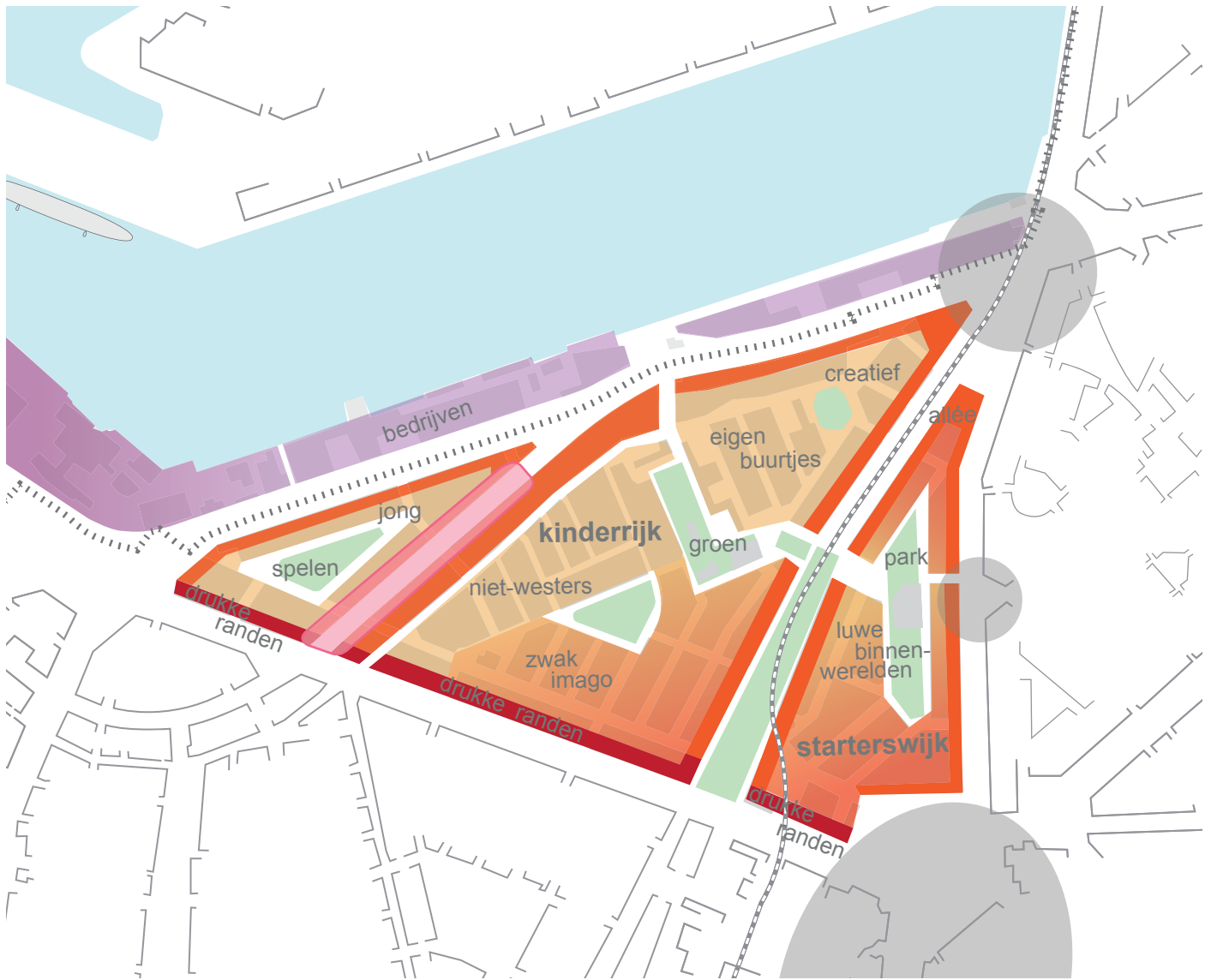
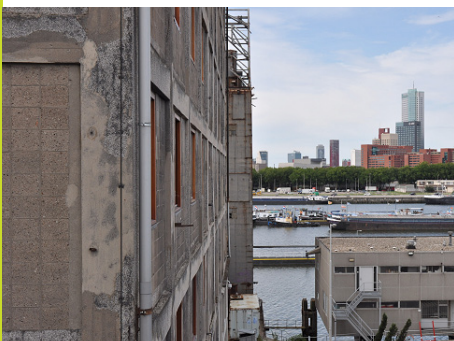


**Nationaal Programma**  
**ROTTERDAM ZUID**

Handelingsperspectief wijk Tarwewijk



“Tarwewijk: drukke randen en luwe binnenwerelden.”



Maassilo zicht op Kop van zuid



Buitenruimte Verschoorstraat



Tarwebuurt, zicht richting Maashaven

# Karakteristiek

## *Wonen én werken in de Tarwewijk*

In de Tarwewijk wonen ruim 12.000 mensen. Vergeleken met de andere stadswijken op Zuid is de bevolking er jong, kent ze een hoog aandeel niet westerse allochtonen en is ze zeer kinderrijk. Op het eerste gezicht lijkt de Tarwewijk vooral een woonbuurt, toch is er ook een behoorlijke hoeveelheid economische functies te vinden. Soms zichtbaar aan de randen van de wijk, zoals aan de Brielselaan met de Creative Factory, of in het zuiden langs de Pleinweg, soms minder opvallend gecombineerd met het wonen zoals de 'huiskamereconomie' in de Bas Jungeriusstraat. De Tarwewijk is binnen Rotterdam de 4e wijk met het grootste aantal startende bedrijven. Vaak hebben het wonen en het werken echter niets met elkaar te maken, het zijn gescheiden werelden.

## *Zwak imago*

Tarwewijk ligt centraal maar is tegelijkertijd ook sterk geïsoleerd. Het karakter wordt bepaald door de grote (verkeers) structuren die langs of door de wijk lopen zoals de Pleinweg, Dordtselaan, Brielselaan en de metrolijn. Deze zorgen voor goede verbindingen van de wijk met de binnenstad of de Ruit, maar roepen tegelijkertijd de associatie van verkeersdrukke en overlast op. Rond de Tarwewijk liggen wel herkenningspunten als de Maashaven, met de Maassilo en andere markante havengebouwen, en het Zuidplein en Ahoy, maar deze identiteitsdragers zijn vooral op het schaalniveau van Zuid van betekenis en niet zozeer kenmerkend voor de Tarwewijk. Het imago van de wijk wordt verder verzwakt door de Mijnkintbuurt.

## *Luwe binnengebieden omsloten door stevige randen*

De Tarwewijk wordt gekenmerkt door haar stevige, drukke randen en rustige binnengebieden. Door deze structuur valt de Tarwewijk uiteen in een aantal aparte buurten. De Verschoorbuurt in het westen, afgezoomd door de Pleinweg, Brielselaan en Wolphaertsbocht. De opgeknapte Millinxbuurt in het oosten, omgeven door de Pleinweg, Mijnsheerenlaan en Dordtselaan. En tot slot het grotere middengebied tussen Katendrechtse Lagedijk, Brielselaan, Mijnsheerenlaan en Pleinweg. Dit gebied kent een duidelijk onderscheid tussen het noordelijk deel en het zuidelijk deel. Het noordelijk deel omvat de Tarwewijk met grondgebonden woningen en de buurt ten oosten van de Hoogvlietstraat, is meer gemengd met vooroorlogse bebouwing en individuele panden. Het zuidelijk deel van het gebied met de Mijnkintbuurt is vergelijkbaar met grote delen van Carnisse (m.n. Eilandenbuurt) en bestaat uit gestapelde portiekwoningen.

## *Voorzieningen in de buurt*

Opvallend in de Tarwewijk is dat de voorzieningen (scholen, kerken, gezondheidscentra) gelegen zijn in de binnengebieden en niet in de randen of knopen zoals in Bloemhof en Hillesluis het geval is. Ook bevinden zich in de binnengebieden grote openbare ruimtes, vaak groen ingericht met veel ruimte voor

spelen. De kwaliteiten van de luwe woongebieden die de Tarwewijk biedt, zijn voor velen (nog) onbekend.

## *Vestigings- versus doorgangsmentaliteit*

In de Tarwewijk staan ruim 5.800 woningen. Het overgrote deel is gestapelde woningbouw, slechts 8% bestaat uit eengezinswoningen. Toch is dat niet bepalend voor het beeld van de Tarwewijk. De gestapelde woningen bevinden zich in de vele randen en in de Mijnkintbuurt. Ongeveer 30% van de woningvoorraad is eigendom van corporaties, eenzelfde aandeel eigenaar bewoners, de rest is particuliere verhuur. De wijk kent een probleem door de botsing van mentaliteiten: de vestigings- versus de doorgangsmentaliteit, die te maken heeft met de hiervoor genoemde eigendomssituatie. Met name de Mijnkintbuurt waar de particuliere verhuur zich concentreert, kenmerkt zich door een hoge omloopsnelheid. Mensen wonen er relatief kort waarmee ook sociale binding met de wijk ontbreekt. In andere delen van de wijk wonen mensen veel langer en naar tevredenheid. Die botsing van mentaliteiten is bijvoorbeeld voelbaar op de scholen in de wijk. In de sociale index scoort de wijk slecht op binding en capaciteiten (gezondheid en inkomen).



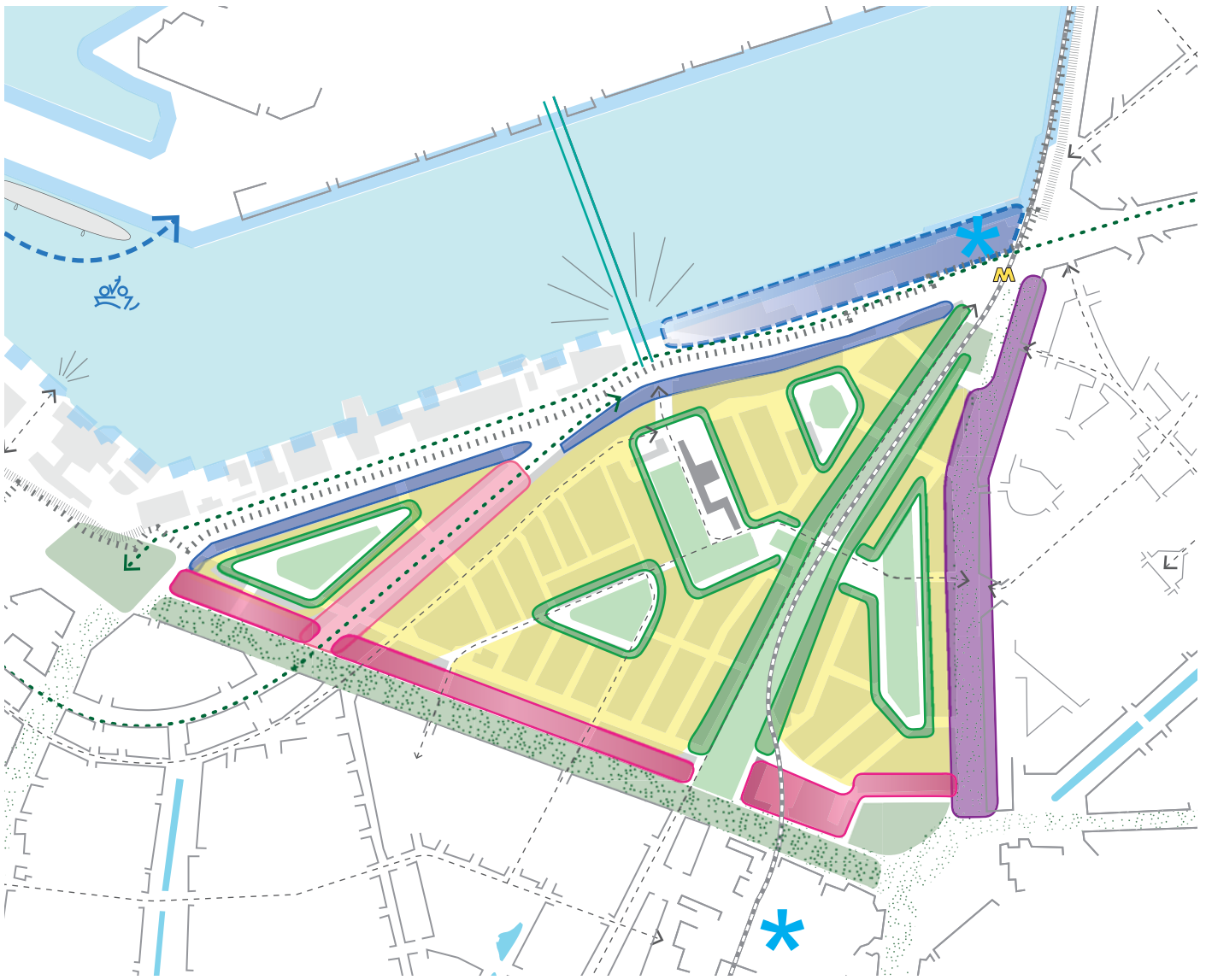
Pleinweg



Mijnkintbuurt






Voorzieningen in de wijk




**Legenda**








*Stads wonen*

-  Stadsboulevard
-  Lint in de stad
-  Stadslaan

*Rustig wonen*

-  Wonen in buurten
-  Wonen aan het groen / aan de singel

*Rivierstad*

-  Havenkade
-  Havenboulevard
-  Kanskaart / ankerpunt
-  Potentiele kanskaart / ankerpunt
-  Bestaande groene kwaliteit / verblijfskwaliteit
-  Monument
-  Openbare oever



Stadslaan: Dordtselaan



Verbindingen verbeteren



Wonen aan het groen

# Perspectief

De kracht van de Tarwewijk zit in de afwisseling van stevige randen en luwe binnengebieden. Dit biedt de mogelijkheid voor verschillende doelgroepen een aangenaam woonmilieu te creëren. Het versterken van de kwaliteiten van beide werelden staat centraal. Het 'stadse' wonen concentreert zich in deze wijk vanzelfsprekend aan de randen, het rustig wonen in de binnengebieden. Op termijn is transformatie mogelijk aan de zijde van de Maashaven, hier wordt de relatie met de haven versterkt. De verbindingen vanuit de wijk met haar omgeving worden verbeterd.

## Stads wonen

### *Stadsboulevard*

De Pleinweg vormt één van de randen van de wijk, is door zijn zichtbaarheid het visitekaartje van Zuid en bepaalt daarmee mede het imago van de Tarwewijk. Deze drukke rand zorgt voor luwte in de woongebieden erachter. Het is een stedelijk woongebied met winkels en voorzieningen op de begane grond. De stedelijk georiënteerde groep zet hier de eerste stappen op de woonladder, kleine huishoudens met een laag inkomen. De uitstraling van bebouwing en de inrichting van de buitenruimte moet en kan beter, daarmee oogt de boulevard luwer en is beter oversteekbaar. De woningen in de andere kant van de rand, aan de luwe binnenzijde, zijn geschikt voor kleine huishoudens die al verder zijn in hun wooncarrière.

### *Lint in de stad*

De Katendrechtse Lagedijk en de Wolphaertsbocht rijgen de buurten Tarwewijk, Carnisse en Oud-Charlois aan elkaar. Ze verbinden de oude wijken met de Kop van Zuid. Nieuwe verbindingen over de Maashaven kunnen nog extra bijdragen aan de versterking van dit milieu. Het zijn straten waar de functiemenging het meest zichtbaar is. In de Tarwewijk is de mix aan functies minder aanwezig dan in de andere wijken, maar de levendigheid is wel op straat te ervaren. Het wonen aan deze straten is aantrekkelijk voor gezinnen en kleine huishoudens met een midden of laag inkomen en stedelijke oriëntatie. Zij wonen in stadswoningen, beneden-bovenwoningen en appartementen.

### *Stadslaan*

Wonen aan de Dordtselaan heeft een bepaalde uitstraling. Deze groene allee verbindt de Tarwewijk direct met de binnenstad van Rotterdam. De bebouwing is er krachtig en klassiek en de voorzieningen concentreren zich rond een drietal knopen: een concentratie van creatieve bedrijvigheid rond de Maassilo in het noorden, lokale buurtwinkels ter hoogte van de Putsebocht en in het zuiden het Hart van Zuid met haar regionale OV-knooppunt en uitgebreid voorzieningenaanbod. De Dordtselaan is een aantrekkelijke woonlocatie voor kleine, stedelijk georiënteerde huishoudens van alle leeftijden. Status en een anonieme leefstijl zijn aantrekkelijk voor deze groep.

## Rustig wonen

### *Wonen in buurten*

De luwe binnengebieden in de Tarwewijk vormen in de toekomst aantrekkelijke gezinswijken voor lage en midden inkomens. De mensen zijn buurtgericht en houden van saamhorigheid. Belangrijk is het woning- en voorzieningenaanbod te richten op deze groep. Het groen en de buitenruimte van de Tarwewijk is het cement van de buurt en vormt een belangrijke ontmoetingsplek. De belangrijkste opgave ligt in het transformeren van de Mijnkintbuurt naar een aantrekkelijke gezinswijk met eengezinswoningen.

### *Wonen aan het groen of aan de singel*

Verspreid in de Tarwewijk zijn veel open en groene ruimtes te vinden. Deze ruimtes bieden aanknopingspunten om in de toekomst statiger woonmilieus toe te voegen. Het milieu kenmerkt zich door de positionering aan het groen, zichtbaarheid en vrij uitzicht vanuit de woning. Gezinnen met middeninkomens vinden hier hun plek. Afhankelijk van de plek kan de ingreep variëren. De Mijnsheerenlaan is een rustige en groene laan en vormt in potentie een 'gouden rand'. Het zuidelijk deel heeft een bijzondere kwaliteit door het royale profiel. De rustige en statige uitstraling van de bebouwing is een belangrijke troef. De metro stoot zo min mogelijk door een groene inpassing. De laan trekt kleine huishoudens met een laag en middeninkomen, die rustig in de stad willen wonen. Ze zijn huislijk georiënteerd en stellen prijs op rust en vrijheid.

## Rivierstad

### *Havenkade*

De schaalgrootte van de haven, de weidsheid van de rivier en de dynamiek die ermee gepaard gaat, ervaar je in dit woonmilieu. De strook tussen Maashaven en Brielselaan kan ook volgens deze principes worden vormgegeven in de toekomst. Het gebied kenmerkt zich door de mix aan functies, zo passen initiatieven als de Speelstad Rotterdam en de veerpontverbinding naar Katendrecht, uitstekend bij dit milieu. Voorzieningen en bedrijvigheid worden afgewisseld met stevige woongebouwen met uitstraling, een combinatie van verbouwd erfgoed en nieuwbouw. Dit milieu is geschikt voor (jonge) kleine huishoudens met midden en lage inkomens, die stedelijk georiënteerd zijn en creativiteit en levendigheid waarderen.

### *Havenboulevard*

Langs de Brielselaan ontstaan kansen voor een mix van wonen, werken en bedrijvigheid in een hogere dichtheid, gecombineerd met een hoogwaardige buitenruimte langs de kades van de Maashaven. Qua doelgroepen is dit een van de meest diverse randen: zowel kleine huishoudens als gezinnen met een stedelijke leefstijl voelen zich hier thuis.



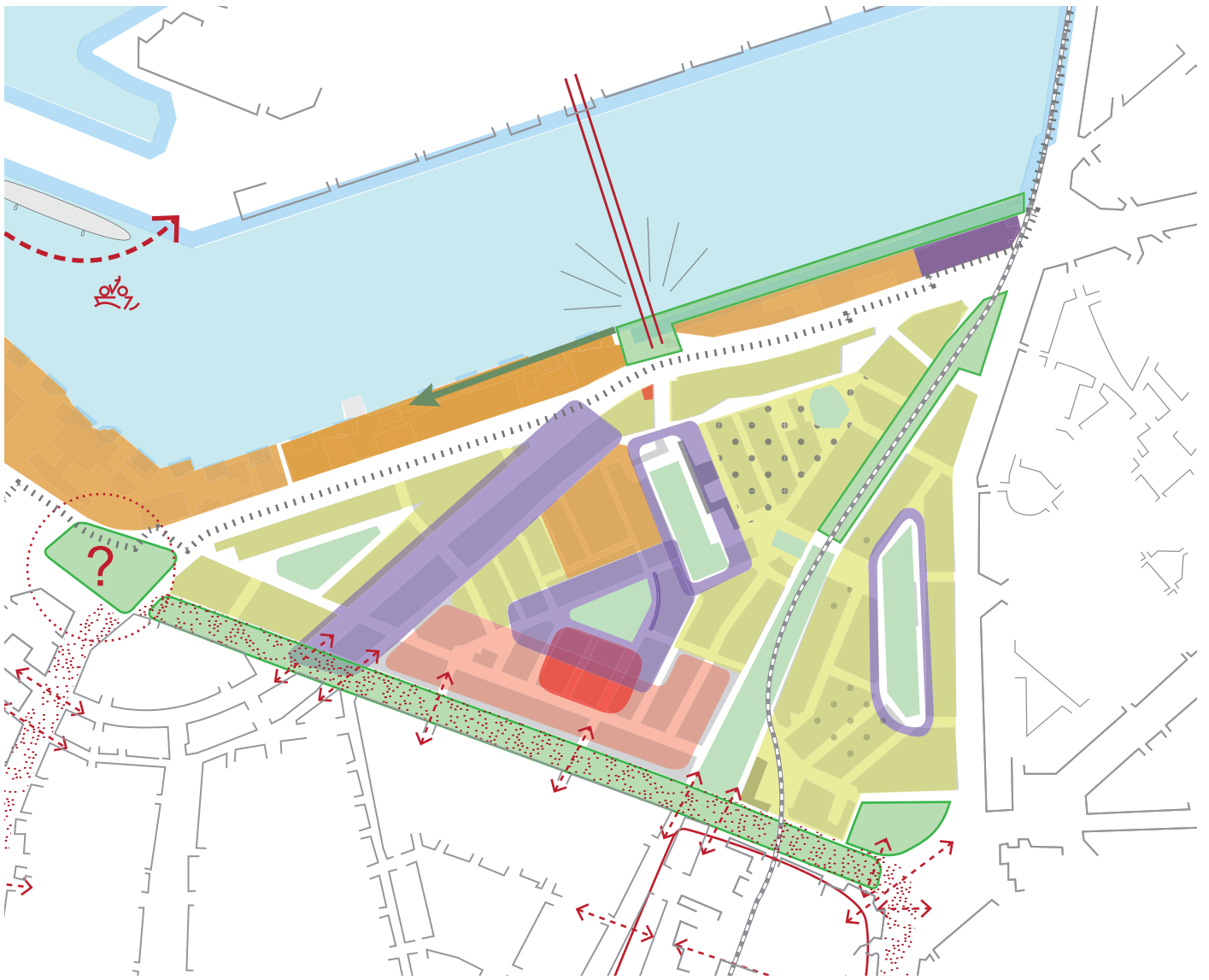
Wonen aan het groen: Millinxpark



Lint in de stad: Wolphaertsbocht



Havenboulevard: Brielselaan



**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

De aanpak van Tarwewijk staat niet op zichzelf, ze maakt deel uit van een bredere strategie voor de stadswijken op Zuid. Principes als een gedifferentieerde aanpak van de wijken, voortbouwen op bestaande kracht, ontwikkeling op grote én kleine schaal, invulling geven aan een nieuwe rol van de overheid, het combineren van sociale en fysieke doelstellingen en een integrale aanpak centraal stellen, gelden ook voor de strategie voor de Tarwewijk. Vervolgens wordt hieronder specifiek ingegaan op de strategie voor de Tarwewijk.

## *Imago verbeteren: problemen in stilte wegwerken*

Voor de Tarwewijk is het van groot belang dat het imago van de wijk verbetert. Enerzijds door het (in stilte) wegwerken van problemen en daarmee het terugwinnen van vertrouwen bij betrokken bewoners in de wijk. Anderzijds door stap voor stap deels al geboekte successen in de gecombineerde fysieke en sociale aanpak goed te communiceren. Het aanpakken van de Mijntbuurt staat het hoogst op de prioriteitenlijst. Onderzocht moet worden of versnelt tot herstructurering kan worden overgegaan en hoe deze vernieuwing in een buurt met overwegend particuliere verhuurders te organiseren en te financieren is. Hiermee kan een flinke stap worden gezet richting realisatie van een rustige woonbuurt voor gezinnen.

De Tarwewijk kent bovendien een gedegen buitenruimtestructuur met mooie groene plekken. Het woonmilieu sluit niet altijd aan bij het kwaliteitsniveau van de pleinen. Juist hier is het van belang om in te zetten op het laten aansluiten van het woonmilieu bij de kwaliteit van de buitenruimte, dat biedt nieuw perspectief voor de toekomst.

De wereld van wonen en werken is gescheiden. In de toekomst wordt dit meer samengebracht in het milieu van de Havenkade of wordt de gescheiden wereld van het werken naar het wonen gebracht door bijvoorbeeld transformatie van bedrijfsruimten naar woon(werk)panden.

## *Forse inzet op beheer en onderhoud*

In grote delen van de Tarwewijk spelen geen grote transformatieopgaven, wel is het garanderen van een veilige en comfortabele woonomgeving van groot belang. Het continueren van geslaagde inzet als op de Dordtselaan (studentenkwartier) en de aandacht voor schoon, heel en veilig is van belang. Daarnaast is fors meer nodig dan het inzetten van het bestaande instrumentarium om de woningvoorraad op te knappen. De instrumenten dienen eigenaren zelf in positie te brengen te gaan investeren in de woning, waarbij wordt aangesloten bij energie die in de wijk aanwezig is. Het gaat om verduurzaming, goed onderhoud en beheer. Dat betekent het ontwikkelen van instrumentarium en financieringsarrangementen die aansluiten bij deze gedachte. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een aantrekkelijke buitenruimte en goede verbindingen richting Hart van Zuid, Zuiderpark en Katendrecht.

Omvang van de opgave

## *Woningen:*

- transformatie Mijntbuurt naar gezinsbuurt
- afmaken Millinxbuurt
- transformatie Tarwebuurt naar gezinsbuurt op middellange termijn
- kanskaart Brielselaan op termijn
- afspraken maken over het waar en hoe van verkoop van woningen, maatschappelijk vastgoed en bedrijfsruimten van gemeente en corporaties.

## *Openbare ruimte en bereikbaarheid:*

- benutten kracht van de groene ruimtes in de wijk als dragers van nieuwe woonmilieus
- ruimte maken en balans aanbrengen in gebruik (verblijfsruimte en verkeersruimte)
- vergroenen
- aantrekkelijke buitenruimte onder metrobaan realiseren
- aanpak binnenterreinen
- oversteekbaarheid Pleinweg en Brielselaan verbeteren
- doorbreken isolatie, aanbieden kleinschalig vervoer en verbeteren verbindingen richting Zuiderpark en Katendrecht
- verbeteren uitstraling omgeving metrostation Maashaven
- herinrichting Maastunnelplein

## *Werk:*

- kanskaart Brielselaan op termijn
- ruimte voor ZZP/ kleine (startende) ondernemers in de randen van de wijk
- transformeren kleine bedrijfsruimten naar woningen

## *Voorzieningen:*

- concentreren voorzieningen op 3 knopen Dordtselaan
- kanskaart Brielselaan op termijn

## *Mensen:*

- sociale cohesie vergroten
- betrokken bewoners weer actiever krijgen in het meedenken

## *Toezicht/beheer:*

- schoon, heel en veilig maken randvoorwaardelijk
- effectief sociaal en fysiek instrumentarium inzetten en ontwikkelen volgend uit de gekozen strategie om onderhoudsniveau van gebouwen en groen los te laten, op peil te houden, aan te laten sluiten bij kwaliteit buitenruimte of te verbeteren.

### *Vervolgopdrachten*

Niet alles kan tegelijkertijd, en het is zaak om op korte termijn ook zichtbaar resultaat te boeken. Om de inzet op korte termijn te kunnen bepalen is op een aantal aspecten nog vervolgonderzoek nodig. De opgave en de ontwikkelrichting voor deze gebieden is op hoofdlijnen helder, maar een verdere vertaling naar strategie en aanpak is noodzakelijk om scherp te krijgen wat de te nemen vervolgstappen zijn.

1. Ontwikkelen aanpak Mijnkintbuurt. Onderzoek naar de wijze waarop tot versnelde herstructurering van de Mijnkintbuurt kan worden overgegaan. Hoe deze vernieuwing in een buurt met overwegend particuliere verhuurders te organiseren en te financieren is. Ook de relatie met al dan niet voortzetten van het Integraal Intensief Beheer dient daarbij te worden bezien.
2. Economische functie en betekenis van de wijk duiden en de wijze waarop in de toekomst wordt omgegaan met bedrijfsruimtes in en grenzend aan de wijk.
3. Ontwikkelen instrumentarium kwaliteitsslag particuliere voorraad. Om daadwerkelijk het ambitieniveau van verbetering in de particuliere voorraad te halen, is een breed instrumentarium nodig dat eigenaren in positie brengt, activeert en ondersteunt bij investeringen in de voorraad. Onderzocht moet worden welke instrumenten hieraan de beste bijdrage leveren en hoe dit organisatorisch en financieel te regelen is.
4. Pleinweg: vernieuwing op Zuid op korte termijn zichtbaar maken. Functie als visitekaartje versterken. Inzet op uitstraling bebouwing en buitenruimte, onderzoek nodig naar type maatregelen. Zoeken naar win-win.
5. Communicatiestrategie ontwikkelen die het imago van de Tarwewijk ten goede komt.

## **Programmabureau NPRZ**

Mijnsherenlaan 4-10

Rotterdam Zuid

## **Colofon**

Stadsontwikkeling, deelgemeente  
Charlois, Woonbron, Woonstad  
Rotterdam, Havensteder