

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

Handelingsperspectief wijk Groot IJsselmonde



*“Groot IJsselmonde”*



# Karakteristiek

Van Groot-IJsselmonde is de karakteristiek moeilijk in één zin samen te vatten. De uitgekende stedenbouwkundige structuur en het groene karakter zijn bepalend voor het beeld.

## Verskillende buurten in een grote wijk

De grote wijk die Groot-IJsselmonde is, wordt doorsneden door twee majeure wegen. Van secundair belang is een wegenring rond het centrale deel van de wijk. Het historische dijklint dat door de wijk slingert, de IJsselmondse Kreek, Park De Twee Heuvels en een hoeveelheid groene lobben die de wijk van buiten binnendringen zijn eveneens ruimtelijk structurerende elementen. Deze delen Groot-IJsselmonde op in wijken en buurten.

## Een tuinstad opgenomen in de stad

Op een stadskaart van Rotterdam uit de jaren '40 is goed de historie van de wijk af te lezen. In het weiland, naast De Kuip, werd Sportdorp gebouwd. Pas vanaf de jaren '60 werd de rest van Groot-IJsselmonde gebouwd als een nieuwe buitenwijk van Rotterdam. Het gedachtengoed van de tuinstad-beweging bepaalde de opzet, met veel openbaar groen dat de bouwblokken omspoelt. De nog weer latere bouw van de Beverwaard, de intensivering van het verkeer op de A16 en A15 en de toevoeging van nieuwe stedelijke functies aan de randen van de wijk hebben er voor gezorgd dat Groot-IJsselmonde onderdeel van de stad is geworden.

## Een wijk met iconen en blikvangers

Groot-IJsselmonde heeft niet te klagen over iconen en blikvangers. Deze staan hoofdzakelijk aan de noordrand van de wijk of vlak daarbuiten. Denk aan de historische dorpskern van Oud-IJsselmonde, het eiland van Brienenoord, de Pathé bioscoop en natuurlijk De Kuip en het Topsportcentrum Rotterdam. Aan de westzijde van de wijk vinden we het Maasstad ziekenhuis en in het centrum is de nieuwe hoogbouw een blikvanger. Dit moderne centrum heeft een tegenhanger in een historisch dijklint dat van noord naar zuid slingert en in de Koninginneweg.

## Een wijk met veel economische activiteiten

Hoewel Groot-IJsselmonde vooral te boek staat als woonwijk, is het ook een wijk met veel economische activiteiten en werkgelegenheid. De belangrijkste plekken in de wijk waar dit geconcentreerd is zijn het bedrijventerrein Stadionweg, De Kuip en het Topsportcentrum, de bedrijven daar in de buurt, het Maasstadziekenhuis, het bedrijventerrein Hordijk en het winkelcentrum Keizerswaard. Maar ook verspreid door de wijk vinden veel kleinschaliger economische activiteiten plaats.

## Een wijk met diverse groene woonmilieus

Met uitzondering van het centrum van de wijk hebben eigenlijk alle buurten en buurtjes met elkaar gemeen dat het gaat om groene woonmilieus. De manieren waarop het groen geordend is ten opzichte van het wonen verschilt per buurt. In Sportdorp bijvoorbeeld bestaat veel van het groen uit privé tuinen. In het

naastgelegen Zomerland gaat het voornamelijk om openbaar groen tussen de flats. In Tuinenhoven, Hordijkerveld en Reyeroord is bij veel flats gekozen voor ombouwde groene binnenterreinen met een meer besloten en semiopenbaar karakter. Maar hoe en waar je ook woont in Groot-IJsselmonde, groen is nooit ver weg.

## Een wijk met een diverse bevolking

De bevolking van Groot-IJsselmonde wijkt op een aantal punten af van het Rotterdamse gemiddelde. Zo wonen er in de wijk relatief veel 65+ers en is de beroepsbevolking kleiner van omvang. In etnische zin is de bevolking iets minder verkleurd dan het Rotterdamse gemiddelde. Qua huishoudensamenstelling volgt de wijk min of meer het Rotterdamse gemiddelde. Wel is het gestandaardiseerd inkomen op jaarbasis € 1.800 lager. De oorzaak ligt in het hoge aandeel 65+ers. Qua leefstijlen overheersen de groene en de gele leefstijl, maar uit de Grote Woontest 2012 blijkt dat dit per buurt verschilt. In de sociale index scoort Groot-IJsselmonde iets beter dan het Rotterdamse gemiddelde. Wel is er een inkomensprobleem in Groot-IJsselmonde Noord.

## Een wijk met een goed imago

In de Grote Woontest 2012 is gebleken dat Groot-IJsselmonde van alle wijken op Zuid het beste imago heeft, zowel bij bewoners als niet bewoners. Het vele groen en het winkelcentrum zijn veel genoemde kwaliteiten. Wel hebben niet-bewoners als negatieve associatie dat de wijk onveilig is en te veel flats heeft. De tevredenheid van bewoners over de wijk is door de jaren heen gestegen, maar met name in Tuinenhoven vindt men wel dat er sprake is van achteruitgang.

## Woningvoorraad met aandachtspunten

Ten opzichte van het Rotterdamse gemiddelde zijn relatief veel woningen corporatiebezit. Ondanks herstructurering is de differentiatie in de voorraad nog beperkt. Het aantal woningen dat gestapeld is zonder lift, dat een kleine oppervlakte en/of een lage waarde heeft is groot. De technische kwaliteit van de woningen is wel in grote lijn op orde, maar veel woningen zijn nog niet erg energie-efficiënt. Bij een aantal grote, verouderde seniorencomplexen, maar ook bij dure complexen, is sprake van vraaguitval.





























## Een leefbare wijk

Op de veiligheidsindex scoort Groot-IJsselmonde objectief gezien op of beter dan het Rotterdamse gemiddelde met uitzondering van iets meer inbraken in het zuiden van de wijk. Op de terreinen geweld en inbraak ervaren bewoners dit echter niet zo, waardoor overall gezien Groot-IJsselmonde op de veiligheidsindex iets slechter scoort dan het Rotterdamse gemiddelde. In Tuinenhoven en Hordijkerveld is de veiligheids-, sociale en economische problematiek reden geweest om delen van deze buurten op te nemen in de kantelwijkenaanpak.





**Legenda**

- |  |   |   |
|--|---|---|
|  Dorp in de stad                      |  Stadionpark                           | <i>Verbindingen</i>   |
|  Lint in de stad                      |  Stadsentree                           |  Primaire waterkering                              |
|  Wonen aan het groen / aan de singel  |  Sportterrein                          |  Singel  |
|  Wonen aan de groene rand van de wijk |  Natuurpark                            |  Hoofdontsluiting                                  |
|  Tuinstadwonen                        |  Buurtgroen                            |  Intervijk / buurtverbinding voor langzaam verkeer |
|  Wonen in buurten                     |  Wijkpark                              |  Mogelijke locatie nieuwe stadsbrug                |
|  Rivierwonen                          |  Water                                 |  Tram  |
|  Bedrijventerrein                     |  Bovenwijkse voorziening               |  Stedenbaan station                                |
|  Hart van IJsselmonde                 |  Stadsdeelcentrum Hart van IJsselmonde |   |
|  Maasstad ziekenhuis                  |  Historisch hart                       |   |
|  |  Kanskaart / ankerpunt                 |   |



In 2030 is Groot-IJsselmonde nog steeds die wijk waarvan de karakteristiek moeilijk in één zin is samen te vatten maar die zich, door diverse ontwikkelingen, sterker profileert als rustige, groene wijk met attractieve woonbuurten en buurtjes.

## Een groene wijk

De groene lobben tussen en in de buurten zijn in 2030 hoogwaardig en attractief ingericht en hebben een hoge natuurwaarde. Zij leveren een belangrijke bijdrage aan de woonkwaliteit. Bewoners krijgen de ruimte om eigen initiatieven te ontplooiën in buurttuinen. De tijdelijke buurt- en moestuin op de Spechtenlocatie is in 2030 gelegen op een definitieve plek elders in Groenenhagen-Tuinenhoven. Het Park De Twee Heuvels is in 2030 aangepast voor de nieuwste sporttrends en sluit functioneel goed aan bij de sportactiviteiten die plaatsvinden op de Sportcampus. Maar er is ook voldoende plek om rustig te wandelen en te genieten van het groen en de vergrootte waterpartijen. Het eiland van Brienoord is beter toegankelijk gemaakt vanuit de wijk en Park De Twee Heuvels via de langzaam verkeersroute langs de IJsselmondse Kreek.

## Een goed bereikbare wijk

Voor langzaam verkeer zijn betere verbindingen gerealiseerd met de Beverwaard en met het Stadionpark en de omgeving van de fietstunnel naar Vreewijk is veiliger gemaakt. Naast De Kuip ligt een nieuw NS-station dat een flinke uitstraling heeft op zijn omgeving en zorgt voor een aantrekkelijk investerings- en vestigingsklimaat. Daardoor is er ook meer aanleiding om, in de vorm van een multimediale derde stadsbrug, de grotere infra-structurele werken te realiseren die Groot-IJsselmonde niet alleen beter verbinden met de rest van Rotterdam Zuid maar ook met de andere kant van de Nieuwe Maas.

## Een wijk met duurzame populaire woningen

De belangrijkste karakteristieken van de wijk, het wonen in groene buurten en/of het wonen in een tuinstedelijke omgeving, zijn in 2030 versterkt. Op locaties waar nieuwe woningen gebouwd zijn, of oude vervangen, zijn de woningen georiënteerd op het groen. Een ruim uitzicht op het groen geeft deze woningen een luxe uitstraling. De corporaties hebben in 2030 een groot deel van hun woningen verduurzaamd waardoor de energieprestatie van die woningen aanmerkelijk verbeterd is. Tevens kenmerkt een groot deel van de corporatievoorraad zich door de vele PV panelen die op de daken van complexen zijn geplaatst. Woningen die niet populair zijn, zoals de grote 55+complexen, zijn in 2030 getransformeerd tot woningen waar wel veel vraag naar is. Omringd door gebieden die een functionele transformatie hebben ondergaan zal ook Sportdorp in 2030 nog aan het transformeren zijn om zich aan te passen aan zijn nieuwe omgeving.

## Een wijk met rivierwonen

In de Veranda heeft de wijk een milieu met Rivier-wonen. Dit milieu heeft zich in 2030 uitgebreid tot de rand van het Zuid-diepje. De kade aan de Veranda is opgenomen in een netwerk van langzaam verkeerroutes langs de rivier. Er zijn aantrekkelijke functies aan deze route gevestigd. Het gebied is levendig en interessant voor bezoekers uit de gehele stad. Verbinding met de rivier heeft Groot-IJsselmonde ook via zijn dijklint en de Koninginneweg. Rondom de Adriaen Janszkerk is de kern van Oud-IJsselmonde uitgegroeid tot een aantrekkelijke plek waar ook bewoners van Groot-IJsselmonde graag komen.

## Stadionpark en Sportcampus gerealiseerd

In 2030 zullen het Stadionpark en de Sportcampus gerealiseerd zijn en al weer geruime tijd in gebruik. De vele sportevenementen trekken veel publiek maar dat leidt, door de uitstekende bereikbaarheid met OV, niet tot overlast voor de omgeving. Alle ontwikkelingen rondom Stadionpark en Sportcampus zullen aanleiding zijn voor nieuwe bedrijfsactiviteiten langs de Stadionweg waardoor dit gebied zich transformeert tot een aantrekkelijke stadsentree.

## Ontwikkellocaties die 'af' zijn

De ontwikkellocaties die in 2015 nog braak lagen zijn in 2030 bebouwd met woningen voor huishoudens met midden en hogere inkomens. Het woningbestand van IJsselmonde is gevarieerd en aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen. Het opgewaardeerde winkelcentrum Hart van IJsselmonde trekt nog steeds veel publiek en bij de huidige tramopstelpark tussen Kreekhuizenlaan en IJsselmondse Randweg is een definitieve bestemming gerealiseerd. Het bedrijventerrein Hordijk heeft in 2030 zijn succes bewezen en is een aantrekkelijke locatie voor bedrijven om zich te vestigen.

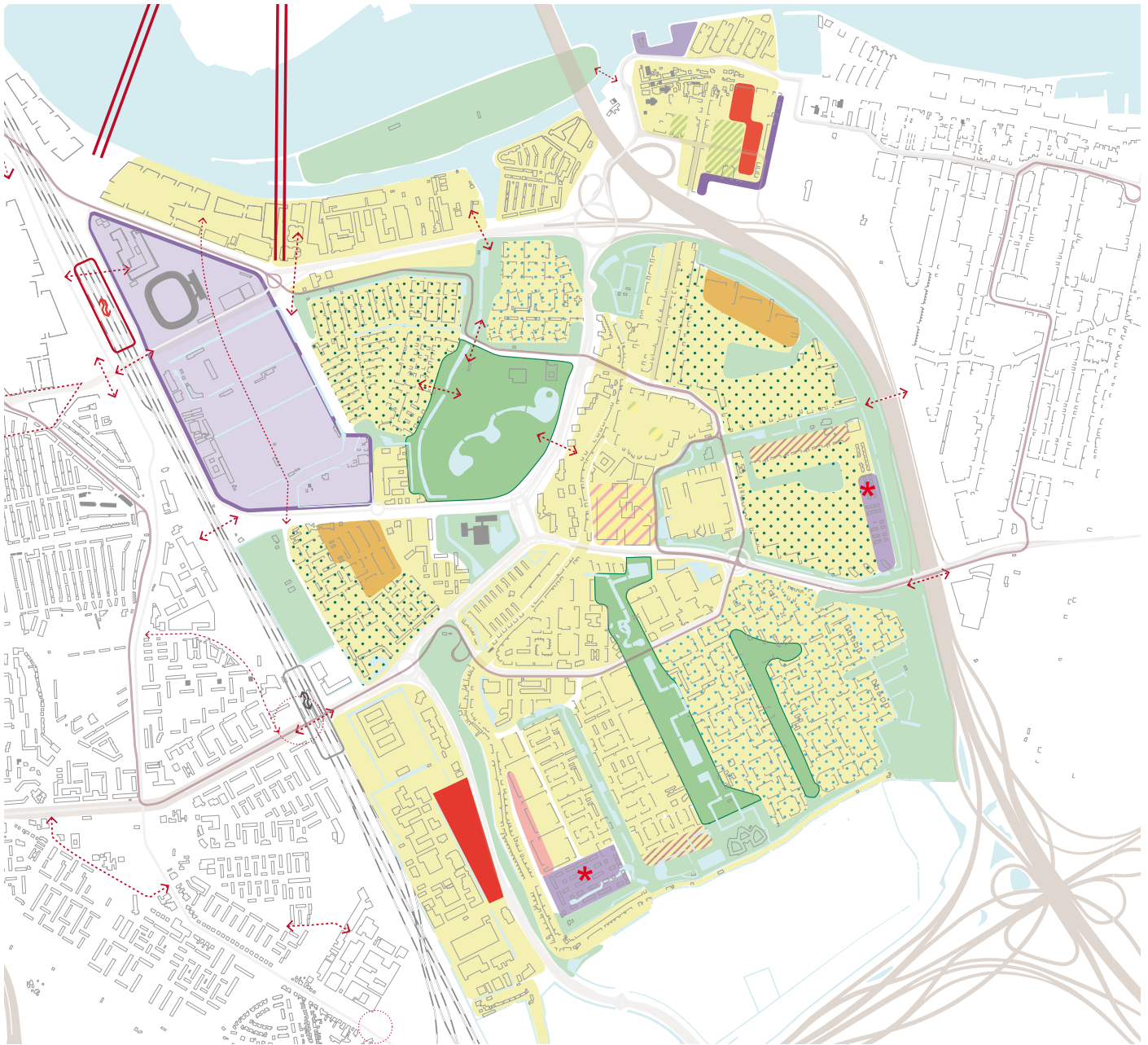
## Een goed gewaardeerde wijk

In de Grote Woontest 2030 blijkt dat Groot-IJsselmonde nog steeds gewaardeerd wordt door de bewoners. De wijk heeft zijn status als meest gewaardeerde wijk op zuid weten vast te houden. In positieve zin wordt de wijk geassocieerd met groen, gezelligheid en winkelen maar ook meer dan in 2012 met het Maasstadziekenhuis, het Stadionpark en de Sportcampus. Groot-IJsselmonde scoort in 2030 op de veiligheidsindex nog steeds op of beter dan het Rotterdamse gemiddelde.


## Een sociaal sterke wijk

In 2030 wonen meer jongere huishoudens met werk en kinderen in de wijk. Het netto besteedbaar inkomen ligt dicht bij het Rotterdamse gemiddelde. Ook het hogere aandeel koopwoningen draagt in 2030 bij aan een sociaal sterke wijk waar meer mensen wonen met een stabiel inkomen uit arbeid.





**Legenda**

- |   |                                     |   |   |   |  |
|---|-------------------------------------|---|---|---|--|
|  | Potentie                            |  | Heroverwegen / opgave                               |  | Verbeteren oversteekbaarheid / tussen wijken |
|  | Krachtig woonmilieu / aanjager      |  | Heroverwegen  |  | Tram   |
|  | Concreet knelpunt / opgave          |  | Bestaande groene kwaliteit / verblijfskwaliteit     |  | Toe te voegen NS station                     |
|  | Knelpunt                            |  | Te verbeteren groene kwaliteit / verblijfskwaliteit |  | Zoeklocatie derde stadsbrug                  |
|  | Transformatie op termijn            |  | Beheer / renovatie                                  |  | Potentiele kanskaart / ankerpunt             |
|  | Beheer                              |  | Wachten, geen prioriteit                            |  | NS station bestaand                          |
|  | Beheer / corporatie / verduurzamen  |  | Stadionpark aanjager                                |   |  |
|  | Beheer / particulier / verduurzamen |   |   |   |  |



# Strategie

Groot-IJsselmonde krijgt in de periode 2015-2030 te maken met diverse ontwikkelingen die van belang zijn voor de kwaliteit van de wijk. Om deze ontwikkelingen optimaal te laten landen zullen ze als transformatieprogramma in beeld gebracht worden.

## **Te verbeteren groene kwaliteit**

Op drie plekken in Groot-IJsselmonde is de kwaliteit van het openbare groen voor verbetering vatbaar. Het gaat om Park De Twee Heuvels, de groenzone tussen Hordijkerveld en Reyeroord en om de groenzone tussen Rhederoord en Oldenoord. Bij de verbetering van Park De Twee Heuvels wordt gestreefd naar een goede functionele aansluiting op de Sportcampus en de behoeften van de wijkbewoners.

## **Te verbeteren verbindingen**

Voor langzaam verkeer zal het netwerk verbeterd worden door de oversteekbaarheid van wegen of andere obstakels te verbeteren dan wel door nieuwe verbindingen te realiseren. Belangrijk daarin is een oost-west verbinding tussen de fietsbrug over de A16 en het Stadionpark via de Keizerswaard. Hier wordt de fietsbrug rechtstreeks aangesloten op de een nieuw fietspad dat wordt aangelegd in de groenstrook tussen Groenenhagen en Tuinenhoven. Deze wordt aangesloten op het fietspad langs de Keizerswaard. In het verlengde daarvan wordt de bestaande voetgangersverbinding door Park De Twee Heuvels opgewaardeerd met een fietspad. Vanuit Stadionpark wordt eventueel op lange termijn een nieuwe verbinding gerealiseerd met Hillesluis via de Riederlaan. Dit gekoppeld aan de realisatie van het NS station De Kuip. De bestaande fietstunnel onder het spoor tussen Olympiaweg en Groene Zoom wordt verbeterd op het punt van sociale veiligheid. Het streven is verder om het Eiland van Brienoord beter te verbinden met IJsselmonde door de aanleg van een extra brug.

## **Stadionpark**

Rondom de vernieuwde Kuip wordt ingezet op de gebiedsontwikkeling Stadionpark. Onderdeel daarvan is de Sportcampus. Het Stadionpark biedt ruimte aan een stedelijke concentratie van sportvoorzieningen, kantoren, winkels, leisure, scholen, wonen en horeca. Deze ontwikkeling dienen meerdere doelen. Allereerst de herontwikkeling tot een gebied waar een breed scala aan sporten beoefend kan worden, van amateurschoolsporten tot sport op topniveau. Tweede doel is het realiseren van een gebied op Zuid dat nieuwe investeringen aantrekt. Derde doel is het realiseren van een gebied waar nieuwe werkgelegenheid ontstaat voor bewoners van Rotterdam Zuid.

## **Grote infrastructuur werken**

Om Stadionpark en Sportcampus een succes te laten worden en daadwerkelijk nieuwe investeringen aan te kunnen laten

trekken, zal ook de bereikbaarheid moeten verbeteren. Wens is de omvorming van NS station De Kuip tot stedenbaanstation en later intercitystation en de aanleg, op termijn, van een derde multimodale stadsbrug tussen De Esch en De Veranda.

## **Gebieden die transformeren**

Drie gebieden in de wijk met corporatiewoningen zullen naar alle waarschijnlijkheid in de komende jaren gaan transformeren. Het gaat daarbij om de flats ten noorden van de Oosterse Tuin, een groot deel van Sportdorp en een deel van Kreekhuzen Woonbron zal de komende jaren bepalen op welke wijze deze transformaties plaats kunnen vinden. Daarnaast is er de kantelwijkenaanpak in Tuinenhoven en Hordijkerveld die gericht is op sociale transformatie.

## **Heroverweging centrum**

De ontwikkeling van het centrum van Groot-IJsselmonde is halverwege gestopt. De beoogde nieuwbouw en het openbaar vervoersstation zijn gerealiseerd. De tweede fase, de modernisering van het winkelcentrum, is nog achtergebleven. Strategie is om met de eigenaren en winkeliers te bezien hoe de gewenste modernisering alsnog te realiseren is zonder de investerings- en bedrijfsrisico's te vergroten.

## **Locaties met potentie**

Aan de zuidrand van Hordijkerveld en aan de oostrand van Groenenhagen zullen twee bouwrijpe locaties ontwikkeld worden door commerciële partijen. Het zijn locaties met potentie en uitstraling op hun omgeving. Op de locatie De Zwanen gaat het om middeldure tweekappers op eilandjes, op de locatie in Hordijkerveld om grondgebonden woningen. Na realisatie van deze twee locaties kunnen twee andere locaties, De Spechten en Pietersdijk ontwikkeld worden, eveneens met middeldure eengezinswoningen. Naast deze woningbouwlocaties zijn ook bedrijventerrein Hordijk en de Stadionweg van belang. Hordijk wordt afgemaakt door uitgifte van nieuwe terreinen met voorkeur aan medisch gerelateerde bedrijven. De Stadionweg transformeert aan beide zijden tot een aantrekkelijke stadsentree.

## **Verduurzamingsopgave**

In verschillende delen van Groot-IJsselmonde zullen woningen verduurzaamd worden. Daarbij is onderscheid tussen delen van de wijk met overwegend corporatiebezit (Groenenhagen, Tuinenhoven en Kreekhuzen) en delen van de wijk met overwegend particulier bezit (Reyeroord en Zomerland). In Groenenhagen, Tuinenhoven en Kreekhuzen neemt Woonbron het initiatief tot verduurzaming van haar eigen woningen en van woningen die Woonbron in het verleden verkocht heeft. In Reyeroord en Zomerland neemt de gemeente het initiatief om eigenaren voor te lichten over de mogelijkheden en voordelen van het verbeteren van de energieprestatie van hun woningen.



**Programmabureau NPRZ**

Mijnsherenlaan 4-10

Rotterdam Zuid

**Colofon**

Stadsontwikkeling, Woonbron, Vestia