



Stedenbouw

Rozenburg

Gebiedsvisie 2050

13.11.2025



Landtong Rozenburg en Europoort Rotterdam (Foto: KAS architectuur & stedenbouw)

Inhoudsopgave

Toekomstbeeld	4	5. Bijlage	48
1. Inleiding	6	B1 Participatie	49
Aanleiding en opgave	7	B2 Ontwikkeling van Rozenburg	50
Kansrijke ontwikkellocaties	9	B3 Analyses	53
Werkwijze en status	10		
2. Context en analyse	12		
Analyse van de vier hoofdthema's	13		
Wonen	14		
Economische voorzieningen	16		
Sociaal maatschappelijke voorzieningen	17		
Ruimtelijke structuur	19		
Kansen en knelpunten samengevat	23		
3. Rozenburg in 2050	25		
Pijlers voor Rozenburg in 2050	26		
Gebiedsvisie 2050	28		
Visie op de vier hoofdthema's	30		
Wonen	31		
Economische voorzieningen	33		
Maatschappelijke voorzieningen	36		
Ruimtelijke structuur	38		
4. Ontwikkelstrategie en vervolg	41		
Haalbaarheid	42		
Vervolgstappen	43		
Fasering	44		

Toekomstbeeld

Rozenburg in 2050

Rozenburg in 2050 is een dorp waar het goed wonen is. Een dorp waar voor alle groepen — jong, oud, gezin — een goede en betaalbare woning bereikbaar is. Het dorpse karakter is behouden. Mensen kennen elkaar, respecteren elkaar en kijken naar elkaar om. Er zijn allerlei activiteiten, bijvoorbeeld in het Muziektheater, de bibliotheek, de Rozenburcht en op het nieuwe sportcomplex aan de oostkant. De scholen staan midden in de Rozenburgse gemeenschap. In het centrum is nog altijd ruimte voor evenementen, zoals Jeugdland en Wheels & Bites. Het centrum is aantrekkelijk en compact. In de basis is er eigenlijk alles te krijgen. Mensen komen er graag en maken veel gebruik van de horeca, waaronder de gezellige terrasjes.

Voor het draagvlak van het centrum, maar ook van de voorzieningen, is er gestaag bijgebouwd. Dat is gebeurd op een manier die heeft bijgedragen aan het behoud, en zelfs de versterking, van het karakter van het dorp. Bij de nieuwbouw is meer aandacht besteed aan middenhuur en koopwoningen, waardoor de doorstroming op gang is gekomen en meer mensen een passende woning konden vinden binnen Rozenburg. Jonge gezinnen en stellen vestigen zich graag in Rozenburg en blijven er ook graag wonen.

Het groen heeft een kwaliteitsimpuls gekregen. Het is nog altijd ontspannen wandelen in de groene gordel en op de Landtong. Aan de westkant is het nog steeds heerlijk toeven bij de kinderboerderij, de scouting en in de dorpsuin. De Veerstoept/Nieuwe Weg is van een wat desolate plek omgevormd tot een prettige verblijfsplek, ook voor bezoekers van buiten Rozenburg. Zo kunnen mensen bijvoorbeeld recreëren op een unieke locatie aan het water, centraal in de haven. Ook het groen in het dorp is aantrekkelijker geworden om te recreëren. Mensen zijn graag buiten. Ondanks de stijging van de gemiddelde buitentemperatuur zijn er voldoende koele plekken te vinden.

De voorzieningen zijn voor een dorp als Rozenburg toereikend, zelfs een tikkelte aan de royale kant. Door het toegenomen aantal inwoners en de grotere koopkracht zijn winkels op Rozenburg gebleven en hebben verschillende winkelketens gekozen voor een vestiging in Rozenburg. Het verenigingsleven bloeit op het gebied van cultuur, welzijn én sport. Daarnaast zijn op twee locaties de bestaande basisscholen geclusterd in nieuwe gebouwen, wat het wonen voor jonge gezinnen extra aantrekkelijk maakt. Ondanks de nog altijd bovengemiddelde vergrijzing is de eerstelijnszorg toereikend en kunnen mensen, ook wanneer zij zorg nodig hebben, in het dorp blijven wonen. Met het openbaar vervoer zijn voorzieningen in Schiedam of in het centrum van Rotterdam goed bereikbaar, zoals een bioscoop, museum of theater.

Bovenstaand beeld is wat wij als gemeente voor ogen hebben met deze visie. Een ideaalbeeld, of wellicht een droombeeld. Maar wel één dat voor ons een stip op de horizon vormt. Niet alles zal er precies zo uitzien als hierboven beschreven, maar het geeft wel richting aan onze ambities en de maatregelen in dit document. Wij zijn ervan overtuigd dat hiermee ons ideaal voor Rozenburg dichterbij kunnen brengen. Daarvoor hebben we alle partijen nodig: organisaties, instellingen en natuurlijk de inwoners. Ook u. Doet u mee?



uitzicht vanaf de Veerstoep naar Maassluis (Foto: KAS architectuur & stedenbouw)

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de context en de aanleiding voor het opstellen van de gebiedsvisie toegelicht. Daarnaast wordt aangegeven op welke kansrijke ontwikkellocaties de gebiedsvisie zich richt. Tot slot wordt ingegaan op de gehanteerde werkwijze en de status van de visie.

Aanleiding en opgave

Aanleiding

Rozenburg, grotendeels ontwikkeld in de periode 1960–2000, staat aan de vooravond van een belangrijke vernieuwing. Een deel van de bestaande bebouwing, zowel woningen als voorzieningen, is toe aan renovatie, vervanging of nieuwbouw. Met het oog op 2050 is er behoefte aan een toekomstgericht plan dat inspeelt op levensloopbestendigheid, zodat inwoners in alle levensfasen prettig en passend kunnen blijven wonen. De focus ligt daarbij op het creëren van een vitale kern die de leefbaarheid en veerkracht van Rozenburg versterkt.

Opgave

De gebiedsvisie biedt richting aan een aantrekkelijk en realistisch toekomstbeeld voor de vitale kern van Rozenburg in 2050, waarbij de behoeften van de lokale gemeenschap en de ambities van de gemeente elkaar versterken.

Hoofddoelen:

- Behouden en versterken van een vitale kern en het benutten van kansen voor de toekomst, waaronder eventuele koppelkansen;
- Versterken van de levensloopbestendigheid van Rozenburg.

Subdoelen:

- Toevoegen van woningtypen die aansluiten bij de

woningvraag;

- Het op peil houden en mogelijk verbeteren van maatschappelijke en economische voorzieningen.

Concretisering van bestaand omgevingsbeleid

De uitdaging ligt in het vinden van een evenwicht tussen lokale en stedelijke perspectieven. Rozenburg heeft enerzijds een dorps karakter en specifieke lokale behoeften, maar maakt anderzijds deel uit van de bredere ontwikkeling van de gemeente Rotterdam. Dit vraagt om verdere concretisering van bestaand beleid.

Scope

- De gebiedsvisie richt zich primair op de thema's wonen en maatschappelijke en economische voorzieningen;
- Bij de uitwerking is vooral gekeken naar kansrijke ontwikkellocaties (p.9);
- De Blankenburgverbinding is in december 2024 geopend. Er is onderzoek gedaan naar de effecten van de tunnel op de woningmarkt. Dit onderzoek toont aan dat de tunnel een stimulerende factor kan zijn voor toekomstige ontwikkelingen, maar in wezen slechts een beperkt autonoom effect heeft op Rozenburg;
- De impact van de toekomstige milieuhinder is buiten beschouwing gelaten.

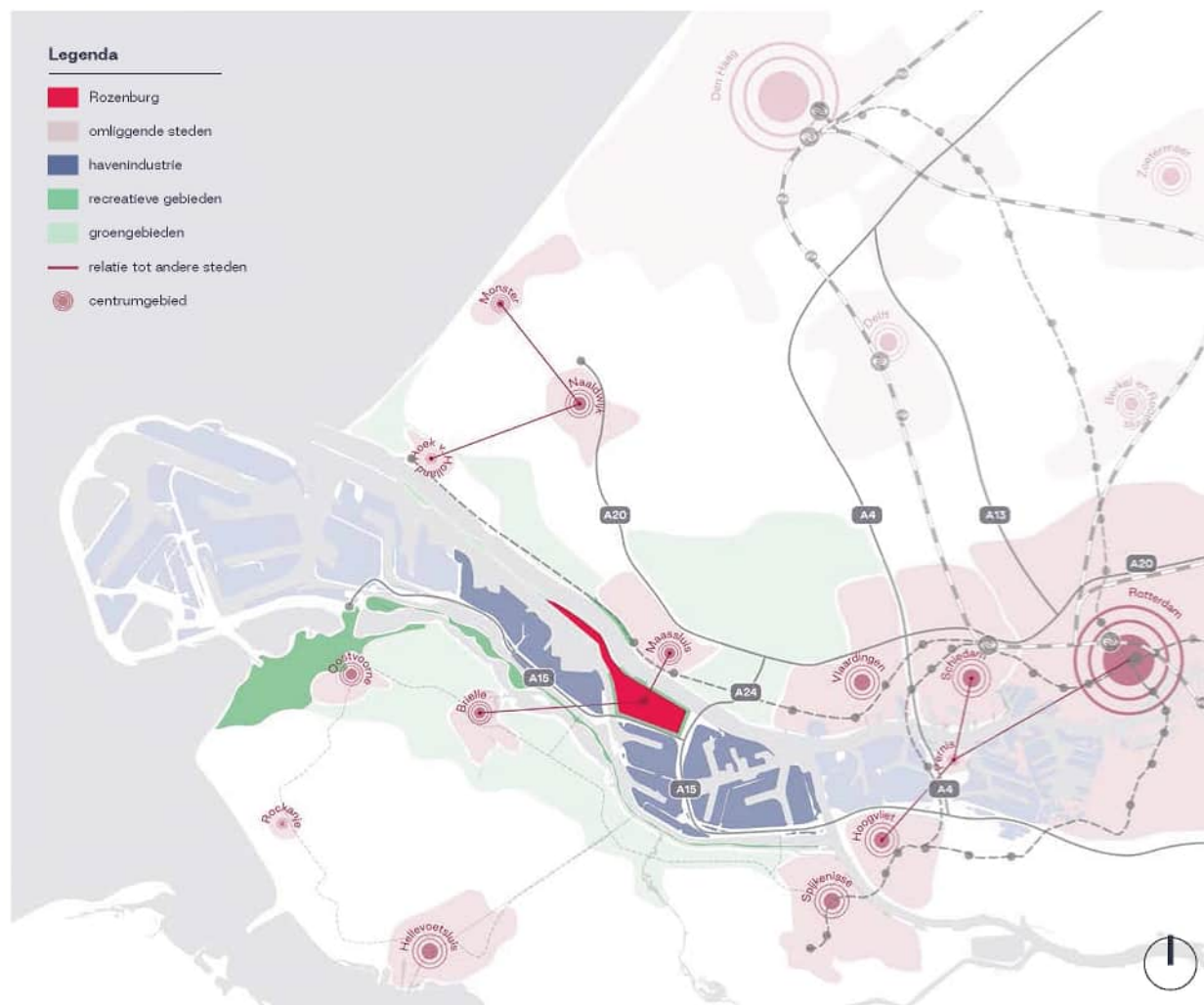


de afgelopen jaren zijn meerdere visies opgesteld, zowel op het schaalniveau van Rotterdam als op dat van het dorp Rozenburg

Positionering Rozenburg

Wat valt op ten aanzien van de positionering van Rozenburg:

- Rozenburg heeft een bijzondere ligging: dicht bij veel werkgelegenheid in het Havenindustriële Complex, goed ontsloten met de auto en omringd door water;
- Rozenburg werd in 2010 als zelfstandige gemeente opgeheven en werd onderdeel van de gemeente Rotterdam. Kijkend naar de positionering van Rozenburg in de regio, is het dorp qua verzorgingsgebied georiënteerd op Voorne-Putten en Maassluis;
- Waar Rozenburg voorheen enkel via de veerpont met Maassluis verbonden was, zorgt de Blankenburgtunnel voor een snellere verbinding. Deze verbinding zorgt voor een verbeterde bereikbaarheid richting Rotterdam;
- Door de Blankenburgtunnel is er een snellere busverbinding gekomen tussen Rozenburg en Schiedam. Vanuit Schiedam kan vervolgens worden doorgereisd in diverse richtingen, waaronder Amsterdam, Den Haag en Rotterdam;
- Rozenburg ligt midden in het havengebied tussen de Botlek en de Europoort, wat duidelijk invloed heeft op het woon- en leefklimaat. De haven zorgt voor druk op de woningmarkt en milieubelasting, onder meer door geluid en emissies naar lucht en bodem. Tegelijkertijd leeft op Rozenburg de zorg dat de economische potentie van de haven onder druk staat, terwijl die juist veel werkgelegenheid biedt. Deze belangen komen samen in de discussie over de toekomst en inrichting van de haven, het NOVEX-traject (Nationale Omgevingsvisie Extra Rotterdamse Haven). De voorliggende visie kan hieraan bijdragen, onder meer met het streven naar meer en betere woningbouw en groen rond het dorp.



regionale ligging van Rozenburg

Kansrijke ontwikkellocaties

Kansrijke ontwikkellocaties

De kaart toont de kansrijke ontwikkellocaties die de gemeente in 2025 heeft aangewezen. Het betreft gebieden met verouderd vastgoed of locaties die kwalitatieve versterking vragen. Ook zijn nieuwe plannen in voorbereiding en zijn transformatiegebieden (stempelwijken) gemarkeerd, met kansen voor gebiedsgerichte revitalisering, met name in wijken met veel corporatiebezit.

Kansrijke ontwikkellocaties

1. Centrum gebied
2. Emmastraat transformatie
3. Veerstoep
4. Tennislocatie (Tennisclub Rozenburg)
5. Schans incl. Marijkeplein
6. Westelijke schoollocaties (4 locaties)
7. Educatief Informatiecentrum Mainport Rotterdam (EIC-locatie)
8. Mevr. J. Aschoff-Stiermanlaan en Meeuwensingel
9. Laan van Nieuw Blankenburg 15

Nieuwbouwlocaties

- a. Emmastraat
- b. Ostadehof
- c. De Rozet
- d. Rozenport
- e. Ark locatie

Kansrijke transformatiegebieden

- A. Vogelbuurt
- B. Rivierenbuurt
- C. Platenbuurt
- D. Bloemenbuurt



focusgebieden en ontwikkellocaties

Werkwijze en status

Werkwijze

Samen met de stad

De gebiedsvisie is tot stand gekomen in een open en transparant proces. Diverse partners en externe stakeholders zijn hierbij betrokken:

- Dorpsraad Rozenburg;
- Bewoners en ondernemers;
- Schoolbesturen;
- Ressort Wonen;
- Ondernemersvereniging EMR;
- Havenbedrijf Rotterdam;
- Bestuur Molen de Hoop.

Gedurende het proces hebben meerdere participatiemomenten plaatsgevonden, met drie hoofdpunten:

1. Participeren op de drie denkrichtingen voor een toekomstbeeld van Rozenburg;
2. Participeren op het concept gebiedsvisiekaart;
3. Participeren op het concept gebiedsvisie.

Meer informatie over de participatie en de opgehaalde input is te vinden in bijlage B1 Participatie.

Status

We werken binnen gemeente Rotterdam met een Ruimtelijk Besluitvormingsmodel om ruimtelijke ontwikkelingen volgens een herkenbaar proces mogelijk te maken. Deze visie past niet in dit model, maar sluit daar wel nadrukkelijk op aan. De ontwikkelingen die we in deze visie benoemen zullen worden uitgewerkt in een masterplan centrum/Boulevard en projectambitiedocumenten. Deze visie fungeert daarmee als een gebiedsperspectief voor Rozenburg, dat met draagvlak van de Dorpsraad kan dienen als een substantiële bouwsteen voor gebiedsbrede producten die nog gemaakt gaan worden, zoals het wijkakkoord 2.0 en de gebiedsagenda die voortvloeit uit de Uitvoeringsstrategie Omgevingsvisie.

Robuust en adaptief

De gebiedsvisie is niet in beton gegoten, maar ook geen vrijblijvend document. De visie staat vast, maar is adaptief: zij kan worden aangepast als dat nodig is. Aanpassingen vinden echter niet zomaar plaats. De vier pijlers en de ambities per thema zijn zo richtinggevend en bepalend dat we daaraan willen vasthouden. Op basis van monitoring en evaluatie wordt bekeken hoe de visie doorwerkt en of bijstelling dan wel herziening noodzakelijk is.



met bewoners in gesprek over de gebiedsvisie Rozenburg 2050 op het Raadhuisplein



luchtfoto met belangrijkste straatnamen

Context en analyse

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie van Rozenburg beschreven aan de hand van vier hoofdthema's: wonen, economische voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en ruimtelijke structuur. Aan het eind worden de belangrijkste kansen en knelpunten samengevat.

Analyse van de vier hoofdthema's

Als basis voor het opstellen van de gebiedsvisie wordt gekeken naar verschillende hoofdthema's. Deze thema's vormen de bouwstenen voor de verdere uitwerking van de visie.

De kenmerken/hoofdthema's zijn:

- Wonen;
- Economische voorzieningen;
- Maatschappelijke voorzieningen;
- Ruimtelijke structuur.

Wonen



Economische voorzieningen



Maatschappelijke voorzieningen



Ruimtelijke structuur



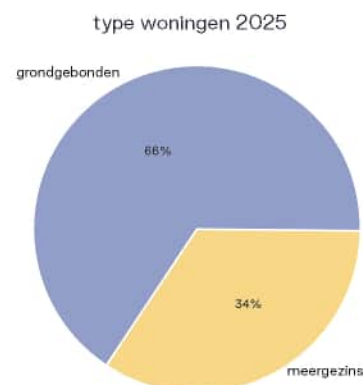
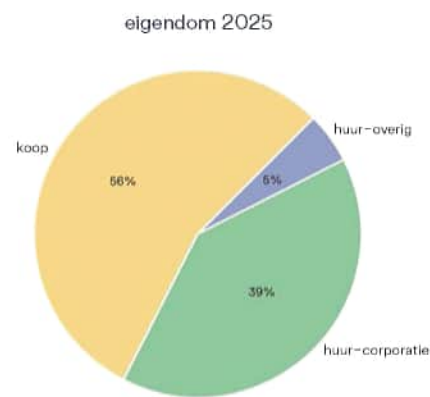
Wonen

Voor wonen is verkend wat de huidige woningvoorraad en bevolkingssamenstelling zijn, en welke ontwikkelingen hierin spelen.

Woningmarkt

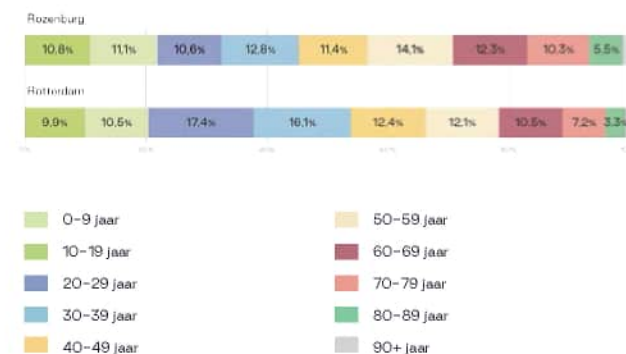
- Rozenburg telt 5.856 woningen, waarvan 56% in eigendom van eigenaar-bewoners, 39% van Resort Wonen en 5% van particuliere verhuurders.
- 66% van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen en grondgebonden woningen, terwijl 64,3% van de huishoudens uit één- of tweepersoonshuishoudens bestaat. Dit duidt op een mismatch tussen woningaanbod en -behoefte. Levensloopbestendige woningen vormen een goede aanvulling op de bestaande voorraad;
- Slechts 10% van de woningvoorraad is drempelloos met een lift, terwijl 29,2% van de bewoners in Rozenburg 60 jaar of ouder is. Door toevoeging van levensloopbestendige woningen wordt doorstroming gestimuleerd en ontstaat er ruimte voor oude en jonge huishoudens;
- Slechts 15% van de woningen in Rozenburg heeft energielabel E of lager. Dit percentage zal verder afnemen door de toevoeging van nieuwbouw;
- Het aandeel sociale huur bedraagt 39% en ligt daarmee iets boven het aandeel huishoudens met een laag inkomen;
- Het aandeel sociale huur in Rozenburg ligt net onder het gemiddelde van Rotterdam, maar is hoog in vergelijking met de regio.

Kenmerken van de 5.856 woningen in Rozenburg



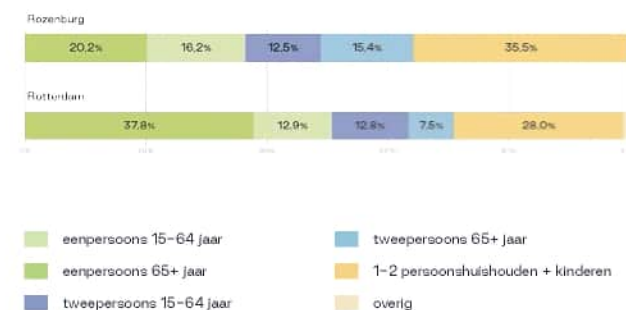
de bovenstaande taartdiagrammen tonen het percentage woningen naar eigendom en type. Bron: AlleCijfers

Bevolking naar leeftijdsklasse (2025)



vergelijking tussen Rozenburg en Rotterdam in leeftijdsklassen. Bron: OBI

Particuliere huishoudens naar leeftijdsklasse en samenstelling (2025)



vergelijking tussen Rozenburg en Rotterdam in huishoudens naar leeftijdsklasse en samenstelling. Bron: OBI

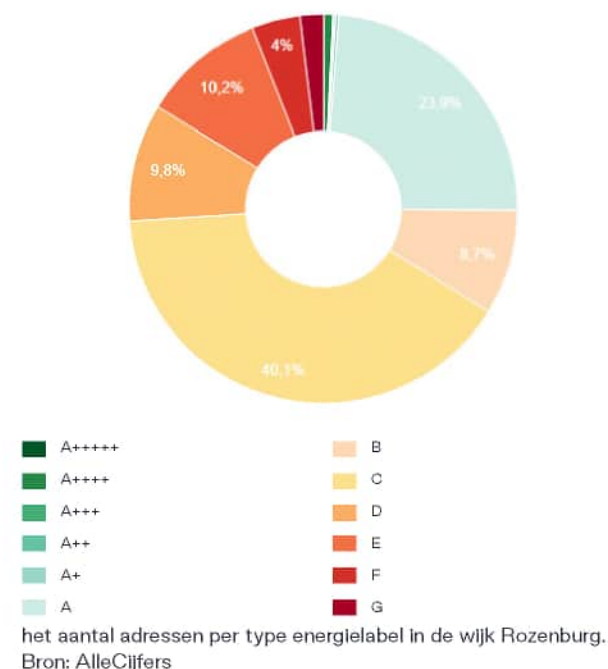
Bevolking

- 40% van de Rozenburgers heeft een inkomen lager dan modaal, 43% heeft een modaal inkomen en 17% een bovenmodaal inkomen. Dit biedt ruimte om meer woningen in de middenhuur en middensegment koop toe te voegen;
- De vergrijzing in Rozenburg ligt hoger dan het gemiddelde in Rotterdam.

Conclusie

- Kwaliteit van de woningvoorraad is goed op peil qua funderingen en duurzaamheid;
- Merendeel van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen en grondgebonden woning. (66%);
- Ruim de helft van de woningvoorraad bestaat uit koopwoning;
- Gemiddeld inkomen per hoofd van de bevolking is relatief goed, weinig mensen rond het bestaansminimum;
- Huidige woningvoorraad staat doorstroming in de weg;
- Weinig geschikte woningen voor ouderen in huidig bezit, 10% van de woningvoorraad drempelloos en voorzien van een lift en 17% van inwoners is 70+;
- Veel eengezinswoningen worden bewoond door kleine huishoudens, niet door gezinnen;
- Weinig tot geen middenhuurwoningen;
- Laag aandeel jonge huishoudens in de leeftijd van 20 tot 29 jaar, zij trekken weg vanwege ontbrekend woningaanbod.

Energielabels (2025)



Economische voorzieningen

Voor de economische voorzieningen is verkend wat de huidige voorraad en status zijn en welke ontwikkelingen hierin spelen.

Voorzieningen

In vergelijking met de rest van Rotterdam is het dagelijks en niet-dagelijks aanbod van horeca en detailhandel per 1.000 inwoners in Rozenburg relatief beperkt. Uit koopstroomgegevens blijkt echter dat dit aanbod rond het landelijk gemiddelde functioneert, wat erop wijst dat het huidige winkelaanbod voldoende aansluit bij de vraag.

- Het centrum functioneert als buurtwinkelcentrum met een voldoende divers aanbod aan dagelijkse voorzieningen;
- De Emmastraat is een transformatiegebied waar de bestemming kan wijzigen naar woningbouw of andere economische functies;
- De drie supermarkten liggen relatief verspreid ten opzichte van het centrum;
- Detailhandel concentreert zich grotendeels rond het Raadhuisplein en de Molenweg;
- Er is een relatief groot aandeel fastfoodzaken en laagwaardige horeca ten opzichte van overige horeca;
- Er is behoefte aan een betere routing vanaf de Veerstoep naar het centrum;
- De ondernemers in het centrum zijn vertegenwoordigd in een Bedrijfsinvesteringszone.

Havens

- De groei van de haven creëert kansen voor het toevoegen van woningen voor havenarbeiders;
- Er is een sterke afhankelijkheid van havenbedrijven: faillissementen kunnen leiden tot stijgende werkloosheid;
- De EIC-locatie biedt daarnaast mogelijkheden voor extra bedrijvigheid.



het centrum van Rozenburg: Raadhuisplein. Foto: Irene Hoekstra en Gemeente Rotterdam



winkels langs aan het Raadhuisplein. Foto: KAS architectuur & stedenbouw

Sociaal maatschappelijke voorzieningen

Voor de maatschappelijke voorzieningen is verkend wat de huidige voorraad en status zijn en welke ontwikkelingen hierin plaatsvinden.

Onderwijs

- Er zijn vier basisscholen in Rozenburg met drie schoolbesturen. In het westelijke deel van Rozenburg zijn de Phoenix en de Regenboog gehuisvest in vier gebouwen, waarvan één deellocatie. In het centrum liggen de Rozenhorst en de Rank op nog geen 50 meter afstand van elkaar;
- Het onderwijslandschap is versnipperd: de basisscholen zijn over meerdere gebouwen verdeeld, met name in Rozenburg-West (Regenboog en Phoenix);
- Alle schoolgebouwen in Rozenburg zijn verouderd en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd, zowel bouwkundig als gebruikstechnisch. De panden van De Regenboog en de Phoenix staan op het huidige Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs 2024–2027. Ook de panden van De Rozenhorst en De Rank zijn verouderd en missen een flexibele indeling. Het pand van De Rozenhorst wordt gedeeld met een kerk en een kinderopvangvoorziening. In De Rank is een peuterspeelzaal gevestigd.

Cultuur & welzijn

- Het Huis van de Wijk aan de Lekstraat functio-

neert goed en biedt een breed scala aan activiteiten. Recent is hier ook de jongerenhub gehuisvest. De samenwerking met de bibliotheek draagt eveneens bij aan het welzijnsaanbod;

- In 2024 is het bibliotheekgebouw aangekocht door de gemeente Rotterdam. Destijds is er geïnventariseerd of er nog ruimte nodig was voor het verenigingsleven, dat bleek beperkt of maakte al gebruik van de bibliotheek;
- Het culturele aanbod in Rozenburg is bescheiden, maar wordt wel gewaardeerd. Het aanbod is onvoldoende divers en bereikt niet alle doelgroepen. Er is vooral behoefte aan meer activiteiten voor jongeren. Onderzocht moet worden of Sportcentrum De Rozenburcht tevens kan worden ingezet voor cultuur- en welzijnsactiviteiten, zoals oorspronkelijk de bedoeling was;
- Aandachtspunten binnen het welzijn zijn: activiteiten voor jongeren, jongerenoverlast en spanningen tussen 'oude' en 'nieuwe' bewoners.

Zorg

- Door de vergrijzing neemt de zorgvraag in Rozenburg toe. In de afgelopen jaren zijn enkele woonzorgvoorzieningen gerealiseerd, waardoor de capaciteit van de eerstelijnszorg (met name huisartsen) het maximum heeft bereikt;
- Er zijn relatief weinig zorgvoorzieningen in verhouding tot het aantal senioren;
- Er is een tekort aan passende huisvesting voor

jongeren met 24-uurs zorg. De huidige voorziening is uitsluitend geschikt voor verslaafden en biedt geen oplossing voor andere problematiek en andere doelgroepen;

- Kinderen die speciaal onderwijs volgen en Buitenschoolse Opvang (BSO-plus) nodig hebben, moeten uitwijken naar Spijkenisse of Oostvoorne;
- Voor sommige zorgvoorzieningen moeten bewoners grote afstanden afleggen, wat de toegankelijkheid belemmert;
- Jongeren met ernstige problematiek binnen de Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ) moeten voor behandeling naar Spijkenisse, omdat deze zorg niet in Rozenburg wordt aangeboden. Zorgaanbieders vinden Rozenburg te geïsoleerd.

Sport

- Het sportaanbod in Rozenburg is groot en de verhouding tot het aantal inwoners is goed te noemen. Inwoners kunnen kiezen uit een breed aanbod. De verenigingen zijn echter veelal klein en kampen met financiële uitdagingen. Hierdoor is het aanbod kwetsbaar en bestaat het risico dat voorzieningen verdwijnen;
- Vanuit de tennisvereniging is behoefte om uit te breiden met bijvoorbeeld padel. Uitbreiding op eigen terrein is echter niet mogelijk;
- Sport- en recreatievoorzieningen bevinden zich voornamelijk in de groene gordel.



molen de Hoop (Foto: Rhalda Jansen en Gemeente Rotterdam)

Ruimtelijke structuur

Voor de ruimtelijke structuur is verkend welke kenmerkende elementen bepalend zijn op het gebied van ruimte, groen, landschap en historie.

Ruimtelijke structuur

Kenmerkende elementen op het gebied van ruimte:

- Rozenburg ligt geïsoleerd tussen waterwegen en de industriële haven, met een unieke landschappelijke groene gordel als bufferzone;
- Rozenburg is een eiland tussen al het water en industriële haven activiteiten.
- De polderstructuur is deels goed behouden en van waarde;
- Waardevolle ensembles, zoals de stempelwijken, dienen zoveel mogelijk behouden en versterkt te worden. Stempelwijk is een wijk waar 'stempels' uit te herleiden zijn en over de wijk zijn verdeeld;
- De Laan van Nieuw Blankenburg vormt de centrale as van Rozenburg, verbindt oost en west en kent een duidelijke groene structuur;
- Diverse dwarsverbindingen in noord-zuidrichting sluiten aan op de Laan van Nieuw Blankenburg;
- De Boulevard en Droespolderweg zijn belangrijke recreatieve routes in de groene gordel;
- Sportvoorzieningen bevinden zich voornamelijk aan de flanken;
- De Blankenburgtunnel zorgt ervoor dat Rozenburg minder geïsoleerd is en beter bereikbaar;
- Het bedrijventerrein Pothof ligt aan de zuidrand van Rozenburg, nabij de entree van het dorp.



bepalende ruimtelijke structuren in en om Rozenburg

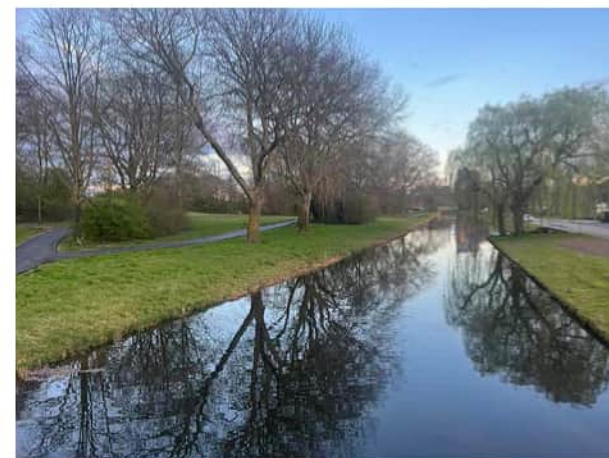
Landschap en groen

Kenmerkende elementen op het gebied van groen en landschap:

- Rozenburg heeft een overmaatse groennorm ten opzichte van de rest van de gemeente Rotterdam. Deze overmaat is noodzakelijk vanwege het ontbreken van alternatieve groengebieden in de directe nabijheid;
- De groene gordel rondom Rozenburg is waardevol en uniek. Zij vormt een bufferzone naar de haven en is essentieel voor de gezondheid en leefkwaliteit van bewoners;
- De centrale groene as (Laan van Nieuw Blankenburg) kent twee zones, elk met een eigen karakter;
- De verbindingen tussen de wijken en de groene gordel vragen om versterking.



de groene gordel rondom Rozenburg (Foto: David Rozing en Gemeente Rotterdam)



Esdoornpark (Foto: KAS architectuur & stedenbouw)



natuurgebied Landtong (Foto: Joep Boute en Gemeente Rotterdam)

Historische structuren nog steeds zichtbaar

Kenmerkende elementen die nu nog van de historie zichtbaar zijn:

- Diverse historische lintstructuren zijn nog herkenbaar in de ruimtelijke structuur en hebben cultuur-historische waarde;
- De groene gordel rondom Rozenburg is aangelegd als compensatie voor de ontwikkeling van de haven. Zowel de groene gordel als de Landtong zijn zeer waardevol en vormen een belangrijk onderdeel van de identiteit van Rozenburg;
- De structuur van Rozenburg is in de afgelopen decennia nauwelijks veranderd. Ook het straatbeeld is door de jaren heen grotendeels herkenbaar gebleven (zie bijlage p.50-52);
- De ruimtelijke en historische context is zeer waardevol en vormt een bepalende factor voor de identiteit van Rozenburg.



uitbreidingswijk 'Vogelbuurt' in aanbouw 1970, dwars door de aangelegde polderstructuur

Ontwikkeling van Rozenburg in vogelvlucht

Rozenburg heeft een transformatie doorgemaakt van agrarisch poldergebied naar dorpse uitbreidingswijk

midden in de haven. Grote delen polderland zijn bij de aanleg van Europoort onderdeel geworden van de haven.



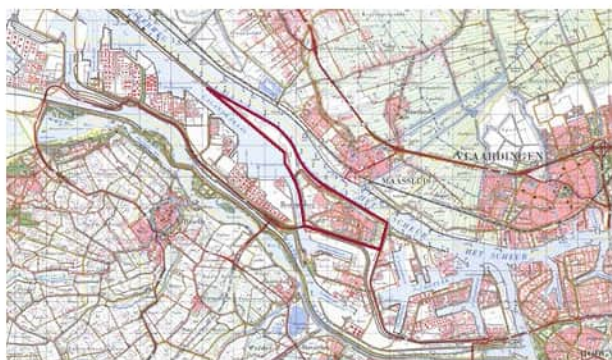
1875 Rozenburg als poldergebied, gelegen tussen het Scheur en de Nieuwe Maas



1930 Afgraving van de binnenvlakte richting het huidige Europoort en verdere ontginning van de polders aan de westzijde van Rozenburg



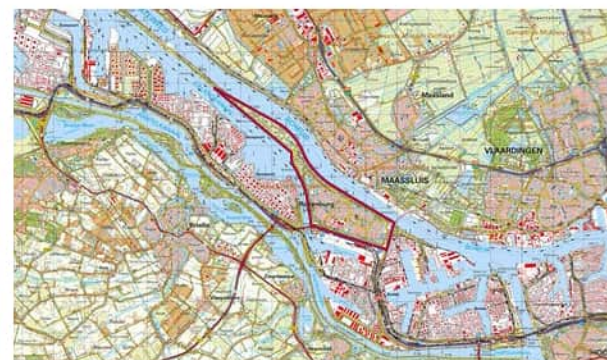
1960 Door de industrialisatie werden de eerste ontwikkelingen zichtbaar in de Botlek, ten koste van de voormalige polder Ruige Plaat



1975 Door de aanleg van het Calandkanaal en Europoort kreeg Rozenburg zijn huidige vorm; een groot deel van het eiland werd afgegraven en de Landtong ontstond als schiereiland.



2000 Wijkuitbreidingen vonden plaats aan de westzijde van Rozenburg, onder andere in de herkenbare stempelstructuur



2023 Tot 2023 is de Landtong Rozenburg landschappelijk verder ontwikkeld. De aanleg van de Blankenburgtunnel is gestart en inmiddels afgerond

Kansen en knelpunten samengevat

De belangrijkste kansen en knelpunten voor Rozenburg zijn inzichtelijk gemaakt en samengevat.

Kansen

1. Het centrum een kwaliteitsimpuls geven door het compacter te maken en te vergroenen;
2. Versterken van de verbinding tussen centrum en Veerstoep;
3. Benutten van de kansrijke ontwikkellocaties voor woningbouw, zoals de stempelwijken;
4. De groene gordel verder versterken als belangrijke groenstructuur, onder meer voor recreatie en ecologie;
5. Het bestaande groen versterken, bijvoorbeeld door de Laan van Nieuw Blankenburg als groene as door te trekken tot aan de groene gordel in het oosten;
6. De Veerstoep ontwikkelen tot entrepunt van de pont naar Maassluis.

Knelpunten

- a. De ontwikkeling van de haven en de impact hiervan op Rozenburg;
- b. Druk op de woningmarkt door de toestroom van arbeidsmigranten;
- c. Verouderde en verspreid gelegen schoolgebouwen;
- d. Toename van vergrijzing in Rozenburg;
- e. Gebrek aan passende doorstroommogelijkheden binnen de woningvoorraad;
- f. De tennisvereniging wil uitbreiden met padelbanen.



de ruimtelijke kansen en knelpunten in beeld



Landtong Rozenburg (Foto: David Rozing en Gemeente Rotterdam)

Rozenburg in 2050

In dit hoofdstuk worden de pijlers voor Rozenburg 2050 vastgesteld en weergegeven in een gebiedsvisiekaart. Daarnaast worden de ambities voor 2050 toegelicht aan de hand van de vier hoofdthema's: wonen, economische voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en ruimtelijke structuur.

Pijlers voor Rozenburg in 2050

De Gebiedsvisie 2050 richt zich op vier pijlers die de transformatie en koers richting 2050 bepalen.

1. Dorpse karakter behouden en versterken;
2. Sterk vitaal centrum waar bewoners trots op zijn;
3. Passend en toekomstbestendig woningaanbod;
4. Landschap en groen als basis voor ruimtelijke structuur.

1. Dorpse karakter behouden en versterken

Rozenburg is een uniek dorp met een gemoedelijk karakter, ondanks de ligging midden in het industriële Rotterdamse havengebied. Het dorp kent een sterke gemeenschapszin met inwoners die elkaar kennen, ondersteunen en actief zijn in een rijk verenigingsleven.

De ruime aanwezigheid van groen en het gevoel van ruimte zijn waardevolle kwaliteiten die behouden moeten blijven.

Het centrum vormt het hart van het dorp: een plek voor ontmoeting, waar de komende jaren een kwaliteitsslag plaatsvindt. Daarbij is aandacht voor vergroening, een prettige maat en schaal en bebouwing van maximaal vier lagen.

Ook bij andere ontwikkelingen is het belangrijk deze dorpse sfeer en schaal te behouden en waar mogelijk te versterken. Inspiratie kan worden gehaald uit de historische karakteristieken.

2. Sterk vitaal centrum waar bewoners trots op zijn

Het centrum van Rozenburg is het vitale hart van het dorp, maar vraagt om een stevige transformatie. Het moet een plek worden waar leefbaarheid, uitstraling en trots toenemen.

De inzet richt zich op:

- Een compact centrum, waarbij de Emmastraat wordt getransformeerd naar wonen;
- Een nieuw centrumplein met de molen als baken, met behoud van ruimte voor evenementen en met stevige vergroening. Het plein wordt omlijst door aantrekkelijke gebouwen met een passende maat en schaal;
- Vernieuwing van de buitenruimte: hoogwaardig en met meer groen;
- Vervanging van het gemeentekantoor, wat ruimte biedt voor een nieuwe ruimtelijke opzet van het centrum. De functie moet in het centrum behouden blijven en zo worden ingepast dat deze past bij een vitaal centrum;
- Toevoegen van woningen voor meer levendigheid; Een gevarieerd winkel- en horeca-aanbod, bestaande uit restaurants, cafés, lunchrooms en terrasjes;
- Net als de scholen in het westen van Rozenburg worden de scholen in het centrum vervangen. In het centrum eventueel met andere voorzieningen zoals het Centrum voor Jeugd en Gezin;

- Indien er meer maatschappelijke voorzieningen nodig zijn voor het groeiende aantal inwoners, worden deze in het centrum gerealiseerd.

Daarnaast is groei van het aantal inwoners en versterking van de koopkracht essentieel voor een vitaal centrum.

3. Passend en toekomstbestendig woningaanbod

Rozenburg zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de toekomstige behoeften. Daarbij wordt ingezet op:

- Toevoegen van woningen, waardoor Rozenburg groeit in inwoners;
- Fors inzetten op doorstroommogelijkheden voor ouderen, zodat inwoners met wortels in Rozenburg in het dorp kunnen blijven wonen;
- Passend bouwen en transformeren om jongeren en jongere huishoudens te behouden, die de vitaliteit van het dorp versterken.
- Versterken van de koopkracht door toevoeging van middenhuur- en hogere segmentwoningen. Het streven is om bij nieuwe ontwikkelingen gemiddeld 35% sociaal te maken;
- Het toekomstbestendig maken van de corporatievoorraad door onderzoek naar mogelijkheden voor verdichting van de stempelwijken, met behoud van de stempelstructuur;
- Stimuleren van gevarieerde woonvormen die passen bij Rozenburg, zoals collectieve en geclusterde woonvormen;
- Netbewust ontwerpen bij ontwikkelingen, zodat alle plannen door kunnen gaan ondanks netcongestie;
- Bij de ontwikkeling, transformatie en renovatie van gebouwen wordt er ingezet op een aardgasvrije ontwikkeling;
- Het verlengen van de levensduur van ontwikkelingen door middel van robuust ontwerpen.

4. Landschap en groen als basis voor ruimtelijke structuur

Het landschap en het groen vormen de basis voor de ruimtelijke structuur en dragen bij aan een gezond en aantrekkelijk dorp. De groene gordel vormt een beschermende schil tussen haven en dorp, terwijl de Landtong een natuur- en recreatiegebied is. Beide zijn van grote waarde en verdienen bescherming en versterking. De Veerstoep, grenzend aan de groene gordel, biedt daarnaast kansen voor een groene, creatieve entree vanuit Maassluis (de pont).

Door in te zetten op het verminderen van verharding en uitbreiden van het groen wordt er bijgedragen aan de weerbaarheid op het gebied van neerslag, grondwater, hitte en droogte. Bij deze uitbreiding van het groen wordt er rekening gehouden met de doelsoorten van de bijhorende kernbiotoop.

Binnen het dorp is er een duidelijke typering voor wijken uit de jaren '60 en '70: ruime opzet, veel openbaar groen en zichtlijnen tussen de bebouwing. Veel achterkanten grenzen aan het groen en een deel van het groen fungeert voornamelijk als zichtgroen. Met de transformatie van de stempelwijken liggen kansen om voorkanten van gebouwen naar het groen te richten en het groen een grotere verblijfsfunctie te geven.

Behoud en versterking van de landschappelijke structuur en groene kwaliteit zijn aandachtspunten bij alle toekomstige ontwikkelingen.

Gebiedsvisie 2050

Legenda

woningen

-  zoekgebied woningen max. 4 bouwlagen
-  zoekgebied woningen max. 6 bouwlagen
-  zoekgebied woningen max. 10 bouwlagen
-  indicatieve rooilijn ontwikkellocatie
-  indicatieve rooilijn ontwikkellocatie nader te bepalen
-  zoekgebied transformatie buurt

economische voorzieningen

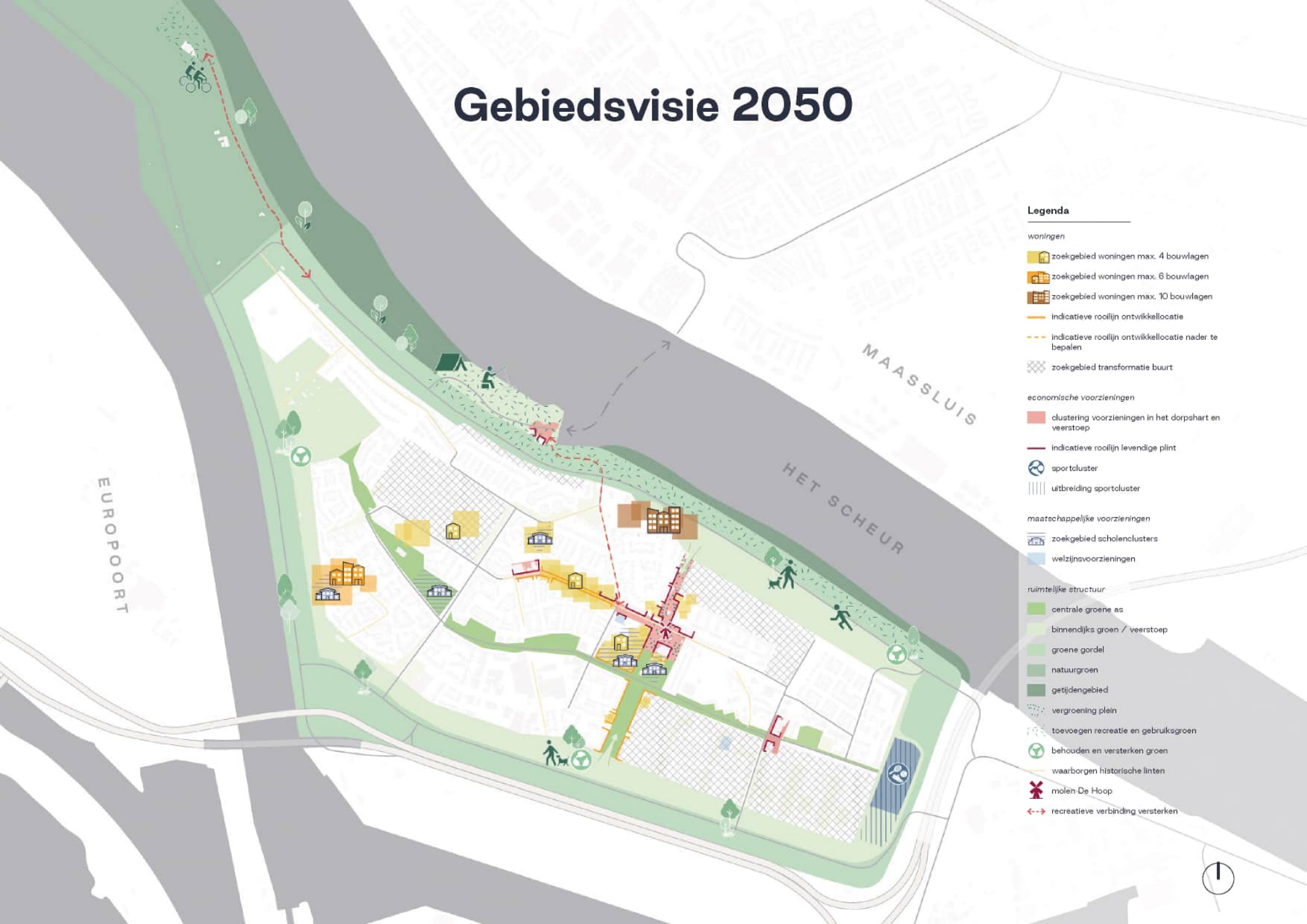
-  clustering voorzieningen in het dorpshart en veerstoep
-  indicatieve rooilijn levendige plint
-  sportcluster
-  uitbreiding sportcluster

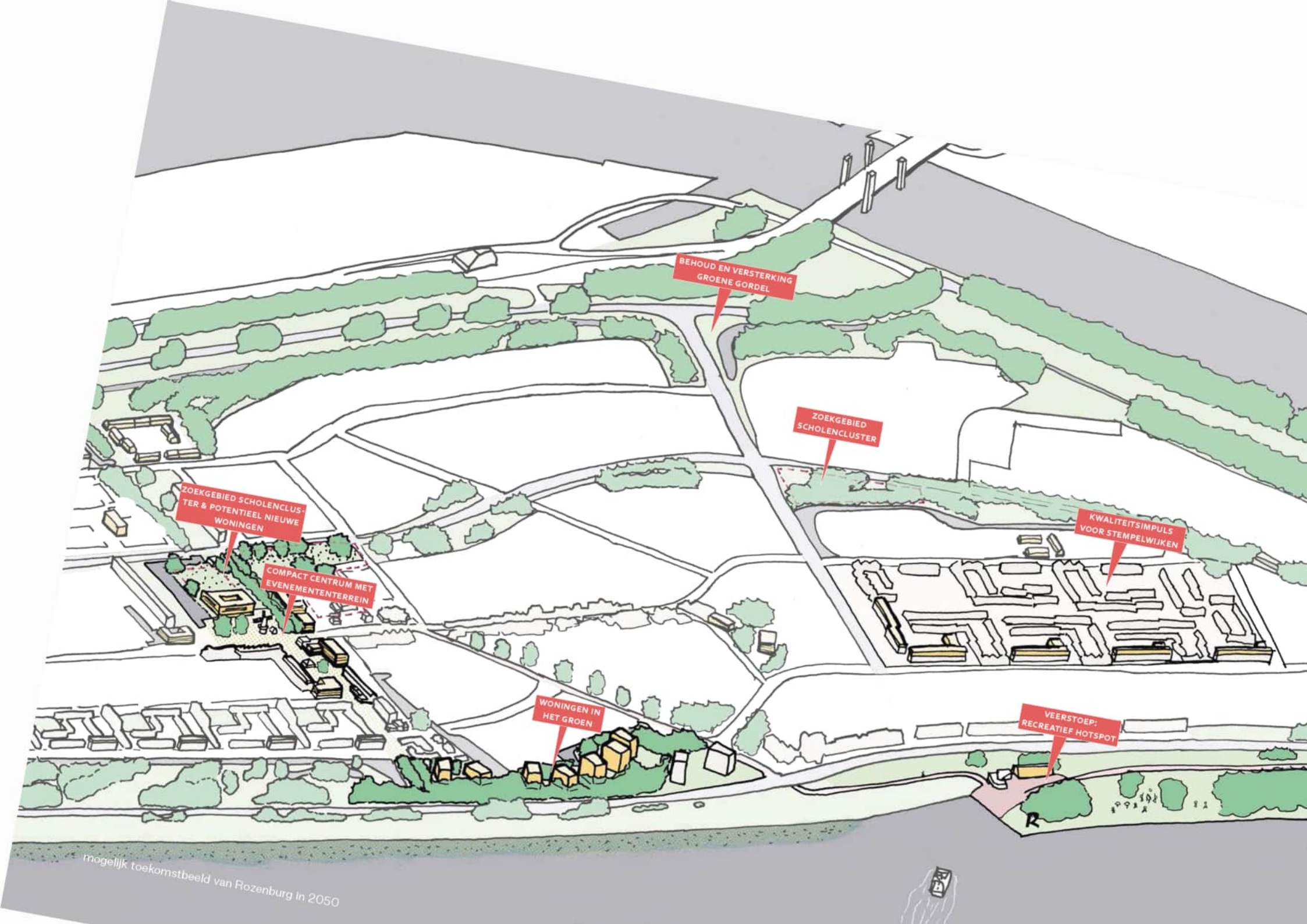
maatschappelijke voorzieningen

-  zoekgebied scholenclusters
-  welzijnsvoorzieningen

ruimtelijke structuur

-  centrale groene as
-  binnendijks groen / veerstoep
-  groene gordel
-  natuurgroen
-  getijdengebied
-  vergroening plein
-  toevoegen recreatie en gebruiksgroen
-  behouden en versterken groen
-  waarborgen historische linten
-  molen De Hoop
-  recreatieve verbinding versterken





BEHOUD EN VERSTERKING
GROENE GORDEL

ZOEKGEBIED
SCHOLENCLUSTER

ZOEKGEBIED SCHOLENCLUSTER
& POTENTIEEL NIEUWE
WONINGEN

COMPACT CENTRUM MET
EVENEMENTENTERREIN

Kwaliteitsimpuls
voor Stempelwijken

WONINGEN IN
HET GROEN

VEERSTOEP:
RECREATIEF HOTSPOT

mogelijk toekomstbeeld van Rozenburg in 2050

Visie op de vier hoofdthema's

Als basis voor het opstellen van de gebiedsvisiekaart zijn verschillende hoofdthema's vastgesteld. Aan de hand van deze hoofdthema's worden ambities geformuleerd.

De kenmerken/hoofdthema's zijn:

- Wonen;
- Economische voorzieningen;
- Maatschappelijke voorzieningen;
- Ruimtelijke structuur.

Wonen



Economische voorzieningen



Maatschappelijke voorzieningen



Ruimtelijke structuur



Wonen

Inzetten op groei om te voorzien in de woonbehoefte van Rozenburg

Ambities

Ten aanzien van wonen zijn de ambities tot 2050:

- De bestaande voorraad van Rozenburg is van goede kwaliteit. Er wordt ingezet op behoud en een gestage groei met een dorps karakter;
- Om een gezonde koopkracht voor het centrum te behouden is groei van het aantal inwoners en verbetering van de koopkracht wenselijk;
- De absolute omvang van sociale huurwoningen stabiel houden en het aantal woningen in het middensegment vergroten, zowel voor huur als koop;
- Bij nieuwbouwontwikkelingen wordt er gestreefd naar de volgende gemiddelde verdeling van woningen: sociaal segment 35%, middensegment 40% en topsegment 25%;
- Inzetten op kwaliteit, duurzaamheid en toekomstbestendigheid van de bestaande woningen en de leefbaarheid in Rozenburg;
- Inzetten op veerkrachtige wijken waar je in elke levensfase kunt blijven wonen en waar voldoende voorzieningen en netwerken aanwezig zijn;
- Alle ontwikkelingen zullen worden voorzien van een materialenpaspoort om toekomstig hergebruik te bevorderen;
- Bij sloopp projecten wordt een grondstoffeninventarisatie gedaan om te sturen om het directe hergebruik van bouwmaterialen.

Woonbehoefte

- Middenhuur- en middenkoopwoningen voor bewoners met een modaal inkomen, om een betere

mix in betaalbare woningen aan te bieden;

- Jongerenwoningen, zodat jongeren de kans krijgen om in het dorp te blijven wonen;
- Collectieve woonvormen die mogelijkheden bieden voor ontmoeting, bijvoorbeeld in een gezamenlijke tuin of gemeenschappelijke ruimte;
- Levensloopbestendige appartementen voor de doorstroming van ouderen, om een verhuisketen op gang te brengen;
- Appartementen in het topsegment om hogere inkomens aan te trekken en de koopkracht te versterken.

Locaties

De locaties zijn terug te zien in de themakaart Wonen op p.32; de nummering komt overeen met de kaart:

1. Woningen toevoegen in het centrum, tot maximaal vier lagen;
2. Woningen toevoegen rondom de tennislocatie (Boulevard), tot maximaal tien lagen;
3. Onderzoek naar het beter benutten van de ruimte binnen de stempelwijken en daarbij het toevoegen van woningen;
4. Emmastraat als transformatiegebied voor wonen;
5. Overgebleven schoollocaties in het westen kunnen deels worden ingezet voor woningbouwontwikkeling of een andere passende invulling. Door clustering tot één schoollocatie komen er circa drie ontwikkellocaties vrij;
6. Overgebleven schoollocaties in het centrum inzetten voor woningbouwontwikkeling. Door clustering tot één schoollocatie komt er één ontwikkellocatie

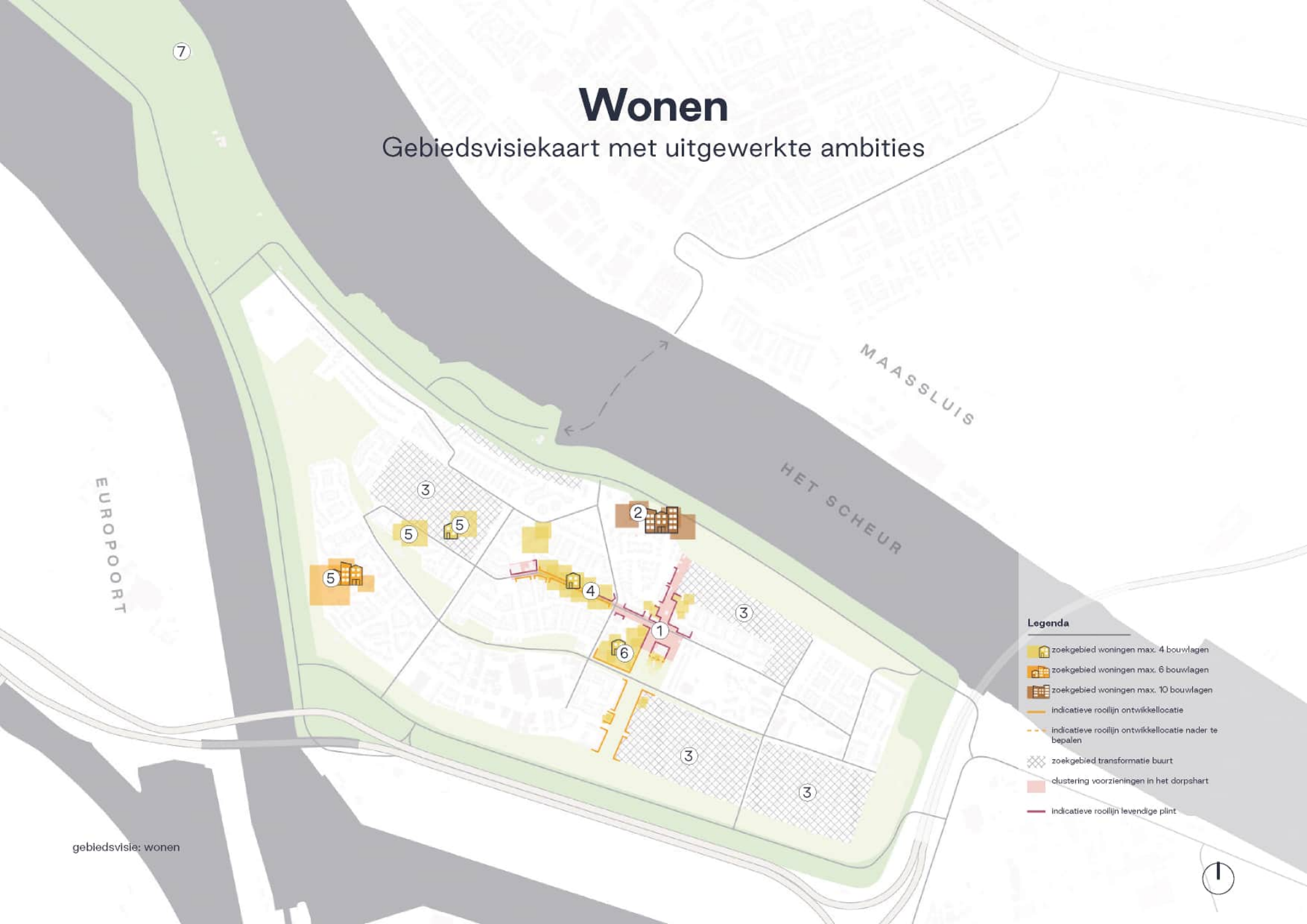
vrij;

7. De EIC-locatie is een kansrijke plek voor transformatie. Er is nader onderzoek nodig naar de programmering.



Wonen

Gebiedsvisiekaart met uitgewerkte ambities



Economische voorzieningen

Inzetten op een vitaal en aantrekkelijk centrum voor een levendig Rozenburg

Ambities

Ten aanzien van economische voorzieningen zijn de ambities tot 2050:

- In 2050 is Rozenburg economisch versterkt door een levendig en toekomstbestendig compact centrum, waar wonen, werken en ondernemen op natuurlijke wijze samenkomen;
- Om een compact centrum te realiseren, wordt ingezet op centralisatie van de koopkracht. Het behouden van de supermarkten op de huidige locatie heeft als voordeel dat deze voor meer inwoners op loopafstand liggen;
- De centrale ligging ten opzichte van de Blankenburgtunnel opent nieuwe kansen voor recreatief en regionaal economisch verkeer met omliggende gemeenten;
- In nauwe samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente wordt gewerkt aan een economisch veerkrachtig Rozenburg. Het dorp beweegt mee met de trends van verstedelijking, digitalisering en circulaire economie.

Winkelaanbod in het centrum

- Toename van de koopkracht vergroot het draagvlak voor een divers en kwalitatief winkelaanbod en stimuleert ook andere vormen van bedrijvigheid, zoals horeca, ambachten en dienstverlenende functies;
- Aantrekkelijk centraal dorpsplein waar de plinten van de gebouwen gevuld zijn met voorzieningen die de koopkracht vergroten;
- Divers winkelaanbod in stand houden;

- Voor behoud en vestiging van grotere ketens is een groei naar 15.000 inwoners wenselijk en een versterking van de lokale koopkracht;
- Toevoeging van een divers aanbod aan daghoreca.

Recreatie in de groene gordel

- Toevoegen van groene recreatieve voorzieningen ter versterking van de groene gordel, met name ter plaatse van de Boulevard, bijvoorbeeld een camping, hardlooproutes, wandelroutes en visplekken;
- ANWB-fietsroutes door het dorp leiden in plaats van eromheen;
- Landtong inzetten voor recreatie;
- Veerstoep benutten voor recreatie en branding van Rozenburg, bijvoorbeeld met een seizoensgebonden camping.



Gebiedsvisiekaart met uitgewerkte ambities

MAASSLUIS

HET SCHEUR

EUROPOORT

-  clustering voorzieningen in het dorpshart en verstoep
-  indicatieve roolijn levendige plint
-  molen De Hoop
-  toevoegen recreatie
-  vergroening plein
-  recreatieve verbinding versterken

gebiedsvisie; economische voorzieningen





Maatschappelijke voorzieningen

Inzetten op een gezond groeiend Rozenburg voor jong en oud

De huidige capaciteit aan voorzieningen biedt ruimte voor de groei van Rozenburg. Dit geldt echter niet voor de eerstelijnszorg. Voorzieningen groeien mee met het inwonersaantal indien nodig, met een concentratie in het centrum.

Ten aanzien van maatschappelijke voorzieningen zijn de ambities tot 2050 opgesteld op diverse onderwerpen.

Onderwijs

- Scholen groeien mee met de inwonersaantallen;
- Basisscholen worden samengebracht in twee clusters: in het westen en in het centrum. De exacte locaties van de scholenclusters worden nader bepaald. Scholencluster west bestaat uit De Regenboog en De Phoenix. Scholencluster centrum uit De Rozenhorst en De Rank;
- Er moet voldoende gymcapaciteit zijn in Rozenburg. Voor de scholenclusters moet er een gymzaal op gepaste loopafstand zijn;
- Nieuwbouw van de basisscholen wordt compacter door grotendeels tweelaagse gebouwen te realiseren met een haalbare fasering;
- Bij nieuwbouw wordt onderzocht of aanvullend ruimtelijk programma kan worden gerealiseerd, bijvoorbeeld kinderopvang en timeshared ruimtes voor Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG), speciaal onderwijs, zorg en het wijkteam;
- Belangrijk onderdeel van de onderwijsvisie op

Rozenburg is de doorgaande leerlijn 0–18 jaar: voorschoolse educatie, kinderopvang, verlengde schooldag en samenwerking met verenigingen op Rozenburg.

Zorg

- Zorg groeit mee met de inwonersaantallen en speelt in op de vergrijzing;
- Bij groei van het inwonersaantal is inpassing gewenst van geclusterde woonvormen voor kwetsbare bewoners. Het gaat om mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben vanwege psychiatrische of psychosociale problematiek, een verstandelijke beperking en/of bewoners die in een opvangtraject stabiliteit en begeleiding krijgen om door te kunnen stromen naar zelfstandig wonen.
- Tevens zijn er bij een toenemend inwonersaantal meer eerstelijnszorgvoorzieningen (zoals huisartsen) nodig. Het toevoegen van een eerstelijnszorgvoorziening in het dorpscentrum, of nabij woningen voor senioren, wordt gestimuleerd.

Cultuur en welzijn

- Behouden van de welzijnsvoorzieningen aan de Lekstraat en de Molenweg. Indien uitbreiding noodzakelijk is, koppelen met andere voorzieningen, bij voorkeur in het dorpscentrum, om efficiënt ruimtegebruik te stimuleren;

- Mogelijk maken dat het programma van de welzijnsvoorzieningen wordt uitgebreid, met extra aandacht voor jongeren.

Sport

- Behoud van het gevarieerde aanbod aan sport en beweging voor jong en oud;
- Ontwikkelen van een sportcluster in de oostelijke groene gordel, op het terrein van de voormalige voetbalvereniging FC Blankenburg. Dit cluster kan functioneren als omni-vereniging (onder andere tennis, biljart en handbal), waarbij de tennisvereniging wordt verplaatst en uitgebreid met padel.

Publiekslocatie en wijkhub

- Behouden van een publiekslocatie (stadswinkel) ten behoeve van publieke dienstverlening, gelegen in het centrumgebied; omvang nader te bepalen. Op basis van onderzoek kan worden bekeken of dit al dan niet gecombineerd kan worden met andere maatschappelijke voorzieningen.



Maatschappelijke voorzieningen

Gebiedsvisiekaart met uitgewerkte ambities



Legenda

- zoekgebied scholenclusters
- welzijnsvoorzieningen
- sportcluster
- uitbreiding sportcluster

Ruimtelijke structuur

Inzetten op kenmerkende karakteristieken, voldoende groen en bereikbaarheid voor Rozenburg

Ten aanzien van ruimtelijke structuur zijn de ambities tot 2050 opgesteld op diverse onderwerpen.

Karakteristiek van Rozenburg behouden en versterken

- Behouden en versterken van het dorpse karakter, met aandacht voor toekomstige robuustheid;
- Transformatie van de Emmastraat sluit aan bij de historische lintstructuur;
- Waarborgen van historische linten en gebouwen; hergebruik van gebouwen nader onderzoeken in vervolgfase.
- Zorgvuldig verdichten met passende maat en schaal langs Jan van Goyenstraat, Molenweg en Raadhuisplein met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behouden karakteristieke buurten en mogelijk verdichting inzetten om de kwaliteit en karakteristiek te versterken. Denk aan de Vogelbuurt, de Platenbuurt, de Rivierenbuurt en de Bloemenbuurt;
- Behouden en versterken van bestaande groenstructuren, inclusief toevoegen verblijfskwaliteit, recreatiegroen en ecologisch groen (bijvoorbeeld bij Boulevard en Veerstoep).
- Lange zichtlijnen, ervaring hoogteverschil en kwaliteit van de groene gordel behouden, nieuwe woonontwikkelingen tasten deze minimaal aan;
- Laan van Nieuw Blankenburg behouden en versterken als belangrijke groene as met voorzieningen;

- De EIC-locatie is een kansrijke transformatieplek. Er is nader onderzoek nodig naar de programme-ring.

Sterk vitaal centrum, ruimtelijk als functioneel

- Attractiever dorpsplein als verblijfsplek met hoogwaardige groene buitenruimte als hart van Rozenburg;
- Historische waarden van het centrum behouden, molen als baken (waarbij er gestreefd wordt om rekening te houden met de molenbiotoop). Het evenemententerrein behouden en versterken in het dorpscentrum;
- Nieuwbouw sluit aan bij de bestaande maat en schaal: in het centrum maximaal vier bouwlagen, buiten het centrum aan de Boulevard tot tien lagen, passend bij het karakter van Rozenburg;
- Noord-zuid as door centrum en naar groene gordel beter benut door levendige plinten en ruimtelijke herinrichting;
- Hoogwaardig groen in het centrum en koppeling met groene assen tot aan de groene gordel.

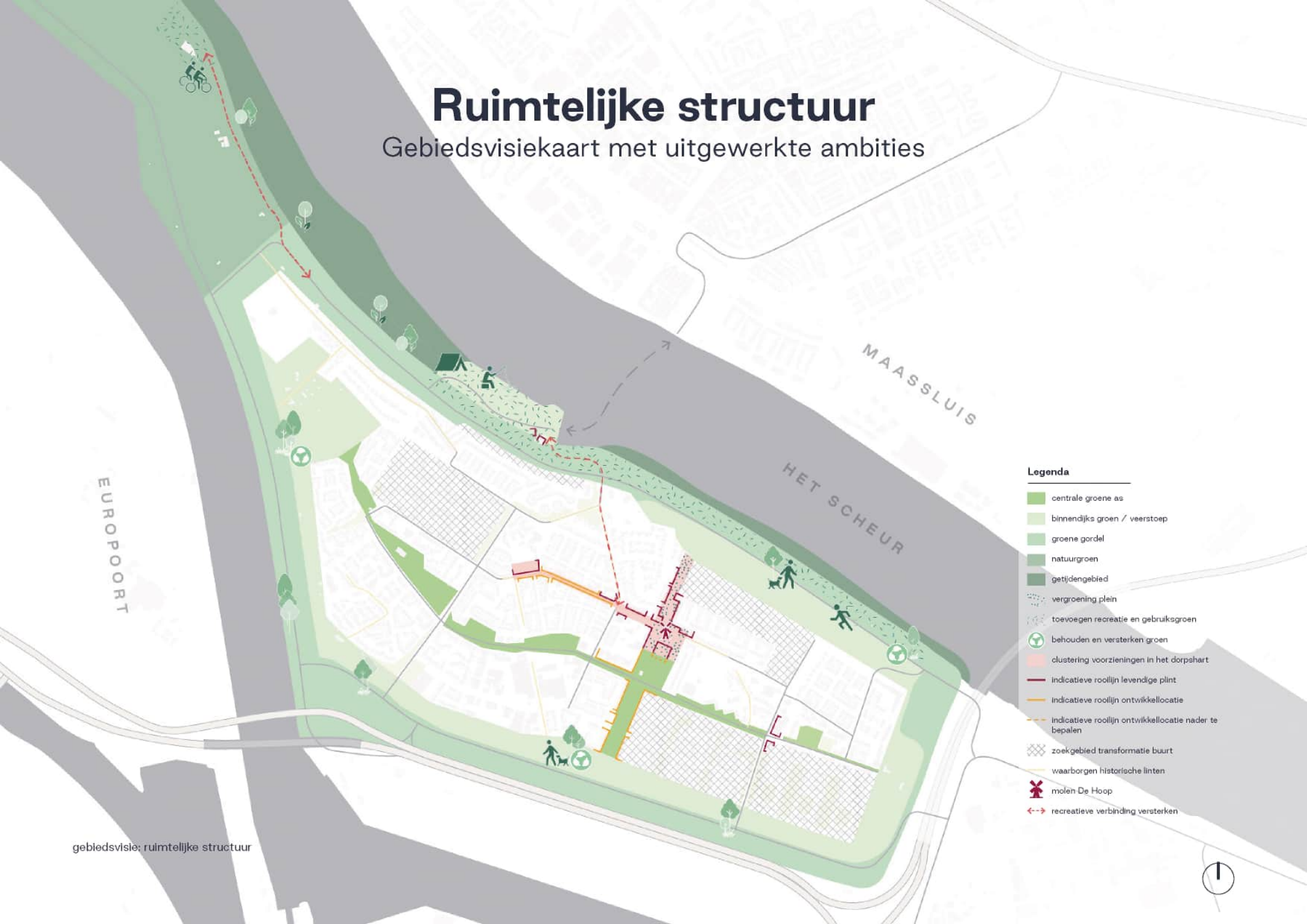
Bereikbaarheid langzaam verkeer

- Verbeteren van loop- / fietsverbindingen tussen centrum en Veerstoep;
- Verbeteren van loop- / fietsverbindingen naar de Landtong.



Ruimtelijke structuur

Gebiedsvisiekaart met uitgewerkte ambities



Legenda

- centrale groene as
- binnendijs groen / veerstoep
- groene gordel
- natuurgroen
- getijdengebied
- vergroening plein
- toevoegen recreatie en gebruiksgroen
- behouden en versterken groen
- clustering voorzieningen in het dorpshart
- indicatieve rooilijn levendige plint
- indicatieve rooilijn ontwikkellocatie
- indicatieve rooilijn ontwikkellocatie nader te bepalen
- zoekgebied transformatie buurt
- waarborgen historische linten
- molen De Hoop
- recreatieve verbinding versterken

Ontwikkelstrategie en vervolg

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de gebiedsvisie belicht, inclusief de fasering van mogelijke ontwikkelingen en de vervolgstappen die de realisatie van de visie ondersteunen.

Haalbaarheid

De plannen en ontwikkelingen in deze visie zijn globaal beoordeeld op haalbaarheid. In een volgende fase, bij het opstellen van de gebieds- en projectambitiedocumenten wordt de (financiële) haalbaarheid nader onderzocht. Aangezien de gemeente de regie heeft over de fasering van de uitvoering en vrijwel alle ontwikkelingen zich op gemeentegrond bevinden, kan dusdanig strategisch gestuurd worden dat kosten en opbrengsten in evenwicht zijn. In algemene zin weten we dat de milieufactoren, bijvoorbeeld voor geluid, een uitdaging vormen voor ontwikkelingen op Rozenburg. Onderstaand een toelichting op de haalbaarheid per thema:

Wonen

Woningbouwontwikkelingen moeten in beginsel financieel sluitend zijn. Veel van de ontwikkelingen zijn bovendien op locaties waar de gemeente volledig of grotendeels grondeigenaar is. Dit levert sturingsmogelijkheid op, maar betekent ook dat er gemeentelijk capaciteit nodig is om de ontwikkeling van de grond te krijgen.

Economische voorzieningen

Economische ontwikkeling is afhankelijk van een sluitende business case voor ondernemers. Met deze visie proberen we randvoorwaarden te scheppen om het ondernemersklimaat te verbeteren (bijvoorbeeld een compact centrum, groei van inwoners en koopkracht).

Maatschappelijke voorzieningen

Voor het realiseren van maatschappelijk vastgoed zoals scholen en sportvoorzieningen zijn in de regel publieke middelen nodig. Voor de verplaatsing van de scholen is in het Integraal Huisvestingsplan (IHP) onderwijs 2024 –2027 opgenomen dat in twee IHP-periodes het totale basisonderwijslandschap integraal aangepakt wordt. In de huidige periode is budget opgenomen voor het scholencluster in west. De gemeente heeft het voornemen om in de volgende IHP-periode (vanaf 2028) budget op te nemen voor het scholencluster centrum alsmede voor bewegingsonderwijs. De vervanging van het gebiedskantoor zou in een volgend Integraal Huisvestingsplan Concern Huisvesting (Facilitaire Zaken) meegenomen moeten worden. Voor de investeringen in een nieuw sportcluster aan de oostkant van Rozenburg is nog geen dekking beschikbaar.

Ruimtelijke structuur

Investeringen in de buitenruimte om de ruimtelijke structuur te versterken zijn afhankelijk van publieke middelen. Vanuit programma's als Programma Kleine Kernen, Kwaliteitsprogramma Blankenburgverbinding en de reguliere investeringsruimte van de gemeente zijn voor diverse projecten middelen toegekend. Voor veel van de langetermijninvesteringen in de buitenruimte zullen deze middelen de komende jaren nog gevonden moeten worden.

Grondbeleid

De gemeente Rotterdam hanteert bij nieuwe ontwikkelingen situationeel grondbeleid, waarbij zij afhankelijk van de situatie en ambities haar rol bepaalt. Zie schema onder aan de pagina.

Bij de uitwerking in gebieds- of projectambitiedocumenten zal steeds onderzocht en afgewogen worden welke onderdelen van bovengenoemde thema's tot ontwikkeling gaan komen. Gezien de grondposities voor woningbouw ligt het voor de hand om actief grondbeleid te gaan voeren. Op termijn kan door de gemeente dan een Immateriële Vaste Activa (IVA) en grondexploitatie worden geopend, zodat investeringen in de buitenruimte ook gedekt worden uit opbrengsten van bijvoorbeeld woningbouw.

Capaciteit

Verder is de beschikbare capaciteit om plannen uit te werken een belangrijke factor voor het tempo waarin de plannen kunnen worden uitgewerkt.



schema situationeel grondbeleid om rol te bepalen bij ontwikkeling

Vervolgstappen

Om de ambities van de gebiedsvisie te realiseren worden vervolgstappen genomen in de vorm van een masterplan centrum/Boulevard en projectambitiedocumenten, die per gebied zijn gecategoriseerd.

Scholen

- Nadere verkenning nodig naar de voorkeurslocatie voor een school in het westelijk deel;
- Nadere verkenning nodig naar de voorkeurslocatie voor een school in het centrum.

Centrum

- Uitwerking in de vorm van een masterplan is gewenst, voor optimale balans tussen buitenruimte, massa en voor inpassing van de molen en evenemententerrein;
- Begraafplaats vraagt de komende jaren om uitbreiding, dat verdient aandacht.

Transformatie vastgoed Ressort Wonen

- Inzicht in aantallen woningen die toegevoegd kunnen worden binnen bestaand kadastraal eigendom;
- Inzicht in kansen voor transformatie versus sloop-nieuwbouw.

Veerstoep

- Na 2050 mogelijk locatie voor wonen. Nader onderzoek nodig vanwege buitendijkse ligging, veiligheid en milieu.

EIC-locatie

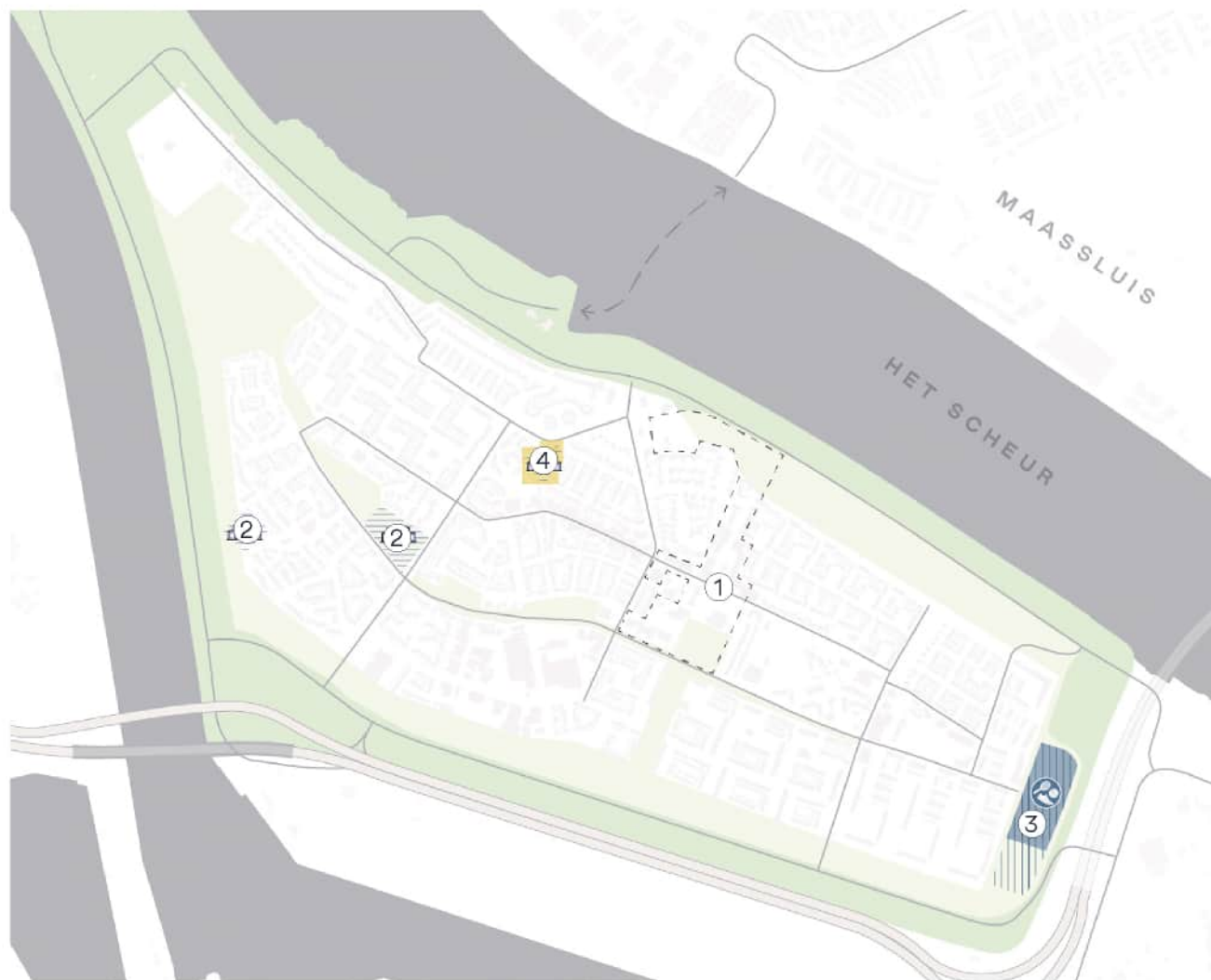
- De EIC-locatie is een kansrijke transformatieplek. Er is nader onderzoek nodig naar de programmering.

Fasering

Fase 1: 2026 – 2031

Fase 1 omvat de volgende te realiseren ontwikkelingen:

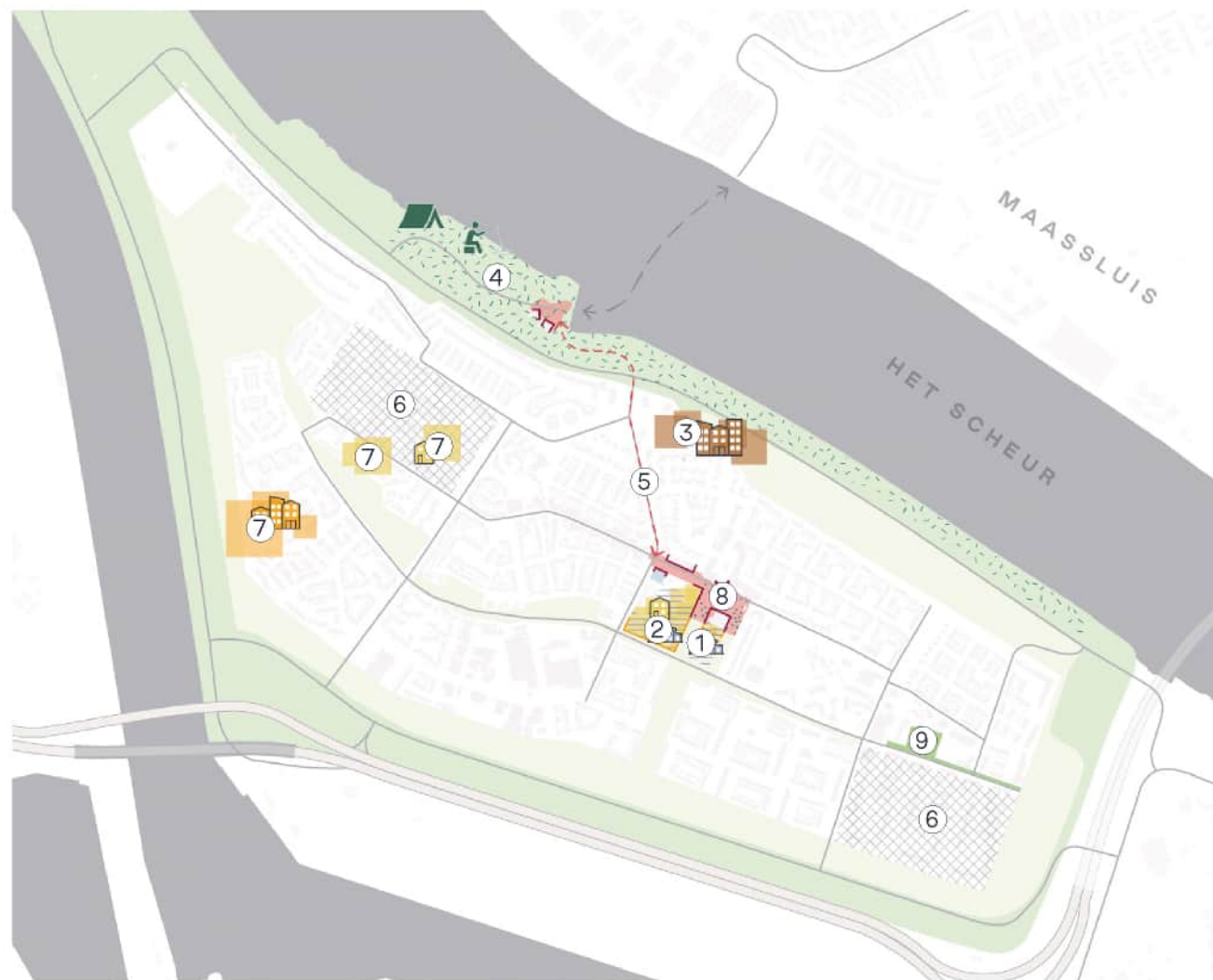
1. Masterplan centrum en boulevard Noord opzetten;
2. Ontwikkeling van het scholencluster West;
3. Ontwikkeling van het sportcluster Oost, inclusief verhuizing van de tennisvereniging;
4. Ontwikkeling van de Schans en omgeving.



Fase 2: 2032 – 2039

Fase 2 omvat de volgende te realiseren ontwikkelingen:

1. Ontwikkeling van het scholencluster Centrum;
2. Woningbouw op de overige schoollocaties in Centrum;
3. Woningbouw op de locatie van de tennisvereniging;
4. Veerstoep ontwikkelen als recreatiezone;
5. Verbeteren van de verbinding tussen Veerstoep en het centrum;
6. Verdichten van twee stempelwijken op een kwalitatieve manier, passend bij de omgeving;
7. Woningbouw op de overige schoollocaties in West;
8. Dorpsplein krijgt een kwaliteitslag;
9. Groenstructuur van Laan van Nieuw Blankenburg doortrekken.



Fase 3: 2040 – 2050

Fase 3 omvat de volgende te realiseren ontwikkelingen:

1. Woningbouw in het centrum;
2. Woningbouw aan de groene as;
3. Raadhuisplein krijgt een kwaliteitslag;
4. Verdichten van twee stempelwijken op een kwalitatieve manier, passend bij de omgeving;
5. Transformatie woningbouw nabij de Veerstoep;
6. Ontwikkeling van getijdenparken.





Bijlage

In de bijlage is het naslagwerk van de participatiemomenten opgenomen, inclusief de uitgebreide analyse van de ontwikkeling en ruimtelijke structuur van Rozenburg.

B1 Participatie

Proces en belangrijkste conclusies

Overzicht geraadpleegde partijen

Partijen	Datum	Opmerkingen
Dorpsraad	december, 18 feb, 10 april, 17 okt	Daarnaast elke maand bijgepraat over proces
Bewoners	22 april	Enquête en publieks-bijeenkomst
	18 mei, 6juni	Enquête. Tevens standje op de markt
Ressort wonen	15 april, 22 april, 26 mei, 3 juni	Daarnaast aan de orde geweest in reguliere overleggen
Scholen	15 april, 22 april, 26 mei, 3 juni	
Havenbedrijf	23 april	
Molen de Hoop	23 april	
Winkeliers- vereniging	17 april	Daarnaast participatie mogelijkheid samen met inwoners.

Samenvattend beeld

Alle partijen zijn het erover eens om het dorps karakter te behouden, maar tegelijkertijd ook ruimte moet zijn voor nieuwe woningen. Dit kan bijvoorbeeld in het centrum tot een hoogte van drie tot vier lagen. Het behoud van het gebiedskantoor (Jan van Goyenstraat) is daarbij niet per se nodig. Een integraal plan voor het gehele centrumgebied is daarmee mogelijk, met (zoveel mogelijk) behoud van de molenbiotoop.

Ook andere woningbouwlocaties kunnen worden benut. Daarbij kan worden gedacht aan het Marijkeplein (Schans), aan de boulevard en op grond van de tennisvereniging. Uiteraard dient de tennis daarbij behouden te blijven en kan worden verplaatst naar sportpark Oost. In de huidige wijken kan nog gekeken worden naar optimalisatie, zonder het karakter van de wijken aan te tasten. Het groen, met name de groene gordel, dient behouden te blijven evenals een terrein voor evenementen in het centrum.

Uiteindelijk leidt dit tot versterking van het dorp met name voor voorzieningen. Voor commerciële functies geldt dat versterking nodig is, met name winkels op het Raadhuisplein. Meest optimaal is nieuwbouw te combineren met meer koopkracht, door het accent te leggen op het midden en hogere segment. Voor maatschappelijke functies is behoud van verenigingen essentieel, evenals het behoud en bij voorkeur de versterking van zorgfuncties, met name voor ouderen.

Aparte aandacht is besteed aan de nieuwbouw van basisscholen. Voor de komende (vierjaars)periode staan de basisscholen in het westelijk deel van Rozenburg (Phoenix en Regenboog) op de planning van het Integraal Huisvestingsplan. Voor de opvolgende periode wordt nieuwbouw van de twee scholen in het centrumgebied verwacht. De scholen zien het liefst geconcentreerde clusters van elke twee scholen: één in het westen van Rozenburg en één in het centrum. Zij zien de bouw van nieuwe scholen bij voorkeur op een andere locatie dan de huidige, zodat tijdelijke huisvesting niet nodig is. Voor het westelijk deel gaat de voorkeur uit naar de hoek Mevrouw J. Aschoff Stiermanlaan en de Volgerweg/Meeuwensingel. Voor het centrumgebied de zuidelijk rand van het evenemententerrein.

B2 Ontwikkeling van Rozenburg

Waardevolle herkenbare stempelstructuren
1965 – 2025



Herkenbare straten en woningtypologieën

Laan van Nieuw Rozenburg



1960



2010

Molen 'De Hoop'

Molen is altijd een beeldbepalend element geweest



1957



1964

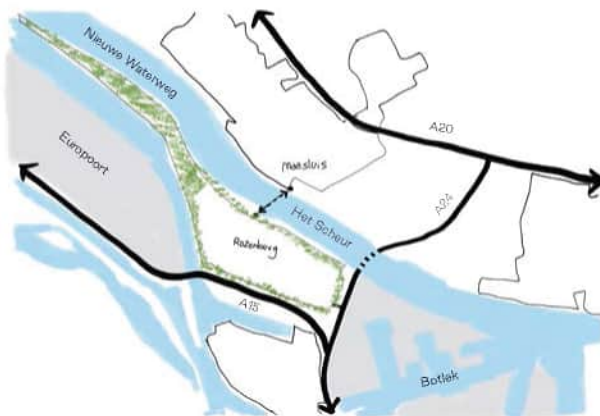


2025

B3 Analyses

Ligging van Rozenburg

- Rozenburg heeft een bijzondere ligging omringd door industrie, infrastructuur en het Scheur. Desondanks bevindt je, na het passeren van het voorgeande, direct in het groen van de polders;
- Waar Rozenburg voorheen enkel via veerpont met Maassluis verbonden was, zorgt de in december 2024 geopende Blankenburgtunnel voor een snellere verbinding. Deze zorgt voor een verbeterde bereikbaarheid richting Rotterdam;
- Door de Blankenburgtunnel is er een snellere busverbinding gekomen tussen Rozenburg en Schiedam. Vanuit Schiedam kan vervolgens worden doorgereisd in diverse richtingen, waaronder Amsterdam, Den Haag en Rotterdam;
- Rozenburg is binnen het verzorgingsgebied georiënteerd op Maassluis en Brielle.



directe ontsluiting Rozenburg. bron: gemeente Rotterdam

Aanwezige voorzieningen in Rozenburg



Legenda

commerciële voorzieningen

- supermarkt
- snackbars
- horeca

maatschappelijke voorzieningen

- zorg
- cultuur
- religieuze gebouwen
- onderwijs
- bibliotheek
- kinderopvang

bedrijventerrein

detailhandel

dorps- en volkstuin

gebiedskantoor

sport

kinderboerderij

begraafplaats

Restanten van de historische linten

- Emmastraat en Molenweg zijn restanten van belangrijke historische linten;
- Emmastraat en Zanddijk zijn grotendeels intacte historische linten;
- Aansluiting Zanddijk en Emmastraat is onderbroken door de aanleg van de Vogelbuurt;
- Grotendeels tegen de vroegere structuur van de linten in gebouwd;
- De polderstructuur is deels goed behouden en gedeeltelijk terug te zien.



bestaande en vergane linten

Legenda

- kansrijke ontwikkellocaties
- focusgebied centrum
- Vogelbuurt waardevol ensemble

historische linten

- lintstructuur van vroeger
- beeldbepalende/waardevolle gebouwen

Eigendom bebouwing woningcorporatie

Rozenburg telt in totaal bijna 6.000 woningen en diverse utiliteitsgebouwen. Van deze woningen zijn er 2.380 in bezit van Ressor Wonen. De overige woningen zijn in handen van particuliere verhuurders en eigenaar-bewoners.



panden in eigendom van Ressor Wonen

Legenda

- panden Ressor Wonen
- panden

Groenstructuur

- Er is beperkt groot groen in Rozenburg. Voornamelijk buiten de randen is er veel groen, dit wordt ook wel de groene gordel genoemd;
- Groene gordel is een uniek landschappelijk element en dient als buffer voor de omliggende industrie;
- Diverse soorten (recreatief) groen in de gordel,



Legenda

- | | |
|---|--|
| ■ Landtong (schiereiland) | ■ centrale groene as west |
| ■ ruige natuur | ■ centrale groene as oost |
| ■ noordelijke groene gordel | ■ zuidelijke groene gordel |
| ■ dorpspark (esdoornlaan) | → groene vingers de wijk in |

zoals park Esdoornlaan, sport- en speelgelegenheden en een kinderboerderij;

- In Rozenbrug bevindt zich een groene as aan de Laan Nieuw Blankenburg. Het groen is beperkt met invulling van sport- en speelgelegenheden;
- Ten noordwesten van Rozenburg ligt de Landtong, een landschappelijke schiereiland met een begrazingsweide voor Schotse Hooglanders. Deze wordt beheerd door Stadsbeheer Rotterdam.

Infrastructuur

Fiets- en wandelverbindingen

- Hoofdfietsverbinding in de groene gordel en rondom het centrum;
- Laan van Nieuw Blankenburg-Eikenlaan mist een verbinding voor de hoofdfietsverbindingen. Gewenst is een duidelijk fietspad die de route weer-



infrastructuur Rozenburg

Legenda

- | | |
|-------------------------------|------------|
| — hoofd fietsroute | — auto |
| - - - wandelroute | - - - bus |
| --- missende hoofd fietsroute | ● bushalte |
| ... missende wandelroute | |

geeft. Deze biedt tevens een goeie netwerk van het centrum naar de groene gordel over de Laan van Nieuw Blankenburg.

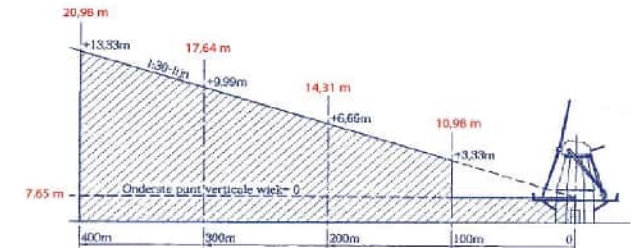
- Gefaciliteerd wandelen voornamelijk in de groene-gordel;
- Vinkseweg-Landtong mist een wandelvriendelijk pad.

Auto en openbaar vervoer

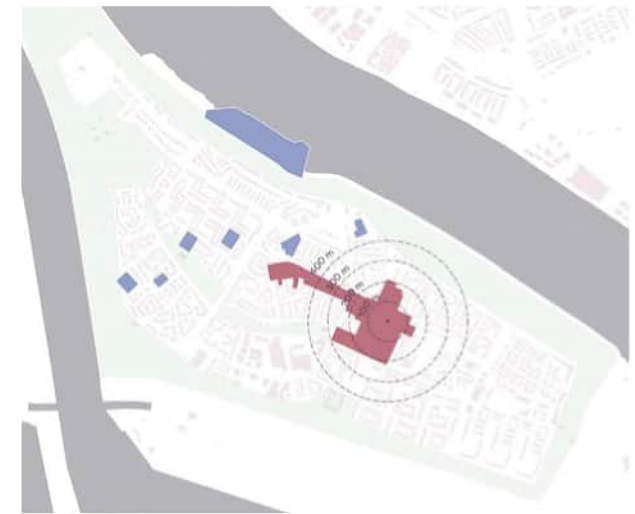
- Bus rijdt enkel door het centrum, westzijde vrijwel niet ontsloten door de bus.

Effecten van het Molenbiotoop

- Molen De Hoop is gebouwd in 1887. Vanaf 1960 wordt de molen niet meer gebruikt als productiemolen, alleen als siermolen;
- Sinds 2017 wordt de molen gepacht door Stichting erfgoed Rotterdamse Molens van gemeente Rotterdam;
- De molen heeft geen eigen rechten en geen windrecht;
- De huidige vrijwilliger laat de molen ca. 2x per week draaien (zonder te malen);
- 1/30 regel beperkt bouwhoogtes:
 - Tot 100m niet hoger bouwen dan de onderste punt van de verticaal staande wijk; 7,7m;
 - Elke 100m afstand komt er +3,3m hoogte;
 - Na 100m maximale bouwhoogte 7,7m + 3,3m = 11m;
 - Bij 400m afstand is de max. bouwhoogte 21m.



1/30 regel. Gemeente Rotterdam, bestemmingsplan Boulevard 1



molenbiotoop

Legenda

- | |
|-------------------------------|
| ■ kanerijke ontwikkellocaties |
| ■ focusgebied centrum |
| ■ groene gordel |
| ○ radius van de molen |

Colofon

Datum: 13 november 2025

Dit document is tot stand gekomen
in opdracht van en in samenwerking met:



KAS
Architectuur & Stedenbouw
Crommelinplein 1, 2627BM Delft
www.kasdelft.nl