

Nationaal Programma
ROTTERDAM ZUID

Handelingsperspectief wijk Beverwaard



“Beverwaard……”



Schinnenbaan



Oude Watering “winkelcentrum”



Binnenterrein

Karakteristiek

Gezinswijk in de luwte van de stad

De Beverwaard is een woonerfwijk die, als enige wijk in Rotterdam Zuid, is ingericht volgens het concept van de jaren 80: de menselijke maat staat centraal. Ruime eengezinswoningen met royale tuinen zijn afgewisseld met meergezinswoningen en studio's die beschikken over gemeenschappelijke binnentuinen. Het stratenpatroon verdeelt de wijk in woonerven en leidt voor veel bezoekers tot verdwalen. Doorgaand verkeer is geconcentreerd op de as Schinnenbaan/Cannenburchstraat. Dat maakt de buurten autoluw. De Beverwaard is met zijn 12.000 relatief jonge inwoners een echte gezinswijk. De samenstelling van de bevolking is een mix van culturen.

Net als in de rest van Rotterdam Zuid overheersen de gele en groene leefstijl. Beide leefstijlen zijn gericht op anderen. De mensen met een gele leefstijl zijn meer gericht op de buurt en burens. Bij hen past het concept van het woonerf goed. De mensen met een groene leefstijl bouwen hun netwerken op vanuit familie en relaties met vrienden. Zij waarderen de luwte van de Beverwaard.

Met de meeste bewoners van de Beverwaard gaat het goed. Toch ontvangen relatief veel mensen een uitkering en heeft een kwart van de huishoudens moeite om rond te komen.

Menselijke maat: weinig opvallends

Met de menselijke maat als leidraad kent de Beverwaard weinig identiteitsdragers. En de zichtbaarheid, van met name de fysieke identiteitsdragers, laat te wensen over. De uitzondering vormen de singels. Deze zijn uniek voor Rotterdam Zuid en vormen een aantrekkelijk en herkenbaar woonmilieu met een groene inrichting.

Aan de uitstraling van de rest van de wijk, de entrees, de parken, pleintjes en binnenterreinen is in de loop der jaren weinig aandacht besteed. Dat geldt zowel voor de architectuur als voor de openbare ruimte. Deze zijn schraal en sleets.

Zwak imago

Opgeteld bij de decentrale ligging en het gebrek aan publiekstrekkers, zijn er weinig redenen voor buitenstaanders om aandacht te schenken aan de Beverwaard. Enkele incidenten in het verleden hebben wel de aandacht getrokken van de media. De toon die toen is gezet, bepaalt nog steeds het beeld van de Beverwaard. Daarnaast is woonwagencentrum de Kievit, gelegen naast een entree, niet bevorderlijk voor het imago van de wijk.

Beperkt aantal voorzieningen

In de Beverwaard zijn de voorzieningen gecentreerd aan en rond de Oude Watering. Naast het schrale winkelaanbod bevinden zich hier basisvoorzieningen als het centrale park (ontmoetingsfunctie), het gezondheidscentrum, twee basisscholen en wijkgebouw de Focus. Elders in de Beverwaard liggen nog

twee basisscholen. Voor gezinnen met jonge kinderen is het voorzieningenniveau redelijk. Voor jongeren, volwassenen en ouderen is het voorzieningenniveau echter beperkt. Voor opleiding, sport en ontspanning moeten deze bewoners uitwijken naar andere wijken in Rotterdam Zuid of naar Bolnes en Ridderkerk.

Technische kwaliteit woningvoorraad onder druk

De 4.800 woningen zijn koopwoningen (39%), sociale huur (57%) en particuliere huurwoningen (5%). Meer dan de helft van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. De Beverwaard is in een kort tijdsbestek gebouwd. De woningen zijn (dus) allemaal van dezelfde leeftijd. Na 35 jaar is onderhoud noodzakelijk. Voor een derde van het bezit van de corporaties betekent dit dat er binnen vijf jaar maatregelen moeten worden genomen.

Woonerf drager sociale structuur

Beverwaard kent twee typen woonerf die door elkaar voorkomen. In type 1 is de interactie gericht op burens en *overburens*. Hier wonen voornamelijk gezinnen met groene en gele leefstijl die bewust gekozen hebben voor een gezinswijk. Het buurtleven speelt zich af op het erf. Deze woonerven zijn als kansrijk, luwte, sterk of vriendelijk aangegeven op de kaart Karakteristieken Beverwaard.

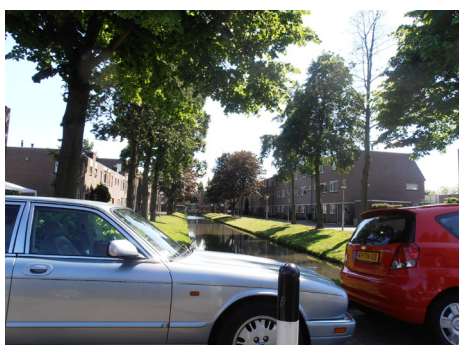
In type 2 is de interactie gericht op burens en *achterburens*.

Deze woonerven zijn gebouwd rond een gemeenschappelijk binnenterrein. Op en rond deze woonerven doen zich problemen voor. De problemen zijn het ontbreken van gemeenschap, overlast door verschillen in leefstijl en gebrek aan sociale weerbaarheid van te veel bewoners. Op de kaart Karakteristieken Beverwaard 2014 zijn deze woonerven herkenbaar aan de termen 'aandachtsgebied' en 'kwetsbaar'.

Randen met onderbenutte potentie

De Beverwaard ligt verscholen achter de dijk van de Nieuwe Maas, het Dijkje van Bolnes en de geluidswal van de A16. Deze grenzen zijn hard en hoog. De bewoners van de Beverwaard weten hun weg naar IJsselmonde en Bolnes wel te vinden. Andersom is dat veel minder het geval.

Het gebied tussen de Beverwaardseweg en de Benedenrijweg kent een menging van de functies wonen, werken en bedrijvigheid. Hierdoor heeft het een diverse uitstraling. Doordat het te herontwikkelen terrein van de voormalige scheepswerf Verolme aan de Nieuwe Maas nog niet publiek toegankelijk is, zijn de verbindingen die door dit gebied lopen nog niet benut. Tussen A16 en het woongebied van de Beverwaard ligt een onderbenut parkland, aan de oostkant vormt het Dijkje de scheiding met Bolnes. Bolnes heeft een hoog voorzieningenniveau maar de directe bereikbaarheid daarvan vanuit de Beverwaard is matig en uitsluitend voor langzaam vervoer.



Parkeerproblematiek



Verzakkingen openbare buitenruimte



Parkeerhof





Legenda

Stadswonen

-  Dijkmilieu
 -  Lint
 -  Centrum / Stadswonen
 -  Bedrijven met evenementen-parkeren
- Rustig wonen**
-  Wonen aan het groen / aan de singel
 -  Stadswonen aan het erf
 -  Wonen aan het erf
 -  Wonen in buurten

Rivierstad

-  Rivierwonen / combi bedrijven
-  Wonen aan de kade
-  Bestaande groene kwaliteit / verblijfskwaliteit
-  Te verbeteren buitenruimte
-  Buurtwinkelcentrum
-  Historisch hart

Verbindingen

-  Primaire waterkering

-  Singel
-  Drijvend bouwen
-  Hoofdonsluiting
-  Interwijk / buurtverbinding
-  Buurtverbinding
-  Te onderzoeken gebied
-  Fietsveerverbinding
-  Tram



Cannenburchstraat



Harde erfafscheiding



Groene erfafscheiding

De Beverwaard staat bekend als 'die groene wijk op Zuid'. De woonwijk waar je, in de luwte van de stad, je kinderen veilig op kunt laten groeien in een groene woonomgeving met een stads karakter. De voorzieningen en de inrichting van de buitenruimte zijn hierop aangepast en functioneren goed. De Beverwaard is populair onder gezinnen en staat bekend om zijn vriendelijke karakter en de betrokkenheid bij de burens en de buurt. De woningen verkeren in goede staat, zijn ruim, net als de tuinen. De prijskwaliteit verhouding is concurrerend. In de Beverwaard krijg je waar voor je geld. En dat geldt zeker voor de eengezinswoningen.

De buur(t)gerichtheid vormt een stevige basis voor de participatiesamenleving. Mensen ondersteunen elkaar waar nodig. Binnen de Rotterdamse lijstjes neemt de Beverwaard geen bijzondere positie meer in. De scores zijn gemiddeld. Er is wel een verschil met 'vroeger'. Toen was het gemiddelde opgebouwd rond relatief hoge pieken en diepe dalen.

Wonen aan het groen en langs de singels

Langs de groene randen en langs de singels bevinden zich bijzondere woonplekken die in de marketing van de Beverwaard als unique selling point gebruikt worden. Hier komen rust en groen bij elkaar. De woningen zelf wijken niet af van de overige delen van de Beverwaard en worden bewoond door gezinnen met een inkomen vanaf modaal die hun kinderen in een rustig stedelijke omgeving op willen laten groeien.

Wonen aan het woonerf

Binnen de Beverwaard zijn de huizen gebouwd rond en aan woonerven waarvan de inrichting is afgestemd op de wensen van en het gebruik door omwonenden. De mensen kennen hun directe burens en buurtgenoten. Er wonen vooral gezinnen met de gele en de groene leefstijl. De mensen met de gele leefstijl waarderen de Beverwaard vanwege het contact met de buurt en burens. De mensen met de groene leefstijl profiteren van de rust en de groene omgeving. Zowel sociale stijgers als mensen met een blijvend inkomen net boven modaal, vinden iets van hun gading in de Beverwaard. Gemeenschappelijke binnenterreinen worden, indien door hen gewenst, door bewoners zelf beheerd.

De woningen

De kwaliteit van de woningvoorraad is op orde. De corporaties hebben een deel van hun huurwoningen verkocht. De verhouding markt-sociaal ligt op ongeveer 70-30. Daarmee is de Beverwaard primair een wijk voor woningbezitters. Voor mensen die een huurwoning zoeken is er keus uit verschillende maten en prijzen. De kleinere woningen worden aangeboden in het sociale segment. De grotere woningen behoren tot de vrije sector.

De bewoners

In leefstijlen uitgedrukt wordt de Beverwaard vooral bewoond door mensen die gericht zijn op groepen. Zij passen dan ook binnen de gele en de groene leefstijl. De bewoners zijn geïnteresseerd in andere mensen. Ze kennen hun burens en weten hen te vinden. Hun sociale en fysieke omgeving is zodanig georganiseerd en vormgegeven dat sociale interactie gestimuleerd wordt. Een belangrijk deel van die sociale interactie komt voort uit de aanwezigheid van veel kinderen. Een beperkt aantal mensen dat tot de beroepsbevolking behoort heeft een uitkering maar kan de weg naar werk, (om)scholing dan wel een nuttige dagbesteding goed vinden.

Verbindingen en voorzieningen

De ontsluitingen en de entrees van de Beverwaard zijn overzichtelijk, toegankelijk en aantrekkelijk vormgegeven. Voor fietsers en voetgangers zijn logische oost-westverbindingen gerealiseerd. Eén van deze routes loopt naar het winkelcentrum. De buitenruimte is zo ingericht en aangekleed dat voor iedereen duidelijk is welke functie deze heeft. Het buurtwinkelcentrum is compact en biedt basisvoorzieningen op het gebied van dagelijkse boodschappen, maatschappelijke ondersteuning en zorg. Hierdoor blijft het winkelcentrum aantrekkelijk en overzichtelijk. Het centrale park vormt het groen hart van de Beverwaard. Het doet dienst als ontmoetingsplek en er vinden evenementen plaats die ook door mensen uit omliggende wijken en uit Bolnes worden bezocht. Het park is goed toegankelijk, overzichtelijk en daarmee ook sociaal veilig. De Beverwaard staat bekend om zijn goede basisscholen en goede begeleiding van jonge middelbare schoolleerlingen. Een fietsveerverbinding naar de Stormpolder zorgt voor goede bereikbaarheid van werkgelegenheid.

Het groen herontdekt

De groene randen vormen een kwaliteit van de Beverwaard. Het park A16 heeft ecologische betekenis, biedt ruimte aan sport en recreatie en vormt de fiets- en voetgangersverbinding tussen de Beverwaard, Oud-IJsselmonde en Groot-IJsselmonde. Daarmee wordt het park A16 voor bewoners uit alle drie de wijken een aantrekkelijk doorgangs- en verblijfsgebied.

Lint in de stad

De zone tussen de Beverwaardseweg en de Benedenrijweg vormt de overgang tussen het wonen in de buurten van de Beverwaard en het Rivierwonen en Wonen aan de kade van de Nieuwe Maas. In dit lint zijn de functies wonen en werken gemengd. Het lint biedt ruimte aan veelsoortige bedrijvigheid. De vier doorsteken voor voetgangers en fietsers naar de Oostdijk en het voormalige Verolmeterrein worden druk benut.

De rivier lonkt

Op het voormalige Verolmeterrein zijn de kansen benut voor een transformatie van het gebied met de functies wonen, werken, bedrijvigheid en recreatie.



Nemelaersingel



Park langs de A16



Wickenburchstraat

Strategie

Grootste uitdaging in de strategie voor de Beverwaard is de verbetering van het zwakke externe imago. Daarvoor is het 'oppoetsen' van de wijk wel een voorwaarde maar niet de enige oplossing. Zolang de wijk namelijk 'onzichtbaar' blijft voor de buitenwereld zal het externe imago zwak blijven. Er zal daarom over de deelstrategieën heen gedurende een aantal jaren een imagocampagne gevoerd worden waar een door bewoners, gemeente en corporaties gezamenlijk opgestelde corporate identity de basis voor vormt.

Identiteitsdragers zichtbaar maken

Een aantal fysieke identiteitsdragers behoeft verbetering. Het gaat dan om verlegging van de afrit van de A16, verbetering van de hoofdroute door de wijk en van de noordelijke en zuidelijke entree, het realiseren van aantrekkelijke oost-west-routes voor langzaam verkeer en transformatie van het centrum naar een aantrekkelijk verblijfsgebied. Bij de verbetering van de hoofdroute ligt de nadruk op een beter onderscheid tussen hoofd- en bijroutes en vergroting van de herkenbaarheid voor bezoekers door duidelijke oriëntatiepunten en een logische verkeerscirculatie. De Beverwaard mag zich gelukkig prijzen dat het achter een goed zichtbare geluidswal ligt en met Groot-IJsselmonde verbonden is via een goed zichtbare, mooi vormgegeven brug voor langzaam verkeer. Zowel de wal als de brug lenen zich voor een zichtbaar fysiek gebaar dat positieve associaties met de Beverwaard oproept. Naast de genoemde fysieke identiteitsdragers heeft de Beverwaard een duidelijke virtuele identiteitsdrager in de vorm van een, vooral door Beverwaarders, druk bezochte facebook pagina. Deze facebook pagina zal gebruikt worden als ankerpunt bij het opstellen van de corporate identity van de wijk en bij het ontwikkelen van de campagne die het externe imago moet gaan verbeteren.

Verbeteren schrale en sleetse omgeving

De openbare en semi-openbare ruimte die in de loop der jaren verrommeld en sleets is geraakt moet verbeterd worden. Daarbij geldt als uitgangspunt dat er sprake wordt van een eenduidig en leesbaar ingerichte (semi)openbare ruimte volgens een bij jaren '80 wijken passende nieuwe Rotterdamse stijl. De gemeente formuleert hiervoor de ambities en de prioriteiten, waarbij groen en grijs apart benaderd worden, kansen gepakt als die zich voordoen en afstemming plaatsvindt met plannen die de corporaties ontwikkelen voor hun bezit. Een aparte benadering in de verbetering van de semi-openbare ruimte vragen de binnenterreinen. Daarvoor zal, afhankelijk van de eigendomssituatie, door gemeente, corporaties en/of VvE's een maatwerk aanpak ontwikkeld worden. In die aanpak wordt per binnenterrein de inrichting aangepast aan de gewenste functie, zoals spelen, parkeren, ontmoeten of privétuinen.

Voorzieningen die passen bij een gezinswijk

De Beverwaard heeft de basisvoorzieningen die passen bij een gezinswijk zoals onderwijsvoorzieningen, medische,

speel- en jeugdvoorzieningen en sportplekken. Van belang is dat dit zo blijft en dat bestaande voorzieningen beter benut worden. De gemeente zal in dat kader het bredere gebruik van gemeentelijke accommodaties faciliteren. Daarnaast neemt de gemeente het initiatief om in samenwerking met bewoners, ondernemers en beleggers een wensenplan op te stellen dat de leegstand in het winkelcentrum terug moet brengen en leegstaande winkelruimtes een nuttige gebruiksfunctie voor de wijk geeft. Voor het parkint langs de A16 ontwikkelt de gemeente een verbeterplan dat ervoor zorgt dat er intensiever gebruik wordt gemaakt van het park.

Verbetering woningmarktpositie

De Beverwaard is gebouwd in een periode dat de koopmarkt in crisis verkeerde. Veel woningen die eigenlijk als koopwoning op de markt gebracht hadden moeten worden, werden door de corporaties als sociale huurwoning in exploitatie genomen en gehouden. Dit is tamelijk bepalend geweest voor het externe imago van de wijk. Een van de maatregelen moet dus zijn om de samenstelling van de woningvoorraad weer meer te laten aansluiten bij de oorspronkelijke doelstellingen. De corporaties zullen daarvoor het aandeel sociale woningen terugbrengen naar 30%. Dit gebeurt deels door verkoop van huurwoningen, deels door huurliberalisatie. Flankerend aan dit beleid zal door de corporaties geïnvesteerd worden in het op orde brengen en houden van de kwaliteit van de woningen, het wegwerken van gebreken en onderhoudsachterstanden en het verbeteren van de uitstraling van sommige complexen. VvE's worden actief ondersteund. In de marketing van zowel de huur- als de koopwoningen zullen de corporaties gebruik maken van leefstijlinstrumentaria, waarbij ingezet wordt op groepsgerichte leefstijlen.

Minder mensen die kansloos thuis zitten

De Beverwaard staat bekend als een wijk waar een relatief groot deel van de beroepsbevolking afhankelijk is van een uitkering en moeite heeft om rond te komen. De gemeente neemt een coördinerende rol bij het ontwikkelen van programma's die mensen moeten helpen om de weg naar werk, (om) scholing dan wel een (sociaal) nuttige dagbesteding te vinden. Daarbij wordt nauw samengewerkt met het sociaal-culturele werk, begeleidende instellingen, corporaties en bewoners. Om de kansen op het krijgen van werk te vergroten stimuleert de gemeente de totstandkoming van een fietsveerverbinding naar de Stormpolder.

Planvorming Verolmeterrein

Op termijn zal ten noorden van de Beverwaard het Verolmeterrein herontwikkeld worden. Omdat de huidige eigenaar een corporatie is, zal dit onder andere met woningen zijn. De gemeente zal erop toezien dat het te realiseren programma ook van betekenis is voor bewoners van de Beverwaard en voor hen de rivier bereikbaar maakt.



"Hard" parkeerhof



"Vriendelijk" parkeerhof



Dubbele singelstructuur

Programmabureau NPRZ

Mijnsherenlaan 4-10

Rotterdam Zuid

Colofon

Stadsontwikkeling, Gebied IJsselmonde, Woonbron, Woonstad Rotterdam.