

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

Handelingsperspectief wijk Bloemhof



“ Bloemhof: Wijk met vele gezichten ”



Kossel II



Oleanderplein



Hillevliet

# Karakteristiek

## *Wijk met vele gezichten*

De wijk Bloemhof kent vele gezichten. Door de gehele wijk is afwisseling te ervaren tussen compacte bebouwing langs smalle profielen, die de wijk welhaast een benauwend karakter geeft, en singels en pleintjes die een meer open indruk geven. Verscholen achter drukke wegen en stevige randen liggen juweeltjes, zoals het Patrimoniumhof.

In het algemeen geldt dat de sociaaleconomische positie van veel bewoners zwak is en de score op de veiligheidsindex laag. Dit bepaalt mede het beeld van Bloemhof. Wel zijn in sociaal en ruimtelijk opzicht binnen de wijk verschillen aan te merken; zowel tussen de randen en middengebieden, als tussen noordelijk, midden en zuidelijk deel.

## *Woningen en woonomgeving*

Bloemhof heeft ca. 14.000 inwoners en ca. 6200 woningen. Daarvan is ca. 55 % corporatie bezit, 22% eigenaar - bewoner en voor de rest eigenaar - verhuurder. De kracht van Bloemhof zit in het huidige woonmilieu met relatief veel grondgebonden woningen (35%) dichtbij het centrum en in de afwisseling tussen levendige randen en rustige binnengebieden. Delen van Bloemhof Midden en Zuid hebben welhaast een tuindorp karakter.

Bloemhof kent een hoge dichtheid aan woningen en een beperkte openbare ruimte welke in grote delen wordt gedomineerd door parkeren. De parkeerdruk in het midden gedeelte van Bloemhof is hoog door de betaald parkeerzone aan de Noordkant. Een van de problemen in Bloemhof is dat een groot aantal van de woningen klein en bouwtechnisch verouderd is. De compactheid van de woning en tuin is niet voor elke bewoner een bezwaar. De beperkte openbare ruimte en de kwaliteit ervan is, in grote delen van de wijk, een belangrijk knelpunt. De aanwezigheid van groen is schaars en de openbare ruimte kent weinig verblijfskwaliteit en is weinig kindvriendelijk. De openbare ruimte van Bloemhof kent veel kleine pleintjes en plantsoentjes, die veelal een steenachtig karakter hebben. In de afgelopen tijd zijn in Bloemhof Noord en Midden de pleinen weer 'heroverd' en aantrekkelijker gemaakt.

## *Lange lijnen en binnengebieden*

Bloemhof kent een duidelijk onderscheid in lange lijnen en binnengebieden, zowel in sociaal als in ruimtelijk opzicht: randen zijn veelal particulier bezit en binnengebied is veelal corporatiebezit. Deze structuur van Bloemhof is (evenals bij Hillesluis) gebaseerd op het oorspronkelijke polderlandschap en bestaat uit lange lijnen of dragers (de oorspronkelijke dijken en polderwegen) en eilanden (de lager gelegen kommen). De stedelijke en regionale openbaarvervoer verbindingen bevinden zich aan de randen van de wijk. De groene singels Hillevliet/Randweg en Lange Hilleweg vormen belangrijke identiteitsdragers. Bijzonder zijn verder de knopen: hier staan scholen, kerken of markante hoekpanden. Daarnaast bevinden zich in het binnengebied complexmatige woningbouw met een monumentale

waarde ontstaan uit experimenten na de 1e wereldoorlog, de zogenaamde betondorpen (zoals Stulemeijer, Kossel, Patrimonium en Kiefhoek).

## *Onderscheid in noord, midden en zuid*

De Lange Hilleweg en de Putsebocht delen Bloemhof op in drie verschillende buurten. Het noordelijk deel kent veel gestapeld wonen, een grotere mix aan functies en is daardoor levendiger en anoniemer. Vanwege de sociale veiligheidsproblematiek hebben Vestia, de deelgemeente en de Stadsma-rinier veel energie in dit deel gestoken. Het middendeel kent voor een groot deel een tuindorp karakter, heeft een 'vriendelijke uitstraling', doet 'dorps' aan, toch is er weinig sociale samenhang. Het middendeel valt uiteen in losse complexen, waar het ook voor gezinnen goed wonen is. Alleen het westelijk deel onderscheidt zich in negatieve zin hierop. Het zuidelijk deel kent ook een tuindorp karakter, vormt stedenbouwkundig meer een geheel, met Kiefhoek en Stulemeijer als belangrijke ankerpunten. Ook is hier sprake van een sterkere sociale cohesie. Het zuidelijk deel kent zeer weinig en weinig kwalita-tieve openbare ruimte.



Strevelsweg



Patrimoniumhof



Kiefhoek



**Legenda**

*Stads wonen*

- Stadsboulevard
- Stads wonen in straten
- Lint in de stad
- Stadslaan

*Rustig wonen*

- Rustig in straten
- Saamhorig wonen
- Wonen aan het groen / aan de singel
- Laan

- \* Kanskaart / ankerpunt
- \* Potentiele kanskaart / ankerpunt
- Bestaande groene kwaliteit / verblijfskwaliteit
- Monument
- ↗ Openbare oever



Wonen aan de singel: Lange Hilleweg



Stadslaan: Dordtselaan



Saamhorig wonen; tuindorp Vissersshop (Zaandam)

# Perspectief

De centrale opgave voor Bloemhof is om de onderscheidende kwaliteiten van de randen en de binnengebieden te versterken. Waardoor zij voor verschillende groepen attractiever zijn: drukker en levendiger aan de randen, rustiger en groener in het binnengebied. De bestaande en beoogde kwaliteiten van een aantal dragers biedt potentie voor een kwaliteitsslag. In de binnengebieden wordt de aantrekkelijkheid en gebruikskwaliteit van de openbare ruimte versterkt, waarbij tevens de langzaam verkeer verbindingen worden verbeterd.

Door de afwisseling tussen de levendige randen en de rustige binnenwerelden verder te ontwikkelen ontstaat een rustig stedelijk woonmilieu geschikt voor verschillende typen gezinshuishoudens. De stedelijk georiënteerde huishoudens (zowel kleine huishoudens als gezinnen) die van levendigheid en individualiteit houden of ruimte voor een eigen bedrijf zoeken kunnen langs de dragers terecht. Hier concentreert zich vaker het stads wonen. Het binnenmilieu van Bloemhof Midden en Zuid is uitermate geschikt voor rustig wonen voor gezinnen, waarbij kindvriendelijkheid, buurtgevoel, saamhorigheid en geborgenheid kernbegrippen zijn. Grote delen van Bloemhof Midden en Zuid zijn geschikt voor het vasthouden van de sociale stijgers.

## Stads wonen

### *Lint in de stad (ligt net buiten Bloemhof)*

Beijerlandse laan en de Groene Hilledijk, tezamen Boulevard Zuid genaamd, kunnen worden getypeerd als 'lint in de stad'. Levendige straten waar de functiemenging het meest zichtbaar is. Boulevard Zuid is een klein stadsdeelcentrum, met een veelkleurig aanbod. De Beijerlandse laan kent een wijkoverstijgende functie met bijbehorende voorzieningen, de Groen Hilledijk zal zich meer richten op wijkgerelateerde voorzieningen en winkels. Het wonen aan deze straten is aantrekkelijk voor gezinnen en kleine huishoudens met een midden of laag inkomen en een stedelijke oriëntatie. Zij wonen in stadswoningen, beneden- boven woningen en appartementen.

### *Stadsboulevard*

Strevelsweg is een belangrijke route voor doorgaand verkeer en wordt tezamen met Bree en Breeweg getypeerd als stadsboulevard. Deze drukke rand van de wijk zorgt voor lichte in de woongebieden erachter. Het is een stedelijk woongebied met incidentele winkels en voorzieningen op de begane grond. De stedelijke georiënteerde groep kleine huishoudens met lage inkomens zet hier haar eerste stap op de woonladder.

### *Stads laan*

Bloemhof wordt begrensd door een aantal klassieke groene lanen of straten, het gaat dan om de Putselaan en de Dordtselaan. De huishoudens profielen langs deze stadslanen worden getypeerd door kleine huishoudens met midden en lage inkomens en een stedelijke oriëntatie. De plek biedt status maar is tegelijkertijd ook anoniemer dan de binnenmilieus. Dordtselaan en Putselaan kennen veelal appartementen. Op de knooppunten met andere wegen ontstaat lokaal een menging van functies

### *Stads wonen in straten*

De Oleanderbuurt, gelegen in de kop van Bloemhof in de directe nabijheid van metrostation Maashaven, wordt gekenmerkt door een stadse anonimiteit. Levendigheid en dynamiek zijn hier voelbaar; een milieu dat aantrekkelijk is voor kleine huishoudens en gezinnen met een individualistische leefstijl en stedelijke oriëntatie. Ook is er ruimte voor lokale ondernemers. Men woont er in appartementen met op de begane grond werkpanden en voorzieningen.

## Rustig wonen

### *Rustig in straten*

In het 'rustig in straten' milieu van het oostelijk deel van Bloemhof Midden is het woonkarakter dominant. De bevolkingssamenstelling van deze buurt is divers. Het woningaanbod omvat appartementen en eengezinswoningen en biedt ruimte aan gezinnen en kleine huishoudens, lage en middeninkomens, waaronder sociale stijgers. In Bloemhof Midden wordt de al ingezette transformatie stapsgewijs voltooid.

### *Saamhorig wonen*

Bloemhof Zuid en in potentie ook het westelijk deel van Bloemhof Midden, waaronder Kossel II, wordt getypeerd als saamhorig wonen. Het kleinschalige binnenmilieu van deze stedenbouwkundige ensembles met eengezinswoningen is uitermate geschikt voor gezinnen en middeninkomens waarbij buurtgevoel, saamhorigheid en geborgenheid kernbegrippen zijn.

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

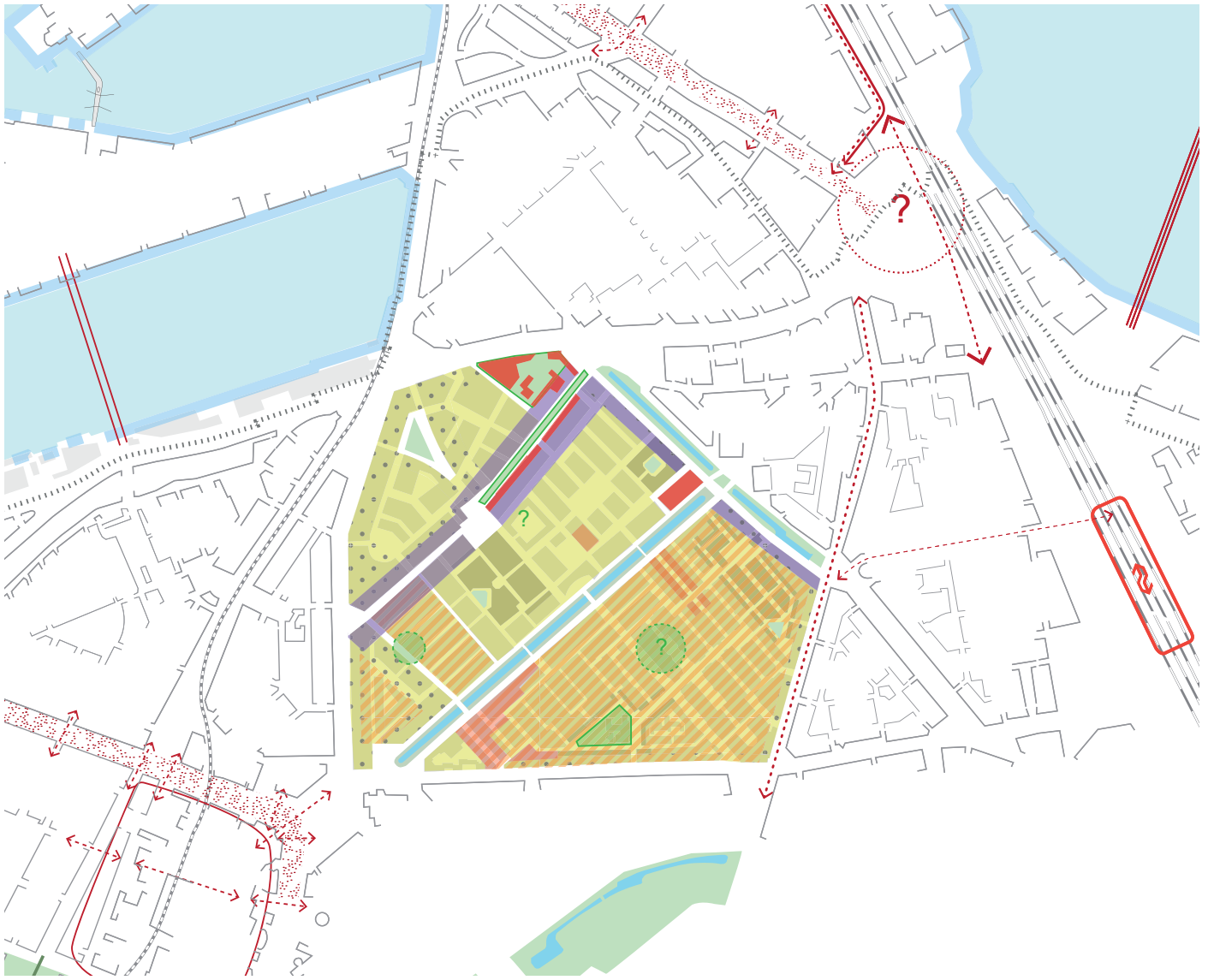
De bestaande en beoogde groene kwaliteiten van een aantal dragers zoals Hillevlief en Lange Hilleweg bieden potentie voor een kwaliteitsslag. Deze singels lenen zich voor statig wonen. De singels bieden ruimte en vrij uitzicht. Het zijn de gouden randjes van de wijk. Gezinnen met midden en hogere inkomens vinden hier hun plek in eengezinswoningen en boven beneden woningen.

### *Laan*






























De Putsebocht had van oudsher een veel groener karakter en inzet is dat de Putsebocht dat klassieke laan karakter weer terugwint. De huishoudens profielen langs deze lanen worden getypeerd door gezinnen en kleine huishoudens met lage en middeninkomens. Trefwoorden zijn: huis als eigen domein, rust en vrijheid. Putsebocht kent appartementen, maar ook stadswoningen en boven en beneden woningen. De woonfunctie wordt versterkt. Alleen op de knooppunt met Dordtselaan is nog een concentratie met kleine winkelpunten / lokale ondernemers.

## Knooppunten

Bijzonder in het stedelijke weefsel van Bloemhof en ook Hilleluis zijn de knopen: hier staan scholen, maatschappelijke voorzieningen, kerken in vaak markante hoekpanden. De Putseknoop bevindt zich aan het uiteinde van de Putsebocht op de hoek met de Hillevlief en de Putselaan. Aan de Hilleluiszijde wordt momenteel de Wielslag locatie bebouwd. Aan de Bloemhofzijde wordt gewerkt aan de herprogrammering van de scholendriehoek tot multifunctionele accommodatie. Deze Kindercampus is een gezichtsbepalende plek en kan met haar voorzieningen dienen als aanjager voor de buurt. Ook het OV knooppunt Maashaven en het Zuidplein zijn belangrijke entrees van de wijk.



## Legenda

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Potentie   |  | Bestaande groene kwaliteit / verblijfskwaliteit            |
|  | Potentie / pandsgewijze aanpak   |  | Te verbeteren groene kwaliteit / verblijfsruimte           |
|  | Brancherings aanpak<br>bedrijfspanden  |  | Nieuwe groen kwaliteit / verblijfsruimte<br>"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<br>ter verbetering particuliere voorraad |  | Nieuwe brug  |
|  | Beheer / transformatie op termijn  |  | Nieuwe stadsbrug   |
|  | Transformatie op termijn / geleidelijke transformatie                              |  | Opwaarderen tot stedelijke ontsluiting                     |
|   |  |  | Stedenbaan station   |

# Strategie

## *Integrale en gefaseerde aanpak*

De centrale opgave voor Bloemhof is om de onderscheidende kwaliteiten van de dragers en de binnenmilieus te versterken. Dragere en binnenmilieus vragen door hun ander programma, het gewenste perspectief en eigendomssituatie ook om een verschillende strategie. Het overgrote deel van de binnenmilieus is in bezit van Woonstad, aan de noordzijde zijn de meeste delen in het bezit van Vestia en met name aan de rand zit veel particulier eigendom. De aanpak is integraal en beperkt zich niet tot de woningbouw maar betreft ook de openbare ruimte, bereikbaarheid, voorzieningen, detailhandel, beheer en allereerst ook het verbeteren van de (inkomens) positie en sociaaleconomisch perspectief van bewoners zelf.

De gemeente zal haar aanpak van de buitenruimte afstemmen op de aanpak van de woningbouwopgave. In de aanpak van de buitenruimte ligt ook een relatie met het parkeren en het parkeerregime. De algemene lijn is in te zetten op het attractiever en groener maken van de buitenruimte, waaronder concreet het anders inrichten van woonstraten en pleinruimten. Mochten in sommige delen niet op de korte termijn structureel veranderingen plaatsvinden, dan kan worden gekozen voor een tussentijdse oplossing. (bijv. middels een pilot) Deze mogelijkheden voor de lange termijn niet in de weg zitten.

Inmiddels hebben in Bloemhof al een aantal verbeterlagen plaatsgevonden, maar voor grote delen geldt dat deze nog moeten worden opgepakt. Zaak is nu is om gericht de vervolgstappen te doen.

*Afmaken Bloemhof Midden en doorpakken Bloemhof Noord*  
Devies in midden deel is afmaken; betekent de aanpak van een aantal laatste 'sluitstenen' in gebied dat verder grotendeels is aangepakt. Op korte termijn betekent dit de aanpak van de Putsebocht (sloop nieuwbouw 90 woningen) en de transformatie van het Dahliablok. (Westpunt van Bloemhof Midden is onderwerp van transformatie op termijn)

In noordelijk deel is ook sprake van een sterk sociaal probleem: sociaal en fysiek dienen daarom hand in hand te gaan. Leegstand van bedrijfsruimten is een probleem. Anderzijds wordt opgemerkt dat vanuit Turkse ondernemers en instellingen er een vraag lijkt te zijn naar ruimte. Gemeente en corporaties moeten hiervoor, in samenspraak met deze ondernemers, een visie en aanpak ontwikkelen. Openstaand vraagpunt is ook hoe de wijkstallingsgarage Oleanderplein, die nu niet goed benut wordt, beter kan bijdragen aan het knelpunt inzake het parkeren op straat en het realiseren van een kwaliteitsslag in de openbare ruimte.

## *Investeren in het gezicht van de wijk; de dragers*

Bloemhof kent een aantal lange lijnen welke potentiële sterke dragers zijn. Bij de dragers wordt ingezet op kwaliteitsverbetering van buitenruimte en panden. Putsebocht wordt momenteel ingericht tot een aantrekkelijke laan. Binnenkort volgt de sloop/ nieuwbouw van de woningen van Woonstad Rotterdam aan de Putsebocht. Vestia heeft het plan individuele panden aan de Putsebocht ten zuiden van de Violierstraat af te stoten. Belangrijk aandachtspunt is op welke wijze en onder welke voorwaarde verkoop toch kan bijdragen aan een kwaliteitsslag.

De woningen en bedrijfsruimten langs de randen zijn veelal in particuliere handen. Particuliere huiseigenaren zullen, aangespoord en ondersteund door Toezicht en Gebouwen en VVE 010, de aanpak van hun eigen woning ter hand nemen en deze verbeteren en verduurzamen. Tot op heden ging dat veelal om een repressieve aanpak; Aanschrijvingen van slecht onderhouden panden. Recent gaat dat ook veel meer om een

preventieve aanpak met /zonder subsidie en financiering. T.a.v de woningvoorraad geldt dat er relatief veel boven beneden woningen aan voornamelijk dragers gelegen zijn; bijv. aan de Hillevliet, Lange Hilleweg en Putsebocht. Dit biedt kansen voor bijv. het stimuleren van woningen samenvoegen en het daarmee het vasthouden van midden en hogere inkomensgroepen. De instrumenten voor de aanpak van de particuliere voorraad is bestaand en moeten deels ontwikkeld worden. Per drager en per pand wordt bepaald welk instrument het meest effectief is. Het uitbreiden van de particuliere aanpak vergt extra middelen.

## *Transformatie op termijn: Bloemhof Zuid + westpunt Bloemhof*

Op de middellange/ lange termijn (na 15 a 20 jaar) komt de vervangingsopgave van grote delen van Bloemhof Zuid en westpunt Bloemhof Midden aan de orde. Opdat deze opgave, die redelijk omvangrijk is, niet alleen maar worden vooruitgeschoven, geldt dat in komende periode de stappen gezet worden voor de periode daarna. Voor Bloemhof liggen er nu separate visies van Woonstad Rotterdam, Vestia en (deel) gemeente Dit handelingsperspectief is een aanzet tot een herijking. Daarbij wordt ook goed gekeken naar bouwtechnische kwaliteit o.a. aan de hand van actuele funderingsonderzoeken. T.b.v. ontwikkelingsvisie voor de lange termijn zal gezamenlijk ontwerpend onderzoek verricht worden. Daarbij wordt ook gekeken naar de relatie met de aanpak van de particuliere voorraad en de aanpak van de openbare ruimte structuur.

Vooruitlopend op de transformatie op lange termijn zullen slechts beperkte onderdelen worden aangepakt en wordt ingezet op beheer. Hoewel de woningen klein zijn, hebben zij een tuin en is de huurprijs laag, waardoor er een markt voor is. Delen zijn verkocht; Maatschappelijk Gebonden Eigendom waarborgt onderhoud. Met de deelgemeente worden afspraken gemaakt over de inrichting en beheer van de openbare ruimte gedurende deze periode, gegeven de beperkte middelen

## *Omvang van de opgave*

### *Woningen, Bloemhof Noord:*

- Voor het bestand van Vestia is de algemene strategie onderhoud en beheer.
- Verkoop woningen Vestia Putsebocht noordwest (nr 121 135)
- aanschrijving met subsidie en preventieve aanpak met subsidie en financiering o.a. Putsebocht

### *Woningen, Bloemhof Midden:*

- Aanpak Putsebocht zuidwest (sloop nieuwbouw 90 woningen Woonstad Rotterdam)
- Aanpak particuliere voorraad Hillevliet en binnengebieden.
- Transformatie Dahliablok
- Transformatie op termijn ; Kossel II jaar 10 jaar planning, in 2013 onderhoud en 'achter-de-voordeur-aanpak', 400 woningen nu ruim 60 verkocht, uitponden wordt gestopt
- Transformatie op termijn: zuidwestpunt veel particulier bezit en belangrijk knelpunt. Op korte termijn goed beheer.

### *Woningen, Bloemhof Zuid*

- Kiefhoef: prima, vrije sector huur/verkoop
- Stulemeijer: fundering gaat 20 jaar mee, nog eenmaal grote beurt: de woningen en tuinen worden qua uitstraling in de sfeer van het monument hersteld. De uitstraling van de buitenruimte met daarop school, wijkgebouw, speeltuin en overig gemeentelijk vastgoed past daar niet zo bij
- Aanpak particuliere voorraad Groene Hilledijk, Hillevliet en Lange Hilleweg

*Openbare ruimte:*

- meer openbare ruimte maken (Bloemhof Zuid/Kossel) en meer balans in gebruik: vergroenen, aanpak parkeren, realiseren drempelruimtes en brede trottoirs. Parkeren is belangrijk knelpunt bij het op orde brengen van de kwaliteit van de openbare ruimte.
- visie op en verbeteren van groene en gebruikskwaliteit van de openbare ruimte (vervolgopgave)

*Bereikbaarheid:*

- Verbeteren bereikbaarheid van de grote groengebieden in omgeving van Bloemhof (Vaanweide en Zuiderpark) voor langzaam verkeer.
- Verbeteren voor en natransport naar OV knooppunt Maashaven.

*Voorzieningen:*

- afmaken onderwijsvernieuwing Putseknoop (onderwijsprogramma's en vernieuwing gebouwen) en
- kindercampus belangrijke kanskaart. (neemt Woonstad Rotterdam en Gemeente over van Vestia) met scholen komen tot een juiste programmering; met JOS moeten afspraken worden gemaakt over inzet van het gebouw; buitenruimte moet integraal ontworpen worden.
- In Wielslag komen huisartsen en een apotheek. In 'Slag zitten ook medische voorzieningen In multifunctioneel centrum 't Slag (rand Vreewijk) zijn diverse organisaties gevestigd op het gebied van zorg, welzijn, participatie en welbevinden.
- Voorzieningen; potentie op termijn plein + school Danielstraat Oudelandstraat?

*Lokale economie:*

- urgentie omgeving Oleanderplein; leegstand terwijl er tegelijk een vraag van lokale ondernemers is, dit vraagt om een gezamenlijke aanpak.
- aanscherpen winkelprofiel Boulevard Zuid; momenteel wordt gewerkt aan een revitaliseringsstrategie.
- concentreren detailhandel Strevelsweg, Putsebocht en Dorchtselaan, m.n. op knooppunten

**Programmabureau NPRZ**

Mijnsherenlaan 4-10

Rotterdam Zuid

**Colofon**

Stadsontwikkeling, deelgemeente Feijenoord, Woonstad Rotterdam en Vestia

## Vervolgopgaven in kader van NPRZ

1. gezamenlijke ontwerpstudie potenties Bloemhof Zuid en zuidwest hoek Bloemhof Midden Deze studie wordt ingebed in een gezamenlijke visie inclusief uitvoeringsprogramma voor Bloemhof. Het globaal omschreven karakteristiek, perspectief en strategie zal in deze visie verder worden uitgediept en verbreed met bewoners en professionals. (gemeente en corporatie)
2. buitenruimte pilot in Kossel II ( in combinatie met atelier Rijksbouwmeester.)
3. een gezamenlijke studie om een visie en aanpak te ontwikkelen t.a.v. bedrijfsruimten in de Oleanderbuurt (gemeente en corporatie)
4. Strategie bepalen wat te doen met af te stoten panden door corporaties en gemeente (onder welke voorwaarden dit kan gebeuren) en specifiek in dit verband de verkoop van bezit door Vestia (bijvoorbeeld aan de Putsebocht)