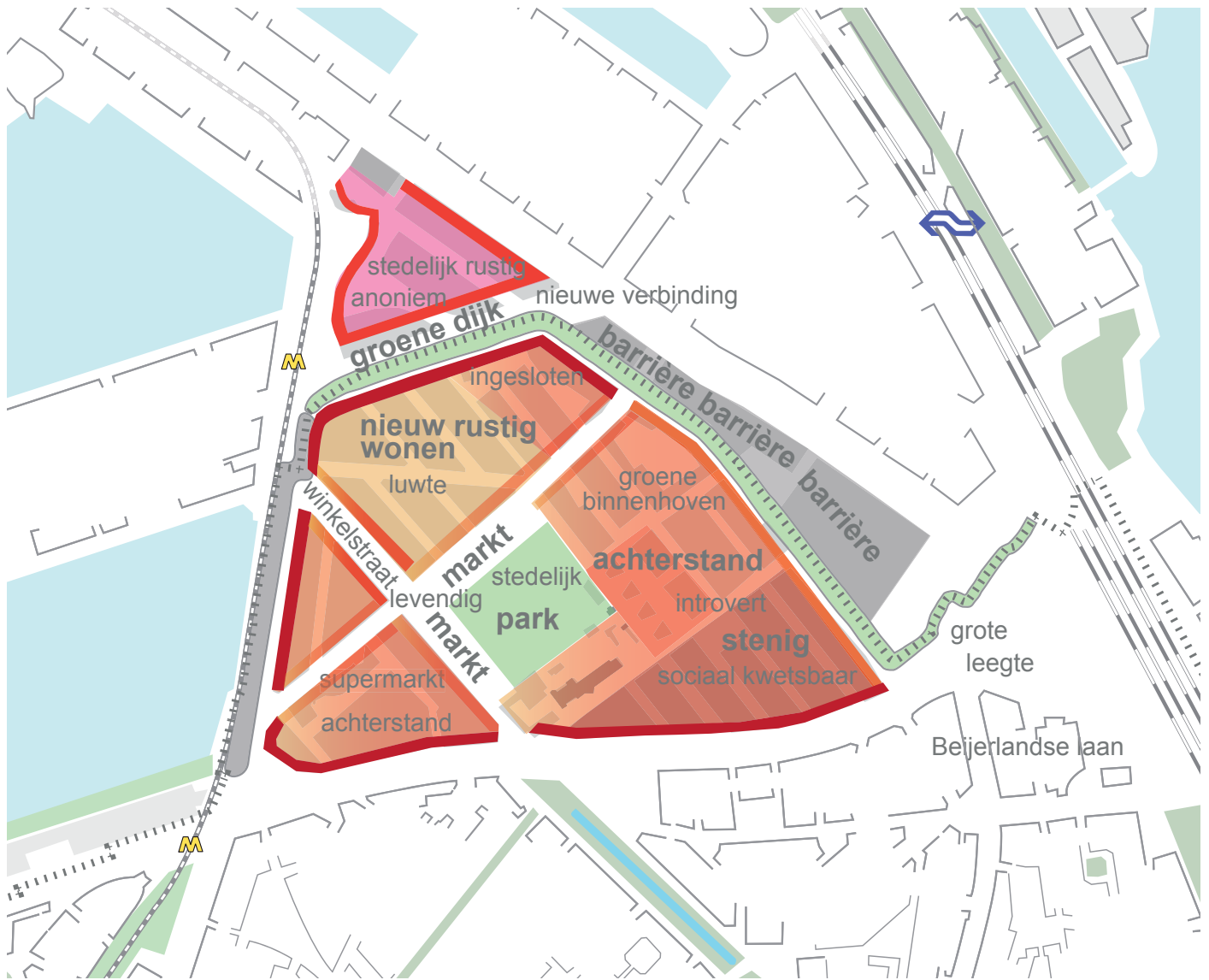


Nationaal Programma
ROTTERDAM ZUID

Handelingsperspectief Afrikaanderwijk



Afrikaanderwijk: Levendig en kwetsbaar



Stenige Pretoria laan



Afrikaandermarkt



Barrière voormalig emplacementsterrein

Karakteristiek

Levendig en Kwetsbaar

De centraal op Zuid gelegen Afrikaanderwijk herbergt de één na grootste warenmarkt van Rotterdam. Het Afrikaanderpark is het groene hart van de verder vrij stenige wijk. Samen met de Pretorialaan en Paul Krugerstraat is dit het levendige hart van de wijk. Pioniers als Freehouse en Koppig blok hebben zich reeds in dit gebied gevestigd. Het Gemaal is al jaren een culturele hotspot. Het gemiddeld inkomen in de Afrikaanderwijk één van de laagste van de hele stad. De bevolking in de wijk kampt met sociale problemen en achterstand.

Wonen in de Afrikaanderwijk

In de Afrikaanderwijk woonden ongeveer 9.000 mensen. Door de grootschalige sloop/nieuwbouw is dit (tijdelijk) afgenomen tot 8.200 in 2013. Voornamelijk in kleine portiek etagewoningen. Een groot deel hiervan is genoveerd in de jaren '80 en nu verouderd. Op dit moment ligt de keuze voor hoe de toekomst van deze voorraad eruitziet. Het overgrote deel van de woningen is in bezit van de corporatie. De bewoners zijn voor 84 % allochtoon met als grootste groep met 34 % Turken. 43% van de huishoudens is een alleenstaande, 32 % gezinnen.

De geschiedenis van de wijk wordt gekenmerkt door een achterstandssituatie. Veel mensen zitten in een sociaal economisch kwetsbare positie. Het is de armste wijk van Rotterdam. Het gemiddeld besteedbaar inkomen is 16.400 euro per huishouden. 32% is werkloos, zit in de bijstand of is arbeidsongeschikt.

Oorspronkelijk bestond de wijk uit gesloten bouwblokken en ruimtes bepaald door wanden van bebouwing. Vanaf de stadsvernieuwing in de jaren '80 zijn hier op een aantal plekken afwijkende verkavelingsstructuren voor in de plaats gekomen. Hierdoor ontstaan ruimtes die niet helder begrensd zijn en vaak gesloten plinten hebben. Dit zorgt voor een negatieve beleving van de openbare ruimte.

Imago van de wijk

Associaties van bewoners bij de wijk zijn in positieve zin : gezelligheid, rustig en veilig, ov en winkels en bereikbaarheid. De negatieve associaties bij de wijk zijn drukte, onveilig, allochtonen en parkeren. 62% van de bewoners heeft de intentie om te verhuizen. Desondanks geven de bewoners de wijk een 5.8 als aanbeveling om te wonen, Niet bewoners geven de wijk een 3,5. De wijk wordt als tamelijk onveilig ervaren. Toch is de veiligheidsindex, na een dieptepunt in 2010 van 5.1 gestegen naar een 6.1 in 2011 (laatste peiling).

Groen en stenig

Het Afrikaanderpark is het groene hart van de wijk. Weinig stadswijken uit deze periode hebben zo'n groot park. Maar het park is slecht bereikbaar vanuit het oosten en zuiden. Aan deze kanten vormen de daar gesitueerde voorzieningen een barrière tussen het park en de wijk. Er is veel groen in

de wijk. De groene dijkzone en de parkjes die eraan grenzen zijn waardevolle buitenruimtes in de wijk. De ligging aan de Maashaven geeft ruimte aan deze kant van de wijk. Toch heeft de wijk een stenige uitstraling door de harde inrichting van de Pretorialaan, het marktplein aan de rand van het Afrikaanderpark én de boomloze smalle straten in de wijk.

Geïsoleerde ligging

Van oudsher ligt de wijk geïsoleerd en ingesloten door het voormalig rangeerterrein, de in de jaren zestig opgehoogde dijk en de havenindustrie. Toch heeft de Afrikaanderwijk een positie op Zuid met potentie. De ligging tegen de Kop van Zuid, Parkstad en aan de Maashaven is zeer centraal. Ze is een schakel tussen de Kop van Zuid en de overige wijken op Zuid. Met de verbinding van Brede Hilledijk naar de Laan op Zuid is een begin gemaakt met het openen van de wijk naar de omgeving. De nieuwbouw Zuiderspoor geeft een vriendelijke uitstraling aan de Parallelweg en profileert zich prominent aan de Laan op Zuid. Toch ligt het deel ten noorden van de Brede Hilledijk geïsoleerd ten opzichte van de overige deel van de Afrikaanderwijk. De Maashavenkade heeft ondanks de enorme potentie geen verblijfskwaliteit en is niet goed bereikbaar wegens de geringe overstekbaarheid van de Maashaven Oostzijde.

In afwachting van een mogelijke derde stadsbrug ligt er een stedelijke leegte rondom de kruising Laan op Zuid met de Putselaan. Deze kan op dit moment niet verder ingericht worden. De route vanaf de Laan op Zuid naar de kop van de Beijerlandse laan is onaantrekkelijk en voert door een desolaat gebied. Toch is de Beijerlandse laan een belangrijk winkelgebied voor de bewoners van de Afrikaanderwijk.

Dreigende tweedeling in de wijk

Het noordelijk deel van de wijk, rondom de Boemfonteinstraat wordt flink aangepakt. Een groot deel is vernieuwd. Met de aanpak van de Bloemfonteinstraat en omgeving en het doortrekken van de Brede Hilledijk is in het noordelijk deel van de wijk een groot deel van de woningbouwvoorraad gemoderniseerd. Bovendien zijn hier de verbindingen naar de Laan op Zuid. Het deel van de wijk ten zuiden van de Paul Krugerstraat steekt hier steeds magerder bij af. De woningen zijn gehorig en klein. Vooral de woningen in de Tweebosbuurt en de Transvaalbuurt zijn slecht. De woonomgeving is stenig. De problemen zijn groot in deze buurten. De barrière van het voormalig rangeerterrein en de dijken sluiten het gebied in. Sloop en nieuwbouw van deze woningvoorraad is voorlopig uitgesteld. Hiermee wordt dit deel van de wijk op een achterstand ten opzichte van het noordoostelijke deel van de wijk geplaatst. Het risico is dat dit verschil de komende jaren alleen maar groter wordt.



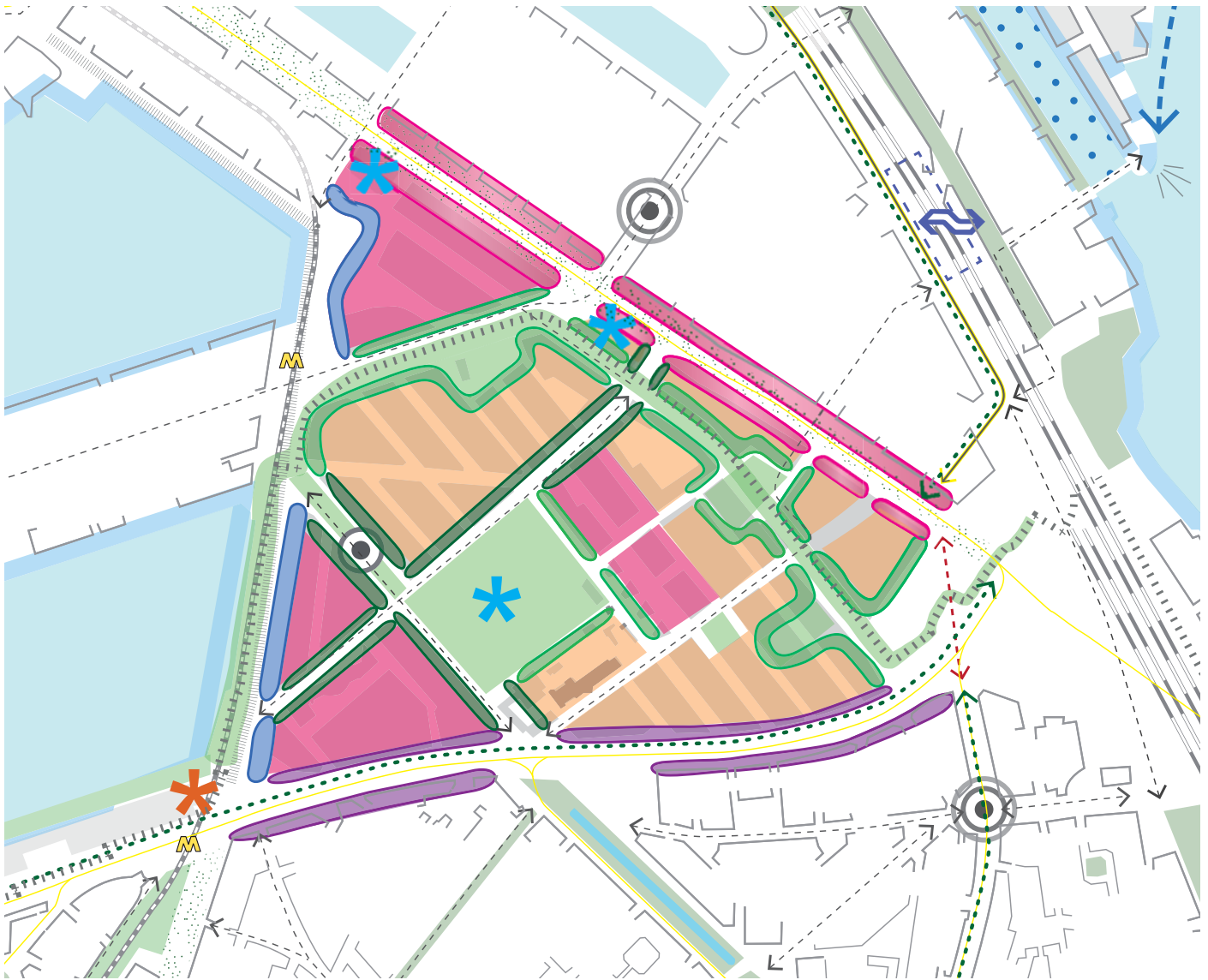
jaren '80 renovatie in de Tweebosstraat



Ruime binnentuinen







Wandelroute over groene dijk





Legenda


Stads wonen

-  Stadsboulevard
-  Stads wonen in straten
-  Stadslaan
-  Laan in de wijk

Rustig wonen

-  Wonen aan het groen / aan de singel
-  rustig in straten

Rivierstad

-  Havenlaan



Buurtwinkelcentrum



Kanskaart / ankerpunt



Potentiele kanskaart / ankerpunt



Bestaande groene kwaliteit / verblijfskwaliteit



Monument



Openbare oever



Afrikaanderpark weinig levendig op een zonnige zaterdagmiddag



Verbindingen verbeteren naar de kade



Rustig wonen in straten

Perspectief

De kracht van de Afrikaanderwijk zit in de mix van interessante voorzieningen in een levendige wijk en de hoogwaardige groene ruimtes en structuren in de wijk. Dit biedt de mogelijkheid een aangenaam woonmilieu te creëren. Daarmee kunnen andere doelgroepen worden aangetrokken en sociale stijgers worden vastgehouden. Naast de verbetering van de woningvoorraad staat het verhogen van de kwaliteit van de voorzieningen en het versterken van de groenstructuur centraal. Ook is het beter verbinden van de wijk met de binnenstad en de omringende wijken van belang.

Knooppunten

Het knooppunt aan de kop van de Beijerlandse Laan is goed bereikbaar vanuit de Afrikaanderwijk via aantrekkelijke routes. Deze concentratie van voorzieningen is een focuspunt voor de ontwikkeling van de wijk in deze hoek. Dit deel van de wijk trekt zich er op aan op. Ontwikkeling langs de Laan op Zuid vanuit het zuiden is hiermee een aantrekkelijke optie en geeft een meerwaarde en impuls aan de Tweebosstraat en omgeving.

Het Afrikaanderplein is met de markt het knooppunt van de verbeterde winkelvoorzieningen in de wijk. De randen zijn aantrekkelijke woongebieden met appartementen voor lagere en middeninkomens met voorzieningen in de plint. De karakteristieke bebouwing langs het park en aan de Pretoria Laan is opgeknapt en heeft een hoogwaardige uitstraling. De woningen zijn samengevoegd en verkocht. Sommige als casco. Hiermee zijn creatieve doelgroepen aangetrokken op deze bijzondere locatie.

Het Huis op Zuid is een schakel tussen de Afrikaanderwijk en de Laan op Zuid. Het bevat belangrijke sportieve voorzieningen.

Groene wijk verbonden met de omgeving

Er is een groen netwerk in de wijk aangelegd dat de buurtparkjes, de dijk, de kades en het Afrikaanderpark met elkaar en met de omgeving verbindt. Het nodigt uit tot lange wandeling door de omliggende wijken. De Paul Krugerstraat en Pretoria Laan zijn groen stadslanen die de ruggegraat van de wijk vormen en de verbinding met de omgeving vormen. Het groene en parkachtige karakter van het Afrikaanderplein bepaalt de sfeer aan alle randen van het plein en ver daar voorbij door de groene routes door de wijk en de vergroening van de randen van het park. Functies die de randen van het park voorheen dichtzetten zijn verspreid in het park gesitueerd en in de nieuwe pocketparkjes opgenomen. Het park is goed toegankelijk aan alle kanten en heeft een open uitnodigende uitstraling. Het park is voelbaar in bijna de gehele wijk en ook makkelijk bereikbaar. De verbindingen vanuit de wijk met haar omgeving zijn stevig en aantrekkelijk.

Stadswonen

Stadsboulevard

De wijk profileert zich met nieuwe bebouwing aan de Laan op Zuid. Hier liggen de nieuwe voorzieningen: het zwembad met de sporthal. Verder naar het noorden is een nieuwe (onderwijs)voorziening gebouwd die leerlingen uit heel Zuid trekt. Zij geven een impuls aan de wijk en zijn van grote betekenis voor de bewoners van de Afrikaanderwijk. De wijk profileert zich aan de Laan op Zuid. Het karakter van de Afrikaanderwijk toont zich hier in een eigentijdse vorm. Deze drukke rand zorgt voor luwte in de woongebieden erachter. Het is een stedelijk woongebied met voorzieningen op de begane grond.

Stadslaan

De zuidzijde van de Afrikaanderwijk wordt gevormd door de klassieke, groene Putselaan. 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. De Putselaan kent veelal appartementen. Op de knooppunten met andere wegen ontstaat lokaal een menging van functies. Het wonen aan de Putselaan heeft een bepaalde uitstraling.

Laan in de wijk

De Pretoria Laan is de aantrekkelijke entree van wijk. Samen met de Paul Krugerstraat is het een groen ingerichte levendige winkelstraat met leuke terrassen en bijzondere exotische en ambachtelijke winkels die samen met de markt bezoekers uit de wijde omgeving aantrekken. De kracht van lokale ondernemers die specifieke producten aanbieden is de basis.

Stads wonen in straten

In deze buurten overheerst de stadse anonimiteit. Je leeft in je eigen huis en in je eigen wereld. Je netwerk bepaal je zelf. De bewoners bestaan uit gezinnen en kleine huishoudens, uit lage en midden inkomens, sociale stijgers. De bewoners hebben een stedelijke oriëntatie.

Rivierstad

Havenlaan

De schaalgrootte van de haven, de weidsheid van de rivier en de dynamiek die ermee gepaard gaat, ervaar je in dit woonmilieu. Langs de Maashaven Oostzijde een hoogwaardige buitenruimte aan de kades. Qua doelgroepen is dit een van de meest diverse randen: zowel kleine huishoudens als gezinnen met een stedelijke leefstijl voelen zich hier thuis.

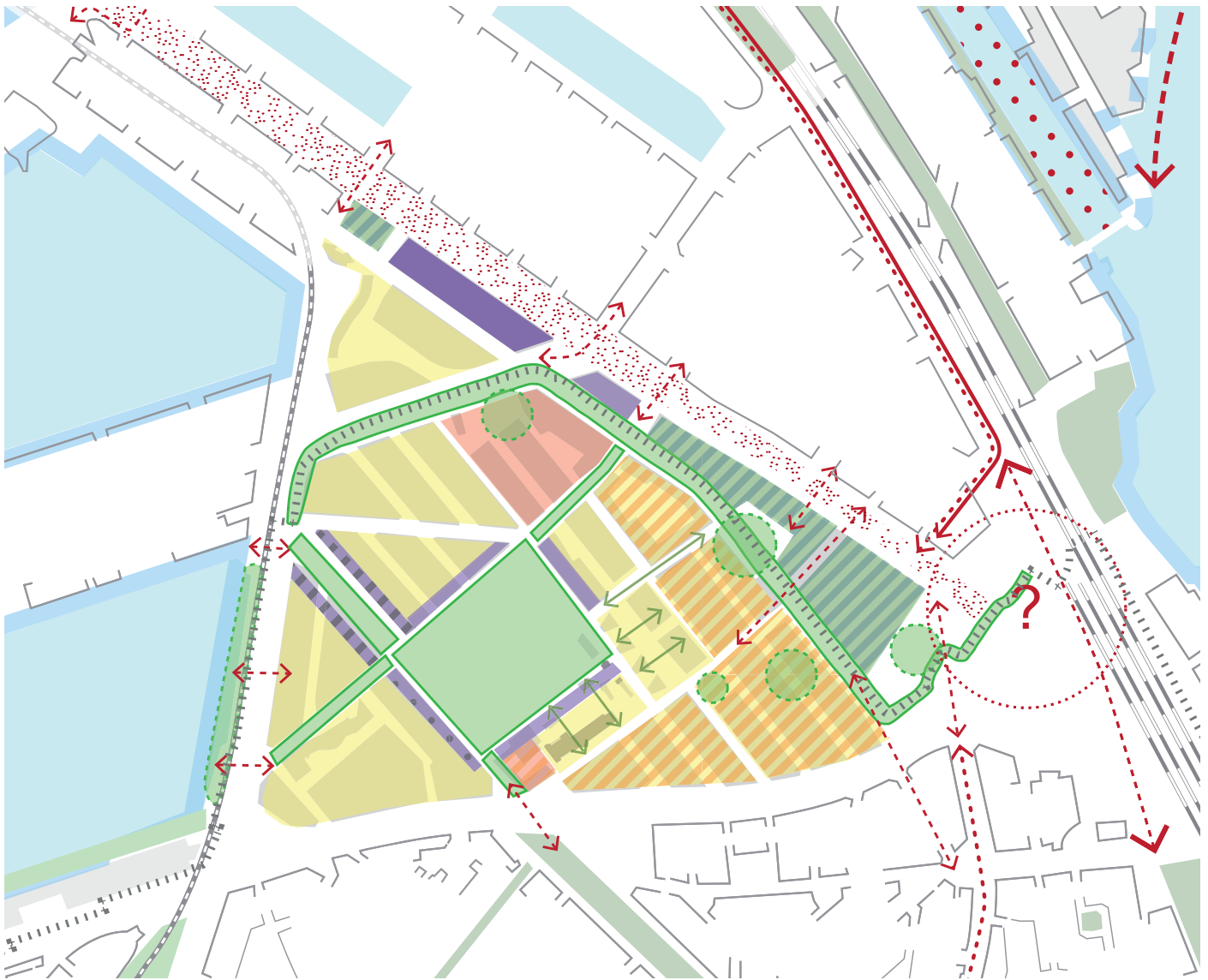
Rustig wonen

Wonen in buurten































De luwe binnengebieden in de Afrikaanderwijk 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 wijk is het cement van de buurt en vormt een belangrijke ontmoetingsplek. De belangrijkste opgave ligt in het transformeren van de Tweebosbuurt naar een aantrekkelijke gezinswijk met eengezinswoningen. Gesloten bouwblokken met rustige groenen binnenterreinen en ruimtevormende straatwanden rondom buurtparkjes bepalen het beeld.

Wonen aan het groen

Er wordt gewoond aan het groen rondom het Afrikaanderpark, aan de Hilledijk, de Paul Krugerstraat en rondom de pocketparkjes. Hier liggen de eengezinswoningen voor lagere en midden inkomens



Legenda

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

Strategie

De hoofdlijn van de strategie in het verbeteren van de verbindingen met de omgeving, het versterken van het groen(e netwerk) in en om de wijk, het vernieuwen van de woningvoorraad en het verbeteren van de kwaliteit van de voorzieningen. Allereerst wordt het noordelijk deel afgemaakt met het doortrekken van de Paul Krugerstraat, het realiseren van het Huis op Zuid en de verbetering van de Pretorialaan, De ingrepen in het zuidelijk deel van de wijk vinden op langere termijn plaats. Het perspectief voor de Afrikaanderwijk is helder en aantrekkelijk. Toch kan er nog enige tijd overheen gaan voordat het gerealiseerd is. In de tussentijd kunnen maatregelen genomen worden om de leefbaarheid in de wijk te versterken en de bouwlocaties op de kaart te zetten. Dit kan het imago van de wijk verbeteren.

Aandacht voor de tussentijd

Wonen

De nieuwbouw van Bloemfontein wordt afgerond. Brabantse Huisjes/Leeuwenkuil wordt gesloopt en er komt hoogwaardige nieuwbouw voor in de plaats. Tegelijkertijd forse inzet op beheer en onderhoud noodzakelijk. Zeker in de buurten waar de herstructurering is uitgesteld.

Verbindingen

Het openbreken van het oostelijk deel van de wijk richting de Laan op Zuid kan gerealiseerd worden door verbindingen voor langzaam verkeer aan te leggen over de dijk en het emplacementsterrein. Hiermee worden de tijdelijke hockeyvelden en de nieuwbouw van de basisschool en Albert Heijn goed bereikbaar vanuit de Afrikaanderwijk. Deze routes lopen door het voormalig emplacementsterrein. Dit kan tijdelijk gebruikt worden voor buurtactiviteiten zowel voor bewoners van de Afrikaanderwijk als van de omliggende buurten. Hiermee kan het sociale programma verbonden worden met de fysieke ruimte die beschikbaar is en zich profileren aan de Laan op Zuid. Bovendien kan het de sociale verbanden versterken.

Buitenruimte

In de tussentijd richting het perspectief kan al gewerkt worden aan het vergroenen van de wijk. De Pretorialaan en de kade van de Maashaven Oostzijde kunnen heringericht worden. Eventueel kan een vlonder of steiger worden toegevoegd aan de kade. Dit sluit aan bij het programma openbare ruimte 2014-2018 waarin vergroening van de stadwijken op Zuid één van de speerpunten is. Daarnaast kunnen oversteekplaatsen worden toegevoegd zodat de kade beter bereikbaar is. Openen van het park aan de oostzijde en het groen doortrekken tussen de appartementengebouwen verbindt het park met de buurten ten oosten van het Afrikaanderpark

Voorzieningen

Opknappen en verbeteren van de branchering van de winkel panden aan de Pretorialaan kan een strategie zijn om hier andere doelgroepen aan te trekken. Dit is een zaak van lange adem. Hier dient op korte termijn mee begonnen te worden. Hiervoor wordt een winkelstraatmanager aangesteld. Verkoop van samengevoegde woningen in combinatie met het vergroenen van de randen van het Afrikaanderplein en het levendiger maken van het park door functiemenging levert de rand van het park een zeer interessant vestigingsmilieu voor middeninkomens op. Het Huis op Zuid met zwembad, sporthallen en eventueel een school is een belangrijke aanjager voor Afrikaanderwijk met impact op de omgeving. De plint moet goed ingevuld worden.

Ingrepen op termijn

Wonen

Realiseren van de tweede fase van de Parkstad plannen is een voorwaarde voor het afmaken van de Laan op Zuid. De focus ligt op het Afrikaanderwijk deel van Parkstad. Hier is de positieve impact het hardst nodig. Het is de vraag of het Parkstad plan exact volgens de aangegeven verkaveling gerealiseerd moet worden. Dit vraagt een grootschalige aanpak. Essentieel is echter wel de verkaveling met gesloten bouwblokken en het opnemen van de pocketparkjes in de verkaveling. Dit schept ruimte en maakt het mogelijk veel woningen aan het groen te situeren. Hierdoor ontstaat een zeer aantrekkelijk woonmilieu voor gezinnen. Langs het Afrikaanderpark aan de Pretorialaan worden de panden door middel van samenvoegen en verkoop aantrekkelijk gemaakt voor andere doelgroepen.

Verbindingen

De verbindingen met de omgeving worden versterkt door in combinatie met de nieuwbouw aan de Laan op Zuid voldoende verbindingen met de wijk te maken. De verbinding vanuit de Hillevliet richting het Afrikaanderpark wordt versterkt. Mede door de sloop/nieuwbouw van het jaren '80 woongebouw dat aan vernieuwing toe is.

De verbinding richting de Kop van de Beijerlandse laan vanaf de woningen aan de Laan op Zuid wordt aantrekkelijk vormgegeven.

Buitenruimte

Het openen en het verbinden met de omgeving van het park wordt doorgezet. Bij nieuwbouw aan de dijk wordt deze optimaal ingezet voor de buitenruimte kwaliteit.

Voorzieningen

De aanpak van het winkelgebied wordt doorgezet. (indien nodig)

Voor de locatie van de Havo/vwo school wordt een stevige voorzieningen gevonden die de Afrikaanderwijk vooruit helpt zoals het oorspronkelijk doel was.

*Omvang van de opgave:**Quick wins*

Vergroenen buitenruimte Pretoriaalaan;
 verbeteren branchering Pretoriaalaan;
 aantrekkelijke verbinding naar Maashaven Oostzijde;
 buitenruimte rond appartementengebouwen Christiaan de
 Wetstraat vergroenen;
 ontwikkeling Huis op Zuid.

Korte termijn

verblijfskwaliteit verbeteren van de kade langs
 Maashaven Oostzijde;
 vergroenen Paul Krugerstraat;
 herinrichten Hilledijk;
 parkrand openen;
 Randen Afrikaanderplein vergroenen;
 Afrikaanderpark toegankelijk maken vanuit Kocatepe moskee
 terrein. Route door park naar moskee;
 Verkoop panden Pretoriaalaan aan Afrikaanderpark.

Lange termijn

aanleg pocketparkjes;
 verbeteren verbinding Pretoriaalaan - Hillevliet;
 functies oostrand Afrikaanderpark verspreiden door park en
 wijk;
 aanpak jaren '80 woningbouw kruising Pretoriaalaan - Christiaan
 de Wetstraat;
 aanpak voorraad Tweebosbuurt;
 aanpak voorraad Transvaalbuurt;
 doortrekken Martinus Steijnstraat;
 Ontwikkeling voorzieningen locatie Laan op Zuid Zuiderspoor-
 straat.

Vervolgopgaven in kader van NPRZ:

- Onderzoek openen en vergroenen parkranden;
- Onderzoek verbinden Afrikaanderwijk met knooppunt Laan
op Zuid Putselaan - BeijerlandseLaan;
- Ontwikkeling Parkstad vanuit het zuiden, knoop kop Beijer-
landse Laan;
- Aanpak en Verkaveling Nieuwbouw Tweebosbuurt e.o.;
- Aanpak en Verkaveling Nieuwbouw Transvaalbuurt e.o.;
- Zoektocht naar programma voor locatie Laan op Zuid -
Zuiderspoorstraat.

Programmabureau NPRZ

Mijnsherenlaan 4-10

Rotterdam Zuid

Colofon

Stadsontwikkeling, deelgemeente
 Feijenoord, Woonbron, Woonstad Rot-
 terdam, Havensteder