 Mogelijke fasering Semiramistuin

Alexanderknoop 2040

Hart van Oost, Centrum voor de Regio!




DAM ALEXANDER
METRO
ALEXANDRIUM

01

Inleiding

Kansen liggen voor het grijpen in Alexander

Een gebiedsvisie voor de Alexanderknoop

Rotterdam is populair en groeit. In tien jaar tijd is de stad bijna 40.000 Rotterdammers rijker en ook op economisch vlak laat de stad zich steeds meer gelden. Een dynamiek die voelbaar is in het straatbeeld waar tal van bijzondere projecten zich al hebben bewezen of in voorbereiding zijn. Ook buiten het centrum ontwikkelt de stad zich in rap tempo. Met nieuwe energie in gebieden als de Merwevierhavens, Zuidplein en EUR/ Brainpark die een nieuwe toekomst tegemoet gaan.

De in 2021 vastgestelde Omgevingsvisie Rotterdam vormt de leidraad voor de ontwikkeling van de stad op de (middel)lange termijn. Binnen de omgevingsvisie is de Alexanderknoop als één van de grote ontwikkelgebieden van de stad. Binnen dit gebied, een van de best bereikbare plekken van Nederland, liggen verschillende opgaven voor de toekomst ten behoeve van de omliggende wijken én de stad als geheel. De omgevingsvisie vraagt om een gebiedsgerichte uitwerking van deze bijzondere plek in de stad. Hier wordt invulling aan gegeven middels deze gebiedsvisie.

Samenhang met Stadsproject Prins Alexanderplein
De gemeente investeert in het Prins Alexanderplein. Het plein moet groener, levendiger en sfeervoller worden. Er is in 2022 gewerkt aan een nieuw ontwerp voor het plein, waarin groene beplanting, bomen, nieuwe bestrating en fijne zitplekken ruimte krijgen. Het nieuwe ontwerp maakt het plein aantrekkelijker voor passanten, reizigers, ondernemers, werknemers en bewoners. Na het Prins Alexanderplein zelf, krijgt ook de buitenruimte ten noorden van het station Alexander en rondom het westelijke deel van de Marten Meesweg een kwaliteitsimpuls.
Het project maakt deel uit van de transformatie van de Alexanderknoop en is aangewezen als één van de Stadsprojecten. Met de Stadsprojecten krijgt Rotterdam substantieel meer groene ruimtes om elkaar te ontmoeten, te bewegen en te recreëren.

Het doel Stadsproject Prins Alexanderplein is meervoudig.

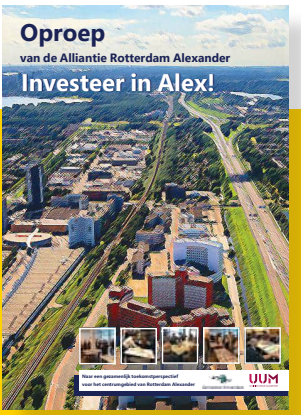
Met het project wil de gemeente:
- een aantrekkelijke groene openbare ruimte maken waar het prettig is om te zitten, te ontmoeten en te spelen. In de Alexanderknoop is er nu geen plek die deze kwaliteiten heeft;
- gewenste veranderingen zoals benoemd in de gebiedsvisie aanjagen;
- een test site zijn voor experimenten als het gaat om klimaatadaptatie en waterbeheersing in de Alexanderknoop.

Er wordt gebruikt gemaakt van flexibele en herbruikbare inrichtingsmaterialen en er worden geen zware en “gefundeerde” elementen toegepast. Daarmee houdt het ontwerp rekening met een doorontwikkeling van het Prins Alexanderplein op de langere termijn zoals in deze gebiedsvisie wordt geschetst.

Samenhang met ander beleid
De gebiedsvisie Alexanderknoop is geen op zichzelf staand beleidsdocument. Het bouwt voort op de brede basis van vigerend Rotterdams beleid, van wonen tot economie, van duurzaamheid tot mobiliteit. Tegelijkertijd is duidelijk dat de gebiedsontwikkeling meerdere beleidscycli zal omvatten. Daarom biedt deze gebiedsvisie de nodige flexibiliteit voor nadere uitwerking en duiding per deelgebied en fase.

De gebiedsvisie bouwt voort op bestaande beleidsstukken, zoals:
- Omgevingsvisie;
- Ruimtelijke Verkenning Alexanderknoop;
- ALX Future Polder District;
- Toekomstbeeld Van Winkelgebieden Naar Vitale Kerngebieden;
- Rotterdamse Mobiliteit Aanpak (RMA) Stadsproject Prins Alexanderplein Actieplannen Middenhuur en Middelkoop Kantorenkoersen Rotterdam;
- Nota Kantoren Rotterdam;
- Gebiedskoers Detailhandel Prins Alexander Roadmap Next Economy;
- De Rotterdamse Werkgelegenheidsparagraaf.


BNA
DE STAD
THE CITY
VAN DE
OF THE
TOEKOMST
FUTURE


Oproep
van de Alliantie Rotterdam Alexander
Investeer in Alex!
UUM


Gemeente Rotterdam
Vuistregels
Bouwen in de uitbreidings-wijken en kleine kernen


De Veranderstad.
Werken aan een wereldstad voor iedereen.


Kantorenkoersen
Rotterdam


ROTTERDAMS
WEER
WOORD
URGENTIEDOCUMENT


Future Polder District
ALX
Samenwerken aan
de WATERSTAD
VAN MORGEN
ALX


Gemeente Rotterdam
Rotterdamse
Mobiliteits
Aanpak
December 2019


Referentiewaarden
maatschappelijke
voorzieningen 2020

02

Ambitie & opgaven

Wat is er aan de hand?

Rotterdam Alexander heeft de potentie om een nieuw stadscentrum van Rotterdam te worden, vergelijkbaar met Zuidplein op Zuid en Schiedam voor het westelijk deel van de regio.

2.1

Rotterdam Veranderstad

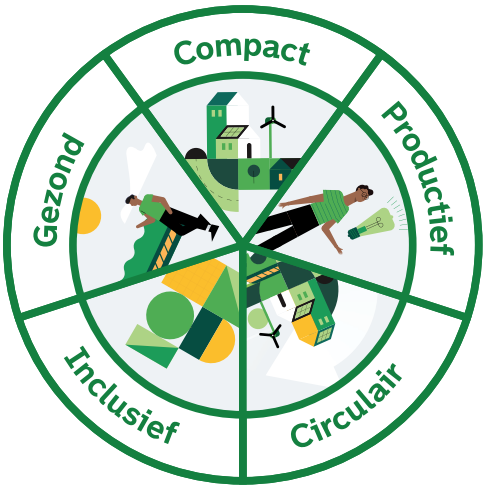
Rotterdam is altijd in beweging. De stad groeit in hoog tempo en heeft de laatste jaren enorme stappen gemaakt in aantrekkelijkheid en economische veerkracht. Tegelijkertijd staat de stad aan de vooravond van tal van transities, van de energietransitie en klimaatadaptie tot vergrijzing, digitalisering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

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

Vanuit deze perspectieven wordt de komende jaren hard gewerkt aan de toekomst van Rotterdam. Zo worden 50.000 nieuwe woningen toegevoegd inspelend op demografische trends als kleinere huishoudens en vergrijzing. De stad werkt ook hard aan haar economische vitaliteit en voorziet een groei in werkgelegenheid van 70.000 arbeidsplaatsen. In het bijzonder is er aandacht voor de interactie-economie, ruimte voor bedrijvigheid en nieuwe economie. Het sterke voorzieningenniveau van cultuur, tot maatschappelijke instellingen en onderwijs dat Rotterdam kenmerkt, groeit hierin mee.

Rotterdam wil deze groei binnen haar gemeentegrenzen realiseren wat betekent dat de beschikbare ruimte



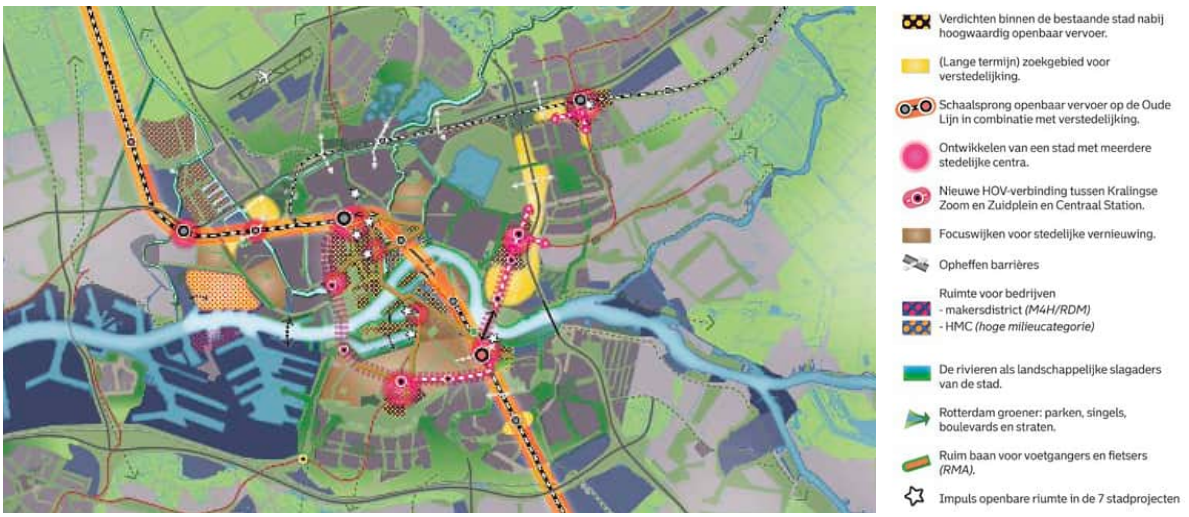
Vijf perspectieven voor goede groei

intensiever, door meer mensen, en inclusiever, door meer verschillende mensen, gebruikt zal worden. Logischerwijs wordt hierbij ingezet op het verstedelijken van de best bereikbare plekken zoals stationsomgevingen en HOV-knooppunten. Groenblauwe structuren worden versterkt en nieuwe verbindingen verknopen stad en landschap verder met elkaar. Zo ontstaat waarde voor mens, dier en natuur.

De groei in woningen, banen en voorzieningen gaat gepaard met een groei in leefkwaliteit voor alle Rotterdammers. Diversiteit is immers een van grote krachten van de stad. Daarom wordt actief gestuurd op inclusieve leefomgevingen met voldoende betaalbaar woningaanbod.

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



Omgevinsvisie: Hoofdkeuzes stedelijk gebied

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.

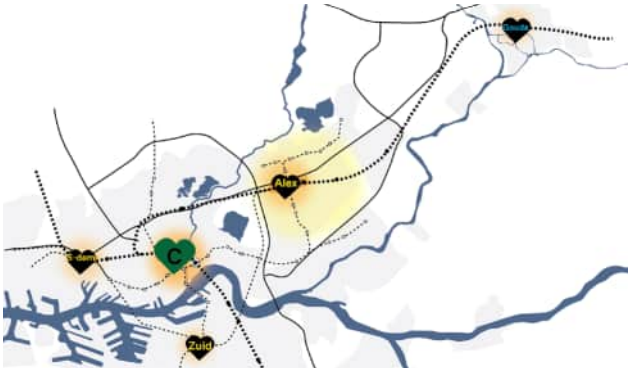
Ook voor de Alexanderknoop ligt er een bijzondere kans om zich als volwaardig centrumgebied binnen Rotterdam te ontwikkelen. De uitgangspositie is goed. Er zijn maar weinig plekken in het land beter ontsloten en het bestaande retail- en werkprogramma biedt een stevige basis voor verdere ontwikkeling. In de toekomst wordt deze unieke positie 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.

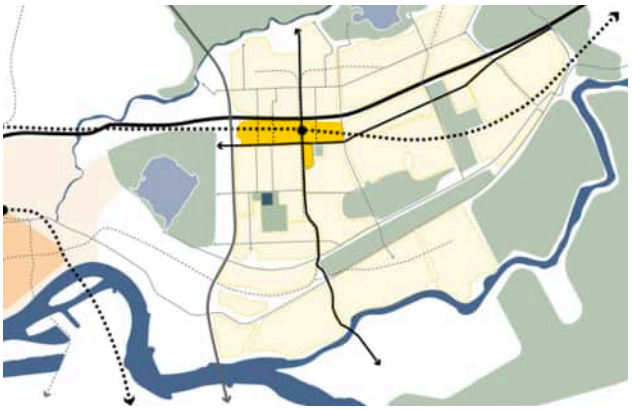
2.2

Opgaven voor de Alexanderknoop

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. De transities die op Rotterdam en Prins Alexander afkomen gaan echter gepaard met veranderende behoeften van bewoners, gebruikers en bedrijven. Ook de Alexanderknoop moet zich blijven aanpassen op de veranderde behoeftes. Daarbij is het belangrijk te realiseren dat de Alexanderknoop het middelpunt is voor bijna 200.000 Oost-Rotterdammers en Capellenaren. Nadenken over de toekomst van de Alexanderknoop, over urgente vragen en niet te missen kansen, betekent automatisch nadenken over Rotterdam Oost en Prins Alexander als geheel.

De Alexanderknoop heeft een stevige uitgangspositie. Als hart van een stadsdeel met meer inwoners dan de stad Gouda en een stevige positie in de regio heeft het gebied volop potentie. Het is de op twee na grootste kantorenlocatie in de stad en één van de weinige winkelbestemmingen die antwoord biedt aan een lokale en regionale vraag. Het vormt het thuis van diverse toonaangevende bedrijven en een kweekvijver voor het Rotterdams talent van de toekomst. Dit alles gelegen rondom één van de slechts drie Rotterdamse IC-Stations, en op misschien wel de best bereikbare plek van Nederland. Een stevig fundament waar letterlijk ruimte is om op voort te bouwen In de Alexanderknoop is volop ruimte voor verdichting. Daarmee vormt de ontwikkeling van het gebied een enorme kans voor Rotterdam en in het bijzonder Prins Alexander als onderscheidend brandpunt van de toekomst.





Hart van Rotterdam-Oost



Buitenplaatsen van oost; Rondom Rotterdam-oost bevinden zich historische en nieuwe 'buitenplaatsen' en landschappen .

Rotterdam-Oost wordt gekenmerkt door een collectie van modernistische tuinsteden in een van de diepste polders van Nederland. Van het Lage land (‘60s) tot Nesselande (‘00s) is elke wijk opgezet vanuit de eigen tijdgeest en stedenbouwkundige stijl. De rode draad tussen deze wijken is de ruime opzet, met veel groen en water en eigen wijkvoorzieningen. Het gebied rond de huidige Alexanderknoop vormt hierop de grote uitzondering.




Nesselande


Ommoord


Oosterflank


Lage Land

Collectie van fragmenten

Rotterdam-Oost bestaat uit een collectie wijken die samen een doorsnede van naoorlogse stedenbouw vormen

De potentie is er, maar er ligt ook een aantal stevige opgaven in het verschiet. Om goed te groeien vanuit de vijf Rotterdamse perspectieven zal de Alexanderknoop hier een antwoord op moeten bieden:

1. Compact en compleet
De ontwikkeling van de Alexanderknoop schreeuwt om intensiever gebruik. Stadscentra kenmerken zich immers niet door grote parkeervelden op maaiveld en bebouwing in lage dichtheden. Enerzijds gaat dit over het maken van kritische massa, een plek die ruimte biedt aan een mix aan functies in hoge dichtheid. Misschien nog wel belangrijker is de dynamiek die compactheid en mix met zich meebrengen. Zo ontstaat kruisbestuiving en onverwachte, vaak innovatieve combinaties. Het grote aantal gebruikers biedt de voedingsbodem voor het ontplooien van bijzondere functies en activiteiten die het gebied eigen en onderscheidend maken.

2. Gezond en leefbaar
Als stadscentrum wordt de Alexanderknoop een plek waar men graag verblijft, zich lekker en thuis voelt. Om hier te komen heeft de Knoop een aantal flinke stappen te zetten. De grote mate van verstening leidt tot hittestress en aan het lawaai en de uitstoot van verkeer is moeilijk te ontkomen. De bereikbaarheid is en blijft een van de grote kwaliteiten van de Alexanderknoop. Fietsen en lopen, de gezondste mobiliteitsvormen, worden nog onvoldoende gefaciliteerd. Om als stadscentrum te functioneren zullen zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer doordacht ingepast moeten worden om zo de verblijfskwaliteit op straat te garanderen.

3. Toekomstbestendig en duurzaam
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.







Sfeerimpressies uit Rotterdam Alexander

Dit vraagt om een transitie van grijs en versteend naar groen en klimaat adaptief. Hierbij is het zoeken naar een goede balans tussen de auto, het OV, de fiets en de voetganger. En de mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie en het circulair maken van grondstofketens worden benut.

4. Inclusief en open
Een volwaardig stadscentrum is een plek voor iedereen, Rotterdammer, Oost-Rotterdammer, Capellenaar, meer of minder vermogend. Een plek die zowel regionaal relevant is als een hart voor de omliggende wijken. Het gebied is nu echter nog te weinig een plek waar je aangenaam kunt verblijven. De ontsluiting is fantastisch en de functies zijn interessant voor een regionaal publiek. Echter ontbreekt het nog aan de gezelligheid, verblijfskwaliteit en lokale kleur die het gebied tot kloppend hart voor en van Rotterdam Oost kunnen maken.

Als stadscentrum moet de Alexanderknoop dan ook ruimte bieden aan een breed scala doelgroepen met voldoende woningen in het betaalbare en hogere segment en banen waar zowel met het hoofd als met de handen wordt gewerkt.

5. Productief en vernieuwend
De Alexanderknoop is een grote economische kracht in de regio. Maar deze positie staat onder druk. Vanuit trends rondom digitalisering en belevingseconomie verandert het retail landschap. Monofunctioneel winkelen staat onder druk ten faveure van mix-use gebieden. Door toenemende verstedelijking wordt extensieve bedrijvigheid steeds meer weggedrukt uit de stad. De kantorenmarkt transformeert mede onder invloed van de het feit dat mensen ook vanuit huis werken. Om in de toekomst relevant te blijven en haar economische kracht verder uit te bouwen moet de Alexanderknoop inspelen op deze transities.





Toonaangevende bedrijven

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 aan- dacht 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 uitstoot-vrije (deel-) mobiliteit, en een betere inpassing van voetganger en fiets aan toegevoegd.



Van hard en grijs naar een fijne plek om te verblijven

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



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 combatie van functies leidt tot levendige en versassende plekken.



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 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.



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.

03

Visie voor Rotterdam Alexander

Wat vinden we daarvan?

Door van de knoop een plaats te maken krijgt Alexander een meer diverse en rijkere identiteit als hedendaags centrum van de tuinstad voor regio en inwoners van Rotterdam-Oost in het “dieptepunt van Nederland”.

3.1
Hart van Oost, Centrum voor de regio!

De Alexanderknoop van de toekomst is hét kloppend Hart van Oost en onmiskenbaar 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.

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.



Thuis voor velen
De Alexanderknoop brengt de Alexanderpolder van de 20e eeuw naar een nieuwe levensfase, rijker en veelzijdiger. Die staat voor 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.
Studenten wonen vlak bij de plek waar ze leren. Starters betrekken hier hun eerste eigen woning. Empty nesters en senioren vinden in een mooi centraal gelegen appartement een alternatief voor hun te ruime geworden eengezinswoning. En ook voor (jonge) gezinnen is Alexanderknoop een veilige en aantrekkelijke plek geworden om kinderen op te laten groeien met voldoende leef- en buitenruimte.

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. Het is een plek geworden waar je graag bent en die onderdeel is geworden van je dagelijks leven. De Alexanderknoop is meer dan functionaliteit en gemak, het is een plek waar je bij wilt horen.

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. In het Chroomdistrict mag de vakman met smeer op de handen nog lawaai maken. Even verderop hollen kinderen door het parkje voor hun woning. 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, gepionierd 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. Een leefomgeving die gezond, veilig, klimaat- en toekomstbestendig is. In de Alexanderknoop, de op één na diepste plek van Nederland jagen innovatieve partijen circulaire oplossingen na en ontplooien jonge denkers en doeners zich. Hier wordt de toon gezet voor de aanpak van de grote water en klimaatopgaven die het land de komende jaren te wachten staan.

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 Alexanderplaats 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.

3.2 De gezichten van Alexander



De Doener maakt letterlijk en figuurlijk het verschil. Werkzaam bij een bedrijf in de circulaire hub bouwt hij met zijn handen uit de mouwen aan een beter Rotterdam voor zijn kinderen. Een duurzame stad, daarvoor moet je niet lullen maar poetsen. De kantine deelt de Doener met de werknemers van de buren wat leidt tot veel gezelligheid en mooie samenwerkingen. Het mooiste aan zijn werk vindt de Doener echter het contact met de studenten die meelopen op de werkvloer. De nieuwe generatie een vak leren, dat is de toekomst!

DOENER

OOST-ROTTERDAMMER

Geboren en getogen in Prins Alexander, eigenlijk had de Oost-Rotterdammer nooit zoveel met de Alexanderknoop. Hij kwam er voor de boodschappen, maar dat was het ook wel. Nu is dat anders, stiekem is hij er zelfs best trots op. In de Alexanderknoop vindt hij eindelijk het hart waar de gemeenschap uit het stadsdeel samenkomt. De Oost-Rotterdammer bezoekt graag de ondernemers uit de wijk die hier de gaafste ideeën neerzetten en zijn kinderen studeren graag in de bibliotheek met hun vrienden. Dat vindt hij prachtig om te zien. Afgelopen week is hij nog naar een voorstelling geweest over twee vrienden die opgroeien in Prins Alexander, hilarisch en zó herkenbaar!





Vroeger kwam ze hier nooit, maar tegenwoordig steeds vaker. Met de trein vanuit Gouda komt de Dagjesmens naar de Alexanderknoop voor een heerlijk dagje uit. Er wordt uitbundig gewinkeld bij de gevestigde merken én de lokale ondernemer. ‘S middags is het tijd voor een gezellige high tea aan het Alexanderplein. Daar besluit ze samen met haar partner die op een later moment met de auto vanuit het werk is gekomen om nog naar die ene theatervoorstelling te gaan. Geen probleem, de lamp die de Dagjesmens had uitgezocht wordt toch thuisbezorgd. Met de leuke sfeer, het brede aanbod en goede bereikbaarheid heeft de Dagjesmens er een nieuwe favoriete bestemming bij!

DAGJESMENS

DENKER

De Denker had het voor het uitkiezen toen ze op zoek was naar een nieuwe baan. De doorslaggevende reden waarom ze voor haar werkgever op de Alexanderknoop koos? De plek. Met de auto of het OV is ze er zo en de vele deelfietsen en -scooters maken het alleen maar eenvoudiger. Het leukste vindt de Denker dat de Alexanderknoop geen grijs kantorenpark is maar een echt stukje stad met karakter. Er zijn genoeg leuke cafés en restaurants in de buurt om buiten de deur te lunchen en er is veel leven op straat. Met de vrijdagmiddagborrel zit het wel goed wat niet alleen gezellig is maar ook goed voor het netwerk. Zo heeft de Denker gisteren nog de basis gelegd voor een nieuwe samenwerking met een bedrijf in waterstof.





STUDENT

In de Alexanderknoop heeft de Student helemaal zijn plek gevonden. Goed bereikbaar op de fiets of met het OV als het regent. Het favoriete deel van zijn opleiding is de combinatie tussen theorie en praktijk. Een aantal middagen in de week loopt de Student mee bij een bedrijf aan de Koperstraat waar de Doener hem de fijne kneepjes van het vak bijbrengt. Er zijn genoeg studieplekken op school maar het liefst studeert hij in de bibliotheek of een van de koffietentjes in het gebied. Dat heeft tocht wat extra sfeer, De Student kijkt met optimisme naar de toekomst, want als je leert in een proeftuin van circulariteit, techniek en commercie zit je altijd goed!

ONDERNEMER

De Ondernemer geeft kleur aan de Alexanderknoop. Geboren en getogen in Prins Alexander weet hij in de Alexanderknoop een breed publiek te vinden voor zijn volgende idee. Op deze perfect ontsloten plek vind je immers alle lagen van de samenleving. De Ondernemer heeft een passie voor innovatie en duurzaamheid, maar de blik van een koopman. De bestellingen worden afgeleverd met een elektrische auto. Uiteindelijk gelooft hij dat je iets aan moet bieden dat mensen willen hebben. Het grootste goed van de Alexanderknoop vindt hij de ruimte voor experiment. Er is altijd wel een plekje te vinden om iets nieuws uit te proberen. Zij het in de openbare ruimte of een pop-up shop. De Ondernemer is altijd op zoek naar het volgende idee om Alexander en vervolgens Rotterdam en de wereld te veroveren.





LEVENSGENIETER

De perfecte balans tussen stedelijk leven en comfort maakt dat de Levensgenieter voor de Alexanderknoop kiest. Op allerlei manieren is hij in no-time in het centrum van Rotterdam of Utrecht of met zijn (deel-) auto op de snelweg. Maar reizen is vaak niet eens nodig, want vrijwel alles is in de Alexanderknoop binnen handbereik. De Levensgenieter is in een ruim en licht appartement ingetrokken op de twintigste verdieping met uitzicht op het Kralingse Bos. Hij is trots op zijn woning en woonplaats en leidt zijn vrienden graag rond door de groene buurt.

JONGE NETWERKER

Voor de Jonge Netwerker is de Alexanderknoop thuis én de ideale uitvalsbasis. Hij woont hier met drie vrienden in een appartement dat hier speciaal voor ontworpen is. Met vrienden wonen is gezellig, maar ieder een eigen badkamer is ook wel een zegen. Hij is vaak te vinden op de begane grond van zijn woongebouw waar plek is om te sporten, met andere bewoners te chillen of af en toe zelfs een lezing bij te wonen. Met een kop koffie van de tent op de hoek stapt de jonge netwerker 's ochtends in de trein naar het centrum of metro richting de universiteit. In het weekend pakt hij de (deel-) auto voor bezoekjes aan familie en vrienden. Hij zit hier helemaal op zijn plek. En is er elders iets te doen? Dan is de Levensgenieter daar ook zo.





STEDELIJK GEZIN

Voor het Stedelijk Gezin biedt de Alexanderknoop het beste van beide werelden. Het gezinsleven en de stedelijke dynamiek waar ze zo van houden komen hier samen. Er is altijd wat te doen maar ook voldoende plek voor de kinderen om in alle rust en veiligheid te spelen bijvoorbeeld in de collectieve binnentuin of het dakterras. Ze vinden het fijn dat alle voorzieningen in de buurt te vinden zijn. De oudste gaat vlakbij naar school en op de begane grond is een kinderopvang te vinden. Dat maakt een druk leven toch een stuk eenvoudiger!

3.3 Leven in de Alexanderknoop

Wonen en leren

Met de ontwikkeling van de Alexanderknoop staat het gebied aan de vooravond van een integrale transitie. Hiermee ontstaat nieuw of anders perspectief voor werken, winkelen en wonen. Er tekent zich een andere manier van leven en beleven af die nieuwe verbanden legt, onderscheidende kansen biedt en nieuwe doelgroepen aanspreekt. Een gebied waar je reuring én rust vindt, maar waar ook ruimte bestaat voor ruis.

Wonen in de nieuwe tuinmetropool

De Alexanderknoop brengt tuinstedelijk wonen naar de 21e eeuw met een divers aanbod aan woonmilieus, aantrekkelijk voor bestaande en nieuwe doelgroepen. Grootstedelijk, groen en gemeenschap zijn kernbegrippen, die op verschillende plaatsen op onderscheidende manieren vertaald worden. In het hart van de Alexanderknoop vind je studenten, starters en doorstromers die genieten van de reuring, voorzieningen en horeca op steenworp. Verderop wordt gestapeld gewoond te midden van groen en water in rustige gebieden waar landschap en stedelijkheid samengaan. Groene ruimtes zijn met oog voor mens, natuur en klimaat ingericht. Er is volop aanleiding om te bewegen en kinderen van stedelijke gezinnen worden uitgedaagd om op creatieve manieren te spelen. Op andere plekken voert het typisch Rotterdamse rauwe randje de boventoon en gaan werken en wonen in verschillende mate samen in spannende, dynamische omgevingen waar altijd iets te beleven is. De nieuwe dichtheid maakt een divers programma mogelijk, met nieuwe ondersteunende rollen voor shared living concepten, hotels en familieappartementen in een groen, aantrekkelijk nieuw stadscentrum.

Open leer en werkomgeving

In de Alexanderknoop volop gewerkt en geleerd. De economie van de toekomst vraagt niet langer om introverte kantoorgebouwen of onderwijsinstellingen met eigen werkruimtes en kantines. Het zijn open werkomgevingen, met een duidelijk gezicht aan de straat en openbare lobby's die kruisbestuiving in de hand werken. Frisse ideeën en vers bloed komen vaak van buiten. Kenmerkend is de variatie in kleinere (start-ups en scale-ups) en grote bedrijven (grown-ups) die elkaar afwisselen in het straatbeeld, maar soms ook met elkaar in één gebouw samenwerken. De open omgevingen gecombineerd met de goede bereikbaarheid, een goede prijs/kwaliteit verhouding en de mix van huurniveaus en bedrijfsprofielen maakt voor een levendig economisch ecosysteem waarin denkers en doeners tot bloei komen.

"Leven lang ontwikkelen" krijgt hier handen en voeten door het bij elkaar brengen van onderwijs en kennis. Bedrijven kunnen zo dichter op talent zitten, personeel geschoold houden en studenten kunnen al vroegtijdig ervaren hoe ze zich in het werkende leven willen ontwikkelen. De al aanwezige bedrijven en onderwijsinstellingen kunnen elkaar helpen in het opleiden van de werknemers van de toekomst en samenwerkingsprojecten entameren. Ook de Rotterdamse makers en creatieve industrie die vertegenwoordigd zijn in het gebied spelen hierin een belangrijke rol.

Door het mengen van werk en onderwijs met woonfuncties ontstaan er levendige gebieden; die een groot deel van de dag in gebruik zijn. Studenten, professionals en bewoners geven kleur aan het gebied en vormen het draagvlak voor een breed pakket aan maatschappelijke voorzieningen (koffiebar, werkcafe, drogist, supermarkt, stomerij etc).











3.3 Leven in de Alexanderknoop

Werken en ontspannen

Werkplaatsen van de toekomst

In de Alexanderknoop zijn alle typen werkgelegenheid die Rotterdam en het land draaiende houden vertegenwoordigd. Dit betekent dat er ook voldoende plek is waar nog gemaakt, verzameld en uitgeleverd kan worden. Zo ingericht en gesitueerd dat de ruis en het lawaai dat ze meebrengen niet in de weg zitten. Er wordt geïntensiveerd en op sommige plekken gemengd met wonen. Hierbij mag het best een beetje schuren, dat draagt juist bij aan het karakter. Hardwerkende vakmensen, studenten die praktijkervaring op doen en de avontuurlijk ingestelde bewoners maken samen een spannend milieu.

Met oog op de toekomst heeft het gebied op dit vlak al een bijzonder fundament: circulaire economie. Iets dat in de toekomst versterkt zal worden. De focus ligt hierbij op het maken van een circulaire hub voor het verzamelen, verwerken, re- en upcyclen van allerhande afvalstromen in de stad. Een functie die essentieel is voor de duurzame ambities van Rotterdam en waarvoor momenteel een ruimtevraag ligt. Op dit front liggen kansen voor de combinatie met stadslogistiek, kleinschalige first- en last-mile distributie die profiteert van de uitstekende ontsluiting. Hierbij kan gedacht worden aan het toe- en afvoer voor de circulaire hub, de bezorging van boodschappen aan huis of het trechteren van fysieke en online aankopen voor Alexandrium. Samenwerkingen waar alle betrokkenen baat bij hebben.

Door het intensiveren van bedrijvigheid wordt ook in de toekomst ruimte behouden voor de stadsverzorgende bedrijvigheid die Rotterdam draaiende houdt. Denk hierbij aan aannemers en installatiebedrijven die zorgen dat gebouwen aan de nieuwste eisen voldoen of aan garagebedrijven die de stad mobiel houden.

Nieuwe beleving van vrije tijd

De retailmarkt is stevig en beweging mede als gevolg van als digitalisering en online winkelen. Om ook in de toekomst een relevant knooppuntcentrum te blijven vindt de Alexanderknoop als winkelgebied zichzelf opnieuw uit. Een plek die niet enkel een “place to buy” maar een “place to be” is. De focus verschuift van consumeren naar beleving, van een dagje winkelen naar een dagje uit. De renovatie van het Alexandrium Shopping Center getuigt hiervan. Deze transitie heeft fysiek zijn weerslag binnen de Alexanderknoop. Waar de focus vroeger hoofdzakelijk op retail lag komt er een grotere rol voor wonen, leisure en maatschappeljike voorzieningen. Functies lopen in elkaar over en vormen zo samen een belevingseconomie van vrijetijdsbesteding. Verblijven en ervaren vormen samen de kern van de aantrekkingskracht van Rotterdam Alexander met winkelen als onderdeel hiervan.

Er liggen kansen om vanuit de onderscheidende kwaliteiten van de Alexanderknoop nieuwe marktniches aan te boren gestoeld op lokaal ondernemerschap, circulaire producten of hybride showrooms met same-day delivery. De klant staat centraal. Stel je bijvoorbeeld voor dat je naar de Alexanderknoop gaat om een nieuwe sportschoen te testen op de hardloopbaan, die je dezelfde middag nog thuisbezorgd krijgt. Al het plezier en comfort van fysiek winkelen, zonder het gezeul met de tassen. Met deze optelsom vormt de Alexanderknoop ook in de toekomst een toekomstbestendig knooppuntcentrum waar publiek uit de regio en Rotterdam-Oost graag komt.

Er liggen kansen voor de verbreding van het voorzieningenaanbod waarmee het gebied aantrekkelijker wordt voor nieuwe bewoners en relevanter voor de huidige inwoners van Oost. Bijvoorbeeld met een aansprekende bibliotheek die ook een plek is om te ontmoeten of studeren. Ook rondom cultuur zien we kansen. Niet perse voor een regionale voorziening maar juist voor een cultuurhuis dat aansluiting zoekt bij de bewoners van Oost.


PIC NIC
GÜNSTIGSTE PREISE GRATIS GELIEFERT


Bibliotheek









3.3 Leven in de Alexanderknoop

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, resilient 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.

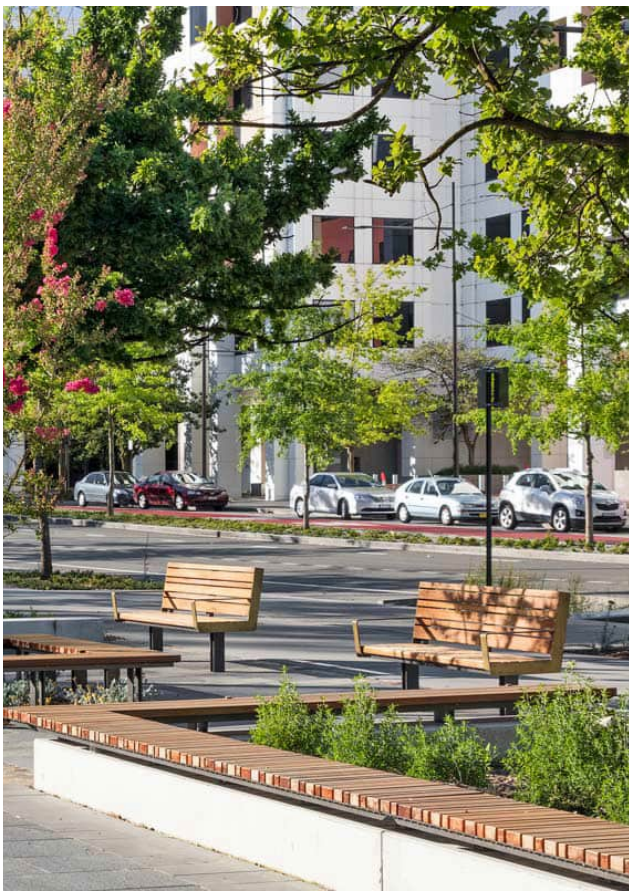
Wat betreft het energietransport is het doel om warmteoverdrachtstations zoveel mogelijk inpandig worden gerealiseerd. Daarnaast is in de straatprofielen voldoende ruimte gereserveerd voor (toekomstige) warmteleidingen. In de Alexanderknoop vraagt dit extra aandacht omdat (delen van) de ondergrond meer 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. De focus ligt hierbij op het maken van een circulaire hub voor het verzamelen, verwerken, re- en upcyclen van allerhande afvalstromen in de stad. Een functie die essentieel is voor de duurzame ambities van Rotterdam en waarvoor momenteel een ruimtevraag ligt. Op dit front liggen kansen voor de combinatie met stadslogistiek, kleinschalige first- en last-mile distributie die profiteert van de uitstekende ontsluiting. Hierbij kan gedacht worden aan het toe- en afvoer voor de circulaire hub, de bezorging van boodschappen aan huis of het trechteren van fysieke en online aankopen voor Alexandrium. Samenwerkingen waar alle betrokkenen baat bij hebben. Bestaande functies gerelateerd aan het thema circulariteit kunnen in het Chroomdistrict een nieuwe plek krijgen waarmee ontwikkelruimte wordt gecreëerd in het Koperkwartier.







3.3 Leven in de Alexanderknoop

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. Voetgangers en fietsers winnen in de openbare ruimte aan belang.

‘‘Achter alle modellen, richtlijnen, handboeken en algoritmes waarmee we het recht van de snelste vormgeven, zit een strategie, die is versteend 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

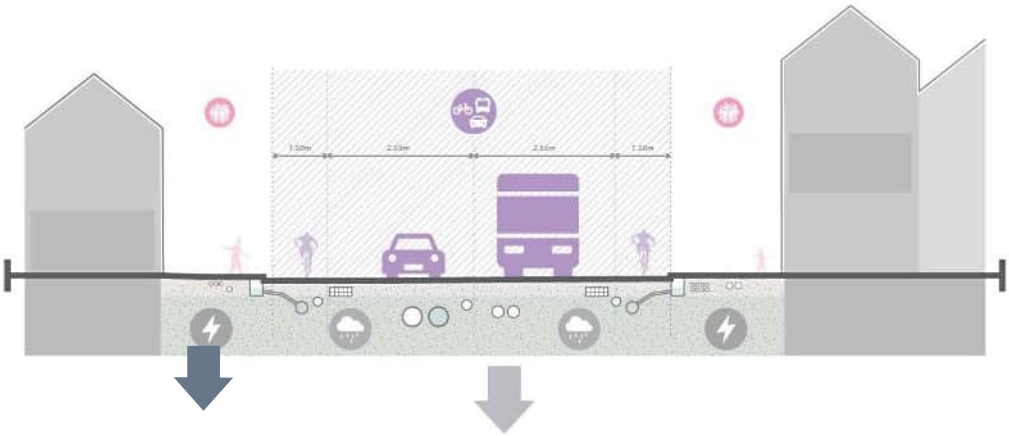
De straat is integraal verbonden met meerdere stedelijke systemen en een goed ontwerp maakt dat de straat beter is toegerust op de functie die het zou moeten hebben. We willen een openbare ruimte die uitnodigt tot gebruik, spelen en ontmoeten. Allereerst is dit goed voor onze inwoners en ondernemers. Samen met parken en pleinen vormen straten de openbare ruimte van een stad. Alexanderknoop heeft haar bijzondere plekken zoals de Semiramistuin, het Poolsterplein, de Alexanderplaats en de Prins Alexanderlaan. Het zijn de plekken die de Alexanderknoop haar identiteit verlenen, die de sfeer van alledag bepalen en waar het ‘gewone’ stedelijke leven plaatsvindt.

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. De opgaven voor de straat zijn veranderd, de druk is hoger en de behoefte naar meer verblijfskwaliteit is gewenst. Daarnaast ligt bij de herinrichting van de straat de focus op het realiseren van straten waarbij water, groen en verblijf een aanvullende ruimteclaim leggen op het straatprofiel en de werking daarvan. Ze worden toekomstbestendig ontworpen zodat ze een bijdrage leveren aan de vraagstukken en ruimtelijke uitdagingen waarmee de gemeente Rotterdam de komende jaren aan de slag gaat. Er wordt niet uitgegaan van een ééndimensionale perspectief op de straat, maar van een multidimensionale ontwerpmethode voor de openbare ruimte, waar mobiliteit niet maatgevend is maar waar toegankelijkheid, veiligheid, beleving, gezondheid, sociale interactie, ecologie, klimaatadaptatie, economie en cultuurhistorie samen de straat maken.

van...



...naar





3.3 Leven in de Alexanderknoop

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. Nadrukkelijk vormgeven aan klimaatadaptatie opgaven in de openbare ruimte, biedt de kans om de samenhang tussen de ecologische en culturele identiteit van Alexanderknoop te hernieuwen, en als geheel te versterken. Duurzaam waterbeheer in het netwerk van straten kan daarbij een fundamentele rol spelen. Stedelijke omgevingen worden geconfronteerd met de paradox van water overvloed en -schaarste. Infiltratie en berging van water kan zowel de impact van zware wolkbreuken verlichten, als droogte en hittestress verminderen. De strategie om van een drainage- naar een sponsstad te transformeren, waar elke regendruppel telt, legt de basis voor het vernieuwde Rotterdamse stratennetwerk.
Dit vraagt om een transitie van grijs en versteend naar groen en klimaat adaptief.
Grijze tegels en asfalt laten meer plaats voor groen en water dat menselijk gevoel brengt, hittestress tegengaat en bijdraagt aan klimaatadaptie.
Een nieuw perspectief op de straat
Wanneer we openbare ruimte op een andere manier willen inrichten, met meer ruimte voor beleving en niet enkel voor beweging, moeten het doel dat straten uitsluitend ingericht worden als functionele verbindingen verleggen.

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.

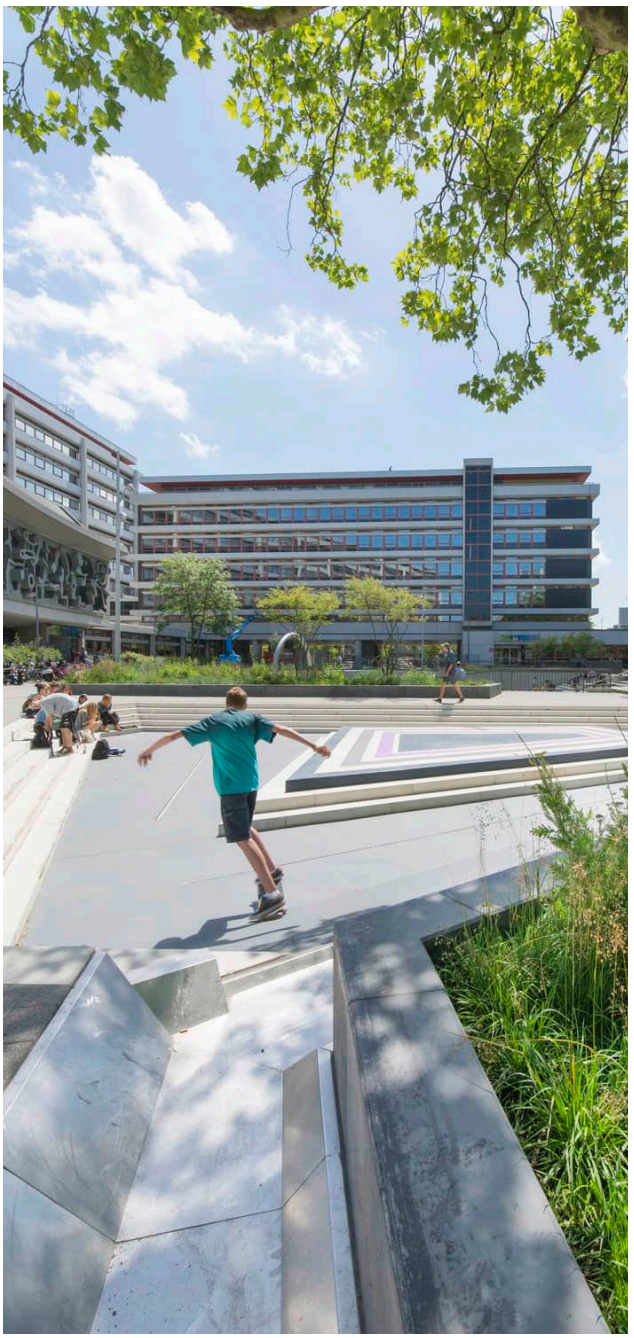
Om de droogte tegen te gaan zullen maatregelen moeten worden genomen zodat nadelige gevolgen worden tegengegaan. Zo zal de beplanting aanpast worden op klimaatverandering, bijvoorbeeld door assortiment keuzes en goede groeicondities t.a.v. bodem en grondwater. Ook de sponswerking zal moeten worden vergroot 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 álle vijf V's: Verblijven, Verbindingen, Voedsel, Veiligheid en Variatie, dit betekent natuurinclusief ontwerpen, ontwikkelen en beheren en integraal ontwerpen tussen gebouw en straat.






SPONSTUIN

3.3 Leven in de Alexanderknoop

Duurzame mobiliteit

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. Compact, fijnmazig en aantrekkelijk zijn de bijbehorende eisen. Het verduurzamen van de mobiliteit, de mobiliteitstransitie, jaagt deze lopende ontwikkeling alleen maar aan. Het stedelijk gebied kan groeien en 'meer stad worden' waarbij verschillende vervoersmodaliteiten naar behoefte naast elkaar kunnen bestaan. Dit opent vele mogelijkheden. Aantrekkelijke inrichting, stedelijke transformaties en minder barrièrewerking.

In de verstedelijking worden keuzes gemaakt om met een hogere dichtheid en met meer aandacht voor verblijven in de openbare ruimte het gebied in te richten.

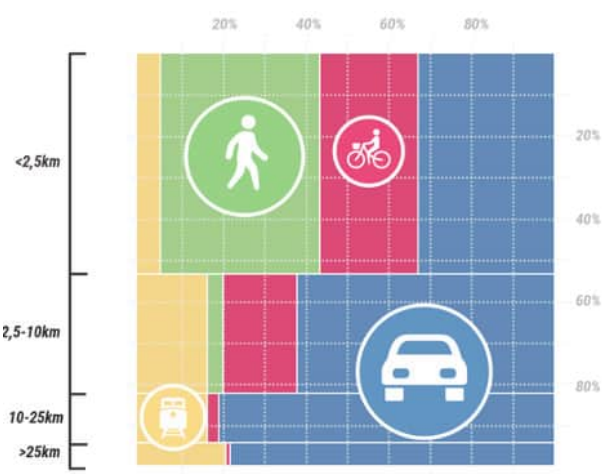
Daarnaast kiezen we er ook voor om juist de alternatieven te versterken. De hoofdlijn van de bijbehorende mobiliteitsstrategie bestaat uit de volgende pijlers:

- Investeren in een structuur met kwalitatief hoogwaardige fietspaden/ stallingen en het zo verbinden van de Alexanderknoop met de omliggende wijken;
- Invoering van parkeren op afstand op termijn, waar mogelijk, in de woongebieden in combinatie met een aantal buurt- en wijkhubs op strategische plekken in het gebied;
- Het inpassen van infrastructuur voor auto én fiets in een buitenruimte met verblijfskwaliteit.
- Flankerend beleid: deelmobiliteit, MaaS, etc. Rekening houden met de toename van elektrisch rijden. Er worden voldoende laadpunten en bijbehorende energie-infrastructuur georganiseerd. In zowel publieke als private ruimte.

Daar waar in deze visie gesproken wordt over wijkhubs wordt gedoeld op een voorziening waar grootschalige deelmobiliteit aan bewoners en bezoekers wordt aangeboden, en vaak ook OV. Daarnaast is de wijkhub een plek waar bewoners en bezoekers hun privé-auto kunnen parkeren en laden. In een ander verband bedoelen we in Rotterdam met 'wijkhub' ook wel een plek waar medewerkers van de gemeente werken en die fungeert als ontmoetingsplek waar bewoners eenvoudig terecht kunnen met vragen, zorgen of ideeën. In deze visie wordt dus alleen gesproken over wijkhubs in het kader van mobiliteit.

Anders parkeren
Naast inrichting van de infrastructuur zetten we ook in op het parkeerbeleid. In het hele gebied wordt – gelijdelijk 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.



Verplaatsingen Alexander; relatief veel korte afstanden met de auto

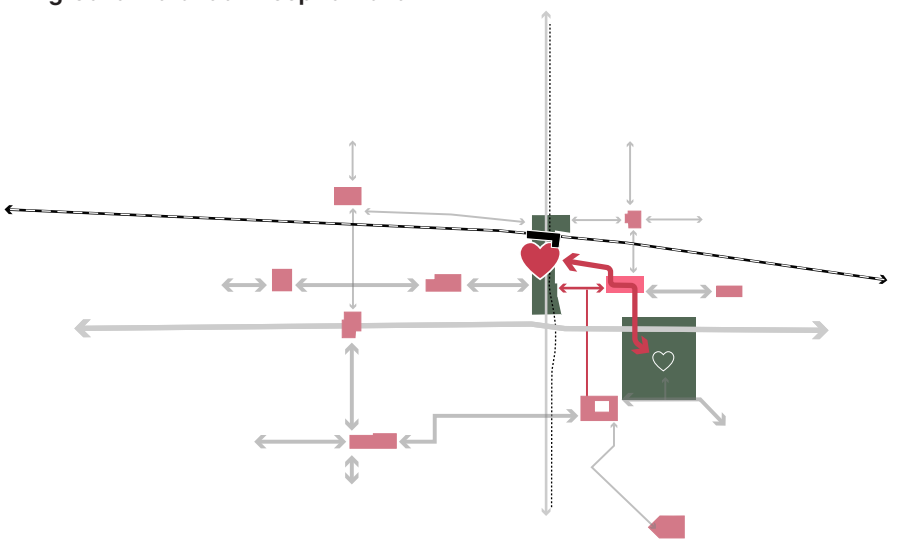


Van vicieuze cirkel naar virueuze cirkel.

3.4

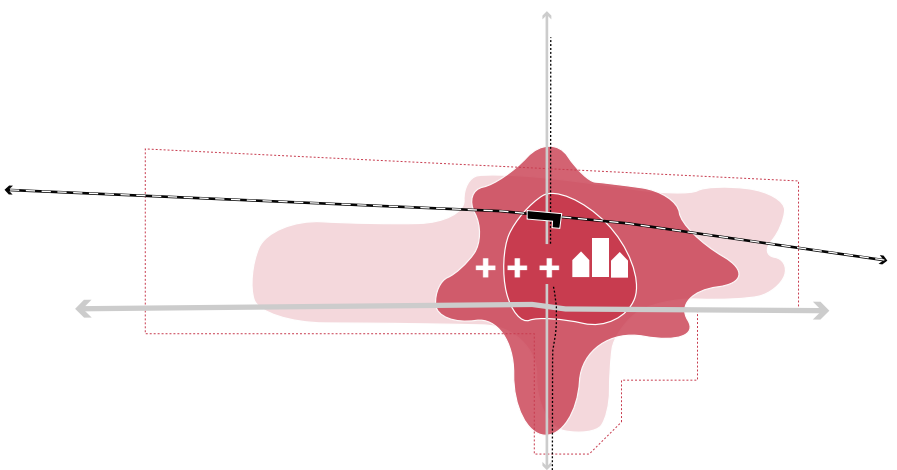
Van Knoop naar Plaats
met zes V’s

Zes leidende principes helpen om van de functionele, maar vrij zielloze Alexanderknoop, een levendige en groene Alexanderknoop te maken.



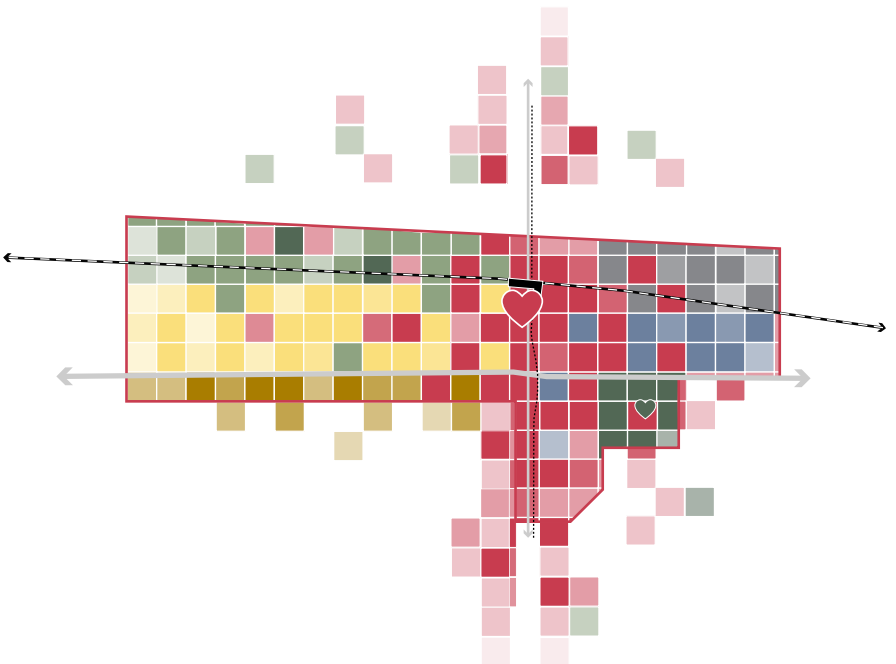
1

Verblijven
Een netwerk van pleintjes rond het station nodigt uit tot stedelijk verblijf. Het cultuurpark Semiramistuin vormt hier een rustige tegenhanger van. Zo krijgt elk deelgebied zijn eigen verblijfsplek met identiteit. Deze verblijfsplekken zijn voornamelijk gericht op voetgangers en ontmoetingen in en aan de openbare ruimte.



2

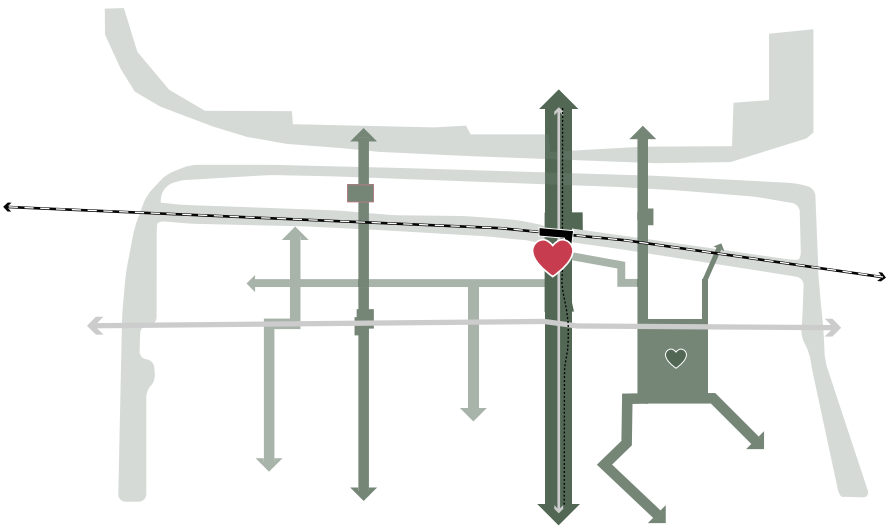
Verdichten
Verdichten dient als middel om te mengen, vergroenen en verduurzamen. Door woningen toe te voegen in het centrum en aan de Alexanderlaan krijgen wijken een gezicht naar buiten en wordt tegelijkertijd de openbare ruimte geactiveerd. De hoogste dichtheid zal ontstaan rond het station, in het hart van Oost.



3

Vermengen

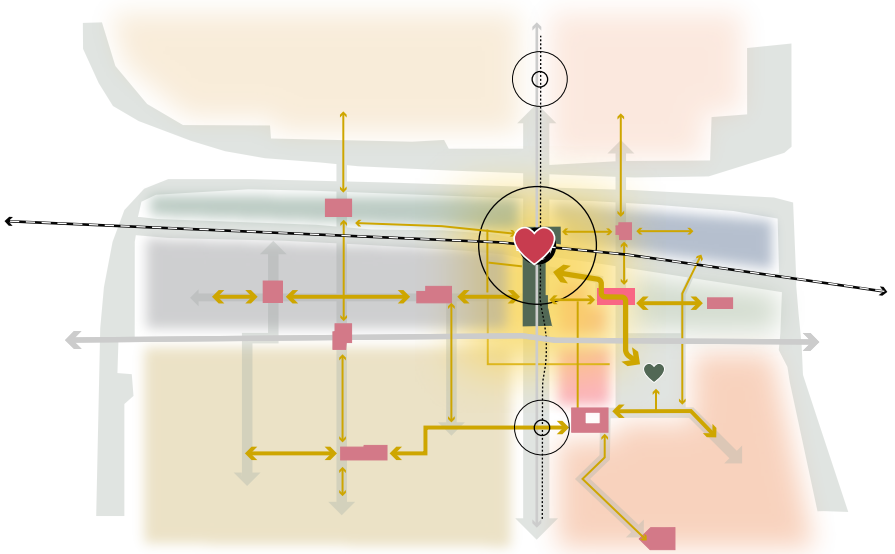
Zet in op een maximale functiemix in het stadshart en rond het station. Met meer wonen en verschillende mixen van functies. Waarmee er per deelgebied een gebalanceerde mix met eigen ‘profiel’ kan ontstaan. Hieronder ook een diversiteit aan werkgelegenheid; van denken tot doen.



4

Vergroenen

De Alexanderplaats wordt met een fijmazig en groen netwerk van singels en lanen verbonden met de rest van de Alexanderpolder en de omliggende landschappen waaronder de Rotte en Hollandse IJssel. Zo worden missende schakels hersteld in de landschappelijke structuur van Oost. Buiten is overal dichtbij! Het leidt ook tot minder verharding en groen met meer kwalitatief rondom, op en aan de bebouwing.



5

Verfijnen

Door het toevoegen van langzaam verkeersroutes ontstaat een meer fijnmazig netwerk in het gebied. Doorgaande wegen worden beter oversteekbaar en smeden aangrenzende kwadranten of wijken samen tot één hart van Oost.





6

Verduurzamen

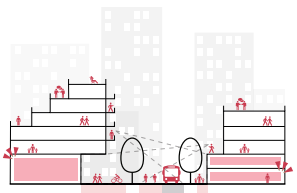
Ten slotte vormt verduurzamen het overkoepelende principe dat als een rode draad de vijf thema's verbindt. Een duurzaam stuk stad is vitaal, heeft meer dan één functie, er wordt gewoond en gewerkt, het heeft een aangenaam en sociaal veilig klimaat op straat, is klimaatbestendig, is prettig voor wandelaars en fietsers en legt de verbinding met bestaande kwaliteiten in de omgeving.

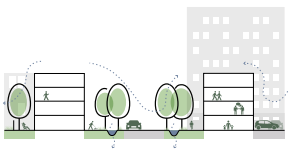
3.5 Hedendaagse tuinstad

Centrum van de Tuinstad

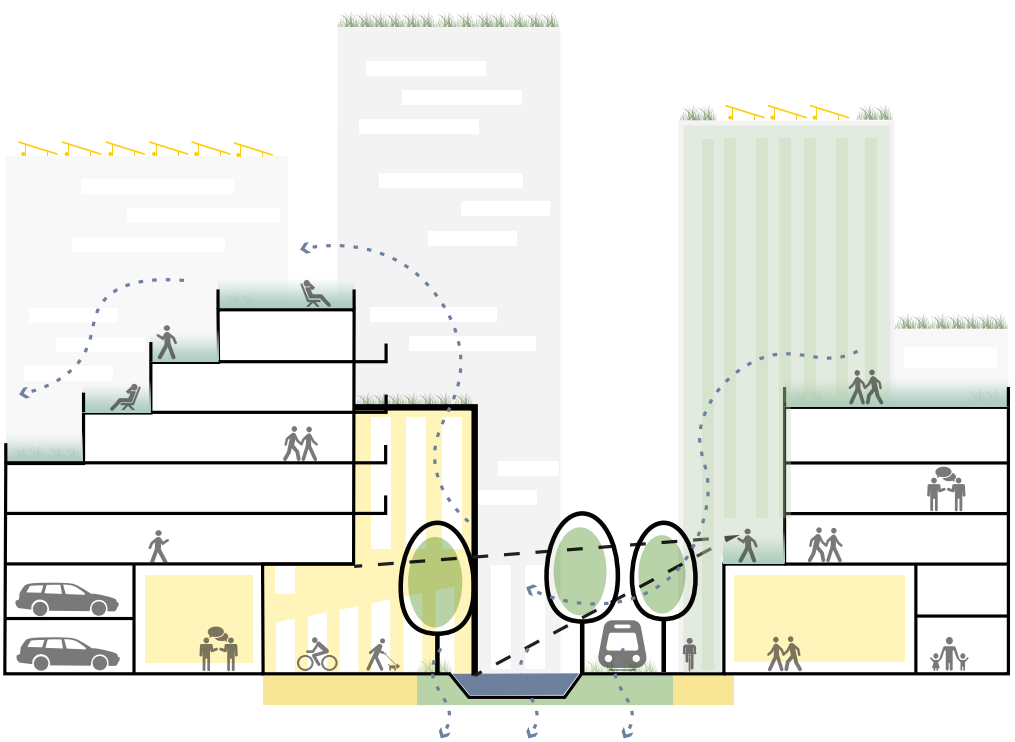
De Alexanderknoop als hart van Oost heeft alles in zich om een hedendaags centrum voor de tuinstad te worden.

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. En 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.











Ruimtelijke principes voor de hedendaagse tuinstad

blauw en groen

Water en vegetatie hebben een prominente rol in de openbare ruimte in een van Rotterdams laagste gelegen 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. Hoogteaccenten 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. Hoofdfiets- 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.

04

Raamwerk voor vernieuwing

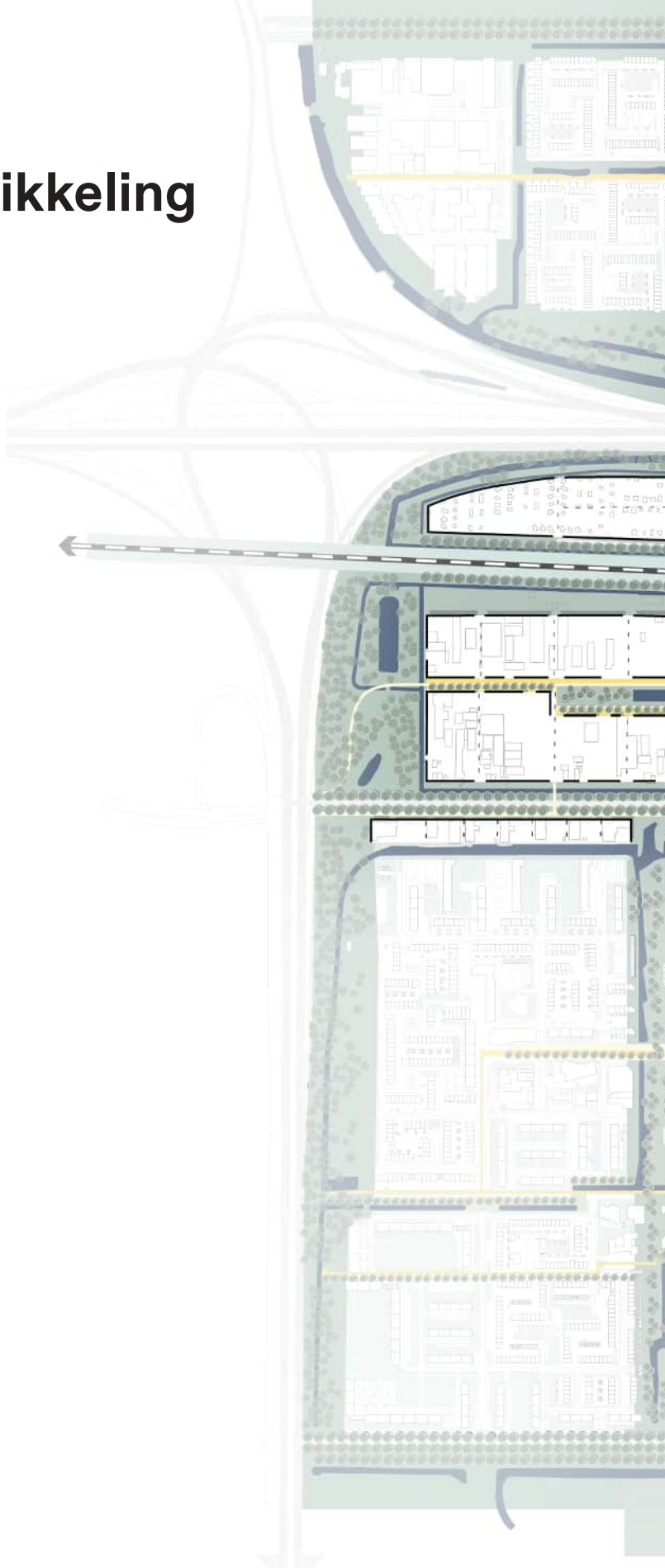
Wat is daarvoor nodig?

Een (ruimtelijk) raamwerk helpt om, met de zes V's in de hand, de ontwikkeling van de Alexanderknoop op hoofdlijnen te sturen. Het biedt houvast aan gemeente, eigenaren en investeerders. Samen met het wervende toekomstbeeld biedt het ook perspectief om stap voor stap te werken aan de transformatie van het huidige functionele soms desolate gebied naar een fietsvriendelijk klimaatbestendig levendig stadshart.

4.1
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.



Legenda

- ontwikkelvelden
- bestaande bebouwing
- groene hoofdstructuur
- programmatische hoofdstructuur

① Alexanderplaats
② Alexanderlaan
③ Alexanderplein
④ Hoofdweg
⑤ Semiramissingel
⑥ Semiramistuin


M
1
3
5
4
2
6
M
M

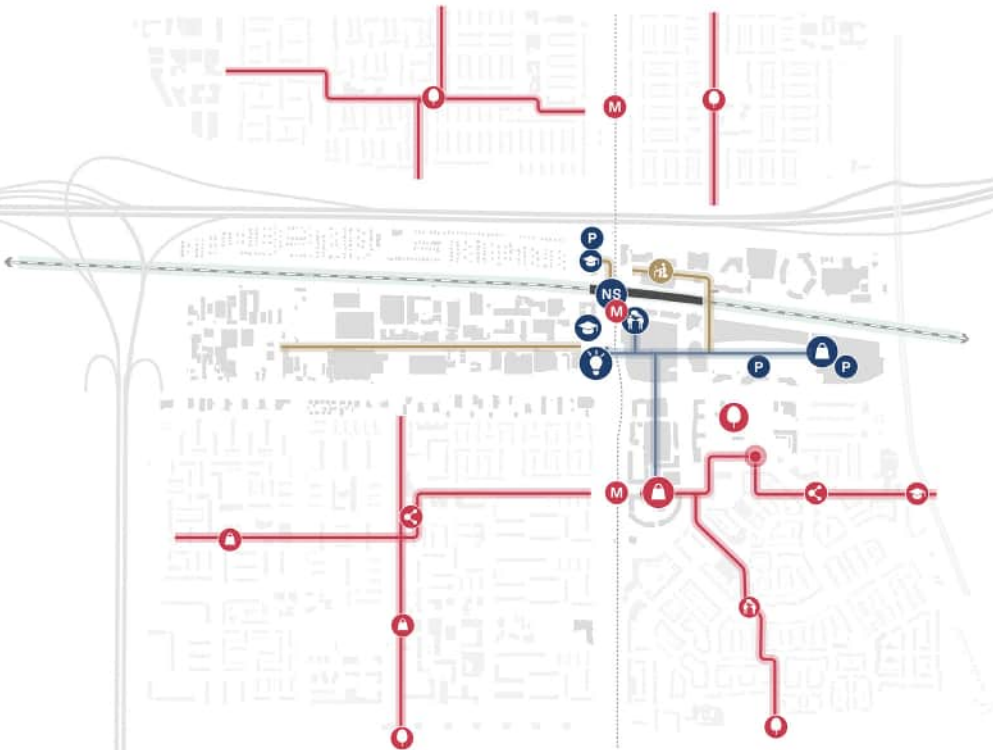
4.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

Fijnmazig netwerk

Het gebied rondom station Alexander is versnipperd en mist samenhang. Dat komt mede doordat regionale functies en lokale bestemmingen gescheiden van elkaar een plek hebben in het gebied, hierdoor is de uitwisseling tussen werkenden, bewoners en bezoekers minimaal. Door meer menging te laten plaatsvinden tussen wonen en werken, maken en denken ontstaat een divers en verbonden netwerk van lokale en regionale functies die elkaar versterken en met elkaar zorgen voor een divers en levendig gebied waar iedereen welkom is.

Naast functionele menging zullen hiervoor ook enkele fysieke verbindingen gerealiseerd moeten worden. Bijvoorbeeld onder het spoor en de snelweg, waardoor ook buurtbestemmingen op een prettige manier te bereiken zijn voor voetgangers en fietsers.

van...



...naar



Legenda

- frequente routes bewoners
- frequente routes werkenden
- frequente routes bezoekers

4.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

Fietsers & voetgangers

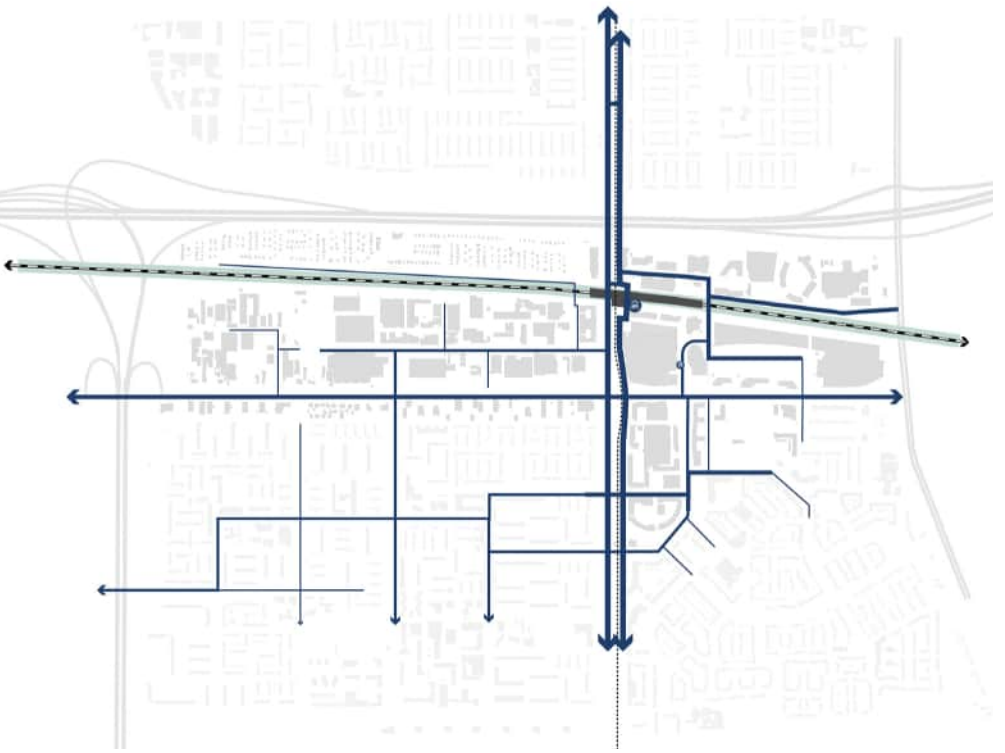
Fietsers en voetgangers krijgen in de toekomst naast de auto de ruimte in en rondom de Alexanderknoop. Naast een goede fietsverbinding op de Alexanderlaan komen er meerdere alternatieve routes om te bewegen van de wijken ten noorden van de A20 naar buurten ten zuiden daarvan, zonder het stadshart te hoeven doorkruisen.

Als onderdeel van de mobiliteitsstrategie wordt de fietsstructuur versterkt met kwalitatief hoogwaardige fietspaden (vrijliggend of als fietsstraten) door het centrum van het gebied van en naar omliggende wijken. Noord-zuid routes voor fietsers en voetgangers via nieuwe onderdoorgangen onder het spoor en de A20 versterken de fietstoegankelijkheid.
Bij het station is uit elke windrichting steeds een fietsenstalling te vinden nabij de hoofdroutes en stationsentree. Zo wordt vermeden dat fietsers onnodig het metrospoor hoeven kruisen. Op termijn dragen extra opgangen naar het station aan de westzijde van de Alexanderlaan daar ook aan bij.
Voor de hoofdstructuren betekent dit het volgende:

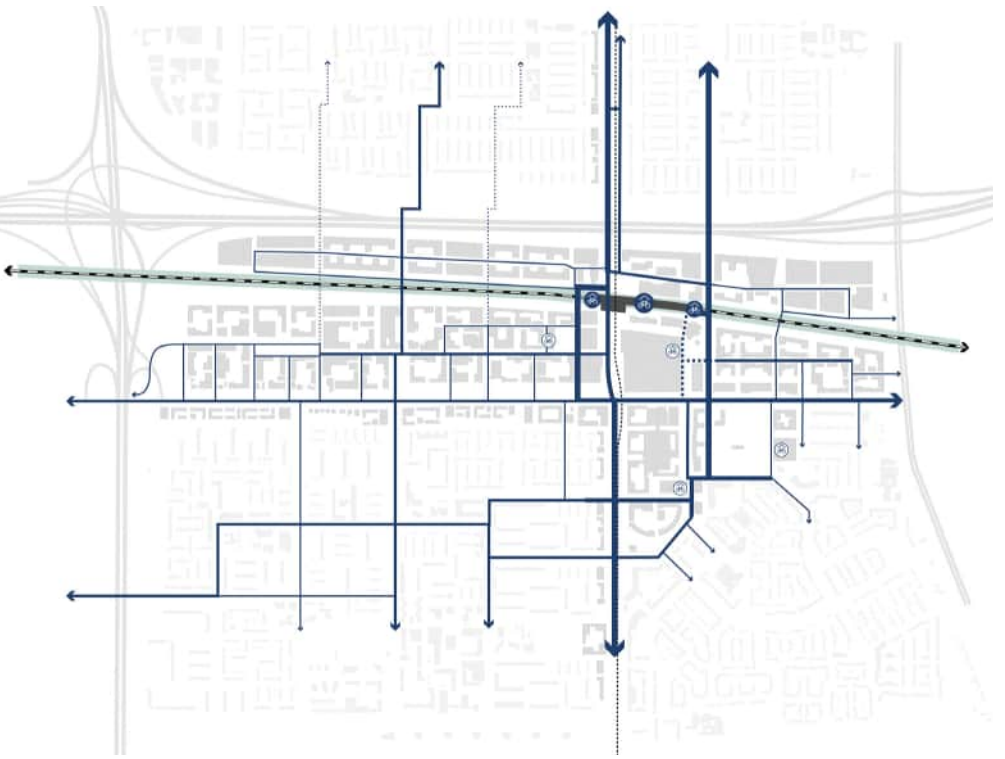
- Alexanderlaan en Hoofdweg worden makkelijker oversteekbaar en voorzien van brede fietspaden;
- De Semiramissingel wordt ingericht voor fietsers en voetgangers en verbindt op de schaal van Oost de diverse buurten met elkaar;
- De Kleine Beer wordt ingericht voor fietsers en voetgangers, dit sluit goed aan bij de bestaande en toekomstige plintfuncties en biedt een goede route naar de 2e stationsentree

Deze maatregelen worden gecombineerd met een goede autobereikbaarheid van het gebied.

van...



...naar



Legenda

- hoofdfietsroute
- sub-fietsroute
- lokale fietsroute
- shared space
- mogelijke fietsroute
- stations fietsenstalling
- mogelijke fietsenstalling

4.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

Openbaar vervoer

Alexander is een belangrijk OV-knooppunt van Rotterdam. Metro, trein en bus komen hier samen uit diverse windrichtingen. De metro wordt door de hoge frequentie en ligging op maaiveld vaak als een barrière ervaren. De configuratie van de bushaltes is hierop afgesteld. Bussen rijden daardoor dwars door het centrumgebied om de metro zo min mogelijk te hoeven kruisen. Dit is in conflict met ambities voor een verkeersluw verblijfsgebied in het centrumgebied.

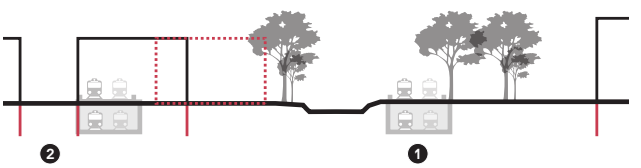
Door de diverse modaliteiten te clusteren op de Alexanderlaan ontstaat een compacte OV-knoop, die goed herkenbaar is in de grotere structuur van Rotterdam-Oost. Het stationsgebouw krijgt een adres aan de Alexanderlaan en biedt de mogelijkheid om de metro op +1 over te steken via het stationsgebouw. De 2e stationsentree ter hoogte van de G.H. Betzweg takt direct aan op de Kleine en Grote Beer en de fietsroutes langs de Semiramissingel.

Voor bussen is het wenselijk om op de doorgaande lijnen zo min mogelijk te kruisen met het metrotracé. Nader ontwerp en onderzoek in samenwerking met RET en MRDH moet uitwijzen op welke manier de bussen kunnen worden ingepast zodat ze als OV-lijn optimaal presteren het voetgangersgebied zo min mogelijk kruisen.

Een mogelijke denkrichting hierbij is dat bushaltes in oostelijke en westelijke richting van elkaar gescheiden moeten worden. In dat geval zijn er nog voldoende denkrichtingen mogelijk om bijvoorbeeld bussen naar het westen te clusteren rondom de stationsentree Alexanderlaan. De bussen van en naar het oosten kunnen mogelijk een halteplek krijgen nabij de oostentree ten noorden van het spoor. Hier wordt ook een OV-knooppunt hub voorzien.

In het kader van lopende onderzoeken rondom het A-tot-Z tracé (van Alexander tot Zuidplein) wordt er in het raamwerk rekening gehouden met een ruimtereservering voor een toekomstig in te passen HOV verbinding (boven- of ondergronds) in het gebied ten westen van de Alexanderlaan.
Er wordt rekening gehouden met een ruimtereservering in het Hoofdweg-profiel:

1. In het profiel van de Hoofdweg is het goed mogelijk om een toekomstig tracé in te passen.
2. Een alternatief tracé loopt over de Koperstraat waar het mogelijk is om ruimte te maken door te schuiven met uitgiftegrenzen richting de Hoofdweg.



van...



...naar



Legenda

- NS ingang van het station
- metro route
- M metrohalte
- busroute
- B bushalte
- mogelijke alternatief busroute oostzijde
- B mogelijk alternatief bushalte oostzijde
- ② mogelijk A-tot-Z HOV-tracé

4.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

Automobiliteit

Om de ambities van een stadscentrum waar te kunnen maken worden er goede alternatieven voor de auto aan het gebied toegevoegd. Praktisch betekent dit dat straten kunnen worden heringericht tot plekken die meer ontworpen zijn vanuit het perspectief van de voetganger en fietser.

De verandering is groot en komt met name tot uiting in de grote ruimtelijke hoofdstructuren:

- De Grote Beer blijft toegankelijk voor auto's en bussen. Het accent verschuift met de tijd van straatparkeren naar parkeren in wijkhubs per deelgebied waardoor de kwaliteitsbeleving van de openbare ruimte kan verbeteren;
- De locaties voor buurt-/wijkhubs (zie schema hiernaast) zijn indicatief, en gaan uit van hergebruik van bestaande voorzieningen, in sommige gevallen als tijdelijke oplossing. Nieuwe ontwikkelingen moeten de eigen 'parkeer broek' ophouden, bij voor keur door een collectieve oplossing die meerdere ontwikkelingen faciliteert;
- Toekomstige studies moeten uitwijzen hoe de parkeerbehoefte zich ontwikkelt en of dit in lijn is met de huidige prognoses die aangeven dat op lange termijn het aantal parkeerplaatsen in absolute zin niet hoeft toe te nemen om aan de behoefte te voldoen. Op korte termijn neemt het aantal nog wel toe, door het huidige parkeerbeleid;
- Naast deze en eerdergenoemde ingrepen is het nodig om een flankerend beleid te voeren met bijvoorbeeld deelmobiliteit en MaaS. Op lange termijn wordt voor de Prins Alexanderlaan en Hoofdweg verkend of de oversteekbaarheid is te verbeteren, rekening houdend met de vervoerswaarde op dat moment, zodat de barrièrewerking afneemt.



Diverse modaliteiten naast elkaar nemen veel ruimte in beslag. Het groen vult de gaten, maar heeft niet echt een functie.



Door te clusteren ontstaat er ook meer ruimte voor betekenisvol groen en ruimte voor verblijf. Referentie: het vernieuwde Hofplein

van...



...naar



Legenda

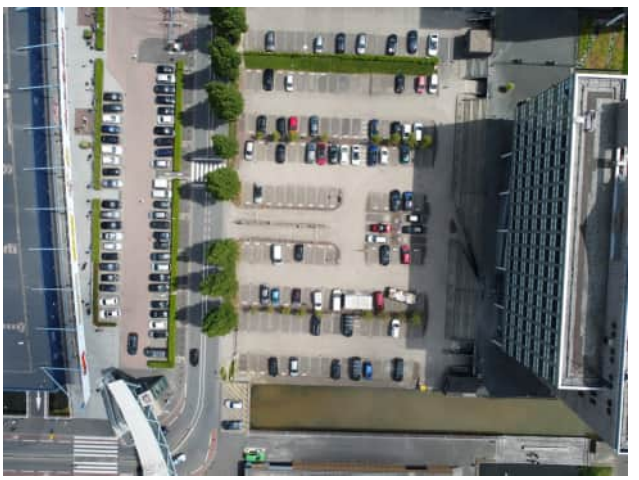
- hoofdontsluiting 50km/u
- subwegen
- straten
- 30km/uur rijnbaan
- mogelijke straten
- wijkhub
- mogelijke wijkhub
- privé parkeren
- kiss&ride

4.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

Groenblauw

Groenblauwe netwerken zijn de in huidige situatie onderbroken in en rondom de Alexanderknoop. Het herkenbare polderlandschap is in het centrumgebied niet goed terug te zien. Rondom de Alexanderknoop is het de ambitie om de landschappelijke structuren zichtbaar te maken en te versterken. Watergangen krijgen brede groene en ecologische oevers begeleidt met volwassen en diverse gebiedseigen beplanting. Op die manier ontstaat een robuust groen raamwerk dat past bij het landschappelijke karakter van de Alexanderpolder.

Er is te veel verharding in de Alexanderknoop. De ambitie is om die substantieel te verminderen. Op deze manier komt er meer ruimte voor groen en water. Dit nieuwe groenblauwe netwerk verbetert de verblijfskwaliteit op straat voor bewoners en bezoekers in het centrumgebied, maar ook in heel Oost. Het verminderen van verharding draagt bij aan een klimaatbestendig gebied met meer ruimte voor biodiversiteit, schaduw, koelte en een prettig straatklimaat. Met het groenblauwe netwerk wordt het bestaande landschappelijke netwerk versterkt en de ‘missing links’ in heel Oost hersteld. Hierdoor zijn de omliggende landschappen, een unieke kwaliteit van de oostflank van Rotterdam, zoals; de Rotte en Rottemeren, Hollandsche IJssel of de Kralingse Plas beter verbonden met de Alexanderknoop en gevoelsmatig dichterbij.

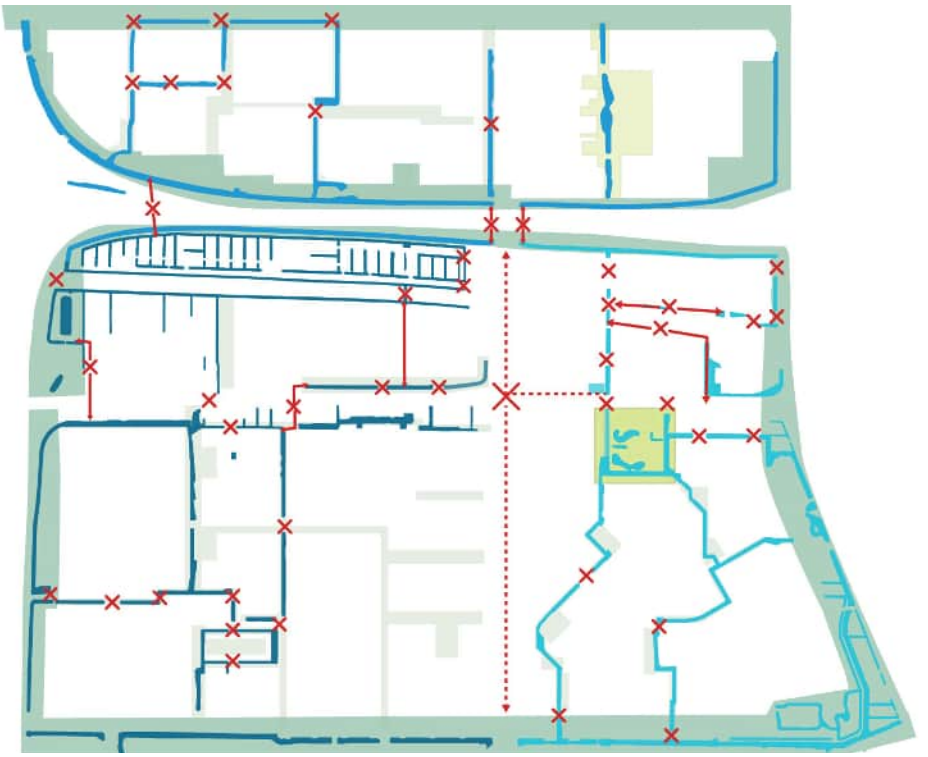


Verharding is dominant, groenblauwe structuren zijn onderbroken, het water is ingepast in betonnen bakken en wordt niet begeleidt door groen. In de huidige situatie is ruim 70% van de ruimte verhard.



Grotere groen-blauwstructuren zijn fijne verblijfsplekken in de stad. Heemraadsingel, Rotterdam-West

van...



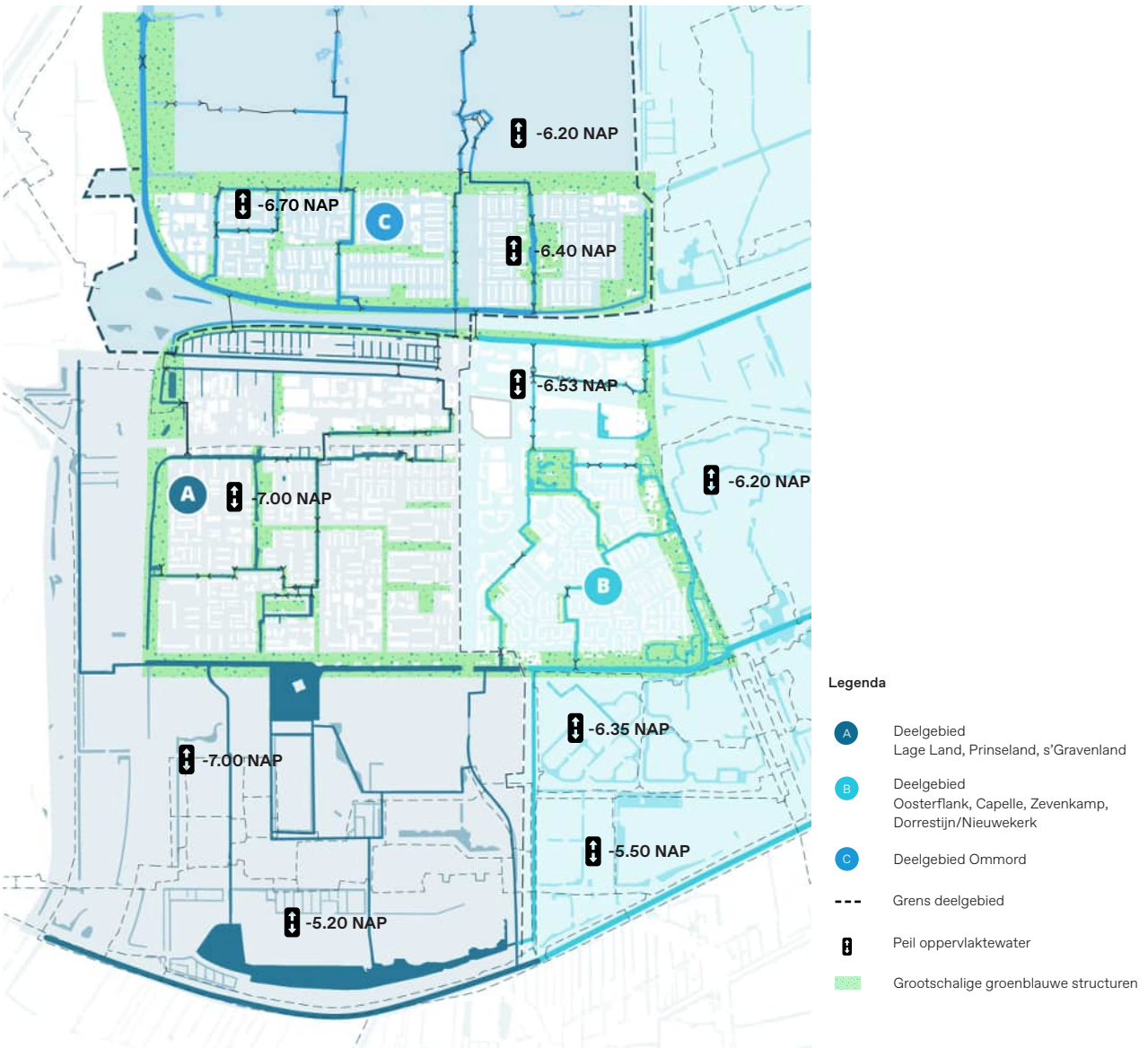
...naar



4.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

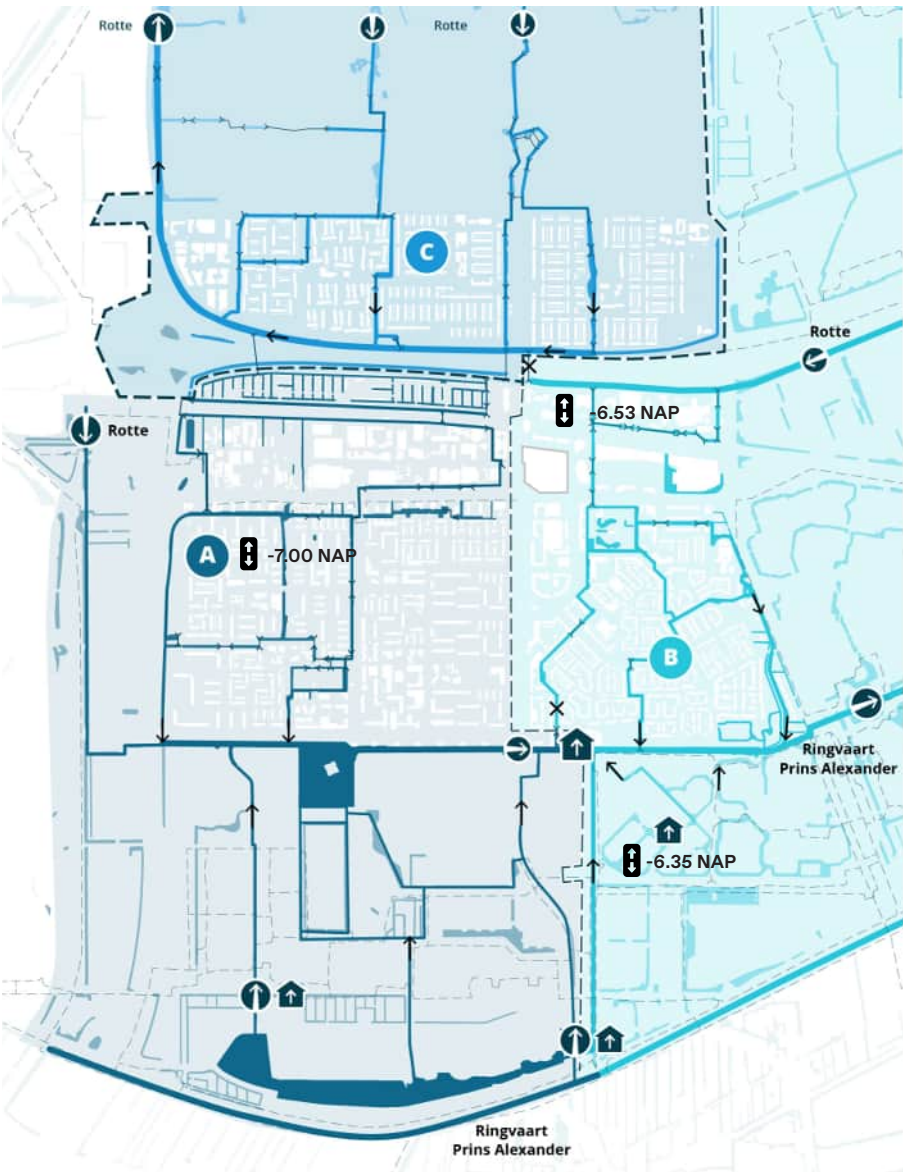
Groenblauw

Overzicht huidige peilgebieden



Het gebied rondom Alexander kent grofweg drie peilgebieden. Het laagste gedeelte (deelgebied A) ligt aan de westkant van de Prins Alexanderlaan. Deelgebied B is het hoogste peilgebied en deelgebied C ligt daar tussenin. In de zomer is het gewenst om de Rotte soms te voeden met water via deelgebied B en C, bijvoorbeeld voor vismigratie. Het openen van de directe verbinding onder de snelweg biedt mogelijkheden. Tussen deelgebied A en B is geen verbinding gewenst. Het heeft geen meerwaarde voor het watersysteem of de waterkwaliteit.

Overzicht huidige waterafvoer



Voor de drie peilgebieden is afvoer van water in bovenstaande kaart in beeld gebracht. Peilgebied A wordt ingelaten via de Ringvaart en de Rotte. Het water wordt via een gemaal naar deelgebied B gepompt en vervolgens via de Ringvaart gevoed. Deelgebied C functioneert afzonderlijk met een aan- en afvoer via de Rotte. Kansen die het watersysteem en de afvoerrichting bieden zijn; meer groene oevers voor een betere waterkwaliteit, beperken van het aantal duikers en zo veel mogelijk water vasthouden.

4.2 Ruimtelijke hoofdstructuur
Wijken

In het stadshart van de Alexanderknoop krijgen de omliggende wijken elk een representatie aan de hoofdstructuren. Waar de buurten rondom station Alexander zich nu nog vooral afkeren van het stadshart is het de ambitie om dit om te keren. De lange lijnen van Alexanderlaan en Hoofdweg zijn nog vooral barrières en vormen een harde begrenzing van de omliggende wijken. Door langs deze structuren nieuwbouw te ontwikkelen en deze goed aan te laten sluiten op de achterliggende buurten, worden deze buurten onderdeel van een continu groenstedelijk weefsel dat heel Oost aaneensmeedt. Het versterkt ook de relatie van deze wijken met het Stadshart Alexanderknoop.

Met name de woonwijken ten zuiden van de Hoofdweg zijn erg naar binnen gekeerd door hun stedenbouwkundige opzet. De profielen van de Alexanderlaan en Hoofdweg daarentegen zijn ruim en bieden de mogelijkheid woningen toe te voegen zonder bestaande woningen te hoeven slopen. Daardoor verandert het beeld van een aanzicht van schuttingen naar een stadse boulevard met woningen. Ook de werkgebieden zijn nu nog naar binnen gekeerd en kunnen op een zelfde soort werkwijze gerepresenteerd worden langs de lange lijnen.

De barrière werking van de lange lijnen wordt sterk gereduceerd wanneer ze zowel in de lengte richting als in de dwarsrichting divers, levendig en een menselijke schaal hebben door gebouwen goed te adresseren en in beide richtingen een fijnmazig weefsel voor langzaam verkeer kennen.



Alexanderlaan is nu is een scheiding tussen buurten die weinig met elkaar gemeen hebben



Door een nieuwe rij bebouwing toe te voegen kunnen de wijken zich representeren aan de laan. Boezemlaan, Nieuw-Crooswijk

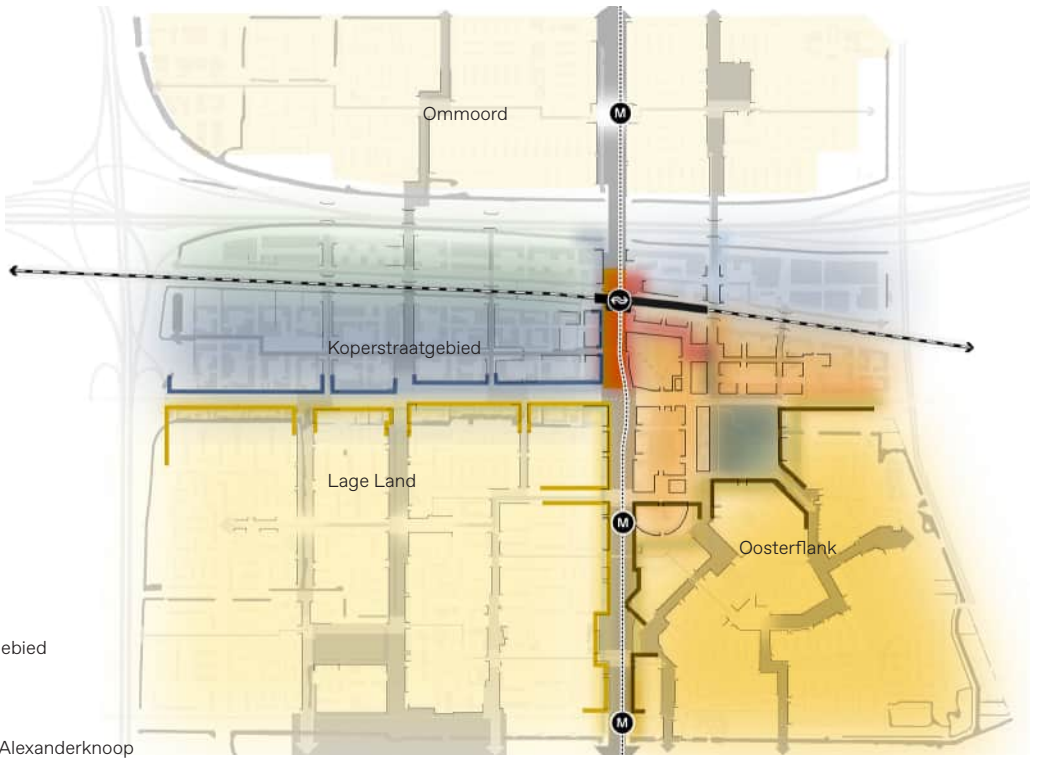
van...



Legenda

naar binnen gekeerde wijken

...naar



Legenda

representatie Koperstraatgebied

representatie Lage Land

representatie Oosterflank

ruimtelijke hoofdstructuur Alexanderknoop

4.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

Sferen van Rust, Reuring of Ruis

Door de wijken op een fijnmazige manier beter te laten aanhaken op stadshart Alexanderknoop ontstaat een raamwerk van plekken van reuring, rust en ruis. Reuring plekken zijn plekken waar veel mensen samenkomen en altijd wel iets te beleven is. Bijvoorbeeld rondom het station en de locatie van het stadsproject. Op plekken van rust wordt gewoond en is er ruimte voor kantoorwerk, kliimaatadaptatie en natuur. Ruis plekken zijn typisch plekken waar er meer lawaai gemaakt kan worden, zoals werkplaatsen of bijzondere woonvormen zoals atelierwoningen of een bedrijf aan huis.

In de huidige situatie zijn vooral veel ruisplekken, waardoor de verblijfskwaliteit op straat als laag wordt ervaren. Wanneer op strategische plekken een andere inrichting van de straat en ander type functies wordt toegevoegd zal er een meer gebalanceerd raamwerk van plekken ontstaan die ook onderling beter met elkaar verbonden zijn.

Plekken van rust, reuring en ruis bevinden zich niet alleen op buurt niveau, maar ook op stadsniveau of het niveau van het gebouw of zelfs tot in de woning.



Alexanderlaan is nu een typische Ruis plek



En wordt als Alexanderplaats een plek ven Reuring

van...



...naar



Er zijn plekken van Rust, Reuring en Ruis en gradienten daartussen.

Gradient

Reuring: hoogste functiedichtheid, meeste mensen op straat, actieve plint, kleine korrel, meest levendig

Rust: breed aanbod van vooral wonen of functies die dat ondersteunen, ruimte voor klimaat en recreatie, basis voorzieningen. Rustig en veilig.

Ruis: ruimte voor (maak)werk en hoog tolerantieniveau wat betreft overlast, aantrekkelijk en stedelijk

4.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

Externe Veiligheid

Wat is er aan de hand?
In het plangebied zijn drie bronnen die een significante rol spelen bij de Externe Veiligheid (EV) in het gebied. Dat zijn (1) gevaarlijke stoffen die worden vervoerd over het spoor, (2) gevaarlijke stoffen die worden vervoerd over de A20 en (3) een hogedruk gasleiding die van de Uniper energiecentrale naar een verdeelstation aan de Koperstraat loopt. Van daaruit wordt het gas onder lagere druk verdeeld in de omliggende wijken.

Bij externe veiligheid wordt zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico onderzocht.

- Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans dat één persoon komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze persoon bevindt zich onafgebroken en onbeschermd op één plaats.
  Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een risicocontour op een kaart. Een belangrijke plaatsgebonden risicocontour is de PR10-6 contour, ofwel de kans van overlijden van één op de miljoen per jaar. Binnen deze contour zijn vanuit landelijke wet- en regelgeving geen (zeer) kwetsbare gebouwen (zoals een woning, kinderdagverblijf of ziekenhuis) en kwetsbare locaties (zoals locaties voor grote evenementen) toegestaan.
  In de context van Rotterdam Alexander blijft deze contour binnen het tracé van respectievelijk het spoor en de A20. Zie het kaartje hiernaast.
- Het groepsrisico gaat over de kans dat een groep mensen slachtoffer wordt van een ongeval. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Daarbij moet de hoogte van het groepsrisico vergeleken worden met een landelijke richtwaarde (ook wel oriëntatiewaarde genoemd) en moeten maatregelen afgewogen worden om het risico te verlagen naar een acceptabel niveau. Gemeente Rotterdam heeft eigen groepsrisicobeleid waarbij de hoogte van het groepsrisico gekoppeld is aan de zwaarte van de verantwoordingsplicht en de noodzaak tot bestuurlijke betrokkenheid.

Wat gaan we eraan doen?
Er zijn een vijftal mogelijkheden hoe met EV in relatie tot de ontwikkelmogelijkheden om te gaan.
Een combinatie van deze vijf mogelijkheden lijkt het meest optimaal.

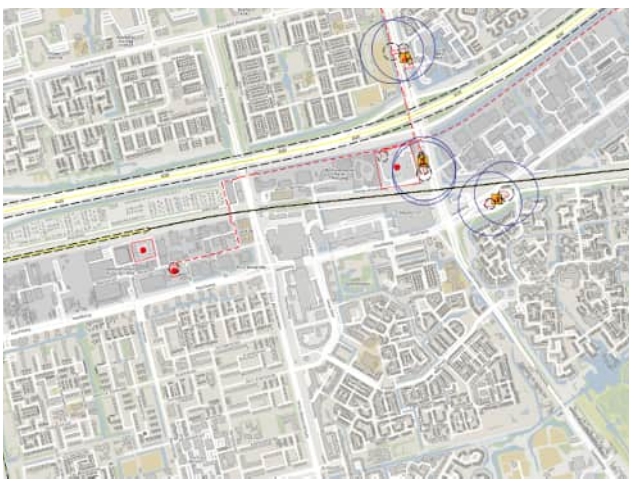
1. **Bronmaatregelen boven omgevingsmaatregelen:**
   Als het mogelijk is om maatregelen te treffen aan de risicobron (zoals een buisleiding met gevaarlijke stoffen), heeft dat de voorkeur boven maatregelen in het effectgebied. Echter niet alle maatregelen vallen binnen de invloedsfeer van de gemeente Rotterdam.
   Een voorbeeld hiervan is het plan voor de Noordtak Betuwelijn waardoor er niet langer gevaarlijke stoffen over het spoor langs Alexander en tal van andere plekken binnen en buiten Rotterdam vervoerd hoeven worden. Hiermee wordt het risico structureel verlaagd.

2. **Afstand tot risico's vergroot de veiligheid:**
   Om het effect van een risicobron te beperken, is het nodig om afstand van de bron te houden. Dit kan zowel horizontaal als verticaal zijn. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan een barrière (zoals bijvoorbeeld een scherm of een sloot) in de omgeving die als afstand kan dienen tussen de risicobron en de risico-ontvanger(s). Het is dus breder dan de feitelijke afstand in meters.
   De meest 'kwetsbare' bestemmingen moeten op zo'n groot mogelijke afstand worden gepositioneerd. De 'minst kwetsbare' bestemmingen kunnen dichterbij de risicobron worden gepositioneerd en functioneren als afscherming.

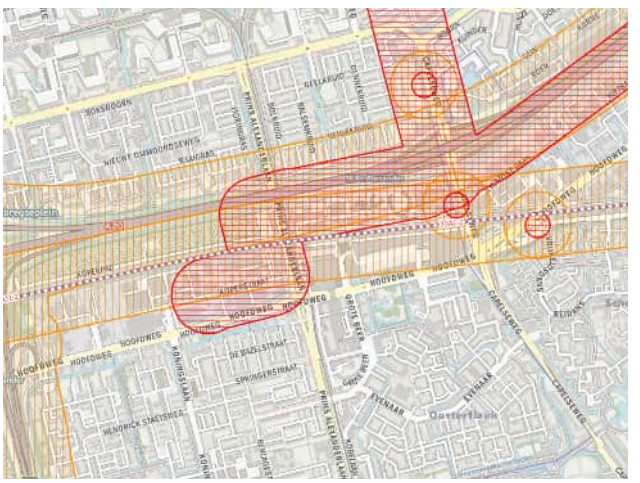
3. Bouwwerken bieden bescherming:
Bouwwerken binnen een effectgebied dienen zowel bescherming te bieden aan de mensen die erin verblijven als aan de eventuele vitale functies of voorzieningen in het bouwwerk. Dit stelt bijvoorbeeld extra eisen aan de gevel zoals het toe te passen glas.

4. Bouwwerken en omgeving maken vluchten mogelijk:
Veilig vluchten als een bouwwerk niet voldoende bescherming biedt, vraagt niet alleen om de juiste inrichting binnen een gebouw, maar ook buiten het gebouw, in een wijk en in een gebied. Daarbij is het van belang om rekening te houden met kwetsbare groepen en dat er goede aansluiting is op de infrastructuur buiten de wijk of het gebied.

5. Effectieve hulpverlening:
Als er sprake is van een incident, is het van belang dat de hulpdiensten effectief op kunnen treden. Dit vraagt om de juiste inrichting van een gebied (beschikbaarheid van middelen om effectief op te kunnen treden en een goede bereikbaarheid) en om informatie over risicobronnen en risico-ontvangers.



Elke bron heeft een eigen plaatsgebonden risico en heeft een invloed op het groepsrisico



Gasleiding, A20 en het spoor zijn van invloed op de externe veiligheidsituatie. Geen kwetsbare functies op eerste rij: sandwich

4.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

Externe Veiligheid

Voorstelbare maatregelen
spoor en A20
Naast bronmaatregelen kunnen de volgende maatregelen de externe veiligheid vergroten:

- voldoende afstand (minimaal 30 meter vanaf spoor en snelweg);
- sloot die als barrière fungeert bij (plas)brand (reeds aanwezig langs A20);
- schermen (die naast plasbranden ook geluid kunnen reduceren);
- maatregelen in en aan de nieuwe gebouwen (zie categorie 3 Bouwwerken bieden bescherming op de vorige pagina);
- extra vluchtroutes door extra onderdoorgangen onder A20 en spoor te maken waardoor meer vluchtwegen in verschillende richtingen ontstaan (vooral voor zone tussen A20 en spoor). Dit vergroot bovendien de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
- bebouwing met minder-kwetsbare functies die kwetsbare functies daarachter beschermen (bijvoorbeeld kantoren of tertiair onderwijs).

Voorstelbare maatregelen hogedruk gasleiding
Het is duidelijk dat de hogedruk gasleiding een belangrijke functioneel-economische functie heeft. In deze gebiedsvisie nemen we evenwel de ruimte om de denken over de volgende maatregelen die op termijn genomen zouden kunnen worden:

- "Van het gas af": Gasleiding uit gebruik nemen na energietransitie. Er loopt al een traject om de wijken Lage Land en Prinsenland en de wijken ten oosten van de Prins-Alexanderlaan van Capelle van het aardgas af te halen;
- "Druk verlagen". Op andere plekken in Rotterdam wordt de druk in bepaalde gasleidingen verlaagd. Ook zou er voor de gebiedsontwikkeling onderzocht kunnen worden of het verdeelstation voor de korte en middellange termijn verplaatst kan worden naar de Uniper-locatie, waardoor de druk op de leiding in het ontwikkelingsgebied omlaag kan.

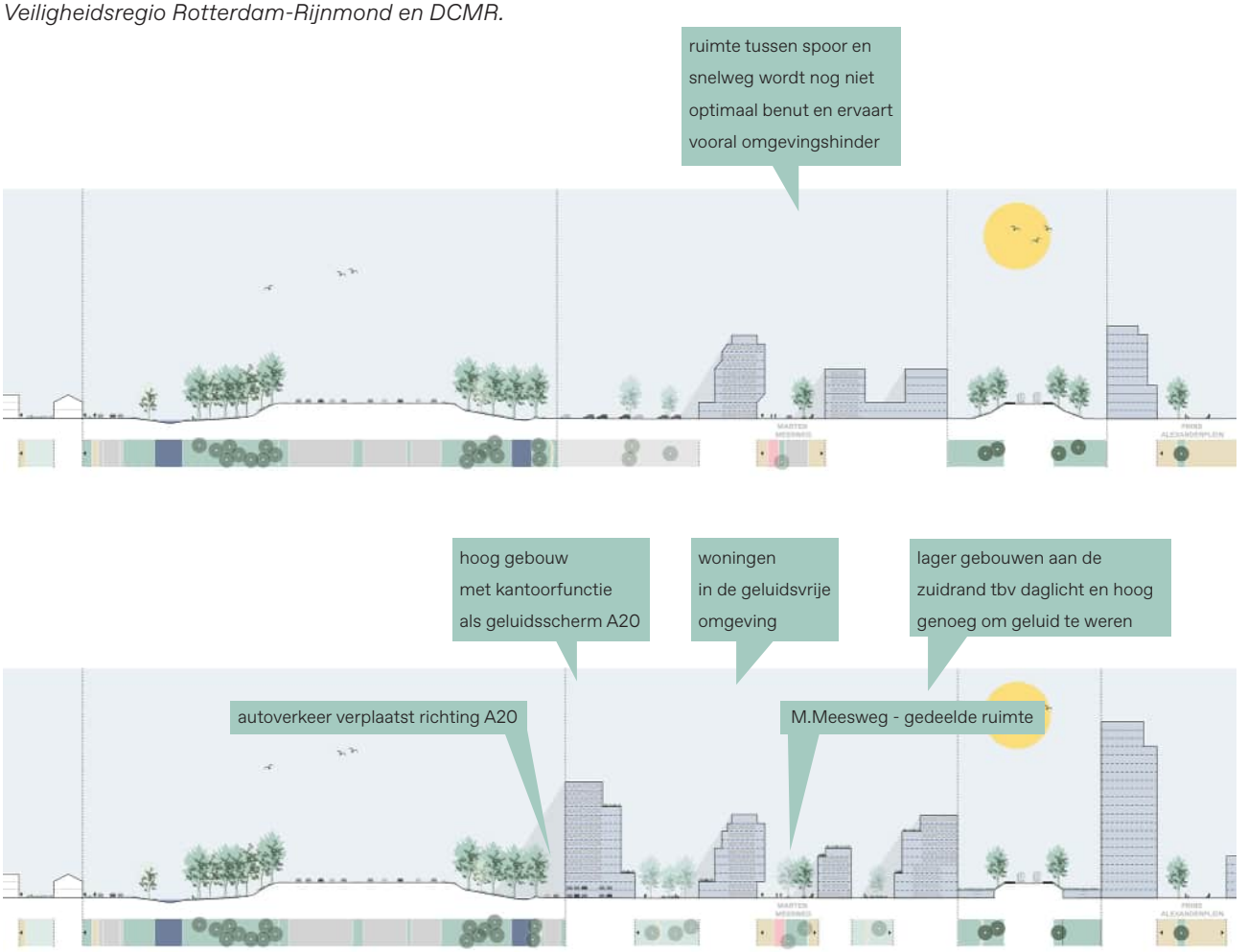
Beide opties lijken de beperkingen voor ontwikkeling vanuit deze leiding op termijn tot een minimum te reduceren. Daarnaast dragen een aantal van de hierboven beschreven maatregelen voor spoor en A20 ook bij aan de externe veiligheid rond de hogedruk gasleiding.

Voorstelbare maatregelen deelgebied Marten Meesweg
Binnen de gebiedsvisie Alexanderknoop is het gebied rond de Marten Meesweg het meest kritiek.
Voor dit gebied wordt een 'sandwich'-concept geschetst waarbij op de eerste linie langs snelweg en spoor minder kwetsbare functies worden geplaatst zoals kantoren en tertiair onderwijs (mogelijk voorzien van extra maatregelen uit categorie "3 Bouwwerken bieden bescherming").
In het midden van het gebied tussen de minder kwetsbare functies kan dan wel gewoond worden. Deze woningbouw kan uiteraard pas gerealiseerd worden zodra de veiligheid geborgd is.
In het concept wordt ook rekening gehouden met een relatief lagere bebouwing langs het spoor, zodat gevaar wel wordt buitengesloten, maar zonlicht tot op maaiveld van dit middengebied kan. De twee doorsnedes hiernaast tonen de huidige en wenselijke toekomstige situatie.

Tijd
Het lijkt ook zinvol de ontwikkelingen in de tijd te zien. Er kan geleidelijk gewerkt worden aan het verkleinen van de externe veiligheidsrisico's en hierop het ontwikkeltempo af te stemmen.

Besluitvorming
Op basis van de te treffen maatregelen om de externe veiligheid te vergroten krijgt het college en/of de gemeenteraad de vraag voorgelegd of de omvang van de ontwikkeling maatschappelijk acceptabel is ten opzichte van de risico's. Dit vindt bij meer ontwikkelingen in

Rotterdam plaats, zoals rond Rotterdam Centraal.
Maar voor het zo ver is zal in een volgende planvormingsfase eerst een MER (Milieu Effect Rapportage) gemaakt worden, waarbij ook verschillende varianten van maatregelen en de gebiedsontwikkeling worden onderzocht.
Deze formulering is afgestemd met gemeente Rotterdam, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en DCMR.

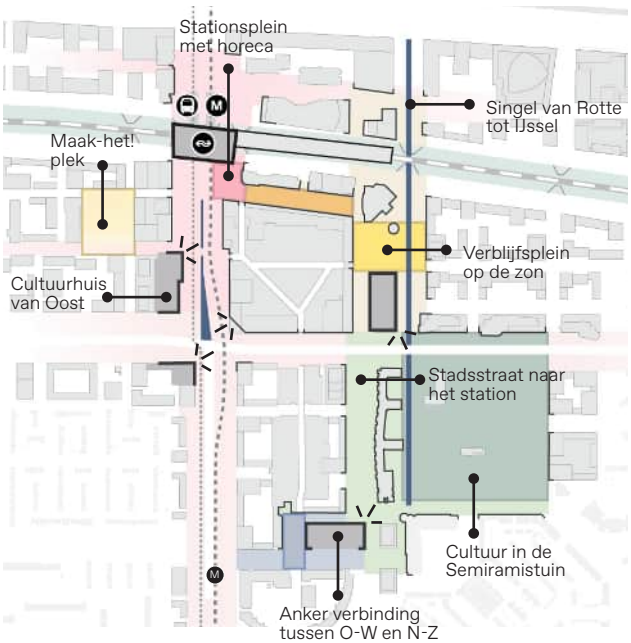


Doorsnede tpv Marten Meesweg - nu (boven) en in de toekomst (onder)

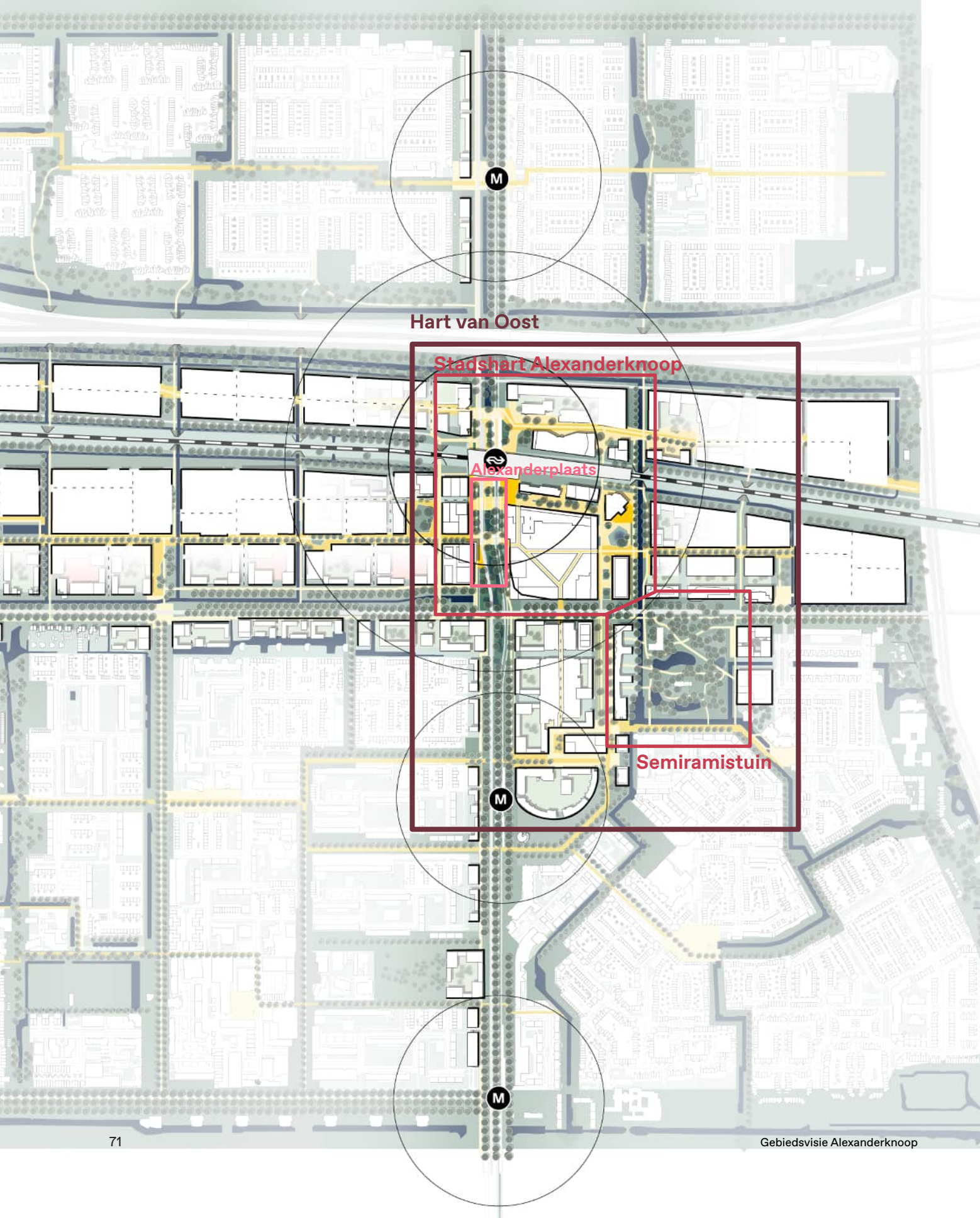
4.3

Mogelijke uitwerking 2040

Het raamwerk laat toe dat ontwikkelingen op eigen tempo plaatsvinden. Het is mogelijk dat sommige deelgebieden niet of pas heel laat tot ontwikkeling komen. Deze plankaart laat een mogelijke uitwerking zien wanneer ook verderop gelegen gebieden meedoen in de ontwikkeldynamiek van de Alexanderknoop.



Het Stadshart Alexanderknoop en de Semiramistuin maken samen het hart van de Oost. Hier komen verschillende schalen bij elkaar en kruisen de grote landschappelijke structuren van Oost met het fijnmazige netwerk van de Alexanderknoop, waardoor een collectie van goed verbonden stedelijke plekken ontstaat.


Hart van Oost
Stadshart Alexanderknoop
Alexanderplaats
Semiramistuin

05

Hart van Oost

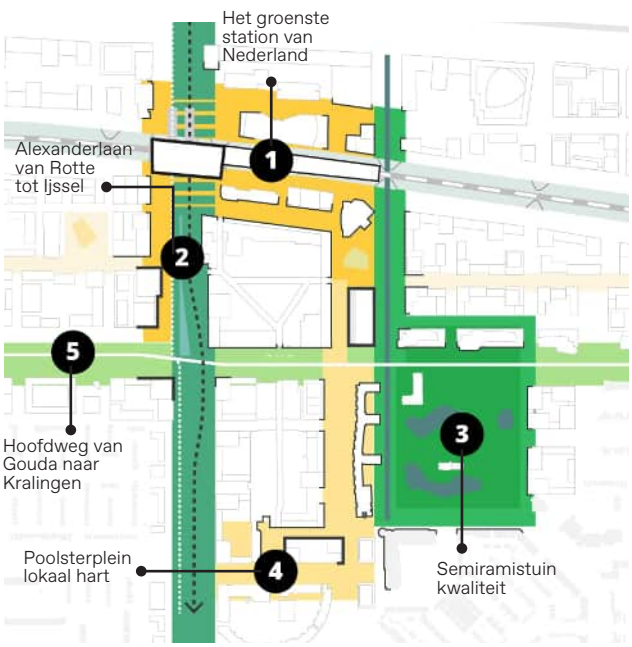
Hoe ziet het eruit?

Het centrumgebied van Alexanderplaats tot Semiramistuin ondergaat een grote verandering. Een collectie van verschillende plekken met specifieke programma's zorgt voor een rijk en divers centrum, dat gedurende de dag levendig en aantrekkelijk is om te verblijven.

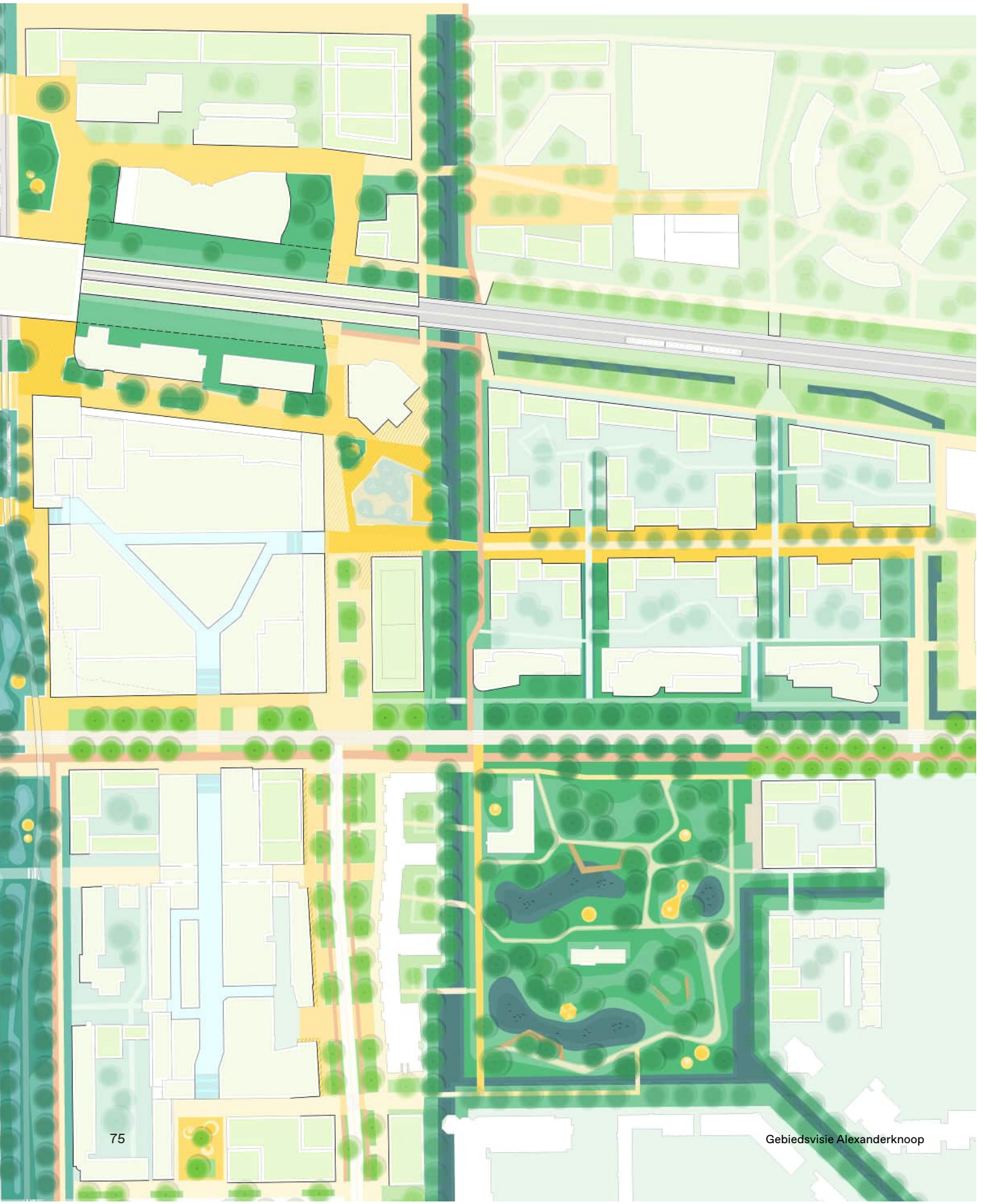
5.1 Hart van Oost

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 het mozaïek.

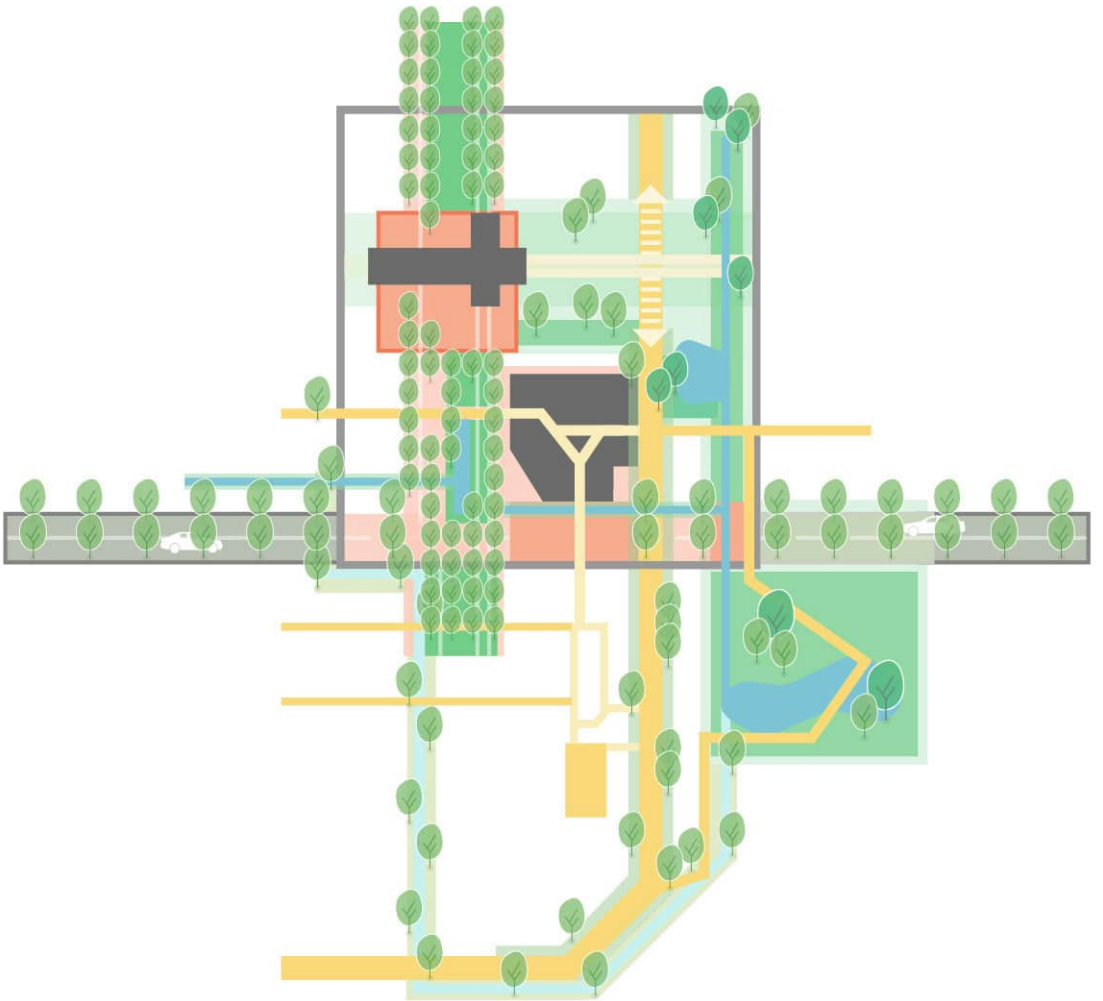


Landschappelijk en stedenbouwkundig zijn er 5 hoofdstructuren te herkennen die identiteit geven aan het centrumgebied. De continuïteit van de Hoofdweg en Alexanderlaan worden plaatselijk visueel onderbroken door het stationsgebied en de Semiramistuin. Hierdoor wordt de Alexanderknoop beleefbaar en zichtbaar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



5.2 Hart van Oost

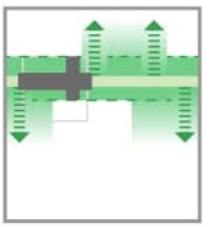
Mozaïek van plekken



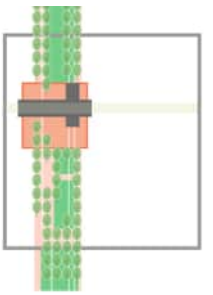
Ruimtelijke mozaïek van Alexanderplaats tot Semiramistuin, herstelt groenblauwe netwerken

Dwars door het stadshart wordt de regionale functie van de plek verbonden met de lokale identiteit van Rotterdam Alexander. Deze lifeline is een sequentie van openbare ruimtes met elk een eigen programma, functie en verblijfskwaliteit. Door deze op een vanzelfsprekende manier met elkaar te verbinden ontstaat er een wisselwerking tussen lokaal en regionaal, tussen wonen en werken, denken en doen, maken en leren, cultuur en winkelen, stedelijk en landschappelijk. De mozaïek is onderdeel van een fijnmazig netwerk van openbare ruimte met een sterk landschappelijk component; de tuinstad.

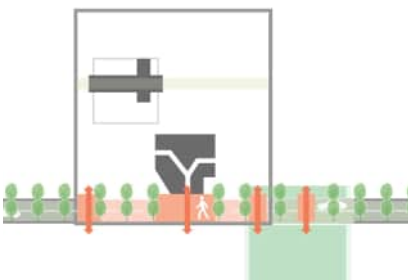
Ontwerpprincipes voor het mozaïek



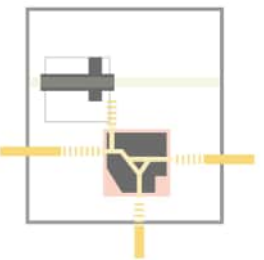
Een groen station
voor Alexander



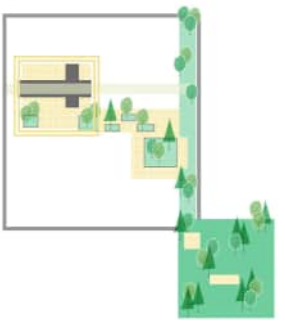
De actieve Alexanderplaats in
het hart van de Alexanderlaan
(Parklane)



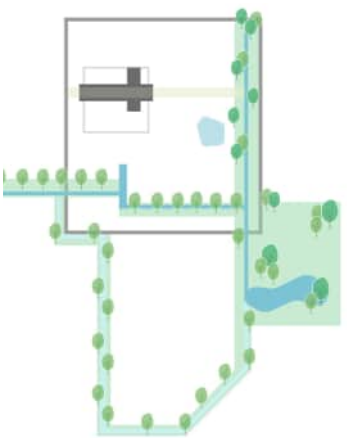
Verbeteren van de
oversteekbaarheid van de
Hoofdweg (Parklane)



Activeren van de openbare ruimte
en verbinden van langzaam
verkeersroutes



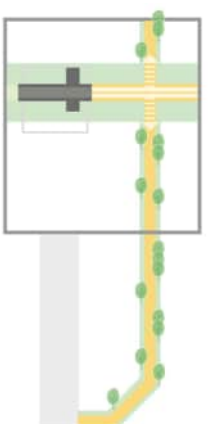
Twee ankerpunten verbonden door
een route van groene ruimtes



Een verbonden watersysteem



Fijnmazig netwerk van openbare
ruimtes voor verschillende gebruikers



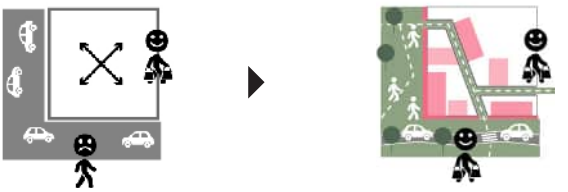
Grote Beer, een nieuwe groene route
voor de voetganger en de fiets

5.3 Hart van Oost

Cement van het mozaïek

Om de kwaliteiten van het mozaïek ook daadwerkelijk te kunnen waarmaken is er een aantal concrete aanpassingen nodig aan het verkeerssysteem, waardoor de voetganger (weer) op de eerste plaats komt te staan. Het verkeer wordt zoveel mogelijk rond het centrum geleid en ook de bussen gaan niet langer dwars door het gebied. Het winkelcentrum keert zich naar buiten, waardoor de openbare ruimte de "place to be" wordt.

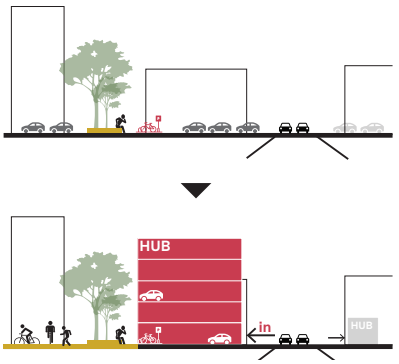
Door aan de buitenkant van het winkelcentrum een schil van (min of meer tijdelijke) ontwikkelruimte te bieden voor een diverse mix van functies kan het winkelcentrum zich binnenste buiten keren en bijdragen aan de levendigheid en sociale veiligheid van de openbare ruimte.



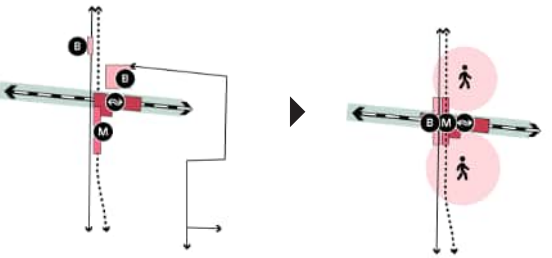
Het winkelcentrum binnenstebuiten keren zorgt ook voor fijn verblijf op straat.



Programmatisch mozaïek van verschillende plekken elk met een eigen karakter en functie

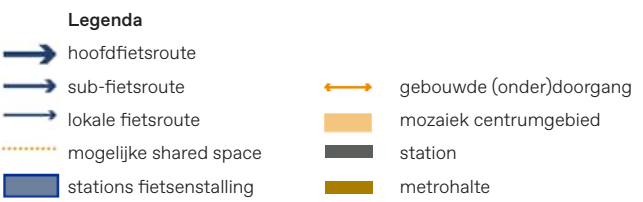


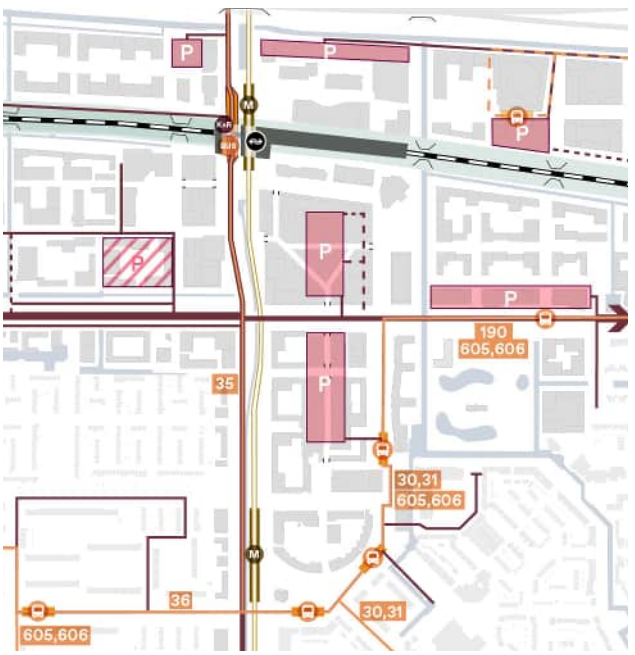
Autoverkeer zo snel mogelijk afvangen vanaf de hoofdwegen, door zorgvuldige positionering van wijkhubs en hun entrees.



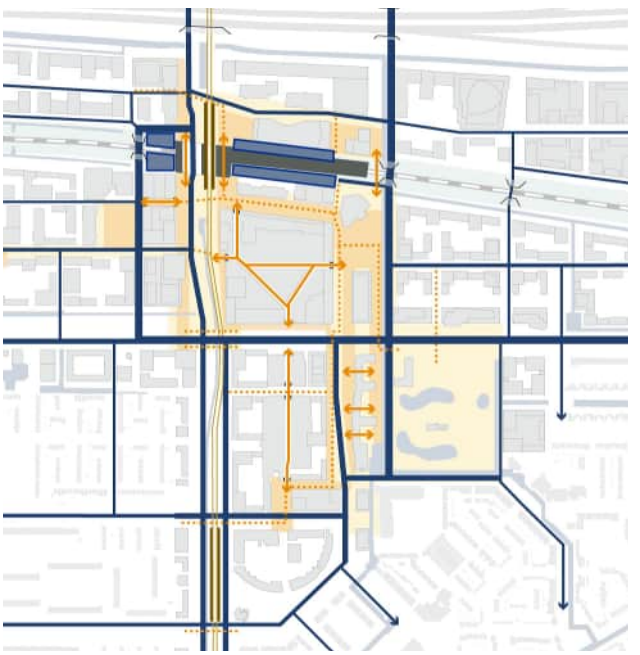
Modaliteiten clusteren rond het station maakt een voetgangersvriendelijk gebied mede mogelijk.







Niet alle modaliteiten zijn overal welkom. OV wordt geclusterd bij het station, in verblijfsgebieden neemt het aantal auto's af



Fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers verbindt het mozaïek met omliggende wijken

5.4 Hart van Oost

Groenblauwe strategieën

De wateropgave voor Alexander bestaat uit de volgende speerpunten;

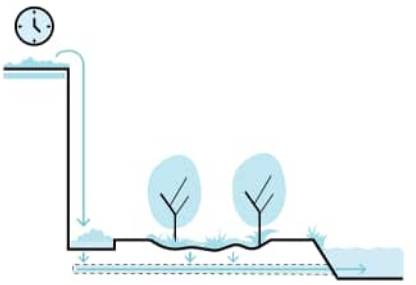
- Water vertraagd afvoeren en de piekbelasting opvangen
- Waterkwaliteit verbeteren

Vertragen

Door het water vertraagd af te voeren wordt de belasting van het systeem ontlast. Hiervoor wordt in Alexander allereerst het hemelwater opgevangen op de daken van gebouwen (nieuwbouw in het gebied moet volgens de wet voldoen een 50mm wateropgave). De volgende stap is hergebruik van dit water binnen de nieuwbouw vervolgens kan het afvoeren/infiltreren in het groen, verlaagde plantvakken of regentuinen. Infiltratie is de ondergrond beperkt mogelijk omdat tussen het maaiveld en de grondwaterstand in Alexander (nagenoeg) geen infiltratiecapaciteit is. In Alexander is het wel mogelijk om overal waar mogelijk wadi's (met drainage) te realiseren. Hiermee kan het openbaar gebied een bui van 20mm bergen en de piekbelasting opvangen waarmee het systeem voldoet aan het beleidsniveau. Op deze manier kan het openbaar gebied bijvoorbeeld zonder kolken gerealiseerd worden. De laatste stap is het water afvoeren op het oppervlaktewater om uiteindelijk, wanneer nodig, over te storten op het riool.

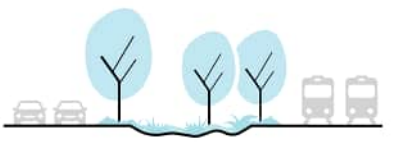
Waterkwaliteit

Met voldoende doorstroming wordt de waterkwaliteit beter. Dit is met het bestaande systeem voldoende gewaarborgd. De waterkwaliteit verbetert verder door het toepassen van meer groene oevers, wadi's en minder duikers. Deze ambitie is opgenomen in de gebiedsvisie. Aanvullend is een vispassage in de Semiramissingel opgenomen tussen de Hoofdweg en het spoor om de visstand op peil te houden/te verbeteren.



systeem ontlasten door hemelwater vertraagd afvoeren





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

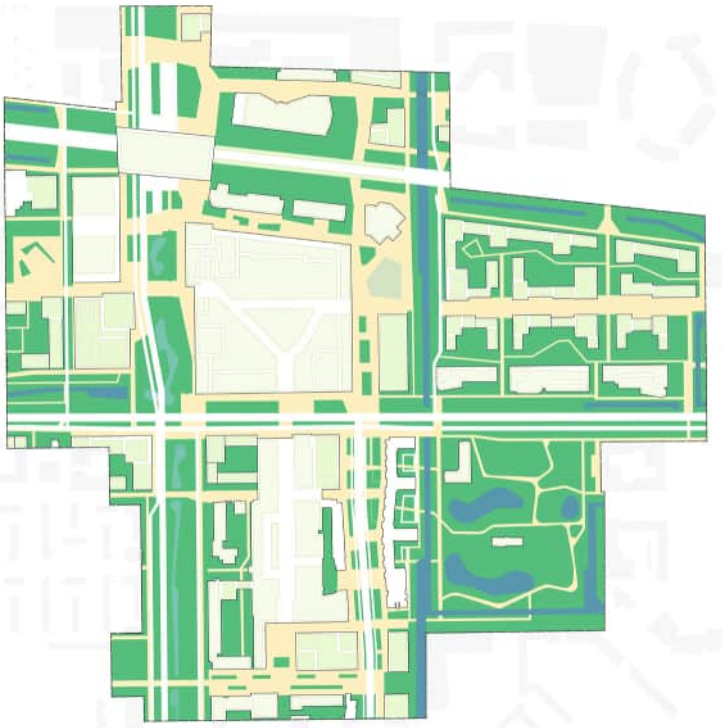


een nieuwe vispassage in de Semiramissingel tussen het spoor en de Hoofdweg

Verhogen van het groenaandeel in de openbare ruimte naar 60%

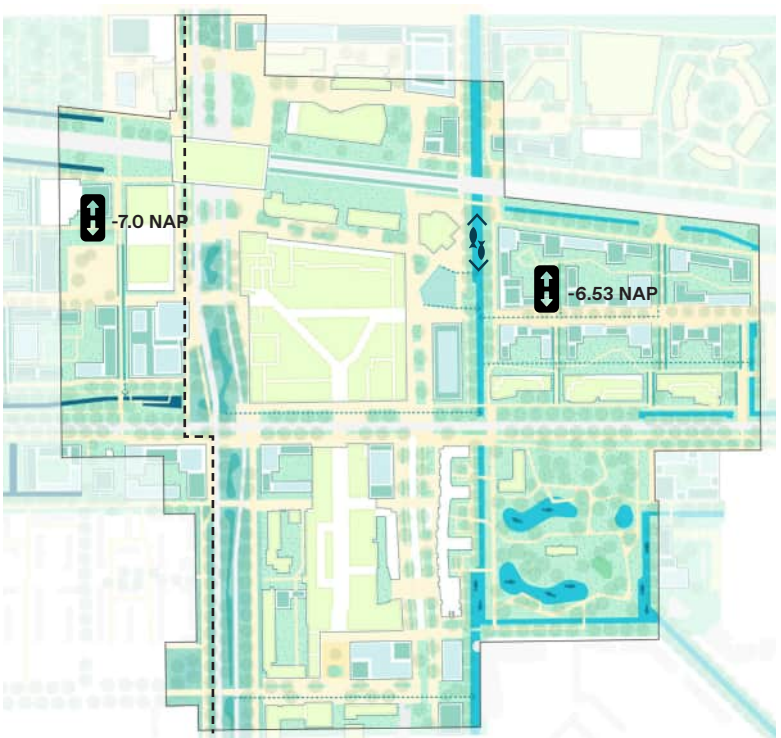
Totaal: 41.83 ha

verhard oppervlak (incl. infra): 11.7ha	28%
onverhard oppervlak (excl. water) 17.3 ha	**41%**
daarvan water: 1.7 ha	
gebouwen: 12.7ha	30%
daarvan groendaken: 8.18 ha	**19.5%**



Meer ruimte voor water

- peil oppervlaktewater
- grens peilgebied
- groenblauwe daken met opslag
- groen daken (bestaande gebouwen)
- infiltratie in het groen
- waterplein
- retentie en bufferfunctie
- urban wetland
- bestaande waterpartijen (twee peilgebieden)
- hemelwaterriool
- wadi/regentuin
- vispassage (locatie n.t.b.)



5.4 Hart van Oost

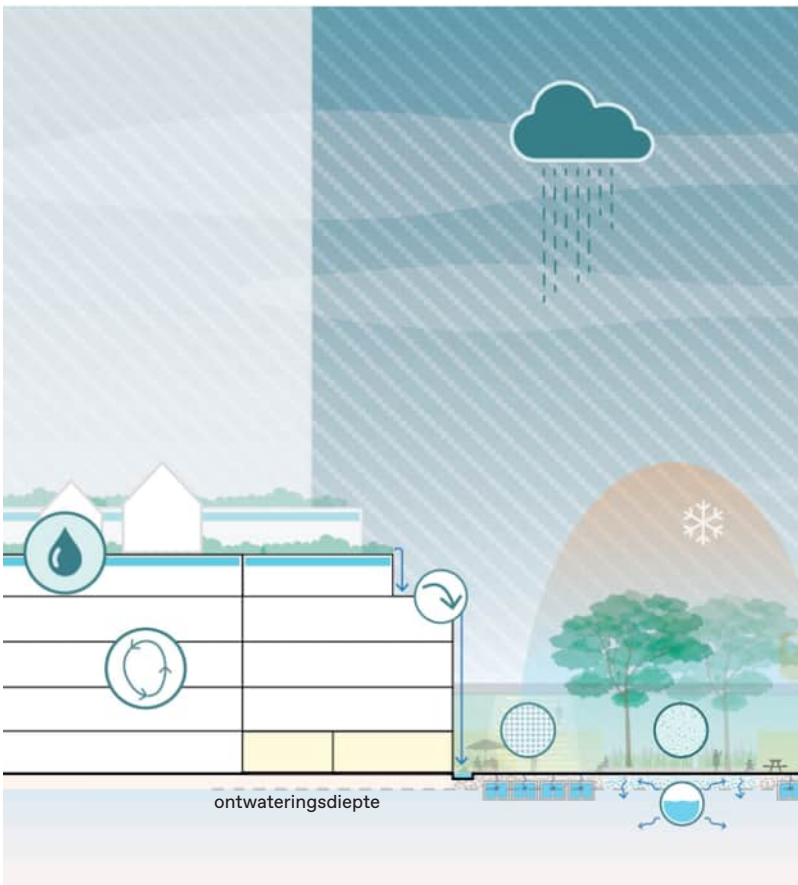
Groenblauwe strategieën

De Alexanderknoop bevindt zich op het op één na diepste punt van Nederland. Water is daarom vanzelfsprekend een belangrijke opgave binnen de gebiedsvisie. 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.

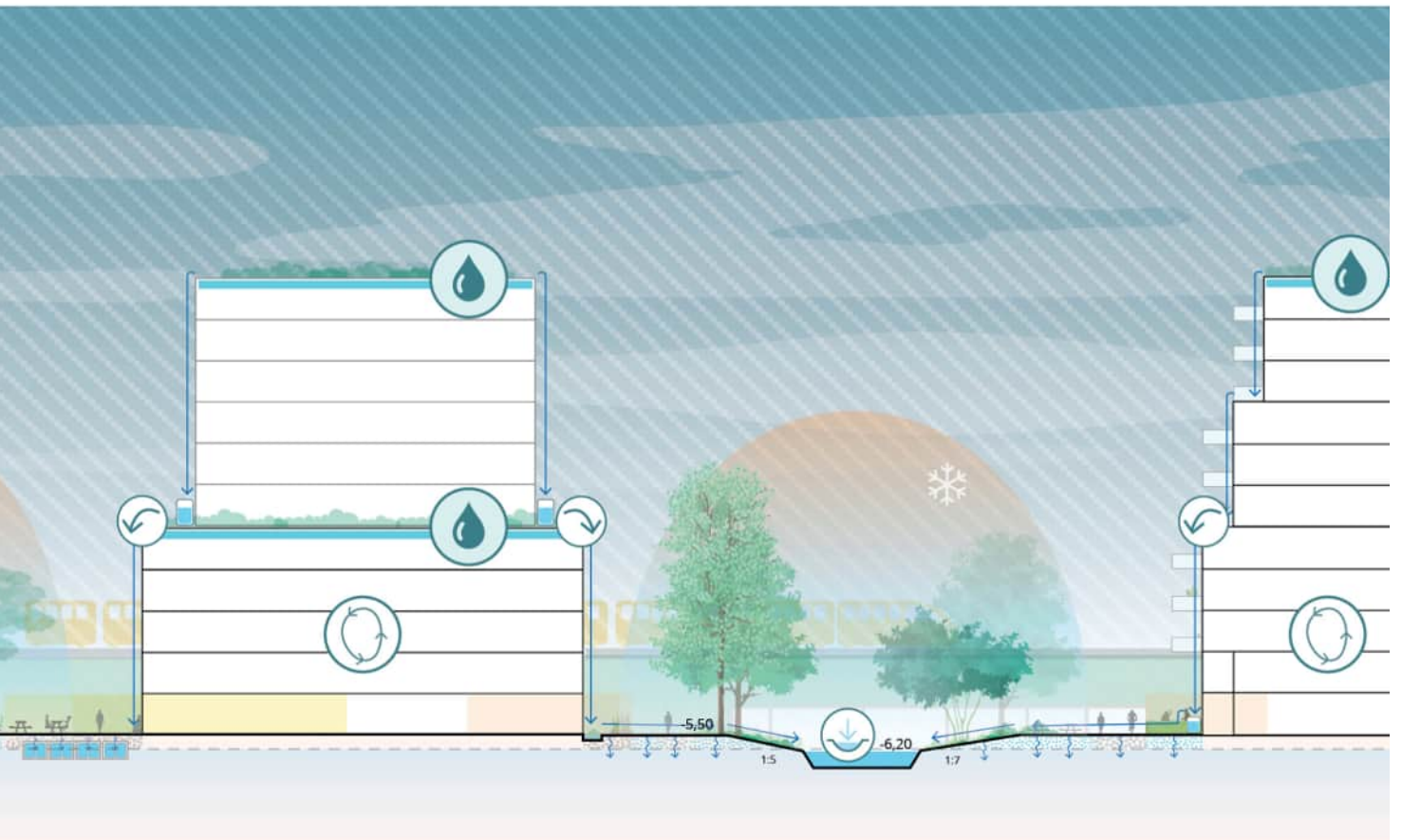
De Alexanderknoop werkt als een groenblauw ecosysteem, waarbij de beste natuurlijke systemen worden gecombineerd met de meest efficiënte en innovatieve technische oplossingen. Aanvullend hierop zijn er ook een aantal ‘low tech’ ontwerpprincipes in de buurt geïntegreerd, denk hierbij aan: zo min mogelijk 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 opgevangen 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 geveltuinen, wadi’s (met drainage), open goten, waterpasserende verharding, DIT riool, infiltratiekratten, bufferblocks, etc.

Vanwege het diepste punt zijn niet alle ontwerpprincipes overal toe te passen. Dit betekent dat het daklandschap een belangrijke rol moet spelen in de wateropgave.



Principedoorsnede watersysteem



Legenda

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

5.5 Hart van Oost

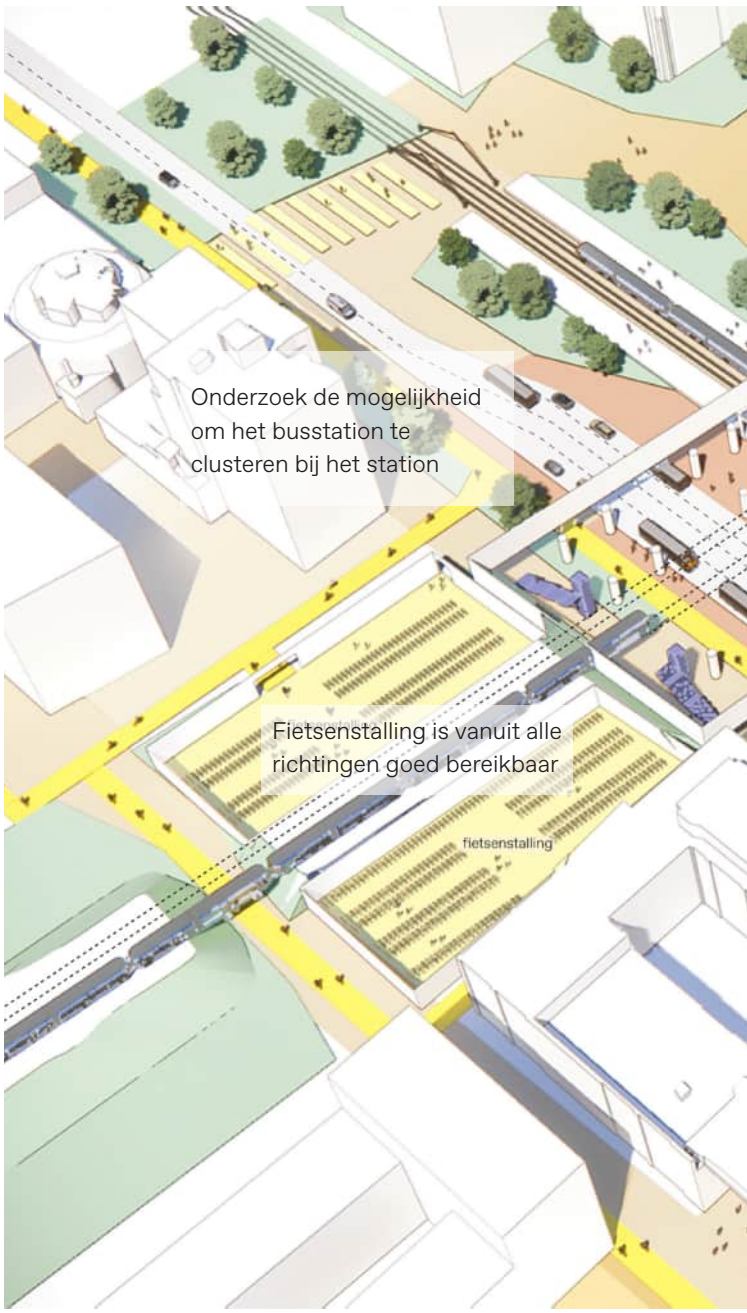
Station op de Alexanderlaan

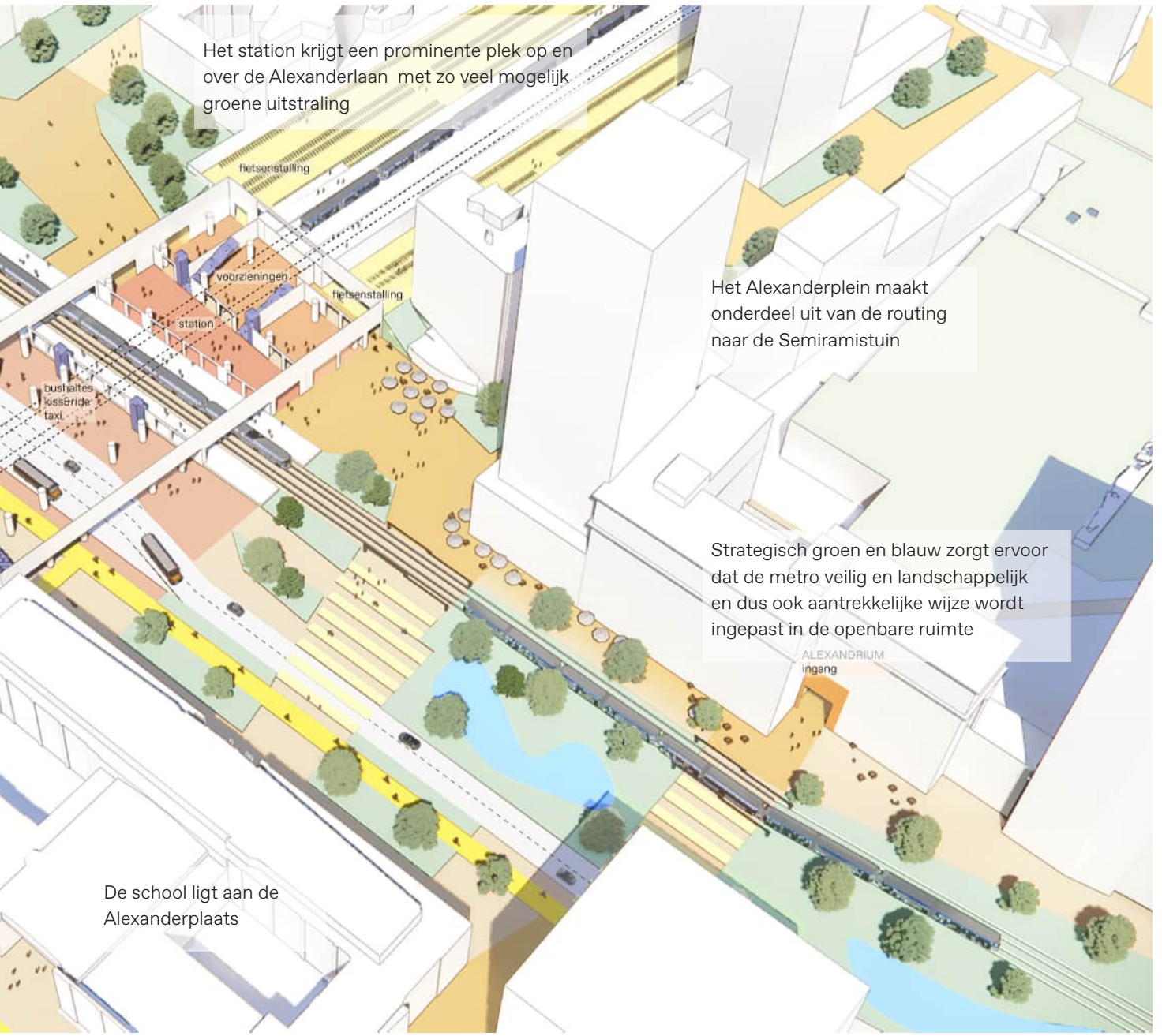
Waar het station van Rotterdam Alexander nu enigszins verscholen ligt achter bebouwing, kan het veel meer onderdeel worden van de Alexanderlaan. Om dit te bereiken wordt het station aan de nieuwe Alexanderplaats gelegd. Diverse OV modaliteiten worden hier zoveel mogelijk gebundeld om een prettig overstap mogelijk te maken.

De nu nog lastige oversteekbaarheid van de metro verbetert wanneer er meerdere alternatieve routes komen. Fietsenstallingen kunnen worden verspreid over het stationsgebied waardoor er uit elke windrichting steeds eenvoudig een stalling te vinden is.
Het stadsproject op het Alexanderplein doet al een eerste aanzet voor het verlevendigen en vergroenen van deze plek. In de toekomst is het ook mogelijk om aan de kant van Alexander I ruimte te maken voor actieve plinten die bijdragen aan levendigheid op straat. Meer ruimte voor kwalitatief groen geeft richting aan de openbare ruimte richting de Semiramistuin.

Ruimtelijke principes

1. Beperk het aantal oversteekplekken over de metro. De oversteekplekken zijn steeds onderdeel van langere verbindingen door het gebied.
2. Het komt de oversteekbaarheid van de metro en het activeren van de Alexanderplaats ten goede wanneer het metrostation iets noordelijk wordt verschoven.
3. Groen en blauw worden toegevoegd en vormen een natuurlijke veiligheidszone langs de metro.
4. Fietsers bereiken het station gemakkelijk vanaf doorgaande, vrijliggende fietsroutes. Vanuit elke windrichting is steeds een stalling eenvoudig te vinden, zonder de metro te hoeven kruisen.
5. Metro- bus- en treinstation worden zoveel mogelijk functioneel geclusterd op de Alexanderlaan.
6. Het station is prominent zichtbaar op de Alexanderlaan. Dit geeft reizigers ook een goede oriëntatie waar ze zich bevinden en naar toe moeten.





Mogelijke ruimtelijke inrichting stationsgebied Alexander

5.5 Hart van Oost

Station op de Alexanderlaan

Het nieuwe station ligt midden op de Prins Alexanderlaan direct aan de Alexanderplaats. Deze bijzondere plaats kenmerkt zich door een aaneenschakeling van verschillende buitenruimtes zoals; perrons, wachtplekken, brede oversteken voor voetgangers en fietsers en brede trottoirs met terrasruimte. Op de vier hoekenpunten van het nieuwe station komen groene verblijfspleintjes. Het zijn informele ontmoetingsplekken waar je rustig overstapt van de fiets op een ander vervoersmiddel. Ze functioneren als een soepele overgangszone tussen buurt en centrum.

Het sterk landschappelijke laanprofiel blijft herkenbaar op de Alexanderplaats. Midden in het brede laanprofiel is een wadi of water landschappelijk ingepast. Hiermee worden plekken waar men kan oversteken veilig en overzichtelijk ingepast. Verschillende mobiliteitsstromen worden gebundeld om meer ruimte te geven aan brede trottoirs voor de voetganger en de fiets. De auto is gevoelsmatig ‘te gast’ op de Alexanderplaats. Hierdoor ontstaat een soepele en overzichtelijke ‘overstapmachine’ tussen fiets, bus, metro en trein in het hart van Alexander.

Landschappelijke principes

1. Meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Een prettige verblijfskwaliteit en een drempelloze buitenruimte zet de voetganger op 1.
2. De verschillende verkeersmodaliteiten worden veilig en landschappelijk ingepast met meer groen, wadi’s en plantvakken met hoge zitranden.
3. Robuuste plantvakken met verhoogde zitranden creëren voldoende zit- en verblijfsplekken en begeleiden voetgangersstromen binnen het centrumgebied.
4. Lineaire (laan)beplanting versterkt het parklane karakter van de Alexanderlaan en begeleidt verkeersstromen
5. Het nieuwe station krijgt een overzichtelijke openbare ruimte met voldoende doorstroming; een nieuw groen aankomstplein midden in de Alexanderlaan.



zet landschap in voor een veilige verkeersafwikkeling



robuuste plantvakken met verhoogde zitranden



begeleiden van verkeersstromen met beplanting



meer ruimte voor fietsers en voetgangers



de Alexanderplaats is een aankomstplein en een doorstromingsroute met een overzichtelijke en veilige openbare ruimte



Mogelijk toekomstig profiel van Alexanderplein

Hart van Oost

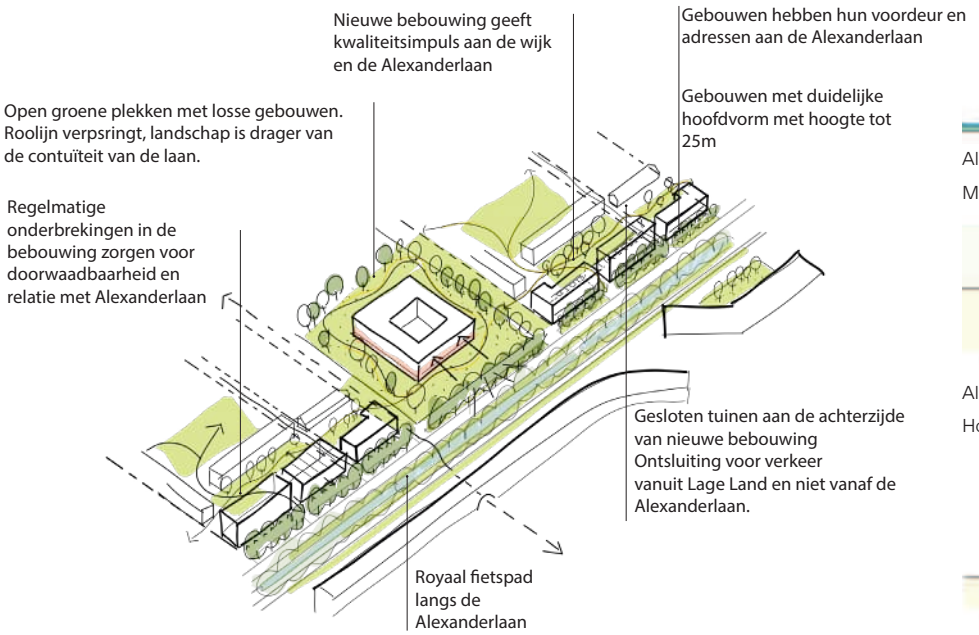
Welkomstplein




Aan de Alexanderplaats wordt ook gewoond
Alexandrium I ligt op de as van het Koperkwartier
Water en groen bieden veilige afstand tot de metro
METRO
ALEXANDRIUM
Shopping Center

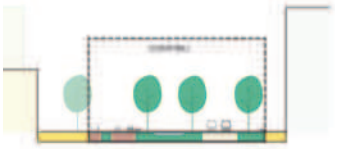
5.6 Hart van Oost

Alexanderlaan stedelijk karakter

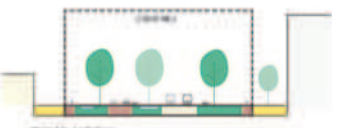




Alexanderlaan ter hoogte van Metrostation Graskruid



Alexanderlaan ter hoogte van Hoofdweg



Alexanderlaan ter hoogte van Kreeftstraat

De Alexanderlaan maakt dat in de Noord-Zuid richting Rotte en Hollandsche IJssel goed bereikbaar en altijd dichtbij zijn vanuit de Alexanderknoop. De lastige oversteekbaarheid in de dwarsrichting vormt nu nog vooral een barrière, de royale maat zorgt er ook voor dat er geen functionele relatie is tussen beide zijden van de laan.

Door de Alexanderlaan te transformeren naar Tuinstadstraat (of Tuinboulevard) verbindt het enerzijds de Alexanderknoop met omliggende landschappen, maar ook de omliggende wijken met elkaar. In het toekomstige profiel voert de groene kwaliteit van de laan meer de boventoon door de ruimte voor verkeer compacter te organiseren. Nieuwe gebouwen maken adressen aan de openbare ruimte en activeren deze ook. De maat blijft royaal en tuinstedelijk, maar er kan ook aan worden gewoond of gewerkt. Op gerichte plekken worden dwarsverbindingen gefaciliteerd, waardoor de metro zo min mogelijk een barrière vormt, ook wanneer deze vaker gaat rijden. Water vormt hierbij een natuurlijk scheidend element en voorkomt onveilig oversteken.

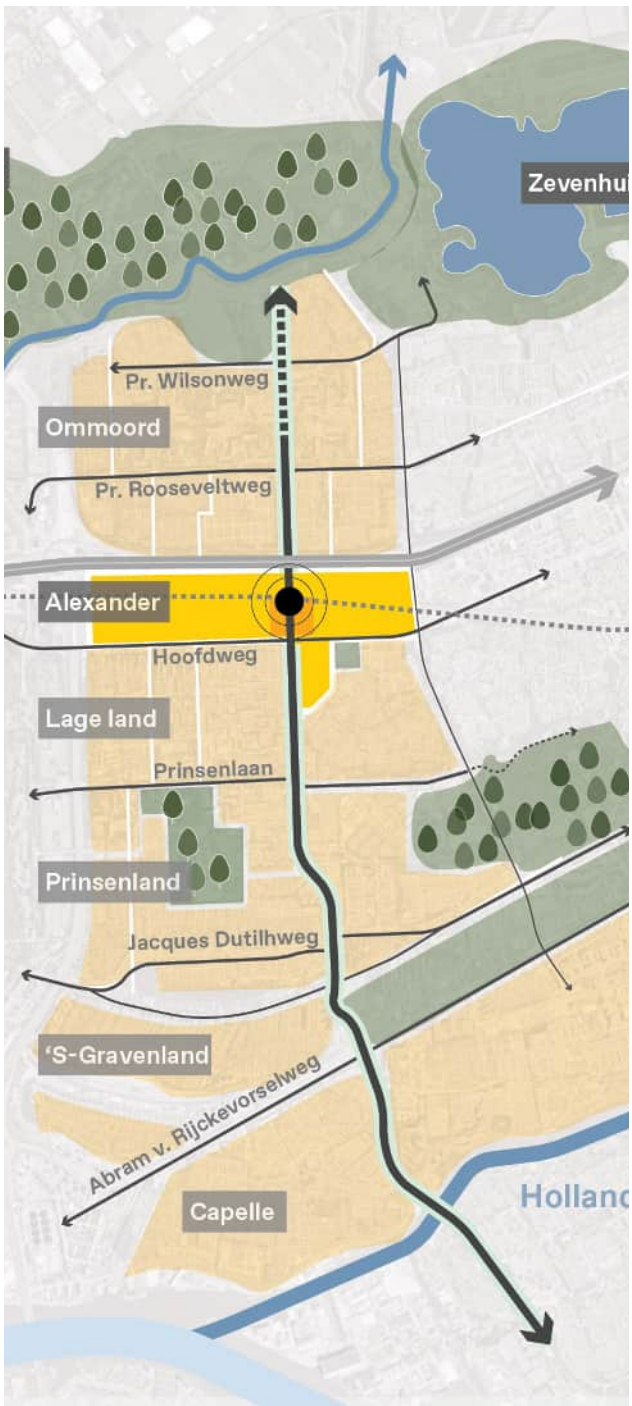
Ruimtelijke principes

1. De nieuwbouw langs de lange lijnen is steeds een representatie van de wijk erachter. Ook de bouwhoogte zoekt de aansluiting met de achterliggende wijk;
2. De bebouwing langs de Alexanderlaan heeft een verspringende rooilijn en kent regelmatige onderbrekingen van groen-bouwstenen. Deze onderbrekingen maken de laan vanuit de achterliggende wijk beter toegankelijk;
3. De hoofdentrees van gebouwen liggen aan de Alexanderlaan. Hier wordt ook op de begane grond gewoond. Ontsluiting voor verkeer is via de wijk;
4. Bijzonder programma wordt als zodanig gepositioneerd en gevormd dat het onderdeel is van een langere zichtlijn;
5. De landschappelijke basis vormt de drager van de continuïteit van de lijn van Hollandse IJssel tot Rotte;
6. In het nieuwe profiel krijgen fietsers op vrijliggende fietspaden royaal de ruimte.









Alexanderlaan van Rotte tot IJssel

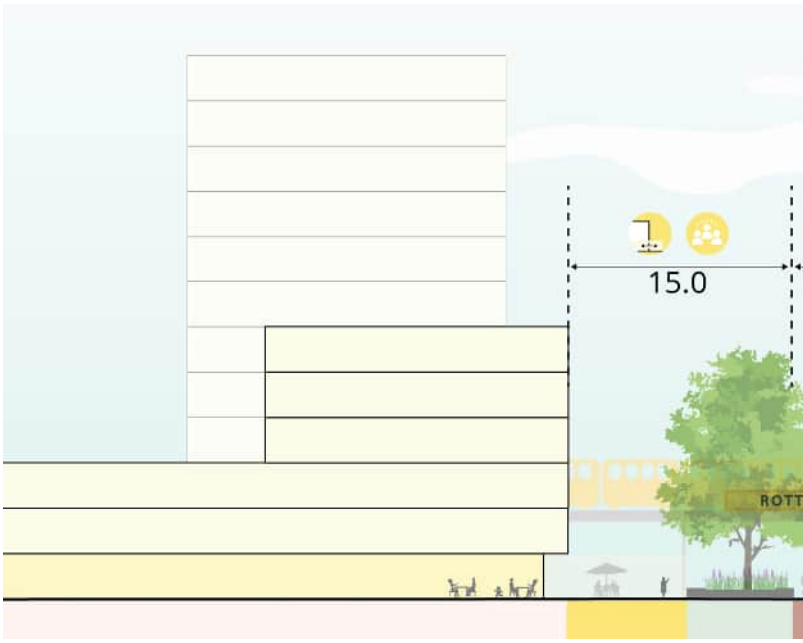
5.6 Hart van Oost

Alexanderlaan profiel

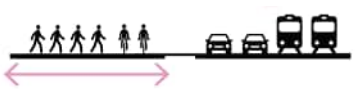
De Alexanderplaats markeert een plek op de lange lijn van de laan ter hoogte van het station. Het station krijgt een prominente uitstraling op de laan, waar de overstap tussen verschillende verkeersmodaliteiten veilig en overzichtelijk wordt gefaciliteerd. Het is het welkomstplein van het stadshart.

De Alexanderplaats vormt een stedelijk plein als onderdeel van de laan. Letterlijk op het kruispunt van verschillende wijken. Hier komt iedereen en alles samen.
Het Cultuurhuis van Oost krijgt hier een plek. Goed herkenbaar en zichtbaar bij het station en op de verbinding tussen de verschillende wijken van Oost aan de Alexanderlaan. Een culturele attractie moet Oost nog ontberen.

Het ruim zeventig meter brede laanprofiel is opgebouwd uit drie overzichtelijke zones; brede trottoirs aan weerszijden, een compacte gebundelde verkeersruimte voor de auto en de fiets en een groen ingepaste metro. De ruimte voor groen en water is royaal met kwalitatieve verblijfsplekken dicht bij de voorzieningen in de plint. Het waterrijke binnengebied organiseert een veilige oversteek voor de metro voor voetgangers.



Alexanderlaan ten noorden van de Hoofdweg markeert De Alexanderplaats



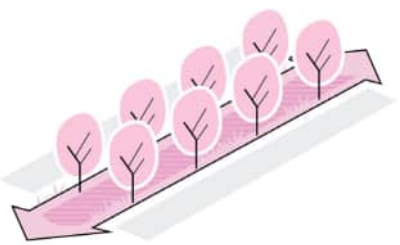
het compact bundelen van auto, bus en metro geeft meer ruimte en veiligheid voor de zwakkere verkeersdeelnemers



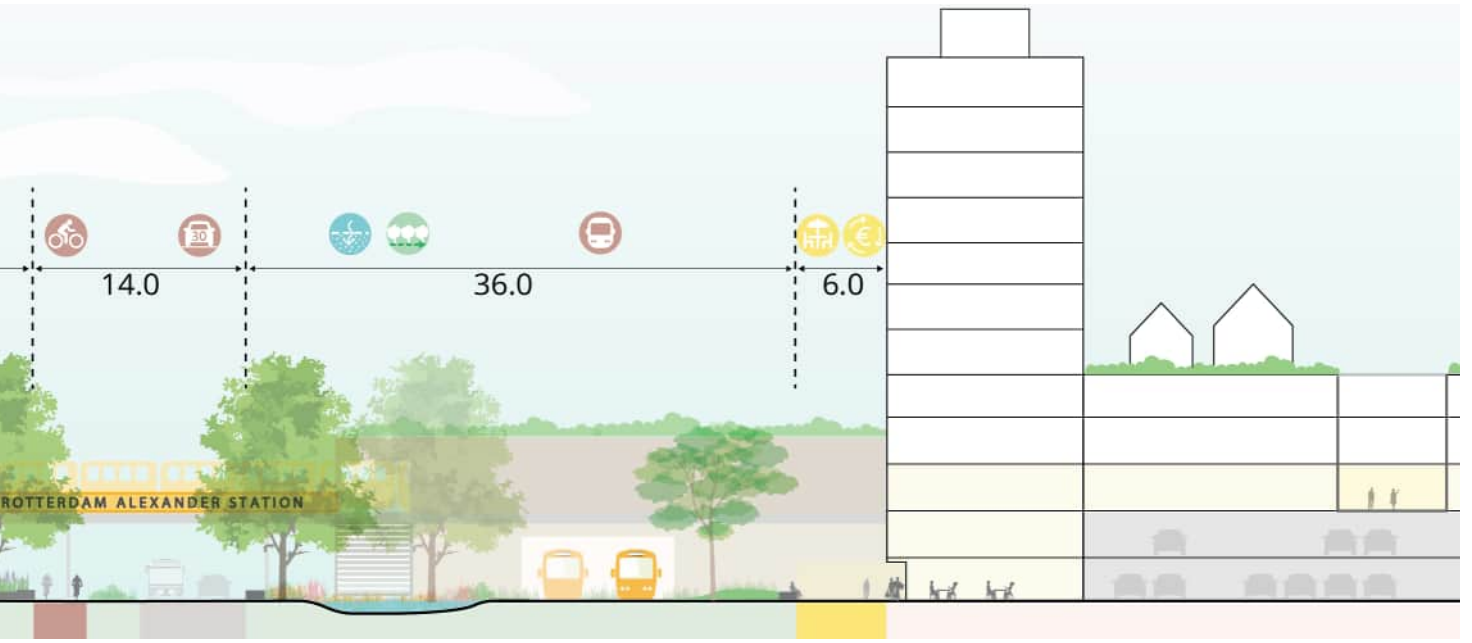
veilige oversteekplekken

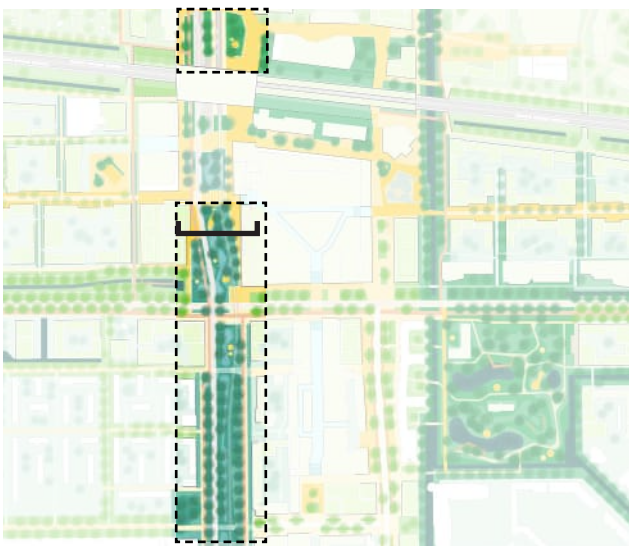


meer ruimte voor fietsers en voetgangers



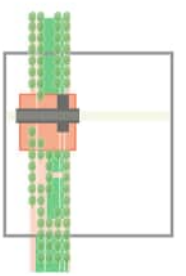
een herkenbaar en continu profiel met beplanting en water om verkeersstromen te scheiden







Referentie Kruisplein, Rotterdam





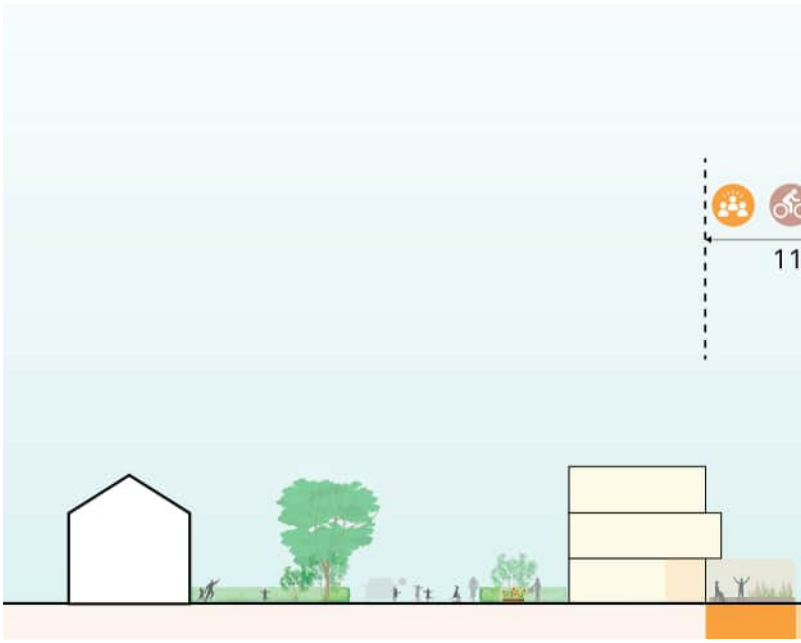
5.6 Hart van Oost

Alexanderlaan profiel

Meer naar het zuiden is de Alexanderlaan een plek waar ook gewoond wordt. Het profiel is groen, royaal en minder hoogstedelijk; een groene parklaan.

Het ruim zeventig meter brede laanprofiel is opgebouwd uit twee overzichtelijke zones; een compacte gebundelde woonstraat aan weerszijden en in het midden een brede groenblauwe zone waar de auto en metro zijn ingepast. De centrale zone is een royaal laanprofiel met drie bomenrijen. Er is voldoende ruimte voor groen, water, waterberging en meer diversiteit in beplanting. Het landschappelijke groen organiseert daarnaast ook een veilige oversteek voor de metro op een aantal plekken op de Prins Alexanderlaan. De woonstraten zijn het domein van de voetganger, de fiets en spelende kinderen. Het is een uitloopgebied van de direct aangrenzende woningen en tuinen.

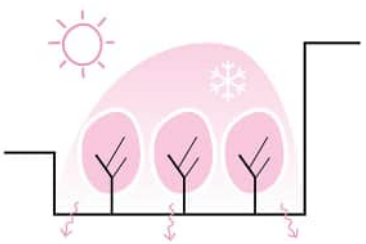
De metro wordt gekoppeld aan natuurlijke barrières en wordt daardoor minder als barrière gezien, maar vormt ook een kapstok voor klimaat adaptieve maatregelen in het laanprofiel. Fietsers krijgen royaal de ruimte en het straatprofiel wordt compacter om optimaal de ruimte te geven aan het herstellen van het groenblauwe netwerk op deze plek.



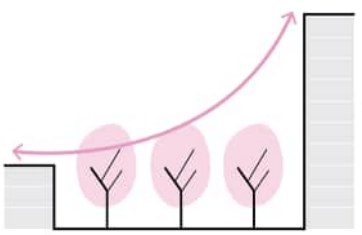
Alexanderlaan ten zuiden van de Hoofdweg geeft wijken een gezicht en ruimtelijke kwaliteit aan d



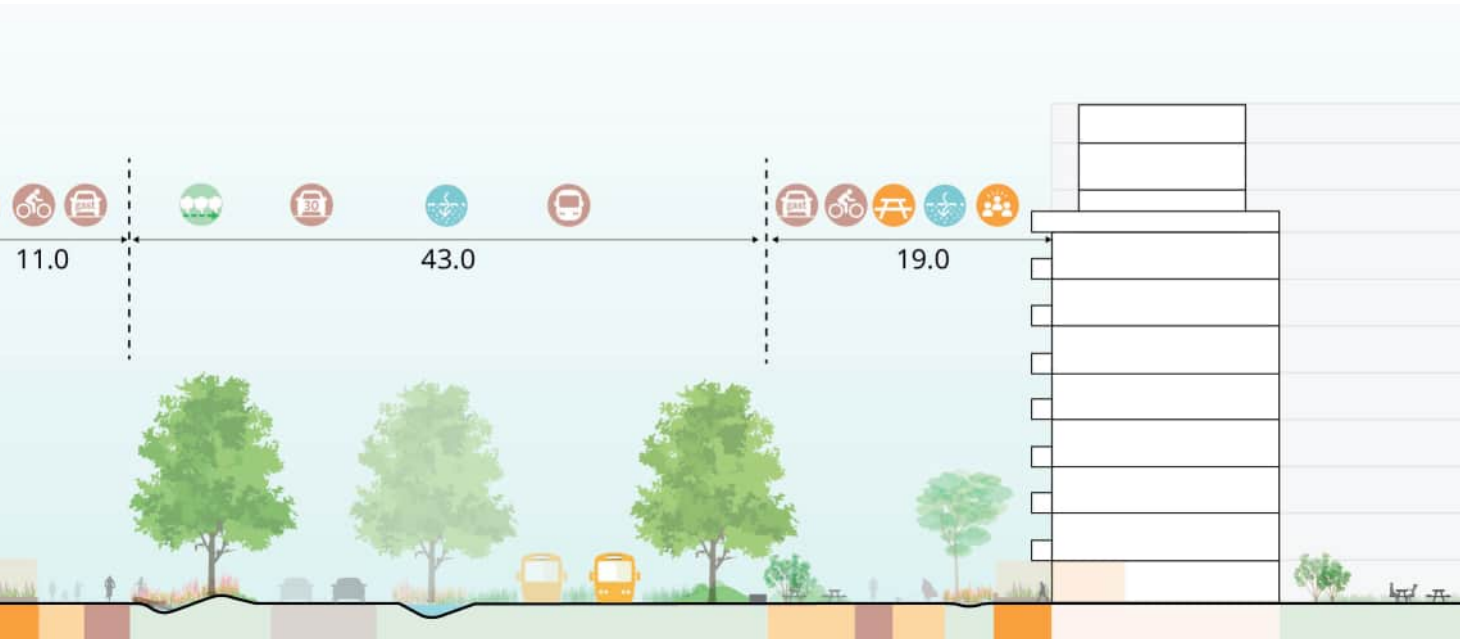
vergroten van waterbergingscapaciteit in de openbare ruimte door verhard oppervlak te reduceren met minimaal 25 procent



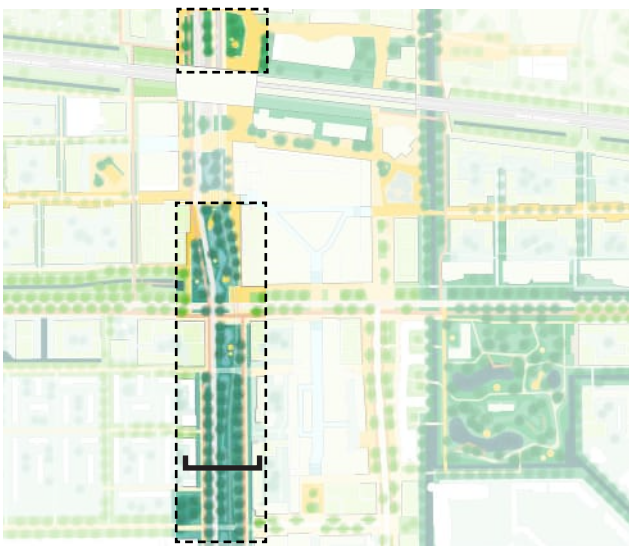
doorgaande laanstructuren zorgen voor verkoeling en verminderen het hitte-eiland effect



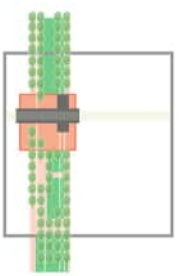
het brede groene laanprofiel wordt ingezet als intermediair tussen de verschillende schaalgroottes van de kenmerkende tuinstad.



aan de Alexanderlaan





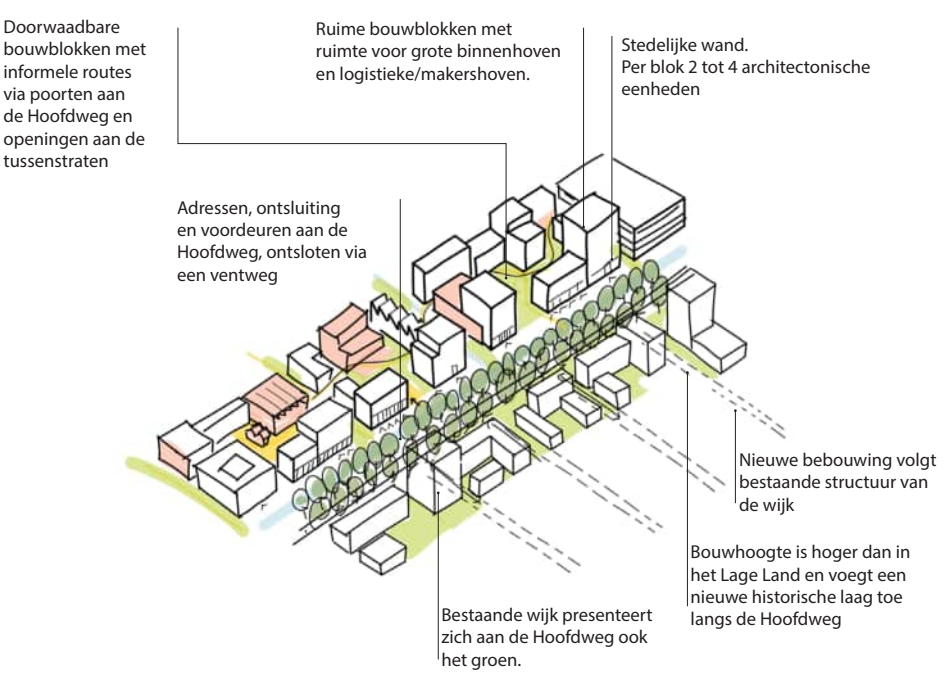




Referentie Croeselaan, Utrecht

5.7 Hart van Oost

Hoofdweg stedelijk karakter

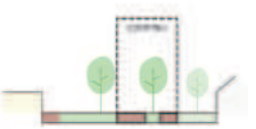




Hoofdweg ter hoogte van Alexanderlaan



Hoofdweg ter hoogte van Semiramistuin



Hoofdweg ter hoogte van Capelle a/d IJssel

De Hoofdweg verbindt Gouda met Rotterdam als een historisch lint, wat als je goed kijkt nog steeds zo te zien is. Grote diversiteit aan bebouwing staat langs de Hoofdweg, er is ruimte voor water in het profiel en het is er aangenaam fietsen. Bij de Semiramistuin gaat de Hoofdweg als het ware door het buurtpark, het groen voert de boventoon en de weg is visueel ondergeschikt.

De Hoofdweg verbindt de Alexanderknoop met de Kralingseplas en verder naar Capelle. Het landschap is onderdeel van de sfeer van de Hoofdweg. Er is een strakke rooilijn, met daarin royaal de ruimte voor het landschap en klimaat waaronder water. Nieuwbouw krijgt een adres aan de Hoofdweg. Het profiel is in de basis compact en kan reageren op de omgeving die afwisselend breder of smaller is.
De Hoofdweg is een stedelijke tegenhanger van de Gravenweg en ook stedelijker dan de Prinsenlaan. In het profiel blijft strategisch voldoende ruimte gereserveerd om een HOV-verbinding in op te nemen.

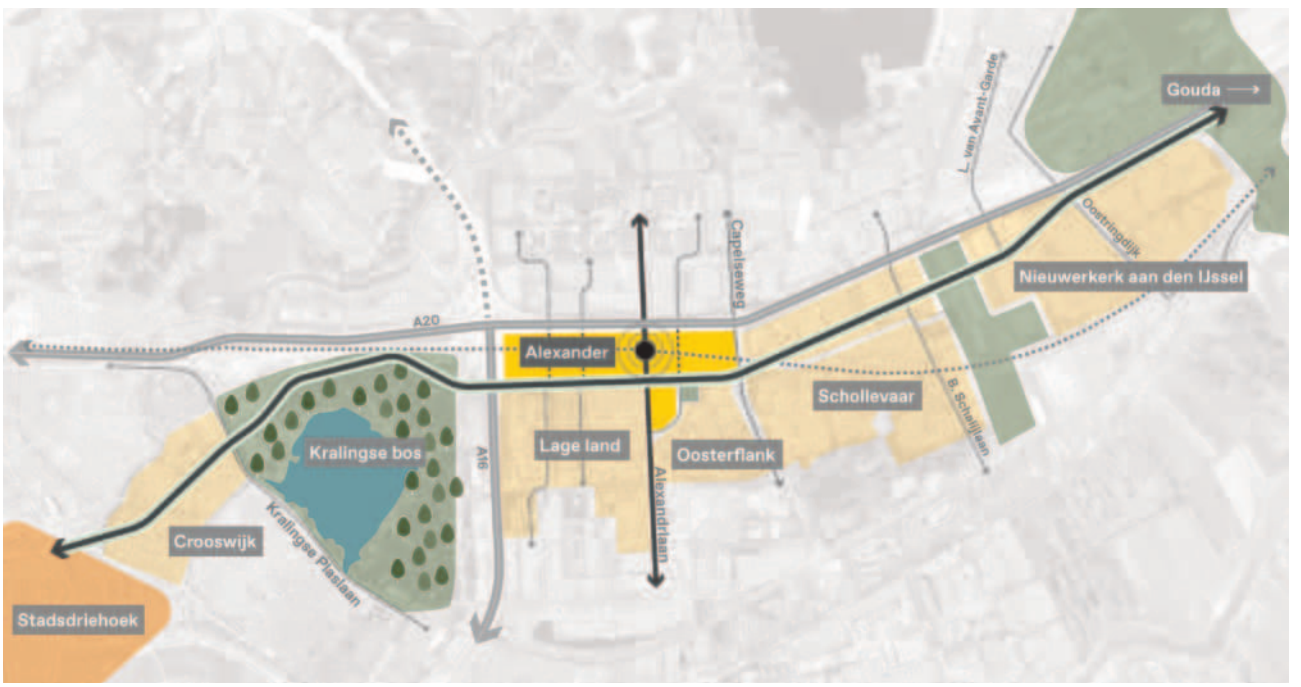
Ruimtelijke principes

1. De nieuwbouw langs de lange lijnen is steeds een representatie van de wijk erachter. Ook de bouwhoogte zoekt de aansluiting met de achterliggende wijk.
2. De Hoofdweg is een historisch lint en kent daardoor een hoge mate van variatie in bebouwing, in hoogte, parcelering, bouwstijl, etc.
3. De hoofdentrees van gebouwen liggen aan de Hoofdweg, ontsloten via een ventweg.
4. De gemiddelde bouwhoogte loopt op dichter bij het stadshart van 15-20m in het oosten tot 25-30m in het westen met accenten tot 70m.
5. De bebouwing langs de zuidzijde van de Hoofdweg wordt regelmatig onderbroken met groenbouwstenen in aansluiting op de aangrenzende wijken.
6. Het polderlandschap borgt de continuïteit in de lengte van Kralingen tot Gouda.









Hoofdweg is het oude lint van Gouda naar Rotterdam, maar maakt ook de Kralingseplas makkelijk bereikbaar.

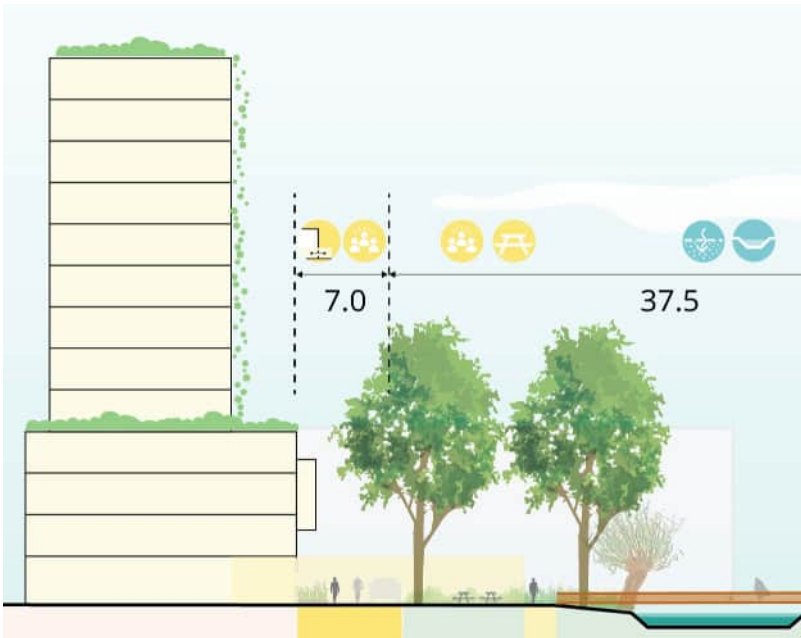
5.7 Hart van Oost

Hoofdweg profiel (Koperstraat)

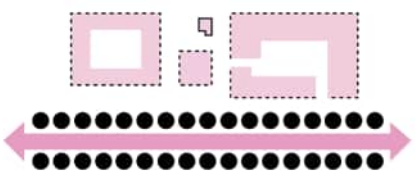
De Hoofdweg is een lange lijn tussen Rotterdam en Gouda. Het van oudsher kenmerkende lint vervult nu een belangrijke verkeersfunctie voor de auto parallel aan de A20. De fiets, de voetganger, maar ook groen en water krijgen meer ruimte.

De Hoofdweg krijgt een continu middenprofiel; een rijloper voor de auto met aan weerszijden een rij bomen in het groen. Dit herkenbare profiel verbindt de Kralingse Plas met Alexander en verder.

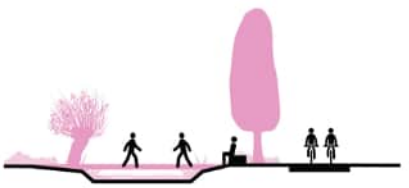
Ter hoogte van het gebied Koperstraat/Metaalhof komen nieuwe adressen aan de noordkant van het straatprofiel. Dit gebied is toegankelijk door middel van een parallelweg, een fietsstraat met de auto te gast. Tussen de hoofdrijbaan en fietsstraat ligt een 40 meter brede groenzone met ruimte voor water, inheemse (polder)beplanting en halfverharde wandelpaden. Op de parallelweg aan de zuidkant van de Hoofdweg komen de fietser en de voetganger ook voorop.



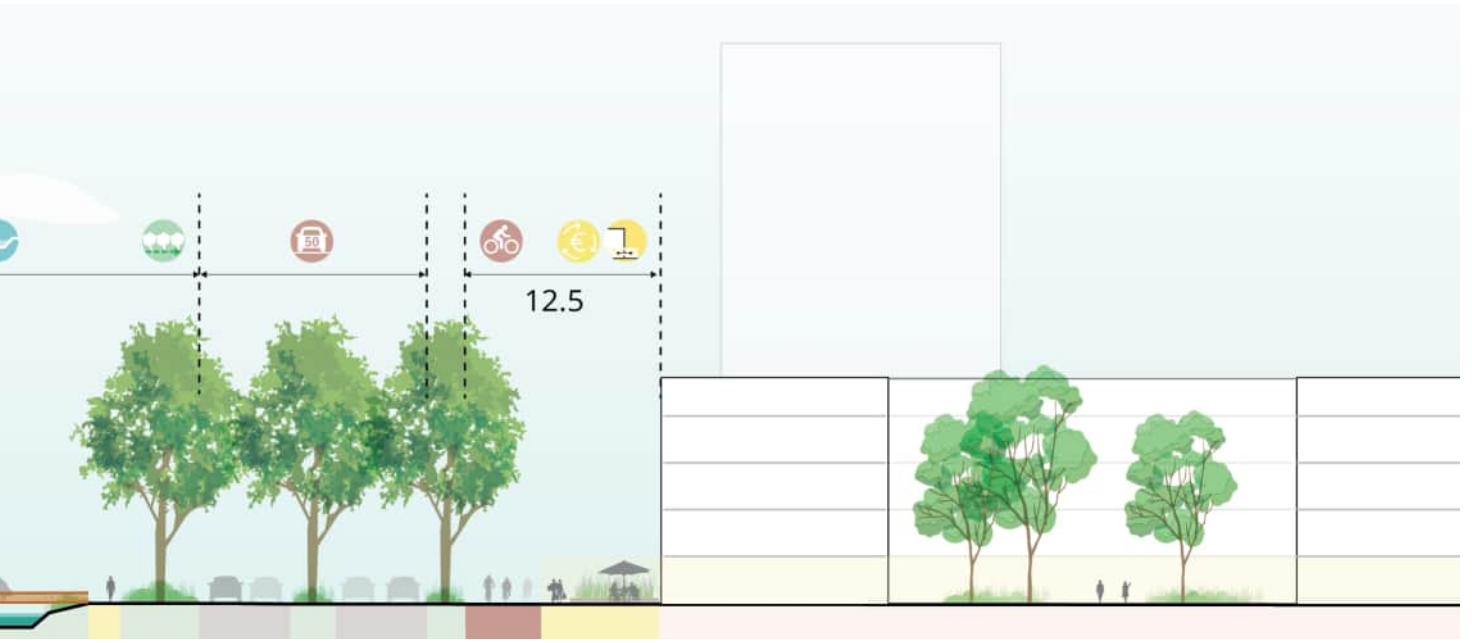
Hoofdweg ter hoogte van Koperkwartier, werk krijgt een gezicht aan de Hoofdweg.

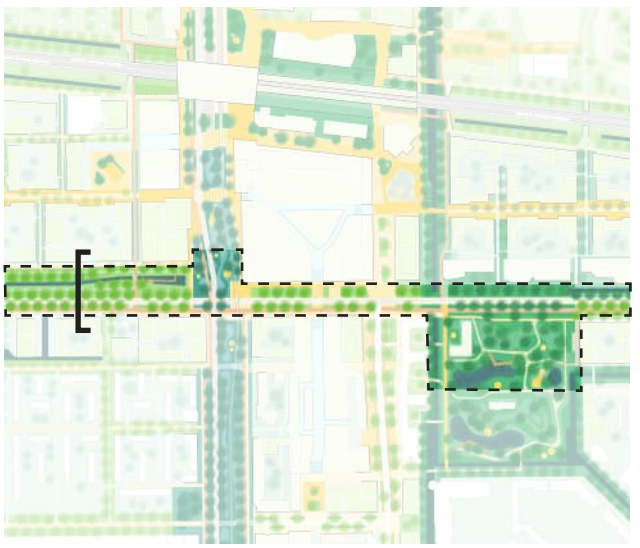


een herkenbaar lint verbindt verschillende buurten in Rotterdam Oost



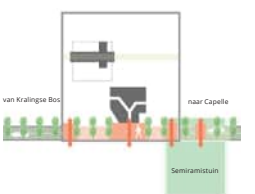
inrichtingselementen zoals bruggen en verblijfsplekken aan het water versterken de polderidentiteit aan de Hoofdweg







Referentie Prinsenlaan, Rotterdam



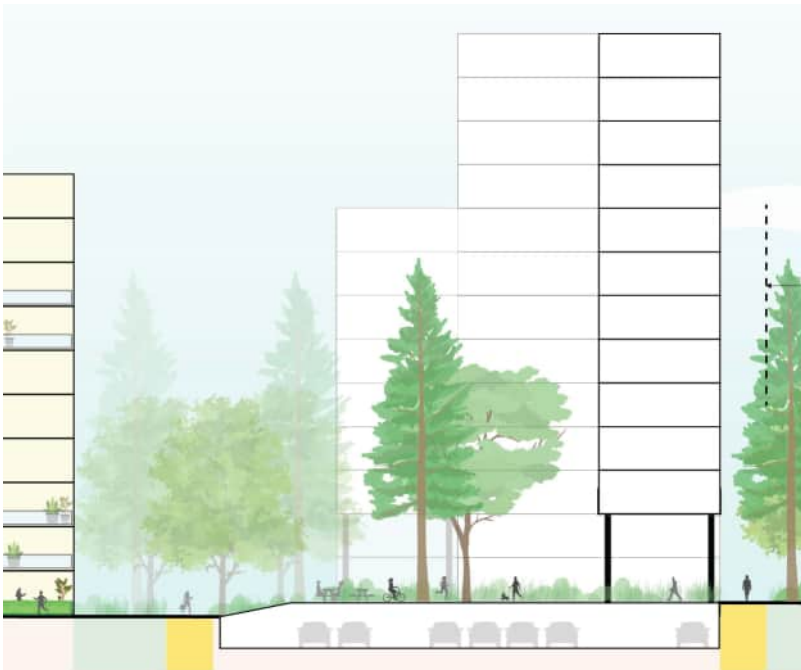


5.7 Hart van Oost

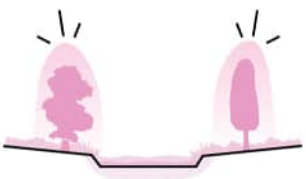
Hoofdweg profiel (Semiramistuin)

Bij de Semiramistuin is het continue middenprofiel, een rijloper voor de auto met aan weerszijden een rij bomen in het groen, van de Hoofdweg goed leesbaar en begeleidt de weg. Echter het parkgroen voert de boventoon en de weg is visueel ondergeschikt. Met de fiets, te voet of als automobilist beweeg je door het park.

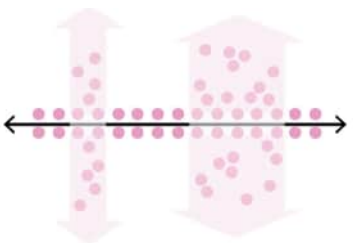
De Semiramistuin reikt tot over de Hoofdweg de gebouwen aan de noordkant. De bestaande kantoorpanden staan zo onmiddellijk met de voeten in het park. Ten zuiden van de kantoorpanden ligt een smal voetpad in het groen. Ten zuiden van de Hoofdweg krijgt de Semiramistuin een opfrisbeurt. Het (nogal) gesloten park wordt opengemaakt naar de buurt met nieuwe zichtlijnen en het verwijderen van dichtbegroeide plantvakken. Een overzichtelijke padenstructuur verankerdt deze groene oase opnieuw in de buurt. Om de oversteekbaarheid van de Hoofdweg te verbeteren worden te zijner tijd maatregelen verkend die hier aan kunnen bijdragen. Met voldoende voetgangersoversteekplaatsen is het buurtpark goed verbonden met het gebied ten noorden van de Hoofdweg en station Alexander.



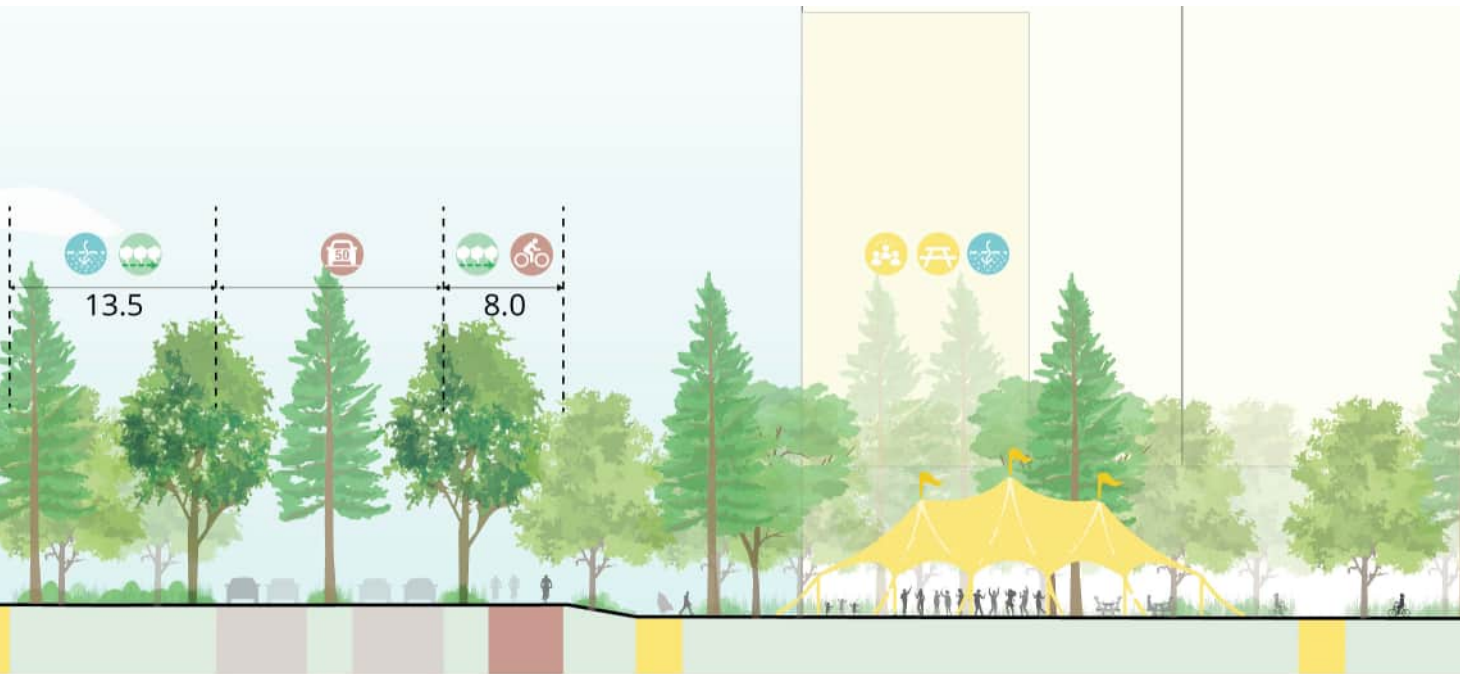
Hoofdweg ter hoogte van Semiramistuin, de sfeer van de tuin wordt niet beperkt door de Hoofdw



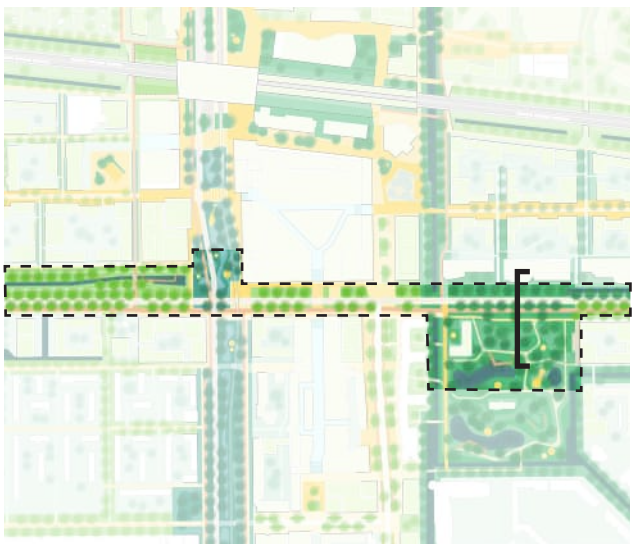
het ‘historische’ lint als doorgaande structuur
zichtbaar maken door middel
van inheemse (polder)beplanting
(zoals; wilgen, elzen en populieren)

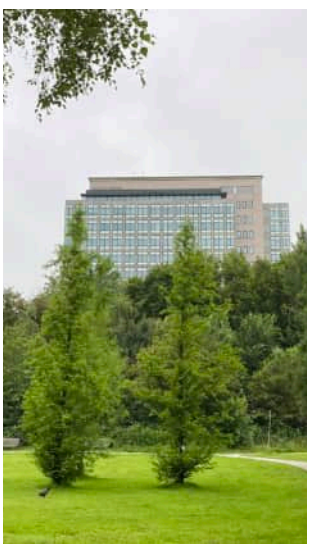


de Hoofdweg is ondergeschikt wanneer
het grotere (landschappelijke en stedelijke)
structuren kruist zoals; de Semiramistuin
of de Prins Alexanderlaan

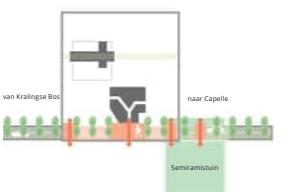


oofdweg.





Kantoren aan de Semiramistuin





Hart van Oost

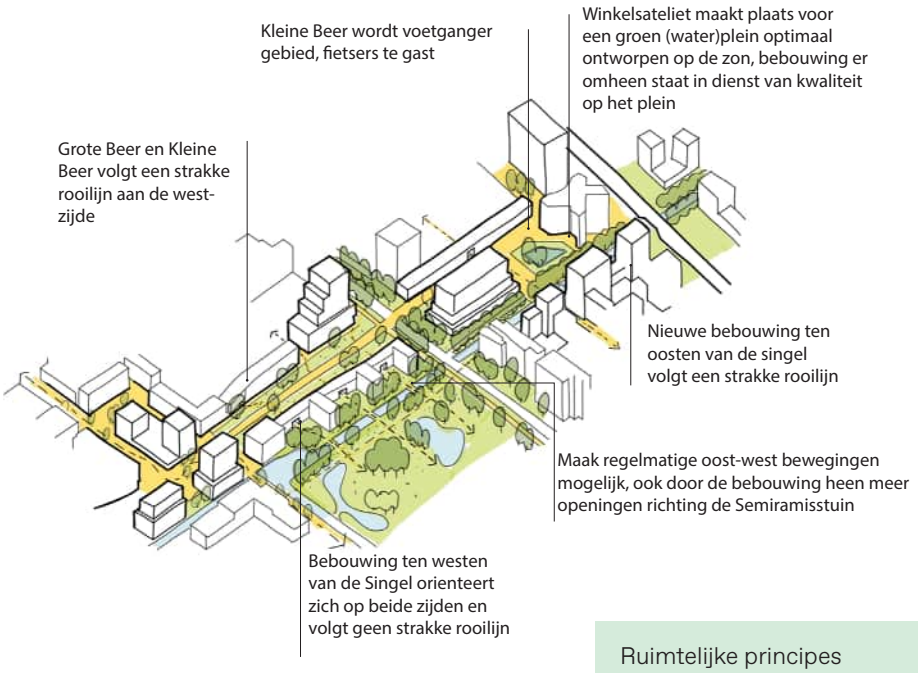
Semiramistuin

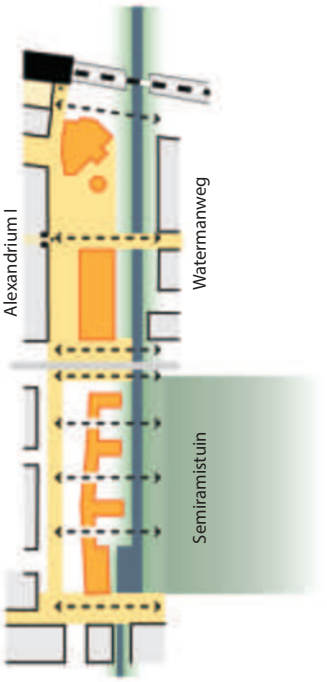



De Semiramistuin wordt vergroot tot over de Hoofdweg
Semiramistuin als uitnodigende plek om te verblijven en af te spreken met een publiek programma

5.8 Hart van Oost

Grote Beer, Kleine Beer, Semiramistuin stedelijk karakter





De Kleine en Grote Beer zijn aan elkaar verwant en zijn belangrijk in het verbinden van de winkelgebieden ten noorden en ten zuiden van de Hoofdweg. Het water wordt nog niet optimaal beleefd en ook de waterkwaliteit en de natuurwaarde is onvoldoende. De Semiramissingel verbetert deze natuurlijke kwaliteiten en versterkt de noord-zuid verbinding. De singel vormt de natuurlijke ruimtelijke tegenhanger van de Kleine en Grote Beer.

De Grote en Kleine Beer zijn vooral bepalend op het lokale niveau van het stadshart. De Semiramissingel verbindt op een grotere schaal Alexander met de wijken ten noorden van het spoor en de snelweg. Het is een belangrijke verbinding voor fietsers en voetgangers tussen de verschillende wijken en verder naar de omliggende landschappen.

Ruimtelijke principes

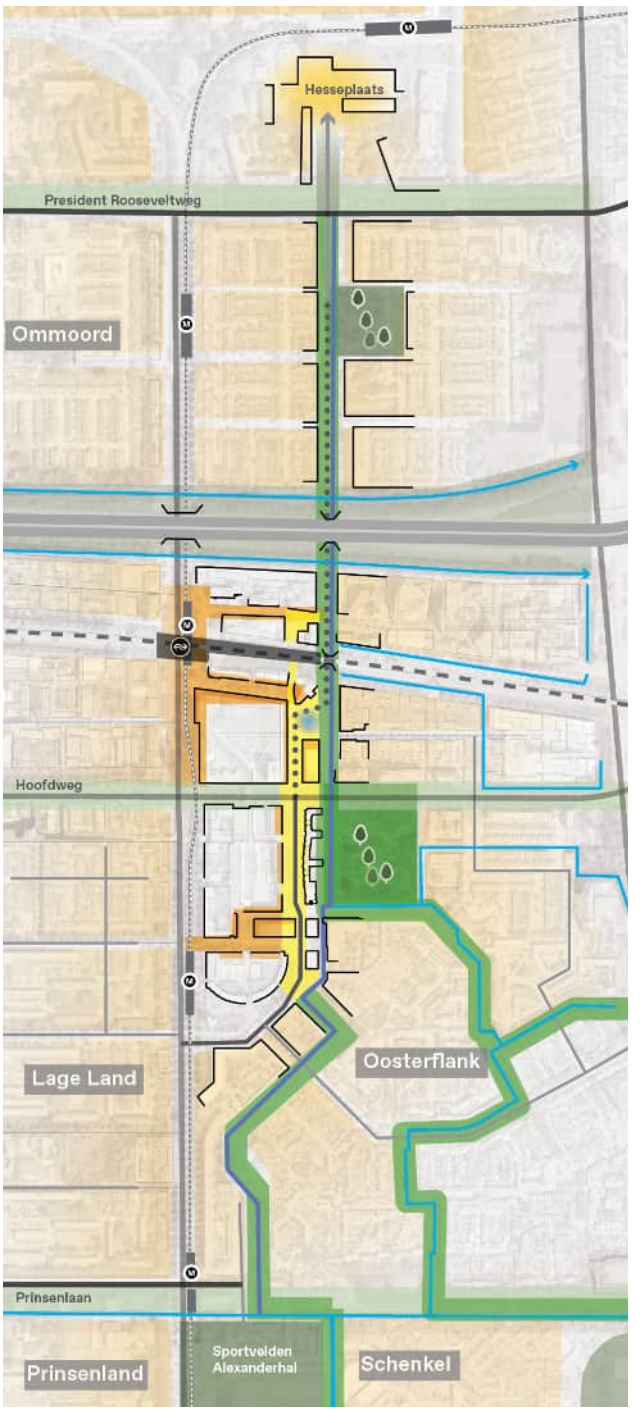
1. De rooilijn aan de westzijde van de Kleine en Grote Beer zijn strak zodat de bebouwing tussen deze straten en de Semiramissingel meer los in het landschap kan liggen.
2. Positionering en massa van deze ‘tussen-bebouwing’ (oranje op het schema hierboven) staat in dienst van fijnmazige oost-west doorwaadbaarheid en kwaliteit op straat, oa. door zon- en schaduwplekken en een aangenaam windklimaat. Dit is ook een passende plek voor bijzonder publiek programma.
3. Toekomstige bebouwing ten oosten van de Singel heeft ook een strakke rooilijn en kadert de ruimte tussen de singel en de Kleine en Grote Beer.
4. Plinten in deze zone zijn royaal hoog en activeren de openbare ruimte. De maaiveldovergang sluit aan bij de functie van de plint.
5. De Semiramistuin opent zich naar buiten toe en krijgt een meer publieke uitstraling en bijbehorend (gebouwd) programma.











De Grote en Kleine Beer zijn de stedelijke tegenhanger van de Semiramissingel die op een lokaal niveau plekken met elkaar verbindt.

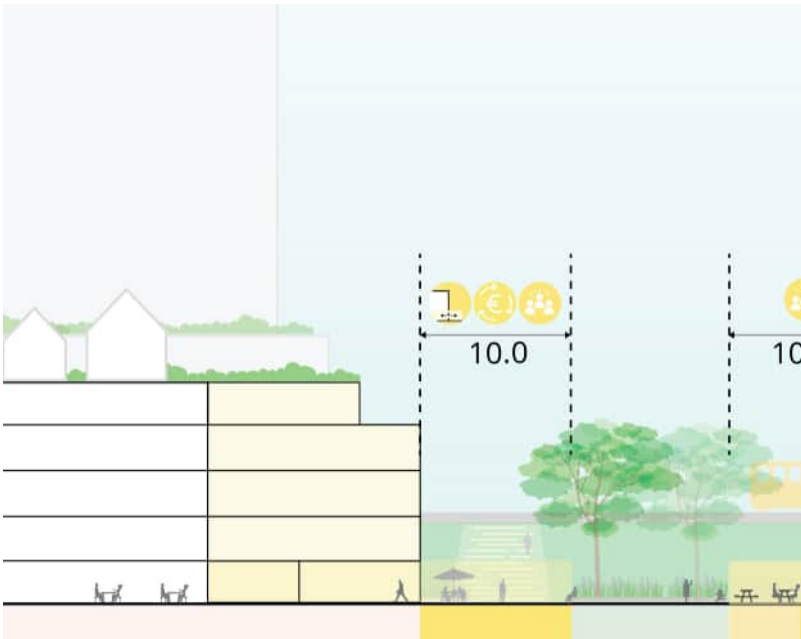
5.8 Hart van Oost

Singel en Kleine Beer profiel

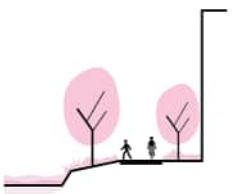
De waterstructuur die Ommoord verbindt met Oosterflank is ingepast in een betonnen goot. Aan de zuidkant van de Hoofdweg heeft dit water groene oevers. Deze groene Semiramissingel wordt verlengd tot ver in het gebied ten noorden van de Hoofdweg (en verder). Lokale langzaam verkeer routes zijn verbonden met deze groenblauwe structuur met voldoende ruimte om langs te wandelen, fietsen en wonen. Het hemelwater in de omgeving watert direct af op het oppervlaktewater. Ecologische oevers versterken de biodiversiteit en waar mogelijk wordt het water beter beleefbaar en zichtbaar gemaakt.

Parallel hieraan ligt in het stadshart de Grote en Kleine Beer. Deze stadsstraten zijn de stedelijke tegenhanger van de singel. Ze verbinden de Oosterflank met het station en bieden ruimte voor een diversiteit aan functies, terwijl de singel de ruimte geeft aan het klimaat en het landschap van de polder.

De Kleine Beer wordt in de toekomst autoluw. Het parkeren voor Alexandrium I wordt zo snel mogelijk van de Hoofdweg afgevangen waardoor in de Kleine Beer een voetgangersgebied ontstaat met ruimte voor de fiets met levendigheid op straat. Het straatprofiel van de Kleine Beer is ingericht voor de voetganger met brede trottoirs en heldere overgangszones tussen de plint en het trottoir. De straat wordt vergroend met grote bomen en plantvakken met zitplekken. De toegang tot het station ligt direct in verlengde van de Kleine Beer.



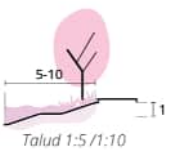
Kleine Beer en de Semiramissingel



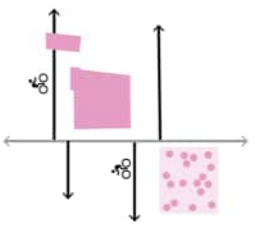
lokale langzaamverkeersroutes koppelen aan lokale groenblauwe netwerken



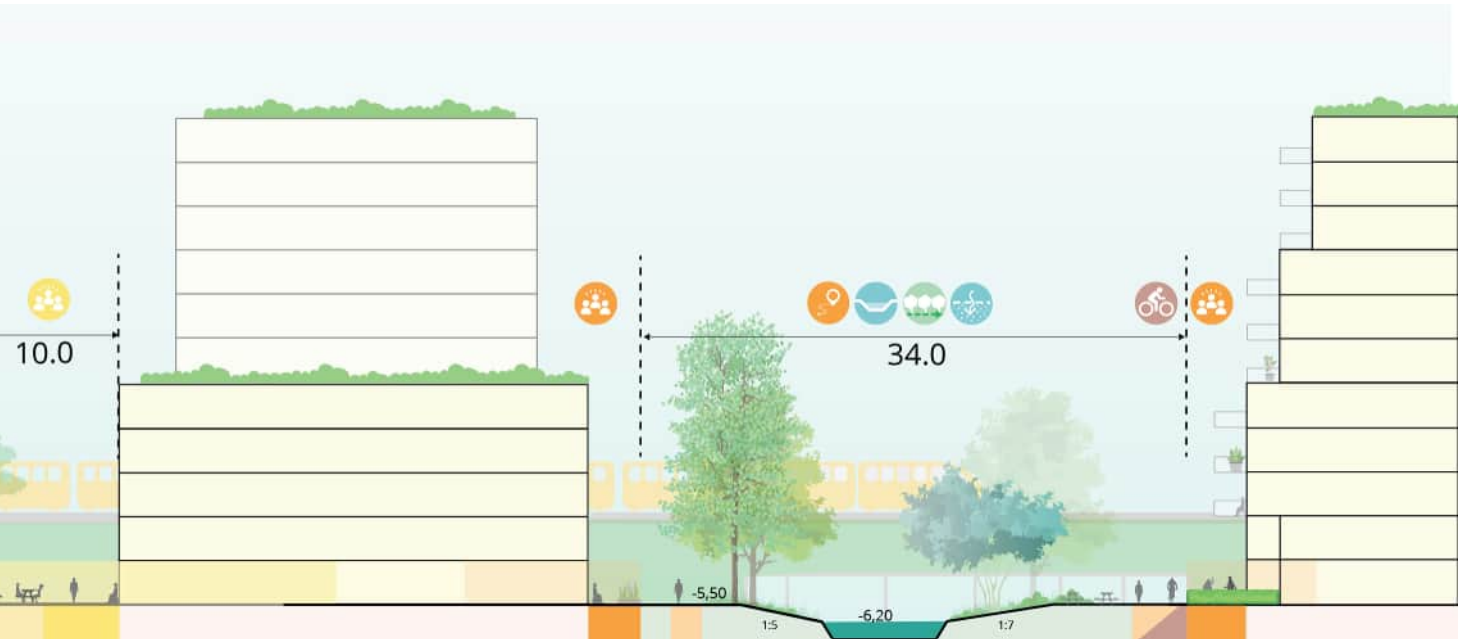
meer ruimte voor het water, groen, flora en fauna

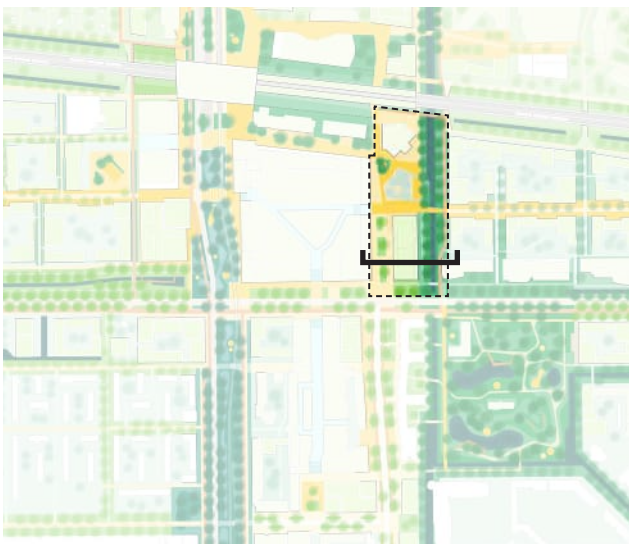


natuurvriendelijke oevers, flauw talud met brede oeverzone en rijke beplanting

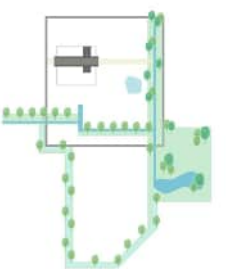


De Kleine Beer wordt ingericht voor fietsers en voetgangers


10.0
34.0
-5,50
-6,20
1:5
1:7







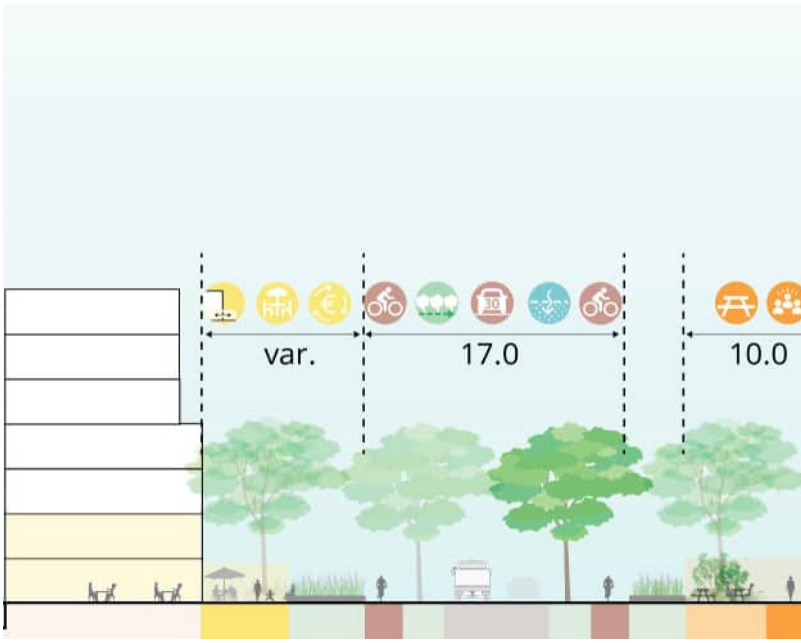


5.8 Hart van Oost

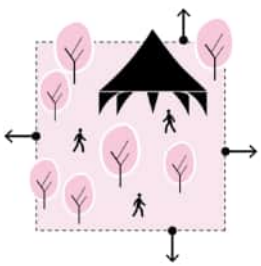
Semiramistuin en Grote Beer profiel

De Grote Beer wordt in de toekomst grotendeels autoluw. Zonder de parallelwegen en het parkeren op straat ontstaan brede trottoirs voor bezoekers en bewoners. De fiets heeft een eigen plek binnen de centrale rijloper, vrijliggend naast de rijbaan met bomen. Het straatprofiel van de Grote Beer is ingericht voor de voetganger met brede trottoirs en heldere overgangszones tussen de plint en het trottoir. De straat wordt vergroend met grote bomen en plantvakken met zitplekken. Aan de westkant is meer ruimte voor winkels en voorzieningen. Aan de oostzijde ontstaat ruimte voor collectieve verblijfsplekken in het groen voor bewoners.

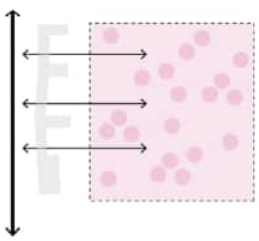
Aan de oostzijde van de Grote Beer ligt de Semiramistuin verscholen achter een gesloten stedelijke wand van 190 meter lang. Nieuwe verbindingen tussen de Grote Beer en de Semiramistuin verbeteren de doorwaadbaarheid (oost-west) in de buurt.



Grote Beer en Semiramistuin



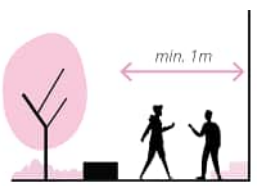
bestaande groenstructuren activeren door het toevoegen van programma, evenementen en een sterke verbinding met de buurt



doorwaadbaarheid verbeteren door nieuwe routes tussen Grote Beer en Semiramistuin



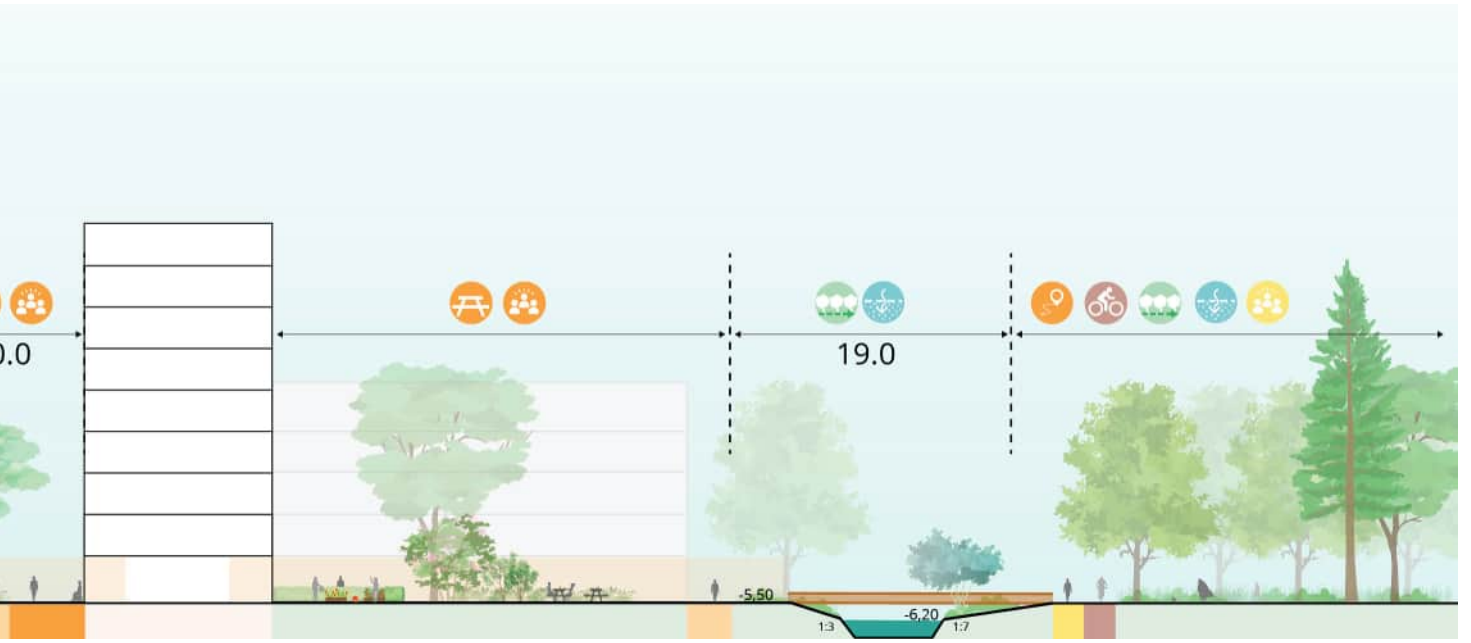
nieuwe ontmoetingsplekken in de buitenruimte versterken het sociale contact in de buurt

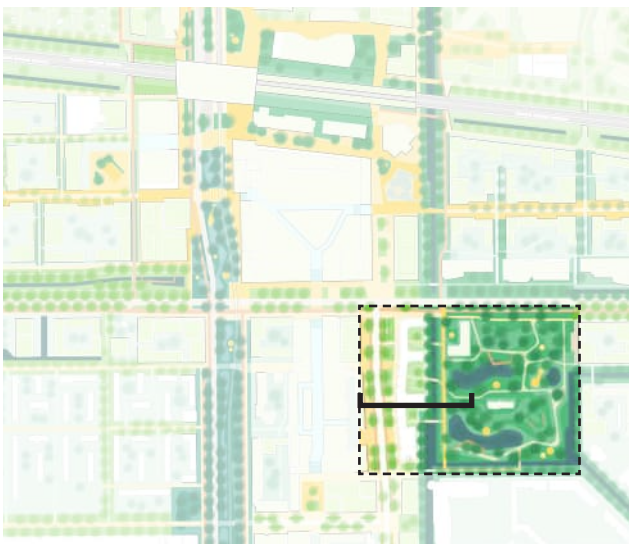


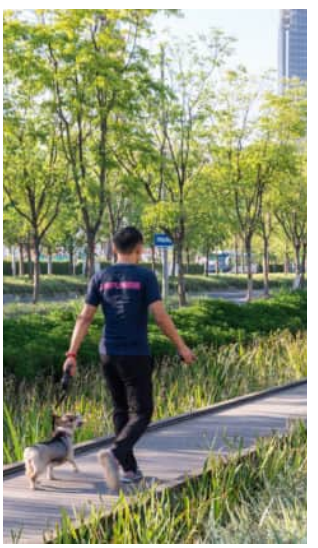
overgangszones in de openbare ruimte zichtbaarder maken d.m.v gradiënt in materialisatie en beplanting (van klein naar groot)



ruimtelijk potentiaal van bestaande pleinen versterken en verblijfsmogelijkheden creëren door toevoegen van zitmeubilair en pleininterieur


19.0
-5,50
-6,20
1:3
1:7









06

Programma en deelgebieden

Hoe werkt het?

Het gehele gebied rond Station Alexander is ca. 140 ha en is opgedeeld in deelgebieden. Elk deelgebied heeft een gebiedsprofiel met ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor ontwikkeling.

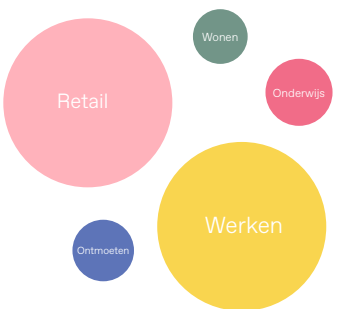
6.1
Programmatische hoofdstructuur

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

In de toekomst zal de samenstelling en samenhang van functies flink veranderen. Verreweg de grootste verandering is groei van het aantal woningen. Enerzijds is dit een doel, er is immers een grote vraag naar woonruimte binnen de stad. Maar het 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. Ieder deelgebied kent hierbij zijn eigen karakter en mate van menging, welke in hoofdstuk 6 verder worden toegelicht.

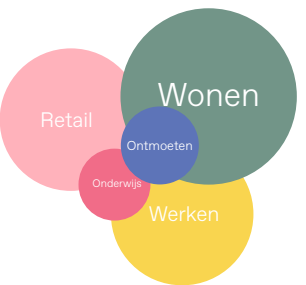
Groei en samenstelling toekomstig programma
De gebiedsvisie schetst een integraal toekomstbeeld van Alexanderknoop in 2040, zowel ruimtelijk als programmatisch. In dit hoofdstuk wordt doorkijk gegeven naar wat de programmatische ontwikkeling in kwantiteit en kwaliteit zou kunnen betekenen. Duidelijk is dat het programma van de Alexanderknoop richting 2040 zal gaan groeien en veranderen van samenstelling. De mate waarin dat gebeurt 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 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



Huidig programma van de Alexanderknoop

wonen	1.000 woningen
werken	350.000 m² bvo
voorzieningen	250.000 m² bvo



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

Huidig programma van de Alexanderknoop

Bandbreedte toekomstig programma

Bovenstaande cijfers gaan uit van het voortbouwen op de bestaande situatie en verdichten en mengen van programma waar dit mogelijk is. De bandbreedtes zijn gebaseerd op twee componenten. Op de eerste plaats is dit het kwalitatieve toekomstbeeld voor de diverse deelgebieden met de typologieën, dichtheden en programmamix die hierbij horen. Het andere aspect is van meer strategische aard en behelst de mate waarin bestaand gebied of vastgoed wel of niet wordt getransformeerd of gesloopt. In de realiteit zullen bijvoorbeeld de vraag in de markt en het initiatief bij eigenaren hiervoor bepalend zijn. Vanuit de kwalitatieve en strategische overwegingen volgen een drietal scenario's:

Basis

Het basis scenario vormt de minimale ondergrens qua programma die nodig is om de gestelde ambities te verwezenlijken. Binnen dit scenario wordt maximaal verdicht binnen de bestaande situatie en vindt er op beperkte schaal sloop-nieuwbouw plaats. Binnen sommige gebieden zoals de volkstuinen, het westelijk deel van de Hoofdweg, de energiecentrale en Woonmall is geen sprake van transformatie of (her)ontwikkeling.

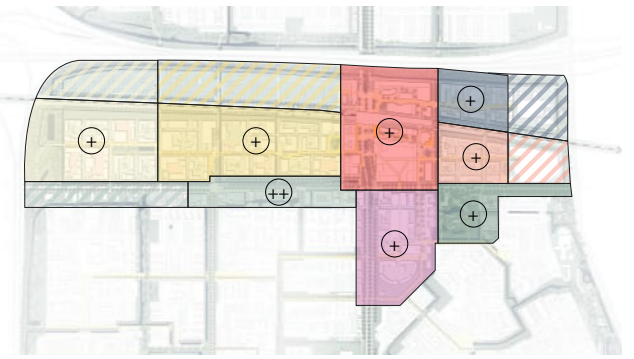
Hoog

Het hoge scenario achten we realistisch bij een voortvarende gebiedsontwikkeling en proactieve houding van de betrokken partijen. In dit scenario vindt op veel plekken op grotere schaal sloop-nieuwbouw plaats dan in het basis scenario en wordt er meer verdicht. Ook wordt uitgegaan van de (her)ontwikkeling van het oostelijk deel van de volkstuinen en het westelijk deel van de Hoofdweg. Voor de volkstuinen liggen momenteel geen concrete ontwikkelvoornemens. In het hoge scenario zijn deze echter wel opgenomen om de mogelijke ontwikkelpotentie te illustreren.

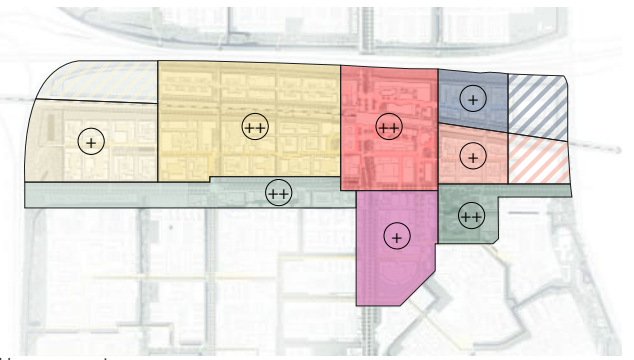
Maximum

Het maximum scenario schetst een extremer toekomstbeeld waarin een aantal significante functieveranderingen plaatsvinden. Hoewel we dit scenario op dit moment nog zeer onwaarschijnlijk is biedt het wel een goede inkijk in de totale ontwikkelpotentie van het gebied. Dit scenario gaat uit van ingrijpende sloop-nieuwbouw in alle deelgebieden van Alexanderknoop, inclusief de energiecentrale en Woonmall.

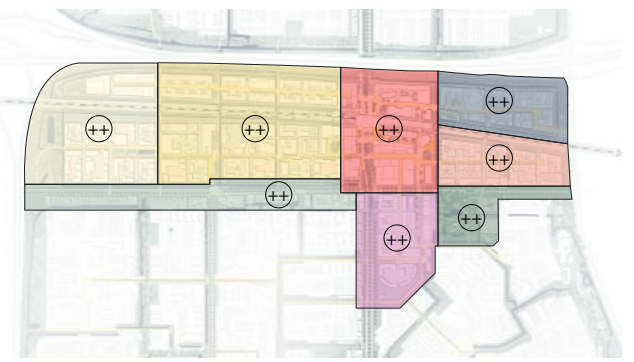
In de afbeeldingen hieronder is per scenario aangeven welke uitgangspunten ten aanzien van herontwikkeling en de beoogde verdichting worden aangehouden.



Basis scenario



Hoog scenario



Maximum scenario

+ Verdichting en beperkte sloop-nieuwbouw

++ Grootschalige sloop-nieuwbouw

Doorontwikkeling bestaand economisch programma
Zoals beschreven in hoofdstuk drie staat de wereld van retail en werken niet stil. Met oog op de diverse trends en ontwikkelingen zal de Alexanderknoop op een andere manier invulling moeten gaan geven aan het economisch programma in het gebied. Hoe dit er uit zal zien is niet te exact voorspellen. Echter kunnen door functies te mengen, aantrekkelijke openbare ruimtes te realiseren en slim te zoneren wel de optimale condities voor deze transities geschapen worden. Zo sorteert de Alexanderknoop, aanvullend op de huidige beleidsuitgangspunten, voor op toekomstige ontwikkelingen.

Winkelen
Voor het winkelprogramma wordt in de planvorming op dit moment niet uitgegaan van het actief verkleinen van het aantal retailmeters. Er wordt ingezet op consolidatie in combinatie met kwalitatieve verbetering in commerciële- en maatschappelijke relevantie en een diverser, gemengder aanbod. Aangezien de komende jaren veel woningen toegevoegd gaan worden in het gebied, zal een deel van de retail zich meer op lokale bewoners en gebruikers gaan richten, dus dagelijkse boodschappen, verblijven, koffie, lunch en niet alleen op regionaal funshoppen. Landelijk en ook elders verkleuren monofunctionele winkelgebieden naar vitale kerngebieden waar ondernemen, ontmoeten en beleven centraal staan. Dit gaat uit van een versmelting van retail met horeca en leisure. Met de voorziene groei in het aantal inwoners zullen de winkelgebieden van de Alexanderknoop ook ruimte moeten gaan bieden aan maatschappelijke voorzieningen, zoals cultuur, zorg en onderwijs. De toekomstige omvang en aard van het winkelprogramma zal in samenhang met andere centrumgebieden in de stad bepaald worden. Of kwalitatieve verbetering en behoefte aan menging in de toekomst ook gepaard zal gaan met een compacter winkelprogramma in de Alexanderknoop kan niet uitgesloten worden gezien de huidige ontwikkelingen in het retaillandschap. Indien dit zich voordoet zien we kansen tot herstructurering binnen het gebied waarbij retail geconcentreerd wordt op straatniveau en mogelijkheden ontstaan tot meer gemengde milieus waar retail een onderdeel van is.

Werken
Als tweede werklocatie van de stad wordt er wordt er in de Alexanderknoop ingezet op het aantrekkelijk houden en verbeteren van het economische vestigingsklimaat. Er wordt actief ingezet op verduurzaming, verdichting in kwaliteitsverbetering, waarbij een intensiever gebruik voorop staat. Zo kunnen dezelfde vierkante meters meer werkgelegenheid bieden. Hierbij is oog voor de mogelijk- en onmogelijkheden van menging en de betaalbaarheid van het aanbod.

Deze condities faciliteren de veranderingen waar de ‘Nieuwe Economie’ om vraagt en voorzien in ruimtelijke trends en locatie-eisen van bedrijven, zoals benoemd in het de Bedrijfsruimtekoersen Rotterdam 2030 en het Uitvoeringsprogramma Werklocaties (2018). Vanuit deze agenda ligt de focus voor de Alexanderknoop op een kwalitatieve waardesprong voor kantoren en bedrijfsruimte, gepaard met de benodigde kwantitatieve groei volgend uit het vigerend beleid. Verouderd vastgoed krijgt een impuls of wordt vervangen, duurzaamheidsambities worden gehaald en er wordt gewerkt aan werkmilieus die aantrekkelijk zijn voor de moderne kenniswerker, technisch geschoolden en ambachtelijke beroepen.

De aard en samenstelling van de aanwezige bedrijfsruimten in de Alexanderknoop (met name rondom de Koperstraat) zal gevarieerder worden. Het kleinschalige karakter zal deels behouden blijven gezien de stadsverzorgende functie, aanwezigheid van het midden- en kleinbedrijf en de werkgelegenheid voor technisch en praktisch geschoolden. Wel wordt er geïntensiveerd met meer werkgelegenheid op dezelfde oppervlakte. Doorontwikkeling van de aanwezige industrie op het recycle cluster (o.a. de autosloperijen) tot mogelijke toekomstige Circulaire Hub behoort tot de ambities. Schonere en stillere technologieën en lichtere vormen van bedrijvigheid laten zich goed combineren met de nieuwe, meer stedelijke context. In het westelijke deel van het gebied wordt een meer gemengd milieu voorzien met een beperktere hoeveelheid lichte, kleinschalige bedrijvigheid en kantoorachtige functies die zich goed met wonen laten mengen.

Voor het kantorenprogramma in Alexanderknoop is er op dit moment een concrete groeiopgave van minimaal 20.000 m2 vvo tot en met 2030 om het vestigingsklimaat voldoende competitief te houden en de groeitrend in werkgelegenheid ook naar de toekomst toe te kunnen accommoderen (+20.000-30.000 banen tot en met 2030). Afstemming op de ontwikkeling van Central Business District en EUR-Brainparken is nodig voor de complementariteit. In het bijzonder zien we kansen om voort te bouwen op het aanwezige profiel van technische kennis rondom thema's als energie en water. Enerzijds met ruimte voor grote gevestigde bedrijven, maar ook met ruimte voor startende ondernemingen en snelle groeiers die samen met de andere functies in het gebied een vitaal ecosysteem vormen.

Op de langere termijn tot 2040 is verdere groei niet uitgesloten. Wettelijk verplichte verbetering van de energielabels van kantoorgebouwen (minimaal label C in 2023 en label A in 2030) vraagt in Alexanderknoop om upgrading van ca. 50.000 m2 van het bestaande kantorenprogramma. Tot slot is een kwaliteitsimpuls in de verblijfskwaliteit hoogstnoodzakelijk en randvoorwaardelijk om voor bedrijven en werknemers een aantrekkelijke werkomgeving te kunnen blijven. Het gaat hier om toevoeging en keuzemogelijkheden in ontmoetingsplekken, huiskamers (combi koffie-lunch-werk), hotels, horecavoorzieningen, leisure en (zakelijke) evenementen, maar ook de menging met wonen en dagelijkse voorzieningen (mits kantoren een eigen toegang hebben) die hierbij horen. In vigerend beleid wordt er totaal op korte termijn (tot 2023) uitgegaan van een nieuwbouwbehoefte van circa 60.000 m2 vvo. In de visie op de Alexanderknoop is daar ruimte voor.

Horeca

De toekomstige Alexanderknoop gaat over beleven. Horeca is dan ook een onmisbaar onderdeel van het gebied in de toekomst. Horeca nodigt uit te verblijven, biedt werknemers een alternatief buiten kantoor en bezoekers een highlight aan het einde van de dag of een welverdiende tussenstop. Zo vormt het een belangrijk verbindend element tussen de diverse functies in het gebied als retail, sociaal-maatschappelijk en cultureel programma. Horeca draagt zo







bij een aan een aantrekkelijke Alexanderknoop waar je niet alleen naartoe wil, maar ook wil verblijven. De invulling van het horecaprogramma binnen de Alexanderknoop is gekoppeld aan het Uitvoeringsplan Horeca.

Woonprogramma

Zoals gesteld ziet de Alexanderknoop de grootste kwantitatieve veranderingen tegemoet in het woonprogramma. Deels gelegen in de hoogbouwzone rondom station Rotterdam Alexander, ontstaat een hoog stedelijk centrum waar wonen een substantieel onderdeel van uit maakt. Op zoveel mogelijk plekken wordt werken gemengd met wonen zodat aantrekkelijke levendige gebieden ontstaan, ook op plekken waar de focus nu nog sterk op werk ligt. Gezien de grootte van de Alexanderknoop en de verschillende smaken aan deelgebieden kan het gebied een brede variatie bieden in woningtypes, -groottes en prijssegmenten, conform de (dan) vigerende gemeentelijke beleidsambities. In sommige gevallen zullen bepaalde typen woonproducten of prijssegmenten in bepaalde gebieden geconcentreerd zijn, passend bij de mate van stedelijkheid en het type doelgroep dat hierbij past. Zo zal de stationsomgeving in grotere mate voorzien in kleinere appartementen gericht op starters dan woningbouw in het Koperkwartier). Voor het vastleggen van de uitgangspunten rondom de samenstelling van het woonprogramma op deelgebied- en kavelniveau gelden o.a. de ‘Woonvisie 2030’ en het ‘Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen Nieuwbouw en transformatie’ als leidraad. In hoofdstuk 5 zal per deelgebied wel een doorkijk worden gegeven naar het type woonomgeving en woningtypologie binnen een mix van functies.

Functiemenging en plintprogramma

Binnen de toekomstige Alexanderknoop worden functies veelal gemengd. De mate waarin dit mogelijk is, is sterk afhankelijk van de mate van stedelijkheid, dichtheid en bereikbaarheid van plekken en de mate waarin verschillend typen gebruik wel of niet samengaan. Zo zal in de stationsomgeving te midden van het stadscentrum een rijkere functiemix mogelijk zijn dan in de flanken van het gebied





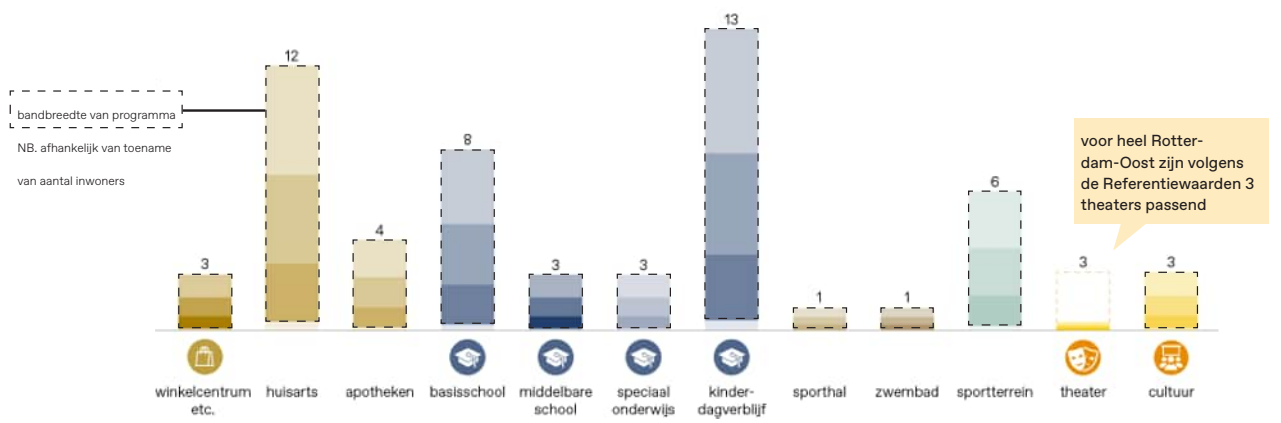
Tietgenkollegiet, Kopenhagen

waar de woonfunctie dominanter is. Maximale menging van wonen met niet-wonen geldt als norm op gebiedsniveau (een gebied waar gewoond, maar bijvoorbeeld ook gewerkt wordt) en als verbijzondering op gebouwniveau (bijvoorbeeld wonen gestapeld met werken, onderwijs of retail). Voor de invulling van het plintprogramma (de onderste lagen van een gebouw) binnen gemengde deelgebieden wordt in algemene zin uitgegaan van een publiek, transparant en toegankelijk karakter dat niet enkel is voorbehouden aan gebruikers van de 'bovenbouw'. In gebieden met overwegend residentiele functie wordt onder een goed functionerende plint ook een plint verstaan waarin gewoond wordt of buurt- en/of maatschappelijke voorzieningen zijn gevestigd.

Maatschappelijk programma

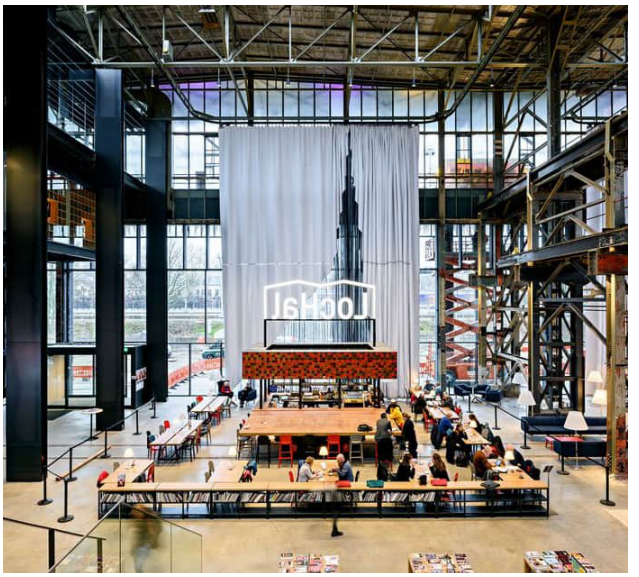
Met het fors groeien van het aantal inwoners en gebruikers van het gebied hoort ook het geleidelijk meegroeien van het (maatschappelijk) voorzieningenniveau. Denk hierbij aan sportvoorzieningen, kinderopvang, basisonderwijs, gezondheidszorg, culturele voorzieningen, winkels voor dagelijkse behoeften en andere dagelijkse en niet-dagelijkse ondersteunende voorzieningen. Het uitgangspunt is om het bestaande aanbod van dit type voorzieningen in de bestaande te versterken en vernieuwen. Tegelijkertijd zal met de toename van het aantal bewoners en gebruikers het voorzieningenaanbod ook moeten meegroeien. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen op welke plekken en in welke precieze omvang het maatschappelijk programma zal moet groeien. Daarvoor is de programmatische visie nog te abstract. Wel kan op basis van veel gebruikte actuele normen een grof beeld geschetst worden van de omvang en samenstelling hiervan. Retail en horeca maken geen onderdeel uit van wat we 'maatschappelijke voorzieningen' noemen.

Voor buurt- en wijkverzorgende voorzieningen wordt uitgegaan van het aantal woningen en inwoners dat de Alexanderknoop erbij krijgt. Voor grotere en meer bovenwijkse stedelijke voorzieningen zal een groter verzorgingsgebied dan enkel de Alexanderknoop worden aangehouden. Uiteindelijk zullen zo'n 80.000-100.000 inwoners van Prins Alexander de Alexanderknoop als hun stedelijk centrum beschouwen. De ambitie in het toevoegen van dergelijke voorzieningen mag dan ook behoorlijk zijn. De genoemde inschatting heeft vooral betrekking op gebouwde voorzieningen. Voor buitenvoorzieningen (zoals sportvelden) geldt dat deze vanwege hun ruimte-extensieve karakter een specifieke plek moeten krijgen binnen de verstedelijkingsambities.



Indicatief maatschappelijk voorzieningenprogramma op basis van Referentiewaarden Maatschappelijke voorzieningen 2020 (en Utrechtse Barcode)

Publieke brandpunten en bijzonder programma
De transitie naar volwaardig centrum van de regio en hart voor Oost vraagt om bijzondere stedelijke functies en publiek programma. Deze functies, waarvoor draagvlak (en behoefte ontstaat) door de grote toevoegingen in het (woon)programma, geven het gebied een nieuwe relevantie voor bestaande en toekomstige bewoners van het gebied en mensen van daarbuiten. De ambitie is om op verschillende belangrijke plekken in het gebied publiek programma een plek te geven, zowel gebouwd als ongebouwd. Hierbij is in bijzonder aandacht voor het onderscheid tussen bovenlokale programma en verblijfsplekken en functies die juist lokale betekenis hebben. Door de complementariteit van deze functies, en het doorbouwen van nieuw op oud ontstaat een samenhangend gebied waarin nieuwe relaties ontstaan: lokaal, binnen Rotterdam Oost en daarbuiten. Door bewust om te gaan met het verknopen van deze relaties wordt het 'hartgevoel' van het gebied vergroot. Hierbij spelen een aantal publieke brandpunten een sleutelrol:



Cultuurgebouw: LocHal, Tilburg

1. Alexanderplaats
Dé plek waar de vele gebruikers van de Alexanderknoop elkaar tegenkomen. Het verbindt het station met winkelcentrum, kantorengebied, onderwijsinstellingen en grootstedelijke culturele en commerciële publieksfuncties, zoals een multifunctioneel plek van veel dynamiek en bij elkaar komen van stromen (overstappen, afspreken, ophalen en weer weggaan). Niet de plek om lang te blijven, maar tegelijkertijd wel een plek met een hoogwaardige uitstraling en verblijfskwaliteit van de openbare ruimte en in de (plinten van) gebouwen die hieraan grenzen (ref; Kruisplein Rotterdam, TivoliVredenburg Utrecht, Hoekenrodeplein Amsterdam Zuidoost)


Verbindende schakel met menselijke maat: Korte Hoogstraat, Rotterdam

2. Alexanderplein
Verbindende schakel tussen de Alexanderplaats en de Kleine Beer die zich kenmerkt door aantrekkelijke plintfuncties die toegang geven tot werken, winkelen, diverse horeca en wonen. De hoofdloopstromen in het centrumgebied, tussen het station en de kantoren en winkels in het Watermanweg gebied in het bijzonder, komen hier langs (ref; Hoogstraat/Stadshuiplein)



Mozaïek van Alexander & publieke brandpunten

3. Kleine Beer
Gelegen te midden van de winkels, kantoren en toekomstige horeca en woningbouw op een goed zichtbare plek in het centrumgebied krijgt deze plek een meer commerciële publieks- en ontmoetingsfunctie, bijvoorbeeld in de vorm van een klein filmhuis met horeca, gelegen aan een fijne groene ruimte aan de Semiramissingel (ref; Kings Cross tribune, Biergarten) met ruimte voor ontspanning voor bezoekers en bewoners.

4. Semiramistuin
Een belangrijk ankerpunt in het gebied dat de sfeer en het gevoel van het stadscentrum over de Hoofdweg heen trekt, weliswaar in meer residentiele en lokale setting. Als intensiever gebruikte en beter verbonden stadstuin met groen, sport en spel kan de Semiramistuin complementair aan het drukkere stadshart bewoners en bezoeker rust, ontspanning en stilte bieden in combinatie met gepaste levendigheid en programmering in de vorm van een kleinschalige culturele- en horeca functie en tijdelijke evenementen zoals de jaarlijkse openluchtbioscoop (ref. OT theater Rotterdam, Stadspark Breda, Bryant Park).

5. Poolsterplein
In de directe omgeving van metrostration Oosterflank komen hier het lokale voorzieningenhart en het regionale winkelcentrum samen met lokale smaakmakers, speciaalzaken en horeca die meer gericht zijn op lokaal publiek van de Alexanderknoop en bewoners van Oosterflank en het Lage Land in het bijzonder. Hier is ook ruimte voor wonen langs de Alexanderlaan wanneer dat de verbinding met de omliggende wijken verstevigd. (ref. Amsterdamsepoort Amsterdam, Kruiskade Rotterdam).

6. Leerplein
Gelegen ten westen van de Alexanderplaats komen hier leren, ondernemen en wonen samen. Aan dit veelgebruikte plein liggen diverse onderwijsinstellingen en bedrijven, soms met woningen op de verdieping. Naast ontmoetingsplek fungeert dit plein als etalage voor de diverse onderwijsinstellingen waar studentenwerk ten toongesteld wordt en waar soms kleinschalige evenementen of lezingen georganiseerd worden.



Bijzondere centrale ontmoetingsplek: Biergarten, Rotterdam



Kleinschalige cultuur: O.T. Theater, Rotterdam



Winkelcentrum met sterke lokale roots: Amsterdamse Poort, Amsterdam

6.2

Deelgebieden van de Alexanderknoop

Met een oppervlakte van ca, 140 hectare 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 als brandpunt van het stadsleven met een rijke mix aan functies fungeren of juist meer die op werken of wonen geënt zijn. De Alexanderknoop is daarom opgedeeld in acht deelgebieden die qua karakter, programmamix, dichtheid en stedenbouwkundige typologie ieder een eigen gebiedsprofiel kunnen krijgen.

De bestaande karakteristieken en functies vormen het vertrekpunt en bieden een doorkijk naar een mogelijk toekomstbeeld. De gebiedsprofielen hebben als uitgangspunt gediend voor een grove verkenning van de verdichtings- en transformatiepotentie die inzicht geeft in de toekomstige groei en veranderingen in het programma. Per deelgebied wordt een bandbreedte geschetst van dit mogelijk toekomstig programma, gebaseerd op de eerdergenoemde uitgangspunten.

1. Stadshart

Dynamisch hoogstedelijk centrummilieu





2. Semiramistuin

Groenstedelijk, lokale cultuur en ontspanning





3. Marten Meesweg

Metropolitaan werk- en woongebied



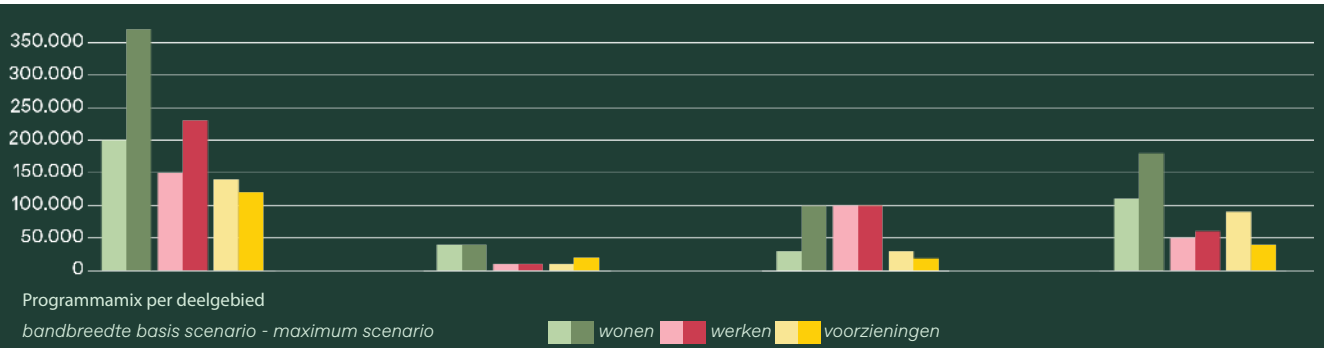


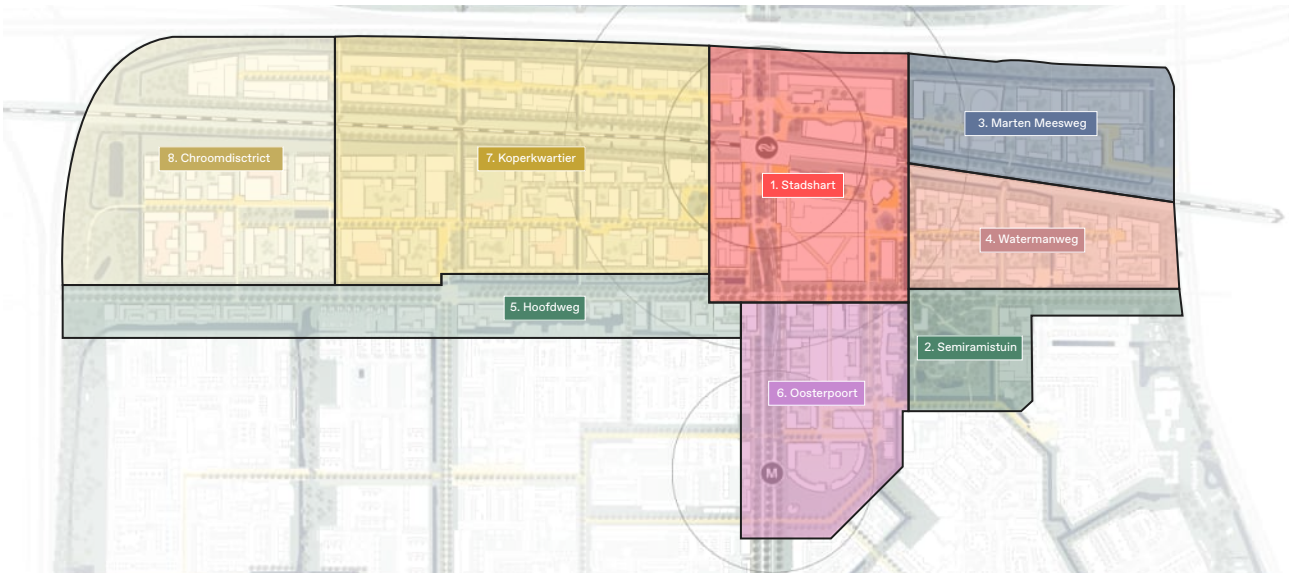
4. Watermanweg

Gemengd, groen centrumdistrict









5. Hoofdweg

Tuinmetropolitaan wonen

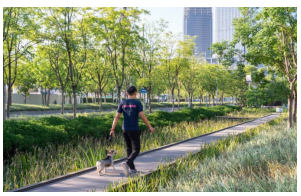




6. Oosterpoort

Wijkvoorzieningen tuinstedelijk wonen





7. Koperkwartier

Makers gebied werken en wonen



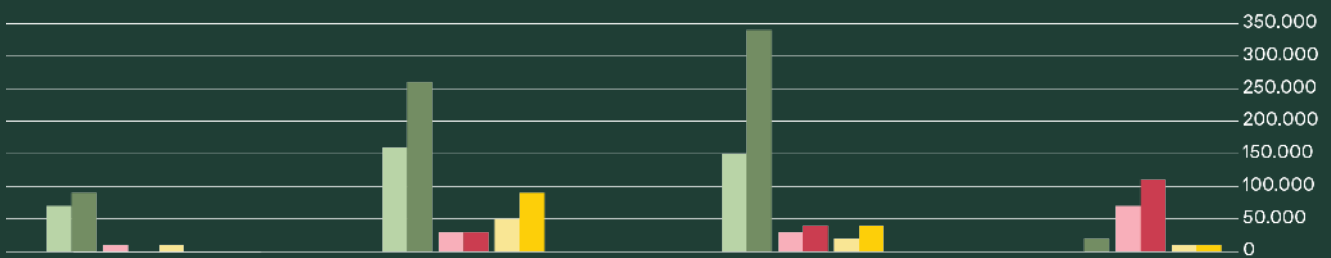


8. Chroomdistrict

Circulaire hub gemengd werk







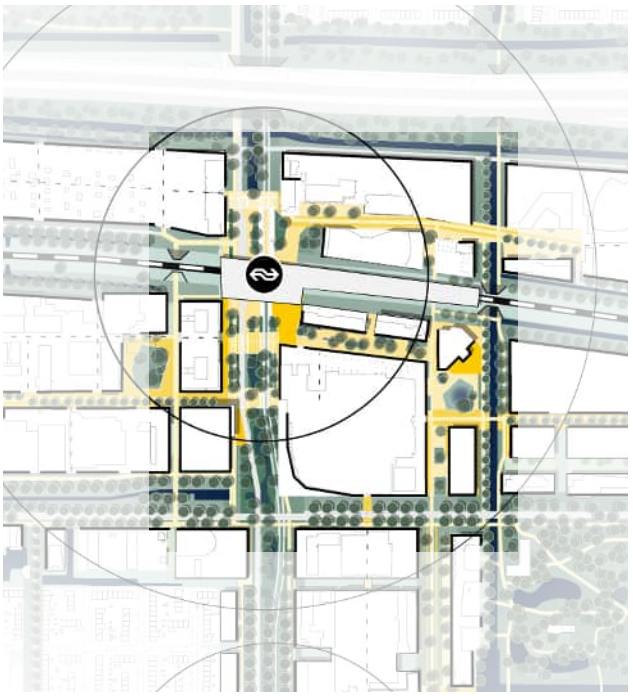


6.3
Stadshart

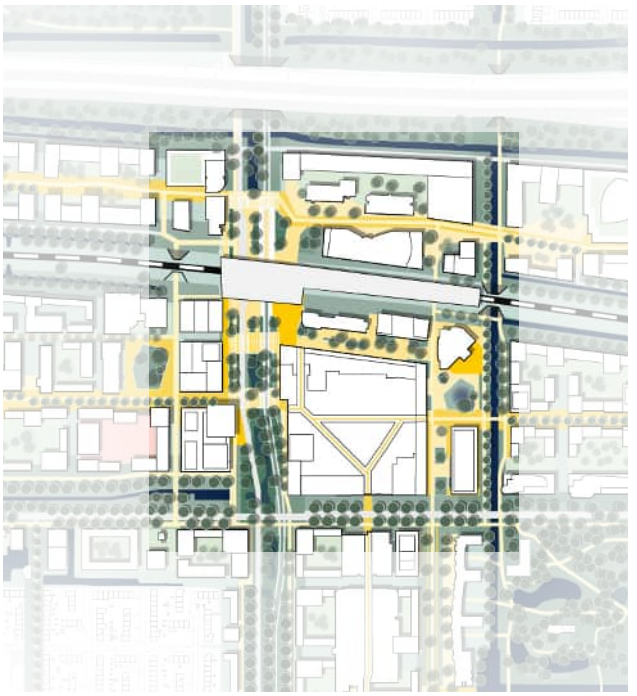
Waalhaven, Nijmegen

Het Stadshart vormt het kloppende hart van Rotterdam-Oost: een vernieuwd hoogstedelijk en gemengd centrumgebied dat regionaal én lokaal sterk verankerd is. Een plek waar volop gewoond wordt en het dagelijks leven van veel Oostenaren zich afspeelt. Tegelijkertijd is het de grootstedelijke plek met regionale publiekstrekkers, instellingen en voorzieningen op loopafstand van elkaar: het Shopping Center Alexandrium, een nieuw breed geprogrammeerd cultuurgebouw, horeca en grootstedelijke vrijetijdsvoorzieningen zoals een bioscoop, regionale onderwijsinstellingen zoals het Albeda College en Zadkine en kantoorvestigingen van nationale en internationale spelers.

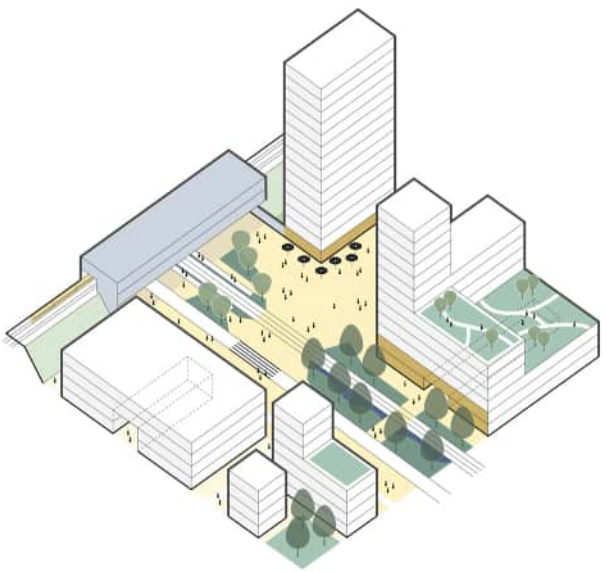
Met Rotterdam-Alexander als groenste stationsgebied van de Randstad en belangrijke op-, uit- en overstapplek (IC, bus en metro) wordt de Alexanderplaats een plek van reuring en dynamiek. De voetganger en fietsers krijgen in dit gebied de hoofdrol, doorgaand autoverkeer een ondergeschikte. Ondanks dat het een plek is van komen en gaan nodigt de manier waarop het gebied is ingericht uit tot verblijf en ontmoeting. Wonen gebeurt tot op grotere hoogte met een rijk aanbod van verschillende type appartementen. Een groot verschil ten opzichte van hoe dit gebied op dit moment functioneert is dat de verschillende reeds aanwezige functies (onderwijs, werken, winkelen en wonen) een duidelijk adres krijgen en met elkaar in verbinding worden gebracht middels de Alexanderplaats en uitlopers daarvan. Mentale afstanden worden verkleind door prettigere routes en het terugbrengen van het aantal fysieke barrières. De openbare ruimte speelt hierbij de belangrijkste rol. Door de herinrichting hiervan en de introductie van groen, waterrijk en hoogwaardig ingerichte openbare ruimte ontstaat een aantrekkelijk en gezond publiek gebied. Het Stadshart vormt daarmee een belangrijk kruispunt van het dagelijkse leven en dé ontmoetingsplek van de Alexanderknoop. Een hart dat zijn omgeving letterlijk naar binnen haalt en welkom heet dankzij goede en fijne wandel- en fietsroutes met de buurten Ommoord, Het Lage Land, Oosterflank en Prinsenland.



Ruimtelijk Raamwerk



Mogelijke verbeelding



Bebouwing in dienst van levendigheid op straat.
Cultuurgebouw aan de Alexanderlaan.

Ruimtelijke karakteristieken

dichtheid	laag	hoog
mate van hoogbouw	klein	groot
stapelen van functies	minimaal	maximaal
woningbouw types	laagbouw	appartementen
grote huishoudens	klein	groot

Mobiliteit
gericht op OV, auto parkeren in hubs

Klimaat
royaal de ruimte voor groen en blauw

Stedelijkheid
maatwerk en hoogstedelijk rekening houdend met eigendomsverhoudingen

Externe veiligheid en geluid
spoor en snelweg vragen om aanvullende maatregelen en gerichte plekken aanwijzen voor wonen en andere kwetsbare functies.

6.3
Stadshart

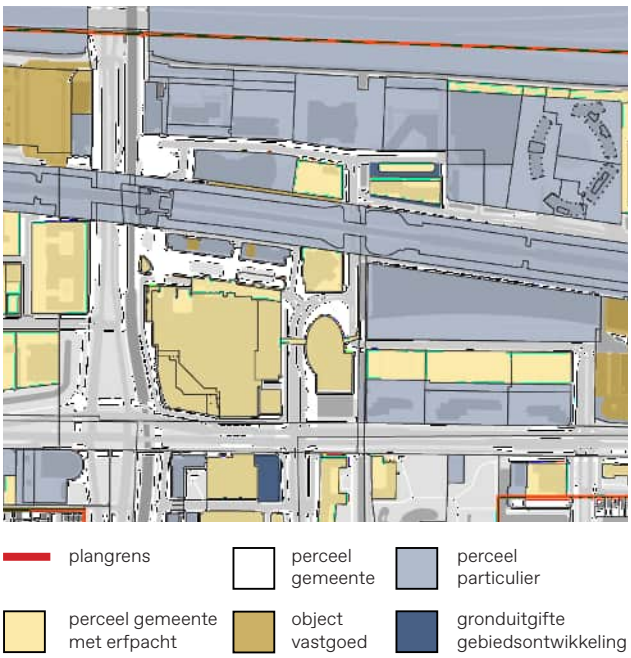
De stapsgewijze transformatie van dit deelgebied kan worden vertaald naar een aantal specifieke ruimtelijke ingrepen op de korte, middellange en lange termijn.

Opgaven
Per deelgebied wordt naar een collectieve multimodale parkeeroplossing gezocht. De gemeente verwacht dat het aantal parkeerplaatsen in het plangebied op lange termijn, in totaal niet toeneemt. Onder andere door maaiveld parkeren stapsgewijs te reduceren.

- Korte termijn: investeren in verblijfskwaliteit stationsomgeving, renovatie Alexandrium I (lopend traject), herinrichting Alexanderplein en omgeving Kleine Beer;
- Middellange termijn: verkennen mogelijke herinrichting Alexanderlaan en Hoofdweg, realisatie Alexanderknoop, verleggen;
- Lange termijn: eventuele transformatie ‘kop’ van Alexandrium I en verdere verdichting met wonen.

Projectdefinitie ruimtelijke ingrepen
1. Station Alexander;
2. Omgeving Alexanderplein;
3. Winkelcentrum;
4. Singel en Kleine Beer;
5. Alexanderlaan en de Alexanderplaats;
6. Centrumgebied Marten Meesweg.

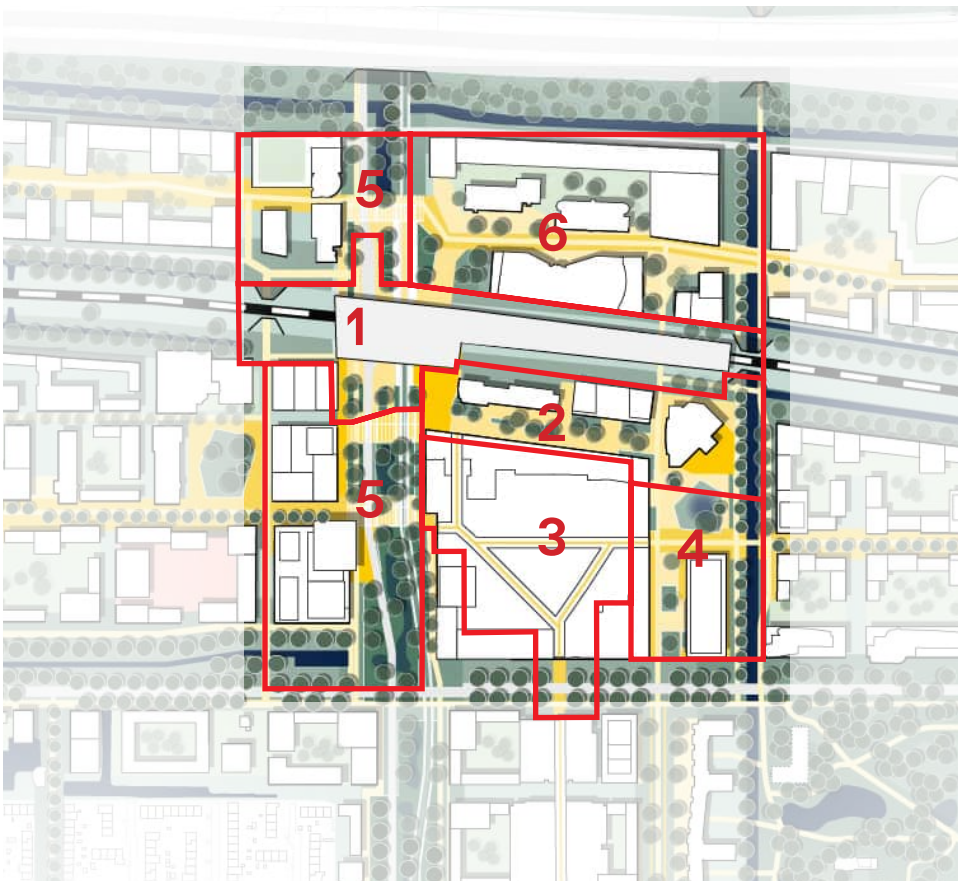
Eigendomsverhoudingen



Strategische kenmerken

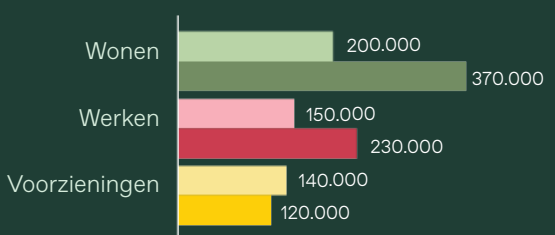


Aanduiding projecten & ingrepen



Bandbreedte programma wijziging

in m² BVO



Woning aantal bandbreedte
huidig - maximum scenario:
260 - 3.700



6.3
Stadshart projecten

Voor het stadshart is het mogelijk om specifieke projecten te definiëren die de ambitie van Alexanderknoop kunnen waarmaken. Het gaat om zes grotere projecten die kunnen worden opgedeeld in specifieke ruimtelijke ingrepen.

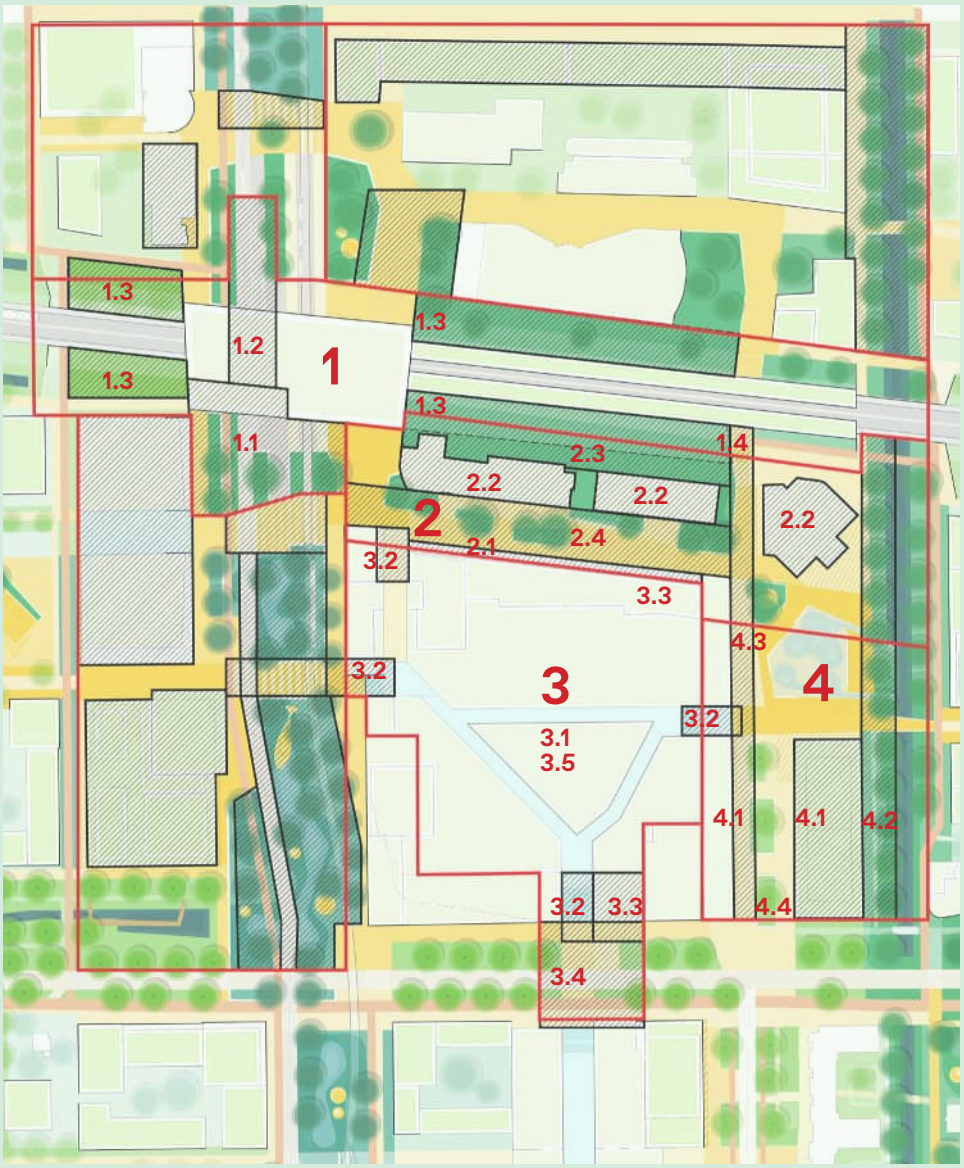
1. Station Alexander
Gemeente, RET, MRDH, en spoorse partijen staan samen voor de volgende opgaven:
1. Verbetering groene openbare ruimte en oriëntatie op het station, station zichtbaar een adres en oriëntatie geven aan de Alexanderplaats, hier ook de stationsfuncties clusteren;
2. Zwaartepunt van het busstation verplaatsen naar de Alexanderlaan en clusteren rond het station;
3. Fietsparkeren rond het station uit alle windrichtingen goed toegankelijk en beschikbaar stellen;
4. Routing station Semiramistuin aantrekkelijk maken. Oost entree station verbeteren tot volwaardige entree en onderdeel maken van de routing.

2. Omgeving Alexanderplein
Gemeente en eigenaren van gebouwen rondom waaronder Jupiter, Saturnus, Ster-gebouw en Alexandrium I, staan samen voor de volgende opgaven:
1. Ontwikkelen Zuidzijde van het Stadsproject Alexanderplein met actieve plinten die de openbare ruimte activeren;
2. Transformatie van gebouwen en ontwikkelen van actieve plinten in de Noordzijde van het Stadsproject;
3. Eridanusstraat afsluiten voor doorgaand autoverkeer en hier fietstoegankelijk en stallingsmogelijkheden vergroten;
4. Verblijfskwaliteit van het plein vergroten o.a. door vergroenen.

3. Winkelcentrum
Gemeente en de eigenaar van het Alexandrium Shopping Center staan samen voor de volgende opgaven:
1. Korte termijn: verbeteren interne kwaliteiten en mogelijk tijdelijke plintvolumes aan de noord en oostzijde van het winkelcentrum die openbare ruimte activeren;
2. Entrees zichtbaar en duidelijk adres geven in de openbare ruimte;
3. Lange termijn: mogelijk transformatie naar gemengde kleinere stadsblokken met retail op maaiveld, zonder auto parkeren. Stratenpatroon sluit aan op de ruggengraat van Koperstraat tot Woonmall;
4. Entree parkeergarage Alexandrium Shopping Center verplaatsen tot zo dicht mogelijk bij de Hoofdweg waardoor de Kleine Beer autoluw wordt. Dat kan door de huidige entreeroute af te zomen met een actieve plint, of door intern het parkeren anders te organiseren zodat het direct een entree krijgt aan de Hoofdweg;
5. Brug tussen noord en zuid deel van Alexandrium I naar straatniveau brengen, meer interactie tussen binnen en buiten.

4. Singel en Kleine Beer
Gemeente en de grote vastgoed eigenaren staan samen voor de volgende opgaven:
1. Plinten maken die de openbare ruimte in de zon en aan de singel activeren, hiervoor moet de bekende winkel ‘satelliet’ verdwijnen;
2. Hiermee ontstaat ruimte voor een nieuw gebouw dat het plein afbakent en een plint geeft aan de zuidzijde;
3. Semiramissingel natuurlijk inrichten en royaal de ruimte geven;
4. Verlengde Kleine Beer direct laten aanhaken op de 2e stationsentree;
5. Autobewegingen direct ontsluiten vanuit hoofdinfrastructuur (Alexanderlaan en Hoofdweg).

Om bovenstaande mogelijk te maken wordt het doorgaande autoverkeer niet langer over de route Kleine Beer-G.H. Betzweg geleid.



Indicatie projectlocaties

5. Alexanderlaan en de Alexanderplaats

Gemeente, RET, MRDH, en spoorse partijen staan samen voor de volgende opgaven:

1. Richting geven aan oversteekbaarheid Alexanderlaan en metro op specifieke plekken;
2. Vergroten zichtbaarheid water en klimaatadaptatie in de openbare ruimte door het profiel anders in te richten;
3. Grote regionale publieksfunctie aan de Alexanderlaan Onderwijsgebouwen aan de westzijde van;
4. de Alexanderlaan maken onderdeel uit van centrumgebied en activeren de openbare ruimte.

Bepalende ruimtelijke structuren voor de hele ontwikkeling komen in dit deel samen, daardoor vormt dit een hoge prioriteit in de visie op het gebied.

6. Centrumgebied Marten Meesweg

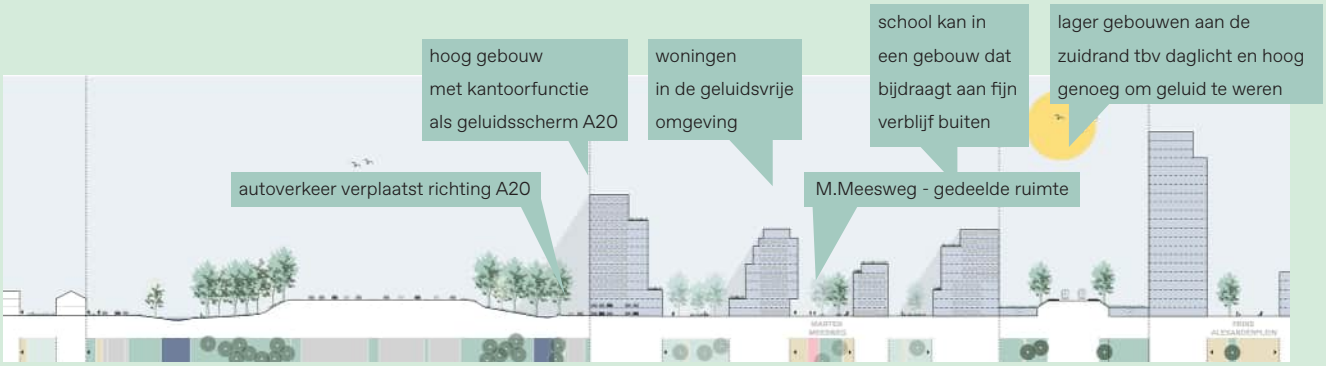
Gemeente en eigenaren van gebouwen rondom Mart Meesweg, staan samen voor de volgende opgaven:

1. Zwaartepunt van het busstation verplaatsen naar de Alexanderlaan en clusteren rond het station;
2. Gemengd stedelijk gebied realiseren door gezamenlijk te reageren op externe factoren van geluid spoor en A20 en Externe Veiligheid, middels een doorlopende geluid- en gevaar werende wand langs A20 en spoor;
3. Singel onder de snelweg verbinden met wijken ten noorden van de A20. De singel krijgt royaal de ruimte.

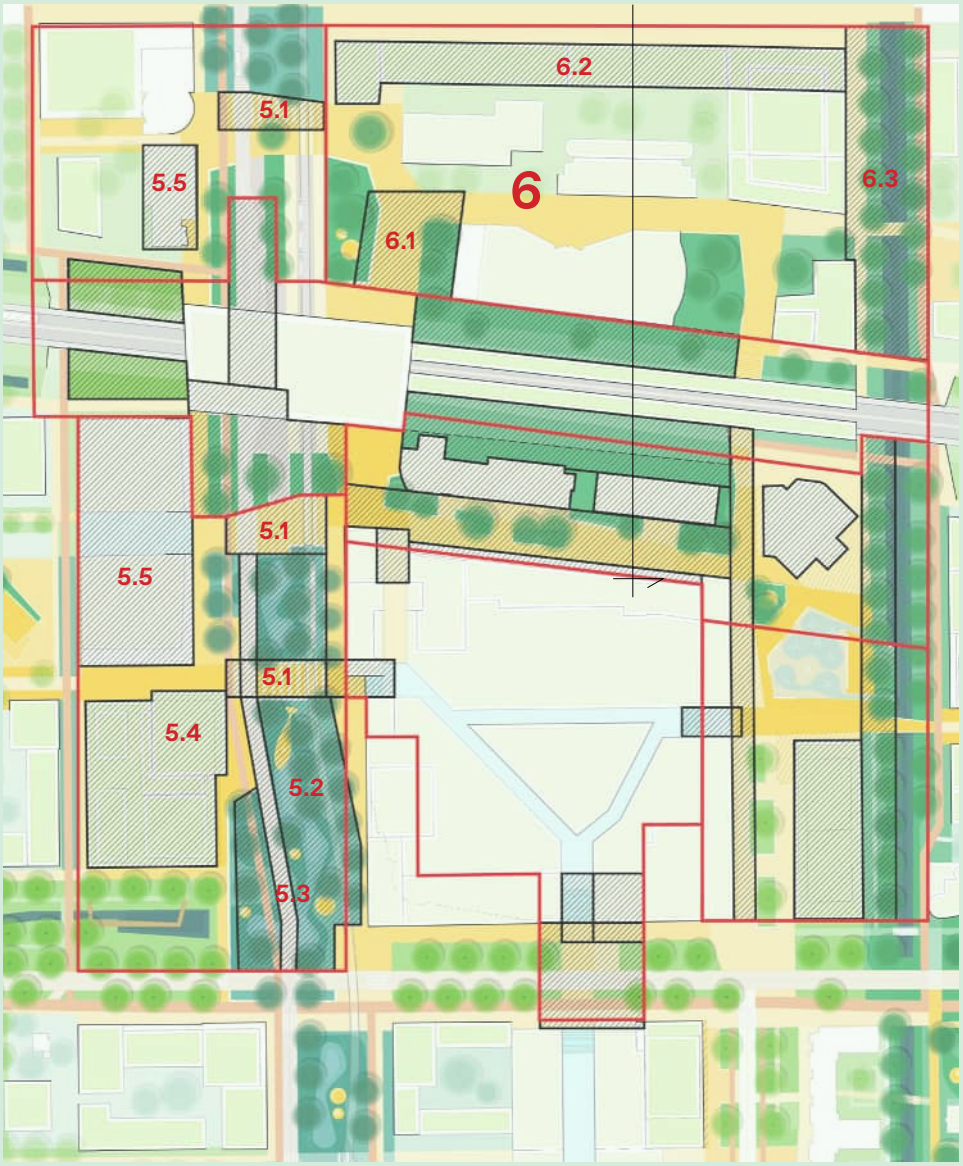
Dit kan alleen wanneer de verschillende eigenaren samen werken.



Doorsnede door Marten Meesweg in de huidige situatie



Doorsnede door Marten Meesweg potentie in de toekomst in relatie tot Externe Veiligheid en geluidshinder



Indicatie projectlocaties

6.3
Stadshart bebouwingsprincipes

Bouwmassa en zichtlijnen

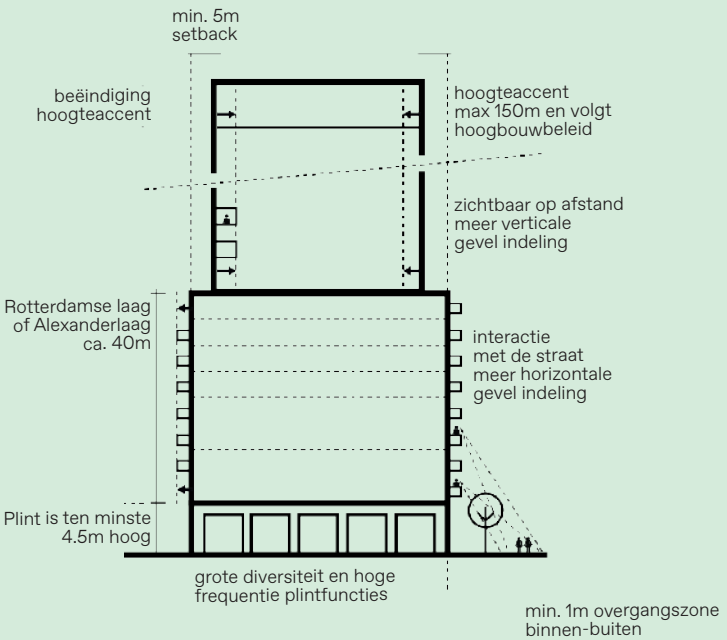
1. Roolijnen van de lange lijnen worden als onderdeel van die continue lijnen gedefinieerd;
2. Voor de overige plekken wordt de rooilijn bepaald ten behoeve van verblijfskwaliteit in de openbare ruimte en de specifieke functie van de plek. Deze liggen voor het stadshart vast in het ruimtelijk raamwerk;
3. Zichtlijnen markeren bijzondere gebouwen en programma op een hoger niveau dan het eigen deelgebied, zoals het cultuurhuis aan de Alexanderlaan, de verschillende scholen en het station;
4. Bijzondere gebouwen zijn zo gepositioneerd dat deze de routing binnen de stadshart mozaïek begeleiden;
5. Sunspots zijn specifieke plekken met hoge ontmoetings-dichtheid. Op deze plekken staan de bouwvolumes in dienst van optimale bezonning en aantrekkelijk verblijfsklimaat op straat (inclusief wind);
6. Langs de A20 en het spoor is de geluidsbelasting hoog. Op deze plekken draagt aaneengesloten bebouwing, van bijvoorbeeld parkeren of werkprogramma, bij aan het verminderen van geluidsbelasting in de openbare ruimte daarachter.

Bouwhoogte en accenten

1. In de basis is er een stedelijke laag tot ca. 40m;
2. Gevel expressie volgt een opbouw van plint, midden en een beëindiging, maar zonder kroon;
3. Stedelijke (of Rotterdamse) laag is gericht op interactie met de straat. Deze is rijker in detail. De buitenruimte oriënteert zich op de straat. Er is een hoge frequentie van deuren en diversiteit aan invulling en verticale variatie;
4. Boven de stedelijke laag is de horizontale richting dominant, daarbij hoort ook een ander type buitenruimte dan in de stedelijke laag;
5. De overgang tussen de stedelijke laag en de hoogte accenten is steeds met een setback van minimaal 5m;
6. Voor positionering, organisatie en vormgeving van hoogteaccenten is het Rotterdams Hoogbouwbeleid leidend;
7. Glas is ten alle tijden niet het dominante gevelmateriaal.

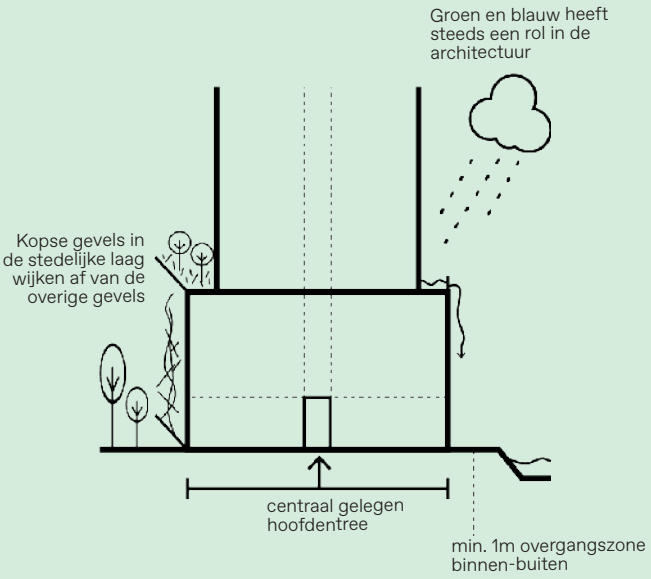
Plinten

1. De plint is ten minste 4,5m hoog;
2. Er is een hoge frequentie van voordeuren met diverse invullingen; wonen, werken, logistiek/functioneel, horeca, onderwijs, etc;
3. Plinten hebben een OMA programmering; actieve Ochtend, Middag en Avondfunctie;
4. In het stadshart is er een hoge diversiteit en variatie in de plintinvulling, wat resulteert in een hoge ontmoetings-dichtheid. Buiten het stadshart wordt er vooral gewoond in de plint;
5. Er is steeds een overgangszone van ten minste 1m als intermediair tussen gebouw en openbare ruimte. Deze biedt ruimte voor groen, verblijf en toegang;
6. Hoofdentrees zijn goed herkenbaar en bevinden zich niet op de kopse kanten van de gebouwen maar centraal in het volume;
7. Kopse gevels in de stedelijke laag, wijken af van de overigegevels van het gebouw en kunnen een verbijzondering zijn zoals groene gevels;
8. Plinten zijn rijk vormgegeven met grote mate van plasticiteit en transparantie afhankelijk van de functie.



Erfgoedwaarde van de plek

1. Gebouwen en landschap worden in samenhang met elkaar ontworpen, door gebruik te maken van groenbouwstenen als een van de tuinstad kwaliteiten;
2. Geef groene ruimtes diverse functies of programma, dat een brede doelgroep aanspreekt;
3. Zet groen bouwstenen in op verschillende schalen; 3-30-300; uitzicht op 3 bomen vanuit huis, iedere wijk heeft minimaal 30% bladerdek en binnen een straal van 300m is een park of groene ruimte;
4. Groene- en blauwe daken en gevelbelplanting zijn onderdeel van de identiteit van de hedendaagse tuinstad;
5. Nieuwe gebouwen moeten zich uitspreken en verhouden tot hun specifieke historische context;
6. Het raamwerk biedt flexibiliteit met betrekking tot inpassen van bestaande gebouwen die de gelaagdheid van de (korte) geschiedenis van Alexander tonen. Er is ruimte voor bestaand en toekomstig erfgoed, welke te combineren is met een nieuwe tijdslaag.





Zones bebouwingsprincipes

6.4 Semiramistuin



Civic Place Warragul, Victoria

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. Een plek die meer rust en ontspanning biedt in aanvulling op de meer hoogstedelijke dynamiek rondom het station. Met woningbouw rondom de tuin ontstaan meer adressen en gebruikers die het gebied zich op positieve manier toe-eigenen. Rondom de Semiramistuin wordt gewoond in overwegend appartementen met uitzicht over het Stadshart en het groen van Prins Alexander, maar ook stadswoningen zullen in dit meer residentieel gebied een plek krijgen. Deze bebouwing sluit aan op dichtheden en hoogtes die rondom de Semiramistuin te vinden zijn. Behalve als plek voor rust en ontspanning heeft de Semiramistuin ook de potentie om met gepaste programmering in de vorm van cultuur, horeca, sport en spel voor de Alexanderknoop als geheel als bestemming te gaan functioneren. In de tuin zelf kan een kleinschalig paviljoen een bestemming en plek van reuring creëren.



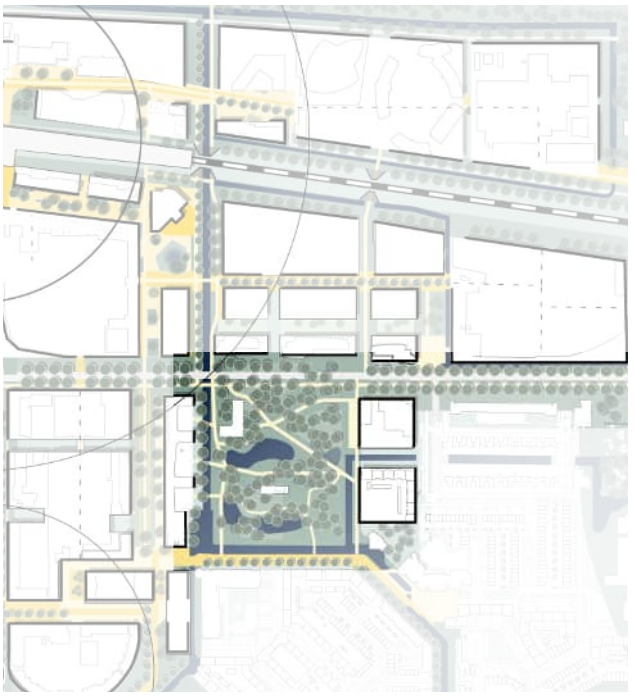
Evenement in de Semiramistuin



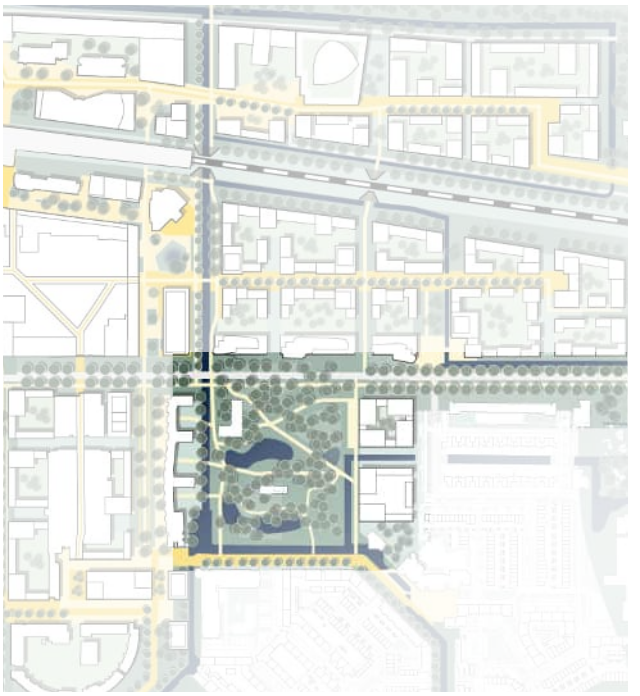
Semiramistuin



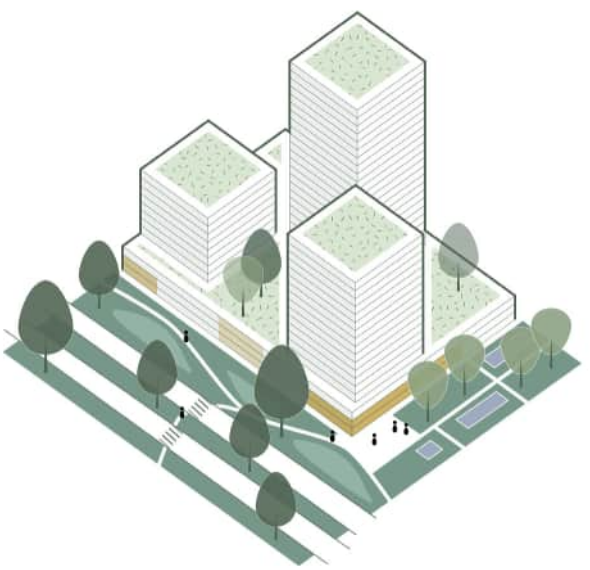
Valkenbergpark, Breda



Ruimtelijk Raamwerk



Mogelijke verbeelding



Bebouwing geeft optimaal ruimte aan het landschap en activeert het. Landschappelijke kwaliteiten beperken zich niet tot het 2D vlak maar gaan verder in de 3e dimensie bijvoorbeeld op wanden en daken.

Ruimtelijke karakteristieken

dichtheid	laag	hoog
mate van hoogbouw	klein	groot
stapelen van functies	minimaal	maximaal
woningbouw types	laagbouw	appartementen
grote huishoudens	klein	groot

Mobiliteit
gericht op OV fietsen en lopen, parkeren op eigen plot of in een hub.

Klimaat
royaal de ruimte voor groen en blauw ook in de 3e dimensie, parksfeer staat op de eerste plaats.

Stedelijkheid
optimale orientatie op het landschap

Externe veiligheid en geluid
alleen mogelijk van toepassing op de Hoofdweg

6.4
Semiramistuin

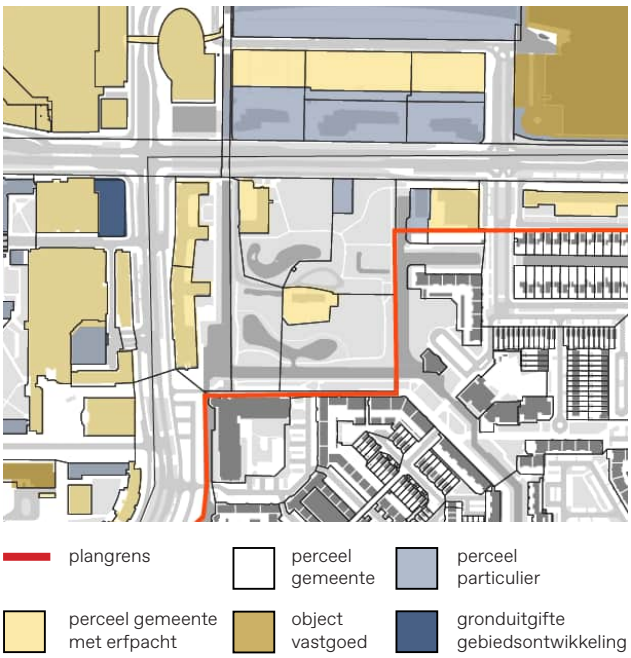
De stapsgewijze transformatie van dit deelgebied kan worden vertaald naar een aantal specifieke ruimtelijke ingrepen op de korte, middellange en lange termijn.

Opgaven
Per deelgebied wordt naar een collectieve multimodale parkeeroplossing gezocht.

- Korte termijn: verbeteren verbinding met Stadshart door oversteek over de Hoofdweg directer, veiliger en aantrekkelijker te maken; tijdelijke culturele programmering in de Semiramistuin'
- Middellange termijn: verdichten met bebouwing langs/aan de rand van Semiramistuin, realisatie definitieve culturele programmering in de Semiramistuin;
- Lange termijn: verdichten met bebouwing langs/aan de rand van de Semiramistuin.

Ruimtelijke ingrepen
1. Verkennen mogelijke herprofilering en oversteekbaarheid Hoofdweg;
2. Agenderen van cultureel programma in de Semiramistuin;
3. Semiramistuin goed vindbaar maken en voorzien van goed toegankelijke entrees vanuit de verschillende richtingen, openen van bosschages;
4. Singel structuur terugbrengen.

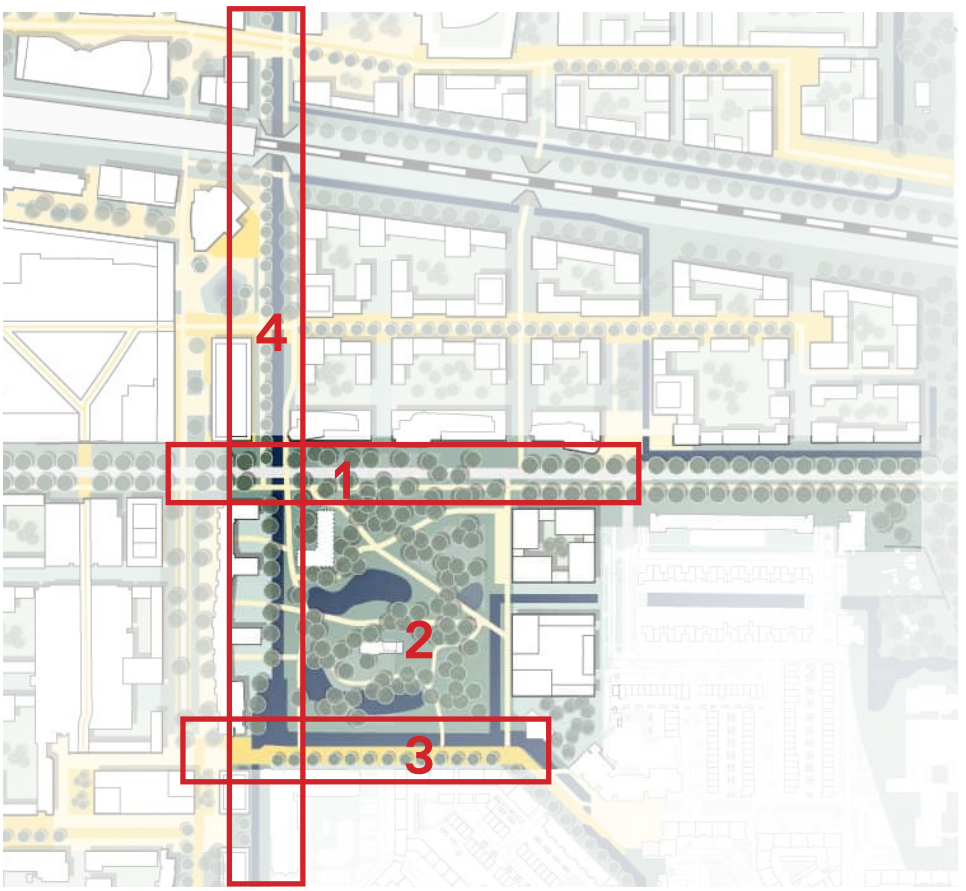
Eigendomsverhoudingen



Strategische kenmerken



Mogelijke uitwerking & ingrepen



Bandbreedte programma wijziging
in m² BVO

Wonen	40.000 40.000
Werken	10.000 10.000
Voorzieningen	10.000 20.000

Woning aantal bandbreedte
huidig - maximum scenario:
75 - 400

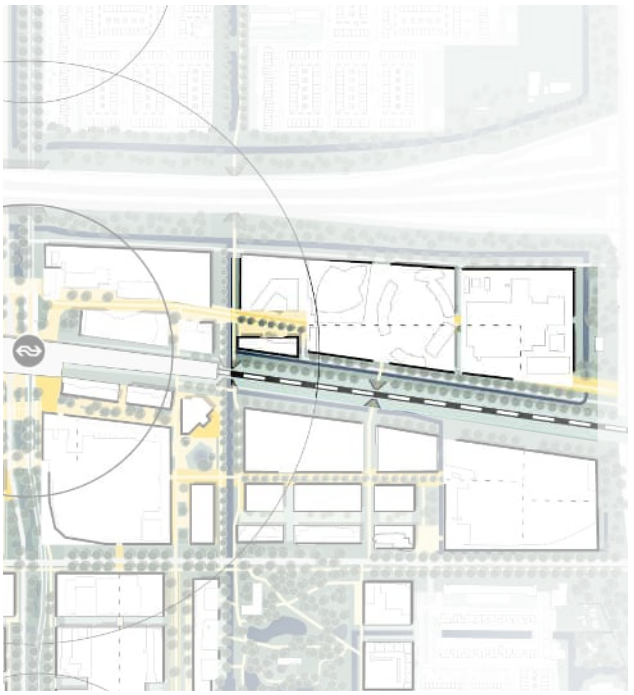


6.5 Marten Meesweg

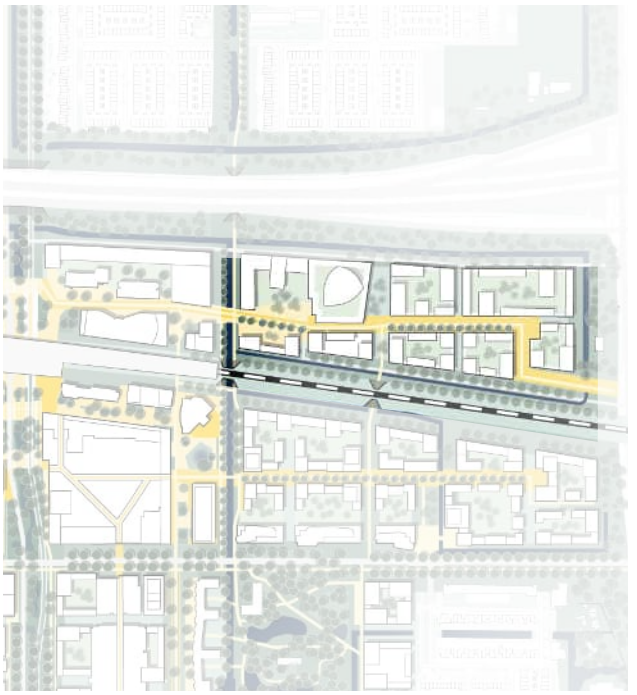
RMIT New Academic Street, Melbourne

Met de transformatie van de Marten Meesweg profileert de Alexanderknoop zich ook in de toekomst als 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. Op straat levert deze bredere gebruikersmix een prettige mate van reuring en herkenning op. Met een mix van single- en multi-tenant gebouwen, met vloeren van ca. 1.500 m2 en totale oppervlaktes van 10.000-15 000 m2 is het gebied aantrekkelijk voor een breed scala aan bedrijven, van grote gevestigde namen tot aanstormende nieuwkomers. Er is sprake van een hecht ecosysteem waarin bedrijven en onderwijs rondom sectoren als engineering, (water)tech en energie samenwerken, elkaar helpen ontwikkelen en start-ups tot scale-ups en verder brengen. Bedrijven en instellingen van groot en klein formaat plukken hier samen de vruchten van. Werken en wonen vinden hiernaast en soms ook boven elkaar plaats. De Marten Meesweg wordt hiermee meer dan een monofunctioneel werkgebied met op zichzelf staande kantoorpanden met een gesloten karakter. De openbare ruimte komt ten dienste te staan aan de werknemers en bewoners van het gebied. Met voorzieningen en woningen krijgt het gebied ook in de avonduren een levendig karakter.

Het gebied vervult alle eisen van de moderne professional, student en stadsbewoner. Een aantrekkelijk station op steenworp afstand, tal van handige voorzieningen en plekken om af te spreken in een fijne groene en gezonde buitenruimte die uitnodigt voor een wandeling of lunch buiten de deur. Er wordt gewoond in een comfortabele appartementen, van klein tot groot, met gedeelde voorzieningen en buitenruimte. Aansluitend op het meer hoogstedelijke Stadshart zal ook dit gebied een behoorlijk stedelijke uitstraling krijgen met een variatie aan hoogbouw in een hoge dichtheid. Gelegen tussen spoor en snelweg vraagt dit om wandvormende bebouwing als barrière tegen geluidsoverlast zodat er aan de binnenzijde een luw verblijfsgebied kan ontstaan waar voetgangers, fietsers en natuur de ruimte krijgen.



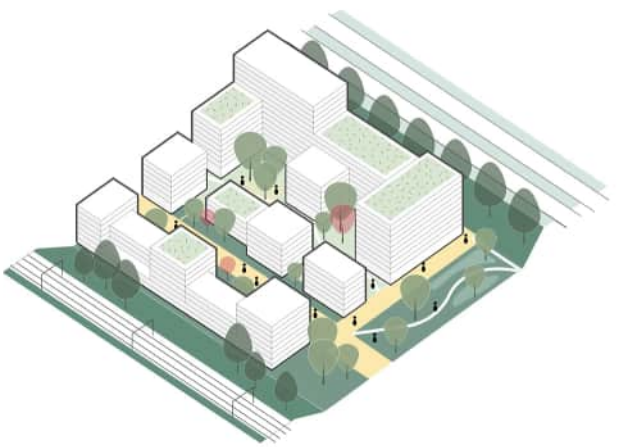
Ruimtelijk Raamwerk



Mogelijke verbeelding

Ruimtelijke karakteristieken

dichtheid	laag	hoog
mate van hoogbouw	klein	groot
stapelen van functies	minimaal	maximaal
woningbouw types	laagbouw	appartementen
grote huishoudens	klein	groot



Bebouwing compositie zorgt ervoor dat hinder zoveel mogelijk wordt geweerd uit het binnen gebied. Niet-woonprogramma vormt een soort buffer voor kwalitatief wonen.

Mobiliteit
gericht op OV fietsen en lopen, parkeren op eigen plot of in een hub, dat kunnen ook bestaande voorzieningen zijn

Klimaat
royaal de ruimte voor groen en blauw combineren met verblijfskwaliteit buiten

Stedelijkheid
geent op het uitsluiten van hinder

Externe veiligheid en geluid
niet-woonprogramma inzetten om hinder buiten te sluiten

6.5
Marten Meesweg

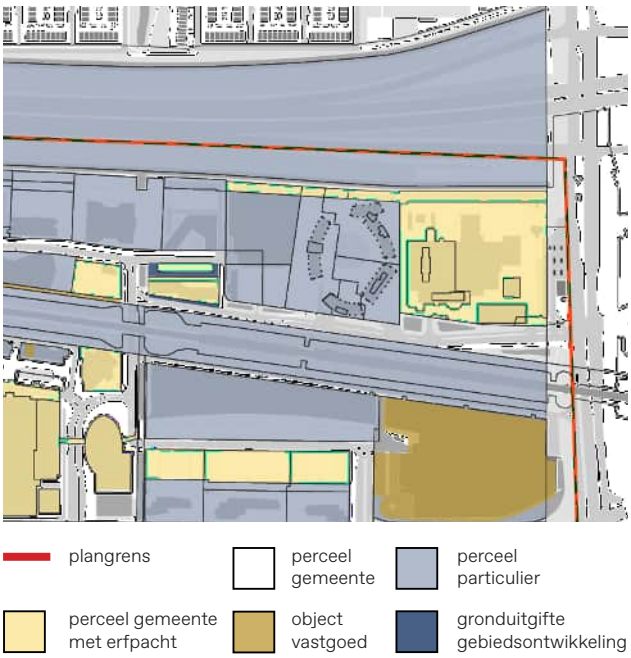
De stapsgewijze transformatie van dit deelgebied kan worden vertaald naar een aantal specifieke ruimtelijke ingrepen op de korte, middellange en lange termijn.

Opgaven
Per deelgebied wordt naar een collectieve multimodale parkeeroplossing gezocht. De gemeente verwacht dat het aantal parkeerplaatsen in het plangebied op lange termijn, in totaal niet toeneemt. Onder andere door maaiveld parkeren stapsgewijs te reduceren.

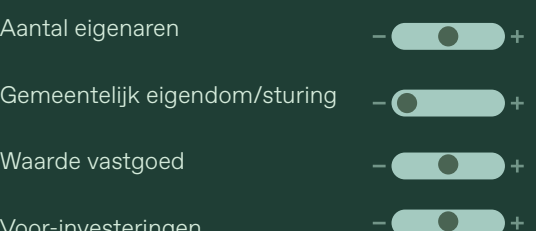
- Korte termijn: investeren in verblijfskwaliteit openbare ruimte, stapsgewijs testen van toekomstige circulatie en ontsluiting van autoverkeer, herontwikkeling bestaand vastgoed;
- Middellange termijn: verdichting binnen de bestaande ruimte, eventueel middels sloop-nieuwbouw bestaand vastgoed;
- Lange termijn: eventuele sloopnieuwbouw of transformatie van de energiecentrale.

Ruimtelijke ingrepen
1. Maatregelen treffen om geluidshinder en externe veiligheid risico's te beperken tot een acceptabele omgeving om in te wonen, werken en leren;
2. Singel doortrekken tot de wijken ten noorden van de A20. Doorsteek onder de snelweg ook toegankelijk maken voor fietsers en voetgangers en calamiteiten;
3. Herinrichting ontsluitingsstructuur voor auto naar een entreeweg vanaf de Capelseweg;
4. Strategische plekken onderzoeken om parkeren op deelgebiedsniveau te concentreren binnen bestaande voorzieningen. In dit deelgebied kan dat ook een deelgebiedsoverstijgende parkeervoorziening worden.

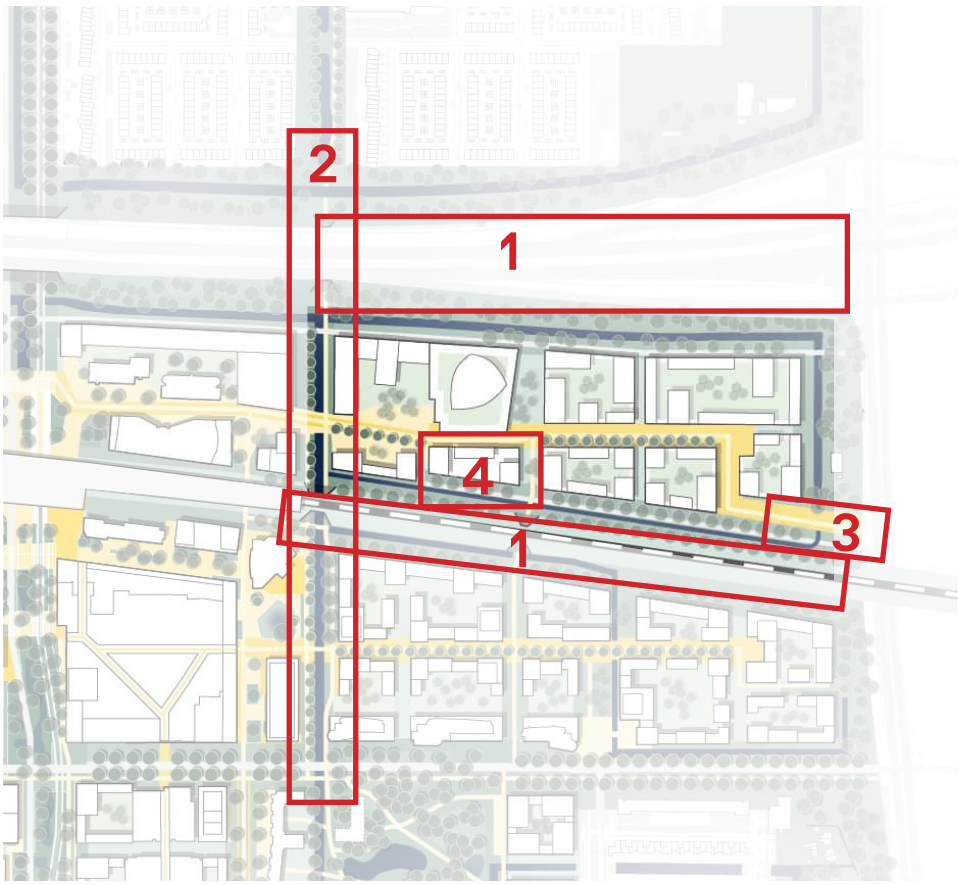
Eigendomsverhoudingen



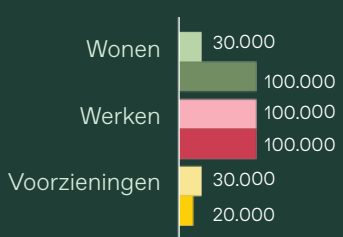
Strategische kenmerken



Mogelijke uitwerking & ingrepen



Bandbreedte programma wijziging
in m² BVO



Woning aantal bandbreedte
huidig - maximum scenario:
0 - 1.000



6.6
Watermanweg

City Mall, Almere

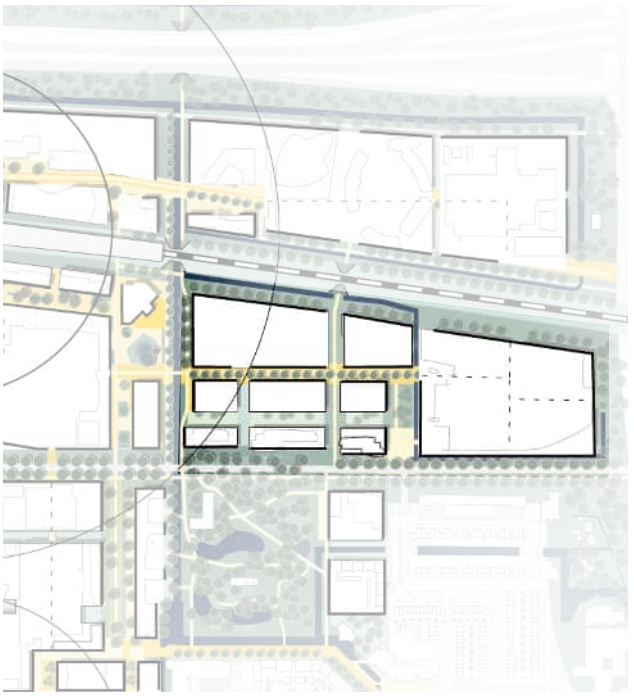
Het gebied rondom de Watermanweg transformeert zich tot gemengde, groene en ontspannen centrumbuurt. Grootschalige retail wordt hier minder dominant door het toevoegen van woningen, werken en dagelijkse voorzieningen. Toekomstige herontwikkeling van de Megastores en de op maaiveld gelegen parkeerterreinen maken stevige verdichting en transformatie mogelijk. Er ontstaat een veel intensiever gebruikt en op het dagelijks leven afgestemd gebied waar retail, werken en wonen meer in elkaar overlopen, in een meer menselijke maat. Een gebied met een stedelijke uitstraling met levendige straathoeken en plinten waarboven gewoond en gewerkt wordt. Retail wordt onderdeel van een bredere vrijetijdsbesteding waarin beleving, gemak en comfort sleutelwoorden zijn. Binnen deze nieuwe context ontstaan er voor de Woonmall ook kansen om haar profiel te verruimen van ‘wonen’ naar een breder profiel van duurzaam stedelijk leven en consumeren, meer aansluitend bij het profiel van de Alexanderknoop. Met de grootschalige benutting en verdichting van de overmaat aan ruimte verdwijnt de auto naar de achtergrond en ontstaat ruimte voor voetgangers, verblijf en goede verbindingen met de omgeving. Ook hier worden bestaande (Woonmall) en nieuwe parkeervoorzieningen zoveel mogelijk geconcentreerd en aan elkaar gekoppeld zodat dubbelgebruik optimaal kan plaatsvinden.



Neighborhood Park Åbyen, Aarhus



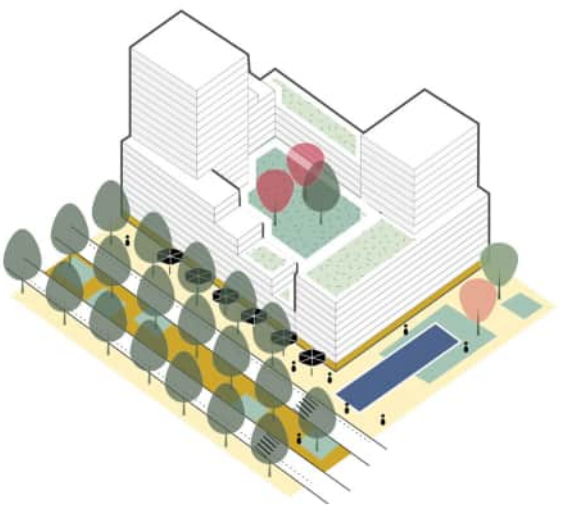
King’s Cross, Londen



Ruimtelijk Raamwerk



Mogelijke verbeelding



Bebouwing maakt straten en pleinen. Hoven zorgen voor luwe woonkwaliteit of bieden ruimte aan logistieke functies.

Ruimtelijke karakteristieken

dichtheid	laag	hoog
mate van hoogbouw	klein	groot
stapelen van functies	minimaal	maximaal
woningbouw types	laagbouw	appartementen
grote huishoudens	klein	groot

Mobiliteit
gericht op OV fietsen en lopen, parkeren in een hub in dit deelgebied te ontsluiten vanaf de Hoofdweg of Capelseweg.

Klimaat
royaal de ruimte voor groen en blauw combineren met verblijfskwaliteit buiten

Stedelijkheid
geënt op het uitsluiten van hinder en fijnmazige stedelijke blokken

Externe veiligheid en geluid
niet-woonprogramma inzetten om hinder buiten te sluiten, vooral langs het spoor

6.6
Watermanweg

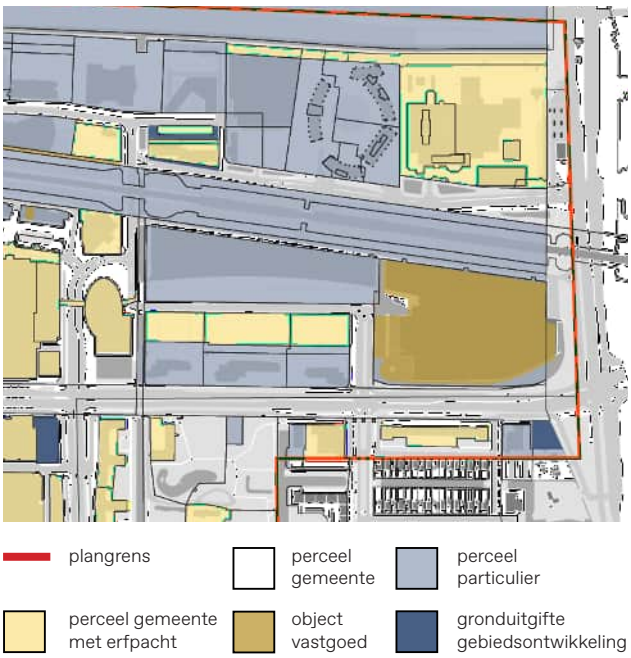
De stapsgewijze transformatie van dit deelgebied kan worden vertaald naar een aantal specifieke ruimtelijke ingrepen op de korte, middellange en lange termijn.

Opgaven
Per deelgebied wordt naar een collectieve multimodale parkeeroplossing gezocht. De gemeente verwacht dat het aantal parkeerplaatsen in het plangebied op lange termijn, in totaal niet toeneemt. Onder andere door maaiveld parkeren stapsgewijs te reduceren.

- Korte termijn: natuurlijke singelstructuur terugbrengen, planvorming starten herontwikkeling Megastores-locatie en parkeerterreinen, testen met het reduceren maaiveld parkeren en investeren in (tijdelijke) verblijfsplekken (pop-up), tijdelijke verbeterde oversteek naar Semiramistuin;
- Middellange termijn: herontwikkeling Megastores en parkeerterreinen, voetgangersverbinding met Semiramistuin aanleggen, concentreren van parkeervoorzieningen;
- Lange termijn: eventuele sloopnieuwbouw / transformatie Woonmall en bestaande kantoorpanden langs Hoofdweg.

Ruimtelijke ingrepen
1. Geluidsmaatregelen spoor en externe veiligheid risico's om woningbouw mogelijk te maken;
2. Auto te gast en herinrichting ontsluitingsstructuur voor de auto met één entree vanaf de Hoofdweg het gebied in tot aan de singel (niet er overheen);
3. Reorganisatie parkeeroplossing en maaiveldparkeren stapsgewijs reduceren.

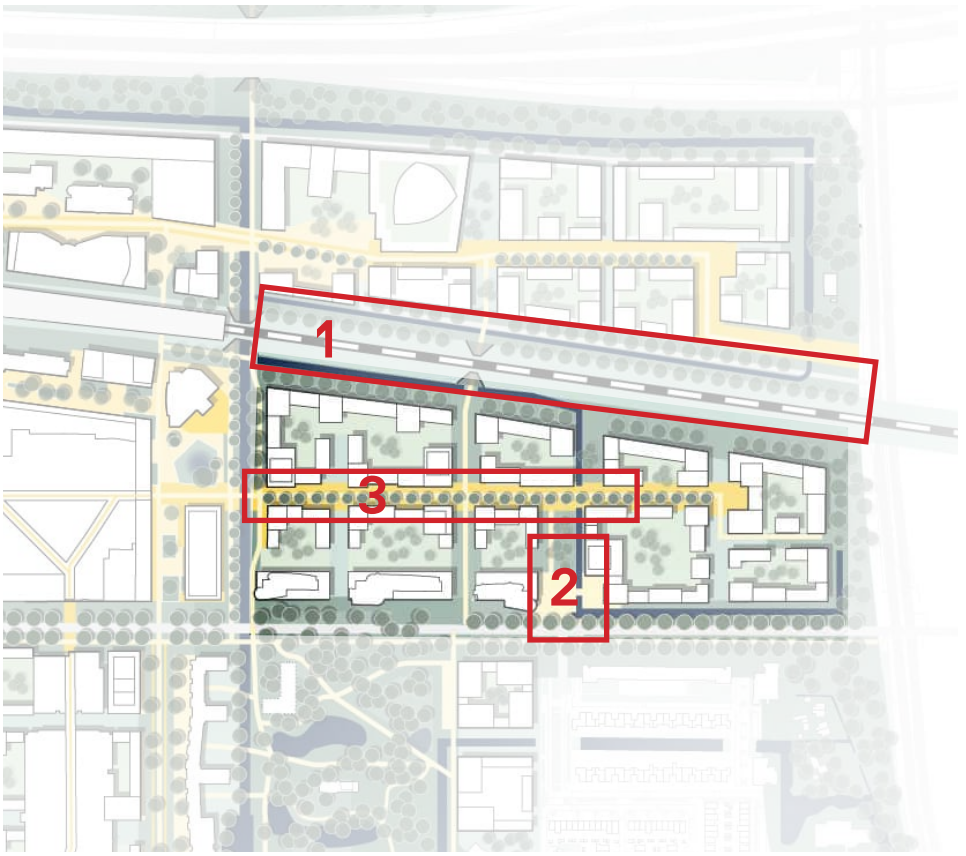
Eigendomsverhoudingen



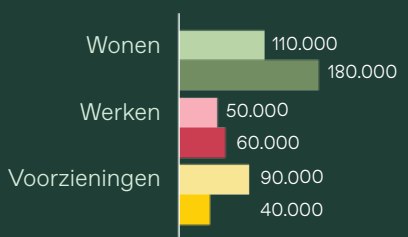
Strategische kenmerken



Mogelijke uitwerking & ingrepen



Bandbreedte programma wijziging
in m² BVO



Woning aantal bandbreedte
huidig - maximum scenario:
0 - 1.800

6.7
Hoofdweg



Prinsenlaan, Rotterdam

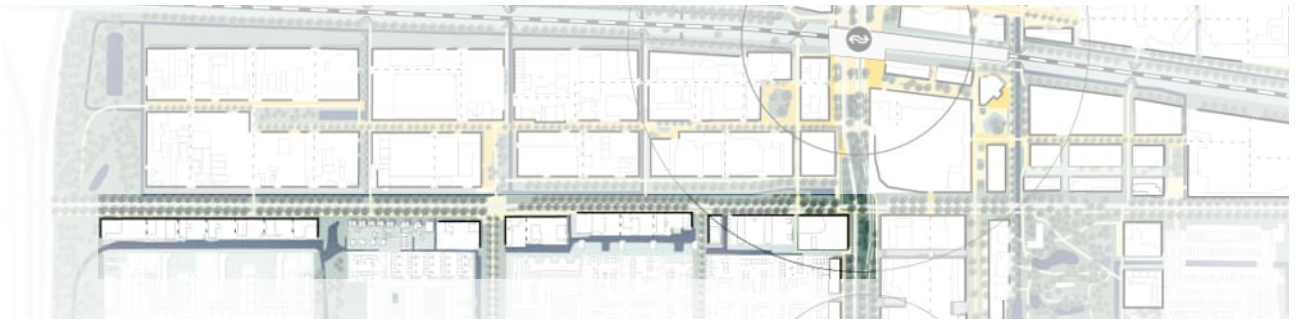
Het gebied langs de Hoofdweg heeft potentie om zich steeds meer om te vormen tot prettig woongebied, aansluitend op de woonwijken die hieraan grenzen. De aanwezige bedrijvigheid tussen Hoofdweg en de wijk Lage Land is in de toekomst niet meer nodig als buffer door de herinrichting van de Hoofdweg en veranderende aard van bedrijvigheid in het Koperkwartier en Chroomdistrict. De woonwijk Lage Land krijgt daarmee een nieuw gezicht aan de Hoofdweg, met een meer stedelijker karakter en ruimte voor wijkondersteundende (maatschappelijke) voorzieningen. Richting het Stadshart wordt er in hogere dichtheden en meer menging gewoond. De Hoofdweg is qua typologie onderdeel van een nieuw tuinmetropolitaan woonmilieu dat zich uitstrekt langs de flanken van de Alexanderlaan. 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. Iedere bewoner heeft zijn eigen buitenruimte waarbij woningen op de begane grond zich openen richting het omliggende groen. In de plinten wordt met name gewoond en op sommige plekken is ruimte voor buurtvoorzieningen, onderwijs en gezondheidszorg. De openbare ruimte vormt een verlengstuk van de woningen en de ontmoetingsplek van de buurt waar ruimte is voor ontspanning en veilig spelen. Zo vormt het gebied een verrijking op de bestaande woonwijken waar ze aan grenzen.



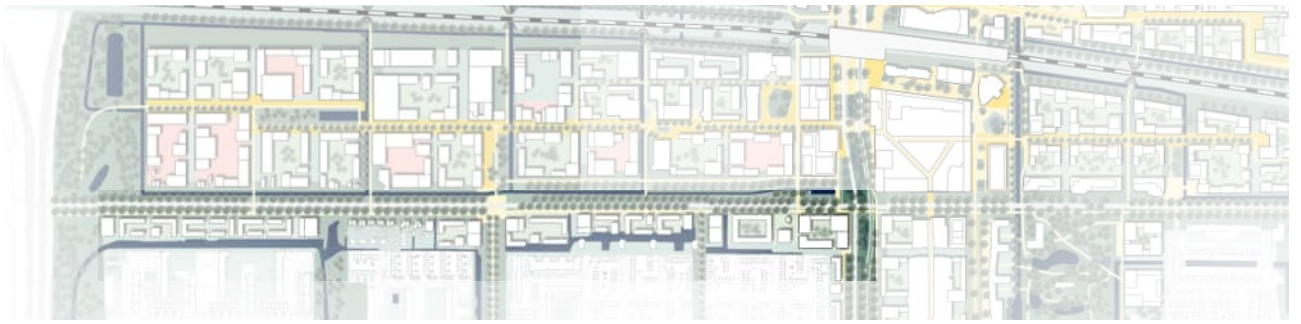
Avenue Ceramique, Maastricht



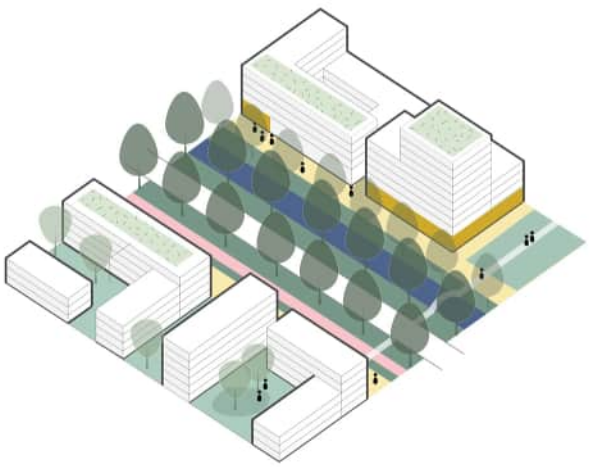
Representatie van het Lage Land



Ruimtelijk Raamwerk



Mogelijke verbeelding



Bebouwing maakt een adres aan de Hoofdweg en is een representatie van het Lage Land. Er is geen doorlopende wandwerking, maar groen vormt mede het profiel en doorkijk naar de wijk.

Ruimtelijke karakteristieken

dichtheid	laag	hoog
mate van hoogbouw	klein	groot
stapelen van functies	minimaal	maximaal
woningbouw types	laagbouw	appartementen
grote huishoudens	klein	groot

Mobiliteit
parkeren in een hub in Koperkwartier.

Klimaat
sfeer vanuit het lage land loopt door tot aan de Hoofdweg

Stedelijkheid
bouwblokken afgewisseld met groen

Externe veiligheid en geluid
geluidshinder vanaf de Hoofdweg tot het lage land mag ten minste niet toenemen.

6.7
Hoofdweg

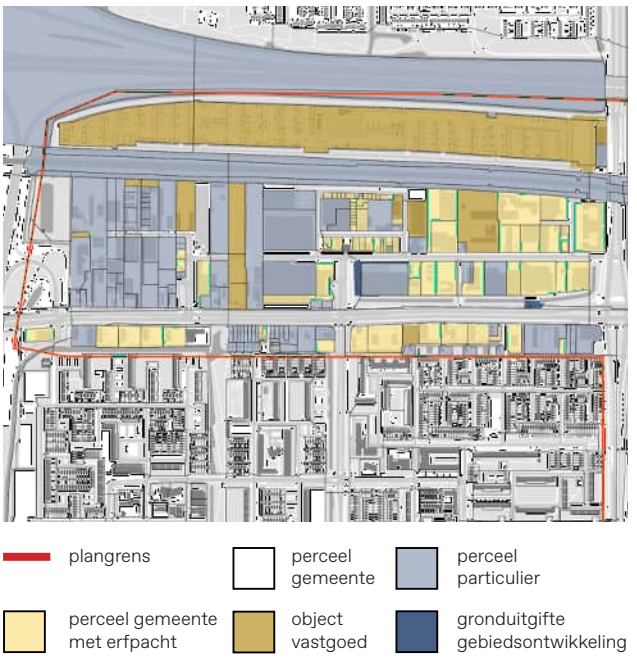
De stapsgewijze transformatie van dit deelgebied kan worden vertaald naar een aantal specifieke ruimtelijke ingrepen op de korte, middellange en lange termijn.

Opgaven
Per deelgebied wordt naar een collectieve multimodale parkeeroplossing gezocht. De gemeente verwacht dat het aantal parkeerplaatsen in het plangebied op lange termijn, in totaal niet toeneemt. Onder andere door maaiveld parkeren stapsgewijs te reduceren.

- Korte termijn: plotsgewijze herontwikkeling van werken naar wonen langs de Hoofdweg;
- Middellange termijn: gebiedsbrede herontwikkeling bestaand vastgoed naar wonen en voorzieningen nabij Alexanderlaan, herprofilering van de Hoofdweg;
- Lange termijn: gebiedsbrede herontwikkeling bestaand vastgoed naar wonen en voorzieningen in westelijke richting.

Ruimtelijke ingrepen
1. Herprofilering en adressering van het Lage Land tot en met de Hoofdweg. De wijk krijgt een gezicht en een adres aan de Hoofdweg;
2. Bij verkenning mogelijke herprofilering van de Hoofdweg rekening houden met reservering tracé A-Z als mogelijkheid in het wegprofiel. Dit mag niet ten kosten gaan van ontwikkelruimte voor woningen;
3. Wonen op termijn mogelijk maken in relatie tot bestaande hindercontouren (van huidige Koperstraatgebeid). Dit geldt vooral richting het westen.

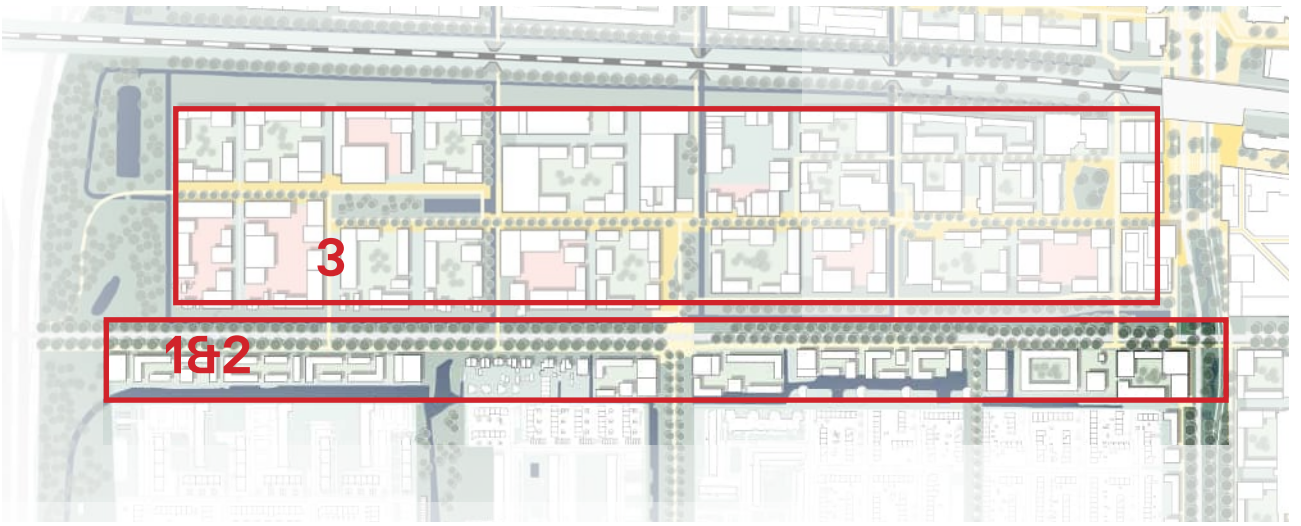
Eigendomsverhoudingen



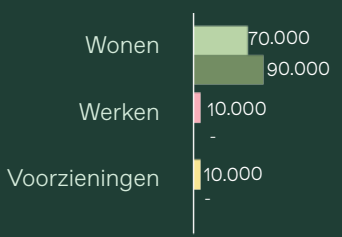
Strategische kenmerken



Mogelijke uitwerking & ingrepen



Bandbreedte programma wijziging
in m² BVO



Woning aantal bandbreedte
huidig - maximum scenario:
132 - 900





6.8 Oosterpoort

Monash University, Melbourne

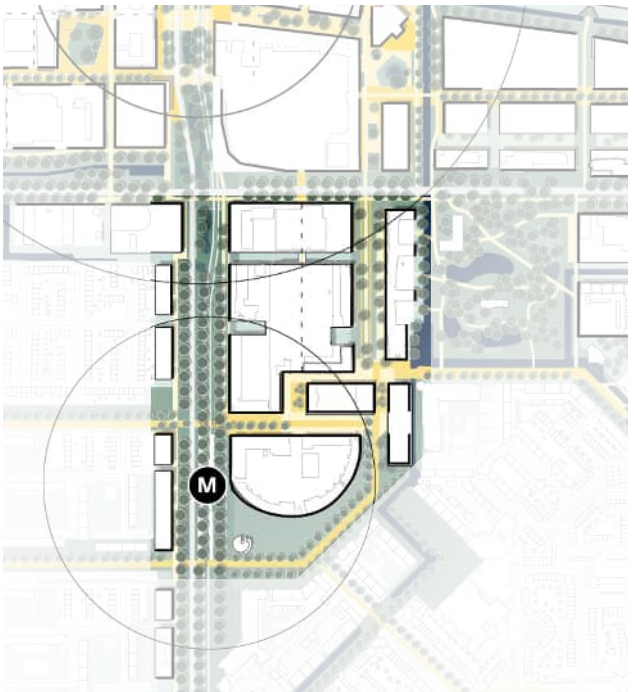
In Oosterpoort wordt doorontwikkeld op het nu nog dominante retailprogramma (Alexandrium I). Er wordt voortgebouwd op de kwaliteiten en diversiteit van het Stadshart maar met een meer lokaal karakter en ruimte voor horeca en wijkverzorgende maatschappelijke voorzieningen zoals cultuur, zorg en onderwijs, aansluitend op het groeiende woonprogramma van de Alexanderknoop. Op die manier wordt Oosterpoort steeds meer onderdeel van de buurten Oosterflank en het Lage Land en krijgt het een meer lokale relevantie. Het Poolsterplein is een belangrijk ankerpunt en bestemming in het netwerk van publieke plekken binnen de Alexanderknoop. Dit is de plek waar lokaal en regionaal elkaar ontmoeten, van de buurtbakker en het bruine café op de hoek tot jonge smaakmakers uit het stadsdeel die nieuwe ideeën rondom fashion, food en horeca lanceren. Het toevoegen van meer woningen brengt nieuwe bewoners mee die het gebied verlevendigen. Dit gebeurt door op de middellange termijn te verdichten op plekken waar onbenutte ruimte ligt, rondom en bovenop het bestaande winkelprogramma en langs de Alexanderlaan en de 'randen' van het Lage Land. Hierbij is aandacht voor de aansluiting op de omliggende wijken. Op de lange termijn wordt rekening gehouden met eventuele grootschalige transformatie van het Shopping Center (Alexandrium I), met verdergaande verdichting en vermenging van programma.



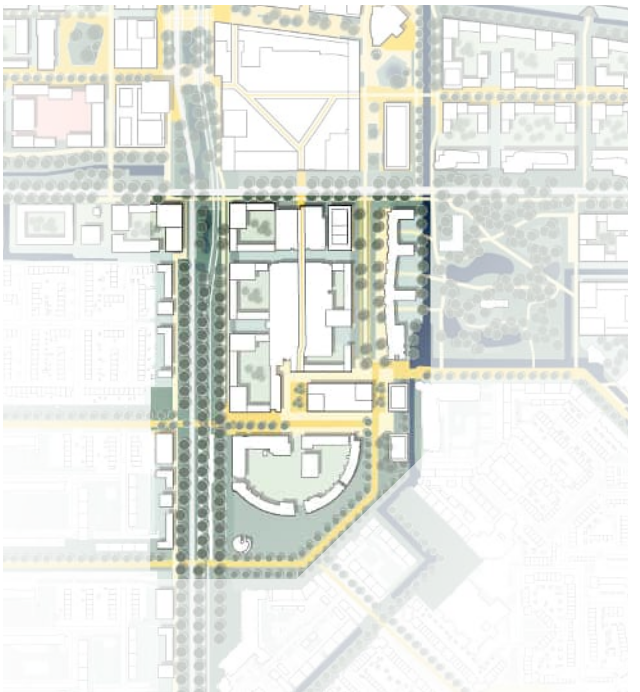
Poolsterplein versterken



Almere Centrum, Almere



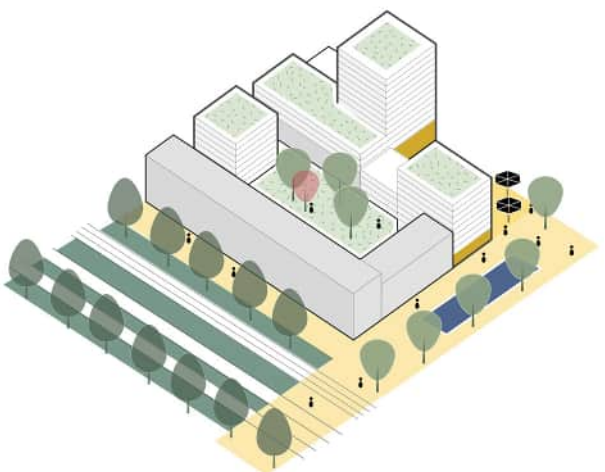
Ruimtelijk Raamwerk



Mogelijke verbeelding

Ruimtelijke karakteristieken

dichtheid	laag	hoog
mate van hoogbouw	klein	groot
stapelen van functies	minimaal	maximaal
woningbouw types	laagbouw	appartementen
grote huishoudens	klein	groot



De bebouwing gaat uit van het bestaande en laat toe om daar mogelijk volumes aan toevoegen ten behoeve van verdichting en heldere adressen. De bebouwing wordt ingezet om verbindingen te leggen met de Semiramistuin en de Alexanderlaan.

Mobiliteit

gericht op OV fietsen en lopen, parkeren in bestaande voorzieningen, of een nieuw te realiseren hub, ontsluiting vanaf Hoofdweg of Grote Beer.

Klimaat

groene binnentuinen zorgen voor optimale woonkwaliteit, ruimte voor waterberging

Stedelijkheid

verdichten zonder grootschalige sloop

Externe veiligheid en geluid

nvt

6.8
Oosterpoort

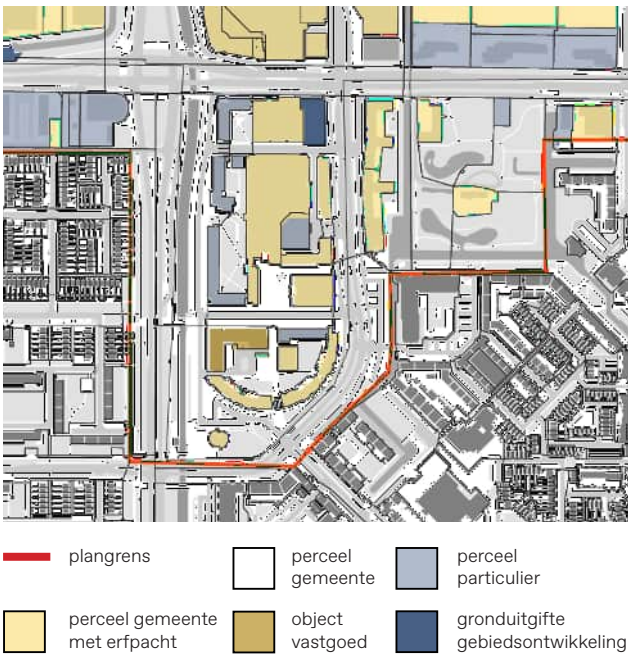
De stapsgewijze transformatie van dit deelgebied kan worden vertaald naar een aantal specifieke ruimtelijke ingrepen op de korte, middellange en lange termijn.

Opgaven
Per deelgebied wordt naar een collectieve multimodale parkeeroplossing gezocht. De gemeente verwacht dat het aantal parkeerplaatsen in het plangebied op lange termijn, in totaal niet toeneemt. Onder andere door maaiveld parkeren stapsgewijs te reduceren.

- Korte termijn: upgraden van openbare ruimte Poolsterplein en verbeteren verbinding Grote Beer met Semiramistuin, renovatie Shopping Center;
- Middellange termijn: omgeving metrostation Oosterpoort en langs de Alexanderlaan (beide zijden) verdichten met wonen;
- Lange termijn: eventuele transformatie Alexandrium Shopping Center en verdere verdichting met wonen.

Ruimtelijke ingrepen
1. Herprofilering van de Alexanderlaan met meer groen en ruimte voor water. Bebouwing toevoegen aan de ‘achterkant’ van het Lage Land. Het Lage Land krijgt een gezicht aan de Alexanderlaan;
2. Verdichting rondom metrostation Oosterflank;
3. Verbeterde routing van en naar Semirarmistuin, waarbij bebouwing wordt toegevoegd om dit te begeleiden;
4. Grote Beer herprofileren, parkeren op straat verminderen en mobiliteitstransitie voor Alexanderknoop hier mede mogelijk maken door ook bestaande parkeervoorzieningen (o.a. Alexandrium Shopping Center) beter in te zetten.

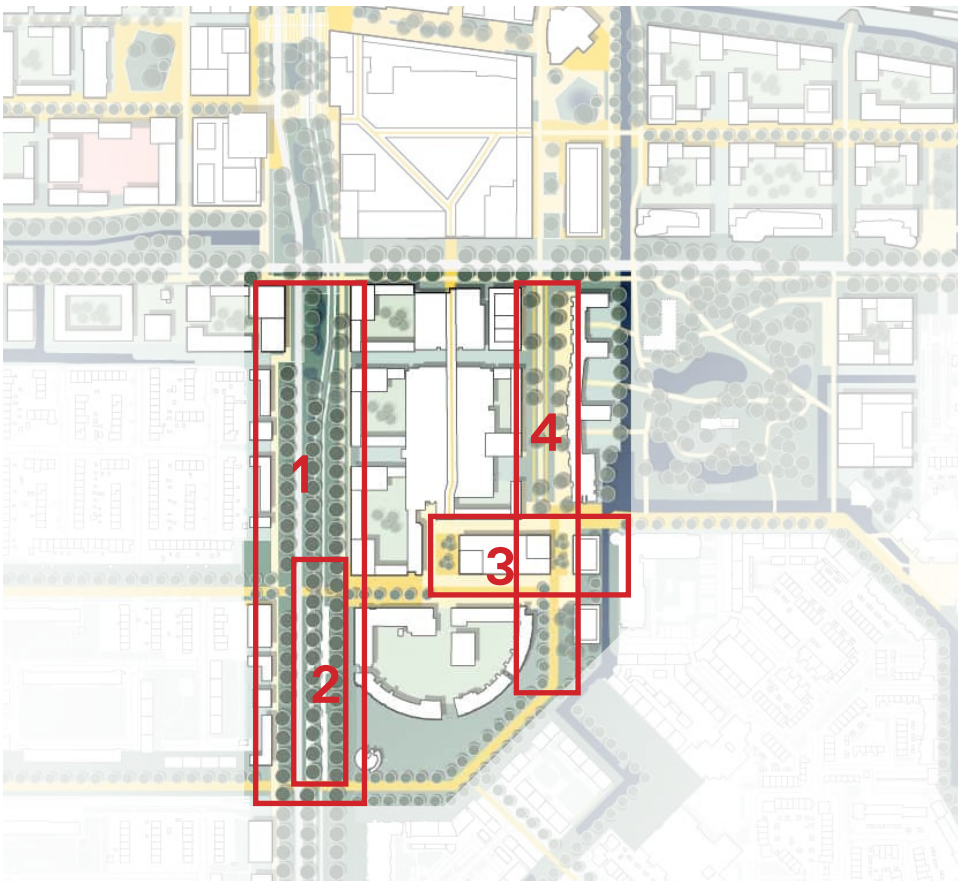
Eigendomsverhoudingen



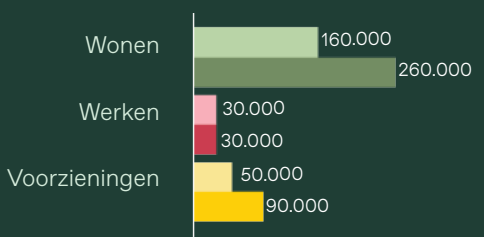
Strategische kenmerken



Mogelijke uitwerking & ingrepen



Bandbreedte programma wijziging
in m² BVO



Woning aantal bandbreedte
huidig - maximum scenario:
653 - 2.600



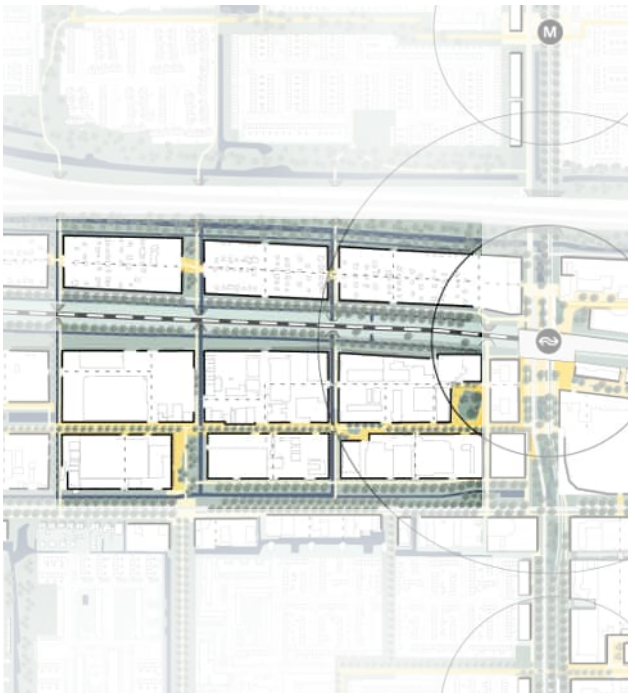


6.9 Koperkwartier

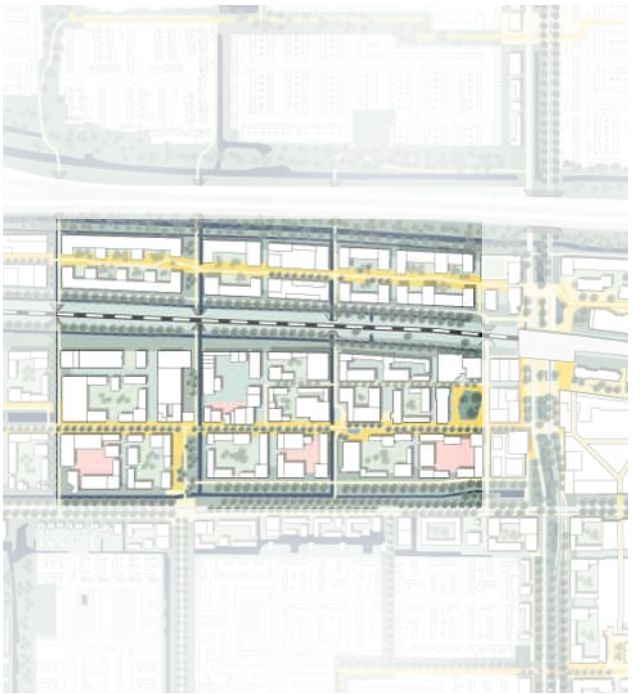
Havenkwartier, Deventer

Het Koperkwartier wordt begrensd door het Stadshart, het Chroomdistrict en de snelweg A20. Hier ontstaat een gemengd stedelijk gebied worden waar wonen en werken hand in hand gaan. Het gebied kent verschillende accenten gelegen langs de Koperstraat die als centrale ‘backbone’ ruimte biedt aan verblijfsplekken doorgaande routes voor fietsers en voetgangers.
Aan de zijde van het stadshart ligt meer nadruk op zakelijke dienstverlening aansluitend op de Marten Meesweg. Het accent ligt hier op de koppeling van (technisch) onderwijs aan het bedrijfsleven. Door de goede verbinding tussen Koperkwartier, Stadshart en Marten Meesweg kan het werken en onderwijs zich hier als één ecosysteem ontwikkelen waarbij ondersteunende voorzieningen (horeca, sport, eventruimtes) met elkaar gedeeld worden. De nu al vertegenwoordigde kennis en activiteiten op het gebied van engineering, (water)tech en energie vormen het vertrekpunt.

Ook kan het Koperkwartier door een minder formele karakter een plek worden die zakelijke dienstverlening aanvult met creatieve dienstverleners. Klassieke kantoorgebouwen maken hier plaats voor bedrijfsverzamelgebouwen (zoals Het Industrie Gebouw aan de Goudsesingel). Iets wat goed samengaat met een stedelijk gemengd woonmilieu. Aan de westkant van het Koperkwartier is, aansluitend op het Chroomdistrict, ruimte voor meer toegepaste vormen van werk zoals lichte productie en makers. Tussen deze uiteinden ontvouwt zich een gradiënt van gemengd wonen met stoere stadswoningen, lofts en appartementen voor Rotterdammers die zich aangesproken voelen door de dynamiek en het ruwe randje. Voorzieningen in dit gebied zijn ondersteunend aan het werken en wonen en hebben beperkte bovenlokale aantrekkingskracht. Centraal in het Koperkwartier zal het gebied een meer residentieel karakter hebben, minder gemengd met werken dan aan de flanken. Voor het volkstuinencomplex zijn er nog geen concrete ontwikkelvoornemens. In het kader van de A-Z studie wordt nader onderzocht wat de toekomstige invulling van het volkstuinencomplex kan worden, eventueel in combinatie met een grote sportvoorziening die de gehele Alexanderknoop en omgeving bedient.



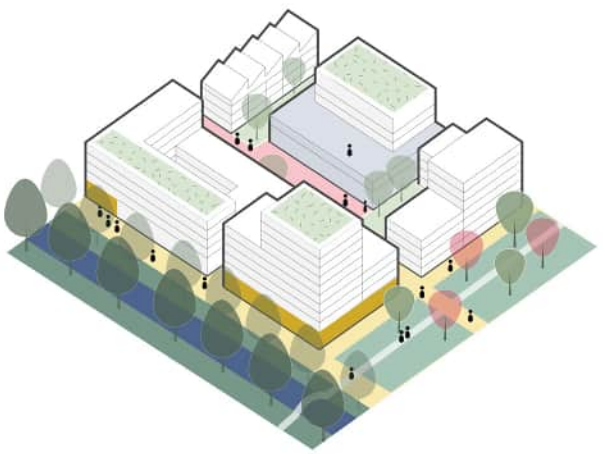
Ruimtelijk Raamwerk



Mogelijke verbeelding

Ruimtelijke karakteristieken

dichtheid	laag	hoog
mate van hoogbouw	klein	groot
stapelen van functies	minimaal	maximaal
woningbouw types	laagbouw	appartementen
grote huishoudens	klein	groot



Bebouwing respecteert eigendomsverhoudingen. Er is een hoge mate van functiemenging binnen een bouwveld met ruimte voor diverse soorten werk en onderwijs, en ook voor (experimentele) woonvormen. Hoven bieden ruimte voor expeditie.

Mobiliteit
gericht op OV fietsen en lopen, parkeren in een nieuw te realiseren hub, ontsluiting vanaf de Hoofdweg

Klimaat
robuust groen en ruimte voor waterberging in de openbare ruimte

Stedelijkheid
plotsgewijs verdichten

Externe veiligheid en geluid
niet-woonprogramma inzetten om hinder buiten te sluiten

6.9
Koperkwartier

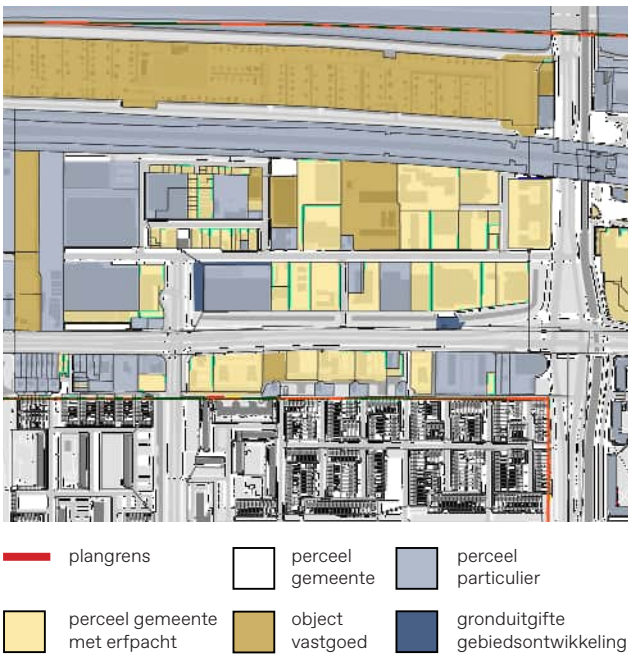
De stapsgewijze transformatie van dit deelgebied kan worden vertaald naar een aantal specifieke ruimtelijke ingrepen op de korte, middellange en lange termijn.

Opgaven
Per deelgebied wordt naar een collectieve multimodale parkeeroplossing gezocht. De gemeente verwacht dat het aantal parkeerplaatsen in het plangebied op lange termijn, in totaal niet toeneemt. Onder andere door maaiveld parkeren stapsgewijs te reduceren.

- Korte termijn: Koperstraat gedeeltelijk opwaarderen als 'backbone' met verblijfskwaliteit en verbinder met Stadshart en Marten Meesweg, verkenning herzoneringstrategie bedrijvigheid en openbaar maken gedeelte volkstuinencomplex;
- Middellange termijn: gedeeltelijk sloop-nieuwbouw en verdichten met wonen, beginnend vanaf het stadshart richting naar het westen;
- Lange termijn: grootschalige sloop-nieuwbouw en verder verdichten met wonen (eventueel geïntegreerd met volkstuinen).

Ruimtelijke ingrepen
1. Maatregelen treffen om geluidshinder te beperken en externe veiligheid te vergroten tot een acceptabele omgeving om in te wonen;
2. Herprofilering van Koperstraat tot backbone voor langzaam verkeer;
3. Milieuhindercontouren bestaande bedrijvigheid terugbrengen (bronaanpak);
4. Verplaatsing (bijvoorbeeld naar Chroomdistrict) of uitplaatsing van bestaande bedrijvigheid;
5. Eventuele verplaatsing/transformatie volkstuinencomplex wat ook ruimte bieden voor buitensport;
6. Ruimtereservering tracé A-Z verbinding en een mogelijke aansluiting in het gebied;
7. Extra langzaamverkeersverbinding in combinatie met een singel onder spoor en snelweg, eventueel ook voor calamiteiten en autoverkeer;
8. Auto-ontsluiting organiseren met een toegang vanaf de Hoofdweg.

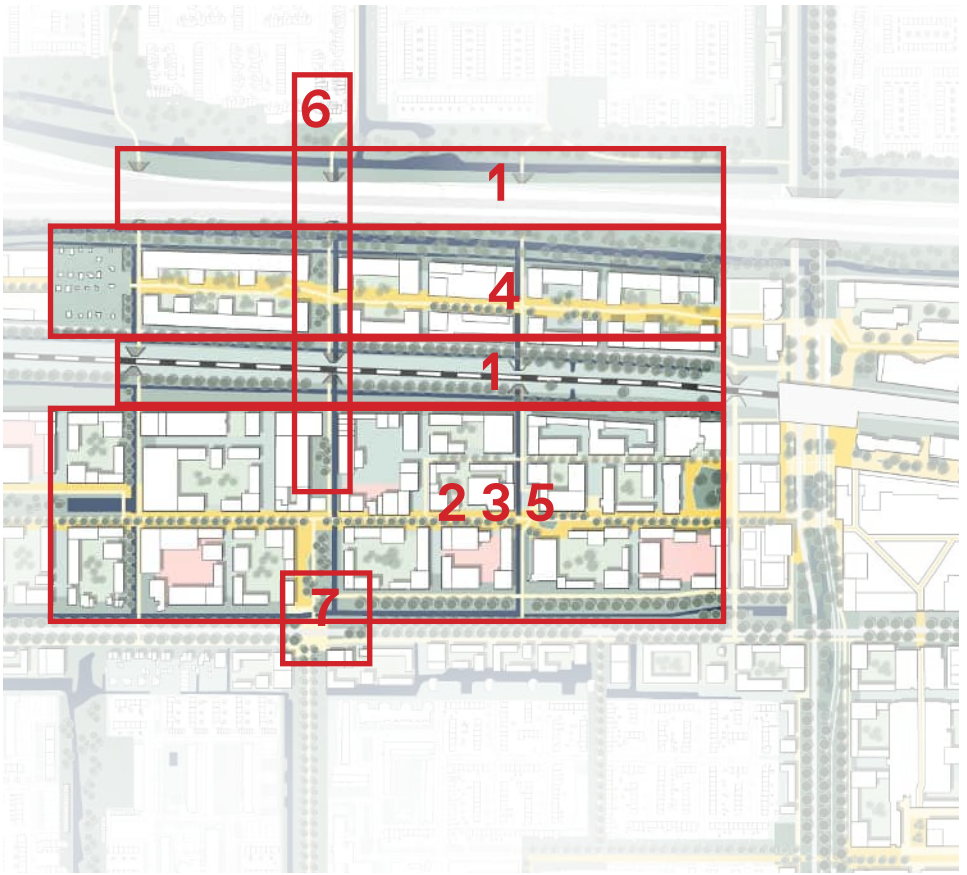
Eigendomsverhoudingen



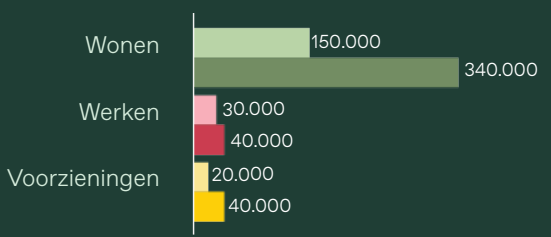
Strategische kenmerken



Mogelijke uitwerking & ingrepen



Bandbreedte programma wijziging
in m² BVO



Woning aantal bandbreedte
huidig - maximum scenario:
6 - 3.400





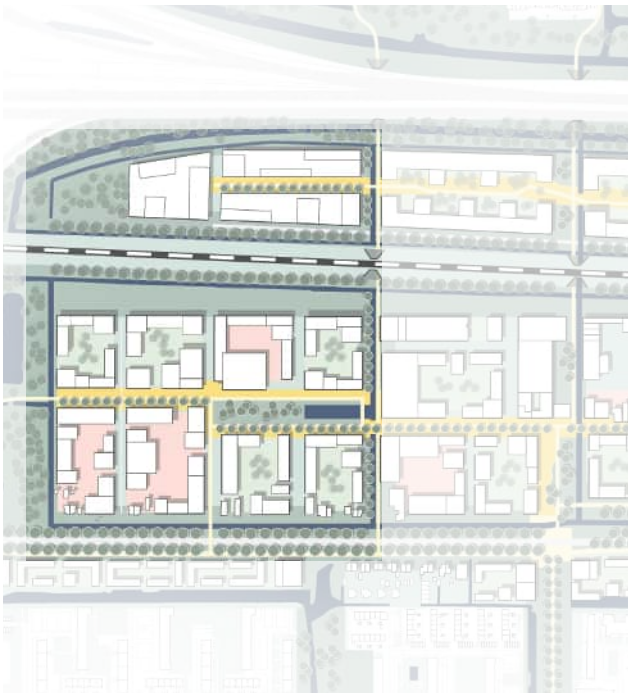
6.10 Chroomdistrict

Atelier Zelium, Bordeaux

Het Chroomdistrict vormt het productieve hart van de Alexanderknoop. Dit is het enige deelgebied dat nog overwegend bestemd is voor bedrijvigheid, wat kansen biedt voor werkfuncties die minder goed samengaan met woonfuncties elders in de Alexanderknoop. De al aanwezige recycle-industrie kan zich doorontwikkelen tot meer hoogwaardige upcycling en uiteindelijk onderdeel worden van één van de nieuwe circulaire hubs die Rotterdam gaat krijgen. Op deze plekken worden reststromen uit (een deel van) de stad verzameld en verwerkt tot nieuwe materialen. Op deze manier biedt het Chroomdistrict toekomstbestendige werkgelegenheid en een flinke bijdrage aan de duurzaamheidsambities van de Alexanderknoop en Rotterdam als geheel. Daarnaast kan het Chroomdistrict een plek worden waar in geïntensiveerde vorm stadsverzorgende bedrijvigheid (productie, bouwhandel, aannemerij, reparatie etc.) gericht op consument en bedrijven geconcentreerd kan worden. Functies die op dit moment nog verspreid over het Koperkwartier liggen en minder goed te integreren zijn met een gemengd stedelijk woon- en werkmilieu. De ligging in de oksel van de A20 en hiermee gepaard gaande geluidsbelasting en goede autobereikbaarheid sluit hier goed bij aan. Dit biedt ook kansen voor een logistieke hub in combinatie met een wijkhub. Of bovenstaande combinatie van lichte productie en circulaire bedrijvigheid ook op de lange termijn het profiel van dit gebied zal kenmerken is onderwerp van nader onderzoek. Ook zou het kunnen dat het gebied zich in de toekomst tot een meer gemengd milieu ontwikkeld, gelijksoortig aan het Koperkwartier.



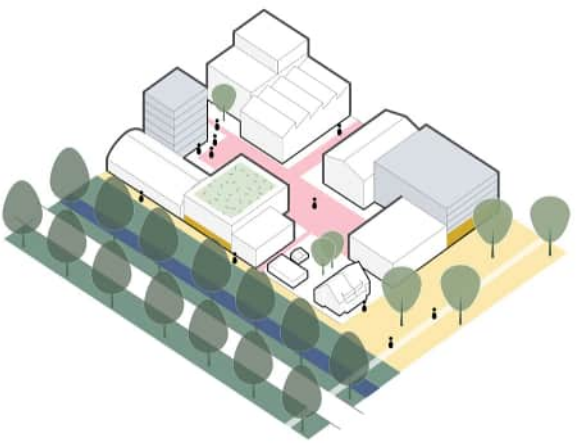
Ruimtelijk Raamwerk



Mogelijke verbeelding

Ruimtelijke karakteristieken

dichtheid	laag	hoog
mate van hoogbouw	klein	groot
stapelen van functies	minimaal	maximaal
woningbouw types	laagbouw	appartementen
grote huishoudens	klein	groot



Een open bouwblokstructuur laat mengen van diverse korrelgroottes toe, waardoor diverse soorten werkgelegenheid hier een plek kunnen krijgen.

Mobiliteit
parkeren in een nieuw te realiseren hub eventueel in combinatie met logistiek, ontsluiting vanaf de Hoofdweg

Klimaat
robuust groen en ruimte voor waterberging in de openbare ruimte

Stedelijkheid
plotsgewijs verdichten, nadruk ligt op diverse vormen van werk

Externe veiligheid en geluid
niet-woonprogramma inzetten om hinder buiten te sluiten

6.10
Chroomdistrict

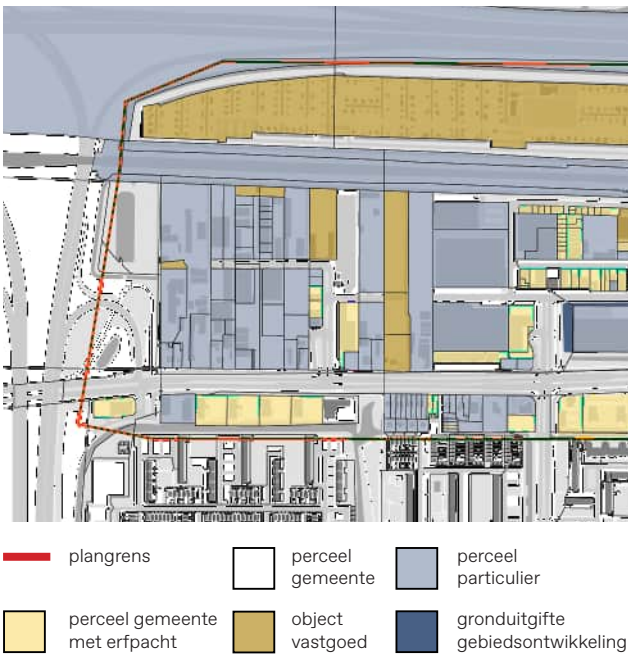
De stapsgewijze transformatie van dit deelgebied kan worden vertaald naar een aantal specifieke ruimtelijke ingrepen op de korte, middellange en lange termijn.

Opgaven
Per deelgebied wordt naar een collectieve multimodale parkeeroplossing gezocht. De gemeente verwacht dat het aantal parkeerplaatsen in het plangebied op lange termijn, in totaal niet toeneemt. Onder andere door maaiveld parkeren stapsgewijs te reduceren.

- Korte termijn: ruimte bieden aan en/of creëren voor overloop van bedrijvigheid uit het Koperkwartier en zo schuifruimte creëren voor nieuwe ontwikkelingen;
- Middellange termijn: doorontwikkeling tot circulaire hub en plek voor geïntensiveerde stadsverzorgende bedrijvigheid (eventueel geïntegreerd met volkstuinen);
- Lange termijn: doorontwikkeling tot circulaire hub bestendigen of aansluiten bij profiel van Koperkwartier.

Ruimtelijke ingrepen
1. Maatregelen treffen om geluidshinder te beperken en externe veiligheid te vergroten tot een acceptabele omgeving om in te wonen;
2. Eventuele verplaatsing/transformatie volkstuinencomplex wat ook ruimte bieden voor buitensport;
3. Ruimtereservering OV tracé A-Z verbinding;
4. Extra langzaamverkeersverbinding in combinatie met een singel onder spoor en snelweg, eventueel ook voor calamiteiten en autoverkeer;
5. Auto-ontsluiting organiseren met een toegang vanaf de Hoofdweg.

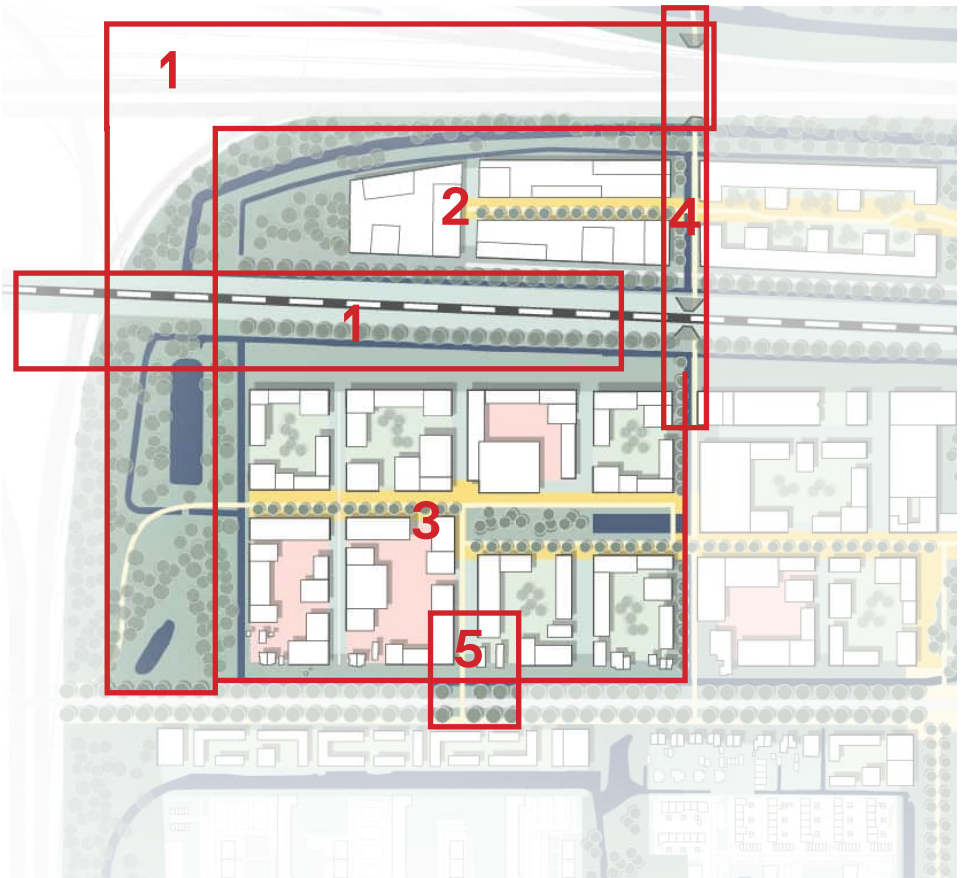
Eigendomsverhoudingen



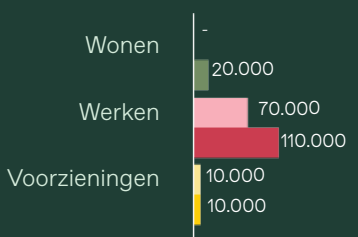
Strategische kenmerken



Mogelijke uitwerking & ingrepen



Bandbreedte programma wijziging
in m² BVO



Woning aantal bandbreedte
huidig - maximum scenario:
20 - 200

07

Ontwikkelstrategie

Hoe gaan we dit realiseren?

Fasering en prioritering van binnen naar buiten. De uitwerking en ingrepen zijn het meest concreet voor het centrum gebied, daarbuiten is binnen de kaders nog meer ruimte voor flexibiliteit en voortschrijdend inzicht in de toekomst.
De gebiedsvisie is een startpunt voor nadere uitwerkingen naar bijvoorbeeld Nota van Uitganspunten.

7.1
Samen werken aan de Alexanderknoop

Om de ambities 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.

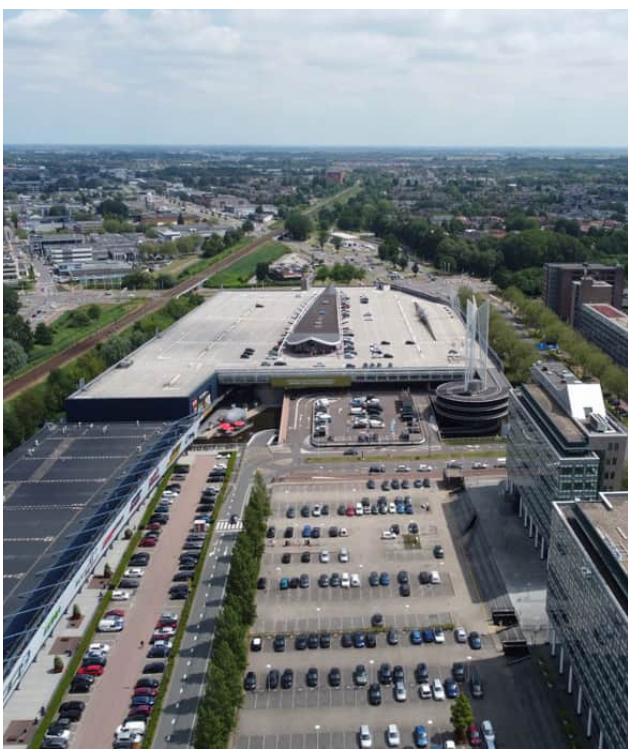
Publiek-privaat gestuurde gebiedsontwikkeling
Markt en overheid zullen binnen de gebiedsontwikkeling van Alexanderknoop nauw met elkaar moeten samenwerken. Veel vastgoedontwikkelingen en -transformaties zullen door de grote mate van private eigendom private ontwikkelingen zijn. Echter is de gemeente is 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 opstallen welke als ‘schuifruimte’ kunnen dienen in de ruimtelijke- en programmatische transformatie van het gebied. Gemeentelijke grondtransacties blijven daarmee beperkt tot selectieve verwervingen die nodig zijn om deze schuifruimte te krijgen of om verandering in de openbare ruimte mogelijk te maken. Met name rondom de ruim opgezette infrastructuur liggen verdichtingskansen en daarmee dus verdienpotentie. Ook kan de gemeente ontwikkelingen (beter) mogelijk maken door specifieke milieuhinder (zoals op een bedrijventerrein) weg te nemen door verplaatsing van bedrijven met hindercontour te faciliteren of ‘dezonering’ toe te passen. Tot slot is een gedeelte van de grond in de Alexanderknoop in erfpacht uitgegeven waarmee meer sturing kan worden gegeven op plotontwikkeling.

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 gebiedsvisie en nader op te stellen ontwikkelkaders (zie hoofdstuk 7.2) 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. Ontwikkelende partijen dragen zowel financieel als inhoudelijk bij aan grotere randvoorwaardelijke (publieke) investeringen in de Alexanderknoop (zie hoofdstuk 7.4). De wederzijdse verplichtingen worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten met de gemeente alvorens deze tot een bestemmingswijziging zal overgaan. De publieke rol zal zich verder focussen op het daadwerkelijk realiseren van publieke infrastructuur, voorzieningen en hoofdstructuur van de openbare ruimte welke deelgebied overstijgend en randvoorwaardelijk zijn. In specifieke gevallen zal de gemeente actief ontwikkelende partijen willen verleiden hun plannen bij te sturen of helpen te versnellen zodat zij optimaal bijdragen aan de ambities voor de Alexanderknoop.

Gebiedsontwikkeling in coalities

De gebiedsontwikkeling van de Alexanderknoop behelst grote ingrepen zoals infrastructuur en publieke ruimte, hoge noodzakelijke voorinvesteringen om te kunnen ontwikkelen. Daarnaast gaat het om een fundamentele wijziging in de programmatische structuur. Een gebiedsontwikkeling op plotniveau maakt een goede invulling van deze collectieve opgaven niet mogelijk. Er zal ook boven bestaande eigendomsgrenzen moeten worden uitgestegen omdat benodigde investeringen die niet door één partij kunnen worden gedekt. 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 van gebiedsvisies en uitwerkingen hiervan (bijvoorbeeld een Stedenbouwkundig Ontwerp). Toetsing van plannen vindt bij voorkeur weliswaar op plotniveau plaats, maar niet zonder samenhang, keuzes en principes op plot overstijgend niveau. De samenstelling van coalities en de gebieden waarop zij gezamenlijk tot planvorming komen is per deelgebied anders. Dit wordt onderdeel van de uitwerking van de gebiedsvisie naar meer concrete kaders per deelgebied (bijvoorbeeld via nota's van uitgangspunten).



Sfeerimpressies uit Rotterdam Alexander

Gebiedsorganisatie 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.

De gebiedsontwikkeling van de Alexanderknoop is gebaat bij een eigen gebiedsorganisatie. Dit kan een eigenstandige organisatie zijn die de in het gebied actief zijnde partijen vertegenwoordigt, projectmatige afstemming tussen de verschillende ontwikkelingen borgt en gedurende de gebiedsontwikkeling verdere invulling geeft aan de uitwerking van de gebiedsvisie. De gebiedsorganisatie kan als hét centrale loket voor partijen uit het gebied – van ontwikkelaar tot bewoners – een middel zijn om het omgevingsmanagement te organiseren. Ook zal het letterlijk een gezicht kunnen geven aan de gebiedsontwikkeling en werken aan gebiedsmarketing/branding, placemaking en het daarmee op de kaart zetten van de Alexanderknoop.

7.2
Kaders voor ontwikkeling

De totstandkoming van de gebiedsvisie is een belangrijke vervolgstap in het bepalen van meer concrete kaders voor toekomstige ontwikkeling van de Alexanderknoop. De gebiedsvisie is geen blauwdruk voor (her)ontwikkeling, maar een raamwerkplan dat de ambities en ontwikkelprincipes weergeeft en kaders schetst waarbinnen verdere ontwikkelingen en uitwerkingen kunnen plaatsvinden. Voor de Alexanderknoop kunnen daarom verschillende soorten kaders worden onderscheiden. Te beginnen bij globale kaders die besloten liggen in de gebiedsvisie zelf, maar ook toekomstig op te stellen kaders die als uitwerking op de gebiedsvisie dienen.

Gebiedsvisie als globaal kader
De gebiedsvisie vormt het meest globale kader voor de lange termijn. Hiermee wordt een hoofdrichting gegeven en perspectief geboden op basis waarvan marktpartijen hun initiatieven en gezamenlijke visie kunnen opstellen en toetsen. De gebiedsvisie legt op twee schaalniveaus uitgangspunten vast:

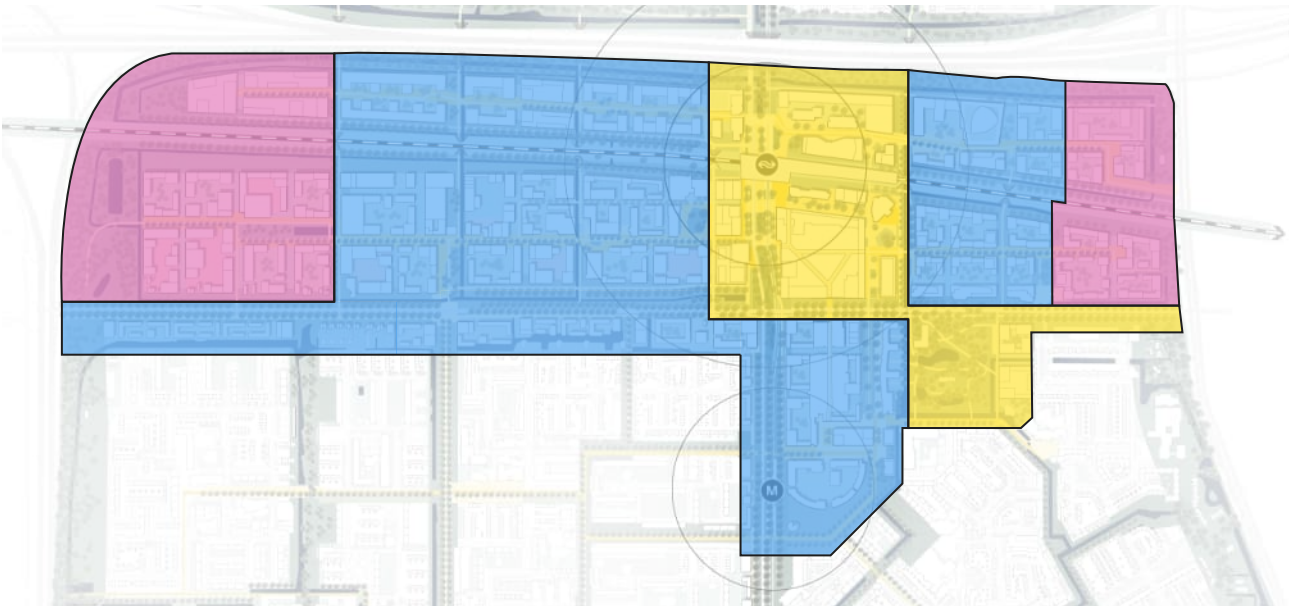
A. Deelgebied overstijgend (raamwerk): op het niveau van de Alexanderknoop legt het de volgende elementen vast:
- Ambitie en principes voor transitie (de 6V's);
- Ruimtelijke en landschappelijke hoofdstructuur;
- Mobiliteitssysteem;
- Programmatische hoofdstructuur.

B. Deelgebied: op het niveau van deelgebieden van de Alexanderknoop wordt het volgende in gebiedsprofielen vastgelegd:
- Programmatisch profiel en functiemix;
- Ruimtelijke principes;
- Stedenbouwkundige uitgangspunten (o.a. dichtheid);
- Bandbreedte toekomstig programma;
- Ontwikkelstrategische uitgangspunten.

Uitwerking kaders op deelgebiedsniveau
Het globale kader dat de gebiedsvisie biedt wordt voor verschillende delen van de Alexanderknoop op een andere manier uitgewerkt onder het motto 'precies waar moet, globaal waar het kan' (zie de nevenstaande figuur). Dit gebeurt in de coalities per deelgebied, gezamenlijk door publiek en privaat. We maken hierbij onderscheid tussen een Stedenbouwkundig Plan/Masterplan en een Nota van Uitgangspunten/Gebiedspaspoorten. In tegenstelling tot het globale kader bieden deze documenten zodanig concrete kaders dat ontwikkelende partijen hier niet alleen hun gebiedsvisie maar ook concrete bouwplannen aan kunnen toetsen.

A. Stedenbouwkundig Plan/Masterplan (geel):
Voor de deelgebieden 'Stadshart' en 'Semiramistuin' en de aangrenzende hoofdinfrastructuur (Hoofdweg en Alexanderlaan) stelt de gemeente op basis van de gebiedsvisie een Stedenbouwkundig Plan op als integraal kader voor initiatieven en bouwplannen. Voor lopende initiatieven en bouwplannen in deze deelgebieden geldt dat deze vooruitlopend op dit stedenbouwkundig plan zoveel mogelijk in de goede richting worden gestuurd op basis van de in de gebiedsvisie opgenomen kaders.

B. Nota van Uitgangspunten/Gebiedspaspoort (blauw):
Voor een aantal deelgebieden wordt een uitwerking gemaakt in de vorm van een nvu/gebiedspaspoort, in feite een 'gebiedsprofiel +' waarin aanvullend onder andere de volgende elementen worden vastgelegd:
- Ontwikkelvelden (daarmee afbakening van minimale grootte voor ontwikkelplannen);
- Maximale bouwhoogtes en dichtheden;
- Rooilijnen en zichtlijnen;
- Overige stedenbouwkundige kaders;
- Uitgangspunten parkeren (normen, type oplossingen);
- Programmatisch kader: samenstelling woonprogramma en invulling van het economisch en maatschappelijk programma in kwalitatieve en



Type kaders per gebied

kwantitatieve zin;

- Uitgangspunten voor samenwerking/coalitievorming.

Het nvu/gebiedspaspoort biedt voldoende houvast en randvoorwaardelijke kaders voor marktpartijen om hun gebiedsvisies en plannen aan te toetsen maar is geen uitgewerkt plan (zoals een stedenbouwkundig plan). Het biedt zodoende vrijheid aan (coalities van) marktpartijen om hier zelf invulling aan te geven. Het nvu/gebiedspaspoort vormt ook het kader waarbinnen afwegingen worden gemaakt over de samenstelling en invulling van het woonprogramma (in woningtypes, prijssegmenten, huur/koop, woninggroottes) van specifieke deelontwikkelingen en de mate waarin deze passen binnen de beoogde samenstelling van het woonprogramma op deelgebiedsniveau.

C. Nader te bepalen (roze)
Voor het deelgebied Chroomdistrict, de Woonmall (Watermanweg) en de Uniper energiecentrale (Marten Meesweg) wordt gezien de onzekerheid over het toekomstscenario en de lange termijn waarop ze een cruciale rol gaan spelen vooralsnog geen keuze gemaakt voor het type uitwerking naar een gedetailleerder ontwikkelkader.

Uitwerking ruimtelijke hoofdstructuur
Ruimtelijke hoofdstructuren van het gebied - zoals infrastructuur, openbare ruimte, groen en blauw - die de deelgebieden overstijgen dienen verder uitgewerkt en ontworpen te worden. Denk hierbij aan landschappelijk ontwerp van de publieke ruimte, het ontwerp van wegprofielen maar ook de uitwerking van ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit in brede zin. Voor deze gebiedsbrede uitwerking zal de gemeente het voortouw nemen en zorgen dat dit voldoende geborgd is in de uitwerking van kaders op deelgebiedsniveau.

7.3 Ontwikkelstappen: fasering en prioritering

Sturingsfactoren

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.

1. Bijdrage aan de hoofdambitie
De hoofdambitie is om van de Alexanderknoop 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. Zo zien we de ontwikkelingen van de deelgebieden Stadshart, Semiramistuin en delen van de Marten Meesweg en Watermanweg als de eerste katalysator projecten voor de Alexanderknoop. Marktinitiatieven worden vanuit deze bril bekeken en beoordeeld op de mate waarin zij een bijdrage leveren aan deze hoofdambitie.

2. 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. De Alexanderknoop maakt binnen het programma 'Van A tot Z' onderdeel uit van de verstedelijkingszone Stadionpark-Alexander waar in totaal tot 2040 20.000-30.000 woningen gerealiseerd zullen worden. Hierbinnen zal Alexanderknoop met ruimte voor minimaal. 10.000 woningen een fundamentele rol gaan spelen. Voor de Alexanderknoop wordt een jaarlijkse marktopname van ca. 500 woningen als realistisch gezien. 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. Zo dient de jaarlijkse woningbouwproductie altijd een mix van prijssegmenten, koop en huur, woningtypes en woninggroottes te bevatten, conform de kaders van het woonbeleid. Hier wordt per deelgebied en per ontwikkeling preciezere invulling aan gegeven.

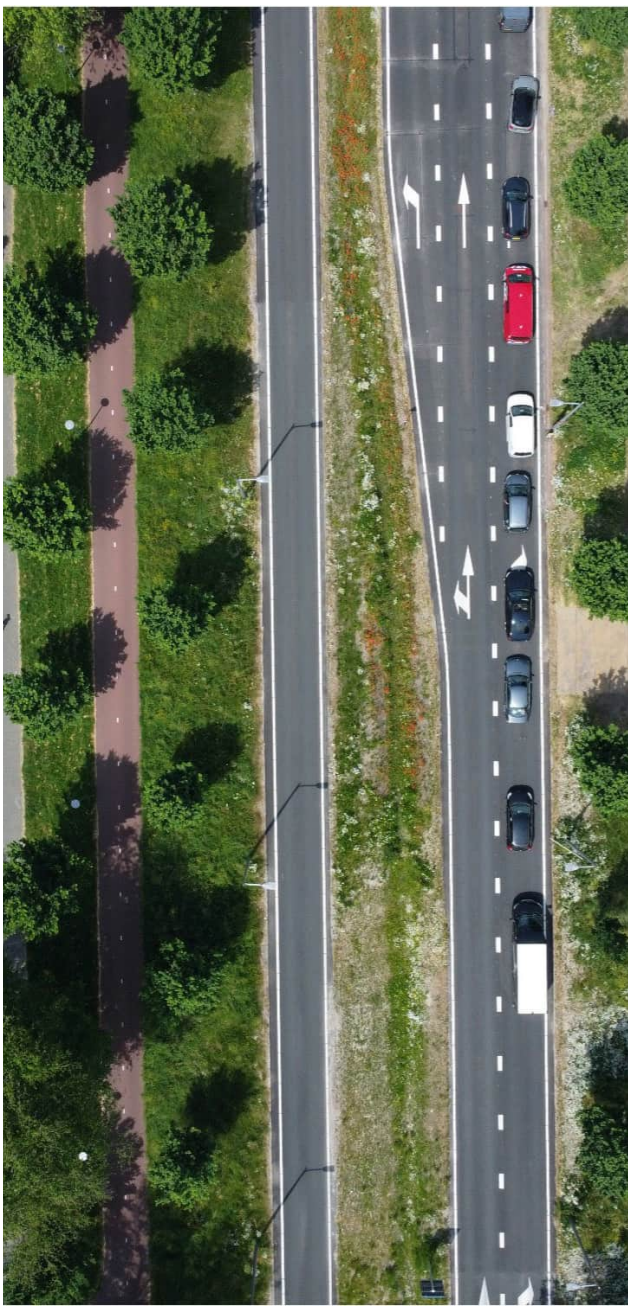
3. Marktinitiatief en momentum
Reeds voor en tijdens de totstandkoming van de gebiedsvisie is de Alexanderknoop een plek waar marktinitiatieven tot sloop-nieuwbouw, transformatie en herontwikkeling zich aandienen. De investeringsbereidheid is hoog en op een aantal plekken in en rondom het Stadshart is 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. Naast de verwachte marktopnamecapaciteit is de daadwerkelijke schaal waarop en tempo waarin ontwikkelingen plaatsvinden ook afhankelijk van de 'aanbodzijde'. De mate waarin marktpartijen en eigenaren capaciteit en kapitaal kunnen en willen vrijmaken bepaalt uiteindelijk het verloop van de transitie tot Alexanderknoop.

4. 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. Om die reden is de inzet van de ontwikkelstrategie voor de Alexanderknoop om waar mogelijk te sturen op hoge dichtheden en menging van functies nabij de OV-knoop. Verder weg van het station zal de dichtheid, de hoogte en de menging van functies steeds iets afnemen.

Economische vitaliteit bestaand programma
Delen van de huidige Alexanderknoop functioneren op autonome wijze goed en komen op de korte en soms ook middellange termijn niet in aanmerking voor transitie. Soms omdat ze pas op langere termijn noodzakelijk zijn om de hoofdambitie van Alexanderknoop waar te maken, soms omdat het vastgoed zich nog in een relatief jonge levensfase begeeft of omdat de functies in economische zin nog vitaal zijn. Het gaat hier bijvoorbeeld om delen van de bedrijvigheid rond de Koperstraat, het Alexanderium Shopping Center en de Woonmall.

Op de lange termijn kunnen deze functies mogelijk wel verkleuren in hun gebruik wanneer deze behoefte ontstaat, door middel van transformatie of sloop/ nieuwbouw. Het ruimtelijk raamwerk voor de Alexanderknoop biedt de condities voor deze toekomstige vernieuwing maar dient er ook voor te zorgen dat het huidig functioneren van deze functies niet bemoeilijkt wordt door de gebiedsontwikkeling. Andersom moet ervoor gewaakt worden dat er in gebieden die nog niet aan transformatie toe zijn geen ontwikkelingen plaatsvinden die de uiteindelijke gewenste transformatie bemoeilijken of onmogelijk maken.



Extensief ruimtegebruik Alexanderlaan

7.3 Ontwikkelstappen: fasering en prioritering

Ontwikkelstappen

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. Belangrijke kanttekening hierbij is dat de voorgestelde ontwikkelstappen verwijzen naar daadwerkelijke uitvoering en realisatie en niet op de planvorming die hieraan vooruit gaat. Het is dus voorstelbaar dat planvorming voor hetgeen voorgesteld in de drie stappen morgen al start, zonder dat dit invloed heeft op de bovengenoemde fasering.

Stap 1: Hart maken
De prioriteit voor de Alexanderknoop ligt bij het maken van een hart, waarbij de deelgebieden Stadshart en de Semiramistuin de hoofdrol spelen.

Het is nodig om snel veel woningen toe te voegen in en direct rondom het Stadshart en de Semiramistuin. Hiermee verandert de functiemix waardoor het gebied gedurende meer momenten op de dag en in de week gebruikt wordt, er mensen op straat zijn en er kansen ontstaan voor andersoortige voorzieningen die voor leven en reuring zorgen. De ontwikkeling van een nieuwe brede culturele publiekstrekker in het Stadshart en een kleinere culturele voorziening in de Semiramistuin zijn belangrijke elementen van de nieuwe programmamix.

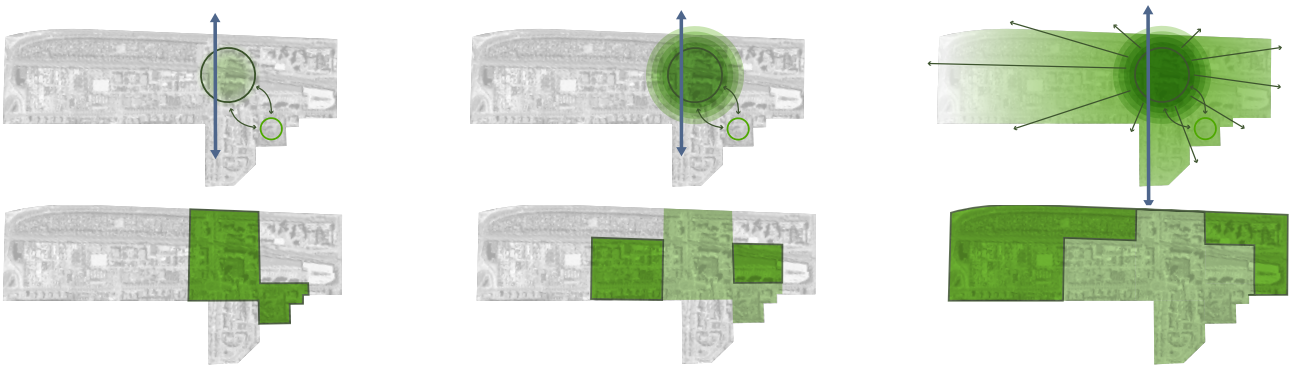
Om dit voor elkaar te krijgen dient er allereerst geïnvesteerd te worden in het maken van verblijfskwaliteit en aantrekkelijke verbindingen. Startend bij de Alexanderplaats en de Alexanderstraat, maar ook richting de Kleine Beer en richting de Semiramistuin. Dit vraagt om een verkenning voor een herinrichting van de Alexanderlaan, waarbij verkeersfunctie voor doorgaand verkeer teruggebracht wordt en er meer ruimte ontstaat voor voetgangers en fietsers. Ook vraagt dit om een beter oversteekbare Hoofdweg zodat de Semiramistuin en het Stadshart beter verbonden worden.

Ook dienen de openbare ruimtes tussen het Alexandrium Shopping Center, de Megastores en bestaande kantoorpanden zoveel mogelijk autoluw gemaakt te worden. Hiervoor is een herontwerp van de ontsluitings- en parkeerstructuur voor autoverkeer en een nieuwe routing van het busverkeer nodig. Uitgangspunt hierbij is dat de bereikbaarheid en verblijfskwaliteit van het gebied meer in evenwicht met elkaar komen. In deze stap worden de eerste aanpassingen in de hoofd ontsluitingsstructuur uitgewerkt.

Een deel van het kantorengebied Marten Meesweg wordt in deze stap getransformeerd tot een gemengder gebied waar werken zich nadrukkelijker mengt met wonen, en er meer uitwisseling ontstaat tussen grote bedrijven, startups en onderwijsinstellingen. Als de huidige locatie van het busstation ontwikkeld wordt kan een betere aansluiting op de rest van het Stadshart gerealiseerd worden.

De belangrijke op dit moment bekende marktinitiatieven zijn onderdeel van deze eerste ontwikkelstap en dienen maximaal bij te dragen aan het maken van een ‘hart’ door aan te sluiten op de in de gebiedsprofielen (zie hoofdstuk 6.2) vastgelegde ruimtelijk en programmatische uitgangspunten,

De prioriteit ligt in deze stap bij de deelgebieden Stadshart en Semiramistuin. In deze ontwikkelstap kunnen deelgebieden zoals de Marten Meesweg en Watermanweg die hierop aansluiten kunnen ten dele tot ontwikkeling worden gebracht. Hierbij is het van belang dat ze



1. Hart maken
korte termijn
+0-10 jaar

2. Schil ontwikkelen
Middellange termijn
+5-15 jaar

3. Flanken doorontwikkelen
Middellange termijn
+10-20 jaar

bijdragen aan het maken van het hart.

Stap 2: Schil ontwikkelen
De vervolgstap behelst het tot ontwikkeling brengen van een directe schil rondom het hart.

Delen van het Koperkwartier die dicht tegen het Stadshart aan liggen kunnen in deze stap verder tot ontwikkeling worden gebracht, met de nadruk op het versterken van de relatie tussen bedrijfsleven en praktisch- en technisch onderwijs.

De Marten Meesweg kan zich verder verdichten en vermengen met wonen waarbij bestaande kantoorpanden eventueel door middel van sloop/nieuwbouw plek kunnen maken voor nieuw werk-woonprogramma.

Het gebied waar de Megastores en aanpalend parkeerterrein gelegen zijn kan in deze stap herontwikkeld. Hierdoor kan ook in dit deel van de Alexanderknoop een substantieel aandeel woningen in hoge dichtheid worden toegevoegd, gemengd met retail, werken en voorzieningen.

Stap 3: Flanken doorontwikkelen
De laatste stap richt zich op de verder gelegen deelgebieden die pas op de lange termijn aan bod komen voor transformatie, verdichting of herontwikkeling.
In deze stap kan het zuidelijk deel van de Alexanderlaan verder verstedelijkt worden met wonen en kunnen plekken in en rondom het winkelcentrum Oosterpoort verdicht worden met wonen.

Het Koperkwartier en Chroomdistrict kunnen zich in deze stap verder intensiveren en verdichten. Hierbij kan het Koperkwartier zich meer als eigenstandig gemengd woon-werkgebied ontwikkelen en het Chroomdistrict zich als Circulaire hub doorontwikkelen. Bestaande functies gerelateerd aan het thema circulariteit (bijv. gemeentewerf, fietspunt, kringloop) kunnen zich in het Chroomdistrict vestigen waarmee ontwikkelruimte wordt gecreëerd in het Koperkwartier.

Andere bedrijvigheid die vanwege zijn stadsverzorgende functie behouden moeten blijven, maar zich minder goed laat mengen met het wonen binnen het Koperkwartier dienen ook verplaatst te worden naar het Chroomdistrict.

In deze stap kunnen eventueel ook verdergaande transformaties van de flanken plaatsvinden. Te denken valt aan het transformeren van de Woonmall, Energiecentrale, Alexandrium I en bestaande kantoorpanden in het Watermanweggebied.

Strategie voor activering en placemaking
Een grote kans en uitdaging is om gedurende de hierboven beschreven ontwikkelstappen het lange termijnperspectief al op korte termijn zicht- en tastbaar te maken, op straat, in gebouwen, in de publieke ruimtes en in het soort energie dat in het gebied hangt. Dit gaat om zowel ruimtelijke als programmatische ingrepen die niet zozeer vanuit het doel tijdelijkheid worden georganiseerd, maar structureel bijdragen en in kleine stapjes lading geven aan het beoogde eindresultaat. Het kan gaan om programmatische activering, maar ook om uitingen in het kader van branding of meer organisatorische activiteiten waarmee gebouwd wordt aan een community van Alexanderknoop. Bij voorkeur zijn dit ingrepen die niet of slechts in kleine mate afhankelijk zijn van grootschalige fysieke ingrepen in het gebied en relatief eenvoudig te organiseren zijn, samen met stakeholders in het gebied of juist puur vanuit publiek initiatief. Het verder uitdenken van deze strategie voor placemaking, activering en branding zien we als één van de vervolguitwerkingen op de gebiedsvisie. De eerdergenoemde gebiedsorganisatie kan de drijvende kracht zijn achter de strategie voor activering en placemaking.
Ingrediënten hiervoor kunnen de volgende zijn:

- Stadsproject Alexanderplein als proeftuin en tijdelijke eventspace voor theater, debat, optredens, als opmaat naar de Alexanderplaats en bovenal een fysieke locatie waar je op de hoogte blijft van de ontwikkelingen in de Alexanderknoop;
- Een spraakmakend iconisch kunstwerk in het hart van het gebied dat de thema's water en ligging in de polder tot leven brengt, zoals Waterfall door Olafur Eliasson Alexander of de Bospoldervos;
- Pop-up retail- en horecaconcepten van Rotterdamse ondernemers en makers gekoppeld aan het Shopping Center, Woonmall en plinten binnen het stationsgebied;
- Werken aan een gebiedsmerk met bijbehorende beeldtaal en uitingen in de openbare ruimte;
- Experimenteren met autoluwe zones, aangepaste routing van autoverkeer en meer ruimte voor de fietser;
- Evenementen organiseren op in onbruik geraakte plekken of parkeerterreinen;
- Verplaatsbare mobiliteitshub voor deelauto's en (bak) fietsen die met de ontwikkeling door het gebied heen beweegt als lancering van een nieuwe kijk op mobiliteit en pilot voor praktisch gebruik;
- Marktinitiatieven en vastgoedontwikkelingen die op korte termijn plaatsvinden en pioniersstatus geven en faciliteren/verleiden bestaand vastgoed in te zetten voor tijdelijke activiteiten zoals hierboven beschreven.



Luchtsingel, Rotterdam



Blauw Alexanderplein vraagt aandacht voor een veranderend klimaat.

7.4
Uitwerking instrumentarium

Juridisch-planologisch kader
De vigerende bestemmingsplannen binnen de Alexanderknoop zijn gericht op doorexploitatie en beheer en bieden daarmee niet voldoende (gewenste) ruimte voor de ontwikkelingen en programmatische verschuivingen die in de gebiedsvisie worden voorgesteld. Per deelgebied vindt een verdere verdieping van de gebiedsvisie plaats in de vorm van gebiedspaspoorten of stedenbouwkundige plannen. Op basis van deze kaders voor nieuwe ontwikkeling kunnen marktpartijen vastgoedplannen ontwikkelen, toetsen en indien toepassing met anterieure overeenkomsten van een juridische onderlegger voorzien. Pas daarna kan wijziging van het vigerende bestemmingsplan worden ingezet. In de basis zal de gebiedsvisie als onderlegger dienen voor verdere planprocessen.

In de periode waar nieuwe gebiedspaspoorten en/of stedenbouwkundige plannen nog ontbreken zijn de vigerende bestemmingsplannen van kracht en kan derhalve binnen deze bestemmingsplannen een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Risico hierbij is dat op de korte termijn bouwplannen gestart worden die niet (volledig) passen binnen het toekomstbeeld van de Alexanderknoop, dit toekomstbeeld in de weg zitten of de potentie van een plek niet optimaal benutten. Het is de gemeente aangelegen om zo vroegtijdig mogelijk met initiatiefnemers in gesprek te gaan over de mogelijkheden om vooruitlopend op de nieuwe situatie wel binnen het toekomstbeeld van de Alexanderknoop te handelen en hun bouwplannen hierop aan te passen.

Voor kavels of plots die cruciaal zijn voor de algehele transformatie en niet in gemeentelijk eigendom zijn kan via specifieke regelingen gestuurd worden op de gewenste ontwikkeling. Hierbij kan gedacht worden aan het vestigen van het voorkeursrecht gemeenten (wvg), het bevriezen van de huidige functie, vergunde ruimte en uitbreidingsmogelijkheden (uitsterfbeleid) of in het uiterste geval onteigening.

Investering en bekostiging
De gewenste transitie van de Alexanderknoop vraagt naast de ontwikkeling van nieuw programma ook om investeringen in de hoofdinfrastructuur, openbare ruimte en publieke voorzieningen. Samen vormen deze een aanzienlijke investeringsopgave. Tegelijkertijd ontstaat een grote gezamenlijke meerwaarde door de ingrepen en transformatie van openbare ruimte, infrastructuur en de gebouwde omgeving. De wederkerigheid van investeringen en waardeontwikkeling dient zich te vertalen naar een brede (publiek private) financiële aanpak die uit diverse bouwstenen bestaat. Partijen zullen hierbij niet alleen gezamenlijk moeten investeren binnen hun coalities en bijbehorende deelgebieden, maar ook een bijdrage moeten leveren aan de haalbaarheid van de deelgebiedoverstijgende investeringen.

Randvoorwaardelijke investeringen
Voor de Alexanderknoop als geheel zijn een aantal deelgebiedsoverstijgende investeringen randvoorwaardelijk voor transformatie van de deelgebieden:

- Realiseren van ten minste één en bij voorkeur drie nieuwe langzaamverkeersverbindingen onder het spoortracé;
- Realiseren van ten minste twee en maximaal vier nieuwe langzaamverkeersverbindingen onder het snelwegtracé;
- Landschappelijke inpassing metrotracé op de Alexanderlaan;
- Stedenbouwkundige oplossing voor geluidshinder en externe veiligheid rondom spoor en snelweg om woningbouw mogelijk te maken, met name in Stadshart, Koperkwartier en Marten Meesweg;
- Concentreren en clusteren van parkeervoorzieningen en aanbieden van deelmobiliteit (uitwerking mobiliteitsstrategie) waardoor de parkeervraag en het parkeren op straat afneemt;
- Fietsinfrastructuur verbeteren met goede doorlopende routes die wijken rondom de Alexanderknoop verbinden;
- Semiramissingel realiseren als natuurlijke

waterverbinding tussen de verschillende wijken.
Specifiek zijn er binnen een aantal deelgebieden de volgende publieke investeringen belangrijk:

- Investeren in stedelijk cultureel programma gericht op Rotterdam-Oost en de regio in het Stadshart, aan de Alexanderplaats;
- Realiseren van een volwaardige entree voor Station Rotterdam Alexander aan de Alexanderlaan;
- Opschuiven van Metrostation Rotterdam Alexander in noordelijke richting;
- Investeren in lokaal cultureel programma gericht op Prins Alexander in de Semiramistuin als onderdeel van een toegankelijk, open en vindbare publieke plek;
- Realiseren van een veilige en aantrekkelijke verbinding/oversteek tussen Waterweggebied en Semiramistuin;
- Positioneren van de Koperstraat als nieuwe 'backbone' gaan functioneren die het Koperkwartier verbindt met het Stadshart.

Kostenverhaal

De benodigde investeringen voor de Alexanderknoop zullen in beginsel door de verschillende vastgoedontwikkelingen waar waarde wordt gecreëerd moeten worden opgebracht. Echter, zullen er in een gebiedsontwikkeling als Alexanderknoop altijd nieuwe 'intreders' zijn die profiteren van de reeds gedane randvoorwaardelijke publieke en private investeringen. Deze moeten dus met terugwerkende kracht worden verhaald. Het (anterieur) borgen van deze bijdragen is een belangrijke voorwaarde om tot het inzetten van aanvullende gemeentelijke middelen te komen. Het wederzijds (publiek en privaat) borgen van de financiering is een belangrijke voorwaarde om tot een gezamenlijk gedragen investeringspakket te komen. Dit is ook van belang voor het verkrijgen van eventuele subsidies uit regionale-, provinciale- en Rijks(subsidie)programma's ten behoeve van verstedelijking en woningbouwversnelling.

Parallel aan de uitwerking van de ruimtelijke- en programmatische kaders kan vanuit de financiële strategie invulling gegeven worden aan het onderzoeken van:

- Diverse ontwikkelscenario's waarbij op basis stapsgewijs gefaseerde ontwikkeling kan worden gekomen tot een toereikende dekking van de benodigde investeringen die op dat moment randvoorwaardelijk zijn;
- Ontwikkelen van een systeem waarmee reeds gedane randvoorwaardelijke investeringen met terugwerkende kracht verhaald kunnen worden op toekomstige ontwikkelingen;
- De mogelijkheden voor meer publiek-private samenwerking (bijvoorbeeld door gezamenlijke fondsvorming) waardoor gezamenlijk kan worden gestuurd op maximale meerwaarde en een kostenefficiënte inzet van middelen;
- De wijze waarop structureel en duurzaam gemeentelijke middelen voor deze opgave kunnen worden geborgd. Bijvoorbeeld door het opzetten van een meerjarig gebiedsinvesteringsfonds, een investeringspakket voor de stadsbrede investeringen in het gebied of het inrichten van een fonds bovenwijkse voorzieningen.

08

Vervolgstappen

8.1
Vervolguitwerking

Met de gebiedsvisie Alexanderknoop is een belangrijke en grote stap gezet in de transitie van het gebied, maar klaar is het zeer zeker niet. Het legt belangrijke keuzes vast maar vormt ook de agenda voor vervolgstappen die nodig zijn om tot verdere uitwerking te komen.

Uitwerking op deelgebiedsniveau

Zoals in hoofdstuk 7 is uiteengezet zullen na de gebiedsvisie Alexanderknoop meerdere vervolguitwerkingen worden gedaan op deelgebiedsniveau als ook op het niveau van het totale gebied. Hierbij kan gedacht worden aan het verder ontwerpen en onderzoeken van toekomstige profielen van infrastructuur, inrichting van openbare ruimtes. Deze zullen vanzelfsprekend worden opgepakt, waarvan de regie bij gemeente Rotterdam ligt. Een aantal thema's vragen om specifieke vervolguitwerkingen die gezamenlijk met de eigenaren en gebruikers in het gebied moeten worden opgepakt en vragen om nader onderzoek. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan de volgende onderwerpen:

Milieuhinder en externe veiligheid:

- Het doorexerceren van de gebiedsvisie om te komen tot milieutechnische randvoorwaarden waarbinnen op meer plekken in de Alexanderknoop verdichting én woningbouw mogelijk wordt, bijvoorbeeld middels een PlanMER;
- Dezonering bedrijvigheid/industrieterrein: bij dezonering houden zoneplichtige bedrijven hun bestaande geluidscontour welke wordt vastgelegd in een bestemmingsplan. Dit vergt nader onderzoek en overleg met de aanwezige zoneplichtige bedrijven.

Mobiliteit:

- Gebiedsbrede uitwerking voor de parkeerstrategie voor de auto uitgaande van een netwerk van collectief uitwisselbare parkeercapaciteit. Werken aan een stappenplan waarin geleidelijk toegegroeid wordt naar het nieuwe mobiliteitssysteem;
- Het uitwerken van het fenomeen 'Mobiliteitshub' in het verlengde van gemeentelijk beleid op dit punt en waar mogelijk gebruikmakend van (private of publieke) cofinanciering;
- Met gebiedspartners werken aan gedragsverandering omtrent mobiliteit van bestaande en nieuwe gebruikers en het optimaal faciliteren en stimuleren van nieuwe vormen van deelmobiliteit.

B

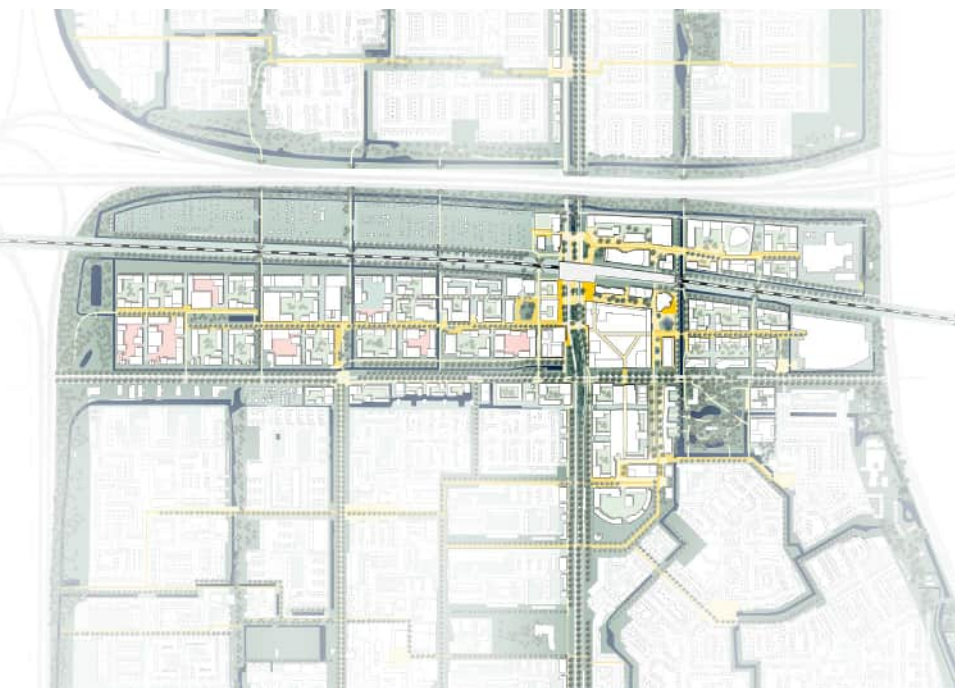
Bijlages

Achtergronden en verdieping

B.1
Programmatische scenario’s

Deze pagina toont een mogelijke ruimtelijke uitwerking van de verschillende programmatische scenario’s zoals deze zijn benoemd in H6.

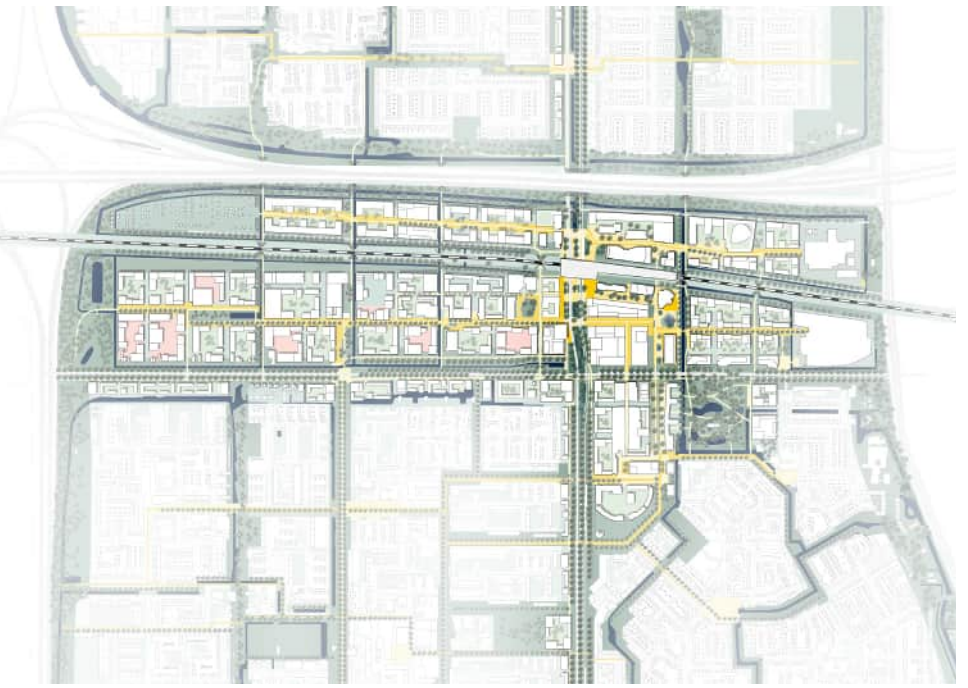
Basis
Het basis scenario vormt de minimale ondergrens qua programma die nodig is om de gestelde ambities te verwezenlijken. Binnen dit scenario wordt maximaal verdicht binnen de bestaande situatie en vindt er op beperkte schaal sloop-nieuwbouw plaats. Binnen sommige gebieden zoals de volkstuinen, het westelijk deel van de Hoofdweg, de energiecentrale en Woonmall is geen sprake van transformatie of (her) ontwikkeling.



Basis

Hoog

Het hoge scenario achten we realistisch bij een voortvarende gebiedsontwikkeling en proactieve houding van de betrokken partijen. In dit scenario vindt op veel plekken op grotere schaal sloop-nieuwbouw plaats dan in het basis scenario en wordt er meer verdicht. Ook wordt uitgegaan van de (her)ontwikkeling van het oostelijk deel van de volkstuinen en het westelijk deel van de Hoofdweg. Voor de volkstuinen liggen momenteel geen concrete ontwikkelvoornemens. In het hoge scenario zijn deze echter wel opgenomen om de mogelijke ontwikkelpotentie te illustreren.



Hoog

Maximum

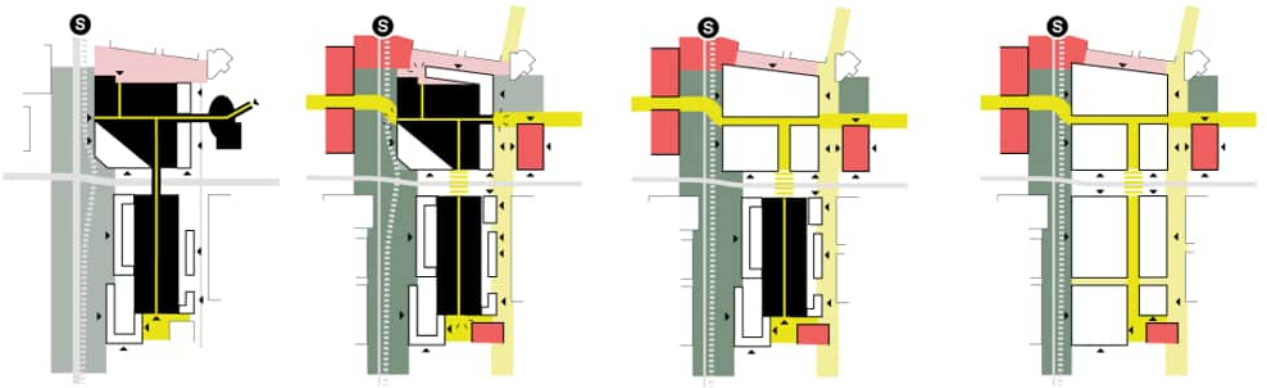
Het maximum scenario schetst een extremer toekomstbeeld waarin een aantal significante functieveranderingen plaatsvinden. Hoewel we dit scenario op dit moment nog zeer onwaarschijnlijk is biedt het wel een goede inkijk in de totale ontwikkelpotentie van het gebied. Dit scenario gaat uit van ingrijpende sloop-nieuwbouw in alle deelgebieden van Alexanderknoop, inclusief de energiecentrale en Woonmall.



Maximum

B.2 Mogelijke fasering

Alexandrium I



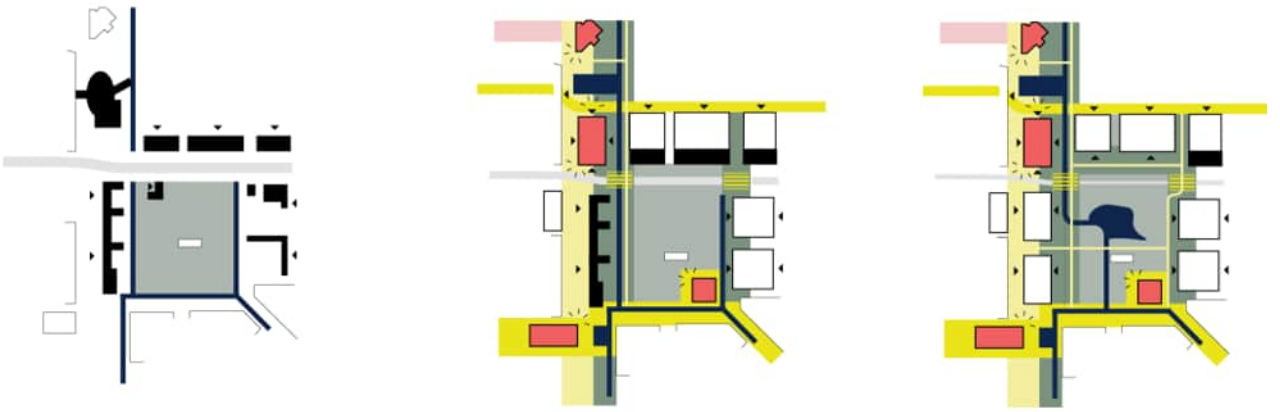
nu 2030 2040 2050

Het raamwerk biedt flexibiliteit voor het winkelcentrum Alexandrium Shopping Center om op termijn te verdwijnen of te transformeren.
Entrees van het winkelcentrum sluiten aan op de bepalende structuren van het stadshart. Wanneer het winkelcentrum kleiner wordt of mogelijk volledige verdwijnt kan een nieuw stedelijk weefsel ontstaan dat zich op eenzelfde manier voegt in deze ruimtelijke structuren.
De looproutes die nu nog binnen in het winkelcentrum op +1 lopen worden de straten, waar ook in de toekomst ruimte is voor onder andere retail.

Het betreft hier uitsluitend een verkenning; het is geen doelstelling om het winkelcentrum te reduceren.
De snelheid van deze ontwikkeling hangt af van de bereidheid van private eigenaren om hieraan mee te werken en de toekomst van het winkellandschap in algemene zin.

B.3 Mogelijke fasering

Semiramistuin



nu 2030 2050

De Semiramistuin ligt verscholen. Dat komt niet alleen door dichte beplanting, maar ook door de oriëntatie van de bebouwing rondom de tuin. De bebouwing keert zich af van het groen of vormen een dichte wand.

De schema's hierboven laten een mogelijke doorkijk zien, hoe op de langere termijn (jaartallen zijn indicatief) bebouwing kan mee transformeren met een meer openen karakter van de Semiramistuin. In de toekomst is het wenselijk dat bebouwing zich oriënteert op de tuin en hier ook adressen maakt en voordeuren heeft. De tuin wordt tussen de bebouwing door goed en regelmatig toegankelijk gemaakt. De sfeer van de tuin wordt verlengd tot in de omliggende wijken.
Er is een grote afhankelijkheid van private eigenaars om dit beeld op lange termijn ook daadwerkelijk te kunnen bereiken.