

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

Handelingsperspectief wijk Zuidwijk



“Zuidwijk”



# Karakteristiek

## Tuinstad Zuidwijk

Zuidwijk maakt deel uit van de zuidelijke Rotterdamse tuinsteden met hun eigen bijzondere woonmilieu. Ten noorden van Zuidwijk bevinden zich de stedelijke 19e eeuwse wijken en het fraaie Zuiderpark. Ten zuiden wordt de wijk begrensd door het Zuidelijk Randpark en bevinden zich de meer sub-urbane woonmilieus van Barendrecht, die worden gekenmerkt door laagbouwoningen in lage dichtheden. Zuidwijk onderscheidt zich door en wordt gewaardeerd door haar inwoners voor haar groene karakter. Door de combinatie van groene gemeenschappelijke tuinen, het openbaar groen en de nadruk op gestapelde bouw in open bouwblokverkavelingen, heeft Zuidwijk een karakter dat omschreven kan worden als 'groenstedelijk'. Het woonmilieu in Zuidwijk wordt dan ook vaak aangeduid als groen stedelijk wonen.

## Bewoners en woningen

In Zuidwijk wonen ruim 12.000 personen, verdeeld over iets meer dan 6200 huishoudens. Vooral eenpersoons-huishoudens (48%) zijn er te vinden. Daarnaast wonen er in ruim een kwart (29%) van alle gevallen huishoudens met één of meer kinderen. Het totaal aantal inwoners van Zuidwijk is de afgelopen jaren gedaald. Over de laatste vijf jaar is het aandeel senioren (65+: 20%) iets geslonken ten gunste van vooral de leeftijdsgroep jonger dan 14 jaar (17%). De sociaaleconomische positie van veel bewoners van Zuidwijk is zwak.

69% van het woningbestand (6482) in Zuidwijk is in het bezit van Vestia. Ruim 20% is eigenaar-bewoner. Het overgrote deel van alle woningen bestaat uit gestapelde bouw (79%), veelal in de vorm van vroeg naoorlogse portieketagecomplexen zonder lift. Op dit moment is Vestia eigenaar van 942 eengezinswoningen. Dat is ruim 70% van alle woningen van dit type in Zuidwijk. Bijna 18% heeft een bouwjaar na 1990, terwijl ruim de meerderheid (79%) van de woningen voor 1969 is gebouwd. Veel van de woningen hebben niet meer dan 3 kamers (60%).

De gele en groene leefstijlgroepen zijn dominant aanwezig in Zuidwijk, respectievelijk 44% en 39% van alle huishoudens. De gele leefstijl kent een sterke groepsoriëntatie en hecht veel waarde aan sociale contacten in de buurt. De groene leefstijl heeft eveneens een groepsoriëntatie, maar zoekt sociaal contact meer in kleine kring (familie, vrienden) dan in de buurt. Beide leefstijlen voelen zich weliswaar thuis in rustig stedelijke woonmilieus, maar hebben een duidelijke voorkeur voor buitenwijken. Dat wil zeggen: woonwijken met hoofdzakelijk eengezinswoningen of een mix van eengezinswoningen en appartementen, dit alles met winkels op korte afstand. Het eigen gezin staat voor beide groepen centraal en dit heeft sterke invloed op de wensen op de woningmarkt (kindvriendelijke woonwijken).

De gele en groene leefstijlen maken echter wel verschillend gebruik van aanwezige voorzieningen, vooral groen- en speelvoorzieningen. De gele leefstijl zal deze veel actiever gebruiken dan de groene leefstijl.

Uit de objectieve cijfers uit het wijkprofiel blijkt dat Zuidwijk een sociaal kwetsbare wijk is. Zuidwijk is vooral kwetsbaar als het gaat om de thema's capaciteiten en leefomgeving (sociale index). Tevens zijn er lage scores te vinden op de onderdelen inbraak en vandalisme (veiligheidsindex) en openbare ruimte (fysieke index). Positief (op basis van objectieve indicatoren) scoort Zuidwijk op het gebied van diefstal en binding met de wijk.

## Structuur en verbindingen.

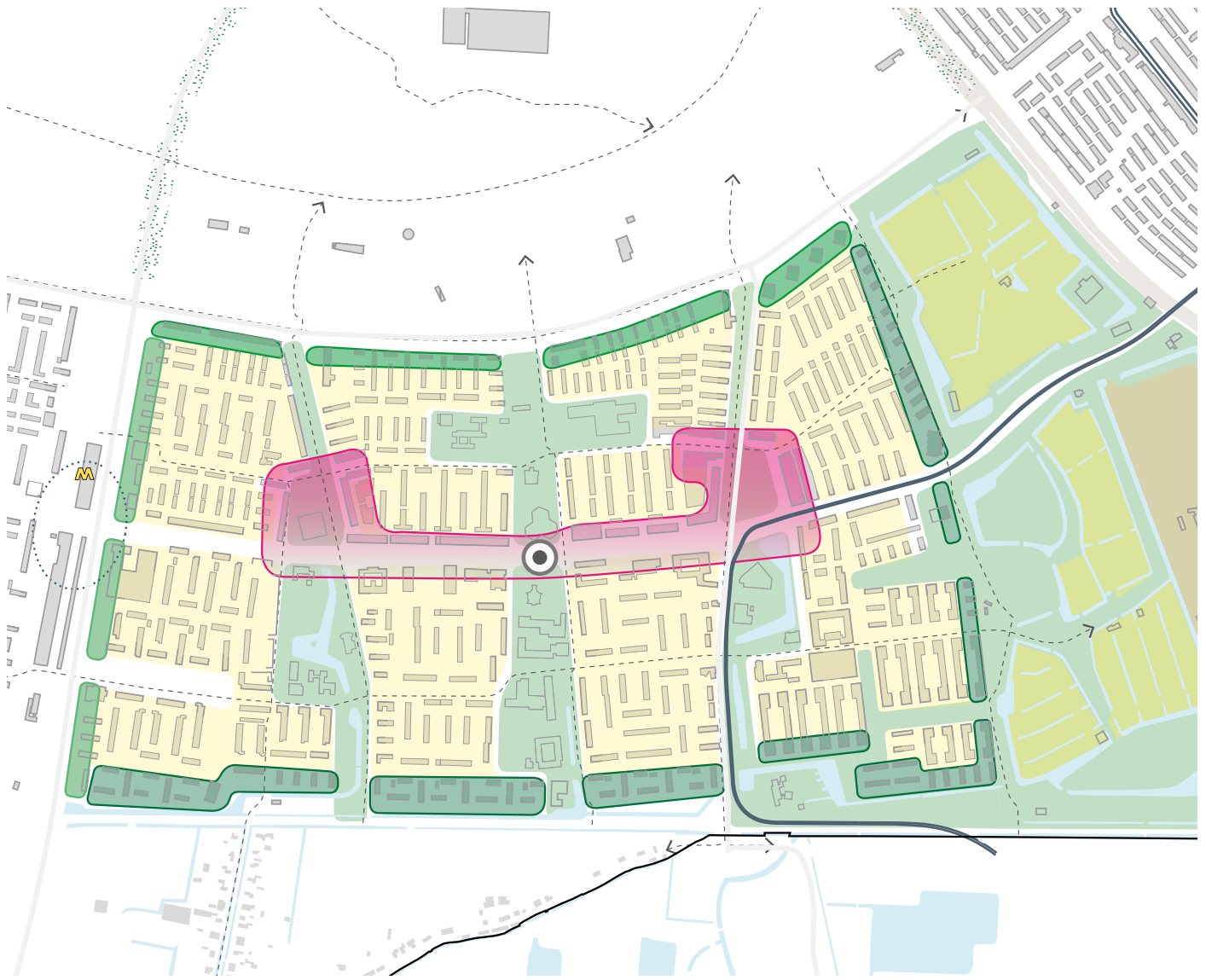
Zuidwijk is als wijk goed herkenbaar door haar duidelijke grenzen met het omliggend gebied. De huidige acht buurten (De Lo's, De Steinen, De Kampen, De Horsten, De Velden, De Mare's, De Rode's en De Burgen) zijn vooral herkenbaar door hun straatnamen en ligging in plaats van door een onderscheidende buurtverkaveling. De verkaveling van De Burgen verschilt met de rest van Zuidwijk omdat het parkeren op straat in hoge mate wordt geweerd en de recent gebouwde grondgebonden woningen.

De buitenste schil van bebouwing in Zuidwijk bestaat vooral uit lage woningen met plaatselijk een hoogte accent. Ook langs de groene uitlopers Langenhorst en Meyenhage bevinden zich laagbouwoningen. In het centrale gebied dat wordt omsloten door de schil van laagbouw bevindt zich een vrij egaal veld van gestapelde woningbouw in 4-5 lagen. Hogere bebouwing bevindt zich op een beperkt aantal punten: als accenten bij de hoofdrees van de wijk, langs de Langenhorst en in de 'middenzone'. Er is sprake van een sterk hiërarchische ordening van lanen, straten en pleinen, singels, plantsoenen en parken. Groenzones scheiden de buurten van elkaar. De Slinge vormt de centrale straat waarlangs aan weerszijden de verschillende buurten zijn gegroepeerd.

Daarnaast wordt Zuidwijk verder gekenmerkt door relatief korte afstanden naar de belangrijkste voorzieningen en een koppeling met belangrijke openbaar vervoerlijnen (metro, bus en tram). Van oudsher heeft Zuidwijk een uitgebreid voorzieningenpakket gerelateerd aan buurt of wijk veelal gelegen aan de Slinge ofwel in de groene voegen. Het huidige winkelaanbod past niet meer bij de omvang van het verzorgingsgebied. Dit zal in de toekomst vermoedelijk leiden tot een toenemende leegstand, dan wel een afname van de kwaliteit van het winkelgebied.










## Legenda


### Stadswonen

 Wonen in het hart van zuidwijk


### Rustig wonen


 Wonen aan het groen / aan de singel


 Wonen langs de ontsluiting

 Wonen aan het buitengebied

 Wonen in in de tuinstad


 Bestaande groene kwaliteit / verblijfskwaliteit


 Nutstuinen


 Begraafplaats

### Verbindingen

 Singel

 Buurtverbinding

 Buurtverbinding

 Buurtverbinding

 entree

 Tram

 Buurtwinkel en uitgaanscentrum



# Perspectief

Zuidwijk biedt als tuinstad een aantrekkelijk alternatief voor het drukke stadsleven.

Zuidwijk heeft vooral aantrekkingskracht op de inwoners van Rotterdam Zuid.

Het imago en de onbekendheid met de wijk spelen hierin een grote rol. De huidige inzet is vooral gericht op de huidige bewoners van Zuid, met als doel hen een volgende stap in de wooncarrière en een fijne woonomgeving te bieden. Belangrijke thema's hierin zijn kwaliteit van de woonomgeving en veiligheid(geving).

De opgave voor Zuidwijk beperkt zich allang niet op enkel fysieke ingrepen. In de afgelopen jaren is op dat vlak veel bereikt; Vanaf de helft van de jaren '90 zijn ondermeer grote delen van De Horsten en De Burgen getransformeerd met als resultaat een grotere differentiatie naar woningtype en eigendomsverhouding. Ook zijn er nieuwbouwcomplexen toegevoegd op diverse plekken in de wijk. Daarnaast zijn vele woningen en bedrijfsruimten in de wijk op hoog niveau aangepakt dan wel gerenoveerd. De nadruk komt steeds meer te liggen op terreinen zoals economie en arbeidsparticipatie, jeugd en onderwijs.

Er zijn echter nog voor Zuidwijk enkele renovatie- en onderhoudsplusprojecten gaande en gepland. Een verdere transformatie van een compacte suburbane wijk richting een suburbane grondgebonden wijk is wenselijk. De rol van Vestia in deze verdere transformatie is echter uitermate beperkt. Vestia richt als beheerorganisatie de focus op goed beheer van de huidige woningvoorraad. Het is aan andere (markt-)partijen om de handschoen op te pakken en (wellicht) met behulp van de grondposities van Vestia, de gewenste ontwikkeling door te zetten. En zo sociale stijgers aan te trekken en vast te houden.

Ook heeft Zuidwijk een functie voor de huisvesting van lage inkomensgroepen. De goedkope woningvoorraad is van groot belang voor deze doelgroep. Ook met de goedkopere huurwoningen in Zuidwijk, waar veel vraag naar is, moet zuinig worden omgegaan. De woningen die er zeer slecht aan toe waren, zijn inmiddels gesloopt of grondig gerenoveerd. Het perspectief voor Zuidwijk kan worden beschreven aan de hand van een viertal onderdelen:

## Woningen voor iedereen

Een belangrijke opgave is het tot stand brengen van een verdere differentiatie (naar woningtype, prijs en eigendomsverhouding) in de huidige woningvoorraad, zodat huidige bewoners van huurwoningen in Zuidwijk de gelegenheid krijgen om door te stromen naar een koopwoning of duurdere huurwoning. Ook biedt differentiatie bewoners uit andere delen van Rotterdam de kans in Zuidwijk een woning te vinden die bij hun wensen en mogelijkheden past. De rand aan het Zuiderpark, de oost- en zuidzijde van de wijk maar ook de randen langs de groene scheggen bieden kansen voor de duurdere huur- en koopwoningen. Het grootste deel van de bestaande woningvoorraad blijft gehandhaafd. Deze woningen worden kwalitatief op een goed niveau gehouden.

## Typerend tuinstad karakter

Een mooie wijk met een goede en veilige buitenruimte. Het typerende tuinstad karakter, waaronder de groene scheggen en bijbehorende waterstructuur van Zuidwijk dient te worden gerespecteerd en herkenbaar te blijven. De randen en groene scheggen bieden kansen voor een duurder segment woningen. Daarnaast biedende groene scheggen tevens een stevige structuur voor langzaam verkeersverbindingen naar het Zuiderpark enerzijds en het ommeland anderzijds. Veiligheid in de buitenruimte tezamen met schoon en heel blijft een belangrijk streven. Op basis van Herijking Waterplan Rotterdam juni 2013 zou er een herijking voor de wateropgave Zuidwijk, gedaan moeten worden. Dit raakt ook de buitenruimte.

## Goede voorzieningen

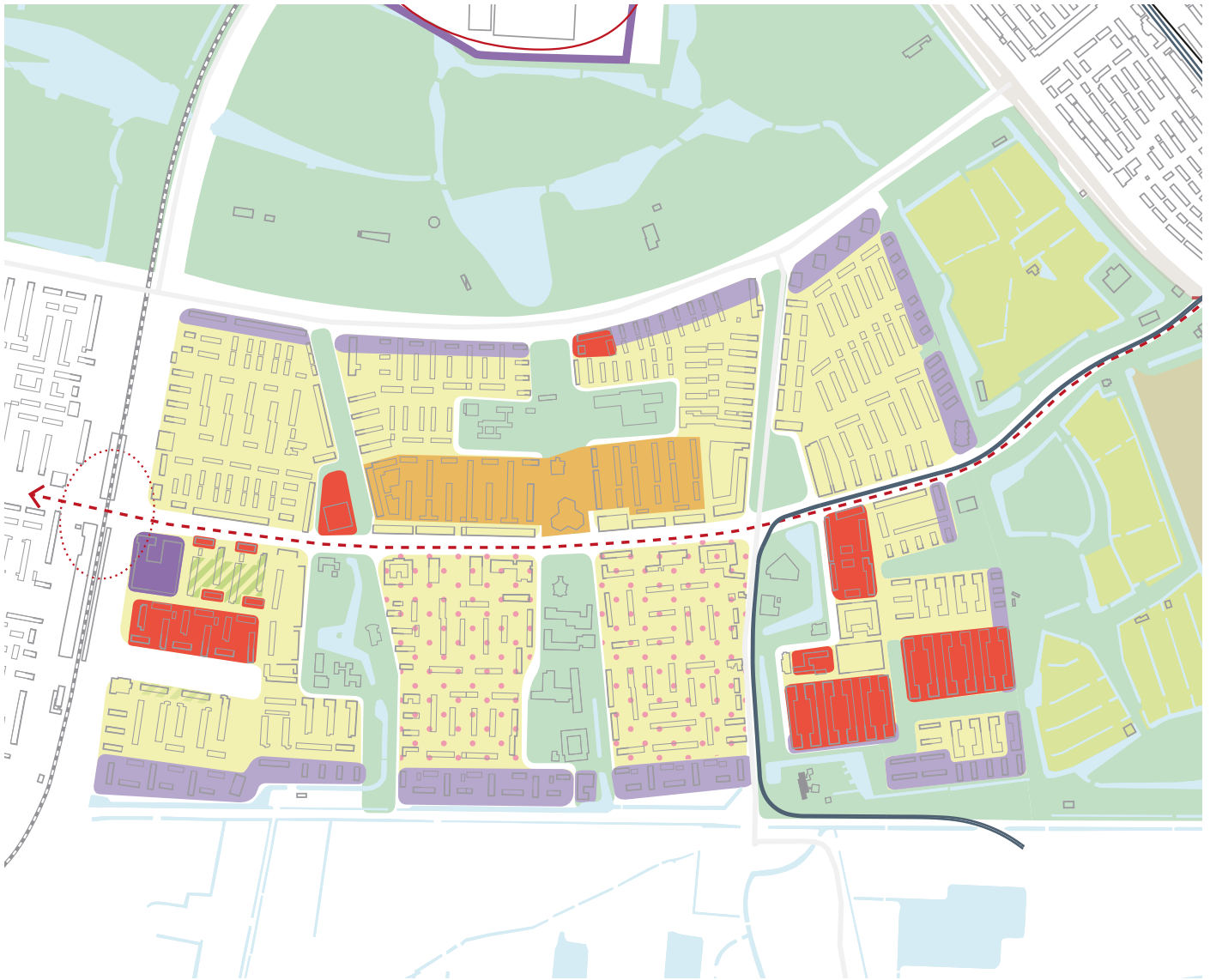
Voorzieningen zijn de ruggengraat voor de wijk. Er dient een blijvende aandacht te zijn voor een goed zorg- en voorzieningenniveau in de wijk.

Zo moet het ook in de toekomst mogelijk zijn om in Zuidwijk goed en prettig te kunnen winkelen. Op het vlak van onderwijs dient de kwaliteit en diversiteit gewaarborgd worden. Dit geldt tevens voor de recreatieve- en sportvoorzieningen in en rond Zuidwijk. Een mooi voorbeeld van een uitstekende wijkvoorziening is de brede school De Wereld op Zuid. Naast onderwijs en kinderopvang zijn een peuterspeelzaal, welzijn, sport, cultuur, een E-center en een ouderkamer onderdeel van de brede school.

## Een leefbare wijk

Vernieuwing, verbetering en goed beheer hebben als doel de leefbaarheid en de veiligheid te vergroten. Voor de opbouw en het beheer van de wijk zijn betrokken, actieve meedenkende bewoners essentieel. Zuidwijk kent, door de aanwezigheid van de Bewonersorganisatie Zuidwijk, een lange en goede traditie op dit gebied. Ook het verbeteren van de sociaal-economische positie van de bewoners van Zuidwijk draagt bij aan een leefbare wijk.





**Legenda**

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Potentie  |  | Verbeteren hoofdroute                        |
|  | Concreet knelpunt / opgave                      |  | Verbeteren oversteekbaarheid / tussen wijken |
|  | Beheer  |  | Verbeteren oversteekbaarheid / tussen wijken |
|  | Beheer / renovatie                              |  | Interwijk / buurtverbinding                  |
|  | Beheer / stimuleren VVE's                       |  | te onderzoeken gebied                        |
|  | Krachtig woonmilieu / aanjager                  |  | Tram   |
|  | Beheer / transformatie op termijn               |   |  |
|  | Bestaande groene kwaliteit / verblijfskwaliteit |   |  |
|  | Nutstuinen                                      |   |  |
|  | Begraafplaats                                   |   |  |

# Strategie

De aanpak van Zuidwijk 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, het combineren van sociale en fysieke doelstellingen en een integrale aanpak centraal stellen, gelden ook voor de strategie voor Zuidwijk. Specifiek voor Zuidwijk geldt:

## Omvang van opgave

### Woningen:

- Afronden onderhoudsplus- en renovatieprojecten in de Lo's en Velden Noord
- Inzet op woningdifferentiatie (naar woningtype, prijs en eigendomsverhouding) door middel van verkoop van huurwoningen (aan zittende huurders of na mutatie) en liberalisatie
- Aandeel grondgebonden woningen vergroten door (markt)partijen middels verkoop van grondposities Vestia (in de Burgen, de Velden en de Kampen)
- Verduurzaming bij woningverbetering

### Openbare ruimte:

- Vergroting veiligheid door gerichte aanpak tegen geweldpleging, woninginbraken en burengerucht
- Blijvende inzet op beheer van het groen (in de binnentuinen, op de braakliggende terreinen en van de groene erfafscheidingen)

### Voorzieningen:

- Nieuwe invulling geven aan het zorgcomplex de Hoge Boekenrode
- Voorsorteren op transformatie zorgcomplex (Hoge Boekenrode)
- Ontwikkeling medisch centrum Zuidwijk voor toegankelijke zorg (koppeling met de Larenkamp?)
- In stand houden speel- en sportvoorzieningen (bijvoorbeeld Jeugdveld)
- Op peil houden van kwaliteit van voorzieningen, inclusief winkelbestand
- Vernieuwing van de Larenkamp

### Mensen:

- Aantrekken en behouden van midden en hogere inkomens, waaronder sociale stijgers
- Inzet op de onderdelen ontmoeten, activeren en zelfontplooiing/talentontwikkeling en onderwijs
- Betrekken (actieve) bewoners bij beheer (met name via bewonerscommissies en de Bewonersorganisatie Zuidwijk)
- Vergroten kansen op scholing en werk
- Verbetering zelfredzaamheid bewoners (door bijvoorbeeld het project de Matrix)

### Toezicht/beheer:

- Continue inzet op schoon, heel en veilig
- Inzet en ontwikkeling van een effectief sociaal en fysiek instrumentarium ten aanzien van onderhoud en beheer

Uitwerking in concrete doelstellingen en strategieën van het handelingsperspectief Zuidwijk vindt plaats via de DIN/DIM-aanpak voor Zuidwijk.



**Programmabureau NPRZ**

Mijnsherenlaan 4-10

Rotterdam Zuid

**Colofon**

Stadsontwikkeling, Gebied Charlois,  
Woonstad Rotterdam, Vestia.