

Nationaal Programma
ROTTERDAM ZUID

Handelingsperspectief wijk Pendrecht



“Pendrecht: De nieuwe tuinstad”



Burghsluissingel



Sliedrechtstraat



Plein 1953

Karakteristiek

De Nieuwe Tuinstad

Pendrecht behoort –samen met Zuidwijk, Lombardijen en IJsselmonde- tot de gordel van naoorlogse tuinsteden. Het zijn bedachte wijken met een vastomlijnd idee over hoe mensen samen zouden moeten wonen en welke stedenbouwkundige invulling daar aan bij draagt.

Tuinstad Pendrecht is in de vorige eeuw, in de jaren '50 en '60, gerealiseerd als uitbreidingswijk voor de middenklasse.

De wijk is door Lotte Stam Beese ontworpen met een strak doorgevoerde stempelstructuur met als karakteristiek de gemeenschappelijke tuinen. De wijk kent vier kwadranten: de Zierikzeebuurt, de Herkingenbuurt, de Tiengemetebuurt en de Ossensissebuurt. De bewoners karakteriseren het ruim opgezette Pendrecht als een wijk 'waar je de sterren kan zien'.

Belangrijke 'eye catchers' van Pendrecht zijn Plein 1953, metrostation Slinge en de Sint Bavokerk aan de Slinge.

In de jaren '80 en '90 is de wijk sterk achteruit gegaan en in een neerwaartse spiraal terecht gekomen. Vanaf 1995 zit Pendrecht in een bijna permanent proces van herstructurering. Hier zijn de bewoners van Pendrecht nauw bij betrokken. 'De Nieuwe Tuinstad', visie Pendrecht 2020 vormt hierbij de leidraad.

Gedifferentieerde voorraad

Circa 55% van de wijk is huur, waarvan het merendeel in handen van Woonstad Rotterdam (ruim 2.600 woningen) en een klein deel van Vestia (408 woningen).

Pendrecht kent in totaal meer dan 5.600 woningen en heeft ca. 11.700 inwoners. Dankzij de sloop nieuwbouw is de dominante woonvorm niet meer de portiek etagewoning, maar is er een mix van gestapeld en eengezins (thans 23%) en huur en koop (70/30%). De wijk heeft nog steeds een sociaal profiel, maar biedt nu ook ruimte voor de gezinshuishoudens met een middeninkomen die Pendrecht massaal hadden verlaten.

De Tuin op het Zuiden is daarvan een goed voorbeeld. Zo'n 1.000 portieketageflats hebben plaats gemaakt voor 550 merendeels eengezinswoningen ingebed in het groen.

Pendrecht is nog niet 'af'. Nog ruim 800 woningen staan op de nominatie voor sloopnieuwbouw en renovatie. Door deze massieve fysieke aanpak is Pendrecht opgeklimmen van aandachtswijk naar tuinstad van de toekomst.

Zorgenkindje is winkelcentrum Plein 1953. Het winkelcentrum kent teveel vierkante meters en het plein functioneert zeer matig. De randen, de supermarkten, de regionaal georiënteerde bedrijvigheid en de Action doen het daarentegen wel goed.

Gunstige ligging

Pendrecht ligt zeer gunstig ten opzichte van de uitvalswegen. De Oldegaarde aan de noordkant en de Groene Kruisweg aan de westkant zijn doorgaande verkeersroutes die naar de ring leiden. Ook de recent doorgetrokken Zuiderparkweg zorgt voor een goede ontsluiting met de zuidrand van de regio.

Metrostation Slinge biedt een directe verbinding met Rotterdam centrum en Den Haag.

Meer hechte sociale structuur

Net als in de rest van Rotterdam Zuid overheersen de gele en groene leefstijl. Beide leefstijlen zijn gericht op anderen.

Opvallend is dat de andere leefstijlen in opmars zijn: 1 op de 6 inwoners heeft een blauwe leefstijl en 1 op de 6 inwoners een rode leefstijl. De tevredenheid van de bewoners met de wijk is toegenomen van 30% in 2004 naar 55% in 2012. Daar zal de fysieke transformatie voor een groot deel debet aan zijn. Maar deze toename is zeker ook te danken aan de inspanningen van Vitaal Pendrecht, die onlangs het project de Kinderfaculteit voor alle 1.000 basisschool kinderen is gestart met een doorlooptijd van 5 jaar. Daarnaast kent de wijk veel vitale kernen die elkaar vinden in het streven de wijk leuker en nog meer leefbaar te maken. Van de bewoners van de wijk heeft 63% een laag inkomen; 31% een middeninkomen en 6% een hoog inkomen. Deze cijfers zitten dicht op het gemiddelde van Rotterdam. Opvallend is het hoge percentage (15%) eenoudergezinnen. De Kinderfaculteit levert een positieve bijdrage aan het verbreden van de horizon van deze kinderen.

Groene wijk

Bij de positieve associaties met Pendrecht staat groen bovenaan. De goed onderhouden gemeenschappelijke tuinen, de hagen bij de Tuin op het Zuiden, de voor- en achtertuinen van de nieuwbouw zorgen daarvoor. Ook de Tiengemetensingel en de Kamperlandsingel met groen dragen daar aan bij. Het geeft de wijk een prettige, aangename en rustige uitstraling. Omdat de gemeenschappelijke tuinen ingericht zijn als kijkgroen is de keerzijde hiervan wel dat de jeugd dit groen niet gebruikt cq kan gebruiken als speelveld.

Structuur

- Assenkruis
- Singels (verbetering agv aanpak buurt Halsteren-, Pependrechtstraat eo)
- Slinge (doorgaande route, Vestia bezit)
- Kerkwerfvingel (sloopnwbouw als kans)
- Wonen aan de singels
- Wonen aan de rand
- Wonen in het stempel

Tot slot

De constante aandacht en inspanningen voor Pendrecht hebben er toe geleid dat de wijk qua imago er enorm op vooruit is gegaan. Dat heeft ook zijn weerslag op de afzet van eengezinskoopwoningen en vrije sector huur in De Tuin op het Zuiden. Het heeft er zelfs toe geleid dat de laatste 3 fasen van dit project versneld worden uitgevoerd. In 2015 is de realisatie van De Tuin op het Zuiden een feit.



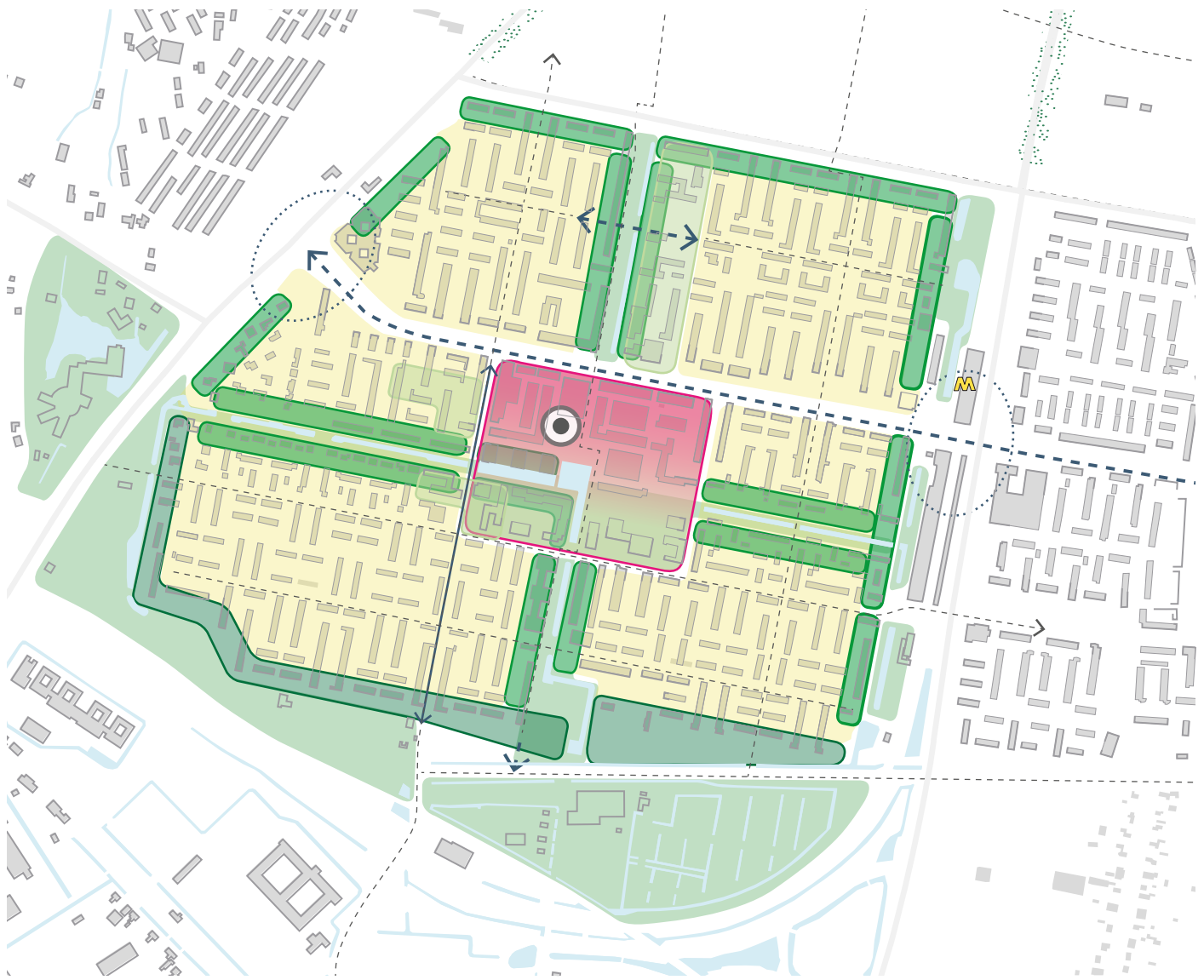
Kamperlandsingel



Slinge/Dirkstrandstraat




Slinge




Legenda


Stadswonen

 Wonen in het hart van pendrecht


Rustig wonen

 Wonen aan het groen / aan de singel

 Wonen langs de ontsluiting


 Wonen aan het buitengebied


 Wonen in in de tuinstad


 Kindercampus / scholen

Verbindingen

 Singel

 Buurtverbinding

 Buurtverbinding

 Buurtverbinding

 Bestaande groene kwaliteit / verblijfskwaliteit

 Wijkwinkelcentrum

 Entree



Zijpe



Zierikzeestraat



Plein 1953; kinderfaculteit

Perspectief

De centrale opgave voor Pendrecht is het afmaken van de wijkvernieuwing. In 2025 is de nieuwe tuinstad op Zuid een feit. Daarvoor ligt vooral nog een opgave in de woningvoorraad en op Plein 1953.

Het perspectief voor Pendrecht is dat van een rustig, groen, ruim opgezet woonmilieu met een directe ov-verbinding naar Zuidplein en het centrum en uitvalswegen om de hoek. In de luwte wonen, maar wel vlakbij de drukte van de grote stad. De nieuwe tuinstad Pendrecht geeft dit gevoel. De ontmoetingsplek van de wijk is Plein 1953 en directe omgeving. De huishoudens hebben een groene of gele leefstijl. Het is vooral aantrekkelijk voor gezinshuishoudens met een laag en middeninkomen. Het sociale karakter van de wijk uit zich in een stabiel aantal van 2.500 sociale huurwoningen op een woningvoorraad van bijna 6.000 woningen. Rond Plein 1953 wonen de senioren. De starters wonen voornamelijk dicht bij het metrostation in de Herkingenbuurt.

Wonen in de Tuinstad

Noordwest (Zierikzeebuurt)

'Wonen in buurten' is de hoofdwoonvorm in Pendrecht. Zo ook in de Zierikzeebuurt. De buurt wordt omzoomd door groen. Het wonen aan de rand wordt gekenmerkt door 'wonen aan het groen of de singel'. De buurt bestaat -net zoals de andere 3 buurten- uit een mix van sociaal en middelduur. In noordwest ligt echter de nadruk op middeldure eengezinskoopwoningen. Het Zuiderpark in het noorden wordt ontsloten door een langzaam verkeersverbinding. De buurt heeft Zijpe als voorzieningencentrum met health, care and beauty als branchering. Aan de westkant ligt de Kerkwervingel. Deze fungeert als één van de centrale toegangswegen en kent een laagbouwmilieu wat mooi past in de daar tegenover liggende scholenzone.

Noordoost (Herkingenbuurt)

De Herkingenbuurt kent in meerderheid een goedkopere voorraad met veel goedkope huur-, en koopwoningen. Een plek aldus voor starters en gezinnen met een lager inkomen. In deze buurt ligt de scholenzone aan de westkant. Deze scholenzone is getransformeerd tot Kindercampus. Ook deze buurt wordt omzoomd door groen met 'wonen aan het groen / aan de singel'. Ook hier is er een verbinding middels een langzaam verkeersroute naar het Zuiderpark.

Zuidoost (Tiengemetenbuurt)

De Tiengemetenbuurt kent een ook een mix van sociaal en middelduur. Hier ligt het accent op de huisvesting van gezinnen met een laag inkomen in eengezinshuurwoningen en grotere -samengevoegde- appartementen in de portieketageflats. De wijk wordt doorsneden door een singel. Hieraan liggen de wat duurere eengezinswoningen. Dat geldt ook voor de zuidrand met 'wonen aan het buitengebied'.

Een deel van de buurt ligt in de directe invloedssfeer van Plein 1953 en kent een meer dynamisch woonmilieu. Hier bevinden zich ook de grote ouderencomplexen Korpersteijn en de Zuiderkroon. Ook de bewoners van de voor ouderen geschikte Sliedrecht flat profiteren van de ligging van hun complex aan Plein 1953. Het Fijnaartpad is de zichtlijn verbindt de Tiengemetenbuurt

Zuidwest (Ossenisseebuurt)

De Ossenisseebuurt is de buurt met de meeste middeldure koopwoningen. Dit zijn vrijwel uitsluitend eengezinswoningen. De buurt wordt omsloten door singels, ofwel 'wonen aan het groen / aan de singel' en 'wonen aan het buitengebied'. Aan de zuidrand staan portieketageflats in de koop. Deze zullen pas op de lange termijn plaats maken voor een eengezinsmilieu. Hier zit ook de verbinding - via de Krabbendijkestraat- met het bedrijventerrein en een deel van de Charloisse Lagedijk. De buurt wordt aan de oostkant afgesloten met de 3-merendeels voor ouderen bestemde- woontorens aan de Burghsluissingel. Ook dit complex zit op een steenworp afstand van Plein 1953.

Plein 1953

Plein 1953 is in 2015 een buurtwinkelcentrum met aanvullende voorzieningen als drogist, bakker, slager, visboer, bankfiliaal en kleinschalige horeca. Op het plein zit ook een cluster met startende bedrijven. De supermarkten zijn de drijvende krachten voor Plein 1953. Er is een uitwisseling van winkelend publiek op het plein zelf en de randen (Krabbendijkestraat en de Slinge).

Prettig aan het verblijven op Plein 1953 is het groen en het water van de singels.

De Slinge

De Slinge is de doorgaande route van oost naar west en vv. en doet dienst als interwijkverbinding tussen Zuidwijk en de Groene Kruisweg. Het metrostation fungeert als knooppunt voor bewoners en als P&R voor forensenverkeer. De Slinge kent een aantal snelheidsremmende maatregelen om de bewoners en het winkelende publiek te ontzien.



Kerkwervingel



Tiengemetensingel



Middelharnisstraat



Legenda

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Potentie |  | Te verbeteren groene kwaliteit / verblijfskwaliteit |
|  | Krchtig woonmilieu / aanjager |  | Verbeteren hoofdroute |
|  | Potentie: inbreiding nieuwbouw / afmaken |  | Verbeteren oversteekbaarheid / tussen wijken |
|  | Concreet knelpunt / opgave |  | Verbeteren oversteekbaarheid / tussen wijken |
|  | Beheer |  | Interwijk / buurtverbinding |
|  | Beheer / renovatie |  | te onderzoeken gebied |
|  | Beheer / renovatie + duurzaam | | |
|  | Transformatie op termijn / Kindercampus | | |
|  | Bestaande groene kwaliteit / verblijfskwaliteit | | |
|  | Te verbeteren groene kwaliteit / verblijfskwaliteit | | |

Strategie

Pendrecht schakelt in de komende jaren van ontwikkeling naar beheer. Pendrecht was begin deze eeuw nog een wijk waar van alles mis mee was, maar dat is nu met de grootschalige inspanningen op fysiek en sociaal gebied achter de rug. Het beeld van Pendrecht voor bezoekers en buitenstaanders is met de gebiedscampagne 'Pendrecht is goed bezig' flink bijgesteld. De nieuwbouwwoningen in het project De Tuin op het Zuiden worden goed verkocht, maar er zit wel een prijsplafond op van 2 ton. In 2015 worden de laatste 2 projecten van bijna 100 woningen opgeleverd.

7 complexen

Alle complexen die niet meegenomen zijn in de grootschalige herstructurering van Pendrecht Noord en Zuid hebben als benaming de 7 complexen gekregen. Deze complexen omvatten ca. 850 woningen. Hiervan is de Zijpe (16 woningen, 19 bedrijfsruimten) in 2014 aangepakt en zullen de 4 flats met elk 60 appartementen aan de Melissant-, en Middelharnisstraat starten in 2015. Het Fijnaartpad e.o met 102 eengezinswoningen en Papendrecht-, Halsterenstraat met 56 eengezinswoningen worden gerenoveerd in de komende 3 jaar.

De appartementencomplexen aan de Kerkwervingel (100), Dreischorstraat (120) Geertruidenberg-, Wagenbergstraat (112) en de galerijwoningen (96) aan de Papendrecht-, Halsterenstraat zullen binnen 10 jaar worden gesloopt. Daarvoor komt nieuwbouw met eengezinskoopwoningen voor terug.

Noordwest (Zierikzeebuurt)

De basis voor deze buurt is beheer. Zijpe is klaar. En de appartementen aan de Dreischorstraat en de Kerkwervingel staan op de begroting voor 2023-2025. Hier zullen grondgebonden koopwoningen worden ontwikkeld. De woningen aan de Kerkwervingel zouden, gezien de ligging, in een hoger segment gerealiseerd kunnen worden. De inzet is om met de aansluiting van de Noordwellestraat en Herkingenstraat een logische verbinding te creëren tussen de Zierikzeebuurt en de Herkingenbuurt.

Noordoost (Herkingenbuurt)

Hier is de basis ook beheer. Voor de scholenzone ligt er nog een opgave om te transformeren naar een kindercampus. Een andere concrete opgave betreft de invulling van de braak liggende locaties aan de Slinge. Een herhaling van de daar aanwezige nieuwbouw van woonwerkwoningen is daarbij het streven. De marktomstandigheden laten dit tot op heden niet toe. Met de renovatie van de 4 portieketageflats aan de Middelharnis-, en Melissantstraat wordt een grote stap gezet door een divers pakket aan energiemaatregelen. Het energielabel stijgt daardoor van F naar B voor alle appartementen. Zo wordt de huurstijging deels gecompenseerd door lagere energielasten.

Zuidoost (Tiengementenbuurt)

Deze buurt omvat nog een grote renovatie opgave met de aanpak van in totaal 158 eengezinshuurwoningen. Daarnaast is er nog de sloop van 96 galerijwoningen die voor een deel gelegen zijn aan de Tiengemetensingel. Deze locatie leent zich voor een hoger segment. Dat geldt ook voor het gebied waar nu nog de 112 appartementen aan de Geertruidenberg-, en Wagenbergstraat staan. Ook kent de buurt nog de zogenoemde Valckensteijn locatie. Deze braak liggende locatie zit eveneens aan de zuidkant in het groen en biedt mogelijkheden voor een nichemarkt, zoals kangarowoningen. Aan de Slinge staan 4 blokjes met ieder 6 tweelaagse woningen. Deze verwaarloosd uit ziende woningen staan op een prominente locatie en verstoren het beeld van de opgeknapt wijk. Het besluit tot uitponden van deze woningen vormt een bedreiging voor het aanzicht van Pendrecht.

Zuidwest (Ossenissebuurt)

Het grootste deel van de buurt is in de afgelopen 10 jaar nieuw gebouwd. De laatste 2 projecten met eengezinskoopwoningen worden in 2015 opgeleverd.

Ook hier is de basis beheer met speciale aandacht voor de particuliere voorraad aan de noordkant met armoedig uitziende uitbouwen en speciale aandacht voor een aantal appartementencomplexen in de koop aan de zuidrand.

Plein 1953

Om de uitwisseling te bewerkstelligen van de goed lopende randen met het plein zelf zullen doorbraken gerealiseerd worden naar het Krabbendijkhof en Baarlandhof voor voetgangersverkeer. Ook zal het verblijfsklimaat verbeterd worden door het plein te vergroenen. Daarnaast is er extra aandacht voor oplossingen ter bestrijding van leegstand, komt er een eenduidige branchering en is er blijvende aandacht voor het parkeren. Dit alles in nauwe samenwerking met de direct betrokkenen: eigenaren en huurders.

Zuidrand

De Zuidrand heeft alles in zich om tot een krachtig woonmilieu te komen. Er is potentie voor recreatief en landelijk wonen. Belangrijk is de verbinding met de wijk en het behoud van het groene karakter.



Ellewoutsdijkstraat "Tuin op het Zuiden"



Sliedrechtstraat



Ooltgensplaatweg

Programmabureau NPRZ

Mijnsherenlaan 4-10

Rotterdam Zuid

Colofon

Stadsontwikkeling, Gebied Charlois,
Woonstad Rotterdam, Vestia.