

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

Handelingsperspectief wijk Lombardijen

“Tuinstad met dorps karakter”



“Lombardien: Tuinstad met dorps karakter”



## Karakteristiek

Lombardijen is één van de vier wijken in het gebied IJsselmonde in het zuidoosten van Rotterdam. Het is één van de tuinsteden in Rotterdam-zuid, gebouwd in de jaren '60 en heeft nu circa 13.500 inwoners. In de afgelopen 5 jaar is de bevolkingssamenstelling van Lombardijen veranderd. Het aantal inwoners van Lombardijen is afgenomen en over het geheel genomen is er sprake van verjonging, verkleuring en verarming. Bewoners van Lombardijen zijn nu nog tevreden maar hebben weinig vertrouwen in de toekomst van de wijk (Grote Woonstet Rotterdam).

### *Groenstructuur en water als drager voor diverse buurten*

Lombardijen is opgezet als een zelfstandige tuinstad met een groen karakter. De groen- en waterstructuur is een essentieel onderdeel van de opbouw van Lombardijen. Het kent een concentrische opzet met een krans van buurten rondom het wijkcentrum. Kenmerkend voor het ontwerp is de buitengewoon heldere structuur, waarbij een strikte scheiding is gemaakt tussen de hoofdwegen en de bebouwingsvelden. De hoofdstructuur bestaat uit het wegensysteem en de groenstructuur. Het wegensysteem wordt gevormd door het assenkruis van de Spinozaweg en de Pascalweg, met aan de binnenzijde en de buitenzijde rondgaande wegen. Zeven woonbuurten, door groenstroken van elkaar gescheiden, zijn gesitueerd rond het Spinozapark en de voorzieningen. In het midden van iedere buurt zijn open buurttuinen, die een relatie leggen tussen de binnen- en de buitenring. De buurtvoorzieningen zijn per buurt geconcentreerd rond de plek waar de ze grenzen aan de binnenring. De wijk heeft regelmatig te maken met wateroverlast. Er is nog onvoldoende oppervlaktewater in de wijk aanwezig om regenwater te bufferen. De gebieden tussen de singels zijn te groot waardoor regenwater niet adequaat naar het oppervlaktewater kan worden afgevoerd.

### *Woningvoorraad*

Lombardijen is ontworpen in dezelfde periode als Pendrecht en Zuidwijk, maar de bebouwings-dichtheid is veel lager dan in deze wijken (27 w/ha). De grootte van de woningen is gemiddeld weer wat groter. In Lombardijen staan zo'n 6700 woningen. Het grootste deel van de woningen is gebouwd tussen 1960 en 1968. Slechts 20% van de woningvoorraad is daarna gebouwd. Ruim de helft van woningen zijn sociale huurwoningen, terwijl een derde van de woningen een koopwoning is. Ruim een kwart van de voorraad betreft eengezinswoningen, terwijl de helft een appartement zonder lift is. Die woningen staan vooral in dat deel van Lombardijen dat wordt gekenmerkt door eenzijdig samengestelde buurten met goedkope, woontechnisch verouderde appartementen. In de afgelopen jaren is een aantal projecten gerealiseerd zoals het Mooie Plan 1 en 2 en 1e fase Pascalkwartier met grondgebonden woningen in het middensegment als toevoeging op het bestaande aanbod.

### *Sociaal Economische structuur en voorzieningen*

De wijk heeft zo'n 13.500 inwoners. Qua leeftijdsverdeling en etniciteit van bewoners en qua type huishoudens lijkt Lombardijen sterk op Rotterdam als geheel. Op het gebied van inkomen scoort Lombardijen wat lager dan Rotterdam in de hoge inkomensgroep. De gele (38%) en groene (34%) leefstijl zijn dominant in Lombardijen, de rode (16%) en blauwe (13%) leefstijl zijn eveneens ongeveer even groot. Dit is redelijk gedifferentieerd en we zien per buurt verschillende accenten. In de Homerusbuit is armoede en werkloosheid groter dan het gemiddelde van Zuid. Hier is voor kwetsbare jongeren ondersteuning en begeleiding nodig. In Lombardijen zijn grote groepen bewoners actief. Er is een groot netwerk van partijen die zich sterkmaken voor de bewoners, waaronder minder zelfredzame ouderen.

In en nabij Lombardijen bevinden zich onder andere het Maasstad Ziekenhuis en de gezondheidsboulevard, diverse ouderenwooncomplexen, enkele zorgcomplexen voor ouderen waarvan sommigen met wijkvoorzieningen, een multifunctioneel wijkgebouw, kinderboerderij de Kooi, een bouwspeltuin en twee wijkspeltuinen enkele sportverenigingen, een bibliotheek, vijf scholen voor primair onderwijs, 2 locaties voor voortgezet en beroepsonderwijs en drie scholen voor speciaal onderwijs, een zestal winkelstraten en het poppodium Baroeg. Het gebied kent bovendien een tweetal bedrijventerreinen: De Laagjes en Hordijk. Ongeveer in het midden van de wijk ligt het fraaie Spinozapark. Behalve het NS-station heeft Lombardijen verschillende busverbindingen naar onder meer het winkelcentrum Zuidplein en twee tramlijnen (2 en 20). Verkeersaders zijn de Vaanweg, Molenvliet, de Pascalweg, de Spinozaweg en de Victor Hugoweg, die onder meer aansluit op de uitvalsweg naar de rijksweg (A-15).

### *"Het meest dorps van de 4 tuinsteden"*

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld door Van Drimmelen. Hij koppelde de wijkgedachte aan een antroposofische opvatting over de mens en de samenleving: ontplooiing en ontwikkeling staan centraal. Het leidende principe voor zijn ontwerp was het functioneren van het (arbeiders)gezin in de moderne, complexe maatschappij. Niet alleen diende de rustige omgeving van de woonwijk als tegenhanger van het zware werk, ook moest de bewoner zich er kunnen ontwikkelen en zich binnen de veilige grenzen van de wijk voorbereiden op het sociale leven buiten de wijk. De ontwikkeling van het kind was een belangrijk aandachtspunt. Hij bouwde de wijk zo op dat het opgroeiende kind geleidelijk de maatschappij werd binnengeleid. Het groenontwerp ondersteunde dit door voor de verschillende leeftijdsgroepen een eigen plek te creëren. De opbouw van de wijk is vergelijkbaar met de opbouw van een boom. De stedelijkheid neemt toe van de woning naar de woongroep, de buurt, wijk en de stad.







## Legenda



### Wonen rond om het hart

-  Parklaan wonen
-  Wonen aan het groen / aan de singel


### Waterrand wonen

-  Wonen aan het buitengebied
-  Wonen in buurten



### Tuinstad wonen

-  Wonen nabij station
-  Wonen in buurten










### Historische linten

-  Wonen aan het lint

### Lommerrijk wonen

-  Wonen in buurten
-  Wonen langs de dijk

### Bestaand

-  bedrijven
-  groen
-  water
-  volkstuinten
-  Buurtwinkelcentrum
-  Singel
-  Interwijk / buurtverbinding
-  Buurtverbinding
-  Kanskaart / ankerpunt



Wonen en voorzieningen rondom het Hart



Tuinstad wonen: Homerusbuurt



Historisch lint: Pascalweg

Karakteristiek voor Lombardijen zijn de diverse rustige wijken rond groenvoorzieningen. Dit zijn kwaliteiten die ook in toekomst van belang zijn. Het raamwerk bestaat vooral uit bestaande elementen die worden versterkt: de hoofdwegen en de hoofdgroenstructuur. De hoofdgroenstructuur van Lombardijen bestaat uit het Spinozapark, het buurtscheidende groen, de buurttuinen en de Groene ring. Hierin is een sterke ruimtelijke en programmatische geleiding te onderscheiden. Het water kan ingezet worden voor het verder aantrekkelijk maken van Lombardijen en gaat ook het probleem van wateroverlast tegen. Dit betekent dat uitbreiding van het waternetwerk en het maken van open water als kans gezien wordt voor het maken van nieuwe woonmilieus. Aandachtspunten daarbij zijn het verhogen van de belevingswaarde en de gebruikswaarde van het water.

In Lombardijen zijn er vijf verschillende woonmilieus te onderscheiden. Juist deze onderscheiding geeft de buurten karakter ten opzichte van elkaar. Daarnaast geeft dit Lombardijen op het schaalniveau van de wijk een onderscheidend karakter van de omliggende wijken. De vijf woonmilieus zijn:

1. Wonen rondom het Hart
2. Lommerrijk Wonen
3. Tuinstad Wonen
4. Waterrand Wonen
5. Historische linten

Bestaande kwaliteiten van de verschillende gebieden in de wijk vormen het aanknopingspunt voor de ontwikkelingen en het toekomstige programma. In het Spinozapark is de afgelopen jaren de kwaliteit verbeterd en dat biedt kansen voor de wijken en bouwlocaties die eraan grenzen. Het nieuwe Lombardijen biedt kansen voor transformatie van de huidige, eenzijdig samengestelde woningvoorraad. Elk van de vijf woonmilieus vraagt zijn eigen invulling en aanpak. Hierdoor zullen karakteristieke woonmilieus ontstaan. Door toevoeging van ander-soortige woningen en door buitenruimtes en buurttuinen meer te differentiëren, ontstaat een gedifferentieerder woningaanbod. en verschil in identiteit tussen buurten. De mogelijkheden voor een wooncarrière binnen Lombardijen worden vergroot. De 'bloemblaadjes' uit het ontwerp van Van Drimmelen ontwikkelen zich onder invloed hiervan tot drie grotere en gedifferentieerde woonvelden rondom het Spinozapark (het Hart). De lintbebouwing slingert hier doorheen.

### 1. Wonen rondom het hart

Hier vindt in de toekomst een mix aan functies plaats. Er zitten al diverse onderwijsvoorzieningen, winkels zijn op loopafstand. Dat maakt de herontwikkelingslocaties rond het park interessant, zowel voor een oudere doelgroep als voor de doelgroep die graag in een appartement woont met uitzicht. De bebouwing langs de randen van het park is in de basis 4 lagen, er zijn verschillende hoogteaccenten mogelijk met oriëntatie naar het Park.

### 2. Lommerrijk Wonen

Er ligt in dit gebied een kans om een wat ruimer opgezet en groen woonmilieu te maken. Hier kunnen grondgebonden woningen gebouwd worden, wat een kans is om gezinnen met kinderen in Rotterdam te huisvesten in de middeldure en dure koopwoningen. Onder invloed van de zogenaamde Gordel van Smaragd en als uitbouw van het luxe woonmilieu dat in de Karl Marxbuurt reeds aanwezig is. De ontwikkeling biedt kansen om aan te sluiten op het tuindorpkarakter. In Smeetsland-Noord zien we kansen voor woningen richting de prijsklasse

van aangrenzende Karl Marx-buurt. De aanwezigheid van dit woonmilieu biedt de kans om hier een luxer woonmilieu te maken dan elders in Lombardijen mogelijk is. Bij de ontwikkeling haken we aan bij de kwaliteit van de huidige waterloop en voegen we water toe. Dit water gebruiken we ook als kwaliteit om aan te wonen. Dit draagt bij aan een onderscheidende ontwikkeling van Smeetsland-Noord.

### 3. Tuinstad Wonen

Dit deel van Lombardijen kent twee verschillende delen: de Zenobuurt en de Homerusbuurt. In de Zenobuurt is vooral particuliere bebouwing. Dit is een gemengd woonmilieu van appartementen en grondgebonden wonen met gebouwd parkeren.

In de Homerusbuurt heeft Havensteder veel bezit. De komende jaren zal hier fysiek weinig veranderen. Deze buurt blijft een buurt met vooral sociale huurwoningen. Havensteder verkoopt slecht beperkt woningen in dit deel. Eventuele ontwikkelingen spelen zich af langs de Spinozaweg of aan de station zijde.

### 4. Waterrand Wonen

De Molière buurt kent een combinatie van particulier bezit en corporatie bezit en ook een combinatie van grondgebonden en gestapeld wonen. De komende jaren zal onderzocht worden of het mogelijk is om de oostrand van de wijk om te vormen tot een hoogwaardig woonmilieu. De locaties zijn namelijk erg mooi gelegen, vlakbij voorzieningen en groen. Het heeft bovendien goede verbindingen met de omgeving: Het Havenspoorpad loopt om deze buurt (en om de Homerusbuurt). Het streven is dan ook om de hoofdfietsroutes hierop aan te sluiten. Ook in deze buurt ligt een opgave voor waterberging. Daarom is bij herinrichting van de openbare ruimte water een thema. Het Groen-gebied van Barendrecht (omgeving Kooiwalweg) is nu een pluspunt voor deze buurt, maar onduidelijk is of er wellicht windmolens geplaatst gaan worden.

### 5. Historische Linten

In de wijk zijn op sommige plekken nog delen van het historische lint over de dijken zichtbaar. Dit geeft de buurt extra cachet. Op een van die locaties langt het lint ligt het Pascalkwartier. De ontwikkeling van woningen gaat hier weer starten. Het streven is om de hoge ambitie op deze karakteristieke plek vast te houden.

### Overige delen

De rand aan de station zijde van de Homerusbuurt en de Zenobuurt biedt op termijn ook kansen voor een meer gemengd programma gericht op het station, waar in het kader van Stedenbaan vanaf 2021 zes keer per uur een trein vertrekt richting Rotterdam Centraal en Dordrecht. De komst van Stedenbaan draagt in de toekomst bij aan een betere regionale bereikbaarheid van geheel Lombardijen en ook de Zorgboulevard. Snelle en aantrekkelijke routes voor voetgangers en fietsers vanuit de verschillende buurten zijn hierbij cruciaal voor een goede lokale bereikbaarheid van het station.

Aan de rand van Lombardijen liggen een tweetal bedrijven terrein Hordijk West en de Laagjes. Bij Hordijk west vindt momenteel uitbreiding plaats, dit in verlengde van de ontwikkelingen op Hordijk Oost en de daar gelegen zorgboulevard. Ten aanzien van de Laagjes is het de vraag of op de lange termijn dit terrein niet kan transformeren en zo meer een interactie met de wijk kan aangaan?



### Legenda

- |                                                                                     |                                                     |                                                                                     |                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|  | Potentie                                            |  | Verbeteren oversteekbaarheid / tussen wijken |
|  | Transformatie op termijn                            |  | Verbeteren oversteekbaarheid / tussen wijken |
|  | Knelpunt                                            |  | te onderzoeken gebied                        |
|  | Concreet knelpunt / opgave                          |  | Tram                                         |
|  | Beheer                                              |                                                                                     |                                              |
|  | Beheer pv + koppeling beheer buitenruimte           |                                                                                     |                                              |
|  | Beheer / particulier / stimuleren VVE's             |                                                                                     |                                              |
|  | Bestaande groene kwaliteit / verblijfskwaliteit     |                                                                                     |                                              |
|  | Te verbeteren groene kwaliteit / verblijfskwaliteit |                                                                                     |                                              |
|  | Nutstuinen                                          |                                                                                     |                                              |



Er is de afgelopen jaren al het nodige vernieuwd in de wijk. Deze ingrepen hebben tot nu toe plaatsgevonden rond de vernieuwing van het Spinozapark als centraal hart van de wijk. Komende jaren streven we naar gedifferentieerde woonmilieus, het toevoegen van water en het verbeteren van het watersysteem en de openbare ruimte.

Havensteder gaat de komende jaren vooral energie stoppen in beheer van zijn woningen en woonomgeving. Schoon, heel en veilig. Fysieke projecten zullen weinig door Havensteder zelf uitgevoerd worden. Wel onderzoekt Havensteder of het mogelijk is om samen met andere partijen locaties te ontwikkelen. Gemeente heeft zich met name in gezet voor het realiseren van goede voorzieningen en aantrekkelijke buitenruimten en het faciliteren van planinitiatieven, ook zet gemeente zich op verbeterde OV bereikbaarheid. Momenteel wordt gewerkt aan derde fase van het Spinozapark en richt men zich op vergroenen van trambaan Spinozaweg en de middenberm van de Vaanweg. Beheer van particulier bezit en collectieve buitenruimte is een aandachtspunt.

### *1. Wonen rondom het Hart:*

Er is en blijft een sterke samenhang tussen het park en de woningbouwlocaties die eraan grenzen. De nieuwe inrichting van het park biedt kansen voor de nieuwbouwlocaties aan het park, die weer nodig zijn om de wijk sociaal beter in balans te brengen. Hier liggen kansen om woningen voor senioren te realiseren, want alle voorzieningen liggen op loopafstand. Er is nog ruimte voor nog 2 locaties aan het park: de Goede Herderskerk en de Sozawe-locatie.

### *2. Lommerrijk Wonen*

In dit gebied ligt de ontwikkellocatie Smeetsland-Noord. Havensteder en de gemeente Rotterdam gaan actief op zoek naar ontwikkelinstrumenten voor deze locatie. Streven is om de marktpartijen uit te nodigen om hier te gaan ontwikkelen, een deel van de gebiedsontwikkeling kan mogelijk worden ingevuld door de inzet van instrumenten als particulier opdrachtgeverschap of cpo. Een kans is bovendien om niet alleen de huidige kwaliteiten van de Karl Marxbuurt te gebruiken, maar ook aan te sluiten op het imago en woonmilieu van Vreewijk als groen tuindorp. Het is van belang om de waterberging in het gebied te vergroten, dit is zowel een kans passend bij het Lommerrijke gevoel van de buurt, maar ook essentieel voor de waterhuishouding in dit deel van Lombardijen. Het braakliggende plot in de Smeetsland driehoek zal tegelijk met Smeetsland-Noord tot ontwikkeling komen.

### *3. Tuinstad Wonen*

De strategie voor de buurten met dit woonmilieu richt zich vooral op goed beheer. Dit gaat zowel over de woningen als de binnenterreinen als de instroom van nieuwe bewoners. Betrokkenheid van nieuwe bewoners bij hun woonomgeving is een belangrijk uitgangspunt. Hierin trekken de maatschappelijke organisaties van de gemeente Rotterdam en Havensteder samen op om de vinger aan de pols te houden over de situatie in de buurt en lessen te trekken uit de gepleegde sociale inzet. Havensteder ziet zijn woningen hier als de sociale volksbuurt, waar geen grote fysieke ontwikkelingen gepland staan. Sterker: hier zet Havensteder zich in om de sociale voorraad te behouden.

### *4. Waterrand Wonen*

Havensteder gaat de komende jaren niet herstructureren in deze wijk. De nadruk zal liggen op het goed beheren van het bezit. Het gebied heeft onmiskenbare kwaliteiten met veel groen en water in de buurt. Deze kwaliteiten van de randen van deze wijk, waar nu gestapeld wonen is gesitueerd, worden de komende jaren verder onderzocht op ontwikkelpotentie. Ook hier is de noodzaak om dan water(berging) aan de wijk toe te voegen. Op dit moment loopt vanuit de gemeente een aanpak in de particuliere voorraad voor de Molierebuurt west, zie onderstaand kopje.

### *5. Historische Linten*

Waar mogelijk zal het woonmilieu Historisch Lint als karakteristiek voor Lombardijen verder worden versterkt de komende jaren. Het nieuwbouwproject Pascalkwartier is op dit moment de meest concrete invulling van dit woonmilieu in de wijk.

### *Particulier beheer*

Op dit moment loopt vanuit Toezicht Gebouwen een aanpak in de particuliere voorraad voor de Molierebuurt west. Hier is een pilot gestart voor de preventieve aanpak met als inzet: 1) woningonderhoud op orde (nu en in de toekomst), 2) energiezuinigere en comfortabelere woningen en 3) verdere woningdifferentiatie (grotere woningen d.m.v. dakopbouwen, uitbouwen, e.d.). Deze doelen hoopt men te bereiken door huiseigenaren te stimuleren, adviseren en faciliteren. Hiertoe zet de gemeente een verbetercoach in. In gesprekken met bewoners kwam naar voren dat zij willen investeren met het vooruitzicht dat de wijk verbetert en er dus ook wordt geïnvesteerd in de buitenruimte. De collectieve buitenruimten in de wijk rijk zijn verzakt en in slechte staat van onderhoud. Een integrale aanpak, waaronder ook beheer en onderhoud van de buitenruimte is belangrijk voor succes en hieraan wordt momenteel uitwerking gegeven i.s.m. de gebiedsorganisatie. De lessen uit de Molierebuurt kunnen in latere fase mogelijk ook voor Zenobuurt en Karl Marxbuurt van betekenis zijn.

#### *Verkoop van corporatie vastgoed*

Ten aanzien van de verkoop van woningen van Havensteder is het van belang om het beheer en onderhoud van de woning door de nieuwe particuliere eigenaren aan de voorkant goed te borgen: Concreet betekent dit dat nieuwe eigenaren inzicht in de kosten hebben die het onderhoud met zich meebrengt. Uit de praktijk van andere gebieden blijkt dat de beeldkwaliteit, maar ook technische kwaliteit van aanpassingen aan deze voorraad een aandachtspunt is. Inzet vanuit de gemeente is nodig om aan de voorkant huiseigenaren inzicht te geven in welke oplossingen vergunning plichtig zijn en welke oplossingen vergunningsvrij en conform welstand mogelijk zijn. Behalve eengezinswoningen verkoopt Havensteder ook gestapelde woningen. De verantwoordelijkheid voor onderhoud ligt bij een goed functionerende VvE. Dit wordt geborgd doordat Havensteder mede eigenaar is en zorg draagt voor een MJOB. Ook hier is inzicht in lange termijn onderhoud van groot belang.

#### *Lombardijen: toegankelijke wijk*

Door een veranderende samenleving waarbij zelfredzaamheid steeds belangrijker wordt, is de toegankelijkheid van voorzieningen in de wijk voor met name oudere en kwetsbare bewoners een belangrijk aandachtspunt. Verspreid door de wijk zijn tal van voorzieningen die voor bewoners uit de diverse delen van de wijk zijn bedoeld of worden gebruikt. Het is een opgave al deze functies en locaties voor voetgangers en fietsers fysiek goed bereikbaar en toegankelijk te laten zijn, maar ook zorg te dragen dat bewoners in sociaal opzicht (al of niet ondersteuning en speciale voorzieningen) voldoende mobiel zijn om deze locaties te kunnen bereiken. Een opgave die mede in het licht van ontwikkelingen en verschuivingen in het domein van zorg en welzijn en maatschappelijk vastgoed de komende jaren om aandacht vraagt.

#### **Programmabureau NPRZ**

Mijnsherenlaan 4-10

Rotterdam Zuid

#### **Colofon**

Stadsontwikkeling,  
Havensteder,  
Gebied Lombardijen.

