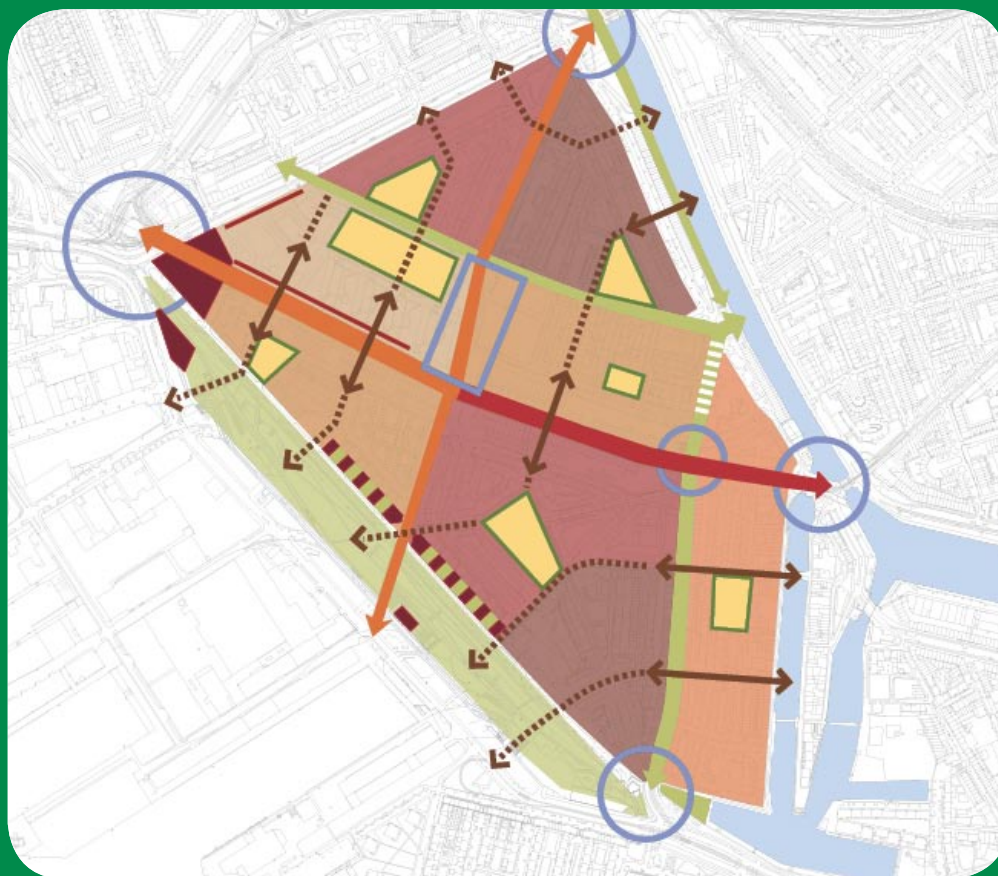


## Gebiedsvisie Bospolder-Tussendijken

2020



*In opdracht van  
Deelgemeente Delfshaven  
Com•wonen  
Proper-Stok*

*versie 3.1, 23 maart 2009*





# Gebiedsvisie Bospolder-Tussendijken

2020



**Delfshaven**  
DEELGEMEENTE

(com•wonen]

**PROPER**  
**STOK**  
ONTWIKKELAARS

## Inhoud

I.	Samenvatting	3	7.	Benutten van kansen voor duurzame ontwikkeling	49
	Gebiedsvisie Bospolder-Tussendijken in hoofdlijnen	5	7.1	Meer kansen voor een wooncarrière: vergroten van de variatie in woningen en woonmilieus	49
II.	Uitvoeringsprogramma	11	7.2	Winkelen en werken voor bewoners in de wijk: impuls geven aan de economische structuur van de wijk	51
I.	Kernstrategieën en actieprogramma	13	7.3	Voor alle groepen een plek: versterken van de (maatschappelijke) voorzieningenstructuur	53
1.1	Denklijnen en kernstrategieën	13	7.4	Een hart voor de wijk: verbeteren van het Visserijplein en omgeving	57
1.2	Actieprogramma	16	7.5	Mogelijkheden om te spelen, te ontspannen en te ontmoeten: verbeteren van de openbare ruimte en groenstructuur	57
2.	Uitvoering	21	7.6	Ruimte voor auto en langzaam verkeer: verbeteren van de verkeerstructuur	59
2.1	Fasering	21	8.	Ruimtelijke en programmatische visie	61
2.2	Herhuisvesting	21	8.1	Gewenste ruimtelijke structuur	61
2.3	Organisatie	21	8.2	Aandachtsgebieden	61
2.4	Communicatie	22		<i>Bijlage 1. BEGRIPPENLIJST</i>	63
2.5	Financiën	23		<i>Bijlage 2. BRONVERMELDING</i>	65
III.	Gebiedsvisie	25		<i>Colofon</i>	66
3.	Een gebiedsvisie voor Bospolder-Tussendijken	27			
4.	Visie: een aanpak via twee sporen	29			
5.	Analyse: sterke en zwakke punten	31			
5.1	De kracht van Bospolder-Tussendijken: sterke punten	31			
5.2	Perspectieven voor Bospolder-Tussendijken: knelpunten en kansen	33			
6.	Perspectief bieden	39			
6.1	Aangenaam wonen: verbeteren van veiligheid en leefbaarheid	39			
6.2	Meer kansen voor bewoners: 'opvoeren van de emancipatiemotor'	41			
6.3	Goede woonkwaliteit: investeren in de bestaande woningvoorraad	44			
6.4	'Onze wijk': versterken van de identiteit en herkenbaarheid	47			

# I. SAMENVATTING

---



# Gebiedsvisie Bospolder-Tussendijken in hoofdlijnen

*Op dit moment behoort Bospolder-Tussendijken tot de sociaal-economisch zwakste wijken van Rotterdam. Wij, deelgemeente Delfshaven, Com•wonen en Proper Stok ontwikkelaars, willen hier verandering in brengen door de huidige en toekomstige bewoners van Bospolder-Tussendijken kansen te bieden om hun sociaal-economische positie te verbeteren en binnen de wijk een volgende stap in hun wooncarrière te zetten. Ons doel is van Bospolder-Tussendijken een wijk te maken waar mensen wonen vanuit een bewuste en positieve keuze voor de wijk.*

Gezien de kwaliteiten van de wijk is dit toekomstbeeld haalbaar als wij er in slagen de twee centrale, deels samenhangende, knelpunten op te lossen: het ontbreken van de mogelijkheden voor een wooncarrière binnen de wijk en de zwakke sociaal-economische positie van bewoners. Hiervoor is een samenhangende aanpak nodig van zowel fysieke, sociale als economische aspecten; een aanpak die de kracht van de wijk en de bewoners versterkt. In deze *Gebiedsvisie Bospolder-Tussendijken 2020* schetsen wij die aanpak, die het kader vormt voor de vele maatregelen en projecten die wij in de komende jaren in de wijk gaan uitvoeren. Voor de gebiedsvisie zijn veel gesprekken gevoerd en bijeenkomsten georganiseerd met in de wijk actieve partijen. De Klankbordgroep van wijkbewoners heeft een belangrijke rol gespeeld bij het opstellen van de gebiedsvisie. Op basis van bestaande afspraken worden de komende jaren veel projecten in Bospolder-Tussendijken uitgevoerd. Deze bestaande afspraken worden vanzelfsprekend gerespecteerd.

Wij zien veel potentie in Bospolder-Tussendijken. Het is een gezellige volkswijk met een ongedwongen en vriendelijke sfeer, waarin het multiculturele karakter niet ter discussie staat. Bospolder-Tussendijken is een samenleving van verschillende gemeenschappen waarbinnen sterke netwerken bestaan. Ruimtelijk gezien heeft de wijk veel potentie: mooie plekken met cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, potentieel sterke

randen en veel ontwikkelingen in de directe omgeving die een positieve impuls aan de wijk kunnen geven. Bewoners waarderen het goede aanbod van winkelveorzieningen, scholen en maatschappelijke voorzieningen en de nabijheid van stedelijke voorzieningen. Naast deze sterke punten zien we in de wijk ook een aantal knelpunten die om een structurele oplossing vragen. Armoede, onvoldoende taalbeheersing en bewoners met weinig capaciteiten komen veel voor in de wijk. Zo'n 70% van de woningen zijn bovenwoningen of galerijwoningen zonder lift in de goedkope huursector. Daardoor verhuizen veel bewoners, als hun inkomen toeneemt, naar een betere woning buiten de deelgemeente. Op veel vlakken dreigt in de wijk verschraling: verschraling van de winkelveorzieningen aan de Schiedamseweg en van de warenmarkt op het Visserijplein, verschraling van maatschappelijke voorzieningen, verschraling van de openbare ruimte. Hoewel in de afgelopen jaren de leefbaarheid en veiligheid in de wijk is verbeterd, moeten we waken voor een terugval: als even de aandacht verslapt, steken verloedering en onveiligheid direct weer de kop op. Vanwege deze knelpunten is de wijk door het Ministerie van VROM (als onderdeel van Delfshaven) aangewezen als een van de veertig krachtwijken.

De knelpunten van Bospolder-Tussendijken pakken we aan door de mogelijkheden voor opwaartse mobiliteit van de huidige en toekomstige bewoners te verbeteren en de woonkwaliteit en de diversiteit van het aanbod aan woningen en woonmilieus te vergroten. In de gebiedsvisie volgen we een twee-sporen aanpak:

- spoor 1: perspectief bieden
- spoor 2: benutten van kansen voor duurzame ontwikkeling

## Spoor 1: perspectief bieden

Stadswijken als Bospolder-Tussendijken hebben vanouds een functie als 'emancipatiemotor': bewoners benutten de kansen die de stad biedt om hun sociaal-economische positie te verbeteren. In Bospolder-Tussendijken

is een grote groep bewoners die er, om wat voor reden dan ook, onvoldoende in slaagt om hun sociaal-economische positie te verbeteren. Wij willen huidige en toekomstige bewoners ondersteunen in hun emancipatieproces en hen een beter toekomstperspectief bieden. Wij doen dit via een viertal kernstrategieën.

*Verbeteren van de veiligheid en leefbaarheid* (kernstrategie 1) is een basisvoorwaarde voor aangenaam wonen in Bospolder-Tussendijken. Om dit te bereiken stimuleren en intensiveren we de netwerken tussen de vele organisaties die zich met dit thema bezig houden, zodat hun activiteiten beter onderling afgestemd worden en er sneller gereageerd kan worden op (overlast)situaties. Via sociaal en fysiek beheer willen we een goed leefklimaat voor bewoners in de wijk waarborgen, ook tijdens de uitvoering van de vele bouwprojecten die de komende jaren op stapel staan.

Om de kansen van bewoners te vergroten zetten we in op het *'opvoeren van de emancipatiemotor'* (kernstrategie 2). Daarbij richten we ons in eerste instantie op de jeugd. We waarborgen de continuïteit van de veelomvattende aanpak voor de groep kinderen van 0-12 jaar via voorschoolse opvang en naschoolse activiteiten. We proberen voor de jeugd ouder dan 12 jaar een soortgelijke aanpak op poten te zetten door het blijvend verbeteren van de samenhang in de activiteiten rond onderwijs, ontwikkeling/ontplooiing, stages en banen. Via het vrouwenempowermentcentrum dragen wij bij aan het versterken van de positie van vrouwen.

*We investeren in de bestaande woningvoorraad* (kernstrategie 3) om de woonkwaliteit voor huidige bewoners te verbeteren en de variatie binnen de bestaande voorraad te vergroten. Van de bestaande corporatiehuurwoningen verkopen we een beperkt deel aan starters op de woningmarkt en verbeteren we de kwaliteit van een ander deel door groot onderhoud en renovatie. Over de uitwerking van deze maatregelen overlegt Com•wonen

met de deelgemeente. We stimuleren particuliere verhuurders, verenigingen van eigenaren en eigenaar-bewoners de onderhoudsstaat van hun bezit op peil te houden.

*We versterken de identiteit en herkenbaarheid* (kernstrategie 4) van Bospolder-Tussendijken door de sterke randen en de uit cultuurhistorisch oogpunt of in de beleving van bewoners waardevolle gebouwen en bijzondere plekken te benutten bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor de wijk. Zo blijven de twee molenstompen in de wijk behouden.

#### Spoor 2: benutten van kansen voor duurzame ontwikkeling

Bospolder-Tussendijken is een wijk waar mensen zich kunnen ontwikkelen. Huidige bewoners krijgen de kans om een volgende stap te zetten in hun wooncarrière. Nieuwe bewoners komen graag naar de wijk door een divers aanbod aan aantrekkelijke woningen en woonmilieus in combinatie met verbetering van voorzieningen, openbare ruimte en groenstructuur. Wij willen de kansen benutten die zich in Bospolder-Tussendijken voordoen om de wijk duurzaam aantrekkelijker te maken voor huidige en toekomstige bewoners zodat de wijk ook op langere termijn een goed toekomstperspectief biedt aan haar bewoners. We doen dit door een zestal kernstrategieën.

Door het *vergroten van de variatie in woningen en woonmilieus* (kernstrategie 5) bieden we huidige en toekomstige bewoners meer kansen op een wooncarrière. We bouwen nieuwe woningen in de wijk voor doorstromers en nieuwe bewoners met een accent op gezinnen, twee-verdieners, starters, studenten/schoolverlaters en ouderen. Bij deze groepen gaat het in het bijzonder om lagere inkomens en middeninkomens tot circa twee keer modaal. Voor deze groepen bouwen we grondgebonden woningen, beneden- en bovenwoningen en appartementen, in alle gevallen met goede buitenruimten, in de goedkope en middeldure koopsector en middeldure en dure huursector.



Wij geven een impuls aan de economische structuur van de wijk (kernstrategie 6) door de functie van de Schiedamseweg en Mathenesserweg als winkelstraten en van het Visserijplein als warenmarkt te versterken.

Bij de Schiedamseweg richten wij ons hierbij op de dagelijkse detailhandel, bij de Mathenesserweg op de ambachtelijke bedrijvigheid met deels een bovenwijkse functie. We streven naar concentratie van de winkelvoorzieningen aan de Schiedamseweg en een betere verbinding tussen de winkels en de markt op het Visserijplein, zodat een looproute Schiedamseweg-Visserijplein-Grote Visserijstraat ontstaat. Concentratie van de winkelvoorzieningen aan de Schiedamseweg maakt het mogelijk het resterende deel (tot aan de Blokmakerstraat) een andere functie te geven. We proberen tegemoet te komen aan de vraag naar betaalbare bedrijfsruimte.

We versterken de maatschappelijke voorzieningenstructuur (kernstrategie 7) om een gevarieerd aanbod van maatschappelijke voorzieningen te realiseren dat aansluit bij de (toekomstige) behoeften en wensen van wijkbewoners.

Wij denken hierbij onder meer aan het toevoegen van een multifunctionele accommodatie ten behoeve van brede schoolactiviteiten en het vervangen van Pier 80 door een accommodatie die aan de hedendaagse eisen voldoet. In combinatie hiermee zorgen we ook voor een betere en grotere accommodatie voor kleinschalige sportvoorzieningen in de wijk. We stellen een meerjarenprogramma maatschappelijke voorzieningen op, waarin we aangeven via welke maatregelen en projecten we in de behoefte voorzien. Ook gaan we na hoe meer inzicht kan worden gegeven in vraag en aanbod van voorzieningen, zodat organisatoren van activiteiten worden geholpen bij het vinden van geschikte ruimten.

We verbeteren het Visserijplein en omgeving (kernstrategie 8) om een aantal knelpunten in de voorzieningenstructuur op te lossen en een echt hart van de wijk te creëren. Rond het Visserijplein kunnen voor de wijk belangrijke functies zoals een supermarkt, ouderenwoningen en de

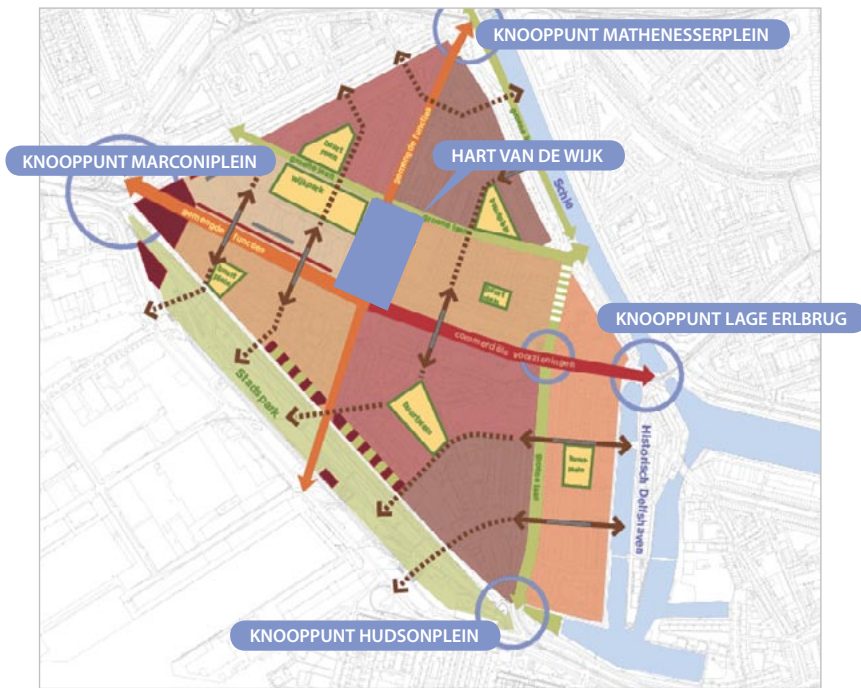
functies die thans in Pier 80 zijn ondergebracht een goede nieuwe plek krijgen. We verbeteren de relatie van het Visserijplein met de omgeving, (bijvoorbeeld door een koppeling te maken met de Schiedamseweg) en richten we van het plein en omgeving beter in (bijvoorbeeld door het maken van wanden rondom het plein).

We verbeteren de openbare ruimte en de groenstructuur (kernstrategie 9) om meer mogelijkheden voor spelen, ontspannen en ontmoeten te creëren. Voor Park 1943 gaan we uit van herinrichting of aanpassing en verhoging van de gebruikswaarde voor bewoners. Op diverse plaatsen overstijgt de parkeerdruk nog niet het aanvaardbare maximum, waardoor ruimte ontstaat om hier straten herin te richten en groen- en speelvoorzieningen toe te voegen. We vinden het wenselijk om de groenvoorzieningen in de wijk uit te breiden door het groener maken van kleinschalige open ruimten in de wijk, binnenterreinen e.d..

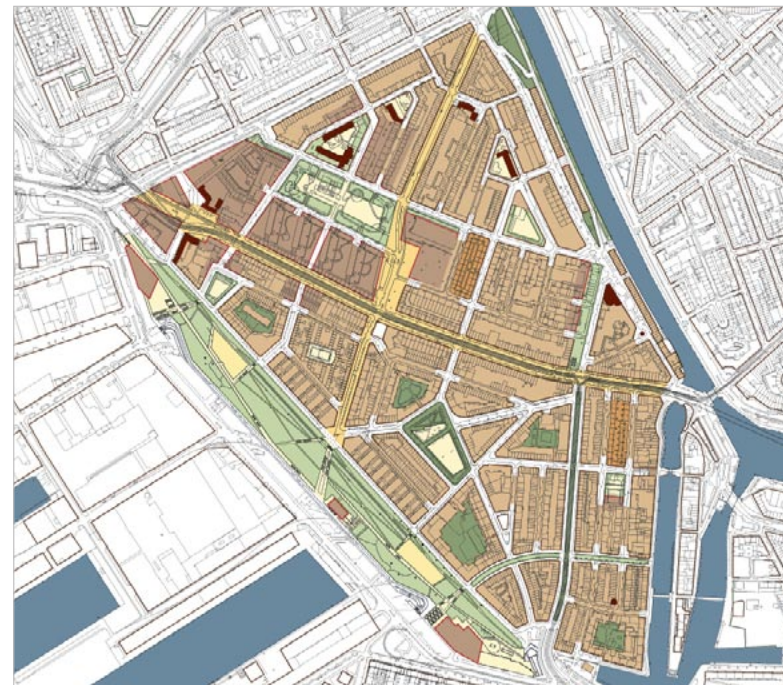
Wij verbeteren de verkeersstructuur (kernstrategie 10) om te zorgen voor meer ruimte voor langzaam verkeer en een oplossing voor de auto. Bij de herinrichting van straten zorgen we ervoor dat de inrichting aansluit bij de functie als 30km/u of 50 km/u straat en versterken we langzaam verkeersroutes. Verder onderzoeken we onder meer de mogelijkheid voor de aanleg van een wijkstallingsgarage. De wijkstallingsgarage dient voor het opvangen van de bestaande parkeerdruk van het Prinsentheater, de toekomstige parkeerdruk van De Fabriek, het bestaande tekort aan parkeervoorzieningen en het toekomstige tekort dat ontstaat door het groener maken van straten.

### Ruimtelijke en programmatische visie en ruimtelijke structuurschets

Kaart 1 geeft de ruimtelijke en programmatische visie op Bospolder-Tussendijken weer. In kaart 2 is dit uitgewerkt in een ruimtelijke struc-



Kaart 1:  
 Ruimtelijke en programmatische  
 visie Bospolder-Tussendijken  
 (kaart: Geurst & Schulze)



Kaart 2:  
 Ruimtelijke structuurschets Bospolder-  
 Tussendijken (uitwerking visie)  
 (kaart: Geurst & Schulze)

- Bestaand**
- Bebouwing
  - Groen
  - Beeldbepalende gebouwen
- Nieuw**
- Bebouwing
  - Groen/herinrichten
  - Renovatie/hergebruik

tuurschets. Bij de uitwerking van ruimtelijke plannen (voor deelgebieden) in Bospolder-Tussendijken hanteren we de visie als uitgangspunt.

### Aandachtsgebieden

Binnen Bospolder-Tussendijken is een aantal deelgebieden dat extra aandacht vraagt vanwege de vraagstukken die zich in deze gebieden voordoen. Deze gebieden wijzen we aan als aandachtsgebied. We richten onze aanpak op deze aandachtsgebieden:

- Mathenesserdijk/Spangense kade. Dit deel van de wijk wordt gekoppeld aan Historisch Delfshaven (via de route langs het water) en aan de route van Prinses theater en de Fabriek. We streven daarbij onder meer naar het groener maken van de Spangense Kade en het verbeteren van de verbinding van Tussendijken met de Schie. Kernwoorden voor dit gebied zijn levendig, dynamisch, ondernemend, kortom de Mathenesserdijk/Spangense kade wordt geen rustige woonstraat. Passend binnen dit profiel zijn woonwerkwooningen aan het water en het behouden van een beperkt aantal gezonde garagebedrijven die voldoen aan milieu- en andere eisen. Dit gebied pakken we aan in de periode tot en met 2015.
- Schans/Watergeusstraat. Uitgangspunten bij dit gebied zijn de verbetering van de verbinding met historisch Delfshaven en met het lokaal cultureel centrum De Fabriek, verbetering van straatwanden en het oplossen van de parkeerproblemen. Dit gebied pakken we aan in de periode tot en met 2015.
- Visserijplein – Park 1943 – Schiedamseweg – Marconiplein en Kleine Visserijstraat - Haringpakkerstraat. Wij geloven dat de hele wijk de vruchten plukt van een concentratie van voorzieningen rond het Visserijplein, een betere ruimtelijke inrichting en toevoeging van een nieuw woonmilieu waardoor de levendigheid van Delfshaven ook in dit deel van de wijk te merken is.

In het hart van dit aandachtsgebied ('hart van de wijk') willen we onder meer commerciële en maatschappelijke voorzieningen en ouderenhuisvesting toevoegen rond het Visserijplein en Park 1943 herinrichten of aanpassen. Het deelgebied Kleine Visserijstraat - Haringpakkerstraat komt pas na 2020 aan bod. Hier willen we vooral meer ruimte creëren voor de twee scholen. Ook het deelgebied rond het Marconiplein wordt pas na 2020 aangepakt in aansluiting op de gewenste herstructurering van het Marconiplein. Daarbij streven we naar het rechte trekken van de Schiedamseweg. Voor dit aandachtsgebied gaan we daarom uit van de volgende fasering:

- tot en met 2015: Hart van de wijk;
- 2016-2020: Park 1943, Gijsingflats/winkels Schiedamseweg, gestapelde maisonnettes Mathenesserweg;
- na 2020: Haringpakkerstraat, Marconiplein/verkeerstructuur Schiedamseweg.

### Gebiedsvisie en uitvoeringsprogramma

De gebiedsvisie is een nadere uitwerking van het Tien-puntenplan Bospolder-Tussendijken dat in april 2008 door ons als drie betrokken partijen als uitgangspunt van de gebiedsvisie is aanvaard.

Deel II bevat het uitvoeringsprogramma met onder meer een actieprogramma. Ook gaan we in dat deel in op uitvoeringsaspecten als fasering, herhuisvesting, organisatie en communicatie.

Deel III bevat de feitelijke gebiedsvisie, waarin we de hier geschetste hoofdlijnen uitvoeriger beschrijven en van nadere achtergrondinformatie voorzien.



## II. UITVOERINGSPROGRAMMA

---



# I. Kernstrategieën en actieprogramma

## 1.1 Denklijnen en kernstrategieën

Hieronder wordt een samenvattend overzicht gegeven van de denklijnen en kernstrategieën uit deel II van de gebiedsvisie.

Spoor	Kernstrategie	Inhoud kernstrategie
A. Perspectief bieden	1. Aangenaam wonen: verbeteren van veiligheid en leefbaarheid	De veiligheid en leefbaarheid in Bospolder-Tussendijken wordt verbeterd door het stimuleren en intensiveren van netwerken tussen organisaties met als doel het beter structureren en afstemmen van activiteiten, het voorkomen van of sneller reageren op (overlast)situaties en het verbeteren van de communicatie tussen partijen en met bewoners en ondernemers in de wijk.
	2. Meer kansen voor bewoners: 'opvoeren emancipatiemotor'	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Om de emancipatiemotor van de wijk op te voeren, wordt ingezet op:</li> <li>• blijvend verbeteren van de samenhang in de activiteiten op het gebied van onderwijs, ontwikkeling/ontplooiing, stages en banen, zodat kinderen en jongeren kansen worden geboden en zij stappen voorwaarts kunnen maken op de sociaal-economische ladder;</li> <li>• verbeteren van de samenwerking met diverse maatschappelijke instanties die zich richten op het vergroten van de zelfredzaamheid van die groepen/individuen die de aansluiting op de samenleving dreigen te verliezen en daardoor in een sociaal isolement komen;</li> <li>• versterken van het sociaal vangnet in de wijk door het geven van ruimte aan zelforganisaties en het vormen van een netwerk van professionals in de wijk.</li> </ul>
	3. Goede woonkwaliteit: investeren in de bestaande woningvoorraad	<p>Om de woonkwaliteit voor de huidige bewoners te verbeteren en de variatie binnen de bestaande voorraad te vergroten wordt ingezet op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• verkopen van (een beperkt deel van de) bestaande corporatiehuurwoningen ten behoeve van starters op de woningmarkt;</li> <li>• instandhouden en verbeteren van de kwaliteit van bestaande corporatiehuurwoningen door regulier onderhoud en groot-onderhoud/renovatie;</li> <li>• instandhouden en verbeteren van de particuliere woningvoorraad door particuliere verhuurders, verenigingen van eigenaren en eigenaar-bewoners te stimuleren de onderhoudsstaat van hun bezit op peil te houden.</li> </ul>
	4. 'Onze wijk': versterken van de identiteit en herkenbaarheid	Omdat voor bewoners de identiteit en herkenbaarheid van Bospolder-Tussendijken belangrijk is, benutten we bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen de sterke randen en uit cultuurhistorisch oogpunt en in de beleving van bewoners waardevolle gebouwen en bijzondere plekken in de wijk voor het versterken van de identiteit en herkenbaarheid.

Spoor	Kernstrategie	Inhoud kernstrategie
B. Benutten van kansen voor duurzame ontwikkeling	5. Meer kansen voor een wooncarrière: vergroten van de variatie in woningen en woonmilieus	De nieuwbouw in de wijk richt zich op doorstromers en nieuwe bewoners met een accent op de doelgroepen gezinnen, twee-verdieners, starters, studenten/schoolverlaters en ouderen (in combinatie met zorgfaciliteiten). Bij deze groepen gaat het in het bijzonder om lagere inkomens en middeninkomens tot circa twee keer modaal. Het woningaanbod voor deze doelgroepen bestaat uit goedkope en middeldure koopwoningen en middeldure en dure huurwoningen in de typologieën grondgebonden woningen met goede buitenruimten in vorm van tuin en/of dakterras, beneden/bovenwoningen met goede buitenruimten en kleine tot middelgrote appartementen met goede buitenruimten (voor starters/afgestudeerden, doorstromers en ouderen).
	6. Winkelen en werken in de wijk: impuls geven aan de economische structuur van de wijk	Bewoners winkelen in de wijk en werken (soms) in de wijk. Voor het behoud van deze winkels en werkgelegenheid is het van belang om de functie van de Schiedamseweg en Mathenesserweg als winkelstraten en van het Visserijplein als warenmarkt te versterken. Bij de Schiedamseweg wordt gestreefd naar concentratie van de winkelvoorzieningen en het leggen van een verbinding tussen de winkels en de markt op het Visserijplein. Gestreefd wordt naar het aanbieden van betaalbare bedrijfsruimte (bijvoorbeeld in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw of ruimte voor bedrijvigheid aan huis) om tegemoet te komen aan de vraag naar betaalbare bedrijfsruimte.
	7. Voor alle groepen een plek: versterken van de (maatschappelijke) voorzieningenstructuur	In Bospolder-Tussendijken ligt een aantal kansen om een gevarieerd aanbod van maatschappelijke voorzieningen te realiseren dat beter aansluit bij de (toekomstige) behoeften en wensen van wijkbewoners. Om deze kansen te benutten wordt een meerjarenprogramma maatschappelijk voorzieningen opgesteld. Hierin geven we aan via welke maatregelen en projecten de komende jaren wordt voorzien in de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen. De door de gemeente ingezette lijn hiervoor is verwoord in het 'Doorbraakdossier Maatschappelijk Vastgoed': de gemeente stelt alles in het werk om corporaties en andere marktpartijen maatschappelijk vastgoed te laten ontwikkelen en exploiteren. De deelgemeente is samen met de gemeentelijke diensten verantwoordelijk voor het opstellen van een activiteitenprogramma dat door het OBR wordt vertaald in een huisvestingsbehoefte. De corporaties zijn vervolgens verantwoordelijk voor de realisatie van de accommodatie. Vooruitlopend op het op te stellen meerjarenprogramma maatschappelijke voorzieningen gaan we na met welke maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende programma's van eisen rekening moet worden gehouden bij de uitwerking van de ruimtelijke plannen in de wijk. Om organisatoren van activiteiten te helpen bij het vinden van geschikte ruimte gaan we na op welke wijze meer aandacht gegeven kan worden in vraag en aanbod van voorzieningen.



1. Kernstrategieën en actieprogramma

Spoor	Kernstrategie	Inhoud kernstrategie
	8. Een hart voor de wijk: verbeteren van het Visserijplein en omgeving	Deze drie kernstrategieën zijn uitgewerkt in de ruimtelijke en programmatische visie en de ruimtelijke structuurschets voor Bospolder-Tussendijken. Deze dienen als uitgangspunt bij de uitwerking van ruimtelijke plannen (voor deelgebieden) in Bospolder-Tussendijken.
	9. Mogelijkheden om te spelen, te ontspannen en te ontmoeten: verbeteren van de openbare ruimte en groenstructuur	
	10. Ruimte voor de auto en langzaam verkeer: verbeteren van de verkeersstructuur	

## 1.2 Actieprogramma

Hieronder is een overzicht opgenomen van de projecten en maatregelen die op grond van de gebiedsvisie de komende tijd in Bospolder-Tussendijken uitgevoerd worden.

Dit actieprogramma heeft dynamisch karakter, dat wil zeggen dat er in de loop van de tijd in het programma projecten zullen worden toegevoegd en (afgeronde) projecten zullen worden geschrapt.

Nr	Projecten/maatregelen	Volgt uit kernstrategie	Uitvoering door	Uitvoering wanneer
1.	<p>Voortzetten van bestaande activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• inzetten van de wijkregisseur door de deelgemeente;</li> <li>• jaarlijks opstellen van een programma 'veilig' als onderdeel van een integraal wijkactieprogramma (iwap) voor Bospolder en Tussendijken;</li> <li>• inzetten van een projectleider op de aanpak van de hot spot Mathenesserdijk door de gemeente;</li> <li>• verbeteren van verloederde panden en hun omgeving via de 'rotte tanden'-aanpak;</li> <li>• ondersteunen van bewonersinitiatieven via BewonersActiviteitenFonds Delfshaven en Delfshavense Duiten.</li> </ul>	1. Veiligheid en leefbaarheid	Deelgemeente (trekker), gemeente, corporaties, politie e.a.	Continu
2.	<p>Ondersteunen van nieuwe activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• uitvoeren van maatregelen rond thema's als aanpak drugsoverlast, jeugdoverlast en burenoverlast, schoon en heel en bestrijding criminaliteit, zoals opgenomen in het programma veilig van het iwap Bospolder en Tussendijken van het betreffende jaar (in iwap Bospolder 2009 omvat het programma 'veilig' 38 maatregelen, in iwap Tussendijken 2009 36 maatregelen, tevens valt een deel van de extra maatregelen WAP en de WWI projecten uit de iwap's onder deze thema's).</li> </ul>	1. Veiligheid en leefbaarheid	Deelgemeente (trekker), gemeente, opbouwwerk e.a.	Continu
3.	<p>Activeren van een structureel overleg 'fysiek en sociaal beheer tijdens het bouwproces' voor deelgebieden waar herstructureringsactiviteiten plaatsvinden (overeenkomstig de reguliere aanpak bij sloop en renovatie).</p>	1. Veiligheid en leefbaarheid	Com-wonen en/of deelgemeente (trekker), gemeente, opbouwwerk, politie e.a.	Continu

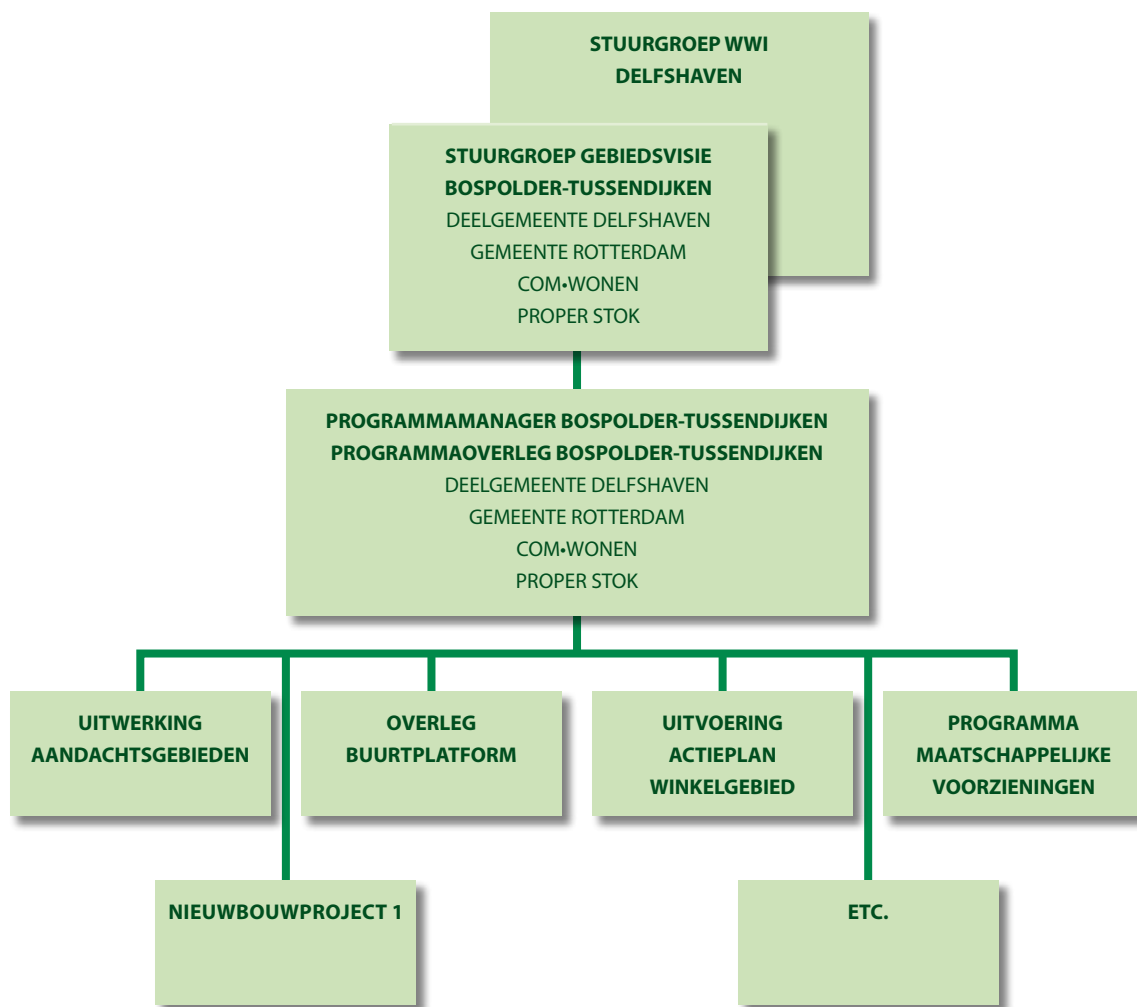
1. Kernstrategieën en actieprogramma

Nr	Projecten/maatregelen	Volgt uit kernstrategie	Uitvoering door	Uitvoering wanneer
4.	<p>Voortzetten van bestaande activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>jaarlijks opstellen van een programma 'sociaal' als onderdeel van een integraal wijkactieprogramma (iwap) voor Bospolder en Tussendijken;</li> <li>samenhangende aanpak gericht op de groep kinderen van 0-12 jaar;</li> <li>ondersteuning van vrouwen door hen te betrekken bij activiteiten op basisscholen;</li> <li>Deelgemeente Overleg Sluitende Aanpak.</li> </ul>	2. Emancipatiemotor	Deelgemeente (trekker), scholen, opbouwwerk, politie e.a.	Continu
5.	<p>Ondersteunen van nieuwe activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>opzetten van een samenhangende aanpak gericht op de groep jeugd van 12 jaar en ouder. Bij de aanpak wordt onderscheid gemaakt tussen meisjes en jongens;</li> <li>betrekken van ouders bij de aanpak van de problemen van de groep jeugd van 12 jaar en ouder;</li> <li>aanbieden in een vrouwenempowermentcentrum van een programma gericht op taal, opvoeding en participatie;</li> <li>stimuleren en ondersteunen van activiteiten van zelforganisaties die passen binnen de kernstrategie;</li> <li>uitvoeren van maatregelen rond thema's als jeugdkansenzones, vroeg- en voorschoolse educatie, brede school, wijkprogrammering, vrije tijd en gezonde levensstijl jeugdigen, sociale cohesie, sociaal isolement, armoede en sociale activering, zoals opgenomen in het programma sociaal van het iwap Bospolder en Tussendijken (in iwap Bospolder 2009 omvat het programma 'sociaal' 71 maatregelen, in iwap Tussendijken 2009 72 maatregelen; tevens valt een deel van de extra maatregelen WAP en de WWI projecten uit de iwap's onder deze thema's).</li> </ul>	2. Emancipatiemotor	Deelgemeente (trekker), Com•wonen, scholen, opbouwwerk, politie e.a.	Continu
6.	Versterken van de onderlinge contacten tussen professionals met name door het organiseren van gezamenlijke activiteiten of overleg.	2. Emancipatiemotor	Deelgemeente (trekker)	Continu
7.	Verkoop van 680 bestaande huurwoningen in de komende tien jaar. Over het portfolioplan waarin deze maatregel is opgenomen, overlegt Com•wonen met de deelgemeente.	3. Bestaande woning-voorraad	Com•wonen	2009-2019
8.	Investeren van ruim € 22,5 miljoen in de komende tien jaar ten behoeve van onderhoud en verbetering van bestaande huurwoningen. Over het portfolioplan waarin deze maatregel is opgenomen, overlegt Com•wonen met de deelgemeente.	3. Bestaande woning-voorraad	Com•wonen	2009-2019

Nr	Projecten/maatregelen	Volgt uit kernstrategie	Uitvoering door	Uitvoering wanneer
9.	Actief inzetten in Bospolder-Tussendijken (daar waar nodig) op het op peil houden van de onderhoudsstaat van het bezit van particuliere verhuurders, verenigingen van eigenaren en individuele eigenaar-bewoners.	3. Bestaande woning-voorraad	Deelgemeente, dS+V	2010 (afhankelijk van bestuurlijke prioriteitstelling)
10.	Opstellen van een integraal uitvoeringsplan voor de Schiedamseweg (als onderdeel van het actieprogramma winkelgebieden) en een plan van aanpak voor de markt op het Visserijplein.	6. Impuls economische structuur	OBR	2009
11.	Realiseren van goedkope bedrijfsruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw of ruimte voor bedrijvigheid aan huis	6. Impuls economische structuur	OBR (trekker), corporaties	Continu
12.	Verbeteren van de accommodaties voor maatschappelijke voorzieningen door: <ul style="list-style-type: none"> <li>• opstellen van een accommodatiebeleid voor maatschappelijke voorzieningen in Bospolder-Tussendijken;</li> <li>• vertalen naar een meerjarenprogramma voor de verbetering en vernieuwing van deze voorzieningen;</li> <li>• opstellen van een accommodatiebeleidsplan door Com-wonen voor het eigen bezit;</li> <li>• uitvoeren van het meerjarenprogramma.</li> </ul>	7. Versterken maatschappelijke voorzieningen	Deelgemeente (trekker), gemeentelijke diensten, corporaties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2009 opstellen accommodatiebeleid</li> <li>• 2010 vertalen programma</li> <li>• 2010-2019 uitvoeren programma</li> </ul>
13.	Nagaan welke voorzieningen gerealiseerd moeten worden voor ondersteuning van de brede schoolontwikkeling, vooruitlopend op het opstellen van het meerjarenprogramma genoemd onder 12.	7. Versterken maatschappelijke voorzieningen	Deelgemeente (trekker), JOS, S&R, OBR, corporaties	2009
14.	Nagaan op welke wijze de zorg- en dienstverlening aan ouderen in de wijk kan worden verbeterd vooruitlopend op het verder uitwerken van de plannen voor het combineren van wonen, zorg en welzijn rond het Visserijplein (onder meer door aantrekkelijke ouderenhuisvesting).	7. Versterken maatschappelijke voorzieningen	Com-wonen (trekker), zorgaanbieders, corporaties	2009
15.	Nagaan op welke wijze meer inzicht kan worden gegeven in vraag en aanbod van voorzieningen op een wijze die organisatoren van activiteiten helpt bij het vinden van geschikte ruimte.	7. Versterken maatschappelijke voorzieningen	Deelgemeente (trekker), JOS, S&R, OBR, corporaties	2009
16.	Nader uitwerken van het programma voor voorzieningen en (ouderen)woningen rond het Visserijplein en het toetsen van dit programma op haalbaarheid.	8. Een hart voor de wijk		

1. Kernstrategieën en actieprogramma

Nr	Projecten/maatregelen	Volgt uit kernstrategie	Uitvoering door	Uitvoering wanneer
17.	Ruimtelijk uitwerken van aandachtsgebieden, aangewezen in hoofdstuk 10 (deel III). De kernstrategieën 4 (versterking identiteit en herkenbaarheid), 5 (vergroten variatie in woningen en woonmilieus), 6 (impuls economische structuur), 8 (verbeteren Visserijplein en omgeving), 9 (verbeteren openbare ruimte en groenstructuur) en 10 (verbeteren verkeer- en parkeersituatie) zijn uitgewerkt in de ruimtelijke en programmatische visie en de ruimtelijke structuurschets voor Bospolder-Tussendijken en gelden als randvoorwaarden bij de ruimtelijke uitwerking van de aandachtsgebieden. Na uitwerking wordt uitvoering gegeven aan de plannen.	Diversen (zie omschrijving project)	Deelgemeente, Com•wonen, Proper Stok, dS+V, OBR	t/m 2015: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mathenesserdijk/ Spangense kade</li> <li>• Schans/Watergeusstraat</li> <li>• Visserijplein e.o.: hart van de wijk</li> </ul> 2016-2020: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Visserijplein e.o.: Park 1943, Gijssingflats/Schie- damseweg, maisonettes Mathenesserweg</li> </ul> Na 2020: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Visserijplein e.o.: Haringpikkerstr., Marconiplein/ Schiedamseweg</li> </ul>
18.	Afronden lopende herstructurering volgens het geldende convenant Bospolder-Tussendijken.	Diversen	Deelgemeente, Com•wonen, gemeente	Zie convenant



Figuur 1: Organisatiestructuur uitvoering gebiedsvisie

## 2. Uitvoering

### 2.1 Fasering

Voor de aanpak van de aandachtsgebieden geldt de volgende fasering:

- Mathenesserdijk/Spangense kade: tot en met 2015
- Schans/Watergeusstraat: tot en met 2015
- Visserijplein – Park 1943 – Schiedamseweg – Marconiplein en Kleine Visserijstraat- Haringpakkerstraat:
  - tot en met 2015: Visserijplein (hart van de wijk)
  - 2016-2020: Park 1943, Gijsingflats/winkels Schiedamseweg, gestapelde maisonettes Mathenesserweg
  - na 2020: Haringpakkerstraat, Marconiplein/verkeerstructuur Schiedamseweg

### 2.2 Herhuisvesting

De uitvoering van de gebiedsvisie Bospolder-Tussendijken leidt in de komende 10 jaar onder meer tot sloop- en nieuwbouwactiviteiten. Voor de huurders van te slopen woning kan dit grote sociale en emotionele impact hebben. Sloop verstoort vaak sociale netwerken in een buurt. Voor de betrokken bewoners is een verhuizing een spannende onderneming die onzekerheid met zich meebrengt. Het is daarom van belang om goede en heldere afspraken te maken over herhuisvesting van bewoners van te slopen woningen. Om een aantal zaken vooraf duidelijk te maken wordt voor elk project waar sprake is van sloop, een sociaal plan opgesteld in overleg met de bewoners.

In een sociaal plan wordt geregeld waar bewoners van de te slopen woningen recht op hebben. Het gaat dan om zaken als een verhuiskostenvergoeding, regels voor toewijzing van een andere woning, tijdelijke huisvesting, afspraken over door huurders aangebrachte voorzieningen enzovoort.

Bij het uitvoeren van sloopplannen in Bospolder-Tussendijken gelden herhuisvestingsafspraken. Deze zijn gebaseerd op:

- de Huisvestingsrichtlijn van 1 november 2004 van de Stadsregio Rotterdam;
- de afspraken over herhuisvesting zoals deze zijn gemaakt in de Maaskoepel;
- het herhuisvestingsprotocol van Com•wonen (voorzover het gaat om te slopen woningen van deze corporatie).

Tijdens de herstructurering in Bospolder-Tussendijken wordt voortdurend gemonitord wat de ruimte is voor herhuisvesting in de wijk.

### 2.3 Organisatie

De gebiedsvisie Bospolder-Tussendijken biedt een samenhangende visie op de wijk. Gewenst is dat bij de uitvoering van de gebiedsvisie deze samenhang gehandhaafd blijft. De organisatiestructuur voor de uitvoering van de gebiedsvisie moet deze samenhang waarborgen. In de komende periode wordt een voorstel voor de organisatiestructuur nader uitgewerkt. Daarbij wordt aangesloten op de bestaande overlegstructuren binnen de deelgemeente.

Een voorbeeld van een mogelijke organisatiestructuur is weergegeven in figuur 1. In deze mogelijke organisatiestructuur wordt op bestuurlijk niveau de bestaande Stuurgroep Gebiedsvisie Bospolder-Tussendijken geformaliseerd. De stuurgroep vormt een onderdeel van de Stuurgroep WWI Delfshaven. De Stuurgroep Gebiedsvisie Bospolder-Tussendijken heeft de eindverantwoordelijkheid voor de uitvoering van de gebiedsvisie. In de stuurgroep zitten vertegenwoordigers van de gemeente Rotterdam, de deelgemeente Delfshaven, Com•wonen en Proper Stok. De deelgemeente is voorzitter van de stuurgroep.

Op uitvoeringsniveau wordt in dit voorbeeld het bestaande voortgangs-overleg omgevormd tot een Programmaoverleg gebiedsvisie Bospolder-Tussendijken. In dit programmaoverleg zijn dezelfde partijen vertegenwoordigd als in de stuurgroep. De leden van de programmaoverleg hebben als taak om intern in hun eigen organisatie de uitvoering van de gebiedsvisie te coördineren of aan te sturen. Het programmaoverleg werkt op basis van een jaarprogramma met projecten en maatregelen dat jaarlijks wordt vastgesteld door de stuurgroep.

In het voorbeeld hangt onder het programmaoverleg een groot aantal projecten en maatregelen (zie het actieprogramma in hoofdstuk 1). Deze projecten en maatregelen kunnen verschillend van aard zijn: concrete uitvoeringsgerichte projecten (bijvoorbeeld een nieuwbouwproject), studieprojecten (bijvoorbeeld het opstellen van een programma voor maatschappelijke voorzieningen) tot het 'overleg buurtplatform' dat maatregelen neemt ter verbetering van de leefbaarheid en veiligheid.

Voor het stimuleren van onderlinge contacten en kennisuitwisseling worden enkele malen per jaar informele bijeenkomsten georganiseerd voor alle projectleiders van projecten in Bospolder-Tussendijken.

## 2.4 Communicatie

De gebiedsvisie is een stap op weg naar een betere toekomst van Bospolder-Tussendijken. In de loop van de komende tien jaar leidt de gebiedsvisie tot concrete bouwactiviteiten en tal van andere projecten. Het transformatieproces en ook de communicatie erover is een verantwoordelijkheid van de deelgemeente Delfshaven, Com•wonen en Proper Stok.

Er moet onderscheid gemaakt worden tussen communicatie over de gebiedsvisie zelf en communicatie over de uit de gebiedsvisie volgende sloop- en nieuwbouwplannen.

### Communicatie over de gebiedsvisie

De gebiedsvisie geeft de toekomstvisie voor Bospolder-Tussendijken en vormt de rode draad die de verschillende activiteiten met elkaar verbindt. De communicatie over de gebiedsvisie is dan ook een doorlopende bezigheid tijdens het gehele transformatieproces. De communicatie wordt verzorgd door de partijen die gezamenlijk de gebiedsvisie hebben geformuleerd, te weten de deelgemeente Delfshaven, Com. Wonen en Proper Stok. De drie partijen zullen hiervoor een communicatienotitie opstellen.

### Communicatie over sloop- en nieuwbouwplannen

Bij ieder sloop- en nieuwbouwplan is het de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer zorg te dragen voor een goede communicatie over het plan richting betrokken partijen, te weten de bewoners van het te slopen complex en de toekomstige bewoners, maar ook omwonenden en andere betrokkenen. Het doel van de communicatie over sloop- en nieuwbouwplannen is het informeren van de bewoners van het te slopen complex over de sloop en hun herhuisvesting, alsmede het informeren van toekomstige bewoners over de mogelijkheden een woning te kopen of te huren. De eigenaar van de te slopen woningen is eerstverantwoordelijk voor het informeren van de bewoners. De eigenaar stelt een communicatieplan op dat besproken wordt met de deelgemeente.

Communicatiemiddelen zijn:

- overleg met de bewoners(commissie);
- informatiebijeenkomsten;
- [www.delfshaven.nl](http://www.delfshaven.nl);
- deelgemeentepagina in huis aan huisblad;
- bewonersbrief (van de gemeente, de corporatie en/of alle partijen gezamenlijk);
- lokale dag- en weekbladen;
- lokale TV.



Voordat een eerste gesprek met bewoners van de te slopen woningen plaatsvindt, moet door de verhuurder een aantal producten zijn opgesteld en besproken met de deelgemeente:

- voorstel voor een sociaal statuut gebaseerd op de afspraken over herhuisvesting (zie par. 2.3);
- concept tijdelijk beheerplan;
- concept communicatieplan;
- concept stedenbouwkundig plan.

### **2.5 Financiën**

In deze gebiedsvisie is de hoofdlijn van de gewenste ontwikkelingsrichting van Bospolder-Tussendijken vastgelegd. De projecten en maatregelen uit het actieprogramma in hoofdstuk 2 worden verder uitgewerkt inclusief de financiële consequenties. Uitvoering van de projecten en maatregelen vereist afzonderlijke besluitvorming per project, inclusief besluitvorming over de financiële consequenties. De principes die gelden voor de kostenverdeling bij de projecten en maatregelen, worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen Com•wonen, Proper Stok, de Deelgemeente Delfshaven en de gemeente Rotterdam.

De Stuurgroep WWI Delfshaven is bezig met het opstellen van een investeringsprogramma voor Delfshaven. Dit programma geeft ook een overzicht van investeringen die in het kader van de WWI-aanpak in Bospolder-Tussendijken worden gedaan.

Voor het uitwerken van de projecten en maatregelen uit het actieprogramma is een budget noodzakelijk.



# III. GEBIEDSVISIE

---



*Le Medi is een van de nieuwbouwprojecten die een nieuwe groep bewoners naar de wijk trekt*



*Kaart 3a en 3b: Bestaande situatie en ligging binnen de stad*

### 3. Een gebiedsvisie voor Bospolder-Tussendijken

*Bospolder-Tussendijken behoort tot de sociaal-economisch zwakste wijken van Rotterdam.<sup>1</sup> Er gebeurt in de wijk al veel om verbetering in deze situatie te brengen. Zo is de leefbaarheid en veiligheid in de wijk verbeterd en zijn er diverse woningbouwprojecten in voorbereiding of uitvoering met in het totaal 600-700 nieuwe woningen. Toch moet er de komende jaren nog meer gebeuren om de huidige en toekomstige bewoners van de wijk een beter toekomstperspectief te bieden. De noodzaak daartoe wordt onderstreept door de aanwijzing van Bospolder-Tussendijken (als onderdeel van Delfshaven) door het Ministerie van VROM als een van de veertig krachtwijken die extra steun krijgen. Deze Gebiedsvisie Bospolder-Tussendijken 2020 biedt een samenhangende visie op de wijk en een kader voor de vele maatregelen en projecten die in de komende jaren worden uitgevoerd. De gebiedsvisie voorkomt dat verbetering van de wijk leidt tot een lappendeken aan projecten op sociaal en fysiek gebied met weinig onderlinge samenhang.*

#### Bospolder-Tussendijken

Bospolder-Tussendijken is een stedelijke en levendige woonwijk, die onderdeel is van de Rotterdamse deelgemeente Delfshaven. De grenzen van de wijk zijn de Mathenesserweg, de Hudsonstraat, de Voorhaven en de Schie (kaart 3). De Schiedamseweg scheidt Bospolder en Tussendijken. De wijk heeft circa 13.200 inwoners en kent een groot aantal verschillende culturen. In het gebied zijn veel voorzieningen, waaronder veel winkelvoorzieningen. Tweemaal per week wordt er de grootste multiculturele warenmarkt van Nederland gehouden. Bospolder telt ruim 3.000 woningen waarvan 70% in het bezit is van woningcorporaties, Tussendijken ruim 3.100 woningen, waarvan 65% van woningcorporaties.

1. Zie de analyse in hoofdstuk 5

#### De partijen achter de gebiedsvisie

De gebiedsvisie is opgesteld door de deelgemeente Delfshaven, woningcorporatie Com•wonen en Proper Stok ontwikkelaars.

De deelgemeente Delfshaven wil de bewoners van Bospolder-Tussendijken kansen bieden om hun sociaal-economische positie te verbeteren en binnen de wijk een volgende stap in hun wooncarrière te zetten. Daarnaast streeft de deelgemeente er naar de leefbaarheid te verbeteren zodat het in de wijk aangenaam wonen is voor veel verschillende groepen mensen.

Com•wonen is eigenaar van 60% van de woningen. De corporatie verwacht dat aanzienlijke ingrepen in de woningvoorraad nodig zijn voordat aansluit op de behoefte van mensen die graag in de wijk wonen. Com•wonen wil bij de aanpak van Bospolder-Tussendijken de kracht van de wijk en de bewoners versterken ('werken aan wijkkracht'). Essentieel daarbij is samen te werken met andere partners, oog en oor te hebben voor bewoners van de wijk en uit te gaan van een integrale aanpak (fysiek, sociaal en economisch). Voor de aanpak van Bospolder-Tussendijken is Com•wonen een samenwerking aangegaan met Proper Stok Ontwikkelaars.

#### Proces van de gebiedsvisie

De afgelopen jaren zijn er veel studies gedaan naar de situatie in Bospolder-Tussendijken (zie ook de bronvermelding in bijlage 2). Dit heeft onder meer geleid tot de uitvoering van een groot aantal projecten op fysiek gebied. Deze gebiedsvisie kijkt breder dan alleen naar de fysieke aspecten. De gebiedsvisie benadert de wijk als een samenhangend geheel en richt zich met name op het verbeteren van het toekomstperspectief van huidige en toekomstige bewoners. De gebiedsvisie voldoet daarmee aan de behoefte bij partijen aan een samenhangende aanpak.

De eerste stap in het opstellen van de gebiedsvisie is het Tien-puntenplan Bospolder-Tussendijken geweest, waarin de hoofdlijnen van de gebiedsvisie zijn vastgelegd. Het Tien-puntenplan is april 2008 door de drie betrokken partijen als uitgangspunt voor de gebiedsvisie aanvaard. Deze Gebiedsvisie Bospolder-Tussendijken is een nadere uitwerking van de hoofdlijnen van het Tien-puntenplan. De gebiedsvisie heeft een looptijd tot 2020.

Gedurende het opstellen van het Tien-puntenplan en de gebiedsvisie zijn de verschillende onderwerpen in een aantal bijeenkomsten besproken met een klankbordgroep van wijkbewoners. Op 16 juni 2008 is aan de hand van de thema's woonmilieus, groen en voorzieningen gesproken over de fysieke aspecten van de wijk. Op 3 juli zijn de sociale aspecten aan de orde geweest en is gepraat over het leven in de wijk. Op 11 december heeft de klankbordgroep nagedacht over de inrichting van het Visserijplein en omgeving als 'hart van de wijk'. De verslaglegging van de participatie rond de gebiedsvisie is in een afzonderlijke rapportage te vinden.

De gesprekken met bewoners vormen, samen met beleidsnota's, onderzoeken, de rapportage van het ontwerpteam en een aantal workshops met professionals over sociale aspecten, de basis voor deze gebiedsvisie.

Op basis van bestaande afspraken worden de komende jaren veel projecten in Bospolder-Tussendijken uitgevoerd. Deze bestaande afspraken worden vanzelfsprekend gerespecteerd.

### Opzet gebiedsvisie

Deel I bevat een samenvatting in hoofdlijnen van de gebiedsvisie.

Deel II bevat het uitvoeringsprogramma met onder meer een actieprogramma. Ook gaan we in dat deel in op uitvoeringsaspecten als fasering, herhuisvesting, organisatie en communicatie.

Dit deel III bevat de feitelijke gebiedsvisie, waarin we de hier geschetste hoofdlijnen uitvoeriger beschrijven en van nadere achtergrondinformatie voorzien. In hoofdstuk 4 lichten we de twee sporenaanpak van deze visie toe – 'perspectief bieden' en 'kansen voor duurzame ontwikkeling benutten'. Hoofdstuk 5 bevat een (beknopte) analyse van de sterke en zwakke punten van de wijk en dient als achtergrond bij het vervolg. In de hoofdstukken 6 en 7 werken we de twee sporen uit in een aanpak door kernstrategieën en actiepunten te beschrijven. Deze hoofdstukken vormen het hart van de gebiedsvisie. Hoofdstuk 8 beschrijft, op basis van een studie van het Ontwerpteam Bospolder-Tussendijken naar de ruimtelijke en programmatische visie, de gewenste ruimtelijke structuur en de nader uit te werken aandachtsgebieden.

## 4. Visie: een aanpak via twee sporen

*De deelgemeente Delfshaven, Com•wonen en Proper Stok willen stimuleren dat Bospolder-Tussendijken een wijk is waar mensen wonen vanuit een bewuste en positieve keuze voor de wijk. Huidige bewoners willen er graag blijven wonen, nieuwe bewoners willen er graag naar toe komen.*

Dit toekomstbeeld is gezien de kwaliteiten van de wijk haalbaar als de twee centrale, deels samenhangende, knelpunten worden opgelost: de geringe mogelijkheden om binnen de wijk een wooncarrière te maken en de zwakke sociaal-economische positie van bewoners (zie verder de analyse in hoofdstuk 5). De twee hoofddoelstellingen van het Tienpuntenplan blijven onverkort van kracht, namelijk het, met behoud van de bestaande kwaliteiten:

- vergroten van de woonkwaliteit en de diversiteit van het aanbod aan woningen en woonmilieus in Bospolder-Tussendijken voor de huidige bewoners en voor nieuwe bewoners die zich aangesproken voelen door de kwaliteiten van het gebied;
- investeren in het vergroten van de mogelijkheden voor opwaartse mobiliteit van de huidige en toekomstige bewoners. Hierbij ligt een accent op jeugd en gezinnen met als trefwoorden verbinden en vooruitkomen.

Deze twee hoofddoelstellingen werken we uit in twee sporen die aan deze gebiedsvisie ten grondslag liggen. Deze twee sporen zijn:

- perspectief bieden;
- benutten van kansen voor duurzame ontwikkeling.

### Perspectief bieden

Bospolder-Tussendijken is op dit moment een wijk waar mensen graag wonen. Ze vinden er familie, burens en vrienden, met wie lief en leed gedeeld kan worden en maken deel uit van de sociale netwerken in de buurt. Tegelijkertijd is in Bospolder-Tussendijken sprake van armoede,

Bospolder-Tussendijken is een wijk waar het voor diverse groepen over vijf jaar aangenaam wonen is. Het rustige stedelijke karakter van de wijk is dan verder versterkt en de herstructurering is doorgezet.

Het woningaanbod is gevarieerd. De wijk biedt volop betaalbare woningen en duurdere woningen, koop- en huurwoningen en de variëteit in omvang van woningen is divers. Daardoor is het mogelijk om wooncarrière te maken: de wijk heeft plaats voor starters en voor mensen die in een andere levensfase behoefte hebben aan meer ruimte en zich een grotere woning kunnen veroorloven.

De voorzieningen in de wijk zijn op orde en passen bij de bewoners. Zowel voor jongeren als voor ouderen (sterk vertegenwoordigd in Tussendijken) is een passend aanbod van voorzieningen. De bevolking is gemengd: in de wijk wonen diverse bevolkingsgroepen met elkaar. De sociale cohesie is verbeterd.

Bospolder-Tussendijken is gedaald op de rangorde van de 'slechte lijstjes'. Armoede en werkloosheid zijn verminderd, ook het aantal jongeren dat kansarm opgroeit, is sterk afgenomen.

De markt op het Visserijplein is nog steeds beeldbepalend. Ze staat symbool voor het gevarieerde karakter van de buurt en biedt producten die passen bij de behoeften van de bewoners. Het Dakpark is gerealiseerd en vormt zowel een levendig centrum waarin uitgaan, groen en winkelen samengaan als een impuls voor de middenstand in de wijk.

*Uit: kadernota Prioriteit in de wijk, deelgemeente Delfshaven, juni 2007*

**wijkkracht**

*Com•wonen werkt aan wijken waar het nu en in de toekomst voor iedereen prettig wonen is. Dat doet ze samen met de mensen die in die wijken wonen en werken. Dat is in het belang van de bewoners en de waardeontwikkeling van het vastgoed. De inkomsten die dat oplevert, investeert Com•wonen daar waar dat nodig is. Dat is Wijkkracht.*

onvoldoende taalbeheersing en beperkte capaciteiten bij bewoners. Doel van de aanpak van de wijk is de woon- en leefsituatie van huidige en toekomstige bewoners te verbeteren. De rode draad daarbij wordt gevormd door de vijf speerpunten van de aanpak van de WWI-wijken van VROM: wonen, werken en ondernemen, leren en opgroeien, integreren en veiligheid. De gebiedsvisie biedt perspectief aan de huidige bewoners maar ook aan mensen die zich nieuw in de wijk vestigen: bewoners vinden in de wijk tal van voorzieningen, activiteiten en (zelf)organisaties die hen ondersteunen in een emancipatieproces en die de leefkwaliteit in de wijk waarborgen. We richten ons bij de aanpak zowel op het individu (aanpakken risicojongeren) als op het collectief (realiseren multifunctionele accommodaties ten behoeve van scholen). Bij de verbetering van de wijk maken we gebruik van de eigen kracht van bewoners van de wijk en stimuleren we de samenwerking tussen partijen die zich richten op het versterken van deze wijkkracht.

### Benutten van kansen voor duurzame ontwikkeling

Bospolder-Tussendijken is een wijk waar mensen zich kunnen ontwikkelen. De huidige bewoners kunnen een volgende stap zetten in hun wooncarrière, variërend van het betrekken van een andere (sociale) huurwoning tot het kopen van een eigen woning. Mensen die zich aangetrokken voelen door het stedelijke karakter en de eigenheid van Bospolder-Tussendijken en de mogelijkheden die de wijk biedt als relatief goedkope vestigingsplaats (woningen, winkels, bedrijven), kunnen zich in de wijk vestigen. Door een voldoende aanbod te bieden van aantrekkelijke woningen en woonmilieus in combinatie met verbetering van voorzieningen, openbare ruimte en groenstructuur is Bospolder-Tussendijken aantrekkelijk voor een diversiteit aan doelgroepen: gezinnen, tweeverdieners, starters, studenten/schoolverlaters en ouderen (alle groepen zowel afkomstig vanuit de wijk als van daarbuiten). Een diversiteit aan doelgroepen en een diversiteit aan woningen en woonmilieus draagt bij aan een duurzaam Bospolder-Tussendijken, een wijk die op langere termijn een goed toekomstperspectief biedt aan haar bewoners. Duurzaamheid, in de betekenis dat de verbetering van de wijk een duurzaam karakter moet hebben, is daarmee een van de sleutelbegrippen. In de wijk zijn veel kansen die een dergelijke duurzame ontwikkeling van Bospolder-Tussendijken mogelijk maken.



## 5. Analyse: sterke en zwakke punten

*Bospolder en Tussendijken worden altijd in een adem genoemd, maar zijn fysiek gescheiden door de Schiedamseweg. Bospolder is een vooroorlogse stadswijk. De wijk heeft een intiem karakter en is opgebouwd uit gesloten blokken van hoofdzakelijk drie woonlagen. Tussendijken bestaat uit een verzameling van kleine gebieden, die niet echt een geheel vormen. Een voorbeeld vormen de redelijk op zichzelf staande gebieden rondom de Gijsingflats en het gebied rondom De Fabriek dat grenst aan Historisch Delfshaven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de sterke en zwakke punten van de wijk.*

### 5.1 De kracht van Bospolder-Tussendijken: sterke punten

Bij de aanpak van Bospolder-Tussendijken gaan we uit van de kracht van de wijk. Essentiële elementen daarin zijn:

#### Een gezellige multiculturele wijk

Uit een meting in 2005 van het imago van Bospolder-Tussendijken blijkt dat het belangrijkste pluspunt voor bewoners, kopers en geïnteresseerden de gezelligheid in de wijk is: 62% van de bewoners schetst het beeld van een gezellige volkswijk met een ongedwongen, vriendelijke sfeer.

De multiculturele samenstelling is een extra aantrekkingskracht.

De eerste resultaten een soortgelijke meting in 2008 bevestigen dit beeld. Ook uit de straatinterviews, gehouden in september 2007 voor een omgevingsscan, blijkt dat veel bewoners zich heel positief uitspreken over hun wijk en 'over elkaar': 'de gemiddelde inwoner van Bospolder-Tussendijken is in de ogen van zijn buurman/buurvrouw veelkleurig en altijd bereid om daar op een goede manier over in gesprek te gaan of minstens te leven en laten leven'. Bospolder-Tussendijken is een wijk, waarin het multiculturele karakter niet ter discussie staat.

#### Veel actieve maatschappelijke organisaties

Uit de sociale index van Rotterdam blijkt dat Bospolder relatief gunstig scoort bij sociale contacten tussen bewoners, terwijl de bewoners van

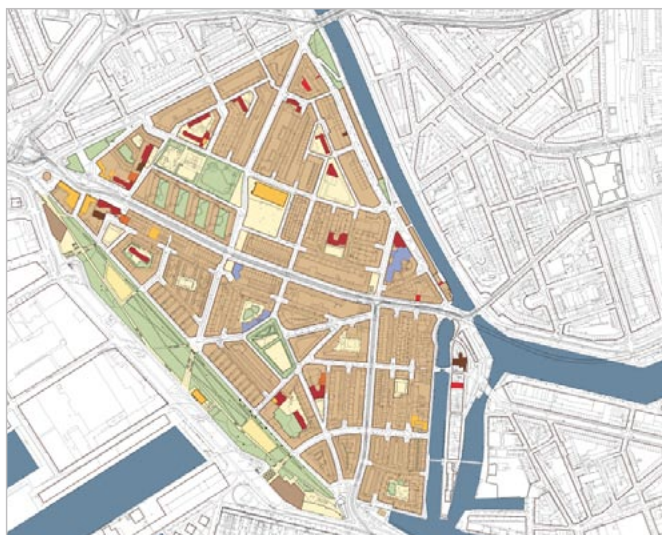
Tussendijken relatief veel sociale inzet vertonen. Bospolder-Tussendijken is een samenleving van verschillende gemeenschappen, waarbinnen sterke netwerken bestaan. Er zijn veel zelforganisaties, die zich actief inzetten voor hun eigen doelgroep of hun eigen buurt. Binnen dergelijke netwerken komen mensen elkaar geregeld tegen. In de netwerken bestaat vaak een kern van bewoners die als steun en toeverlaat fungeren voor andere minder kapitaal- en sociaalkrachtige bewoners. De netwerken zijn sterk op de eigen groep gericht, waardoor de uitwisseling tussen de verschillende netwerken beperkt is. Zoals ook in de kadernota van de deelgemeente wordt gesignaleerd kan dit er toe leiden dat de buurt te sterk verdeeld raakt langs scheidslijnen van leeftijd, sociaal-economische positie en etniciteit. De sterke netwerken vormen dus zowel een kracht als een zwakte.

#### Een goed aanbod aan winkelveorzieningen, scholen en maatschappelijke voorzieningen

De Schiedamseweg biedt als hoofdwinkelstraat een compleet aanbod aan dagelijkse en een goed aanbod aan niet-dagelijkse behoeftes (kaart 6). Uit de imagometing uit 2008 blijkt dat bewoners, kopers en geïnteresseerden in de wijk het winkelaanbod op de Schiedamseweg waarderen en dat bewoners hun dagelijkse boodschappen in de wijk blijven doen.

De markt is een bijzondere voorziening, die een functie voor een veel groter gebied vervult dan Bospolder-Tussendijken. Ook op het gebied van maatschappelijke voorzieningen is er veel aanbod in de wijk (kaart 4).

Zo zijn er tien basisscholen waarvan er negen ook Brede Schoolactiviteiten organiseren. Gezamenlijk bieden deze scholen een breed aanbod aan basisonderwijs. Pier 80 is een veel gebruikt wijkvoorzieningscentrum. Bospolder-Tussendijken biedt haar inwoners op dit moment een goed aanbod aan voorzieningen. Om ook toekomstige bewoners goede voorzieningen te bieden is het belangrijk dat het voorzieningenaanbod mee ontwikkelt met de wijk.



Kaart 4: Maatschappelijke voorzieningen

- Scholen
- Buurt-/wijkvoorzieningen
- Culturele voorzieningen
- Sportvoorzieningen
- Gebedshuizen
- Ouderenvoorzieningen

*Een actieve bevolking,  
ook in de wijklankbordgroep*



### Nabijheid van stedelijke voorzieningen door gunstige ligging en goede verbindingen

Bospolder-Tussendijken ligt gunstig ten opzichte van de weg- en railinfrastructuur en stedelijke voorzieningen. Er is een snelle verbinding met de A20, de noordring van Rotterdam. De metro biedt vanaf het Marconiplein en Schiedamseweg-Spanjaardstraat onder meer een snelle verbinding met het centrum van Rotterdam. Er is een goede tramverbinding met station Rotterdam CS. Door de ligging en de goede verbindingen zijn grote werk- en voorzieningslocaties zoals het centrum van Rotterdam en Spaanse Polder, vanuit Bospolder-Tussendijken goed bereikbaar. Bewoners van Bospolder-Tussendijken geven aan dat een van de meest aantrekkelijke aspecten van de wijk de nabijheid van stedelijke voorzieningen is.

### 5.2 Perspectieven voor Bospolder-Tussendijken: knelpunten en kansen

Met deze gebiedsvisie willen we een aantal structurele knelpunten in de wijk oplossen en kansen benutten.

#### Knelpunt: zwakke sociaal economische positie van bewoners

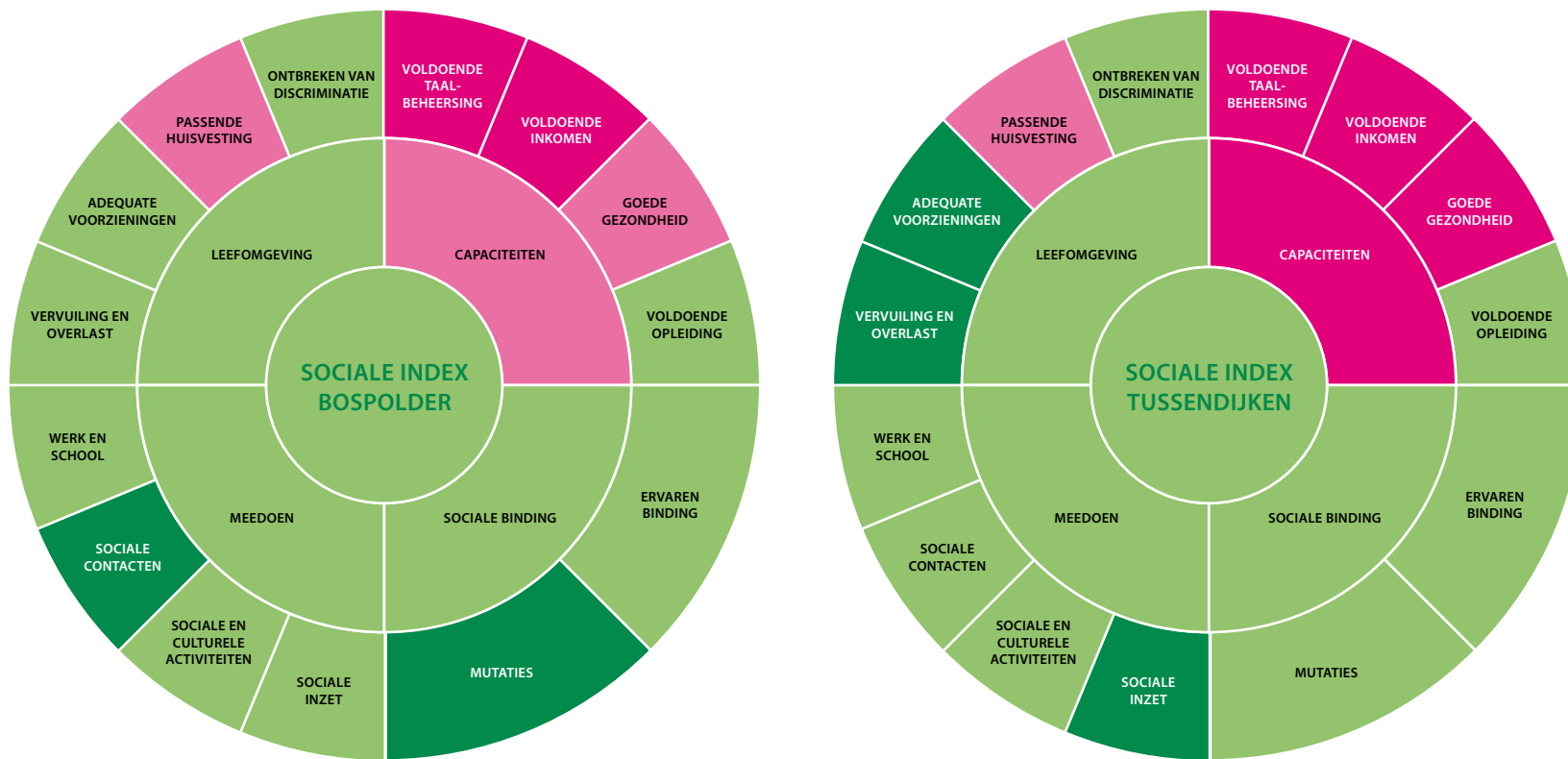
Het werkloosheidspercentage blijft met circa 14% in zowel Bospolder als Tussendijken onverminderd hoog en hoger dan in de deelgemeente Delfshaven en Rotterdam als geheel. Hoewel een lichte verbetering is opgetreden, behoren de gemiddelde inkomens in Bospolder-Tussendijken tot de laagste in heel Rotterdam: in Bospolder valt 65% en in Tussendijken 70% van de huishoudens in de categorie met de laagste 40% inkomens, meer dan in Rotterdam (51%). Van het totaal aantal gezinnen valt in Bospolder 29% en in Tussendijken 30% in de categorie kansarm<sup>2</sup> tegenover 20% in Rotterdam. Uit de sociale index, gebaseerd op een enquête onder 11.000 inwoners, blijkt dat Bospolder (sociale index 5,2) en Tussendijken (5,0) de laagste sociale indexscores hebben

binnen Delfshaven en een van de laagste binnen Rotterdam. Bospolder scoort laag voor leefomgeving en zeer laag voor capaciteiten van bewoners. Er is sprake van armoede en onvoldoende taalbeheersing. Tussendijken scoort ondergemiddeld voor participatie en capaciteiten. Ook hier is sprake van veel armoede. Uit alle gegevens blijkt dat Bospolder-Tussendijken nog steeds hoog scoort op de verkeerde lijstjes.

#### Knelpunt: weinig mogelijkheden voor een wooncarrière

Zo'n 70% van de woningen in Bospolder-Tussendijken zijn bovenwoningen of galerijwoningen zonder lift (zie tabel 1). Eengezinswoningen komen in Tussendijken nauwelijks voor en maken in Bospolder nog geen 4% van de woningvoorraad uit. Ook qua eigendomsverhouding is de woningvoorraad eenzijdig: koopwoningen vormen slechts zo'n 10% van de voorraad. Com•wonen bezit 60% van het totaal aantal woningen in Bospolder-Tussendijken. Van dit bezit valt 98% in de categorie bereikbare huurwoningen (met een huurprijs per 1-7-2008 die lager is dan €535,- per maand). Door het ontbreken van een geschikt aanbod verhuizen veel mensen, die eigenlijk in de wijk willen blijven wonen, naar buiten de wijk. Zoals al in hoofdstuk 3 aangegeven verwacht Com•wonen dat aanzienlijke ingrepen nodig zijn om te zorgen voor een woningvoorraad die aansluit bij de wensen van huidige en toekomstige bewoners. Verwacht wordt dat in de periode tot 2015 bij zo'n 700-800 woningen van Com•wonen ingrepen gewenst zijn. In de periode 2015-2027 gaat het nog eens om zo'n 1.700 woningen. Bij deze woningen moet nader onderzocht worden welke aanpak de voorkeur verdient (gewoon onderhoud, ingrijpende verbetering, renovatie of sloop en nieuwbouw).

2. *Kansarm gezin: gezin met tenminste één kind jonger dan 18 jaar, waarvan tenminste één van de ouders een bijstandsuitkering heeft en/of als niet werkende werkzoekende staat ingeschreven bij het CWI met een opleiding zonder startkwalificatie*



Figuur 2:  
 Sociale index Bospolder en Tussendijken  
 (Bron: gemeente Rotterdam)

5. Analyse: sterke en zwakke punten

	Bospolder		Tussendijken		Bospolder-Tussendijken	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
<b>Eigendom</b>						
Huur corporatie	2.110	69,0%	2060	65,1%	4.170	67,0%
Huur particulier	294	9,6%	479	15,1%	773	12,4%
Koop	412	13,5%	309	9,8%	721	11,6%
Overig/onbekend	240	7,9%	318	10,0%	558	9,0%
<b>Woningtype</b>						
Eengezinswoning	117	3,8%	10	0,3%	127	2,0%
Benedenwoning	585	19,1%	514	16,2%	1.099	17,7%
Bovenwoning	935	30,6%	902	28,5%	1.837	29,5%
Portiek/galerij zonder lift	1.235	40,4%	1.180	37,3%	2.415	38,8%
Portiek/galerij met lift	182	6,0%	557	17,6%	739	11,9%
Overig/onbekend	2	0,1%	3	0,1%	5	0,1%
<b>Totaal aantal woningen</b>	<b>3.056</b>		<b>3.166</b>		<b>6.222</b>	

Tabel 1: kenmerken woningvoorraad Bospolder-Tussendijken per 1 januari 2008  
(bron: gemeente Rotterdam, Centrum voor Onderzoek en Statistiek, WoningBevolking-OnderzoekBestand)

**Knelpunt: zwakke woningmarktpositie binnen Rotterdam en vergeleken met omliggende gebieden**

Uit marktonderzoek blijkt dat Bospolder-Tussendijken door de beschikbaarheid van goedkope huurwoningen vooral starters van buiten Rotterdam of uit het buitenland aantrekt. Als hun inkomen toeneemt, zoeken mensen een betere woning buiten de deelgemeente (bijvoorbeeld in Kralingen, Crooswijk of Prins Alexander). De instroom in Bospolder-Tussendijken van bewoners uit andere delen van Rotterdam is laag. Nieuwbouwprojecten trekken vooral mensen uit de eigen deelgemeente/

buurt of huishoudens die een binding hebben met dit deel van Rotterdam of er ooit gewoond hebben. Dit beeld wordt bevestigd door de imagometing uit 2008. Daaruit blijkt dat enerzijds kopers van woningen deze betaalbaar vinden in vergelijking met andere wijken. Anderzijds noemen geïnteresseerden in woningen in de wijk vaak de prijs-kwaliteit-verhouding als reden om af te haken: gezien het imago van de wijk had men verwacht meer waar (vooral meer oppervlak) voor zijn geld te krijgen. Zoals in het marktonderzoek wordt geconcludeerd heeft Bospolder-Tussendijken een zwakke positie op de Rotterdamse woningmarkt, ook vergeleken met omliggende gebieden.



*Park 1943 is de centrale groenvoorziening in de wijk*

#### Knelpunt: verschraling van winkelvoorzieningen en warenmarkt

Verbetering van het winkelgebied langs de Schiedamseweg is noodzakelijk om dit gebied ook voor toekomst als hoofdwinkelgebied te behouden. Met name het gedeelte tussen het Marconiplein en de Grote Visserijstraat heeft een matige uitstraling en een eenzijdig aanbod aan goedkope winkels. Ook is het winkellint op sommige plaatsen onderbroken. Een knelpunt vormt tevens de verbinding tussen de Schiedamseweg en het Visserijplein waardoor dit plein met de warenmarkt minder goed zichtbaar is vanaf de Schiedamseweg. OBR is onlangs gestart met het opstellen van een plan van aanpak dat aangeeft hoe de komende vier jaar geprobeerd wordt de branchering van de Schiedamseweg en de Mathe-nesserweg te verbeteren. De markt op het Visserijplein is met circa 180 kramen een van de grotere warenmarkten van Rotterdam. De markt functioneert op dit moment niet slecht, maar neigt dezelfde negatieve trekken te krijgen als de andere grotere markten in Rotterdam, namelijk leegstand en verschraling van het aanbod, zo blijkt uit een studie uit 2007. Het is gewenst de markt te handhaven als gezichtbepalend element en symbool voor het gevarieerde karakter van Bospolder-Tussendijken.

#### Knelpunt: beperkte kwaliteit, uitstraling en situering maatschappelijke voorzieningen

In Bospolder-Tussendijken speelt Pier 80 een essentiële rol als centrale wijkaccommodatie met onder meer de bibliotheek en de Speel-O-theek Delfshaven. Bewoners maken intensief gebruik van de accommodatie. De uitstraling van het gebouw is matig. De situering doet afbreuk aan de pleinfunctie van het Visserijplein. Uit een onderzoek van de dienst Kunst en Cultuur naar leemtes in de culturele infrastructuur blijkt dat de buurthuisaccommodaties weinig uitnodigend zijn. De foyers en cursusruimtes zijn uitermate sober en sfeerloos ingericht en het onderhoud laat hier en daar te wensen over. Schoolgebouwen bieden weinig mogelijkheden voor grote vieringen rond de feestdagen, een schoolavond voor

alle leerlingen of een eindpresentatie van groep 8. De accommodaties van maatschappelijke voorzieningen in de wijk bieden in veel gevallen onvoldoende kwaliteit en mogelijkheden.

#### Knelpunt: matige kwaliteit openbare ruimte in (delen van) de wijk

De kwaliteit van de openbare ruimte in Bospolder-Tussendijken is op veel plaatsen erg mager. Zo zijn de groenvoorzieningen in de wijk op enkele plaatsen geconcentreerd (onder meer Park 1943, in de toekomst het Dakpark) en zijn de overige delen veelal erg stenig. De profilering van de straten sluit niet overal aan op de functie van de straat binnen de hoofdverkeerstructuur. Het parkeren domineert het straatbeeld in bijna alle straten. Het Visserijplein heeft twee dagen per week een belangrijke functie als marktplein, maar is daarbuiten een weinig aantrekkelijke en weinig gebruikte ruimte. Het Marconiplein is een belangrijke entree van Bospolder-Tussendijken maar ook een weinig herbergzame open plek. Juist in een wijk als Bospolder-Tussendijken, die toch al een matig imago heeft en waar de openbare ruimte intensief gebruikt wordt, is een goede kwaliteit van inrichting en beheer van de openbare ruimte van groot belang, zeker op gezichtsbepalende plekken.

#### Knelpunt/kans: aandacht voor leefbaarheid en veiligheid

De afgelopen jaren is sterk ingezet op schoon, heel en veilig en het bestrijden van drugsoverlast. Dat heeft resultaat gehad. Uit de imago-meting uit 2008 blijkt dat de veiligheidsbeleving significant verbeterd is ten opzichte van 2005: bewoners voelen zich veiliger zowel op straat als in hun woning. De veiligheidsindex<sup>3</sup> 2006 is in Bospolder (6,3) en Tussendijken (6,0) beter of gelijk aan die van Delfshaven (6,0), maar lager dan die van Rotterdam (7,2). Toch is de strijd nog niet gestreden. In de klankbordgroep van wijkbewoners is op het punt van leefbaarheid en veiligheid aandacht gevraagd voor de overlast door jongeren.

Ook in het actieprogramma WWI-wijken wordt gesteld 'de uitdaging op het gebied van veiligheid is het bestrijden van overlastgevende jongeren, waardoor het veiligheidsgevoel van bewoners toeneemt'. Uit de veiligheidsenquête 2007 blijkt dat 18% van de bewoners van Bospolder en 16% van de bewoners van Tussendijken drugsoverlast ervaart, tegenover 12% in Delfshaven en 8% in Rotterdam als geheel. Aan de Mathenesserdijk vraagt een aantal problemen om een aanpak, zoals de overlast van de garages, de accommodatie van de moskee, het 'schoolplein' voor de G.K. van Hogendorpschool en een aantal verloederde panden. We moeten waken voor een terugval van de wijk: als even de aandacht verslapt, steken verloedering en onveiligheid direct weer de kop op.

#### Kans: een zich ontwikkelende omgeving

Tal van ontwikkelingen in de omgeving bieden kansen voor Bospolder-Tussendijken. De Vierhavensstrip met het Dakpark kan als motor fungeren voor de ontwikkeling van de wijk: bedrijvigheid, groen en werk voor de omgeving. Het Lloydkwartier ontwikkelt zich tot een bijzondere woonwijk met een evenemententerrein. Coolhaveneiland krijgt een sterke functie voor de creatieve industrie. Het gebied rond Fruithavens biedt verschillende bedrijfspanden met mogelijkheden als broedplaats voor nieuwe bedrijvigheid. Stadshavens heeft op lange termijn een grote ontwikkelpotentie.

Bospolder-Tussendijken kan als gevarieerd woongebied met een goede mix van sociale huurwoningen en koopwoningen in een breed scala aan prijscategorieën profiteren van deze ontwikkelingen in de omgeving.

#### Kans: een samenhangende aanpak

De komende jaren voeren we een groot aantal projecten en maatregelen uit in Bospolder-Tussendijken om de woon- en leefsituatie en het toekomstperspectief van (huidige en toekomstige) bewoners te verbeteren. De gebiedsvisie biedt hierbij een meerwaarde door de samenhangende aanpak en het overzicht van de aan te pakken plekken.

3. De veiligheidsindex is een maat voor de veiligheidssituatie in de wijken van Rotterdam.

*De index varieert van 1 tot en met 10. Dit cijfer is een samenvoeging van gegevens van politie, gemeentelijke diensten en de mening van in totaal 13.500 Rotterdammers over de veiligheid in hun buurt. De index is daarmee een mix van objectieve en subjectieve factoren.*



## 6. Perspectief bieden

*In dit en het volgende hoofdstuk werken we de twee sporen van de gebiedsvisie nader uit. In dit hoofdstuk gaat het om 'perspectief bieden', het ondersteunen van huidige en toekomstige bewoners in hun emancipatieproces.*

Van uit dit spoor zetten we in op vier kernstrategieën:

- kernstrategie 1: aangenaam wonen; verbeteren van veiligheid en leefbaarheid;
- kernstrategie 2: meer kansen voor bewoners; 'opvoeren van de emancipatiemotor';
- kernstrategie 3: goede woonkwaliteit; investeren in de bestaande woningvoorraad;
- kernstrategie 4: 'onze wijk'; versterken van de identiteit en herkenbaarheid.

De kernstrategieën beschrijven we op eenzelfde manier:

inhoud kernstrategie: de invulling van de kernstrategie wordt aangegeven.

- Toelichting op de kernstrategie: de aspecten, die bij de kernstrategie een rol spelen, worden beschreven.
- Maatregelen en projecten: er wordt kort ingegaan op de uitwerking van de kernstrategie in maatregelen en projecten.

### 6.1 Aangenaam wonen: verbeteren van veiligheid en leefbaarheid

#### Inhoud kernstrategie

Om de leefbaarheid en veiligheid in Bospolder-Tussendijken (verder) te verbeteren stimuleren en intensiveren we netwerken tussen organisaties rond het thema leefbaarheid en veiligheid met als doel beter structureren en afstemmen van activiteiten, voorkomen van of sneller reageren op

(overlast)situaties en verbeteren van de communicatie tussen partijen en met bewoners en ondernemers in de wijk.

#### Toelichting op de kernstrategie

Verbeteren van de veiligheid en leefbaarheid is een basisvoorwaarde voor de aanpak van Bospolder-Tussendijken.

Het verbeteren van de veiligheid en leefbaarheid is een van de centrale thema's van het actieprogramma WWI-wijken. Het actieprogramma voor Delfshaven voor 2008-2009 is vastgesteld, het programma 2010-2014 in voorbereiding. De Mathenesserdijk is aangewezen als 'hot spot'. Om de knelpunten die zich hier voordoen, aan te pakken is een actieprogramma opgesteld. De gebiedsvisie biedt het kader voor verdere ontwikkeling van de wijk en geeft de te leggen accenten aan.

In Bospolder-Tussendijken werken veel organisaties aan verbeteren van leefbaarheid en veiligheid. Uit een gehouden enquête onder deze organisaties blijkt dat er tevredenheid is over de samenwerking. 'Binnen het werkveld zijn de contacten met de betrokken instanties en organisaties goed te noemen en weet men elkaar snel te vinden, daar waar nodig.' Toch geven de organisaties eveneens aan dat een betere coördinatie en afstemming gewenst is van de vele sociale, culturele en jeugdactiviteiten in de wijk. Daarnaast is het wenselijk om te blijven investeren in het elkaar informeren en in het zichtbaar maken van alle activiteiten, die plaatsvinden in de wijk.

In de komende jaren worden op diverse plaatsen in de wijk verbeteringsprojecten uitgevoerd. Deze projecten hebben gevolgen voor de bewoners van Bospolder-Tussendijken. Sommige bewoners worden geconfronteerd

*Bospolder-Tussendijken heeft  
mooie binnenterreinen,  
die een belangrijke groenfunctie  
vervullen voor de wijk*



*Kinderen en jongeren in  
Bospolder-Tussendijken moeten  
meer kansen krijgen*



met het voornemen tot sloop van hun woning, andere bewoners onder- vinden overlast van bouwactiviteiten of van deels leegstaande woning- complexen. Het is essentieel dat tijdens dit verbeteringsproces een goed sociaal en fysiek beheer gewaarborgd is. Alleen op deze wijze kunnen bewoners vertrouwen krijgen in de verbetering van de wijk.

Bewonersinitiatieven zoals Proefpark De Punt (aan de Hudsonstraat) en het Parkpodium (in Park 1943) worden geïntegreerd in de toekomstige ontwikkelingen in Bospolder-Tussendijken. Daarbij staat handhaving van de functie centraal. De Deelgemeente en Com•wonen steunen nieuwe initiatieven van bewoners, bijvoorbeeld via de Delfshavense Duiten, onderdeel van het actieprogramma WWI-wijken, of het BewonersActiviteitenFonds Delfshaven.

### Maatregelen en projecten

De uitwerking van de kernstrategie gebeurt door de volgende maatregelen en projecten:

- Voortzetten van bestaande activiteiten:
  - inzetten van de wijkregisseur door de deelgemeente;
  - jaarlijks opstellen van een programma ‘veilig’ als onderdeel van een integraal wijkactieprogramma (iwap) voor Bospolder en Tussendijken;
  - inzetten van een projectleider op de aanpak van de hot spot Mathenesserdijk door de gemeente;
  - verbeteren van verloederde panden en hun omgeving via de ‘rotte tanden’-aanpak;
  - ondersteunen van bewonersinitiatieven via BewonersActiviteitenFonds Delfshaven en Delfshavense Duiten.

- Ondersteunen van nieuwe activiteiten:
  - uitvoeren van maatregelen rond thema’s als aanpak drugsoverlast, jeugdoverlast en burenoverlast, schoon en heel en bestrijding criminaliteit, zoals opgenomen in het programma veilig van het iwap Bospolder en Tussendijken van het betreffende jaar (in iwap Bospolder 2009 omvat het programma ‘veilig’ 38 maatregelen, in iwap Tussendijken 2009 36 maatregelen, tevens valt een deel van de extra maatregelen WAP en de WWI projecten uit de iwap’s onder deze thema’s).
- Activeren van een structureel overleg ‘fysiek en sociaal beheer tijdens het bouwproces’ voor deelgebieden waar herstructureringsactiviteiten plaatsvinden (overeenkomstig de reguliere aanpak bij sloop en renovatie).

## 6.2 Meer kansen voor bewoners: ‘opvoeren van de emancipatiemotor’

### Inhoud kernstrategie

Om de emancipatiemotor van de wijk op te voeren, zetten we in op:

- blijvend verbeteren van de samenhang in de activiteiten op het gebied van onderwijs, ontwikkeling/ontplooiing, stages en banen, zodat kinderen en jongeren kansen krijgen en zij stappen voorwaarts maken op de sociaal-economische ladder;
- verbeteren van de samenwerking met diverse maatschappelijke instanties die zich richten op het vergroten van de zelfredzaamheid van die groepen/individuen die de aansluiting met de samenleving dreigen te verliezen en daardoor in een sociaal isolement komen;

*Onderwijs speelt een belangrijke rol bij het scheppen van kansen voor kinderen en jongeren die opgroeien in Bospolder-Tussendijken*



- versterken van het sociaal vangnet in de wijk door het geven van ruimte aan zelforganisaties en het vormen van een netwerk van professionals in de wijk.

### Toelichting op de kernstrategie

Stadswijken als Bospolder-Tussendijken hebben vanouds een functie als ‘emancipatiemotor’. Mensen van buiten de stad komen binnen aangetrokken door de (economische) dynamiek van de stad en de relatief goedkope vestigingsmogelijkheden in de wijk. In veel gevallen benutten deze bewoners de kansen die de stad biedt om hun sociaal-economische positie te verbeteren. Zoals blijkt uit de analyse in hoofdstuk 3, is er in Bospolder-Tussendijken een grote groep bewoners die er, om wat voor reden dan ook, onvoldoende in slaagt om hun sociaal-economische positie te verbeteren. Voor deze groep is het nodig de emancipatiemotor van de wijk ‘op te voeren’, zodat ook hen een beter perspectief geboden wordt. In Bospolder-Tussendijken zijn op dit moment al voorzieningen, menskracht en kennis aanwezig die worden ingezet voor het vergroten van het perspectief voor bewoners. Deze middelen worden gebruikt bij het verder opvoeren van de emancipatiemotor.

Bospolder-Tussendijken is een wijk met veel kinderen en een hoog geboortecijfer. Essentieel is een klimaat te creëren waarin deze jeugd goed kan opgroeien en waarin zowel ouders als kinderen zich prettig voelen. Door problemen vroegtijdig te signaleren en door maatregelen te nemen als het wegwerken van taalachterstanden, het tegengaan van schooluitval, het stimuleren van sportactiviteiten e.d. worden de kansen van kinderen en jongeren in de wijk vergroot. Voor de groep kinderen van 0-12 jaar is de afgelopen tien jaar via voorschoolse opvang en naschoolse activiteiten

een dergelijke veelomvattende aanpak op poten gezet. Het is belangrijk de continuïteit van deze succesvolle aanpak te waarborgen.

Voor de jeugd ouder dan 12 jaar is nog minder samenhang in de activiteiten. In de kadernota geeft de deelgemeente aan te streven naar een sluitende aanpak, waarbij alle jongeren een startkwalificatie halen of een nieuwe kans krijgen via Nieuwe Kans of soortgelijke opleidingstrajecten. De deelgemeente streeft daarbij naar een intensieve aanpak van risicojongeren, bijvoorbeeld via Jongeren Activiteiten Kamers, waar jongeren in hun eigen wijk terecht kunnen in een huiskamerachtige opzet. Het Deelgemeente Overleg Sluitende Aanpak (DOSA) hanteert hiervoor een aanpak bestaande uit een combinatie van hulpverlening en repressie op basis van een sterk persoonsgerichte benadering. DOSA is een eerste poging om de versnippering bij de aanpak van de groep 12+ te doorbreken. Een verdere versterking van de samenwerking tussen de vele verschillende instanties is gewenst. Dit blijkt ook uit de enquête onder de in de wijk werkzame professionals. Het beter betrekken van ouders bij de aanpak van de problematiek van de groep 12+ is een belangrijk aandachtspunt. Om schooluitval tegen te gaan wordt geëxperimenteerd met wijk- en vakscholen met een kleinschaliger en meer vakgericht onderwijs. Schooluitval is bij jongens en meisjes even groot, maar waar jongens vaak uitvallen omdat de vrijheid lokt, vertegenwoordigt school voor meisjes vrijheid. Hoewel schooluitval van jongens meer overlast geeft, is schooluitval van meisjes vaak een teken van grotere problemen. Meer aandacht voor schooluitval van meisjes is nodig.

Het basisonderwijs vraagt vrouwen voortdurend deel te nemen aan activiteiten van school. Dit is een succesvolle manier gebleken om ook vrouwen vooruit te helpen. Doordat school een gelegitimeerde activiteit

is, nemen aan deze activiteiten vrouwen deel die anders niet bereikt worden. Rondom deze schoolactiviteiten is een succesvolle samenwerking tussen diverse instanties ontstaan. Via het vrouwenempowermentcentrum dragen wij eveneens bij aan het versterken van de positie van vrouwen.

De (zelf)organisaties in de wijk vormen voor veel bewoners een sociaal vangnet. Toch zijn er binnen de wijk ook (groepen) bewoners die geen deel uitmaken van actieve maatschappelijke organisaties of andere netwerken in de wijk. Deze bewoners slagen er minder goed in aansluiting te vinden bij de maatschappij en dreigen in sommige gevallen in een sociaal isolement terecht te komen. Aandachtsgroepen hierbij zijn 75+'ers, migranten met een taalachterstand, allochtone vrouwen, laag opgeleiden en mensen in begeleid-wonenprojecten.

### Maatregelen en projecten

De uitwerking van de kernstrategie gebeurt door de volgende maatregelen en projecten:

- voortzetten van bestaande activiteiten:
  - jaarlijks opstellen van een programma 'sociaal' als onderdeel van een integraal wijkactieprogramma (iwap) voor Bospolder en Tussendijken;
  - samenhangende aanpak gericht op de groep kinderen van 0-12 jaar;
  - ondersteuning van vrouwen door hen te betrekken bij activiteiten op basisscholen;
  - Deelgemeente Overleg Sluitende Aanpak;
- ondersteunen van nieuwe activiteiten:
  - opzetten van een samenhangende aanpak gericht op de groep jeugd van 12 jaar en ouder. Bij de aanpak wordt onderscheid gemaakt tussen meisjes en jongens;

- betrekken van ouders bij de aanpak van de problemen van de groep jeugd van 12 jaar en ouder;
  - aanbieden in een vrouwenempowermentcentrum van een programma gericht op taal, opvoeding en participatie;
  - stimuleren en ondersteunen van activiteiten van zelforganisaties die passen binnen de kernstrategie;
  - uitvoeren van maatregelen rond thema's als jeugdkansenzones, vroeg- en voorschoolse educatie, brede school, wijkprogrammering, vrije tijd en gezonde levensstijl jeudigen, sociale cohesie, sociaal isolement, armoede en sociale activering, zoals opgenomen in het programma sociaal van het iwap Bospolder en Tussendijken (in iwap Bospolder 2009 omvat het programma 'sociaal' 71 maatregelen, in iwap Tussendijken 2009 72 maatregelen; tevens valt een deel van de extra maatregelen WAP en de WWI projecten uit de iwap's onder deze thema's).
- versterken van de onderlinge contacten tussen professionals op dit gebied met name door het organiseren van gezamenlijke activiteiten of overleg.

## 6.3 Goede woonkwaliteit: investeren in de bestaande woningvoorraad

### Inhoud kernstrategie

Om de woonkwaliteit voor de huidige bewoners te verbeteren en de variatie binnen de bestaande voorraad te vergroten zetten we (naast sloop en nieuwbouw, zoals beschreven in het volgende hoofdstuk) in op:

- verkopen van (een beperkt deel van de) bestaande corporatiehuurwoningen ten behoeve van starters op de woningmarkt;
- instandhouden en verbeteren van de kwaliteit van bestaande corporatiehuurwoningen door regulier onderhoud en grootonderhoud/renovatie;

## 6. Perspectiefbieden

- instandhouden en verbeteren van de particuliere woningvoorraad door particuliere verhuurders, verenigingen van eigenaren en eigenaar-bewoners te stimuleren de onderhoudsstaat van hun bezit op peil te houden.



### Toelichting op de kernstrategie

Om de woonkwaliteit te verbeteren en meer variatie aan te brengen in de woningvoorraad kijken we zowel naar de mogelijkheden voor aanpassing en verbetering van de bestaande woningvoorraad als naar sloop-nieuwbouw. Sloop-nieuwbouw komt aan de orde in het volgende hoofdstuk over het benutten van de kansen op ontwikkeling. Aanpassing en verbetering van de bestaande woningvoorraad richt zich vooral op het verbeteren van de woonkwaliteit voor de huidige bewoners. Het kan zowel betrekking hebben op het bezit van woningcorporaties als op particulier bezit.

Bij het bestaand woningbezit van Com•wonen zijn de mogelijkheden verkoop en groot onderhoud/renovatie:

- verkoop: Com•wonen is voornemens om circa 680 bestaande huurwoningen te verkopen. Het gaat om woningen in kwalitatief goede staat die gebouwd zijn in de jaren tachtig. Deze verkoop van bestaand bezit is vooral gericht op starters op de woningmarkt en heeft het daarbij passende prijsniveau;
- groot-onderhoud/renovatie: woningen waar geen sprake is van sloop-nieuwbouw of verkoop worden doorgeëxploiteerd. Uitgangspunt hierbij is het handhaven van een kwalitatief goede voorraad sociale huurwoningen voor de huidige bewoners. Een deel van de complexen komt in aanmerking voor groot-onderhoud/renovatie. Bij de overige complexen vindt regulier onderhoud plaats.

Com•wonen legt het beleid voor de bestaande voorraad vast in het portfolioplan. Over dit portfolioplan overlegt Com•wonen met de deelgemeente.

Andere corporaties met bezit in de wijk zijn Woningstichting Eendracht, Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam en Woningstichting PWS Rotterdam. Woningstichting Eendracht heeft de afgelopen jaren haar woningbezit (217 woningen) vernieuwd. Bij het bezit van de overige corporaties zijn bij de bestaande woningvoorraad geen andere maatregelen dan regulier onderhoud te verwachten.

Ruim 30% van de woningvoorraad in Bospolder-Tussendijken is in handen van particulieren en bestaat uit koopwoningen of particuliere huurwoningen. Ook dit bezit verdient aandacht. Van belang is dat de kwaliteit van dit deel van de voorraad gehandhaafd blijft of waar mogelijk wordt vergroot.

### Maatregelen en projecten

De uitwerking van de kernstrategie gebeurt door de volgende maatregelen en projecten:

- verkoop door Com•wonen van 680 bestaande huurwoningen over een periode van tien jaar (inspanningsverplichting). Over het portfolioplan waarin deze maatregel is opgenomen, overlegt Com•wonen met de deelgemeente;
- investeren door Com•wonen van ruim € 22,5 miljoen in de komende tien jaar ten behoeve van onderhoud en verbetering van bestaande huurwoningen. Over het portfolioplan waarin deze maatregel is opgenomen, overlegt Com•wonen met de deelgemeente;



*De twee Molenstompen worden dor bewoners hoog gewaardeerd als karakteristieke elementen in de wijk*



- Actief inzetten in Bospolder-Tussendijken (daar waar nodig) op het op peil houden van de onderhoudsstaat van het bezit van particuliere verhuurders, verenigingen van eigenaren en individuele eigenaar-bewoners.

#### 6.4 'Onze wijk': versterken van de identiteit en herkenbaarheid

##### Inhoud kernstrategie

Omdat voor bewoners de identiteit en herkenbaarheid van Bospolder-Tussendijken belangrijk is, benutten we bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen de sterke randen en uit cultuurhistorisch oogpunt en in de beleving van bewoners waardevolle gebouwen en bijzondere plekken in de wijk voor het versterken van de identiteit en herkenbaarheid.

##### Toelichting op de kernstrategie

Bospolder-Tussendijken biedt veel cultuurhistorisch waardevolle elementen. Uit de discussies in de klankbordgroep blijkt dat bewoners aan dergelijke karakteristieke elementen veel waarde hechten.

Van deze elementen wordt gebruik gemaakt om de identiteit en herkenbaarheid te vergroten, zodat bewoners Bospolder-Tussendijken als 'onze wijk' ervaren.

Er is een inventarisatie gemaakt van cultuurhistorisch waardevolle elementen in de wijk (zie kaart 5). Uit de inventarisatie blijkt dat met name de randen van de wijk - Mathenesserweg, Spangense Kade en historisch Delfshaven – en een aantal hoofdroutes door de wijk – Schiedamseweg, Grote Visserijstraat - waardevolle (beeldbepalende) elementen bevatten. De afronding van het Dakpark voegt hier nog een vierde rand met bijzondere kwaliteiten aan toe.

Deze kwaliteiten worden op dit moment nauwelijks gebruikt om de identiteit en herkenbaarheid van Bospolder-Tussendijken te vergroten.

Door de matige ruimtelijke relatie tussen Bospolder en historisch Delfshaven profiteert de wijk slechts in beperkte mate van de kwaliteiten van dit bijzondere gebied. De Mathenesserweg is een van de mooiste lanen van Rotterdam maar aan de zuidzijde ervan ontbreekt deels de straatwand en de bebouwing kan een opknappingsgebruik gebruiken. De Spangense kade heeft in potentie een veel hogere belevingswaarde dan thans het geval is. Ook binnen Bospolder-Tussendijken zijn er bijzondere, karakteristieke elementen. Een voorbeeld hiervan zijn de twee molenstompen. Park 1943 is een belangrijk onderdeel van het na-oorlogse plan voor Tussendijken en een voor bewoners herkenbaar element. Uit de bijeenkomsten met de klankbordgroep van wijkbewoners en andere contacten met bewoners blijkt dat deze veel waarde hechten aan deze herkenningpunten. Behouden en beter gebruik maken van dergelijke waardevolle elementen versterkt de identiteit en herkenbaarheid van Bospolder-Tussendijken.

##### Maatregelen en projecten

De uitwerking van de kernstrategie gebeurt door de volgende maatregelen en projecten:

- gebruiken van de kernstrategie als randvoorwaarde bij de uitwerking van ruimtelijke plannen in Bospolder-Tussendijken.



Kaart 5:

Architectonische waardering

(bron: Cultuurhistorische verkenning  
en analyse)

- *Rijksmonument*
- *Toekomstig monument*
- *Beschermde stadsgezicht*
- *Beeldbepalend*
- *Beeldondersteunend*
- *Indifferent*
- *Detonerend*

## 7. Benutten van kansen voor duurzame ontwikkeling

*Dit hoofdstuk bevat een uitwerking van de denklijn 'benutten van kansen voor duurzame ontwikkeling', het benutten van de kansen die zich in Bospolder-Tussendijken voordoen, om de wijk duurzaam aantrekkelijker te maken voor huidige en nieuwe bewoners.*

Dit spoor werken we uit via zes kernstrategieën:

- kernstrategie 5: meer kansen voor een wooncarrière; vergroten van de variatie in woningen en woonmilieus;
- kernstrategie 6: winkelen en werken voor bewoners in de wijk: impuls geven aan de economische structuur van de wijk;
- kernstrategie 7: voor alle groepen een plek: versterken van de (maatschappelijke) voorzieningenstructuur;
- kernstrategie 8: een hart voor de wijk: verbeteren van het Visserijplein en omgeving;
- kernstrategie 9: mogelijkheden om te spelen, te ontspannen en te ontmoeten: verbeteren van de openbare ruimte en groenstructuur;
- kernstrategie 10: ruimte voor de auto en de fiets: verbeteren van de verkeer- en parkeersituatie.

De opzet van iedere paragraaf is gelijk aan die in het vorige hoofdstuk.

### 7.1 Meer kansen voor een wooncarrière: vergroten van de variatie in woningen en woonmilieus

#### Inhoud kernstrategie

De nieuwbouw in de wijk richten we op doorstromers en nieuwe bewoners met een accent op de volgende doelgroepen:

- gezinnen;
- twee-verdieners;
- starters;
- studenten/schoolverlaters;
- ouderen (in combinatie met zorgfaciliteiten).

Bij deze groepen gaat het in het bijzonder om lagere inkomens en middeninkomens tot circa twee keer modaal.

Het woningaanbod voor deze doelgroepen bestaat uit goedkope en middeldure koopwoningen en middeldure en dure huurwoningen in de volgende typologieën:

- grondgebonden woningen met goede buitenruimten in vorm van tuin en/of dakterras;
- beneden/bovenwoningen met goede buitenruimten;
- kleine tot middelgrote appartementen met goede buitenruimten (voor starters/afgestudeerden, doorstromers en ouderen).

Bij nieuwbouw komt ruimte voor groen in de nabijheid en wordt een goede oplossing gezocht voor parkeren, bijvoorbeeld in de vorm van een wijkstallingsgarage.

### Toelichting op de kernstrategie

In de eerste fasen van de herstructurering zullen voornamelijk huidige bewoners van de wijk geïnteresseerd zijn in de nieuwbouw. Zij kennen kwaliteiten van de wijk en zoeken naar mogelijkheden voor een woon-carrière binnen de wijk. Via de kernstrategie stimuleren we de doorstroming van de huidige bewoners door middel van nieuwbouw van betaalbare huurwoningen, goedkope en middeldure koopwoningen en ouderenwoningen. Specifieke doelgroepen hierbij zijn:

- mensen met een wens een woning te kopen: voor deze groep zijn er nu weinig mogelijkheden binnen de wijk. Door een aantrekkelijk aanbod aan nieuwbouwoopwoningen wordt in deze behoefte voorzien en het eigen-woningbezit in de wijk vergroot;
- ouderen: kwantitatief gezien is er voor deze groep voldoende aanbod; kwalitatief laat dit aanbod echter te wensen over. Meer dan de helft van het huidige aanbod bestaat uit het hoogbouwdeel van de Gijsingflats dat bij ouderen niet geliefd is. Het realiseren van aantrekkelijke voor ouderen geschikte woningen nabij het Visserijplein in directe nabijheid van winkel-, zorg- en welzijns- en groenvoorzieningen biedt de mogelijkheid te voorzien in de kwalitatieve vraag van ouderen in de wijk.

Behalve aantrekkelijk voor de huidige bewoners moet de nieuwbouw groepen van buiten de wijk verleiden naar Bospolder-Tussendijken te komen. De nieuwbouw richt zich daarbij op gezinnen, twee-verdieners, starters en studenten/schoolverlaters. De mogelijkheid voor bedrijvigheid aan huis (woonwerkwoningen) maakt Bospolder-Tussendijken aantrekkelijk voor nieuwe bewoners en voor een deel van de grote groep ZZP'ers die in de wijk woont.

De grote kwaliteit van de randen van de wijk - Mathenesserweg, Spangense Kade en historisch Delfshaven – biedt kansen voor duurder woningbouw.

Vanwege de financiële haalbaarheid moet het prijsniveau van het koopaanbod hoger kunnen zijn dan het huidige nieuwbouwaanbod. Ook daarvoor is instroom van andere doelgroepen noodzakelijk. Om dit te realiseren zijn belangrijke aandachtspunten bij de herstructurering van de wijk:

- het 'branden' van de wijk, met behoud van de aanwezige charme van de wijk en zijn bewoners, maar met een verdere uitdieping (een voorbeeld hiervan is Le Medi). Gezien de concurrentie van andere plannen in Rotterdam is genoemde thematische ontwikkeling belangrijk.
- een mix aan woningtypen met oog voor kwaliteit (gekozen architectuur, woningplattegronden, buitenruimten en overige voorzieningen). Zoals ook uit het imago-onderzoek blijkt, verwachten kopers, gezien het imago van de wijk, meer waar voor hun geld dan zij elders krijgen.
- een zodanige omvang en fasering van de herstructurering dat de transformatie ook echt invloed heeft op imago en prijsniveau. Bij een te versnipperde aanpak of een te lange periode van realisering van de plannen, ziet de consument de verbetering van de wijk niet. Hierdoor zal de kans dat deze de stap naar Bospolder-Tussendijken overweegt kleiner worden.

Een kader voor het woningbouwprogramma bij sloop-nieuwbouw in Bospolder-Tussendijken zijn de Woningbouwafspraken voor de periode 2005-2010 tussen de stadsregio Rotterdam en de gemeente Rotterdam (10 februari 2005) en Wonen in Rotterdam, geactualiseerde woonvisie 2007-2010. In de Woningbouwafspraken is vastgelegd dat maximaal

20% van de productie wordt gerealiseerd in de sociaal-bereikbare huursector<sup>4</sup>. Deze afspraak geldt op niveau van heel Rotterdam. De afspraak heeft als peildatum 1 januari 2005 en loopt tot 31 december 2009. In de praktijk wordt de afspraak ook gehanteerd op het niveau van de deelgemeenten. In de Woonvisie is de 20% sociaal-bereikbaar eveneens uitgangspunt.

### Maatregelen en projecten

De uitwerking van de kernstrategie gebeurt door de volgende maatregelen en projecten:

- gebruiken van de kernstrategie als randvoorwaarde bij de uitwerking van ruimtelijke plannen in Bospolder-Tussendijken.

## 7.2 Winkelen en werken voor bewoners in de wijk: impuls geven aan de economische structuur van de wijk

### Inhoud kernstrategie

Bewoners winkelen in de wijk en werken (soms) in de wijk. Voor het behoud van deze winkels en werkgelegenheid is het van belang om de functie van de Schiedamseweg en Mathenesserweg als winkelstraten en van het Visserijplein als warenmarkt te versterken. Bij de Schiedamseweg wordt gestreefd naar concentratie van de winkelvoorzieningen en het leggen van een verbinding tussen de winkels en de markt op het Visserijplein.

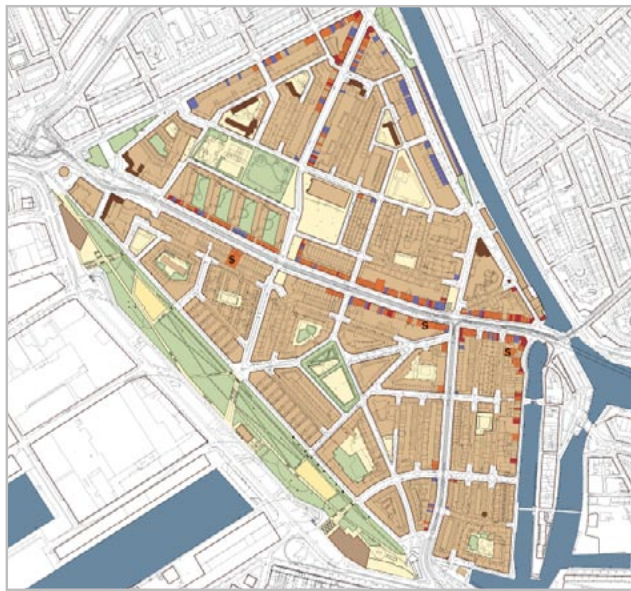
Gestreefd wordt naar het aanbieden van betaalbare bedrijfsruimte (bijvoorbeeld in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw of ruimte voor bedrijvigheid aan huis) om tegemoet te komen aan de vraag naar betaalbare bedrijfsruimte.

4. Zie de begrippenlijst in bijlage voor de omschrijving van 'sociaal-bereikbaar' en de indeling in prijsklassen.

### Toelichting op de kernstrategie

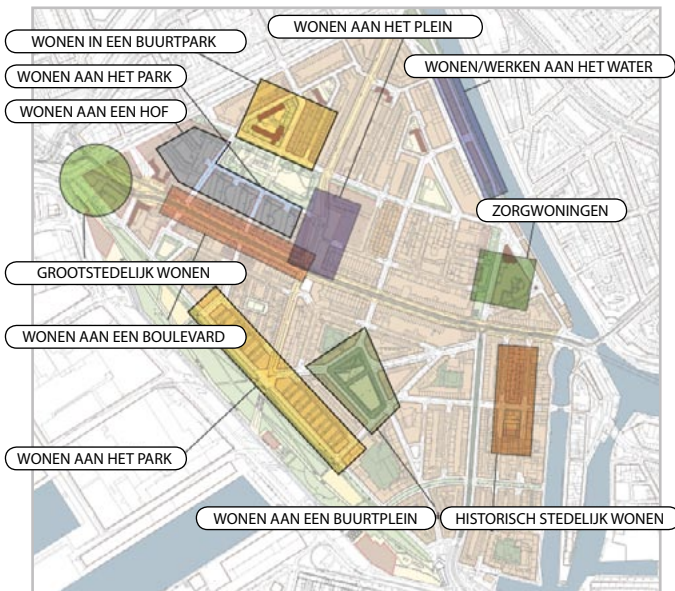
In het Actieprogramma Winkelgebieden, opgesteld door het OBR, behoren de Schiedamseweg en de Mathenesserweg tot de 22 winkelstraten in Rotterdam waarvoor op korte termijn een integraal uitvoeringsplan wordt gemaakt. De Schiedamseweg heeft hierbij prioriteit. Het uitvoeringsplan geeft aan hoe de komende 4 jaar wordt gewerkt aan onder meer de branchering. Voor de Schiedamseweg wordt ingezet op dagelijkse detailhandel. Bij de Mathenesserweg ligt de nadruk op ambachtelijke bedrijvigheid met deels een bovenwijkse functie. Uitgangspunt van de actieplannen is dat er nergens wordt gesaneerd, maar dat actief wordt gestimuleerd en gefaciliteerd door onder meer het stimuleren van ondernemerschap, het stimuleren van het opknappen van gevels en het faciliteren van herschikking van functies. Concentratie van de winkelvoorzieningen aan de Schiedamseweg maakt het mogelijk het resterende deel (tot aan de Blokmakerstraat) een andere functie te geven, bijvoorbeeld wonen of zorgboulevard.

Voor de ontwikkeling van de warenmarkten in Rotterdam is een plan van aanpak opgesteld door OBR. De markt op het Visserijplein is een van de drie markten die als eerste worden aangepakt. De aanpak voor de markt op het Visserijplein richt zich met name op het verbeteren van de branchering (minder textiel, meer overig non-food) en het stimuleren van een gezamenlijke promotie voor de markt. In samenhang met het Actieprogramma Winkelgebieden wordt er naar gestreefd de relatie tussen de winkels aan de Schiedamseweg en warenmarkt op het Visserijplein te verbeteren. Aandachtspunt bij de warenmarkt is dat bij een ingrijpende aanpak van het Visserijplein (zie par. 7.4) de markt tijdelijk een andere plek moet krijgen. Om te waarborgen dat de markt in deze periode goed blijft functioneren zullen de nodige randvoorwaarden aan deze locatie moeten worden gesteld.



Kaart 6: Commerciële voorzieningen

- Horeca
- Winkels
- Commerciële voorzieningen



De warenmarkt op het Visserijplein

Kaart 7: Woonmilieus in Bospolder-Tussendijken

Uit gegevens van de Kamer van Koophandel blijkt dat de bedrijvigheid in Bospolder-Tussendijken vooral consumentgericht is: garagebedrijven, detailhandel, persoonlijke verzorging en horeca. In Bospolder staan 245 bedrijven geregistreerd, waarvan circa 100 consumentgericht/wijkverzorgend; in Tussendijken 329 bedrijven waarvan circa 200 consumentgericht/wijkverzorgend. Bospolder telt 25 technisch ambachtelijke bedrijven en Tussendijken 40. Voor een deel van deze laatste groep is ruimte voor bedrijvigheid aan huis wellicht een interessante mogelijkheid. Uit een onderzoek naar ondernemers met een bedrijf aan huis blijkt dat de geïnterviewden geïnteresseerd zijn in betaalbare bedrijfsruimte in de wijk, eventueel in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw. Als locatie wordt gedacht aan de omgeving van de Mathenesserweg of Grote Visserijstraat.

Bij eventuele nieuwbouw aan de Spangense kade lijkt de plint geschikt voor bedrijvigheid in aansluiting op de bestaande garage- en aanverwante bedrijven in dit gebied. Passend binnen dit profiel zijn woonwerkwooningen aan het water en het behouden van een beperkt aantal gezonde garagebedrijven die voldoen aan milieu- en andere eisen.

De ontwikkeling van het Dakpark kan via de hieronder te vestigen detailhandel en bedrijvigheid een stevige impuls aan de economische structuur van de wijk geven.

#### Maatregelen en projecten

De kernstrategie wordt uitgewerkt via de volgende projecten en maatregelen:

- opstellen door het OBR van een integraal uitvoeringsplan voor de Schiedamseweg (als onderdeel van het actieprogramma winkelgebieden) en een plan van aanpak voor de markt op het Visserijplein;

- realiseren van betaalbare bedrijfsruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw of ruimte voor bedrijvigheid aan huis;
- gebruiken van de kernstrategie als randvoorwaarde bij de uitwerking van ruimtelijke plannen in Bospolder-Tussendijken.

### 7.3 Voor alle groepen een plek: versterken van de (maatschappelijke) voorzieningestructuur

#### Inhoud kernstrategie

In Bospolder-Tussendijken ligt een aantal kansen om een gevarieerd aanbod van maatschappelijke voorzieningen te realiseren dat beter aansluit bij de (toekomstige) behoeften en wensen van wijkbewoners. Om deze kansen te benutten wordt een meerjarenprogramma maatschappelijk voorzieningen opgesteld. Hierin geven we aan via welke maatregelen en projecten de komende jaren wordt voorzien in de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen. De door de gemeente ingezette lijn hiervoor is verwoord in het 'Doorbraakdossier Maatschappelijk Vastgoed': de gemeente stelt alles in het werk om corporaties en andere marktpartijen maatschappelijk vastgoed te laten ontwikkelen en exploiteren. De deelgemeente is samen met de gemeentelijke diensten verantwoordelijk voor het opstellen van een activiteitenprogramma dat door het OBR wordt vertaald in een huisvestingsbehoefte. De corporaties zijn vervolgens verantwoordelijk voor de realisatie van de accommodatie. Vooruitlopend op het op te stellen meerjarenprogramma maatschappelijke voorzieningen gaan we na met welke maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende programma's van eisen rekening moet worden gehouden bij de uitwerking van de ruimtelijke plannen in de wijk.

Om organisatoren van activiteiten te helpen bij het vinden van geschikte ruimte gaan we na op welke wijze meer aandacht gegeven kan worden in vraag en aanbod van voorzieningen.

### Toelichting op de kernstrategie

In Bospolder-Tussendijken is een breed aanbod van basisonderwijs. In kwantitatieve opzicht is het aanbod voldoende. Wel kampen de scholen met gebrek aan ruimte voor bijzondere activiteiten zoals sport, Brede Schoolactiviteiten en schooloptredens. Er is met name een groot tekort aan kleinschalige sportvoorzieningen. Ook de Dienst Sport en recreatie loopt hier tegen aan bij het organiseren van activiteiten als Lekker Fit (sport voor kinderen) of sportactiviteiten voor de buitenschoolse opvang. In het kader van de gebiedsvisie is met de scholen overlegd over gezamenlijk gebruik van accommodaties of gezamenlijke inzet van middelen (zoals bijvoorbeeld menskracht) voor sport- of andere activiteiten. Uit dit overleg blijkt dat bij de scholen de bereidheid tot samenwerking rond dit onderwerp aanwezig is. Het overleg met de scholen wordt voortgezet, waarbij het streven is om als uitwerking van de gebiedsvisie te komen tot een of meer door scholen te gebruiken multifunctionele accommodaties.

De deelgemeente Delfshaven draagt zorg voor de ontwikkeling en afstemming van voorzieningen (fysiek, zowel binnen als buiten) en voor de wijkprogrammering (inhoud) om recreatie, educatie, sport en cultuur mogelijk te maken ter bevordering van actief democratisch burgerschap.

*Uit de presentatie van de portefeuillehouder van de deelgemeente op de bijeenkomst met de scholen*

Deze multifunctionele accommodaties kunnen ook een rol spelen voor andere groepen in de wijk. Er is in de wijk een grote vraag naar ruimte voor zelforganisaties. Ook is er vraag naar voorzieningen voor jongeren, al moet daarbij beter in beeld gebracht worden aan welke voorzieningen jongeren behoefte hebben.

Pier 80 is een belangrijke en goed functionerende voorziening voor de wijk, maar het gebouw is verouderd. Ook de horecavoorziening in Pier 80 is aan vernieuwing toe. De Dienst Sport en Recreatie, eigenaar van het gebouw, doet in 2009 een functioneel onderzoek naar Pier 80. Dit kan leiden tot een voorstel voor nieuwbouw eventueel in combinatie met andere functies. Ook de accommodaties van de buurthuizen en het Lokaal Cultureel Centrum Delfshaven verdienen aandacht en moeten worden betrokken in onderzoek naar verbetering van de accommodaties voor maatschappelijke voorzieningen in Bospolder-Tussendijken.

Aan de kop van het Dakpark is aan het Hudsonplein (naast commerciële voorzieningen) zo'n 5.000 vierkante meter bruto vloeroppervlakte gereserveerd voor culturele activiteiten en non-profit voorzieningen zoals onderwijs.

In de behoefte aan accommodaties kan behalve door nieuwbouw worden voorzien door een betere afstemming van vraag en aanbod. Een goed overzicht van beschikbare voorzieningen, bijvoorbeeld via een website, kan organisatoren van activiteiten helpen bij het vinden van geschikte ruimte.



Van een aantal maatschappelijke voorzieningen dienen de huisvestingsproblemen op korte termijn te worden opgelost. Een voorbeeld hiervan vormt de Mathenesserdijk waar de huisvesting van de moskee en het 'schoolplein' van de G.K. van Hogendorpschool aandacht vragen. Dit gebeurt via de aanpak van de hot spot Mathenesserdijk.

Tot voor kort was de enige zorgvoorziening in de wijk het Klooster voor oudere priesters. Deze voorziening heeft een bovenwijks karakter en vervult daarmee geen functie voor de wijk. Onlangs is de bouw afgerond van het woonzorgcentrum Schans van de SOR met 88 zelfstandige woningen (service-appartementen) en 42 plaatsen beschermd wonen (verzorgingshuisplaatsen).

In de wijk is een aantal voorzieningen voor bijzondere doelgroepen aanwezig. Verbetering van de faciliteiten van bestaande voorzieningen is een mogelijkheid. Bij uitbreiding van dit soort voorzieningen zal telkens een zorgvuldige afweging worden gemaakt of deze passend is binnen de gewenste opgave van de wijk.

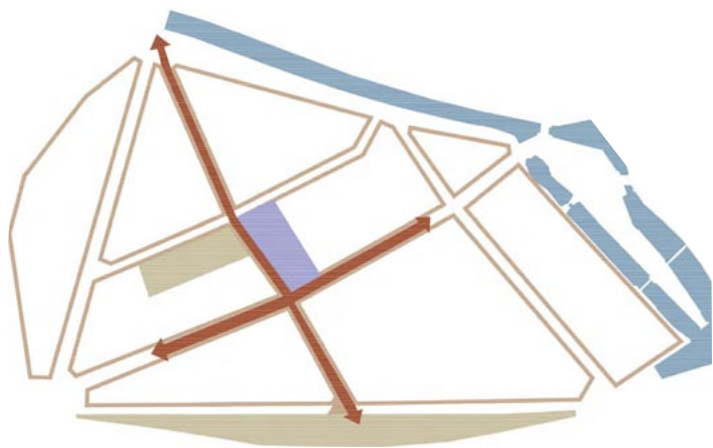
De plannen voor het hart van de wijk (zie par. 7.4) bieden goede mogelijkheden om wonen, zorg en welzijn te combineren rond het Visserijplein. Daarbij kan gedacht worden aan nieuwbouw van ouderenhuisvesting gecombineerd met een zorgvoorziening en een nieuwe multifunctionele accommodatie (onder meer ter vervanging van Pier 80). In een cirkel rond het Visserijplein kan een deel van de bestaande woningen opgeplust worden voor ouderen. In combinatie met de winkelvoorzieningen aan de Schiedamseweg en markt is het Visserijplein dan het hart van een levendig gebied dat een aantrekkelijk woonmilieu biedt, waar ouderen lang zelfstandig kunnen wonen. Een dergelijke ontwikkeling kan een voorbeeldfunctie vervullen voor andere wijken in Delfshaven.

### Maatregelen en projecten

De uitwerking van de kernstrategie gebeurt door de volgende projecten en maatregelen:

- Verbeteren van de accommodaties voor maatschappelijke voorzieningen door:
  - opstellen van een accommodatiebeleid voor maatschappelijke voorzieningen in Bospolder-Tussendijken;
  - vertalen naar een meerjarenprogramma voor de verbetering en vernieuwing van deze voorzieningen;
  - opstellen van een accommodatiebeleidsplan door Com•wonen voor het eigen bezit;
  - uitvoeren van het meerjarenprogramma.
- Nagaan welke voorzieningen gerealiseerd moeten worden voor ondersteuning van de brede schoolontwikkeling, vooruitlopend op het opstellen van het meerjarenprogramma genoemd onder het vorige punt.
- Nagaan op welke wijze de zorg- en dienstverlening aan ouderen in de wijk kan worden verbeterd vooruitlopend op het verder uitwerken van de plannen voor het combineren van wonen, zorg en welzijn rond het Visserijplein (onder meer door aantrekkelijke ouderenhuisvesting).
- Nagaan op welke wijze meer inzicht kan worden gegeven in vraag en aanbod van voorzieningen op een wijze die organisatoren van activiteiten helpt bij het vinden van geschikte ruimte.

Kaart 8: Een hart voor de wijk



*De Spangense kade is een van de mooie randen van Bospolder-Tussendijken*



*Uitbreiding van het aanbod aan speelvoorzieningen is gewenst*

#### 7.4 Een hart voor de wijk: verbeteren van het Visserijplein en omgeving<sup>5</sup>

##### Inhoud kernstrategie

Deze kernstrategie is samen met de strategieën ‘verbeteren van de openbare ruimte en groenstructuur’ (par. 7.5) en ‘verbeteren van de verkeer- en parkeersituatie’ (par. 7.6) uitgewerkt in een ruimtelijke en programmatische visie op Bospolder-Tussendijken (zie hoofdstuk 8 en kaart 1 en 2).

##### Toelichting op de kernstrategie

In Bospolder-Tussendijken ontbreekt het aan een echt hart van de wijk. Het Visserijplein heeft twee dagen per week een belangrijke functie als marktplein, maar is daarbuiten een weinig aantrekkelijke en weinig gebruikte ruimte. Door het ontbreken van een directe relatie met de Schiedamseweg en door de saaie inrichting is het plein buiten marktdagen niet het kloppend hart van de wijk, terwijl goede mogelijkheden zijn om hier voorzieningen te concentreren en het plein daarmee als hart van de wijk te laten functioneren. Bij voorzieningen gaat het daarbij zowel om het herschikken van functies die nu reeds in de omgeving aanwezig zijn (Pier 80, supermarkt) als om functies in Bospolder-Tussendijken ontbreken en die hier goed een plek kunnen krijgen (ouderenwoningen, multifunctionele accommodatie). Het Visserijplein kan als hart van de wijk het vliegwiel worden voor de gebiedsontwikkeling en fungeren als drager en icoon van de vernieuwing van Bospolder-Tussendijken.

5. Voor de paragrafen 5.4 tot en met 5.7 is gebruik gemaakt van de studie naar de gewenste ruimtelijke structuur van de wijk. Van deze studie is een afzonderlijke rapportage verschenen

Om van het Visserijplein het kloppend hart van de wijk zijn maatregelen nodig als:

- het verbeteren van de relatie van het Visserijplein met de omgeving, bijvoorbeeld door een koppeling te maken met de Schiedamseweg.
- het beter inrichten van het plein en omgeving, bijvoorbeeld door het maken van wanden rondom het plein.
- een programma voor voorzieningen en wonen voor het Visserijplein en omgeving. Functies die hier goed een plaats kunnen krijgen zijn een supermarkt, ouderenwoningen en de functies die thans in Pier 80 zijn ondergebracht.

##### Maatregelen en projecten:

De uitwerking van de kernstrategie gebeurt door de volgende projecten en maatregelen:

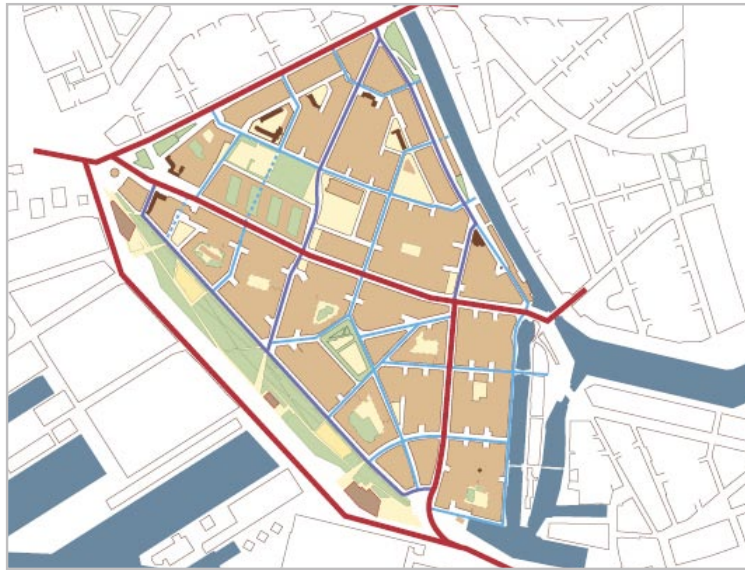
- nader uitwerken van het programma voor voorzieningen en wonen rond het Visserijplein en het toetsen van dit programma op haalbaarheid;
- uitwerken van ruimtelijke plannen dit deelgebied in de wijk waarbij de kernstrategie als uitgangspunt dient.

#### 7.5 Mogelijkheden om te spelen, te ontspannen en te ontmoeten: verbeteren van de openbare ruimte en groenstructuur

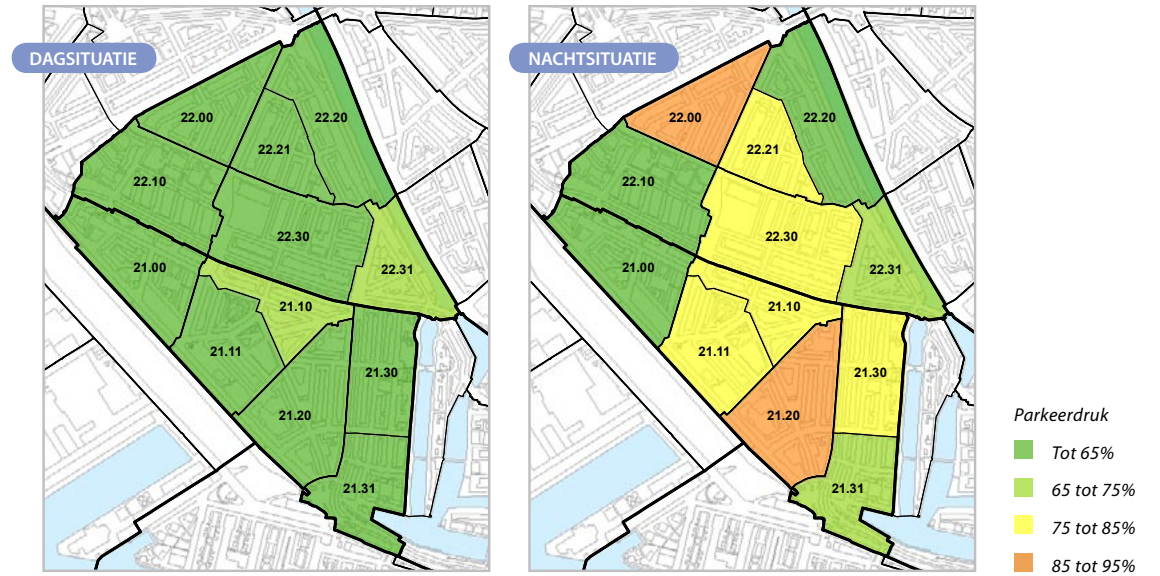
##### Inhoud kernstrategie

Deze kernstrategie is samen met de strategieën ‘verbeteren van het Visserijplein en omgeving’ (par. 7.4) en ‘verbeteren van de verkeer- en parkeersituatie’ (par. 7.6) en uitgewerkt in een ruimtelijke en programmatische visie op Bospolder-Tussendijken (zie hoofdstuk 8 en kaart 1 en 2).

Kaart 9: Ruimtelijke hoofdstructuur Bospolder-Tussendijken



Kaart 10: Parkeertellingen



Het aandachtgebied Schans/Watergeusstraat grenst aan historisch Delfshaven

### Toelichting op de kernstrategie

Het aanbod aan groen- en speelvoorzieningen in Bospolder-Tussendijken is op dit moment beperkt, zeker als gekeken wordt naar de bevolkingsopbouw. Het grootste deel van de speelvoorzieningen bestaat uit stenige pleinen. Er is behoefte aan variatie in speelmogelijkheden, toegesneden op de verschillende leeftijden.

Park 1943 wordt heringericht of aangepast om de gebruikswaarde voor bewoners te verhogen. Op diverse plaatsen in de wijk overstijgt de parkeerdruk nog niet het aanvaardbare maximum, waardoor ruimte ontstaat om hier straten herin te richten en groen- en speelvoorzieningen toe te voegen. Het is wenselijk om de groenvoorzieningen in de wijk uit te breiden door het groener maken van kleinschalige open ruimten in de wijk, binnenterreinen e.d..

Met het Dakpark komt aan de rand van de wijk een belangrijke nieuwe groen- en speelvoorziening beschikbaar. Het Dakwerk vervult als stadspark een rol voor een breder gebied dan Bospolder-Tussendijken.

Meer mogelijkheden elkaar te ontmoeten in de wijk vergroot de leefbaarheid. Uit onderzoek blijkt dat 'pleinen en straten, bushaltes en winkelcentra waar mensen elkaar, zonder daarvoor te kiezen, vanzelfsprekend tegenkomen bijdragen aan "thuis". De inrichting van de openbare ruimte in Bospolder-Tussendijken moet dergelijke ongeplande maar vanzelfsprekende ontmoetingen bevorderen.

### Maatregelen en projecten:

De uitwerking van de kernstrategie gebeurt door de volgende projecten en maatregelen:

- uitwerken van ruimtelijke plannen (voor deelgebieden) in de wijk waarbij de kernstrategie als uitgangspunt dient.

## 7.6 Ruimte voor auto en langzaam verkeer: verbeteren van de verkeerstructuur

### Inhoud kernstrategie

Deze kernstrategie is samen met de strategieën 'verbeteren van het Visserijplein en omgeving' (par. 7.4) en 'verbeteren van de openbare ruimte en groenstructuur' (par. 7.5) en uitgewerkt in een ruimtelijke en programmatische visie op Bospolder-Tussendijken (zie hoofdstuk 8 en kaart 1 en 2).

### Toelichting op de kernstrategie

Uit de studie naar de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van Bospolder-Tussendijken komt naar voren dat de hoofdstructuur van de wijk wordt bepaald door de hoofdverkeerstructuur (zie kaart 9). De profilering van de straten sluit echter niet overal aan op de functie van de straat binnen de hoofdverkeerstructuur, bijvoorbeeld doordat uit het straatprofiel niet duidelijk wordt of de straat een 30 km/u dan wel een 50 km/u straat is.

Uit de parkeertellingen (zie kaart 10) blijkt met name voor de nachtsituatie, waarin het gaat om parkeren door bewoners, een duidelijke parkeerdruk in sommige delen van de wijk. De mogelijkheid van een wijkstallingsgarage wordt onderzocht. Deze garage dient voor het opvangen van de bestaande parkeerdruk van het Prinsentheater, de toekomstige parkeerdruk van De Fabriek, het bestaande tekort aan parkeervoorzieningen en het toekomstige tekort dat ontstaat door het groener maken van straten. De behoefte aan parkeervoorzieningen wordt lager door nieuwbouw met parkeren op eigen terrein.

---

Bospolder-Tussendijken is een woonwijk. Dat betekent dat bij de uitwerking van de ruimtelijke plannen veel aandacht moet worden besteed aan langzaam verkeer. Veilige fietsverbindingen en aantrekkelijke wandelroutes (bijvoorbeeld via groengebieden) zijn daarbij belangrijke aandachtspunten. De Rösener Manzstraat en de 2<sup>e</sup> Schansstraat zijn belangrijke langzaam verkeersroutes die ook ruimtelijk kunnen worden verstrekt. De Schiedamseweg maakt deel uit van het sternetwerk met extra fietsvoorzieningen op stedelijk niveau. De huidige inrichting biedt extra geen ruimte voor de bijbehorende fietspaden/-stroken.

#### Maatregelen en projecten:

De uitwerking van de kernstrategie gebeurt door de volgende projecten en maatregelen:

- uitwerken van ruimtelijke plannen (voor deelgebieden) in de wijk waarbij de kernstrategie als uitgangspunt dient.

## 8. Ruimtelijke en programmatische visie

### 8.1 Gewenste ruimtelijke structuur

Kaart 1 (bladzijde 8) geeft de ruimtelijke en programmatische visie op Bospolder-Tussendijken weer. In kaart 2 (bladzijde 8) is dit uitgewerkt in een ruimtelijke structuurschets. Deze visie geldt als uitgangspunt bij de uitwerking van ruimtelijke plannen (voor deelgebieden) in Bospolder-Tussendijken.

### 8.2 Aandachtsgebieden

Binnen Bospolder-Tussendijken is een aantal deelgebieden dat extra aandacht vraagt vanwege de vraagstukken die zich in deze gebieden voordoen. In deze gebiedsvisie worden deze gebieden als aandachtsgebied aangemerkt. Hoewel in aandachtsgebieden sloop en nieuwbouw een van de mogelijke maatregelen is, wil aanwijzing tot aandachtsgebied uitdrukkelijk niet zeggen dat de bebouwing in het gebied geheel moet verdwijnen. De aanpak richt zich op deze aandachtsgebieden.

Bij de uitwerking van gedetailleerde plannen voor de aandachtsgebieden gelden de kernstrategieën van de gebiedsvisie als randvoorwaarden. Binnen deze randvoorwaarden kunnen de aandachtsgebieden groten-deels losstaand van elkaar worden ontwikkeld.

De aandachtsgebieden zijn:

#### Mathenesserdijk/Spangense kade

Dit deel van de wijk wordt gekoppeld aan Historisch Delfshaven (via de route langs het water) en aan de route van Prinses theater en de Fabriek. Gestreefd wordt naar het groener maken van de Spangense Kade en het verbeteren van de verbinding van Tussendijken met de Schie. Kernwoorden voor dit gebied zijn levendig, dynamisch, ondernemend, kortom de Mathenesserdijk/Spangense kade wordt geen rustige woonstraat. Passend binnen dit profiel zijn woonwerkwoningen aan het water

en het behouden van beperkt aantal gezonde garagebedrijven die voldoen aan milieu- en andere eisen. Het blok waar thans de moskee in gevestigd is, wordt aangepakt via sloop/nieuwbouw of renovatie door verkoop als kluswoning. Dit gebied wordt aangepakt in de periode tot en met 2015. De Mathenesserdijk is een 'hot spot'. Dit betekent dat hier op korte termijn ingrepen nodig zijn en dat dit gebied prioriteit krijgt bij de aanpak van Bospolder-Tussendijken.

#### Schans/Watergeusstraat

Uitgangspunten bij dit gebied zijn de verbetering van de verbinding met historisch Delfshaven en met het lokaal cultureel centrum De Fabriek, verbetering van straatwanden en het oplossen van de parkeerproblemen. In dit gebied is de centrale keuze om op basis van de resultaten van de cultuur-historische verkenning de huidige blokken Schans/Watergeusstraat te behouden en de woningen te labelen voor studenten of om deze bebouwing te vervangen door nieuwbouw met aandacht voor een wijkstallingsgarage en een groene open ruimte. Deze keuze zal in de komende periode moeten worden gemaakt, zodat dit gebied kan worden aangepakt in de periode tot en met 2015.

#### Visserijplein – Park 1943 – Schiedamseweg – Marconiplein en Kleine Visserijstraat - Haringpakkerstraat

Dit aandachtsgebied beslaat een groot deel van het wederopbouwplan en aanvullende straten in Tussendijken. Wij geloven dat de hele wijk de vruchten plukt van een betere ruimtelijke inrichting van dit deel van de wijk, toevoeging van een nieuw woonmilieu en een concentratie van voorzieningen waardoor de levendigheid van Delfshaven ook in dit gebied te merken is. Dit grote gebied valt in een aantal deelgebieden uiteen.

Uitgangspunten bij de uitwerking van de plannen voor het Visserijplein en omgeving zijn:

- concentratie van voorzieningen: supermarkt (verplaatsen uit de wijk), functies van Pier 80, ouderenwoningen en meer
- multifunctioneel gebruik van het plein onder handhaving van de warenmarkt
- verkleinen en herinrichten van het plein en daarmee verbeteren van het gebruik en functioneren ervan.

Dit deelgebied wordt aangepakt in de periode tot 2015.

In de periode 2016-2020 richt de inspanning zich op de aanpak van Park 1943 en omgeving. Uitgangspunten hierbij zijn:

- verbetering gebruik Park 1943 door herinrichting of aanpassing van het park;
- verbetering aansluiting op de wijk en verhoging van de gebruikswaarde voor bewoners;
- vervanging Gijsingflats door (voor een groot deel) grondgebonden woningen voor gezinnen en ouderen in een rustig stedelijk woonmilieu. Bij deze aanpak worden ook de aangrenzende winkels aan de Schiedamseweg betrokken;
- aanpak van de gestapelde maisonnettes aan de Mathenesserweg.

Het gebied rond de Haringpikkerstraat komt na 2020 aan de beurt. Ruimtelijk gezien is het gewenst eerder in te grijpen, maar uit financiële overwegingen wordt dit niet mogelijk geacht. Uitgangspunten voor de ingreep zijn versterken van de openbare ruimte, meer ruimte maken voor groen en voor de twee scholen.

Na 2020 wordt ook het deelgebied rond het Marconiplein aangepakt. Hier liggen kansen om een transformatie te maken van een desolate verkeersknoop naar een levendige en herkenbare stadsentree, waarbij een logische aansluiting vanuit Bospolder-Tussendijken kan worden gemaakt op de kop van het Dakpark en de ontwikkelingen rond Stadshavens. Ingrepen zijn onder meer het toevoegen van woningen aan Marconiplein/Mathenesserweg en het rechte trekken van de Schiedamseweg in aansluiting op de gewenste herstructurering van het Marconiplein.



# Bijlage I. BEGRIPPENLIJST

De in deze gebiedsvisie opgenomen begrippen hebben de volgende betekenis:

## Prijsklassen/sociale sector

Voor de indeling in prijsklassen wordt uitgegaan van de geactualiseerde woonvisie 2007-2010 van Rotterdam (alles prijspeil 1-7-2007):

	Huur	Koop
Goedkoop onderkant	< € 343,43	
Goedkoop bovenkant	< € 491,64 (3 kamers) < € 526,89 (4 kamers)	< € 168.100,00
Middelduur onderkant	< € 620,00	< € 200.000,00
Middelduur bovenkant	< € 760,00	< € 245.000,00
Duur onderkant	< € 900,00	< € 350.000,00
Duur midden	< € 1.100,00	< € 450.000,00
Duur bovenkant	> € 1.100,00	> € 450.000,00

Op basis van de Woningbouwafspraken met de stadsregio Rotterdam geldt als een sociaal-bereikbare huurwoning een woning gerealiseerd door een woningcorporatie die valt binnen de goedkope huursector, zoals hierboven gedefinieerd.

## Toegankelijkheid woningen

In Rotterdam hebben de corporaties samen met de gemeente een classificatiesysteem ontwikkeld voor ouderenwoningen in het regionale aanbodmodel Rijnmond. Het systeem wordt alleen toegepast bij appartementen. Het systeem werkt met de sterrenindeling zoals weergegeven hieronder.

Sterren	Type woning	Omschrijving
*	nultrapswoning	De woning is gelijkvloers en via een lift bereikbaar of op de begane grond gelegen
**	Rollator toe- en doorgankelijke woning	De toegang van de woning en het woongebouw is zonder belemmeringen bereikbaar. Er zijn geen of minimale drempels
***	Rolstoel toegankelijke, rollator doorgankelijke woning	De toegangsdeuren in het woongebouw kunnen tot en met de voordeur van de woning zelfstandig met een rolstoel gepasseerd worden
****	Rolstoel toe- en doorgankelijke woning	Alle ruimten binnen de woning zijn bereikbaar en bruikbaar (te maken) voor iemand in een rolstoel



## Bijlage 2. BRONVERMELDING

### Algemeen

*Ontmoeten doet er toe*, een essay, Tanja Blokland, uitgave Vestia, oktober 2008

### Rotterdam

*Actieprogramma Winkelgebieden*, OBR, 2008

*Economische ontwikkeling warenmarkten*, plan van aanpak, OBR, september 2008

*Rotterdam sociaal gemeten 2008*, 1e meting door de sociale index, gemeente Rotterdam, juni 2008

*Vraag minus aanbod is opgave*, vraag naar en aanbod van woningen die (ook) voor ouderen geschikt zijn, per wijk van Com•wonen, Com•wonen, december 2007

*Wonen in Rotterdam*, geactualiseerde woonvisie 2007-2010, gemeente Rotterdam, juli 2007

*Woningbouwafspraken 2005-2010 tussen de stadsregio Rotterdam en de gemeente Rotterdam*, februari 2005

### Deelgemeente Delfshaven

*Actieprogramma 2008-2009 Delfshaven*, dS+V Rotterdam, april 2008

*AM-plan en economisch profiel deelgemeente Delfshaven*, Kamer van Koophandel Rotterdam, 2007

*Delfshaven in beeld 2007*, Centrum voor Onderzoek en Statistiek Rotterdam, april 2008

*Kadernota, Prioriteit in de wijk*, deelgemeente Delfshaven, juni 2007

*Kunst en cultuur in Delfshaven*, vraag en aanbod, Dienst Kunst en Cultuur:

→ Rapport 1: Scholen, januari 2008

→ Rapport 2: Jongeren, mei 2008

→ Rapport 3: Buurthuizen, juni 2008

*Verbinden & vooruitkomen, Actieplan Prachtwijken Delfshaven*, deelgemeente Delfshaven, juni 2007

### Bospolder-Tussendijken

*Actieprogramma Mathenesserdijk*, concept, gemeente Rotterdam, maart 2008

*Basis marktonderzoek*, Ecorys, oktober 2007

*Bospolder-Tussendijken, cultuurhistorische verkenning en analyse*, Steenhuis stedenbouw/landschap, Urban fabric, januari 2009

*Bospolder-Tussendijken, stedenbouwkundige verkenning*, Geurst & Schulze, maart 2009

*Omgevingsscans Bospolder-Tussendijken*, 'de Verlichting' advies, september 2007

*Quick scan ondernemers met bedrijf aan huis Bospolder-Tussendijken*, De Werkplaats, januari 2008

*Rapportage 1-meting imago Bospolder-Tussendijken 2005*, HallemaVanLoon, december 2005

*Rapportage 2-meting imago Bospolder-Tussendijken 2008* concept presentatie resultaten, HallemaVanLoon, ?

*Sociaal-economische positionering Bospolder en Tussendijken*, Ecorys, oktober 2007

## Colofon

Gebiedsvisie Bospolder-Tussendijken 2020

Deze visie is opgesteld in opdracht van de deelgemeente Delfshaven, Com•wonen en Proper Stok Ontwikkelaars.

*Tekst en foto's*

Gerrichhauzen & Partners

(Patricia Theuws, Pieter van Haeften)

*Kaartmateriaal*

Geurst & Schulze, Steenhuis stedenbouw/landschap +

Urban fabric, dS+V

*Foto's:*

Geurst & Schulze, Kees Spruijt, Bas Czerwinski

*Vormgeving:* Creative Projects (Frans Schupp)





**Delfshaven**  
DEELGEMEENTE

(com•wonen]

**PROPER**  
**STOK**  
ONTWIKKELAARS