

Alexander Buiten!

Een groen raamwerk voor het Prins-Alexander gebied



Pui Lun Tam



INHOUD

I. Locatie & opgave

II. Onderzoek & analyse

III. Concept

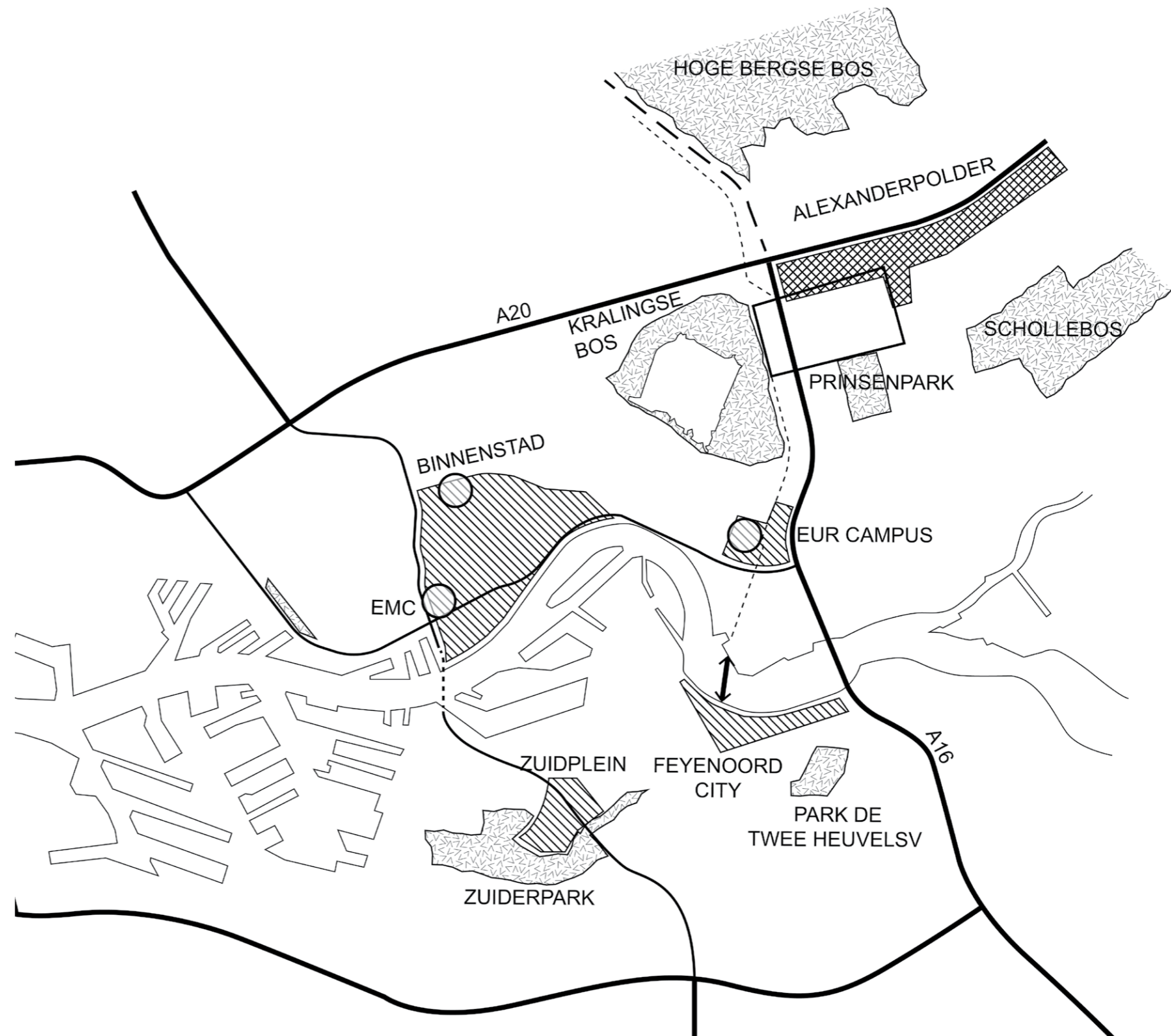
IV. Uitwerking

I. LOCATIE & OPGAVE

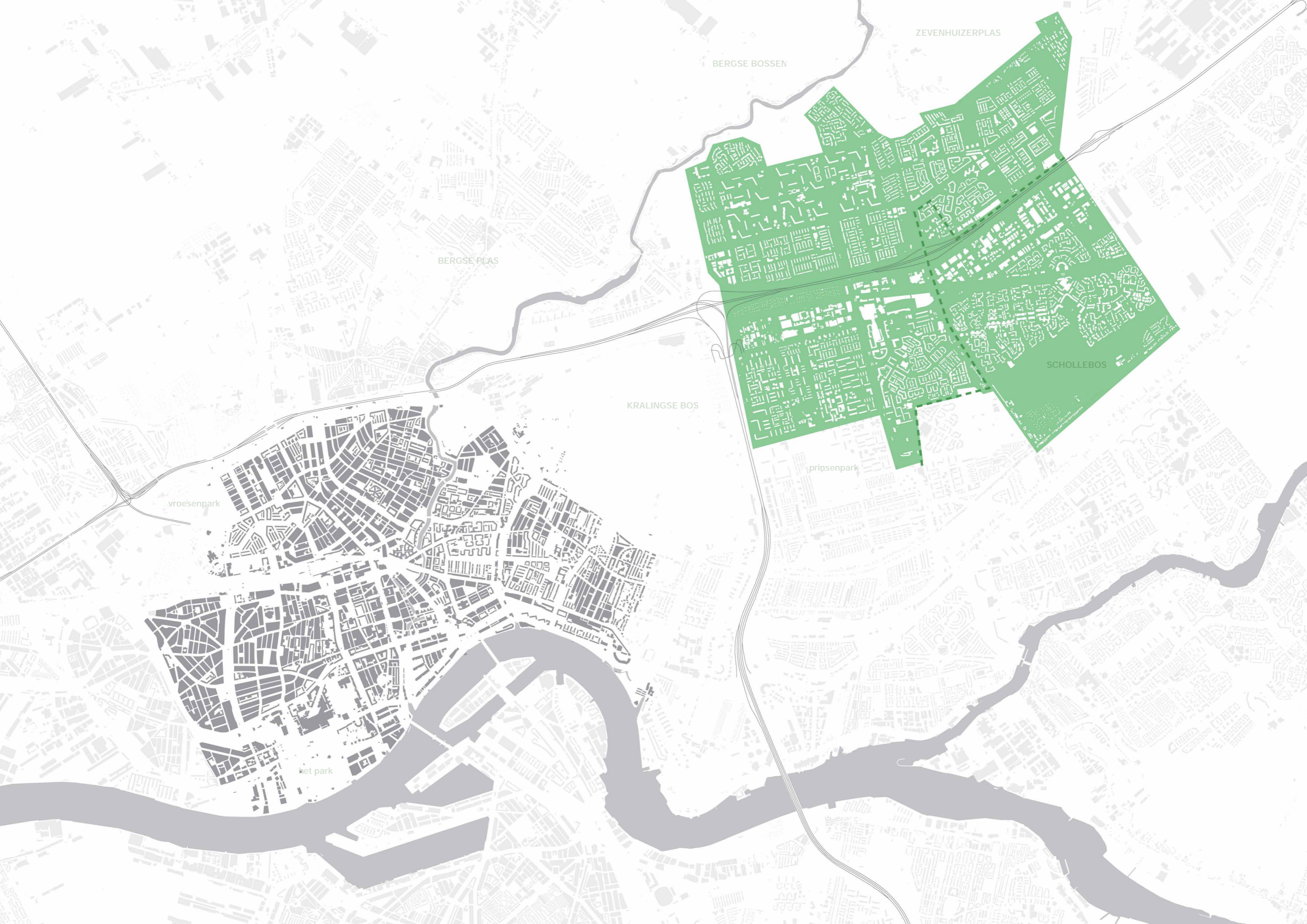


I. LOCATIE & OPGAVE

Woningbouwopgave van de stad



- Alexanderknoop als ov-knooppunt kansrijk voor 1500-3500 woningen
- Bevolkingsprognose R'dam: 694.000 inwoners tot 2035, m.n. gezinnen & alleenstaanden
- vergrijzing: zelfstandig of geclusterd wonen
- doelgroepen voor groenstedelijk wonen



BERGSE BOSSEN

ZEVENHUIZERPLAS

BERGSE PLAS

KRALINGSE BOS

SCHOLLEBOS

vroesenpark

prijzenpark

het park

Versnippering van het gebied



Zevenkamp

Ommoord

Alexanderknoop

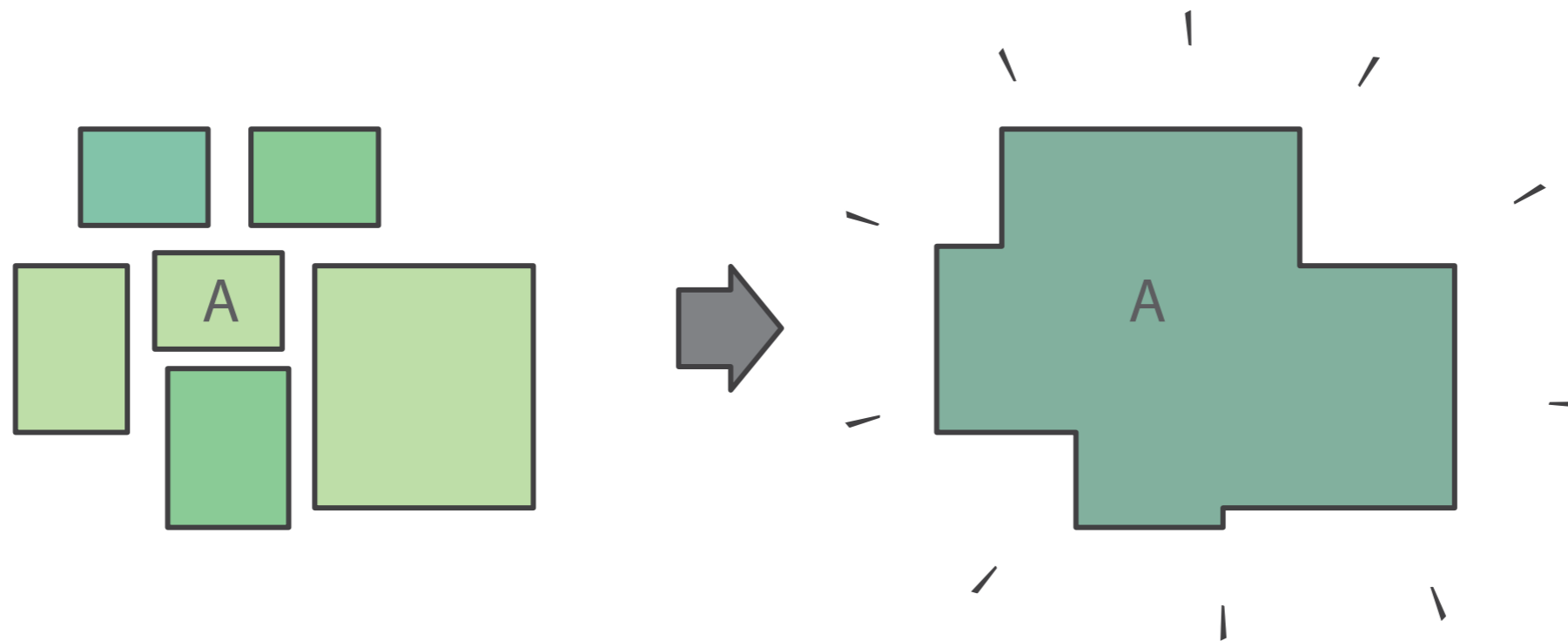
Schollevaar

Het Lage Land

Oosterflank

DE OPGAVE

Hoe wordt het Prins Alexandergebied 1 geheel en wat is daarvoor nodig?



Hoe kunnen we de groene rijkdom rondom dit gebied gebruiken om een aantrekkelijk en meer divers woonmilieu te ontwerpen voor huidige en nieuwe bewoners?

OPGAVE

Een raamwerk voor het Prins Alexander-gebied



II. ONDERZOEK & ANALYSE



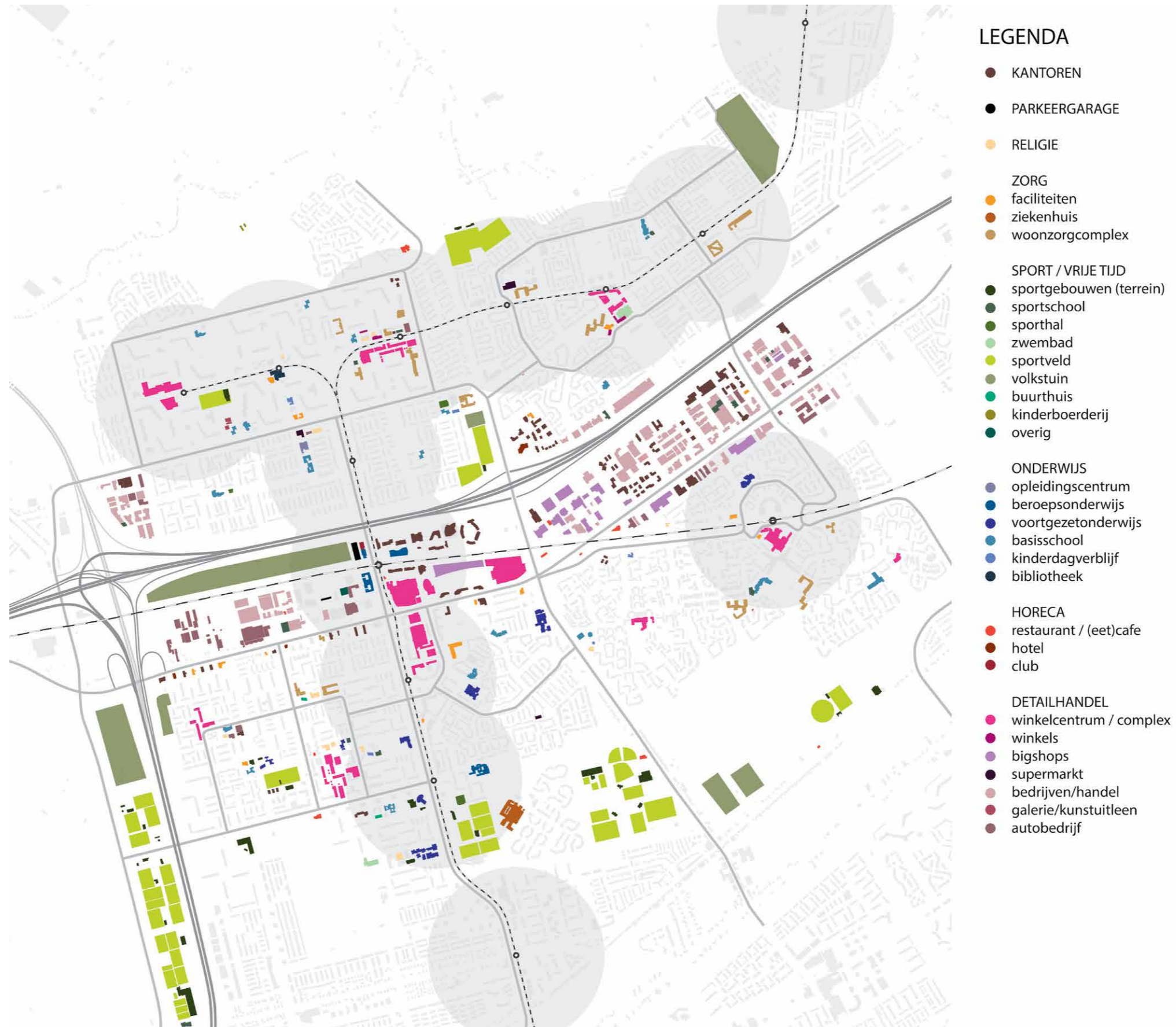
Aankomst op de Prins Alexanderlaan





Prins Alexanderlaan

Veel sport- en groenvoorzieningen aanwezig





Het sportcluster ten zuiden van Oosterflank

De (on)zichtbare groengebieden in nabijheid





Singel in Zevenkamp: mooi om aan te wonen en een duidelijk te volgen route

Goede bereikbaarheid = barrière voor langzaamverkeer





Prinsenlaan

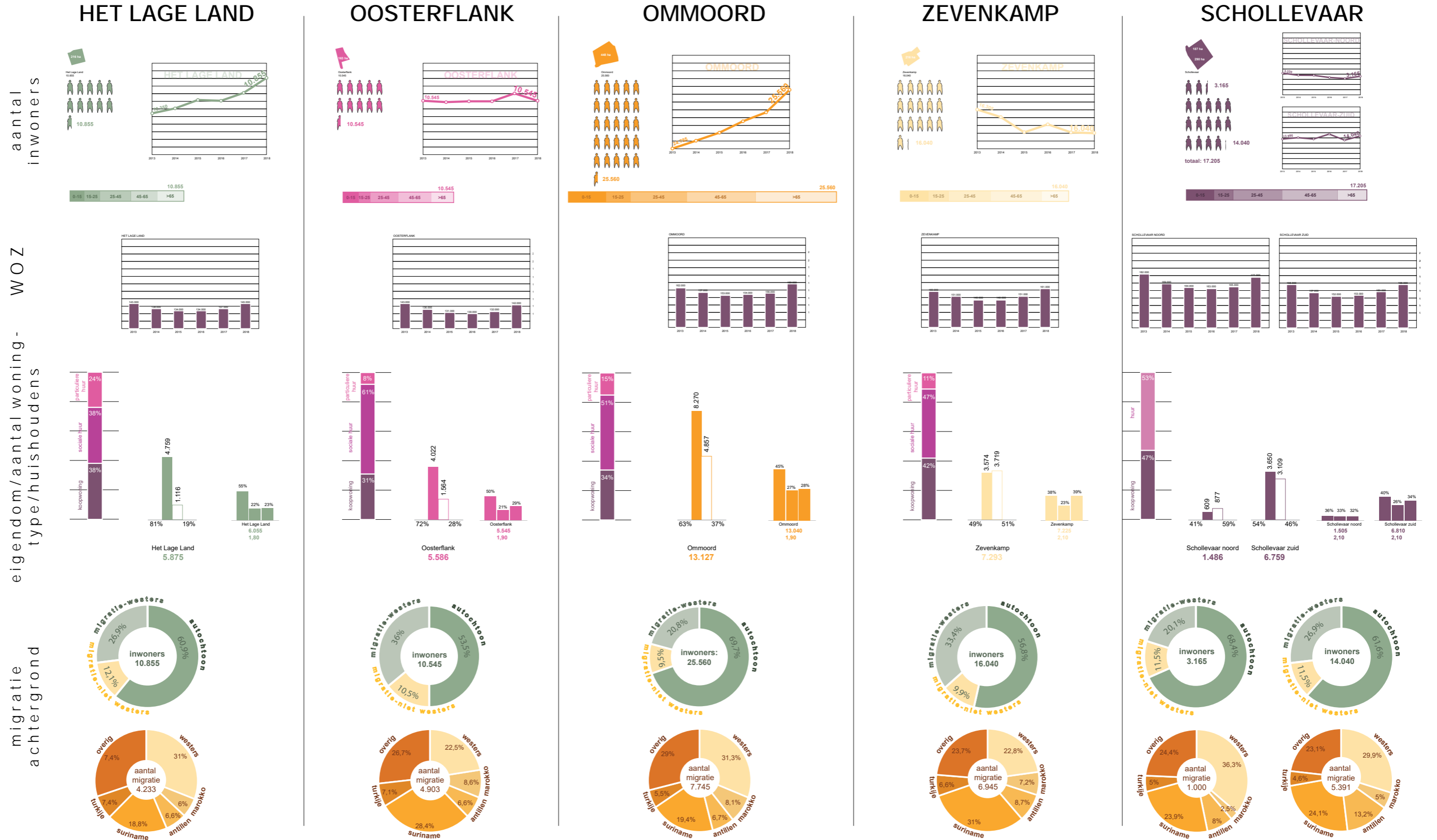
De Kobelaan: de ventweg parallel a/d Prins Alexanderlaan

Overzicht wijken-analyse



II. ONDERZOEK & ANALYSE

Overzicht wijken-analyse



III. CONCEPT



III. CONCEPT

Van Buiten naar Binnen



III. CONCEPT



I. Het raamwerk verbindt



II. Het raamwerk is duurzaam en groen

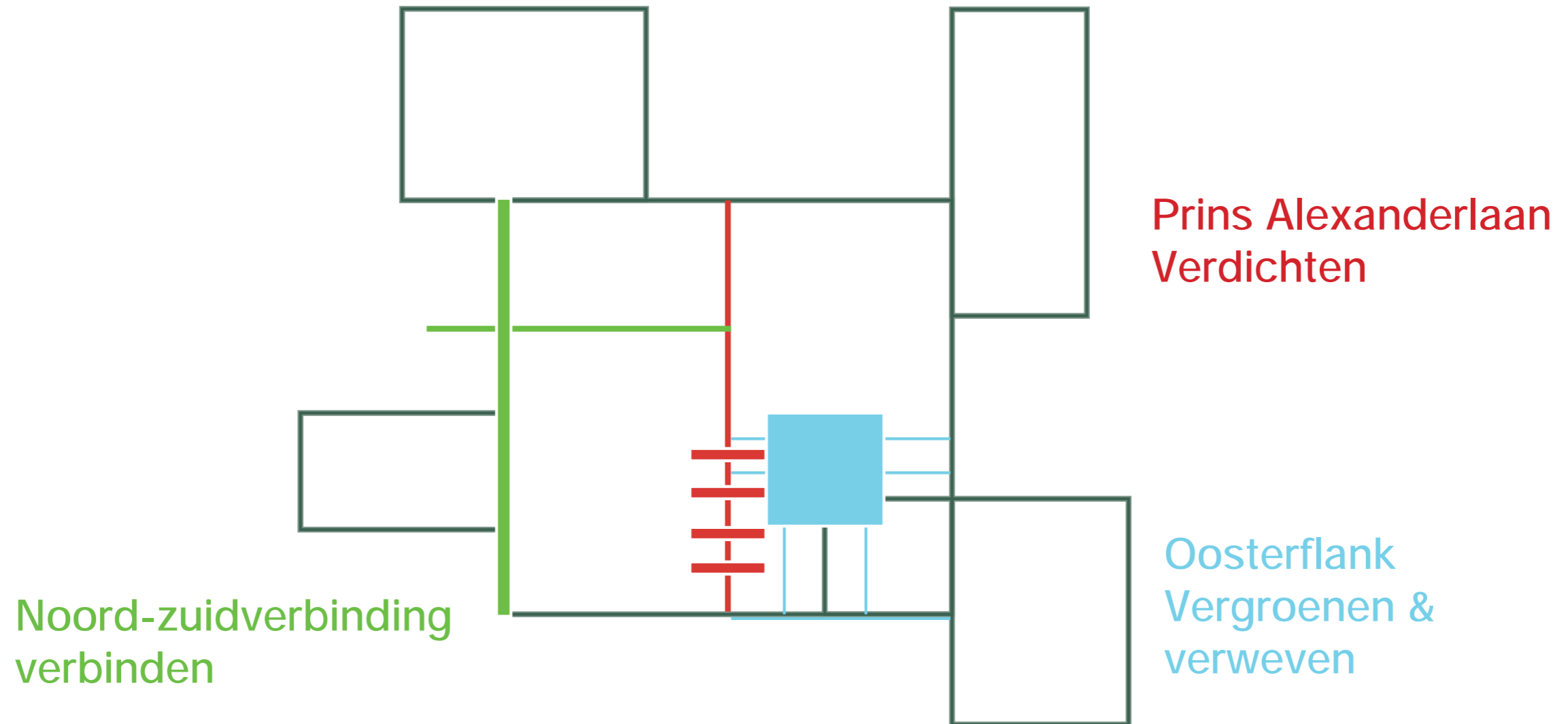


III. Het raamwerk is een bestemming



IV. Het raamwerk faciliteert nieuwe woningtypologieën

De drie voorbeeldlocaties



III. CONCEPT

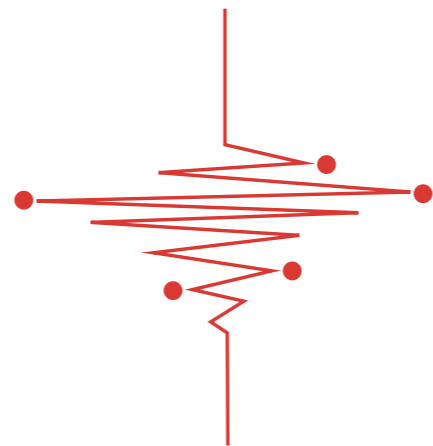
Overzicht matrix

	SCHAAL	DOEL	THEMA'S	INTERVENTIE
 <p>1. De Prins Alexanderlaan: De Hartlijn</p>	regio stad	<u>Verdichten:</u> Een entreelaan voor het Prins-Alexander gebied.	<ul style="list-style-type: none">• bereikbaarheid• woningbouw• wijkvoorzieningen	<ul style="list-style-type: none">• het profiel versmallen• 1100 woningen (sloop:130)• 5.000 m² voorzieningen
 <p>2. De wijk Oosterflank & het Evenaarplein</p>	wijk buurt	<u>Vergroenen & verweven:</u> Oosterflank als groene woonwijk.	biodiversiteit waterberging woningbouw sociale voorzieningen sport en bewegen	<ul style="list-style-type: none">• het bestaande groen- en singelstructuur versterken en uitbreiden.• 84 woningen (27 sloop)• buurtplein
 <p>3. De noord-zuid verbinding: van Prinsenpark naar de Bergse Bossen</p>	regio buurt	<u>Verbinden:</u> Een noordzuid verbinding toevoegen.	lokale voedselproductie gezondheid biodiversiteit stadsecologie woningbouw	<ul style="list-style-type: none">• een groene overkluizing met een recreatieve bestemming• 148 woningen (sloop 73)

IV. DE UITWERKING

3x groenstedelijk wonen





1

PRINS ALEXANDERLAAN DE HARTLIJN

Een entreelaan voor het Prins-Alexandergebied



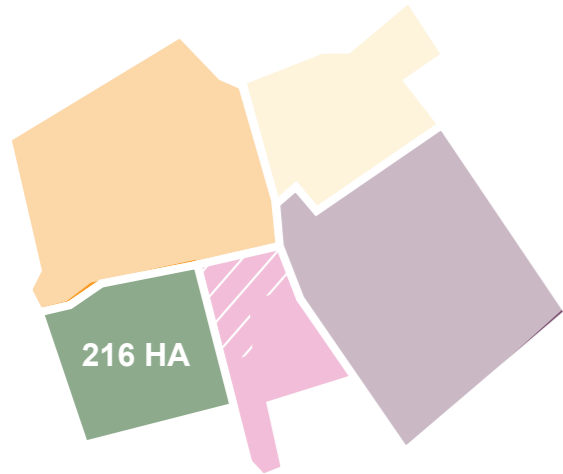
HET LAGE LAND

ALEXANDRIUM



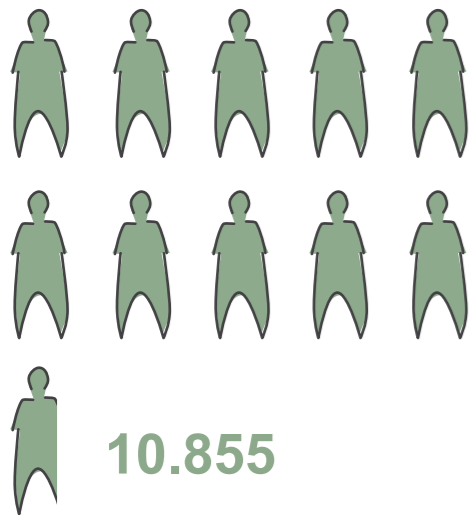
LOCATIE 1

HET LAGE LAND



ongeveer 25% is bedrijventerrein (noordzijde).

10.855 INWONERS

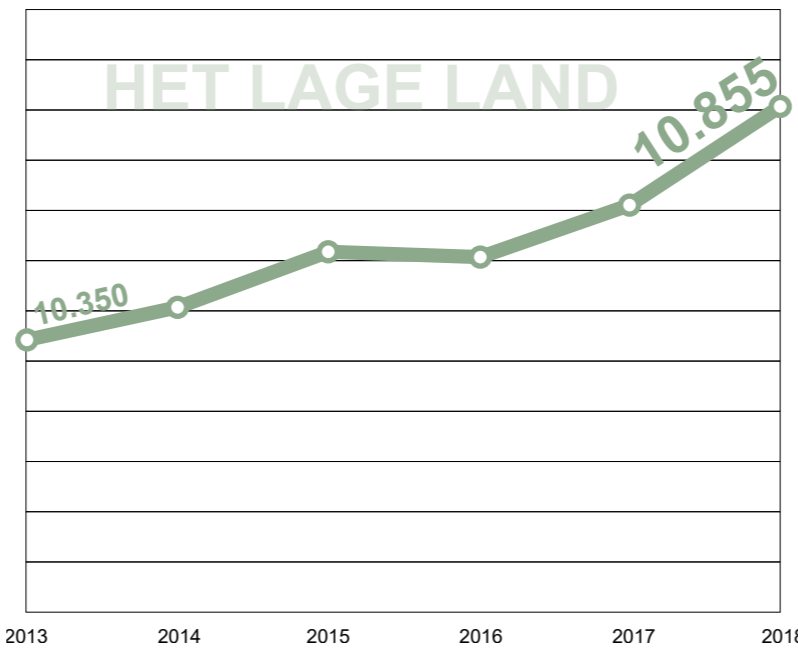


DE GROOTSTE GROEP IS TUSSEN DE 25-45 JAAR.

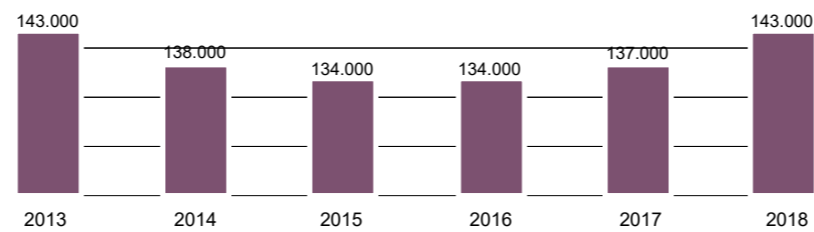


Gevolgd door de groep van 45-65 jaar.

AANTAL INWONERS GEGROEID MET 4%

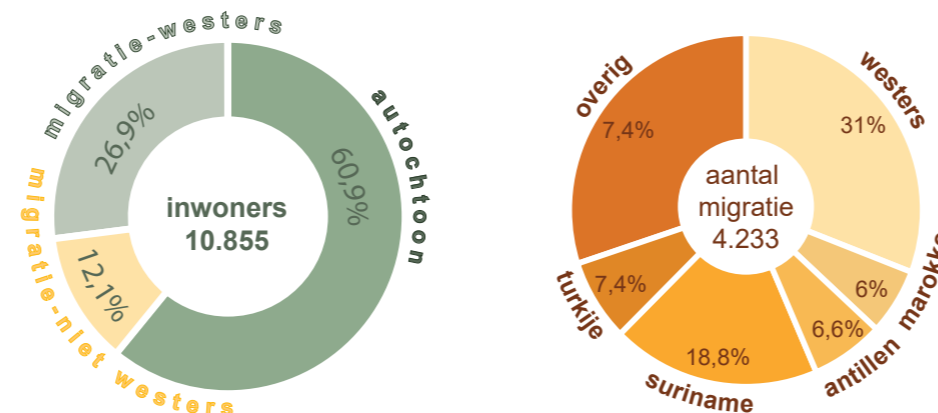


WOZ-waarde:



De huidige WOZ-waarde is gelijk aan 2013 en stijgt sinds 2016.

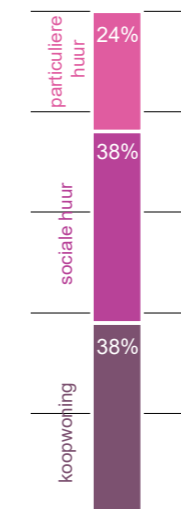
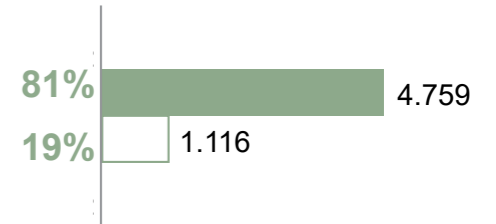
AUTOCHTOON OF MIGRATIE



Hoger % autochtoon dan in R'dam-centrum (44,5%)

81% MEERGEZINSWONINGEN

Het Lage Land heeft de hoogste % meergezinswoningen (tov eengezinswoningen) vergeleken met de andere onderzochte wijken.

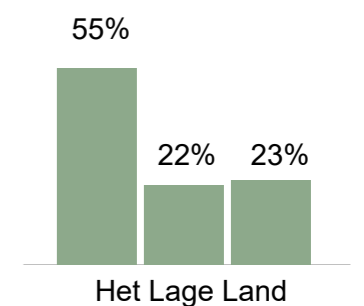


62% IS HUUR

Dat zijn 3.643 woningen van de 5.875.

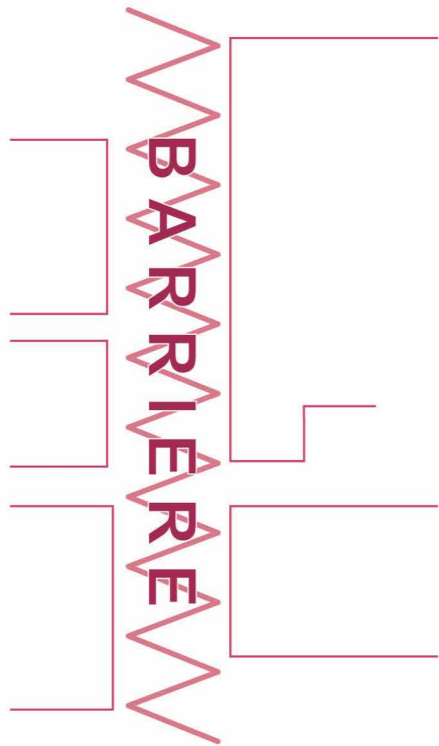
77% VAN DE HUISHOUDENS HEEFT GEEN KINDEREN

Het hoogste % van huishoudens zonder kinderen. Ook hoogste % met alleenwonenden (55%).

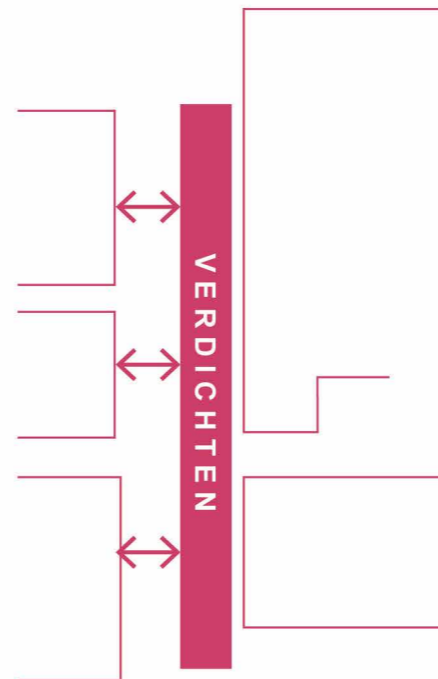


AANTAL HUISHOUDENS: 6.055
GEMIDDELD HUISHOUDEN: 1,80

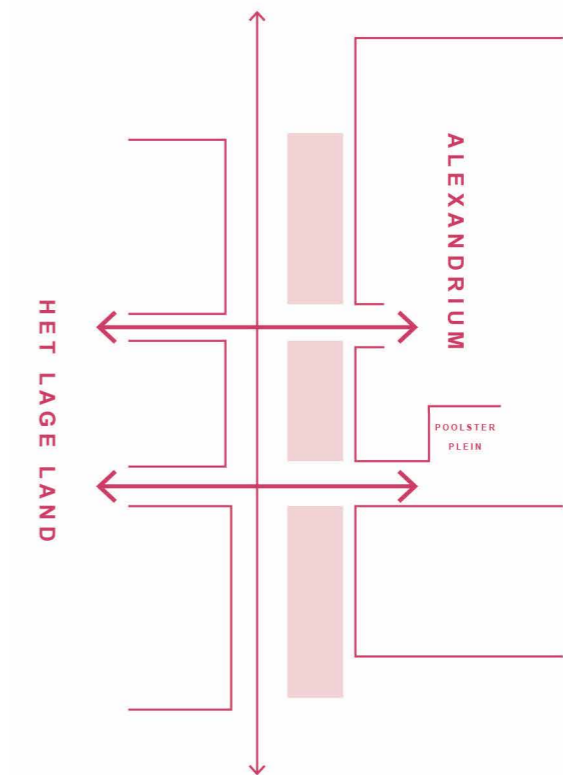
Van barrière naar entreelaan



laan = barrière



metro ondergronds
versmallen door verdichten



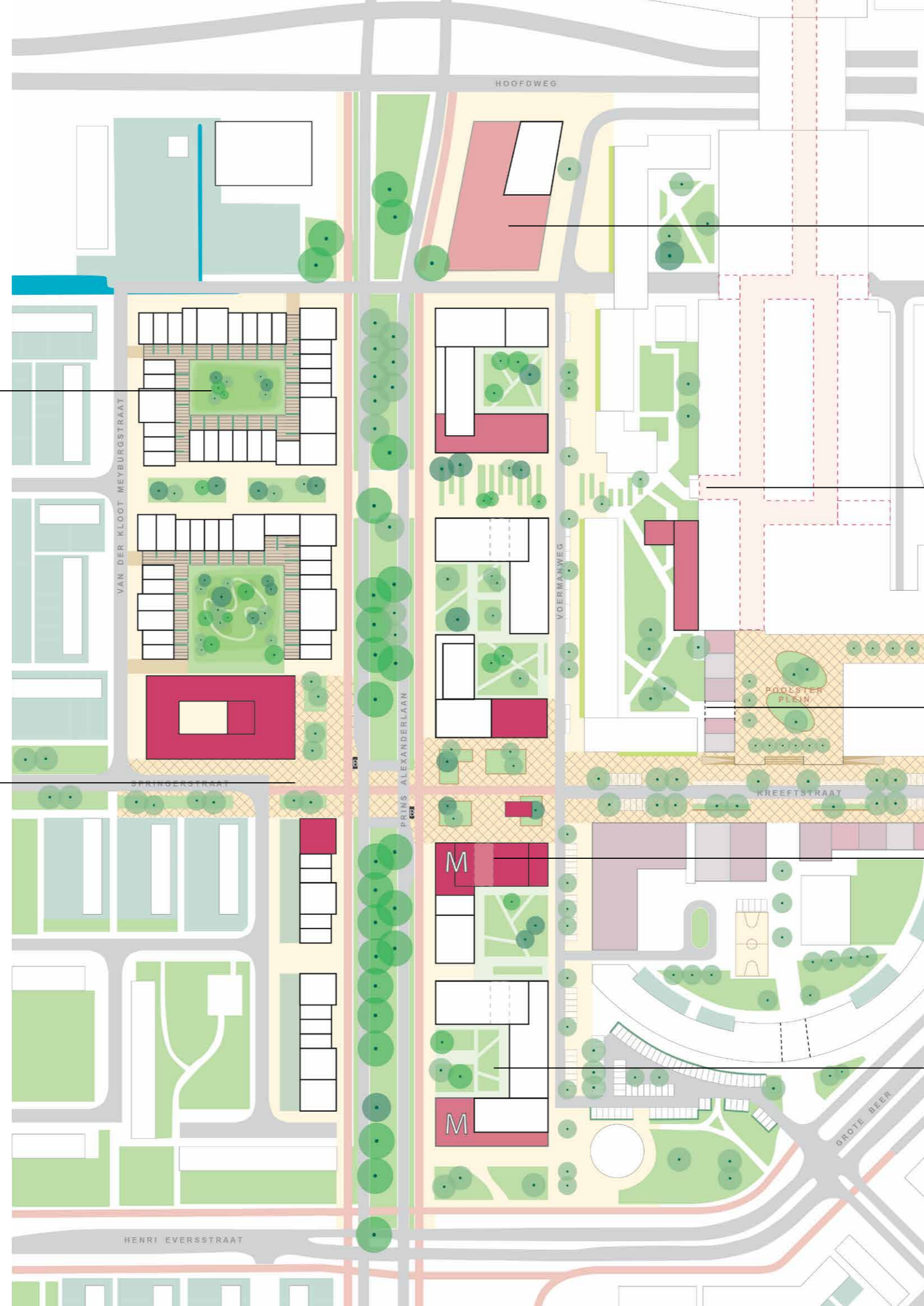
Entreenlaan en verbonden
met de wijken

LOCATIE 1

De Hartlijn

stadswoningen en
appartementeblokken

voorzieningen op de
oversteken



sportcomplex

entree Alexandrium

toegang tot hof

OV-hub

stedelijke blokken die
aansluiten op de bestaande
bebouwing

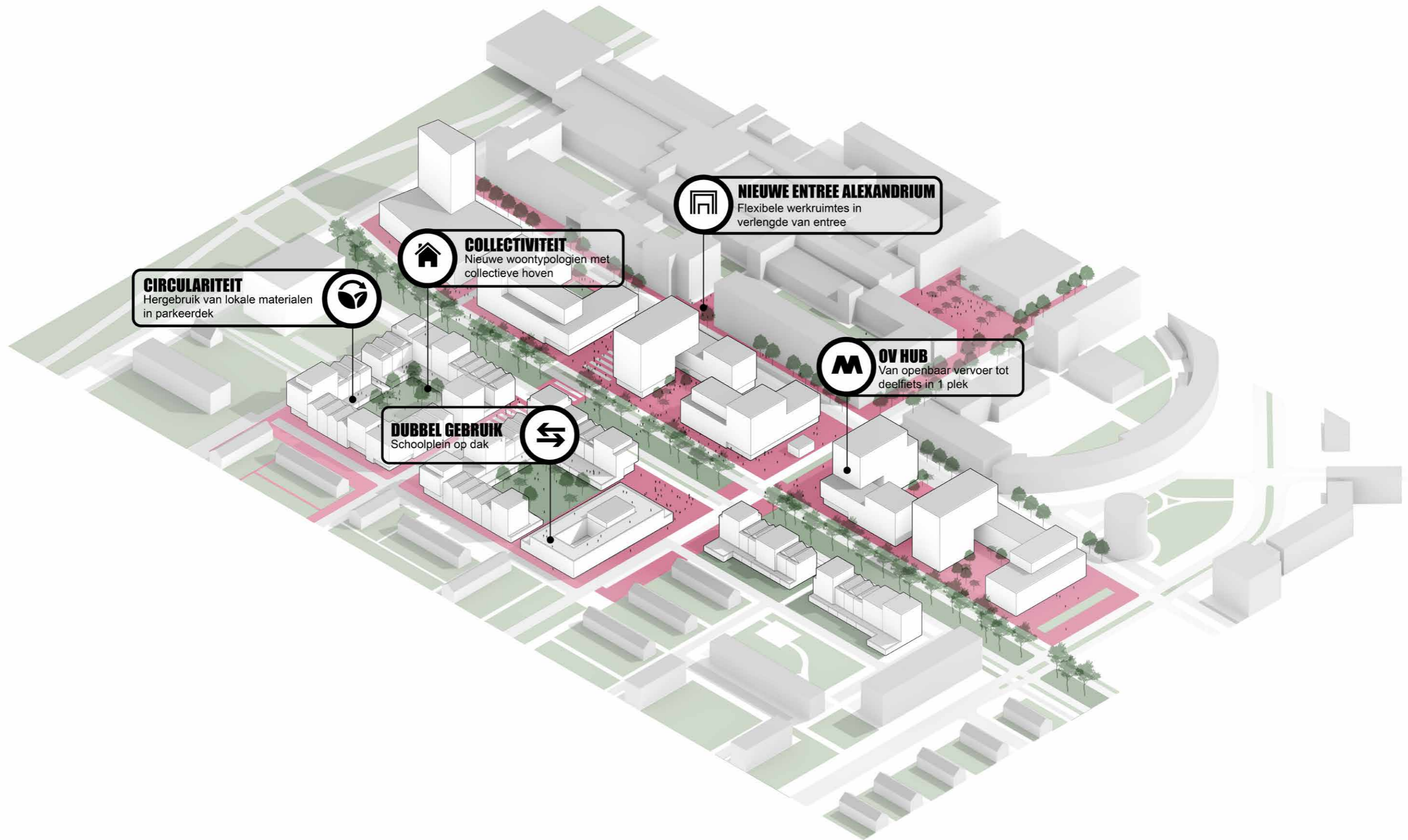
LOCATIE 1

bestaand



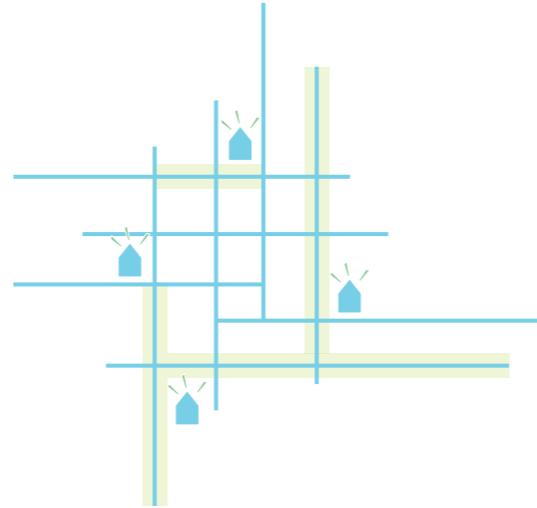
nieuwe situatie





LOCATIE 1

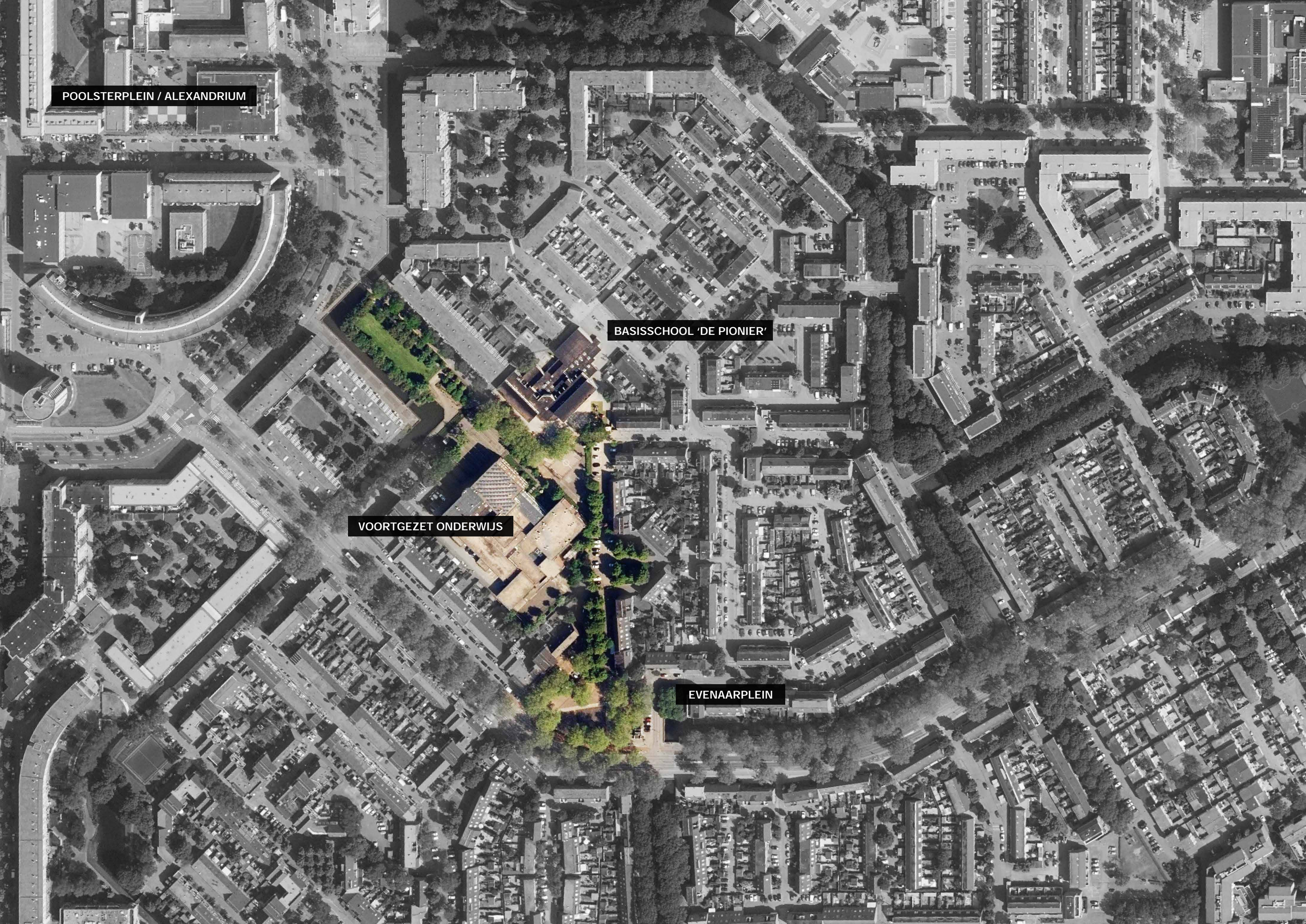




2

DE WIJK OOSTERFLANK & EVENAARPLEIN

Oosterflank als groene woonwijk



POOLSTERPLEIN / ALEXANDRIUM

BASISSCHOOL 'DE PIONIER'

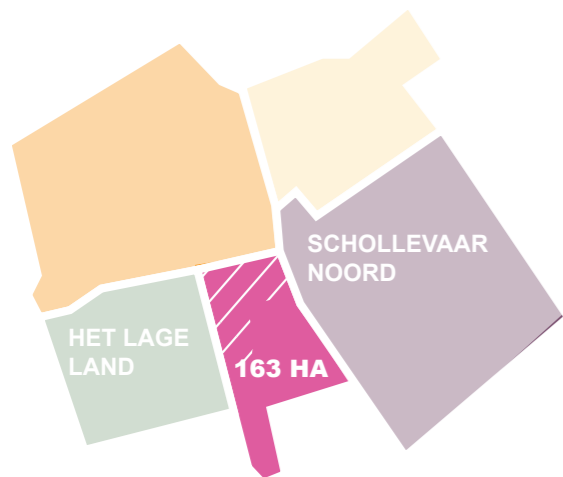
VOORTGEZET ONDERWIJS

EVENAARPLEIN



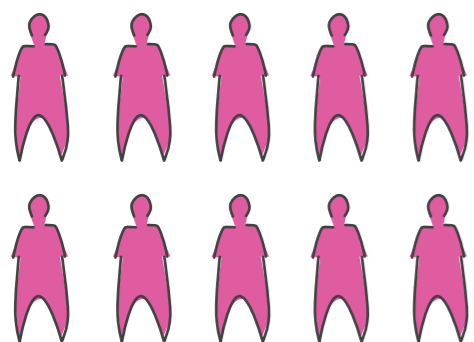


OOSTERFLANK



In oppervlakte 25% kleiner dan Het Lage Land.

10.545 INWONERS



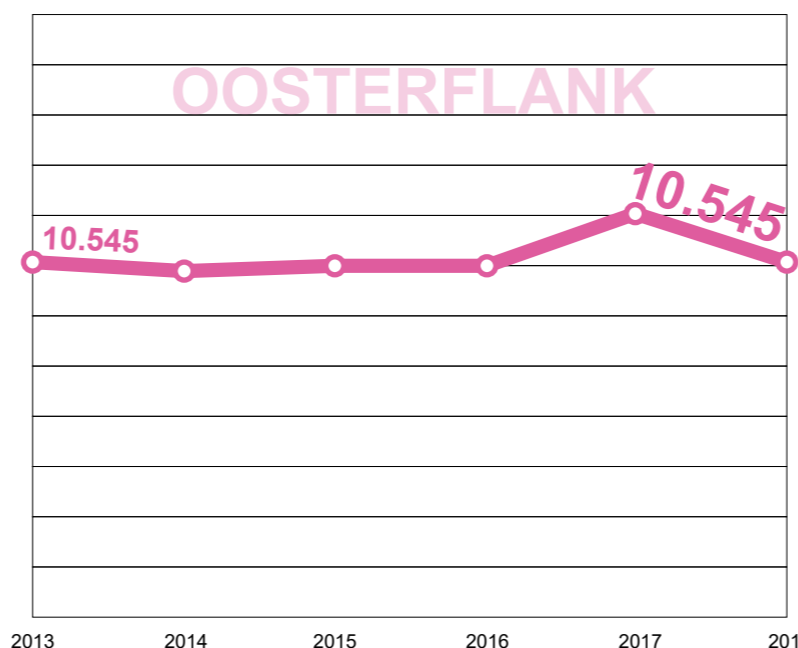
10.545

Maar ongeveer evenveel aantal inwoners als Het Lage Land (10.855).

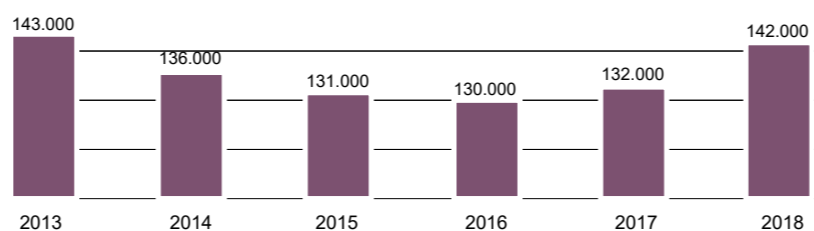
DE GROOTSTE GROEP IS TUSSEN DE 45-65 JAAR.



EEN DALING IN AANTAL INWONERS

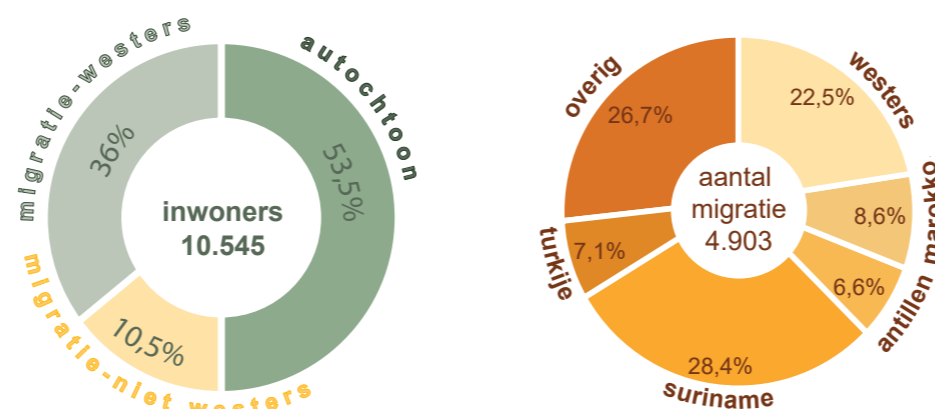


WOZ-waarde:



Oosterflank heeft de laagste WOZ-waarde en heeft samen met Schollebaar-noord een lagere WOZ-waarde dan in 2013.

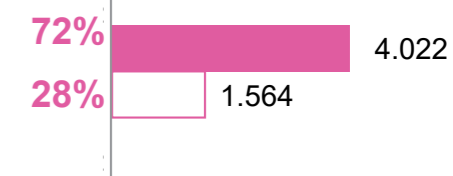
AUTOCHTOON OF MIGRATIE



Hoogste % met migratie achtergrond (46,5%) in Rotterdam-centrum is dat 55,4%.

MINDER OPPERVLAKTE MAAR MEER GRONDGEBONDEN WONINGEN

... in vergelijking met Het Lage Land. Het aantal grondgebonden woningen is daar 1.116



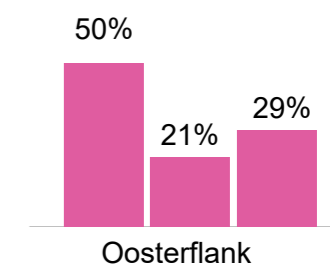
Het verschil in totaal aantal woningen is 289.



69% IS HUUR

Hoogste % in huursegment vergeleken met de andere wijken. Het percentage is vergelijkbaar met Rotterdam-centrum (67%). Oosterflank heeft meer sociale huur.

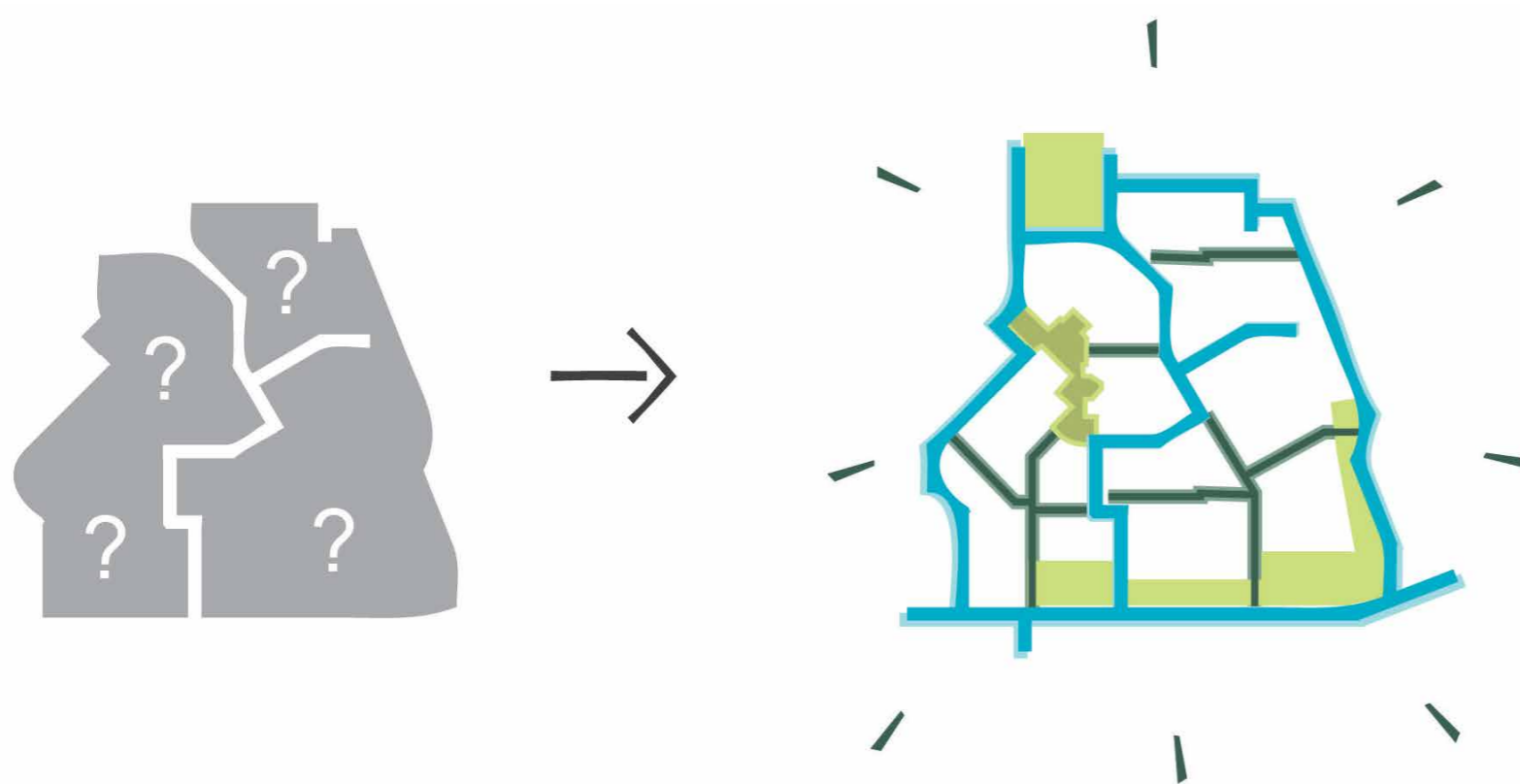
71% VAN DE HUISHOUDENS HEEFT GEEN KINDEREN



AANTAL HUISHOUDENS: 5.545
GEMIDDELD HUISHOUDEN: 1,90

Oosterflank als groene woonwijk

SINGEL- EN GROENSTRUCTUUR
UITBREIDEN & VERSTERKEN



De wijk profiteert maximaal van de bestaande
singel- en groenstructuur van de wijk

In Oosterflank woon je aan...



.. een groene singel

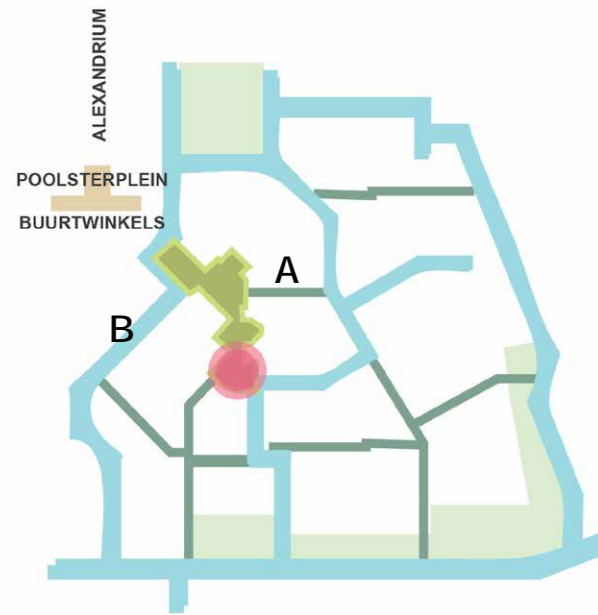


.. een groene straat

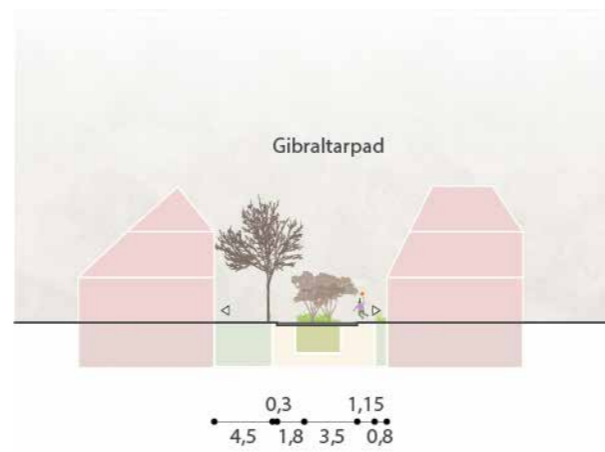
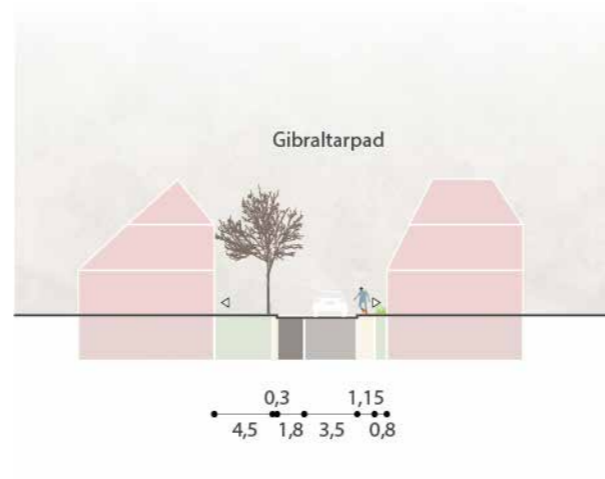


.. een park

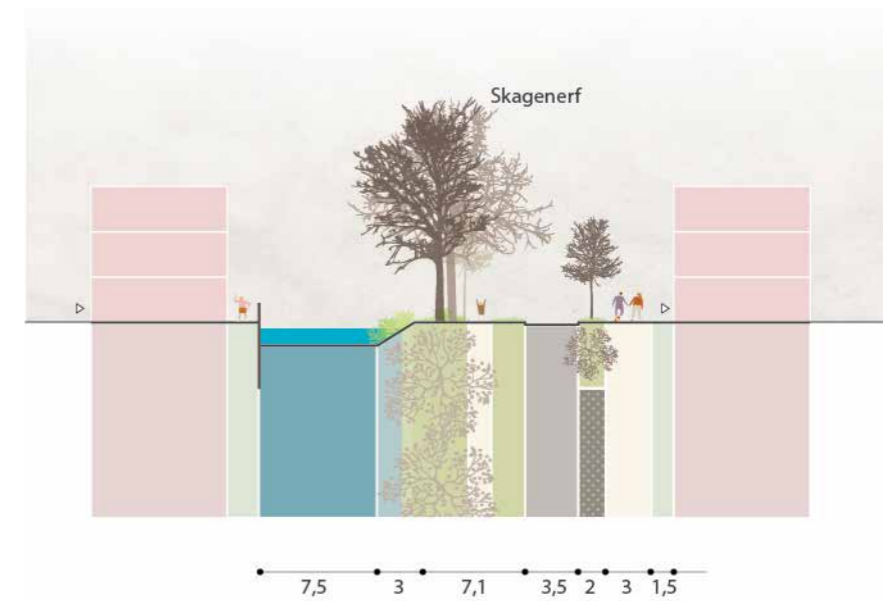
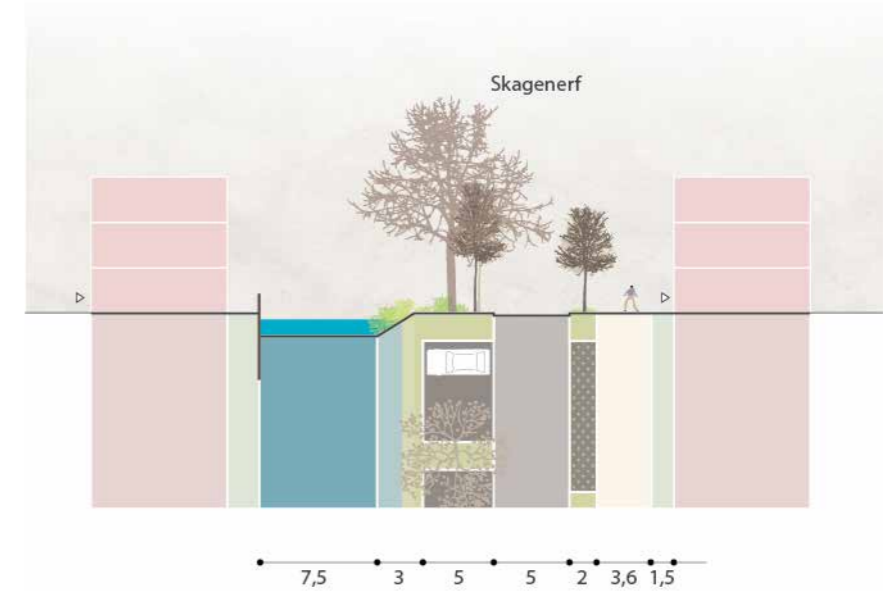
Wonen in Oosterflank: straat & singel



-  singels versterken
-  groene straten
-  park

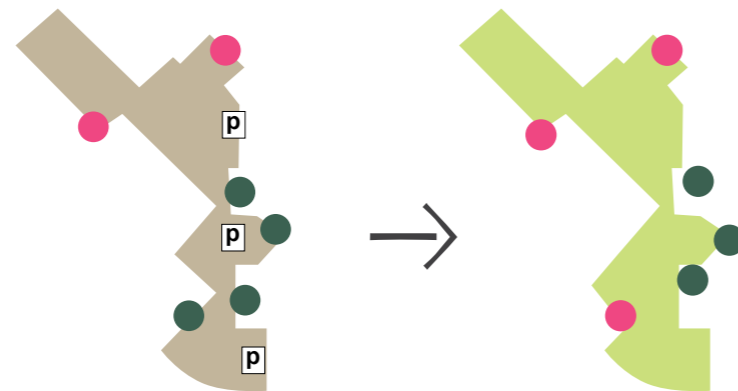
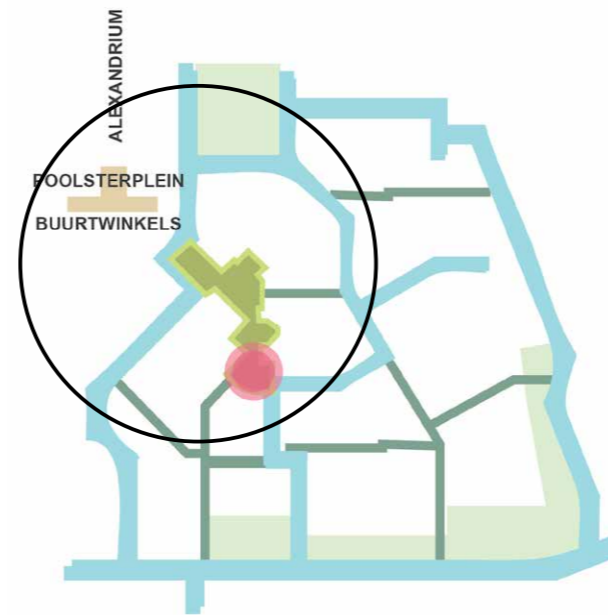


A) wonen aan een groene straat

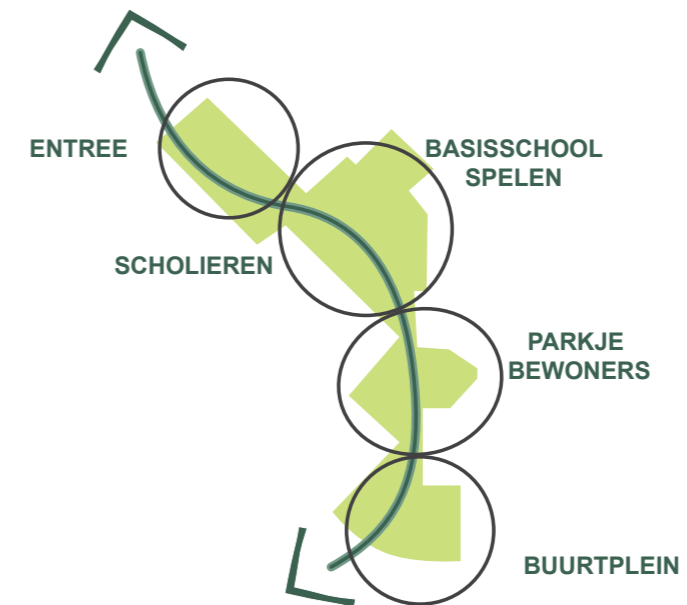


B) wonen aan een singel

Van plein naar park

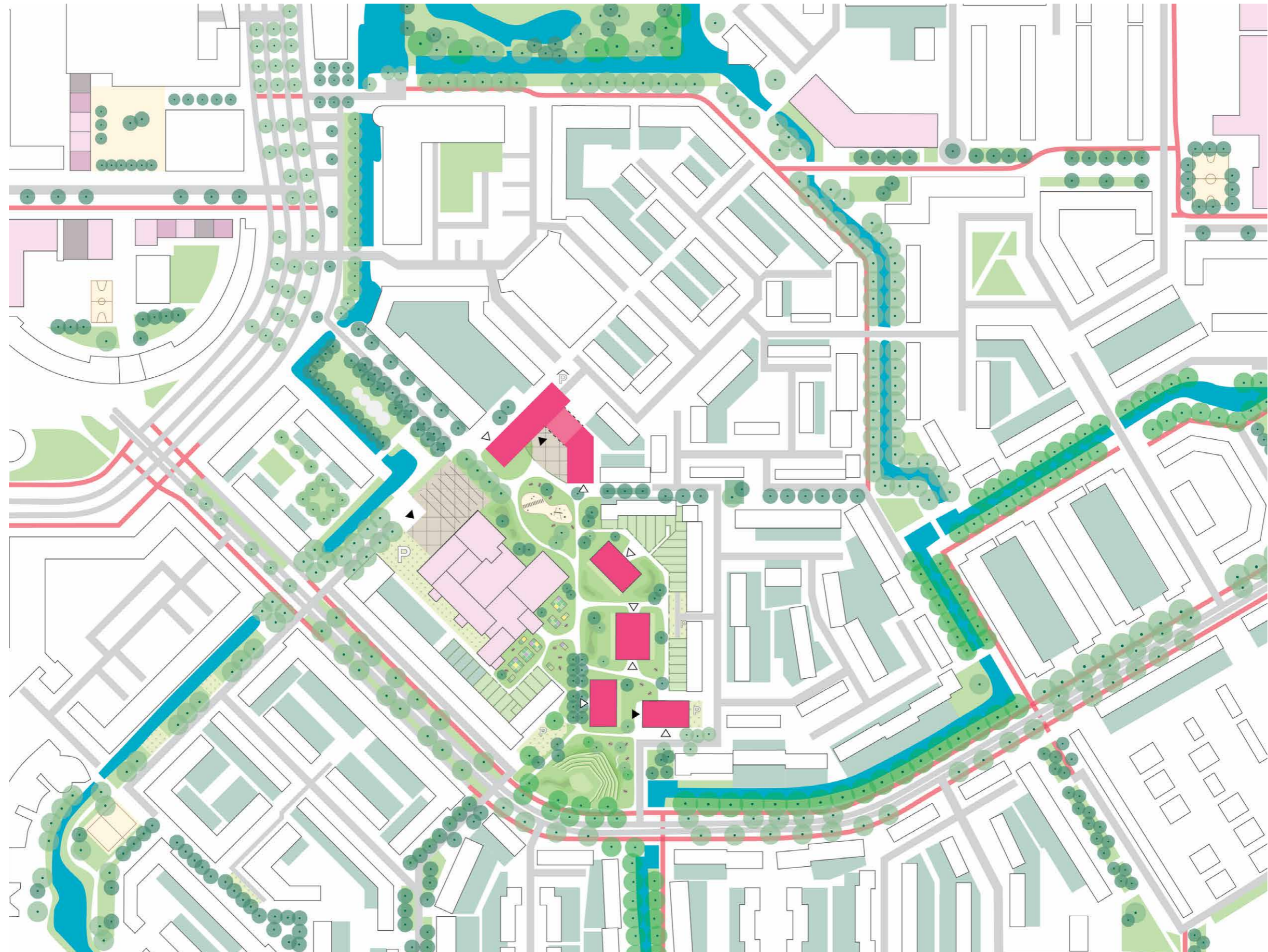


Het Evenaarplein en binnenterrein wordt een groene buurtpark voor de aangrenzende scholen, woningen en wijkhuis.



Het nieuwe Evenaarpark bestaat uit plekken voor verschillende gebruikers

Het Evenaarpark voor de buurt



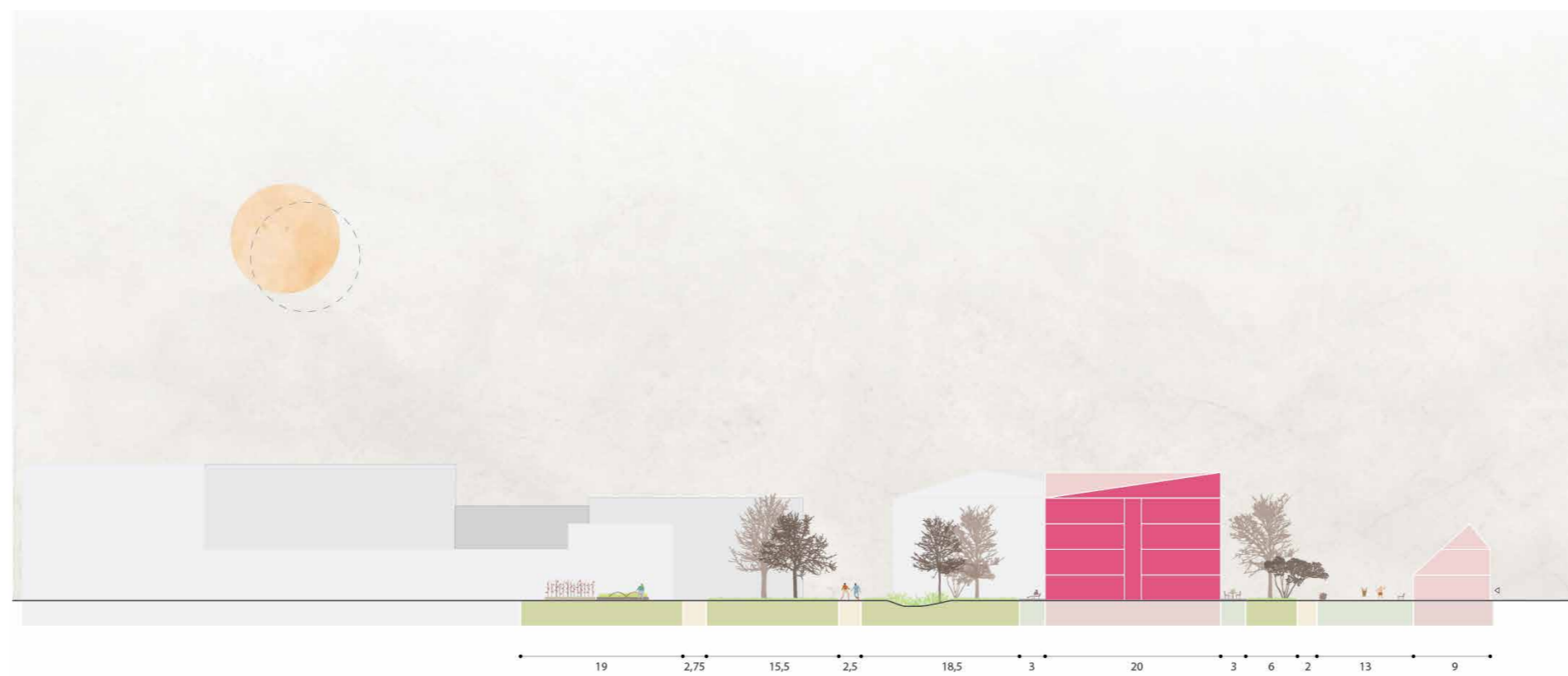
LOCATIE 2

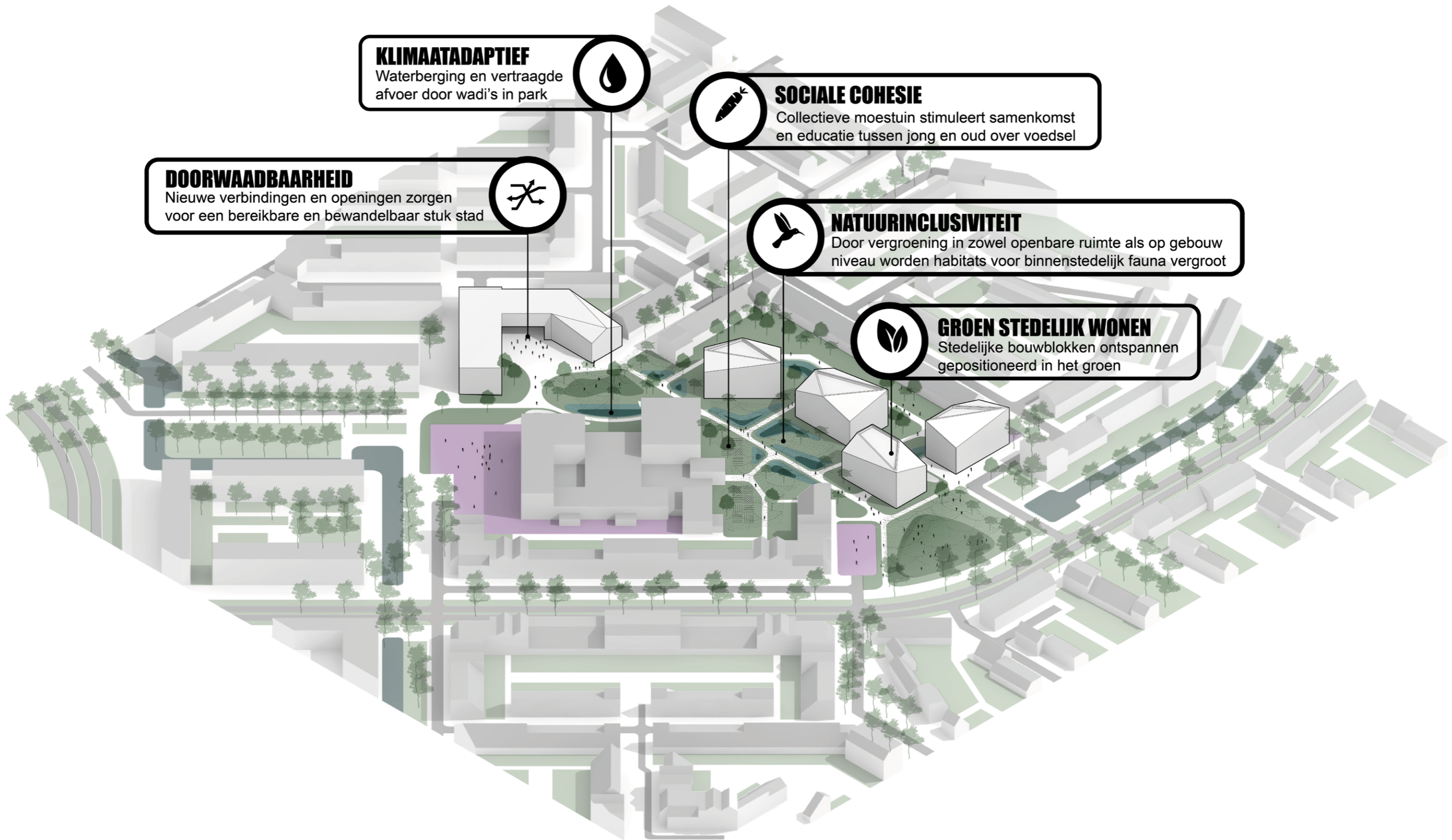
Profiel

bestaand



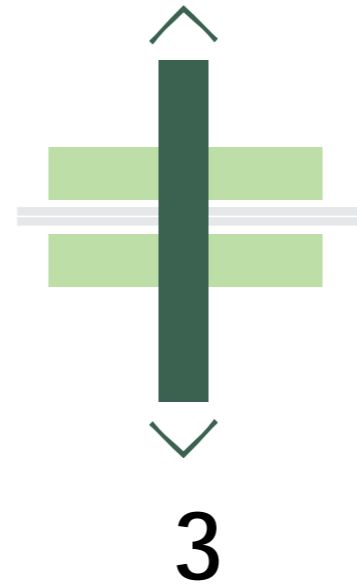
nieuwe situatie





LOCATIE 2

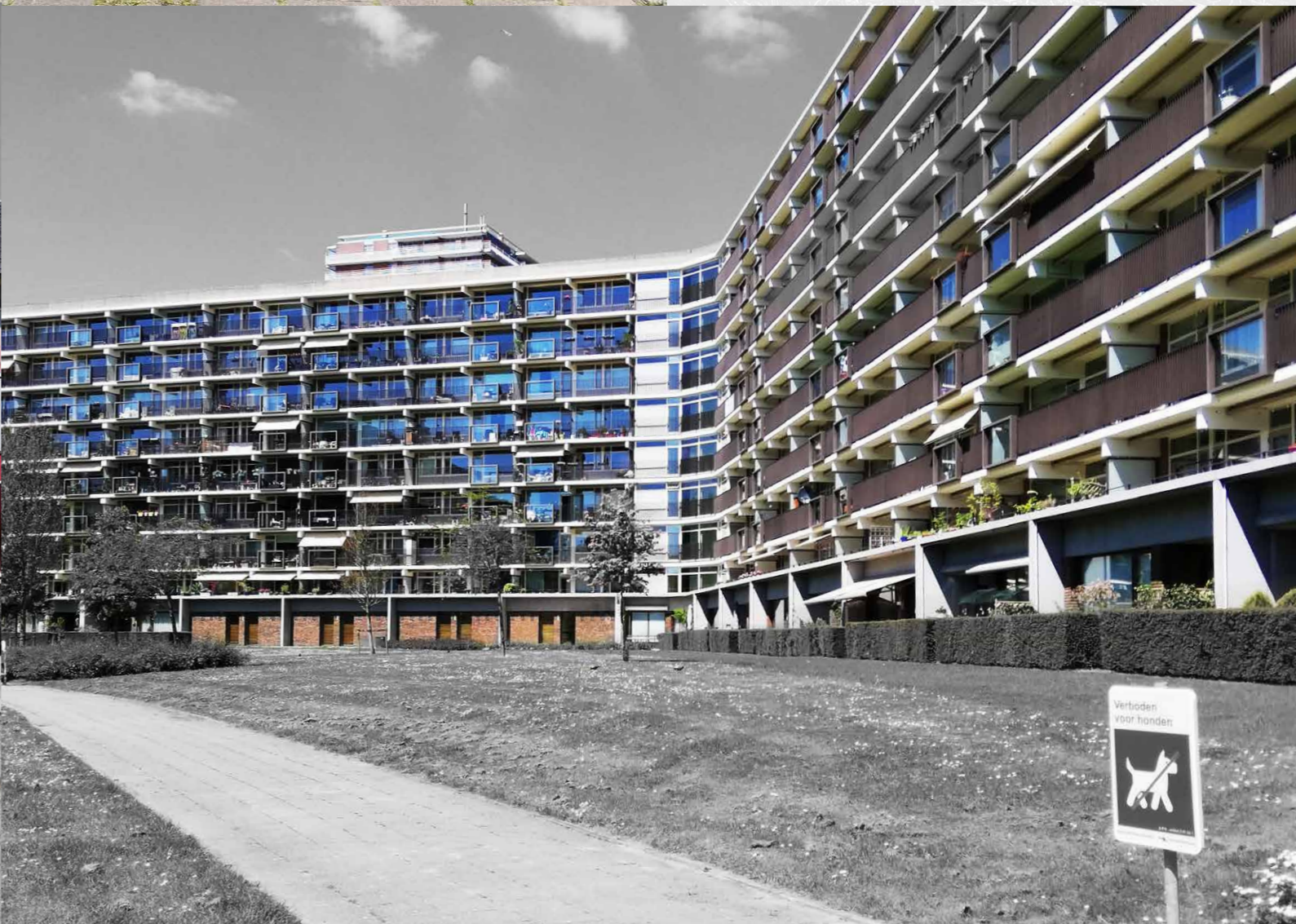




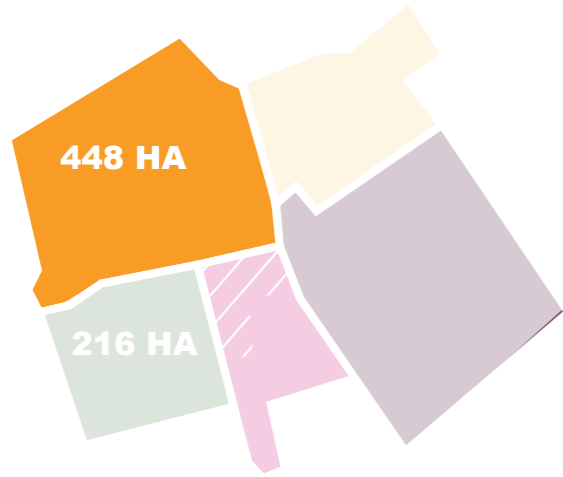
EEN NIEUWE NOORD-ZUID VERBINDING

Van Prinsenpark naar de Bergse Bossen



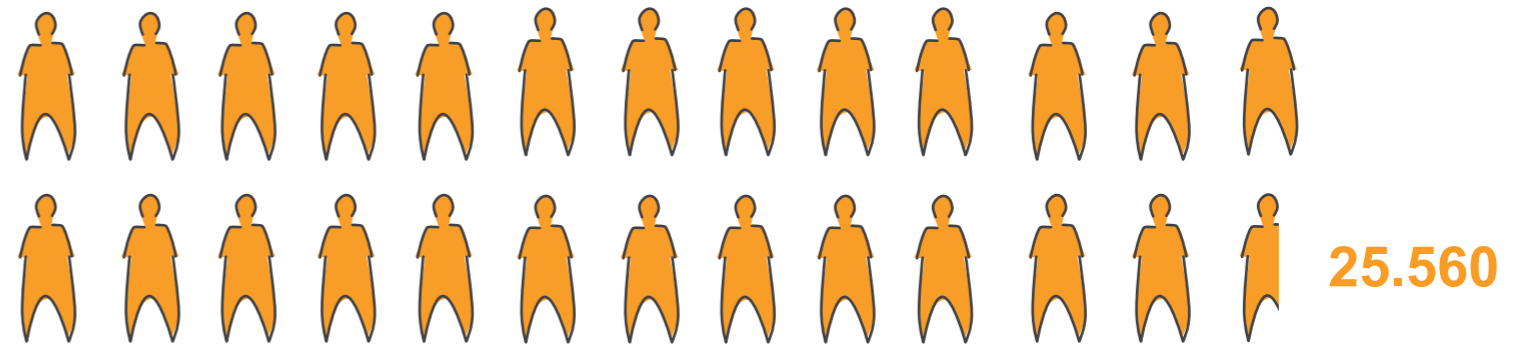


OMMOORD

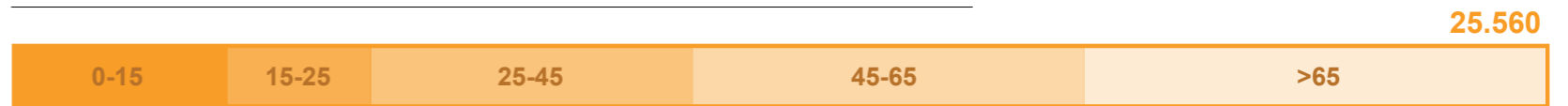


25.560 INWONERS

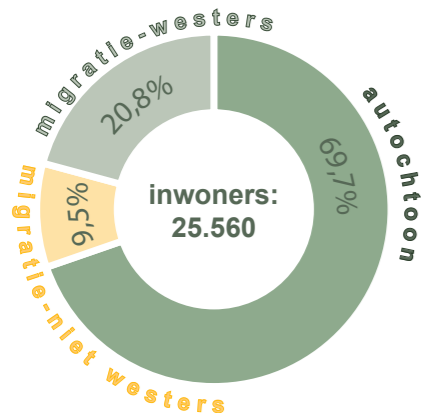
Hoogste aantal inwoners.



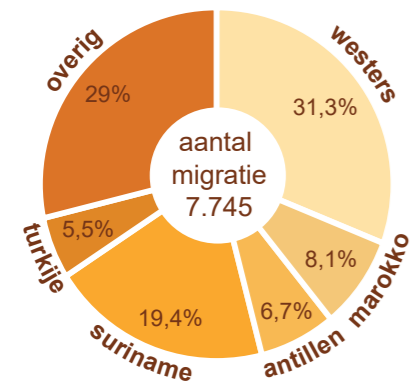
65+ IS DE GROOTSTE GROEP.



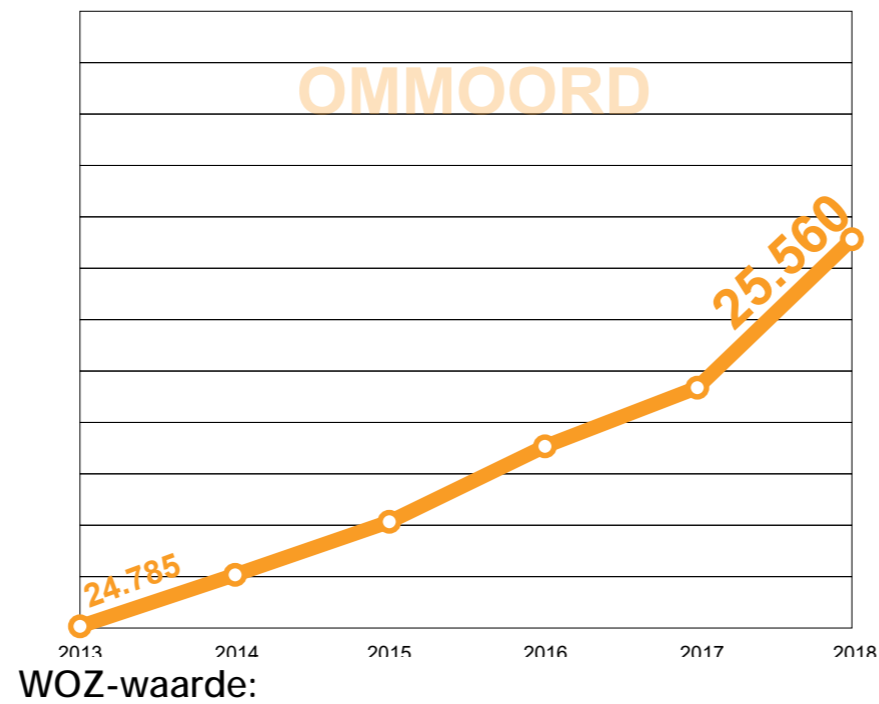
AUTOCHTOON OF MIGRATIE



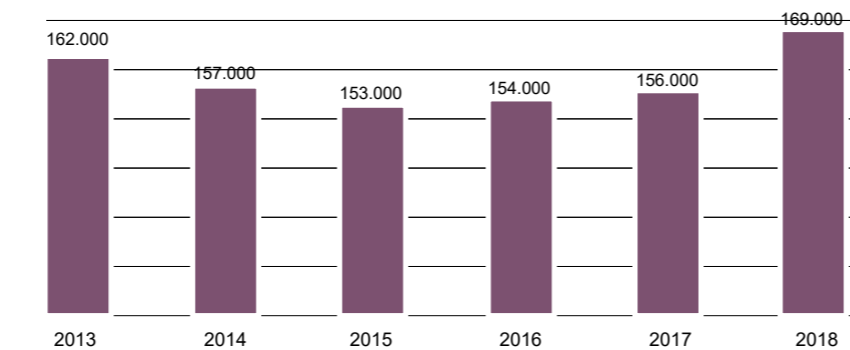
Hoogste % autochtoon



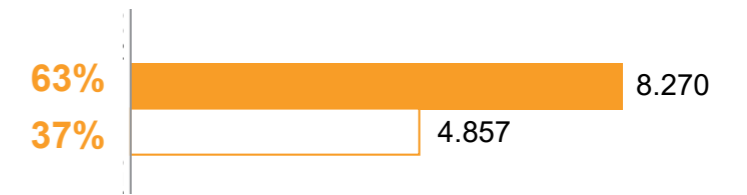
STERKST GROEIENDE WIJK



Samen met Schollevaar de hoogste WOZ waarde.



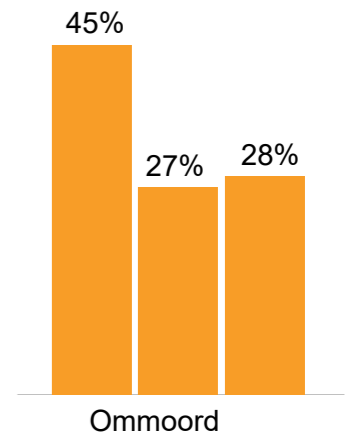
63% MEERGEZINSWONINGEN



66% IS HUUR



45% is alleenwonend

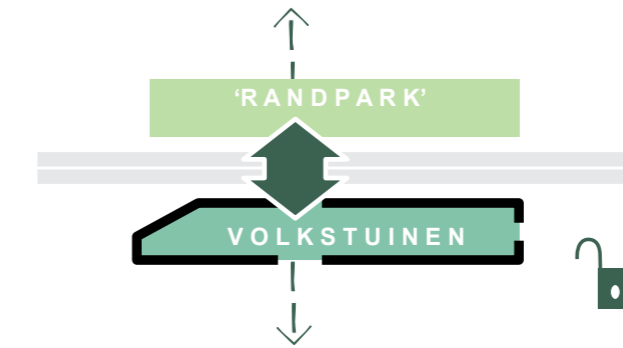


AANTAL HUISHOUDENS: 13.040
GEMIDDELD HUISHOUDEN: 1,90

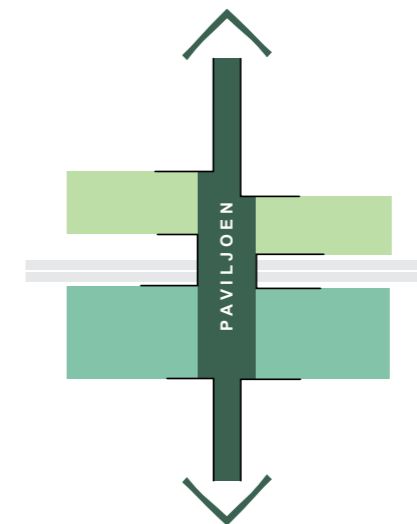
Van Prinsenpark naar de Bergse Bossen



Een noord-zuid verbinding mogelijk maken



overkluizing A20:
toegankelijk maken van de volkstuinen



overkluizing wordt een bestemming:
productielandschap staat centraal

LOCATIE 3

Van Prinsenpark naar de Bergse Bossen



groene hoofdstructuur in Alexanderknoop

Bewoners aan de Hoofdweg kunnen

nieuwe bestemming voor parkeerplaats en garageboxen

bedrijven krijgen een nieuw adres



de Hoofdweg wordt oversteekbaar

Geen 'kijk'groen maar een bestemming

LOCATIE 3

PLAN



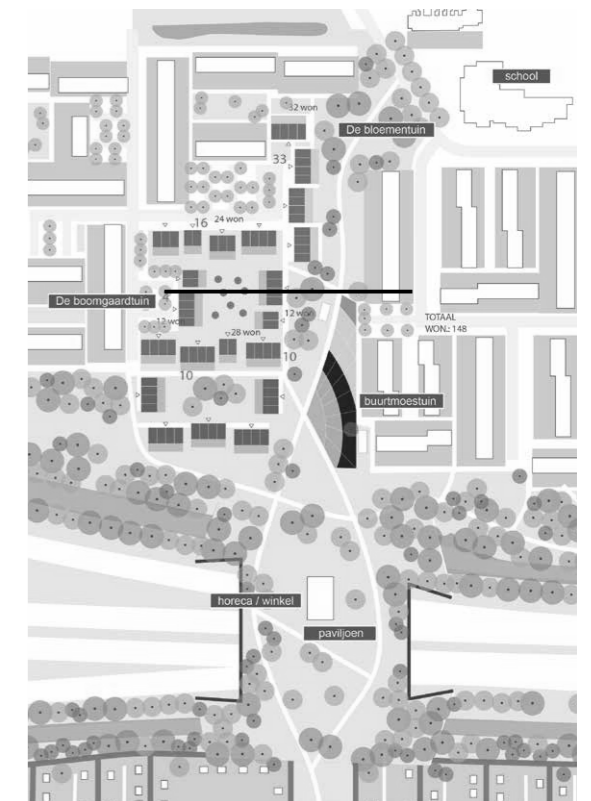
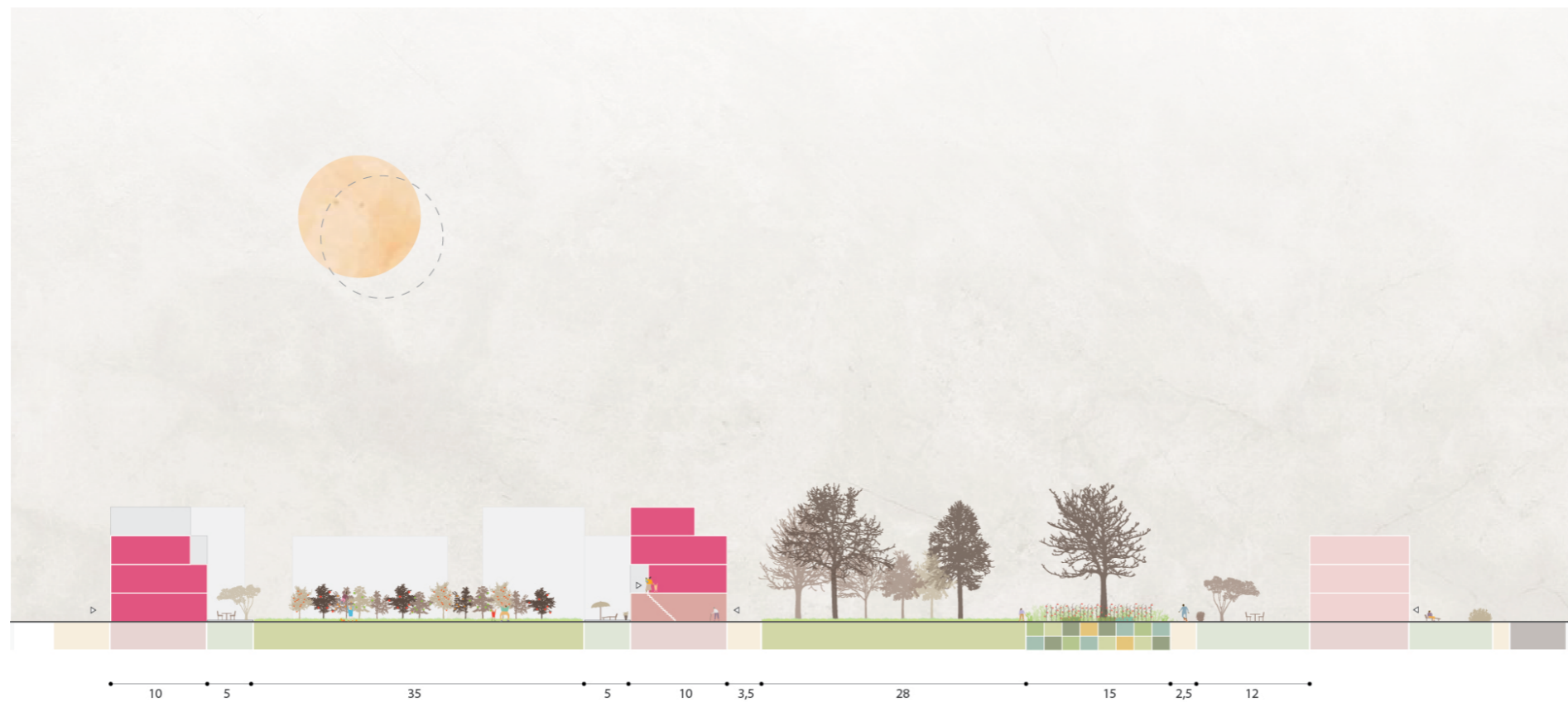
LOCATIE 3

Wonen in het voedselpark

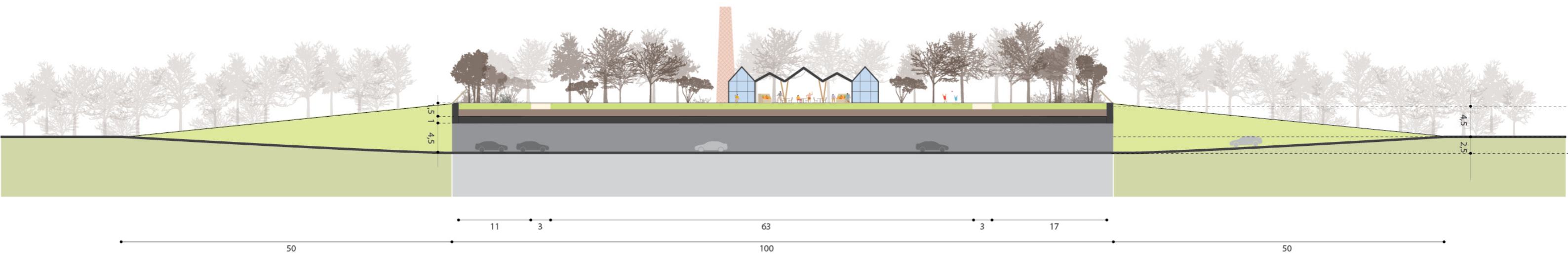
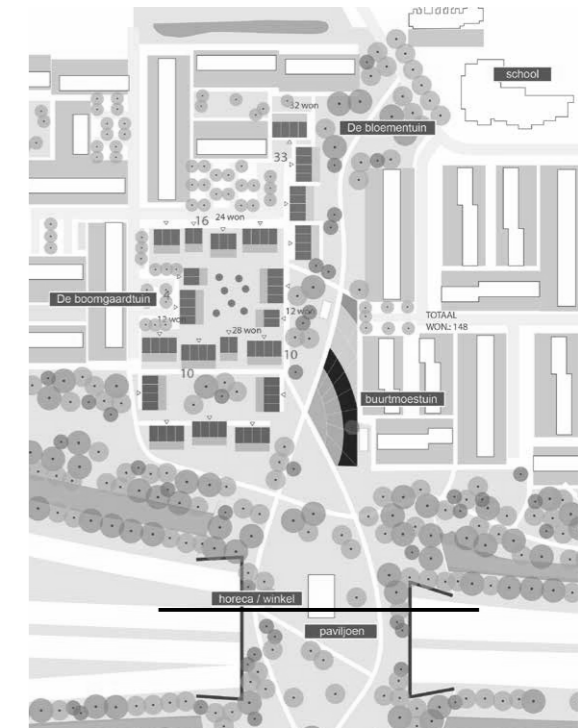
bestaand



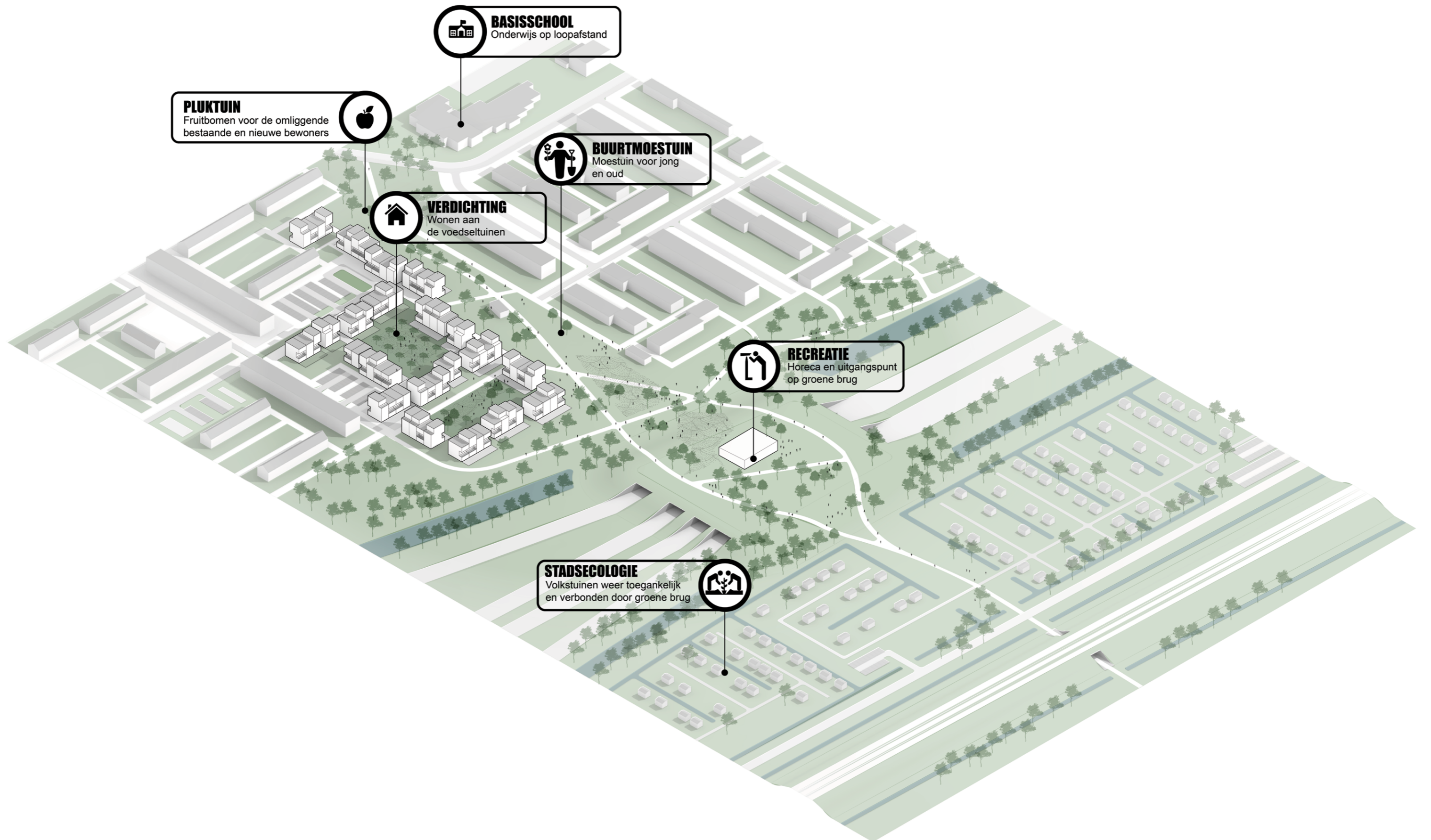
nieuwe situatie



LOCATIE 3

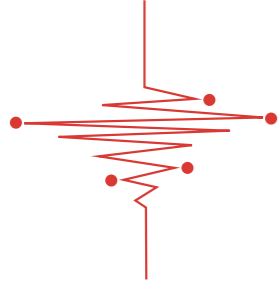
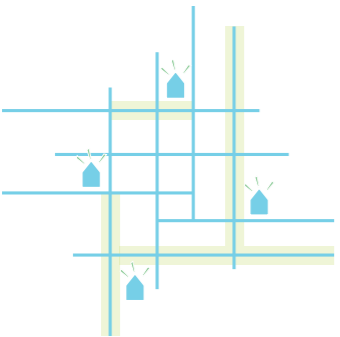



LOCATIE 3





Overzicht matrix

	SCHAAL	DOEL	THEMA'S	INTERVENTIE
 <p>1. De Prins Alexanderlaan: De Hartlijn</p>	<p>regio stad</p>	<p><u>Verdichten:</u> Een entreelaan voor het Prins-Alexander gebied.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • bereikbaarheid • woningbouw • wijkvoorzieningen 	<ul style="list-style-type: none"> • het profiel versmallen • 1100 woningen (sloop:130) • 5.000 m² voorzieningen
 <p>2. De wijk Oosterflank & het Evenaarplein</p>	<p>wijk buurt</p>	<p><u>Vergroenen & verweven:</u> Oosterflank als groene woonwijk.</p>	<p>biodiversiteit waterberging woningbouw sociale voorzieningen sport en bewegen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • het bestaande groen- en singelstructuur versterken en uitbreiden. • 84 woningen (27 sloop) • buurtplein
 <p>3. De noord-zuid verbinding: van Prinsenpark naar de Bergse Bossen</p>	<p>regio buurt</p>	<p><u>Verbinden:</u> Een noordzuid verbinding toevoegen.</p>	<p>lokale voedselproductie gezondheid biodiversiteit stadsecologie woningbouw</p>	<ul style="list-style-type: none"> • een groene overkluizing met een recreatieve bestemming • 148 woningen (sloop 73)

Alexander Buiten!



BERGSE BOSSEN

ZEVENHUIZERPLAS

KRALINGSE PLAS

PRINSENPARK

SCHOLLEBOS