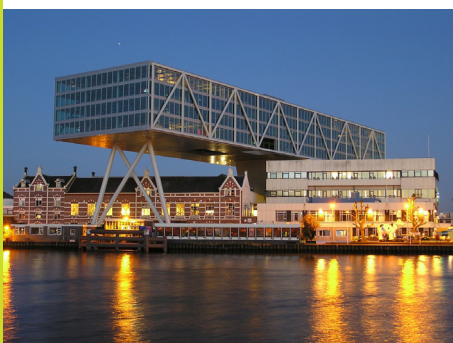


Nationaal Programma
ROTTERDAM ZUID

Handelingsperspectief wijk Feijenoord



“Feijenoord: gemengde wijk met wonen en werken aan het water ”



industrieel complex Unilever



Oranjeboomstraat: oudbouw en nieuwbouw



jaren 80 nieuwbouw Nassauhaven

Karakteristiek

De ligging van wijk Feijenoord is bijzonder; dichtbij het centrum, maar toch afgezonderd. De sfeer wordt sterk bepaald door de nabijheid van het water. De kades van de rivier en de havenbekkens zijn overal om de hoek en vaak ook zichtbaar. De ruimtelijke opbouw van de wijk, gecombineerd met karakteristieke elementen, zoals de Hef, Unilever en de Oranjeboomstraat, kent een historische gelaagdheid. In de wijk is een grote menging van functies te vinden. Er wordt nog volop gewerkt op Feijenoord; grote ondernemingen zoals Hunter Douglas en Unilever, maar ook nieuwe groepen actieve en maatschappelijk bewuste ondernemers. De bevolking is jong en er zijn veel betrokken bewoners en ondernemers. Ondanks de aanwezigheid van werkgelegenheid op Feijenoord heeft de wijk in sterke mate te maken met problemen in sociaal en economisch opzicht.

Eenzijdig woningbestand

De woningvoorraad is voor een overgroot deel nieuwgebouwd of gerenoveerd ten tijde van de stadsvernieuwing in de jaren 80. De transformatie van de haventerreinen is toen begonnen met sociale woningbouw aan de kades. De wijk Feijenoord kent momenteel ca. 7100 inwoners en ca. 3000 woningen. Het woningbestand is voor meer dan 90 % het bezit van de woningcorporatie Woonstad Rotterdam en omvat veel kleine appartementen in de sociale huur. De wijk kent, met ca. 56 % kleine portieketagewoningen zonder lift, een eenzijdige woningvoorraad en bevolkingsopbouw, met weinig ruimte voor doorstroming binnen de wijk en instroom in de wijk. Dat het bezit voor een groot deel in een hand is, biedt kansen voor transformatie. Daarnaast is er in de wijk nog steeds volop ruimte voor inbreiding d.m.v. nieuwbouw.

Geïsoleerde ligging

De afgezonderde ligging van Feijenoord kan gezien worden als een isolement. De verbindingen met omliggende wijken, maar ook binnen de wijk, zijn beperkt. De barrièrewerking van het spoor, dat ooit bovengronds liep, is nog steeds niet geslecht. En ook het water vormt voor een deel een barrière. De wijk is met openbaar vervoer alleen met de bus bereikbaar. Mede door ontbrekende oost-west verbindingen is er geen sprake van een samenhangend geheel met de Kop van Zuid. Binnen de wijk Feijenoord kan een onderscheid worden gemaakt in buurtjes ten oosten of ten westen van Persoonshaven en Nassauhaven en ten noorden of ten zuiden van de Persoondam. Op de zuidoost hoek, omgeving Piekstraat, zit vooralsnog alleen bedrijvigheid.

Sociale structuur in fragmenten

Eigenlijk is er geen sprake van 'echte' buurten, maar eerder fragmenten daarvan; Buurtjes/complexen met elk eigen bewonersgroepen. Grofweg zijn de huidige bewoners in te delen in: bewoners die er vanouds wonen, voortdurende instroom nieuwe bewoners van niet westerse afkomst vanaf jaren 70 en nieuwste groepen bewoners die zich er het afgelopen

decennium hebben gevestigd. Er zijn in sociaal opzicht allerlei micro-structuurtjes / eilandjes te onderkennen. Dit onderscheid wordt versterkt doordat de verschillende delen van de wijk afzonderlijk in de tijd en los van elkaar ontwikkeld zijn. Onder de bewoners zijn zeer actieve groepjes bewoners met energie en zelforganiserend vermogen. Bewoners zijn veeleer met elkaar betrokken, maar niet zozeer met andere groepen; er was tot voor kort weinig samenhang tussen buurtjes en groepen bewoners. In de afgelopen twee jaar is dit wel versterkt.

Schraal voorzieningenniveau

Met de aanleg van Erasmusbrug is levendigheid meer richting het westelijk deel van Kop van Zuid verschoven. In de wijk Feijenoord zelf zijn steeds minder winkels voor de dagelijkse boodschappen aanwezig. Er is een tekort aan voorzieningen op het gebied van welzijn en zorg, onderwijs, kinderopvang, sport en ontspanning. De bibliotheek en huisartsenpost zijn onlangs verdwenen, en de kinderopvang zit in een noodgebouw. De prestaties van het basisonderwijs als geheel zijn niet voldoende. Het voorzieningenniveau blijft achter, mede doordat de nieuwbouwproductie stagneert. Ook de financiering en locatiekeuze van de beoogde MFA, met binnen- en buitensportvoorzieningen is nog steeds niet definitief. Goede voorzieningen zijn tegelijkertijd een belangrijke voorwaarde zijn om nieuwe groepen te trekken.

Staat van de openbare Ruimte

De openbare ruimte structuur kent barrières, de inrichting is sleets en er is weinig groen. Een deel van de kades en verblijfsplekken kunnen een extra impuls gebruiken en voor kinderen van 12+ is er weinig te doen. Daarbij kent het gebied momenteel veel braakliggende terreinen die niet benut worden. Oranjeboomtuin en Eco Kinderpark zijn geslaagde voorbeelden van goed gebruik van een onbenutte binnentuin en een braakliggende locatie in combinatie met participatie van bewoners en ondernemers.

Tot slot

De kracht van Feijenoord biedt vanwege haar ligging en authenticiteit volop kansen voor de toekomst; "Er is fysiek de ruimte en er is sociaal maatschappelijk de inzet." Wel dienen woningvoorraad, voorzieningenniveau, buitenruimte en bereikbaarheid op peil te worden gebracht om niet alleen voor huidige bewoners maar ook voor nieuwe groepen bewoners aantrekkelijk te zijn. De Persoondam heeft unieke eigenschappen doordat het de enige plek is, met aan twee zijden water, daarbij is het de meest centraal gelegen plek van de wijk Feijenoord.



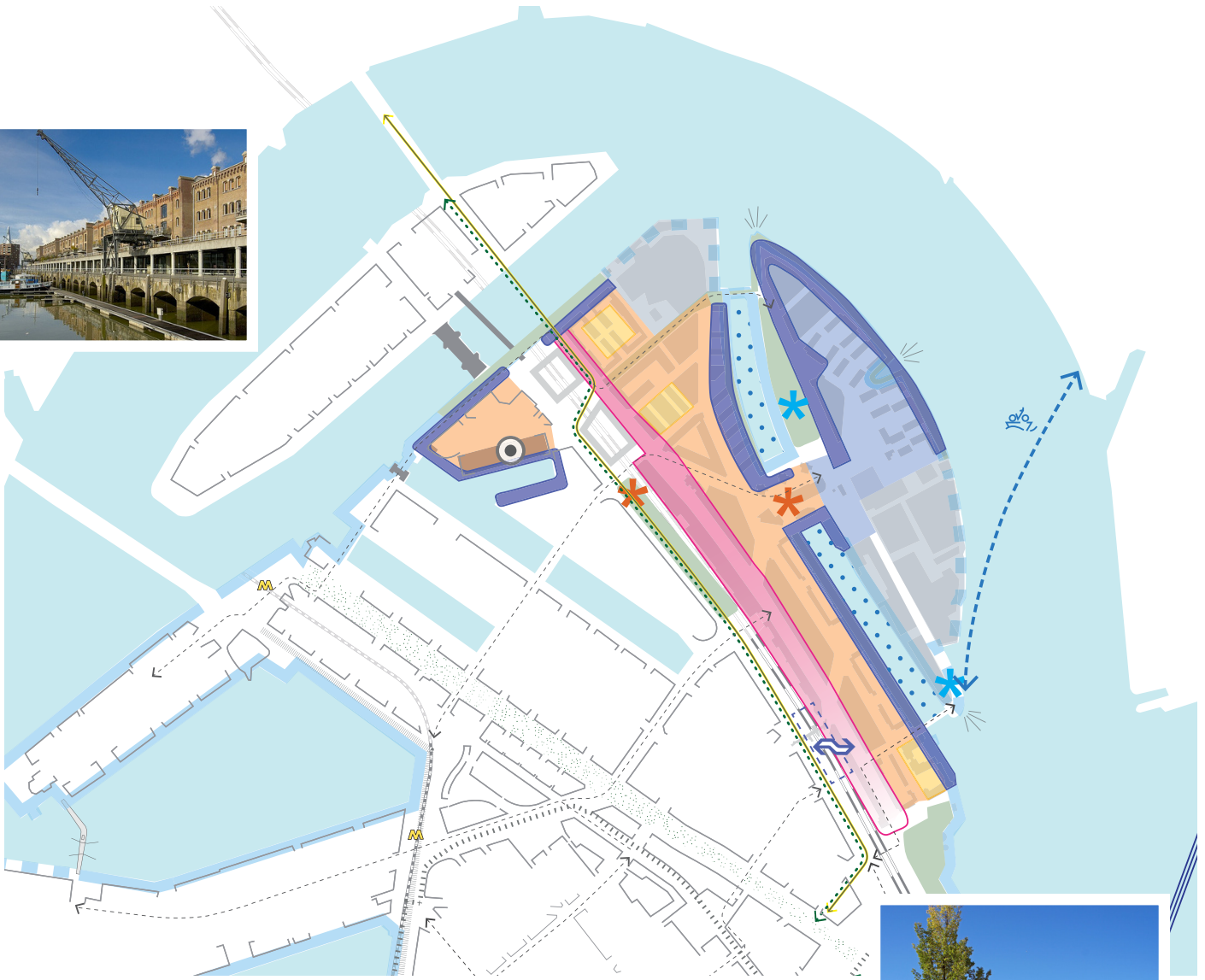
jaren 80 nieuwbouw Burgdorfferstraat



bedrijfsgebouwen Piekstraat



jaren 80 nieuwbouw Nassauhaven





Legenda

Stads wonen

 Lint in de stad

Rustig wonen


 Rustig in straten

 Saamhorig wonen

Rivierstad

 Wonen aan de kade

 Rivierwonen

 Havenwerkplaats



Buurtwinkel en uitgaanscentrum



Kanskaart / ankerpunt



Potentiele kanskaart / ankerpunt



Bestaande groene kwaliteit / verblijfskwaliteit



Monument



Openbare oever



Ka



Po



Be



Mc



Op



terras op Nassastraat



(beoogde) verblijfskwaliteit van groene buitenruimte



Dillenburg

Perspectief

De centrale opgave voor de wijk Feijenoord is het verbeteren van het woon- en leefklimaat voor huidige en nieuwe bewoners. Daarvoor moeten de voorzieningen, de buitenruimte en de woningbouw aangepakt worden. Daarnaast is het beter verbinden van de wijk met de binnenstad en de omringende wijken en het verbinden van de afzonderlijke buurten in de wijk van belang. De ambitie is om het karakter van de wijk te behouden en waar nodig te versterken. Het beter benutten van de ligging aan het water, in combinatie met de fysieke ruimte om in te breiden, is daarbij cruciaal.

Het perspectief is een gemengde en daardoor levendige wijk, binnen het rustig stedelijke woonmilieu, waar wonen, werken en recreëren hand in hand gaan. De Persoonsdam is een plek waar de verschillende werelden samenkomen. In de toekomst is de wijk aantrekkelijk voor de huidige bewoners, maar ook voor verschillende nieuwe doelgroepen met een stedelijke oriëntatie, voor zowel gezinnen als kleine huishoudens. De beoogde woonmilieus en referentiehuishoudens zijn getypeerd als volgt:

Stads wonen

Lint in de stad

De Oranjeboomstraat is een levendige straat met ruimte voor ontmoeting. In de toekomstige detailhandelstructuur is deze straat geen winkelgebied meer, wel zal de straat in het noorden nog steeds een mix aan functies kennen. De nadruk ligt daarbij niet op winkels maar op andere voorzieningen zoals werkruimtes voor startende bedrijven. De wijk kent namelijk een groot aandeel starters. In het zuidelijke deel van de straat wordt het wonen meer manifest. In de loop der tijd ontstaat een redelijke menging van woonvormen in de straat: stadswoningen en boven/benedenwoningen hebben hun plaats tussen appartementen. Dit geeft tevens een rijke mix in de bevolkings-samenstelling. Op de middellange termijn voelen verschillende soorten huishoudens zich hier thuis, veelal gezinnen met een stedelijke oriëntatie waaronder ook midden en hogere inkomens.

Rustig wonen

Rustig in straten

In de straten rondom Oranjeboomstraat ontstaat een gebied, waar rustig gewoond wordt. Er heerst in zekere zin de stadse anonimiteit. No nonsens wonen met de levendigheid om de hoek. Deze buurt trekt zowel gezinnen als kleine huishoudens. De gezamenlijke noemer is de stedelijke oriëntatie.

Saamhorig wonen

Binnen het gebied van 'rustig in straten' zijn een paar enclaves ontstaan: In de Stampioenwarsstraten en aan de Persoonshaven, ten zuiden van de Schietloodstraat. Dit zijn kleine woongebieden met een heel eigen kwaliteit. Hier heerst de rust

en veiligheid van met elkaar samenwonen.

Rivierstad

Wonen aan de kade

Langs de kades van Feijenoord worden de kwaliteiten van de ligging aan het water maximaal benut. De belangrijkste kwaliteit is het uitzicht. Waar mogelijk worden de historische waarden benut en is het woonmilieu statig oud. Waar dat niet mogelijk is wordt gekozen voor nieuw. Een mooi voorbeeld van een combinatie van oud en nieuw is te zien bij de Dillenburgerblokken. Langs de Koningshaven kan de kwaliteit van het wonen aan de kade maximaal benut worden, dit is een geschikte plek voor exclusieve appartementen voor vooral kleine huishoudens met hogere inkomens en een stedelijke oriëntatie. Langs de Nassauhaven en Persoonshaven is de uitstraling ingetogen. Een prima woonmilieu voor stedelijke gezinnen.

Rivierwonen

Op het Eiland van Feijenoord en in de kop van Feijenoord heeft het wonen in de nabijheid van de kades vanzelfsprekend de smaak van water. In deze gebieden wordt de nabijheid van de rivier gevoeld en waar je ook op straat staat zie je tenminste een glimp van de rivier. Hier wonen gezinnen en kleine huishoudens. Vaak hebben ze heel bewust gekozen om hier te komen wonen of om hier te blijven.

Knooppunten

Ankerpunt; Persoonsdam

De Persoonsdam is de meest centraal gelegen plek binnen de wijk Feijenoord en kan als zodanig in ruimtelijk en programatisch opzicht een ankerpunt vormen tussen de verschillende gebiedsdelen. De Persoonsdam kan ruimte bieden aan voorzieningen op het gebied van welzijn en zorg, onderwijs, kinderopvang, sport en ontspanning. Een combinatie met een (grondgebonden) woonmilieu is daarbij voorstelbaar. Momenteel vormt de plek teveel een barrière en is de uitstraling van de plek en gebouwen niet aansprekend voor met name nieuwe groepen. Ook de locatie met aan weerszijden water zal sterker benut moeten worden.

Buurtwinkelcentrum; Entrepot

Het Entrepotgebied zal met haar winkels aangevuld met bovenwijkse vrijetijdsvoorzieningen haar status als traditierijk, succesvol gebied moeten herwinnen waardoor meer bezoekers van buiten de wijk een bezoek brengen aan dit centrum. Investerings in de buitenruimte, de algehele uitstraling, branchering van winkels en horeca, activiteitenprogrammering en een nieuwe jachthaven horen hierbij. Maar ook een verbeterde bereikbaarheid met openbaar vervoer middels tram kan hieraan dragen.



van Waningpand



exterieur Imd ingenieurs Piekstraat



interieur Imd ingenieurs, Piekstraat



Legenda

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Potentie | | Bestaande groene kwaliteit / verblijfskwaliteit |
| | Potentie / pandsgewijze aanpak | | Te verbeteren groene kwaliteit / verblijfsruimte |
| | Brancherings aanpak bedrijfspanden | | Nieuwe groen kwaliteit / verblijfsruimte "ruimte maken" |
| | Krachtig woonmilieu / aanjager | | Balans in gebruik openbare ruimte verbeteren |
| | op termijn krachtig woonmilieu / aanjager | | Wijk naar de randen toe beter profileren |
| | Potentie: inbreiding nieuwbouw | | Drijvend bouwen |
| | Doortrekken kwaliteit | | Verbeteren oversteekbaarheid / tussen wijken |
| | Knelpunt | | Te verbeteren verbinding met park |
| | Concreet knelpunt / opgave | | Stadsstraat |
| | Beheer | | Fietsroute Brielselaan |
| | Beheer / pandsgewijze aanpak | | Fietsveerverbinding |
| | Beheer / inzetten combinatie instrumenten ter verbetering particuliere voorraad | | Nieuwe brug |
| | Beheer / transformatie op termijn | | Nieuwe stadsbrug |
| | Transformatie op termijn / geleidelijke transformatie | | Opwaarderen tot stedelijke ontsluiting |

Strategie

Er is op dit moment brede maatschappelijk betrokkenheid in de wijk. De toekomstverwachting voor de lange termijn voor Feijenoord kan er goed uit zien, wanneer de verschillende partijen hun energie blijven bundelen en gericht inzet leveren met oog op het gezamenlijk perspectief. De algemene inzet is het beter benutten van bestaande en gerealiseerde kwaliteiten. Het beter benutten van de ligging aan het water is daar heel belangrijk bij.

Woonstad Rotterdam en AM / Dura Vermeer zijn belangrijke partners voor de transformatie- en nieuwbouwoopgave. Gemeente richt zich vooral op aanpak van de buitenruimte en de realisatie van voorzieningen en verbindingen. Tevens wordt het bedrijfsleven uitgenodigd om actief en zichtbaar in de wijk te zijn en zal worden aangesloten bij bestaande initiatieven van lokale ondernemers en bewoners. Deze lokale initiatieven kunnen waardevolle bijdragen zijn aan een aantrekkelijk woon- en werkmilieu en in sociaal, economisch en fysiek opzicht kansen bieden. Trattoria Borgo d'Aneto is daar een geslaagd voorbeeld van.

Aanpak woningbouw algemeen

De woningvoorraad wordt verbeterd door bestaande woningen te renoveren of te vervangen. Daarnaast wordt ingezet op de gefaseerde inbreiding van braakliggende terreinen. Het streven is meer diversiteit in de woningvoorraad door meer grote grondgebonden woningen toe te voegen. Een belangrijk aandachtspunt is de doorstroming. Vooralsnog richt Woonstad Rotterdam zich in brede zin vooral op bereikbare huur. Op een enkele locatie aan de rivieroever is er ruimte voor koopwoningen of hogere huren. In algemeen geldt dat de jaren 80 nieuwbouw nog wel enige tijd mee kan. De complexen aan de Nassauhaven zijn gelabeld voor de verkoop. Een aanzienlijk deel van de transformatieopgave van de oudbouw, die gereviseerd is in de jaren 80, wordt vooruitgeschoven. Daarmee is de inzet voorlopig beheer en blijft de vraag bestaan hoe hier op termijn mee om te gaan.

Doorzetten kansrijke ontwikkelingen Eiland van Feijenoord

Voor de korte termijn wordt de ontwikkelingen op het Eiland van Feijenoord als het meest kansrijk beschouwd. De recente 'nieuwbouw' van Dillenburg heeft nieuwe bewonersgroepen getrokken. Met de ontwikkeling van Zinkerblok I en II en de transformatie van Nassauhavenpark en het van Waningpand kan deze positieve trend zich doorzetten. Simonsterrein is nog steeds voor veel bewoners een geliefd wooncomplex uit de stadsvernieuwingperiode. Dit biedt ruimte voor complexgerichte investering. In de wijk is ruimte voor wonen aan het water, maar ook op het water: De Nassauhaven is aangemerkt als een pilot voor drijvend bouwen.

De zuidkant wordt gekenmerkt door bedrijfsgebouwen. Achter bestaande gevels aan de Piekstraat is een vernieuwingsslag gaande; Maatschappelijk bewuste en betrokken ondernemers die onder de vlag Vakwerf Feijenoord de werkgelegenheid op Feijenoord versterken. Momenteel ontwikkelt een aantal ondernemers plannen voor het gebruik van de Persoonshaven. New Industry heeft een bestaand bedrijfshal omgebouwd tot een modern kantoorconcept en beoogt op de uiterste zuidpunt een markante gebouw met gemengde functies. De ontwikkelingen in de Piekstraat krijgen zo steeds meer uitstraling naar buiten toe.

Inbreiden terreinen rondom de voormalige spoorzone.

In de noordwest hoek van de wijk Feijenoord liggen voornamelijk de kansen voor inbreiding met nieuwbouw: Hefkwartier, Hefblok, Stieltjesstraat, Entrepot en Oranjeboomsstraat. Het

tempo waarin zich dit, tussen nu en 15 jaar, zal voltrekken is nog een vraagpunt. De braakliggende locatie aan de Oranjeboomstraat zal door Woonstad Rotterdam worden opgevuld met 22 grote beneden woningen en 22 zeer ruime 3 kamer woningen in de sociale en middeldure huur. Extra aandachtspunt voor het succes van dit gebied is het functioneren van het gebied rondom het Entrepot en haar betekenis als buurtwinkencentrum met bovenwijkse vrijetijdsvoorzieningen, als ook de bereikbaarheid van gebied middels tram.

Persoonshaven als sleutel

Het gebied rondom de Persoonshaven lijkt een belangrijke "sleutel" te kunnen vormen voor succes van de wijk. Het uitplaatsen van de school en speeltuin vormen een belangrijke eerste stap in het transformatieproces. Op initiatief van de deelgemeente worden voor de korte termijn sociale functies ondergebracht in de Persoonshal, opdat deze plek het epicentrum wordt van alle sociale activiteiten en evenementen. Toekomstbeeld van deze plek is nog niet uitgekristalliseerd. Plek is kansrijk; vervolgoopgave is nadenken over transformatie strategie.

Consolideren en inzetten op leefbaarheid

In de overige delen van Feijenoord liggen de kaarten anders. De ligging rondom de Oranjeboomstraat weegt niet op tegen een ligging in de directe nabijheid van de Maas. Inzet is vooralsnog consolideren. De voorraad is en zal vooralsnog sociaal blijven. Voor Oranjeboomstraat zuidzijde wordt momenteel ingezet op een leefbaarheidsprogramma en op verbetermaatregelen: levensduurverlengend voor periode van 10-15 jaar. Delen zijn eerder al eens vernieuwd. Ten aanzien van de bestaande bouw in de noordwesthoek kiest Woonstad Rotterdam voor renovatie; dit betekent komende 10 a 15 jaar consolideren. Vooralsnog zal ook hier geen grootschalige verbeterslag en/of nieuwbouw plaatsvinden. In de Stampioenbuurt wordt complexmatige woningverbetering ingezet o.a. vanwege problemen met zwam. BOF-blok zal nog 10 a 15 jaar worden doorgeëxploiteerd en op termijn transformeren. Het toekomstperspectief van dit blok zal nog geformuleerd moeten worden.

Aanpak openbare ruimte algemeen

De opgave in de buitenruimte heeft betrekking op: a. het vergroten van de continuïteit en verblijfskwaliteit van de kades, b. versterken van de functionaliteit en representativiteit van de noord zuid lijnen, c. verbeteren oost west relaties door een routes die de verschillende voorzieningen in de buitenruimte verbinden, en d. toevoegen of opwaarderen van een aantal groene (verblijfs) plekken. Nieuwbouwplannen bieden de kans om omliggende buitenruimte te verbeteren. Inzet in de openbare ruimte richt zich ook op het verbeteren van de bereikbaarheid.

Omvang van de opgave

Woningbouw;

- Oudbouw Zinkerblok I, hoogwaardige renovatie dan wel sloop-nieuwbouw, mogelijk deels als kluswoningen
- Nieuwbouw Zinkerblok II, grondgebonden, goedkopere koop of middeldure huur, voor doorstromers
- Investering in Simonscomplex evt. mogelijkheden voor vrije sector huur
- Pilot drijvend bouwen Nassauhaven
- Nieuwbouw: Hefkwartier, Hefblok, Stieltjesstraat, Entrepot en Oranjeboomsstraat
- Renovatie: de Oranjeboomstraat II, III en IV een leefbaarheidsprogramma en verbetermaatregelen levensduurverlen-

gend voor periode van 10-15 jaar.

- consolidatie: in de Stampioenbuurt wordt complexmatige woningverbetering ingezet
- consolidatie: BOF-blok zal nog 10 a 15 jaar worden doorge-exploiteerd en op termijn transformeren.

Buitenruimte:

- verder verbeteren kades
- verbeteren verbindingroutes: Roentgenstraat, Oranjeboomstraat en Rosestraat.
- Investeren in in Nassauhavenpark en Rosepark: extra gebruikswaarde en verblijfskwaliteit.
- Saneren en opnieuw inrichten park Mallegat: extra gebruikswaarde en verblijfskwaliteit.

Bereikbaarheid:

- Korte termijn: verbeteren van de dwarsverbindingen oost-west voor met name langzaam verkeer,
- Korte termijn: OV over water. (eventueel in combinatie met watertaxistandplaat)
- Middellange termijn; nieuwe brug in verlengde Willemsbrug en aanwijzen Rosestraat als stedelijke ontsluitingsroute, inclusief tramverbinding
- (Middel)lange termijn multimodale stadsbrug tussen Kralingen en Feijenoord/IJsselmonde

Werk:

- nieuwbouw zuidpunt Piekstraat New Industry fase II gebouw met gemengde functies
- gebruik van Persoonshaven, initiatief van ondernemers Piekstraat

Voorzieningen:

- nieuw (gemeentelijk) vastgoed: MFA
- nieuw (gemeentelijk) vastgoed Zorgfaciliteit gepland met apotheek, fysiotherapie en huisarts
- voorzieningen op maat op begane grond stadsblokken omgeving Oranjeboomstraat
- stedelijke voorzieningen rond Entrepot die dit gebied als trekpleister meer op de kaart zet

Lokale economie

- werkgelegenheid versterken; Vakwerf Feijenoord is een concept die de concrete mogelijkheden zoekt om technisch vakmanschap te verweven met de leefstijl van jongeren.
- maatregelen Oranjeboomstraat transformatie naar een nieuwe mix aan functies Ruimte bieden aan andere voorzieningen en werkruimtes voor startende bedrijven / zelfstandige ondernemers.
- maatregelen Entrepot: versterken buurtwinkelcentrum met bovenwijkse vrijetijdsvoorzieningen;

Mens:

- Naast fysieke investeringen inzet op sociale aspecten o.a. door middel van Leefbaarheidsmaatregelen, Achter-de-voordeur-aanpak en Childrens Zones, Vakwerf Feijenoord

Vervolgopgaven in kader van NPRZ

1. allocatie MFA + andere voorzieningen op het gebied van welzijn en zorg, onderwijs, kinderopvang,
2. ontwikkelen transformatiestrategie Persoonsdam
3. transformatie Oranjeboomstraat wat betreft voorzieningen en buitenruimte: hoe kan Oranjeboomstraat haar levendige karakter terugwinnen (+ relatie met transformatie op de lange termijn)
4. op welke wijze kan uitbreiding door nieuwbouw op locaties in en nabij wijk Feijenoord gestimuleerd worden (stagneert nu)

Programmabureau NPRZ

Mijnsherenlaan 4-10

Rotterdam Zuid

Colofon

Stadsontwikkeling, deelgemeente Feijenoord en Woonstad Rotterdam