# Toekomstperspectief Kop van Feijenoord 2040

## Veerkrachtige stadswijk aan het water

ABEL

Gemeente Rotterdam

# Colofon

Dit document is opgesteld door de gemeente Rotterdam, dienst Stadsontwikkeling in samenwerking met de Rebel Group. Vastgesteld door het college van B&W op: 10 maart 2023

## Opdrachtgever

Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Gebiedsontwikkeling
Paul van der Veen

## Steller

Stadsontwikkeling
Rebel Group

## Productontwikkeling

Stadsontwikkeling
Afdeling Ruimtelijk Ontwerp & Advies

## Voor meer informatie

Stadsontwikkeling, afdeling PMB
E-mail: ba.vanhasselt@rotterdam.nl
Tel: 06-28362837

# Toekomstperspectief Kop van Feijenoord 2040

foto: Joep Boute

# Inleiding

In Rotterdam vinden op dit moment en de komende jaren veel ontwikkelingen plaats. De stad is in trek. Om de aantrekkelijkheid van Rotterdam zo goed mogelijk te benutten voor de Kop van Feijenoord is besloten een nieuw toekomstperspectief op te stellen. Hierin wordt de verdichtingsopgave als de katalysator gezien voor de ontwikkeling van de Kop van Feijenoord. Het toekomstperspectief richt zich hoofdzakelijk op het fysieke domein, maar biedt ook handvatten voor het sociale domein. We streven een integrale ontwikkeling na, met betrokkenheid van álle gemeentelijke clusters.

De Kop van Feijenoord kent voor een deel nog steeds achterstanden: In het Nationaal Programma Rotterdam Zuid is de wijk Feijenoord aangewezen als focuswijk. Dat betekent dat extra aandacht en investeringen noodzakelijk zijn. Het lijkt er echter op dat de wijk die focus het afgelopen decennium te weinig gekregen heeft[1]. De leefbaarheidsscore was en is nog steeds onvoldoende[2]. Het Wijkprofiel toont een aantal uitdagingen op de sociale en fysieke index[3]. Met name de beperkte zelfredzaamheid springt in het oog. Een groot deel van de bewoners heeft een matige tot slechte sociaaleconomische positie. In het fysieke domein hebben de woningvoorraad, voorzieningen en openbare ruimte een kwaliteitsslag nodig. Wel voelen bewoners zich erg verbonden met de wijk: men woont graag op de Kop van Feijenoord, maar lééft er niet optimaal.

Ondertussen staat Rotterdam voor een groei-opgave. Steeds meer mensen van elders zoeken een plek in Rotterdam en huidige bewoners blijven – ook na het krijgen van kinderen – in de stad wonen. Daardoor neemt de druk op de woningvoorraad sterk toe. Tot 2040 moeten 50.000-65.000 nieuwe woningen worden bijgebouwd (en mogelijk zelfs meer)[4]. De Strategische Verkenning Verstedelijking geeft richting aan de ontwikkeling van nieuw planaanbod tot 2040[5] . Als eerste stap richt de stad zich op de verdichting van bestaande prioritaire gebieden, zoals de Rijnhaven en Feyenoord City. Tussen 2025 en 2040 is een verdere schaalsprong op de Oostflank voorzien, als gevolg van de nieuwe brutussen Kralingen en Feijenoord. Ook zet de stad in op het beter benutten van de spoorlijn die van Leiden naar Dordrecht loopt, met als ultieme stap de opwaardering van deze lijn naar metrokwaliteit. Nieuwe haltes – onder andere voorzien op de Kop van Feijenoord – bieden mogelijkheden voor verdere verdichting en verstedelijking.  Waarbij verstedelijking die vice versa juist ook helpt de komst van een nieuw station te onderbouwen. Die infrastructurele uitbreidingen in combinatie met het feit dat de wijk over veel potentiële verdichtingslocaties beschikt, maakt het toevoegen van woningen en ander programma mogelijk.

Deze ontwikkelingen zullen veel voor de Kop van Feijenoord betekenen. Niet alleen in het fysieke domein; het biedt ook een kans de sociaaleconomische positie van de wijk te versterken. Met het toevoegen en herontwikkelen van vastgoed komt er immers geld beschikbaar voor investeringen in de leefbaarheid en duurzaamheid van de wijk. Ook biedt meer diversiteit in woningtypen doorstroommogelijkheid voor onder andere ouderen en sociale stijgers. Daarnaast geeft verdichting bestaansrecht aan bestaande en nieuwe voorzieningen (zoals scholen, eerstelijns zorg, horeca), als ook bedrijvigheid. Dit voorziet in de behoefte, draagt bij aan werkgelegenheid en versterkt de lokale economie.

We beginnen niet opnieuw. Als vertrekpunt is gebruik gemaakt van o.a. het Masterplan uit 2011, NPRZ Handelingsperspectief uit 2013 en een Gebiedsvisie uit 2015. Dit voorliggend document is in lijn met de Omgevingsvisie Rotterdam uit 2021. In de omgevingsvisie staat goede groei centraal. De  belangrijkste uitgangspunten zijn hierin: het samen stadmaken, ontwikkelen vanuit eigen

identiteit en bestaande kwaliteit en met behulp van de 5 perspectieven die worden genoemd. Dit zijn duurzaam, compact, productief, inclusief en gezond.

Daarnaast zijn in de Omgevingvisie drie strategische gebieden aangemerkt waar meerdere grote opgaven bij elkaar komen en tegelijkertijd kansen liggen om stedelijke doelstellingen te realiseren. Dit zijn Binnenstad, Rotterdam Zuid en Alexander tot Zuidplein. Kop van Feijenoord maakt onderdeel uit van twee van de drie gebieden. Gebieden die ook elk een eigen uitwerking in koers en gebiedskeuzes kennen. Kop van Feijenoord ligt nu nog relatief in de luwte maar gaat in de nabije toekomst onderdeel uitmaken van een binnenstad op twee oevers.

*kaart Binnenstad uit de Omgevingsvisie Rotterdam*

Door de jaren zijn overigen al incidenteel projecten van de grond gekomen en is de wijk meegegroeid met de stad. Dit document analyseert hoe de Kop van Feijenoord ervoor staat, blikt vooruit tot 2040 en schetst een perspectief die sturing geeft aan korte, middellange en lange termijn ontwikkelingen.

- Hoofdstuk 1 beschrijft de kracht van de Kop van Feijenoord: de eigenheid en kwaliteiten van het gebied functioneren als onderlegger voor verdere doorontwikkeling.
- Hoofdstuk 2 benoemt de brede opgave van de Kop van Feijenoord en daarmee de urgentie om aan de slag te gaan.
- Hoofdstuk 3 schetst beknopt het toekomstperspectief en maakt daamee een doorvertaling van de gebiedskeuzes naar een viertal ambities.
- Hoofdstuk 4 definieert de fysieke opgaven nader en geeft daarmee invulling aan het WAT. Kortgezegd betekent dit het combineren van Verdichten en veranderen, Vergroenen en Verbinden
- Hoofdstuk 5 schetst een doorontwikkeling van een drietal deelgebieen die een centrale plaats innemen. Het betreft het WAAR en gaat dan om: Entrepotgebied/Hefzone, Persoonsdam/ Piekstsraat, Station Rotterdam Zuid/ Oranjeboomstraat
- Hoofdstuk 6 geeft aan HOE we hieraan willen werken, door middel van een ontwikkelstrategie op hoofdlijnen.
- Tot slot biedt hoofdstuk 7 een doorkijk naar de uitvoeringsagenda voor de korte termijn.

foto: Entrepothaven uit Uitwerking omgevingsvisie gebied binnenstad

# Inhoudsopgave


**Inleiding** **4**

**1: De kracht van de wijk** **9**
Rotterdam in het klein 9
Polderlandschap, havenstad, woonstad 9
Karakteristieke stedenbouwkundige structuur en objecten 10
Eigentijdse ruimtelijke en sociale kwaliteiten 10
De vooravond van een verdere doorontwikkeling 11

**2: De brede opgave van de wijk** **13**
De leefbaarheid staat onder druk 13
De wijk kampt met fysieke opgaven 14
Wat vinden de bewoners zelf? 17

**3: Toekomstperspectief** **27**
Gebiedskeuzes als basis 27
Een veerkrachtige stadswijk aan het water 27
Een compacte, populaire woonwijk 27
Een groene, leefbare, duurzame wijk 28
Een sterke, robuuste, verbonden wijk 28

**4: Definitie fysieke opgaven** [het wat] **31**
Verdichten & veranderen: Meer variatie in het (woon)programma aanbrengen 32
Vergroenen: leefbaarheid buitenruimte verbeteren 34
Verbinden: bereikbaarheid verbeteren 36

**5: Doorontwikkeling in deelgebieden** [het waar] 39
Entrepotgebied/Hefzone 42
Persoonsdam/Piekstraat 44
Station Rotterdam Zuid/Oranjeboomstraat 46

**6: Ontwikkelstrategie** [het hoe] **49**
Ontwikkelstrategie op hoofdlijnen 49
Samen met stakeholders in het gebied 50
Bekostiging vanuit verschillende bronnen 51
Een flexibele en adaptieve strategie voor het vervolg 51

**7: Hoe nu verder** **52**

**Bijlagen** **56**
Bijlage I: Onderzoek programmabehoeften 56
Bijlage II: Duurzaamheid 60
Bijlage III: Referenties 64
Bijlage IV: Eindnoten 66
Bijlage V: Beeldverantwording 68

*plangebied: combinatie van wijken Kop van Feijenoord en Entrepot*

*de vroege realisatie van havens en woonbuurten in de Kop van Feijenoord, tekening E.Hesmert 1904*

# 1: De kracht van de Kop van Feijenoord

*Dit hoofdstuk beschrijft de kracht van de Kop van Feijenoord. Te beginnen met een korte historische biografie en analyse, doorvertaald naar de karakteristieke stedenbouwkundige structuur. De eigentijdse ruimtelijke en sociale kwaliteiten worden gebruikt als onderlegger voor het toekomstperspectief en daarmee drager van de verdere doorontwikkeling van het gebied. Dit wordt verder ondersteund door de positie van de wijk in de uitwerkingen van de omgevingsvisie.*

**Rotterdam in het klein**

De Kop van Feijenoord is het meest noordelijk gelegen deel van het gebied Feijenoord, langs de oevers van de Nieuwe Maas. Het gebied bestaat uit de wijk Feijenoord en de oostelijke helft van de Kop van Zuid-Entrepot. Door de ligging aan de rivier, voormalige havengebieden, historische industriële gebouwen en een mix van verschillende buurten en functies, wordt dit deel van de stad ook wel Rotterdam in het klein genoemd.

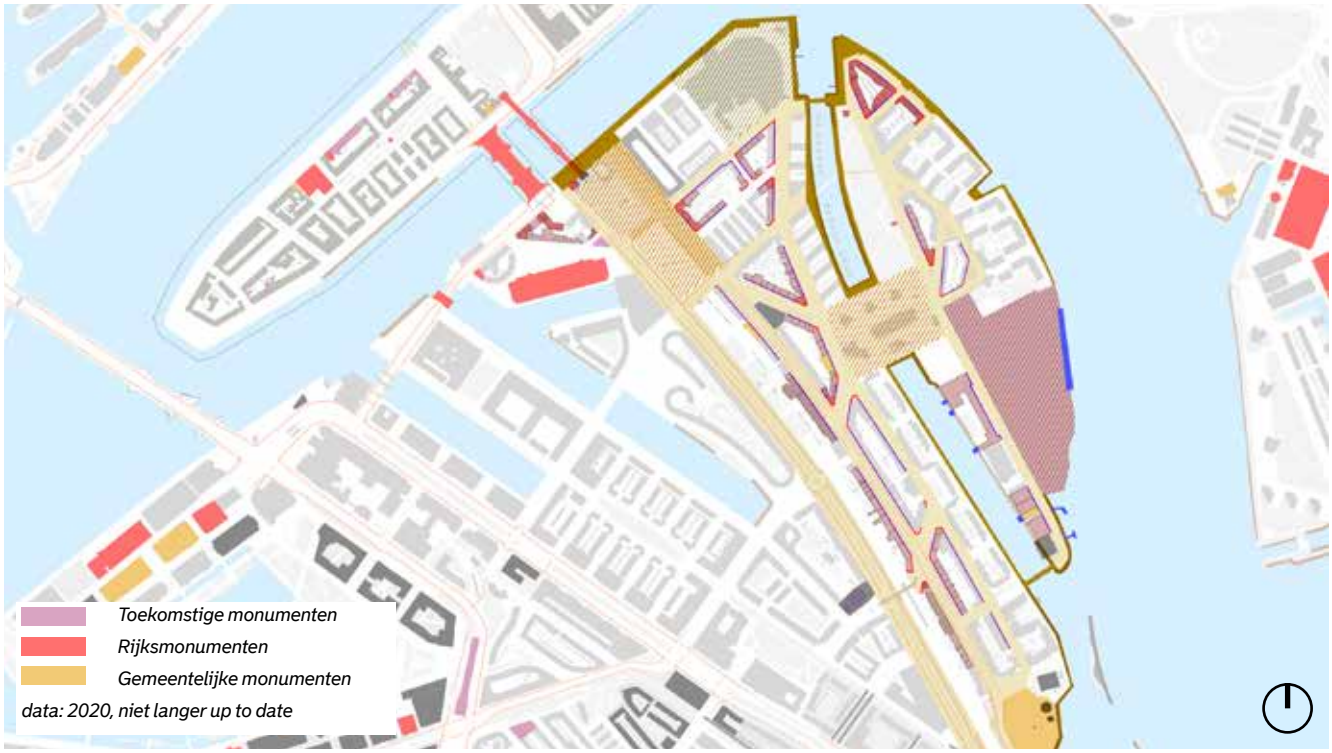
**Polderlandschap, havenstad, woonstad[6]**

Tot ver in de negentiende eeuw beperkte de stedelijke ontwikkeling van Rotterdam zich tot de Rechter Maasoever. Het eiland Feijenoord – dat tegenwoordig bestaat uit het Noordereiland, Kop van Zuid - Entrepot en Feijenoord – was een zandplaat aan de binnenbocht van de Maas. Gedurende de zeventiende en achttiende eeuw groeide het eiland in omvang door aanwassing langs twee strekdammen. In de negentiende eeuw raakte de historische binnenstad volgebouwd en kreeg de stad behoefte aan ruimte voor nieuwe woningen en terreinen voor havens en pakhuizen. Na aanleg van de Nieuwe Waterweg tussen 1864-1872 en de Zuiderspoorlijn in 1877, begon de verstedelijking op de Kop van Feijenoord met de bouw van havens en industrieterreinen.
Vrijwel gelijktijdig ontstonden in de tussenliggende restgebieden en op het Noordereiland woonbuurten. Omstreeks 1965 toonden de eerste van deze buurten de eerste ouderdomsgebreken. In het kader van de stadsvernieuwing werden ze gesloopt, opgeknapt, vervangen of gerenoveerd. Ter plaatse van verlaten industrieterreinen werden buurten verder uitgebreid, waarmee het accent van haven- naar woonstad verschoof.

In de stadsvernieuwing zijn grofweg drie fasen te onderscheiden. De eerste fase, vanaf 1965, stond in het teken van opknappen. Veel woningen, zoals in de Entrepotstraat, Oranjeboomstraat en Persoonsstraat, kregen extra verdiepingen (dakdozen), uitkragende balkons, kunststofkozijnen en aangepaste entrees. Deze renovatie heeft het wooncomfort verbeterd, maar tegelijkertijd ook het gevelbeeld drastisch gewijzigd.

Vanaf 1975 begon de tweede fase van de stadsvernieuwing, waarbij het opknappen van verouderde woningen steeds vaker plaatsmaakte voor sloop en vervangende nieuwbouw. Het project Simons is het eerste stadsvernieuwingsproject dat met de Bewonersorganisatie Feijenoord (BOF) ontwikkeld is[7]. Er moesten woningen met lage huren komen, wat in combinatie met de hoge verwervingskosten tot een hoge bebouwingsdichtheid leidde. De verkaveling kent een 'open blokken' structuur, met uitzicht op de Maas en een grotendeels openbare groenstrook tussen de woningen.

De derde fase in de stadsvernieuwing kwam mede voort uit een groeiend cultuurhistorisch besef.
Als reactie op de renovaties en de vervangende nieuwbouw, groeide langzaam meer waardering voor het authentieke beeld van de negentiende-eeuwse woningbouw. Bijna honderd jaar nadat architect J.A. Voorhoeve twee straatjes met beneden- en bovenwoningen voor arbeiders had gebouwd, werd dit complex aan de Stampioendwarsstraten in 1993 gered van de sloop door actie van bewoners. In plaats



*Ruimtelijke kwaliteiten van het water*

daarvan vond renovatie plaats. Vanaf 2002 vond de hoogwaardige renovatie van de Dillenburgblokken plaats, waarbij volledig nieuwe woningen achter de oorspronkelijke gerestaureerde voorgevels gerealiseerd zijn[8].

**Karakteristieke stedenbouwkundige structuur en objecten[9]**

In de huidige ruimtelijke structuur herinneren waterbekkens en kades nog aan de zonering en organisatie van de havenstad. De lange kades zijn grotendeels publiek domein geworden en tellen verschillende typen havens en landhoofden gericht op het panorama van de stad aan de rivier.

Het stratenpatroon is een afgeleide van de kanaalhavens en voormalige spoorlijnen en bestaat uit evenwijdige lange lijnen, met een beperkt aantal korte dwarslijnen en een paar schuine doorsteken. De lange straten waren oorspronkelijk direct of indirect verbonden met de bruggen naar de binnenstad en Hillesluis en fungeerden derhalve als hoofdroutes. De in 1884 aangelegde Oranjeboomstraat was opgevat als brede boulevard: rijbanen met tramrails, brede trottoirs met bomen en aaneengesloten gevelwanden. In de plint waren winkels ondergebracht. Tussen de Oranjeboomstraat en de Rosestraat ligt het spoor, vroeger deel van het luchtspoor, maar in de jaren 90 deels ondergronds gelegd en deels op maaiveld. De Rosestraat veranderde hierdoor van een stadsstraat met bebouwing aan beide zijden, naar een eenzijdig bebouwd breed profiel die als entree van de stad is gaan functioneren.
Sinds de transformatie van haventerrein naar woongebied, zijn de vele spoorlijnen voor de havenindustrie verdwenen en is het resterende stratenpatroon verder aangevuld en versterkt. Binnen die structuur herbergt de Kop van Feijenoord een bonte verzameling aan karakteristieke bouwwerken. Verschillende rijks- en gemeentelijke monumenten die verwijzen naar een andere tijd, en panden die als 'fronten' en 'koppen' het historisch gelaagde ruimtebeeld van de wijk weerspiegelen.

**Eigentijdse ruimtelijke en sociale kwaliteiten**

De Kop van Feijenoord ligt zeer centraal in de stad, nabij (de voorzieningen in) het stadscentrum en de rest van Zuid. Bovendien heeft de wijk zijn eigen NS station: station Rotterdam Zuid aan de Oranjeboomstraat en Rosestraat, vanaf waar men binnen 6 minuten op station Rotterdam Centraal staat.

De Kop van Feijenoord is door de ligging een rustige stadswijk waar, behalve gewoond, ook gewerkt wordt. Meerdere grote multinationals waren of zijn hier gevestigd: Unilever, later

*Aanwezige voorzieningen irt ruimtelijke kwaliteiten van het water*

Upfield[10] en Hunter Douglas (zie kaart boven) Aan de Piekstraat staat een mix van kleine, oude en nieuwe bedrijven die actief zijn in de creatieve sector, zakelijke dienstverlening, vakmanschap en leisure. Iets verderop, in het Nassauhavenpark, is het voormalige kantoorgebouw van de Rotterdamse Cementsteenfabriek Van Waning & Co gerenoveerd en herontwikkeld tot trekpleister en ontmoetingsplek. Ook telt de wijk meerdere basisscholen en een aantal eerstelijnszorgvoorzieningen.

Naast de eerder genoemde beeldbepalende open ruimte aan het water, beschikt de wijk over meerdere grote, groene verblijfsplekken: het Nassauhavenpark, stadstuin Rotterdamse Munt, het Mallegatpark en het Hefpark. Op de Persoonsdam bevindt zich Huis van de Wijk De Dam: een centrale ontmoetingsplek waar activiteiten plaatsvinden en bewoners zich kunnen ontplooien. Ook huisvest de Kop van Feijenoord twee bijzondere sportfuncties: de BMX Crossbaan in het Hefpark en Skateland Rotterdam aan de Piekstraat. Voor dagelijkse boodschappen kan men terecht in het Entrepotgebouw en bij het voorzieningencluster aan de Vuurplaat net buiten de wijk.

Er zit veel energie in de wijk. Zowel fysiek als sociaal. De afgelopen jaren zijn oude panden in ere hersteld en verschillende nieuwbouwprojecten gerealiseerd die plek bieden aan sociale stijgers en nieuwe bewoners. Op andere plekken in en rondom de wijk zijn projecten in voorbereiding of ontwikkeling. De aantrekkingskracht van de Kop van Feijenoord neemt steeds meer toe. Actieve bewonersorganisaties initiëren zelfstandig projecten, zijn betrokken bij beheer en ontwikkeling van hun buurt, en zetten (ondersteund door professionals) activiteiten op voor jong en oud. Ondernemers en bedrijven voelen zich verbonden met de wijk, tonen belangstelling en benaderen de gemeente met ideeën. Gezamenlijk vormen de karakteristieke ruimtelijke structuur, rijke cultuurhistorie, aanwezige voorzieningen en sociale energie goede dragers voor verdere doorontwikkeling van het gebied.

**De vooravond van een verdere doorontwikkeling**

De wijk kende in de stadsververnieuwingsperiode een grondige vernieuwing en uitbreidingsslag. Ook toen al werden havenindustiegebieden getransformeerd naar wonen. Het Simonsterrein was zelf de eerste 'ín zijn soort'. Ook meer recent zijn er bloksgewijze aanpakken geweest bijvoorbeeld in de Oranjeboomstraat en ook de Persoonhaven, Dukdalf en Zinkerblok. En met het Hefkwartier is een nieuwe generatie transformatie van industrie naar stad ingezet. Naar de toekomst toe zal zich dit doorzetten, maar wel ook met oog voor behoud van werkgelegenheid en karakteristieke objecten.

foto: Sjors Ferreira Ribeiro Heijboer

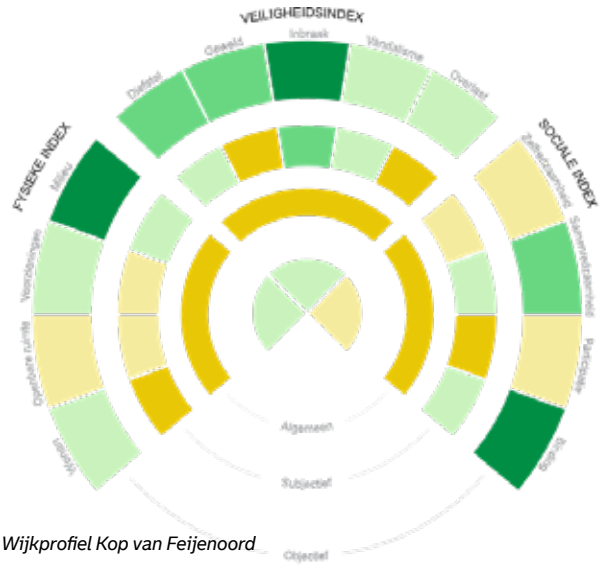
# 2: De brede opgave van de wijk

*De Kop van Feijenoord vraagt om een strategie die niet enkel voor nieuwe, maar ook voor bestaande bewoners werkt. Een strategie die antwoord geeft op de vraag hoe verdichting de leefbaarheid en duurzaamheid van de héle wijk ten goede kan komen. Een strategie die inclusiviteit gebruikt als kader voor fysieke ingrepen en daarmee ruimtelijke ontwikkelingen benut om de sociaaleconomische positie te versterken. Dit hoofdstuk schetst dat kader, waar vier concrete, fysieke opgaven uit voortkomen.*

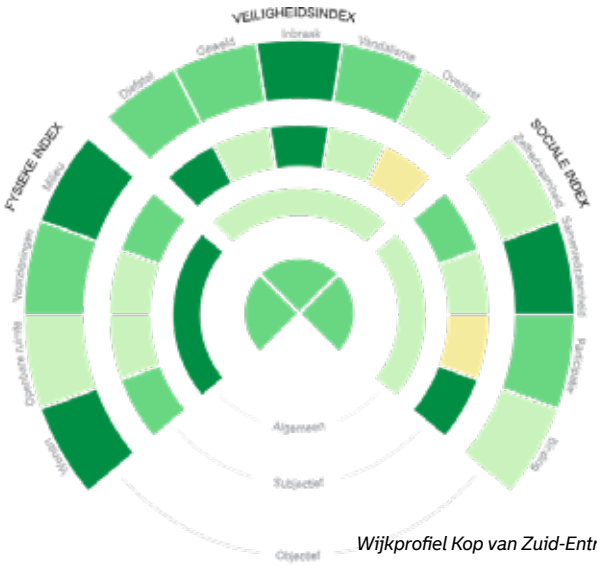
**De leefbaarheid staat onder druk**

*Beperkte zelfredzaamheid*
Men woont graag op de Kop van Feijenoord, is trots op de buurt, maar lééft er niet optimaal. De wijk Feijenoord[11] telt ruim 7.600 inwoners[12]. Bewoners zijn jong: ruim 21% is 14 jaar of jonger en slechts 12% is 65 jaar of ouder. Zowel het opleidings- als inkomensniveau loopt achter op het Rotterdamse gemiddelde. Volgens het Wijkprofiel heeft 49% van de bewoners tussen 18 en 75 jaar geen startkwalificatie, is 26% van de huishoudens afhankelijk van een bijstandsuitkering en heeft 77% een laag huishoudinkomen[13]. Een groot deel van de bewoners is beperkt zelfredzaam, heeft niet de middelen om patronen te doorbreken en voelt zich daarin ook niet gezien of geholpen.

*Gefragmenteerde fysieke structuur*
In ruimtelijk opzicht is de Kop van Feijenoord gefragmenteerd. De groenstructuur is sterk versnipperd en verblijfsplekken hebben weinig kwaliteit. Er is te veel steen en te weinig groen en nodigt niet uit tot (spontane) ontmoetingen. De historische gelaagdheid maakt de ruimtelijke structuur weliswaar karakteristiek, maar ook onsamenhangend. Water is voortdurend nabij, maar kades zijn kil en beperkt toegankelijk.



*Wijkprofiel Kop van Feijenoord*



*Wijkprofiel Kop van Zuid-Entrepot*

**De wijk kampt met fysieke opgaven**

*Eenzijdig woning- en voorzieningenaanbod*
Met 88% sociale huur is de woningvoorraad in de wijk zeer eenzijdig te noemen. Ook in typologie is dat het geval: slechts 4% bestaat uit eengezinswoningen. Het overgrote deel is ten tijde van de stadsvernieuwing in de jaren 80 nieuw gebouwd of gerenoveerd. Veelal kleine portieketagewoningen zonder lift. Daarmee biedt het bestaande woningbestand op de Kop van Feijenoord onvoldoende door- en instroommogelijkheid. Daarnaast is het voorzieningenaanbod[14] ontoereikend. Uitgaande van de Referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen[15] is sprake van een tekort aan culturele voorzieningen, eerstelijns zorg en maatschappelijke dienstverlening (centrum voor jeugd en gezin). En van toenemende druk op ruimte voor basisonderwijs en kinderopvang. Maar ook op het gebied van horeca, winkels en recreatie heeft de Kop van Feijenoord weinig te bieden. In het kader van dit toekomstperspectief is onderzocht welke specifieke behoefte huidige bewoners kennen en welke programmatische mismatch er nu al is en ook welke veronderstelde behoefte nieuwe groepen bewoners hebben en welk programmatisch tekort er met de groei van de stad ontstaat. [zie Bijlage I]

*Geïsoleerde ligging en knelpunten langzaam verkeer*
De Kop van Feijenoord ligt centraal in de stad, maar ook geïsoleerd. Versterkt door het weidse, panoramische zicht op de stad, veroorzaakt de rivier een afgelegen gevoel. Het stratenpatroon stelt de auto centraal en kent op de oost-westelijk georiënteerde assen veel knelpunten voor langzaam verkeer. De inrichting nodigt niet uit tot actieve mobiliteit en gebruik van openbaar vervoer. OV-vervoer in de wijk bestaat voornamelijk uit bussen en is regionaal verbonden door Station Zuid. Buslijn 32 verbindt bewoners via de Westblaak en het Heemraadsplein met Overschie, en bus 66 maakt een rondje door de wijk en rijdt via de Lange Hilleweg naar metrostation Zuidplein. Aan de Piekstraat zorgt de waterbus voor een directe verbinding met De Esch aan de overzijde van de Nieuwe Maas. Vanaf station Rotterdam Zuid staan bewoners in 6 minuten op Rotterdam Centraal, binnen 15 minuten in Schiedam en binnen 20 minuten in Dordrecht. In de wijk worden de busverbindingen gezien als de mindere oplossing vergeleken met wijken die een metro of tramontsluiting hebben.[16]. Als plek wordt station Rotterdam Zuid als onprettig en onveilig ervaren, waardoor het als OV-voorziening niet optimaal functioneert.

*Eigendomssituatie woningbouwcorporaties*

*Straten breder dan 3 meter*

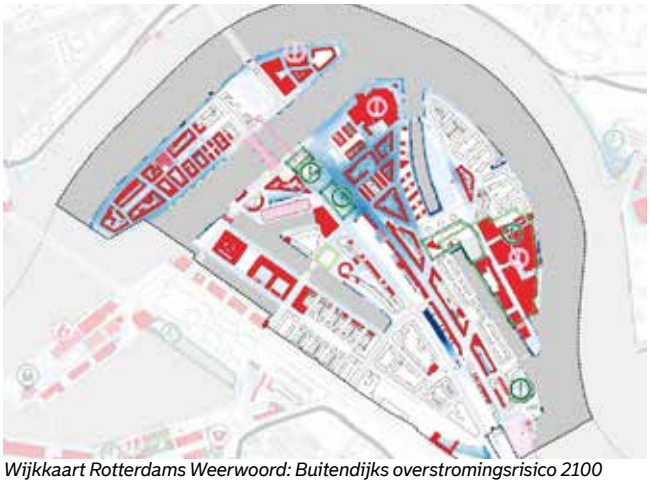
In de wijk zijn veel wegen niet optimaal ingericht voor 30 km/u om prettig te kunnen fietsen of om over te steken[17].

*Noordelijke entree station Rotterdam-Zuid - via Google Maps*

*Klimaatverandering en buitendijkse ligging*

Het klimaat verandert. Extreem weer komt steeds vaker voor, met als gevolg dat de kans op overlast en schade door hevige neerslag, hitte, droogte en overstromingen toeneemt. De gemeente Rotterdam heeft in het kader van Rotterdams Weerwoord beleid ontwikkeld om de stad aan te passen aan de gevolgen van klimaatveranderingen. De Kop van Feijenoord is kwetsbaar door de inrichting van de openbare ruimte. Stenen en asfalt houden warmte vast en er zijn niet genoeg plekken die schaduw leveren. Bij hevige regenval kan het water door de vele verharding niet overal even makkelijk in de bodem zakken. Daarbij ligt de hele Kop van Feijenoord buitendijks. Tussen de bebouwing en de rivier bevindt zich geen primaire dijk of waterkering. Hierdoor is er een reële kans op overstromingen. Er zijn een aantal plaatsen waar het maaiveld aan het water dermate laag is dat dit risicos oplevert voor de woningen in het hart van de wijk. De wijk is een soort badkuip: de kade ligt hoger dan (een groot deel van) het binnengebied, overstromingen leveren extra gevaar op in deze lage gebieden.

*Openbaar vervoer en bereikbaarheid stations*



*Wijkkaart Rotterdams Weerwoord: Buitendijks overstromingsrisico 2100*

*Duurzaamheid en transities*
Bij de leefbaarheid van de stad speelt duurzaamheid een belangrijke rol. In onze stad spelen de verschillende transities op het gebied van klimaat, mobiliteit, circulair en energie een noodzakelijke rol voor het realiseren van toekomstbestendige en veerkrachtige wijken. Het Rotterdams Duurzaamheidskompas 2020 biedt concrete handvaten en diverse programma's om deze transities te integreren bij lopende ontwikkelingen én nieuwe opgaven in de Kop van Feijenoord. Dit vraagt om een gebiedsgerichte aanpak en een integrale afweging van de verschillende thema's

Omdat het onderwerp duurzaamheid een hele reeks aan verdere onderwerpen omvat zijn de eersteaandachtspunten op het gebied van duurzaamheid opgenomen in de bijlage.

**Gebiedsaanpak aardgasvrij**

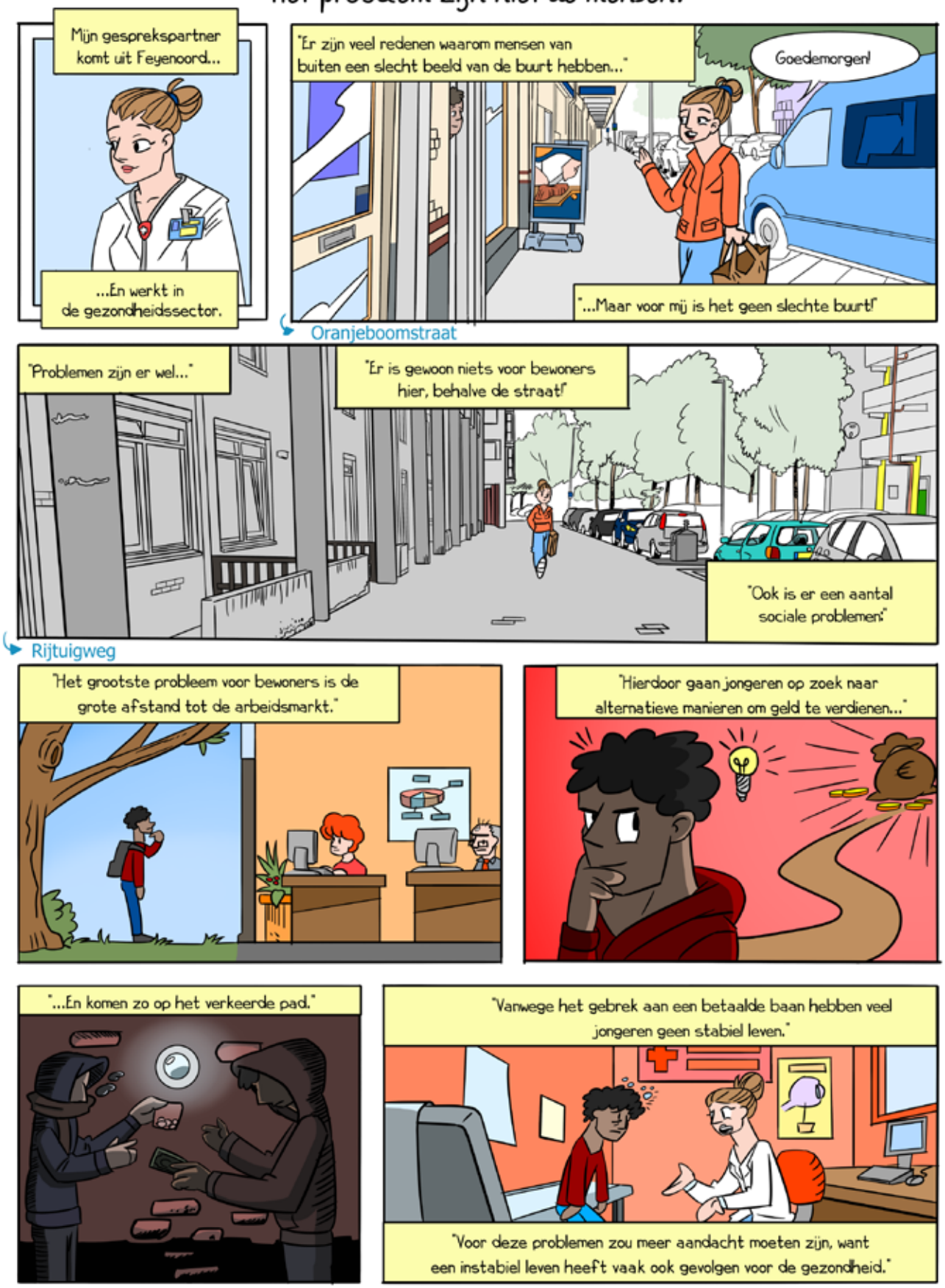
*In het kader van de warmtetransitie studeert de gemeente op een aanpak voor het aardgasvrij maken van de wijk. Op basis van een eerste analyse blijkt de wijk Feijenoord zeer kansrijk voor een gebiedsaanpak met een start in 2022. Er ligt al een lokaal warmtenet van Vattenfall, en Woonstad is voornemens al haar woningen (een kleine 3.000) daar tussen 2022 en 2030 op aan te sluiten. De gesprekken hierover lopen nog en de aanpak kent nog een aantal kanttekeningen, dus pas komend jaar zal blijken of en wanneer die werkzaamheden daadwerkelijk plaats zullen vinden. Woningen rond de Entrepothaven kunnen naar verwachting tussen 2025 en 2035 op het warmtenet worden aangesloten, en de woningen van Vestia, ten westen van het spoor, na 2030. Voor nieuwbouwontwikkelingen geldt in principe standaard een aansluitingsplicht. Bij grootschalige ontwikkelingen (vanaf honderden woningen) biedt de ligging aan de Nieuwe Maas mogelijk kansen voor aquathermie. In de komende jaren wordt dit alles nader onderzocht en uitgewerkt. Het is zaak meekoppelkansen daarbij voortdurend in de gaten te houden en het openbreken van de openbare ruimte direct te combineren met investeringen in rioolvervanging, beheer en klimaatadaptieve inrichting van de buitenruimte.*

**En wat vinden de bewoners zelf?**

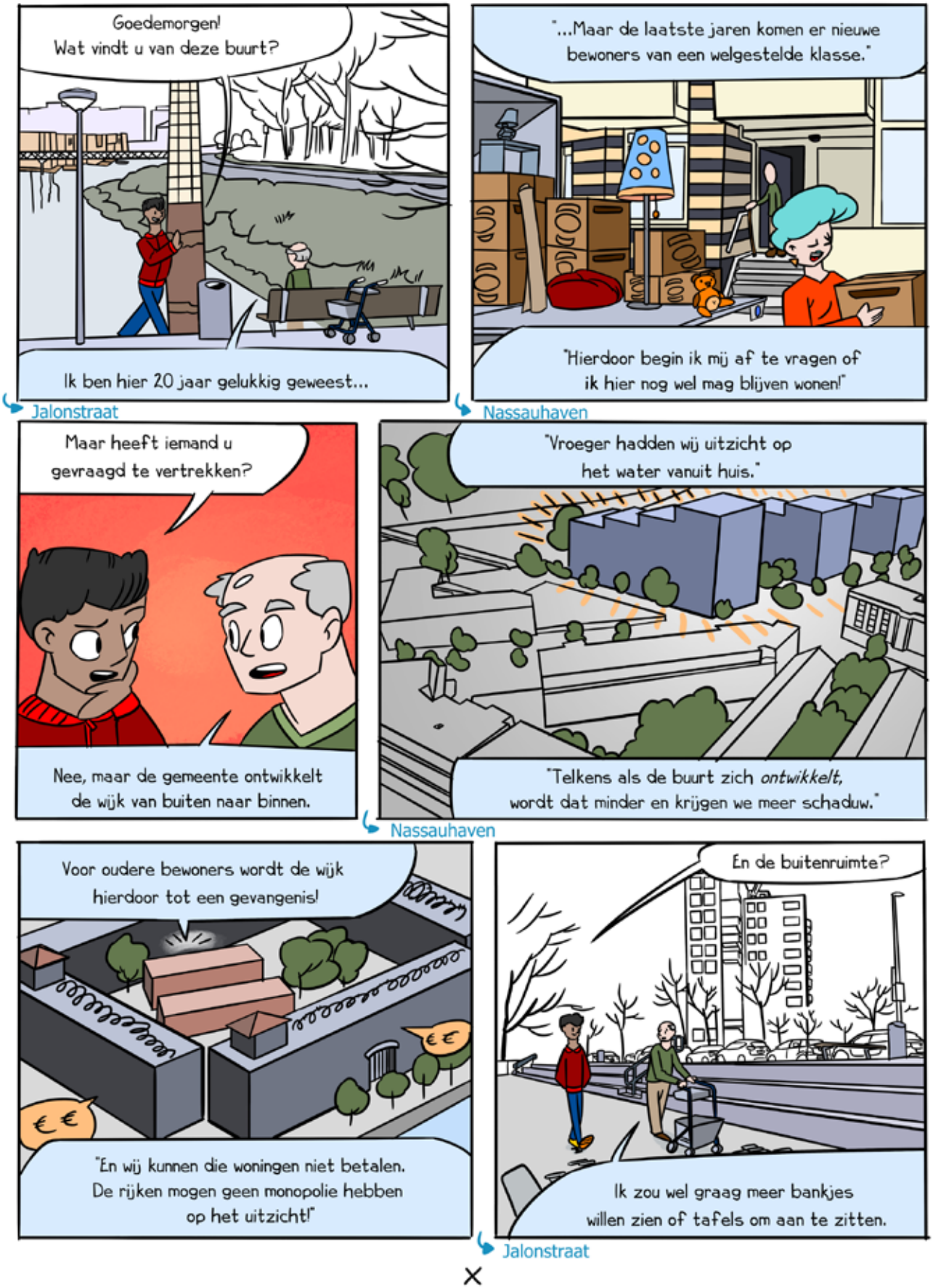
Behalve het gebruik van stedelijk beleid, data en onderzoek is ook het gesprek met de bewoners aangegaan. Om een paar voorbeelden te geven: Zo werken Erasmus X en EMI vanuit het Antes gebouw aan het ophalen van informatie uit de wijk. Voor onderzoek naar de beleving van het station Rotterdam Zuid is door Bureau KO met bewoners rondom en gebruikers van het station gesproken.

De verhalenvanger Sulaiman Osman heeft ook in de wijk Feijenoord naar verhalen op straat gezocht. Op de volgende pagina's staan enkele van de verhalen verbeeld in stripvorm door Thijs van Viegen:

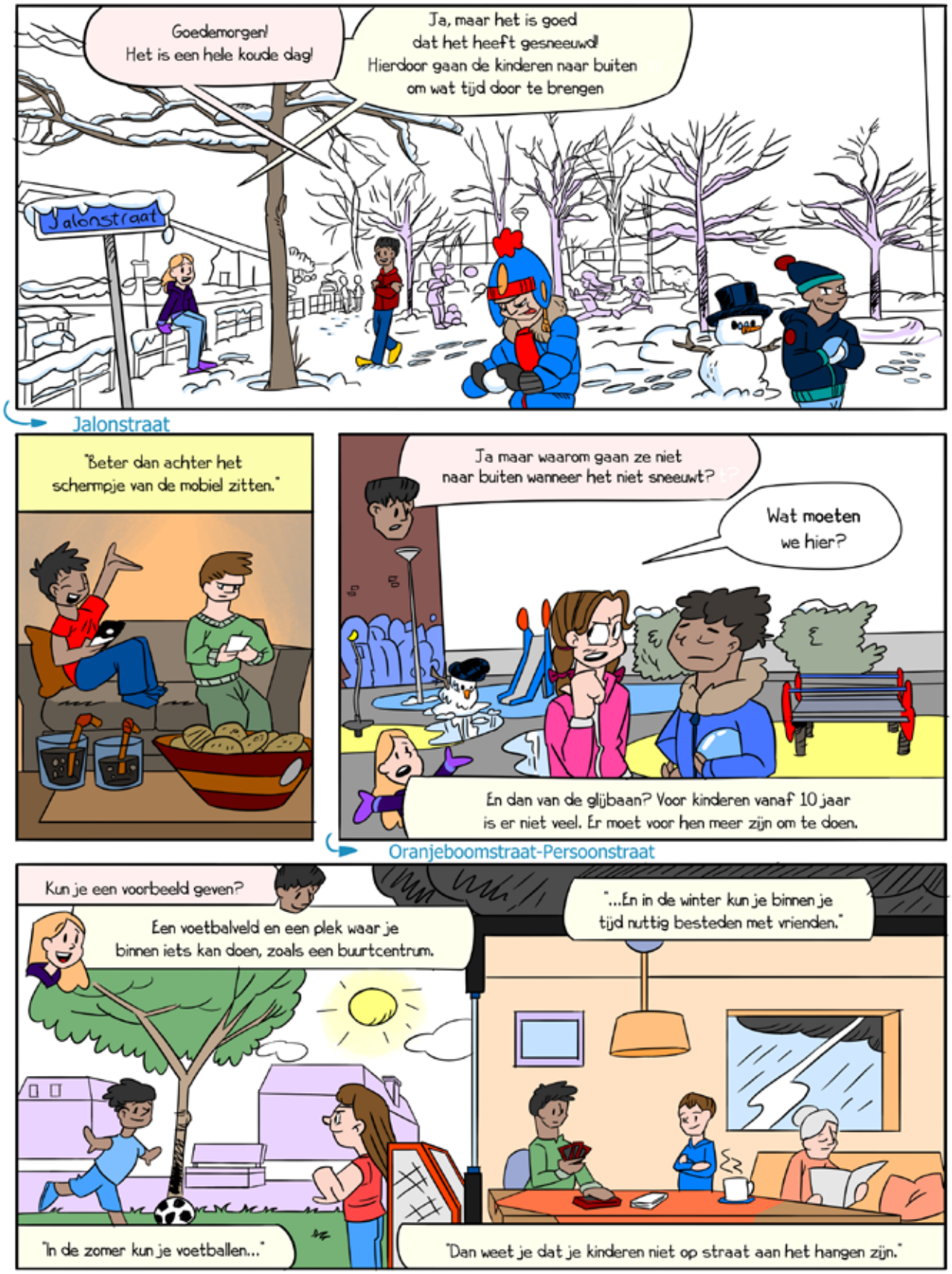
## "Het probleem zijn niet de mensen."



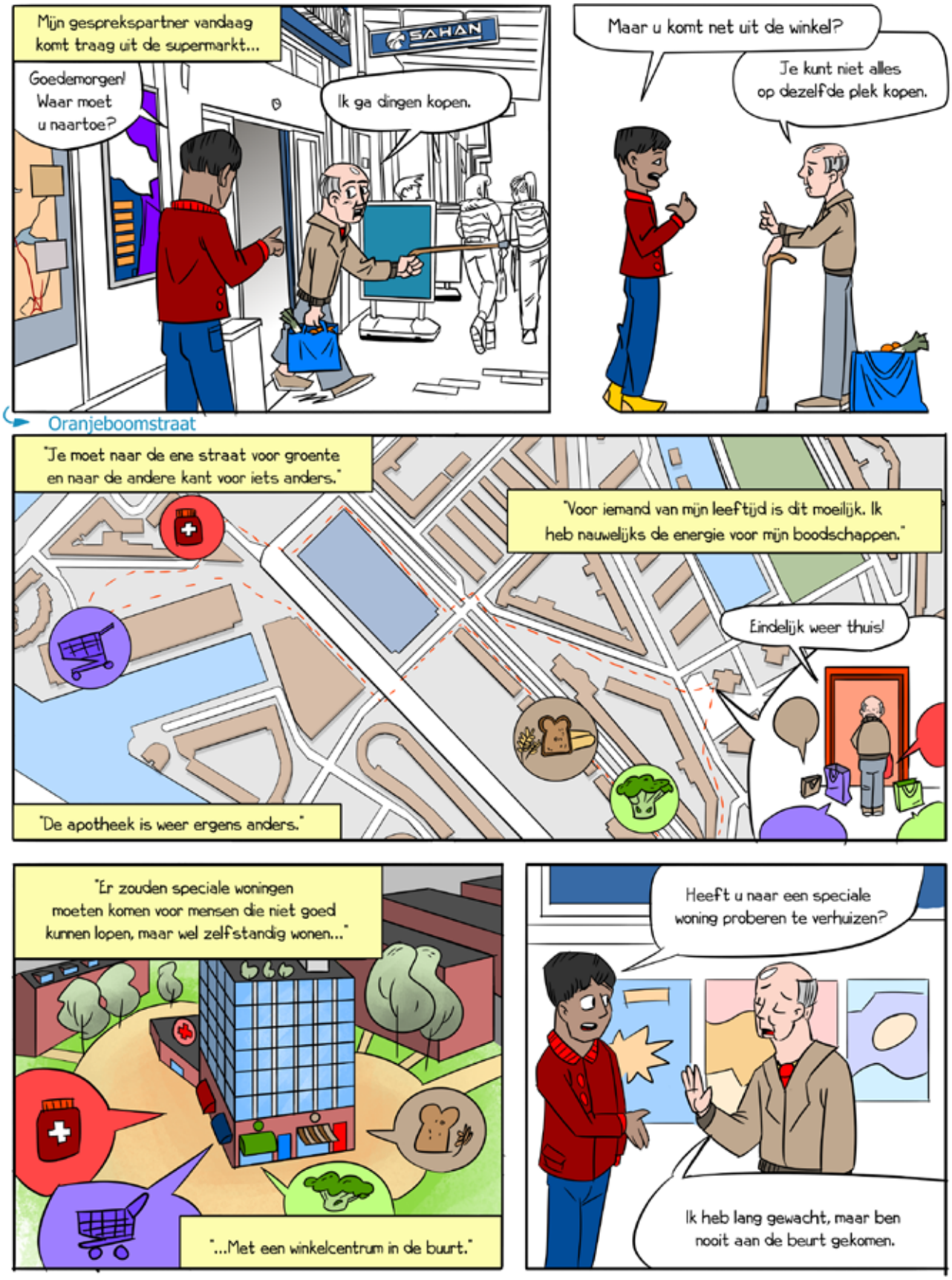
# De rijken hebben geen monopolie op uitzicht



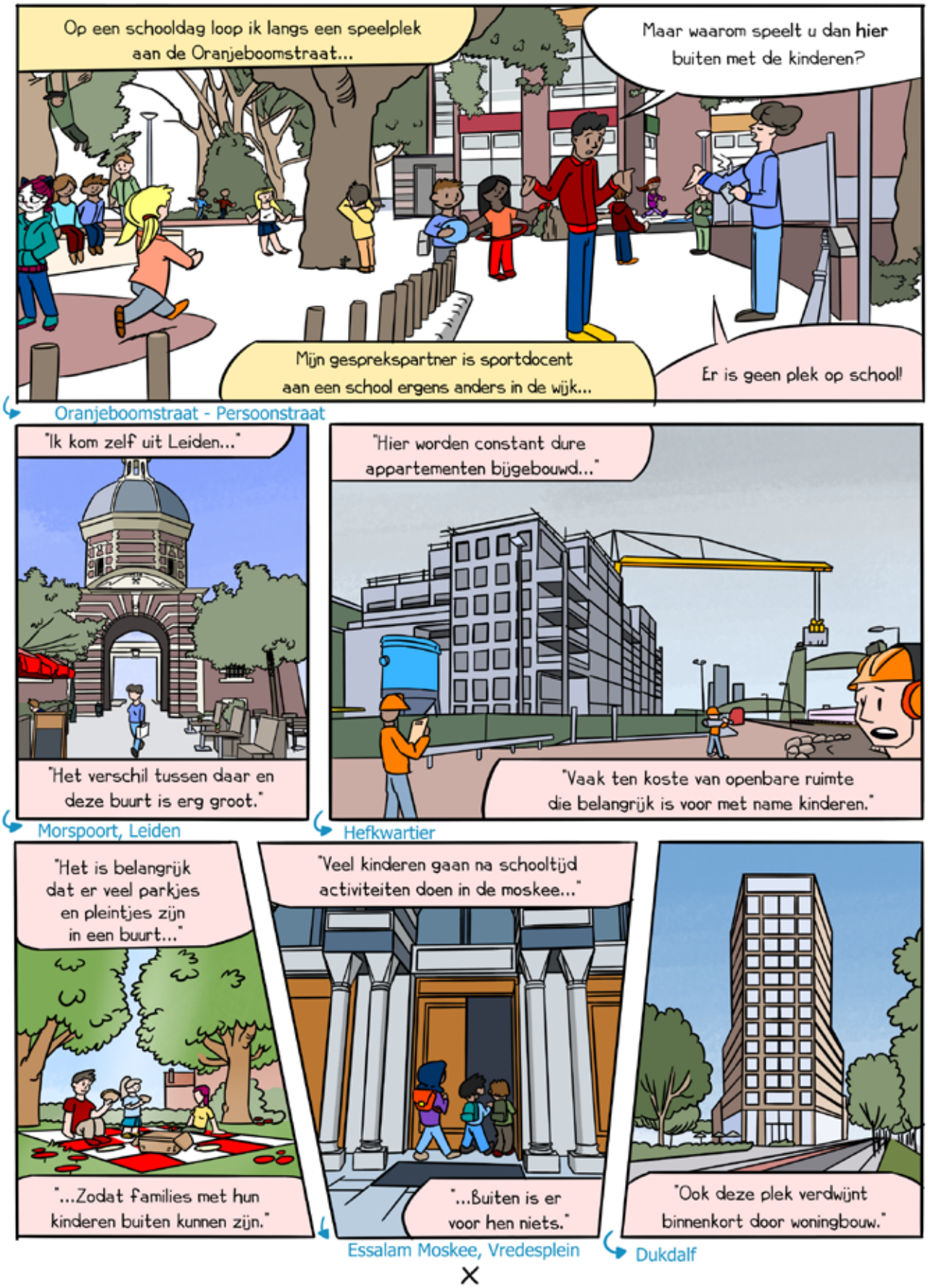
# Weinig te doen voor kinderen buiten & buurtcentrum



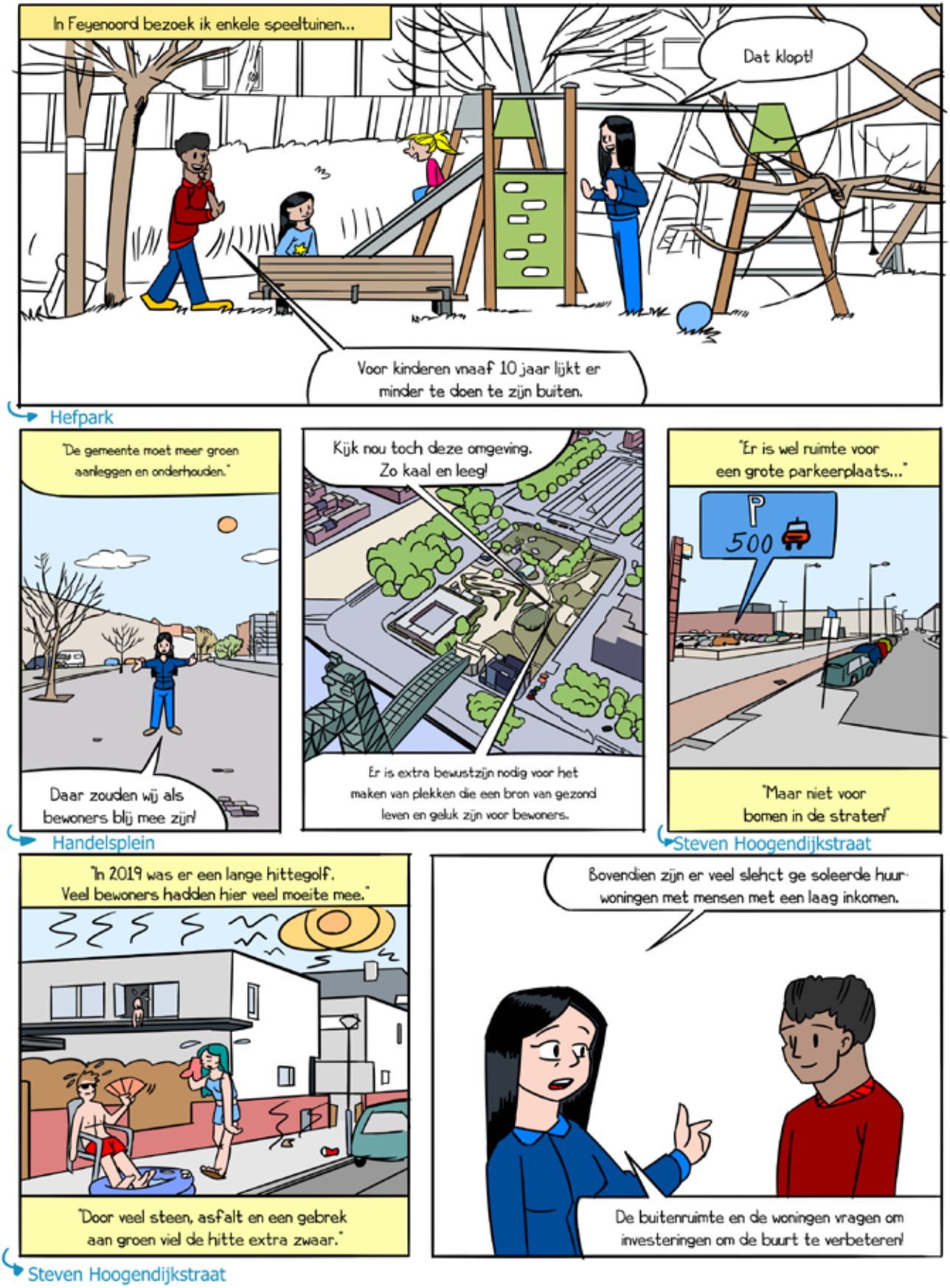
# Speciale woning



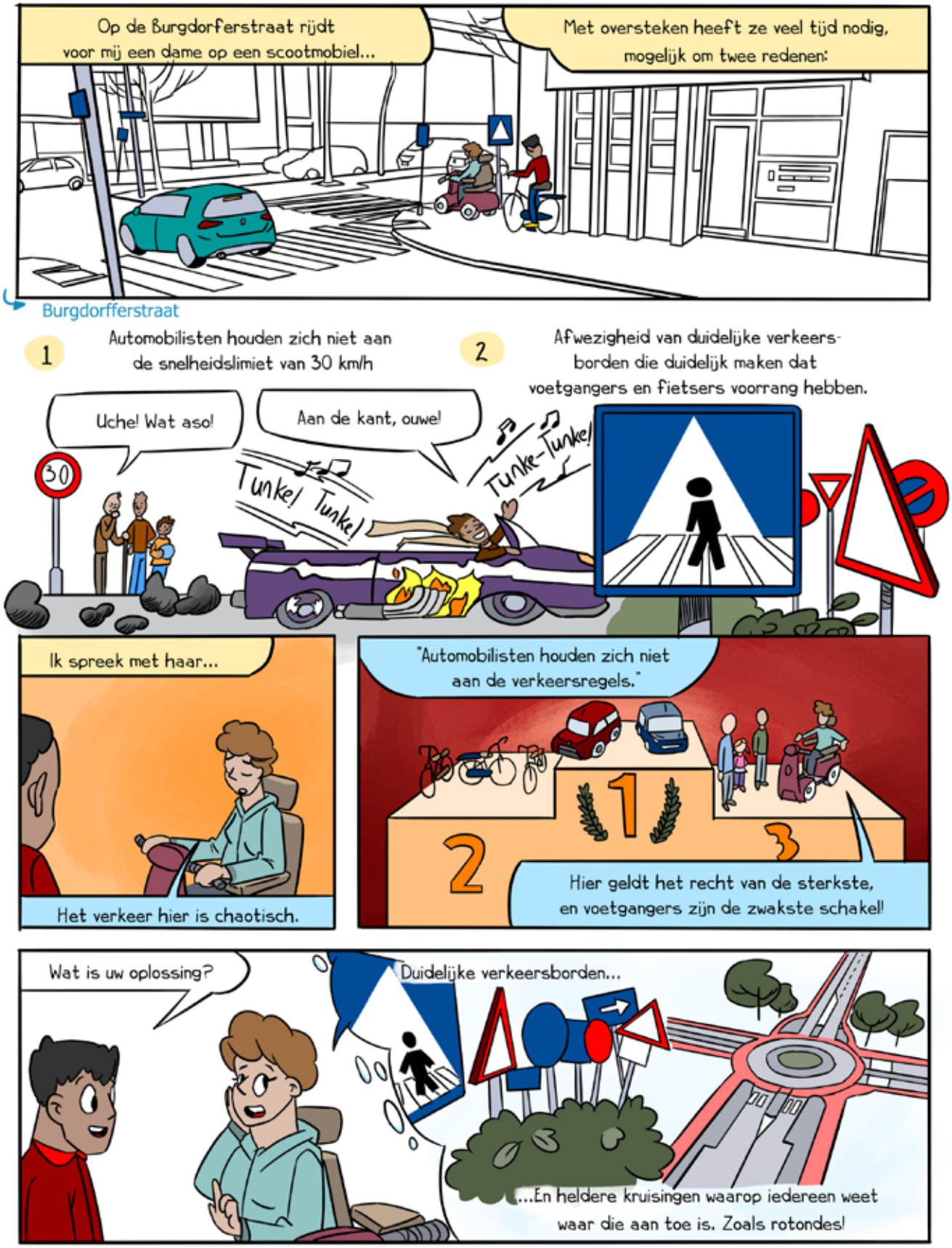
# Meer buitenruimte nodig



# Meer groen voor een gezonder en gelukkiger leven



# Veiliger verkeer




×

# Minder auto's en gezondere leerlingen

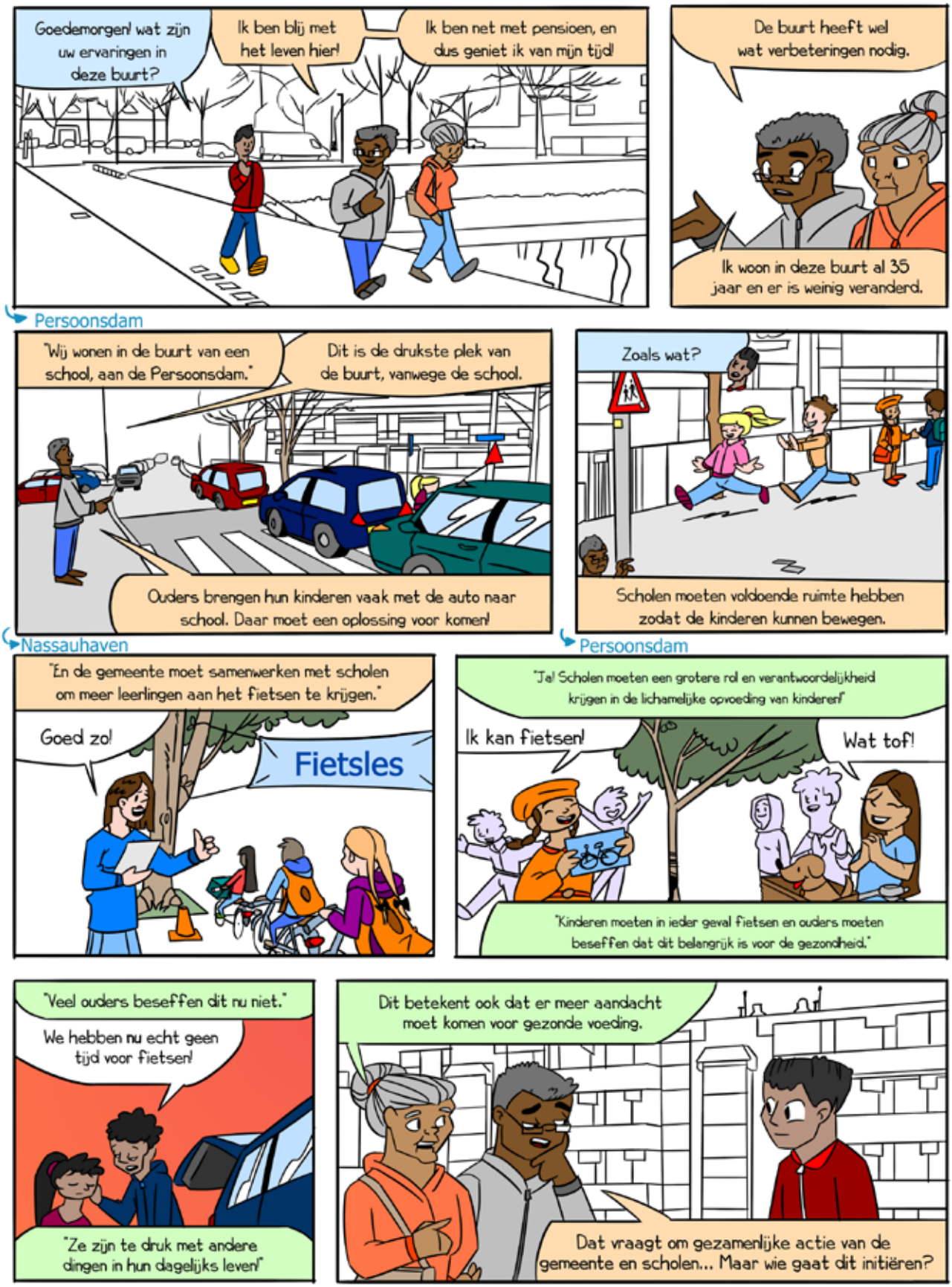


foto: Joep Boute

# 3: Toekomst-perspectief

*Dit hoofdstuk schetst het toekomstperspectief voor de Kop van Feijenoord als stip op de horizon. Het perspectief borduurt voort op het Masterplan uit 2011, het NPRZ Handelingsperspectief uit 2013,( waarvoor binnenkort een update komt), de Gebiedsvisie uit 2015, en specifiek ook de gebiedsuitwerkingen Binnenstad en Zuid van de Omgevingsvisie. En blikt vooruit naar hoe de wijk er in het jaar 2040 uit kan zien. Deze stip op de horizon helpt om met elkaar toe te werken naar een lange termijn doorontwikkeling van de wijk.*

**Gebiedskeuzes als basis**

In kader van Omgevingsvisie Rotterdam zijn Binnenstad en Zuid aangewezen als strategische gebieden, die elk weer gebiedsspecifieke richtinggevende keuzes kennen. Ze vormen een aanvulling op de hoofdkeuzes voor de hele stad die in de Omgevingsvisie zijn gemaakt. Deze gebiedskeuzes beschrijven hoe we de ambitie voor de Binnenstad en Zuid waarmaken. De Kop van Feijenoord valt binnen beide gebieden en combineert deze.

De Binnenstad en ook Zuid kennen een enorme dynamiek. Voor de Binnenstad is de centrale doelsteling een Groene en Vitale Binnenstad voor Iedereen. Daartoe zijn zes aanvullende gebiedskeuzes gemaakt:

1. Metropolitane binnenstad: global meets local
2. Superdiverse binnenstad
3. Dynamische binnenstad met ruimte voor rust en luwte
4. Straten voor mensen
5. Groene boulevards en stadspleinen
6. De Nieuwe Maas en haar oevers als centraal rivierpark

Om de opgave waar Zuid voor staat en de samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen en ook thematische vraagstukken te borgen, wordt momenteel gewerkt aan 'Koers op Zuid;' een visie op de ruimtelijk programmatische ontwikkeling tot 2040 op Zuid. Belangrijke inzet is ook om 'Zuid van en voor iedereen' te laten zijn, waarmee ook huidige bewoners een perspectief wordt geboden. Daartoe zijn drie aanvullende keuzes geformuleerd:

1. Een verbonden groen en gezond Zuid
2. Zuid maakt werk van haar toekomst
3. Thuis op Zuid in je woonomgeving

Omdat de Kop van Feijnoord binnen dit geheel weer weer een eigen karakteristiek kent, vervlecht het Toekomstperspectief deze gebiedskeuzes en koppelt deze aan drie centrale fysieke opgaven: Verdichten & veranderen, Vergroenen en Verbinden. Met als voornaamste inzet het realiseren van:

**Een veerkrachtige stadswijk aan het water**

In 2040 heeft de Kop van Feijenoord nog steeds een geheel eigen karakter. Gedragen door de kenmerkende, ruimtelijke havenstructuur en rijke historie, en gevormd door actieve, veerkrachtige bewoners en ondernemers. Mensen willen op de Kop van Feijenoord wonen, omdat de wijk op steenworp afstand ligt van zowel Noord als Zuid Rotterdam, het woonmilieu rustig stads is en de Nieuwe Maas als stedelijk parklandschap continu nabij is. De wijk biedt allerhande mogelijkheden voor spontane of niet-spontane ontmoetingen, en faciliteert daarmee verbinding tussen bewoners. De diversiteit aan sociale structuren is het cement van de wijk. De Kop van Feijenoord is zelfbewust en klaar voor de toekomst.

**Een compacte, populaire woonwijk** [verdichten]

In 2040 heeft de Kop van Feijenoord zich ontwikkeld tot een gemengd stedelijk gebied. De bestaande industrie heeft plaatsgemaakt voor nieuwe werk- en woonvormen. Het woningaanbod is gevarieerd en

meer in balans. Zowel in type als in prijssegment biedt de wijk meer keuzemogelijkheden. Gezinnen zijn ruim vertegenwoordigd. Er is veel ruimte om op te groeien, te sporten en te spelen. De scholen en het opvoedklimaat zijn goed. Ook bedrijven spelen hier een rol in, door werk- en stageplekken voor (jonge) Feijenoorders aan te bieden. Wonen en bedrijvigheid zijn hierdoor met elkaar verweven.

[veranderen]
De Piekstraat is getransformeerd tot gemengd woonwerkmilieu, met eigenzinnige industriële appartementen en kleinschalige bedrijven die veelal werkzaam in de creatieve/ambachtelijke sector en zakelijke dienstverlening. Op het Hunter Douglas terrein en aan de Nassaukade is herprofilering ingezet van grootschalig industrieel vestigingsmilieu naar een gemengd woonwerkgebied dat past bij de binnenstedelijke ligging.

Op het gebied van welzijn, zorg en cultuur zijn de voorzieningen op niveau. De herontwikkelde Persoonsdam is het maatschappelijk hart van de wijk. Buurthuis De Dam wordt gerund door actieve bewoners. Een netwerk van ondernemers, maatschappelijke instanties, pandeigenaren, ontwikkelaars en bewoners komt hier regelmatig samen en heeft het beheer en ontwikkeling van de wijk zelf in handen. Als de Persoonsdam het hart is, is de Oranjeboomstraat de ruggegraat. Dankzij de toevoeging van goede zorgvoorzieningen en kleine culturele bedrijven, heeft de Oranjeboomstraat een ontmoetingsfunctie die recht doet aan haar centrale ligging en directe verbinding met omwonenden.

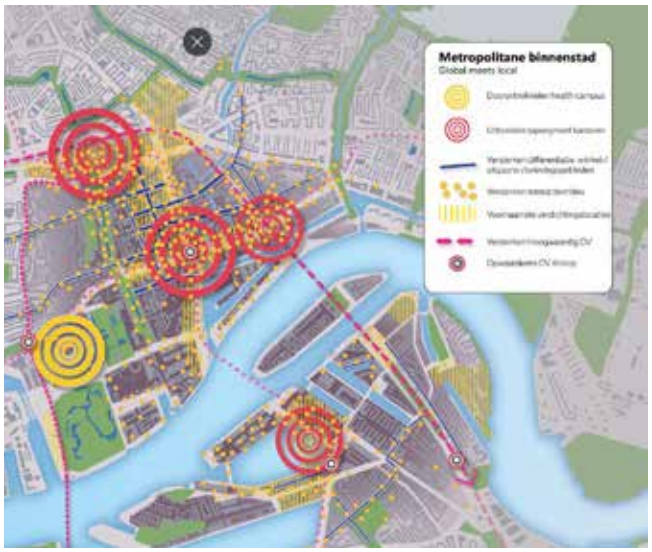
**Een groene, leefbare, duurzame wijk** [vergroenen]
In 2040 heeft de Kop van Feijenoord een groene, gezonde en verzorgde uitstraling. Bewoners maken vlijtig gebruik van de buitenruimte en verzorgen zelf een deel van het beheer. Het Nassauhavenpark, stadstuin Rotterdamse Munt en het Mallegatpark zijn vergroend, aangehecht op het stedelijk netwerk van wandel-, fietsroutes en OV-lijnen en hebben een goede interne structuur.
Straten zijn schoon en levendig. De oevers en havens van de Nieuwe Maas zijn getransformeerd tot stedelijk getijdenpark, waarlangs gerecreëerd kan worden. Dit landschap is toegankelijk, verbindend, karakteristiek en klimaatbestendig.

De rest van Kop van Feijenoord is ook klimaatbestendig ingericht. Zowel bestaand als nieuw vastgoed is bestand tegen een fikse regenbui en de waterbergende capaciteit van het riool en de buitenruimte is vergroot. De wijk is volledig aardgasvrij. Alle woningen zijn goed geïsoleerd en aangesloten op het lokale warmtenet.

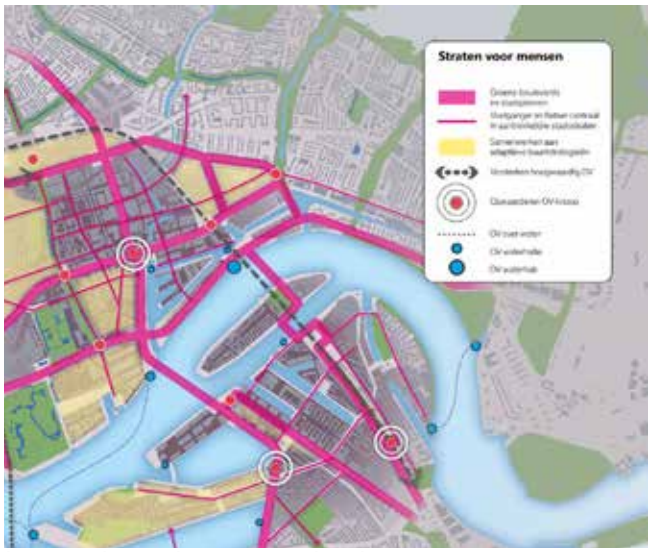
**Een sterke, robuuste, verbonden wijk** [verbinden]
De Kop van Feijenoord heeft een robuuste uitstraling en maakt optimaal gebruik van haar ligging aan het water. Bewoners zijn beter beschermd tegen overstromingen. De rivier is verbindend en kades zijn toegankelijk. Een fijnmazig netwerk van veilige wandel- en fietsroutes schakelt buurten aaneen. Voor verplaatsingen binnen de stad verkiest men de fiets, deelscooters en het OV boven gebruik van de privéauto. Station Rotterdam Zuid is het centrale OV-knooppunt langs de doorgetrokken Oude Lijn met hoogfrequente lightrail verbindingen. Het stationsplein is aantrekkelijk, groen en heringericht tot mobiliteitshub, van waaruit naast de trein en bussen ook de betaalbare deelmobiliteit georganiseerd is.

Het noorden van de wijk staat dankzij een nieuwe HOV-verbinding over de Willemsbrug in directe verbinding met het stadscentrum. Ten zuiden sluit de wijk aan op het nieuwe Stadionpark en de Afrikaanderwijk, van waaruit ook de rest van Rotterdam Zuid nabij is. Kralingen is zowel via een frequente waterbus vanaf het eiland van Feijenoord als net voorbij Feyenoord City via de 3e stadsbrug te bereiken.

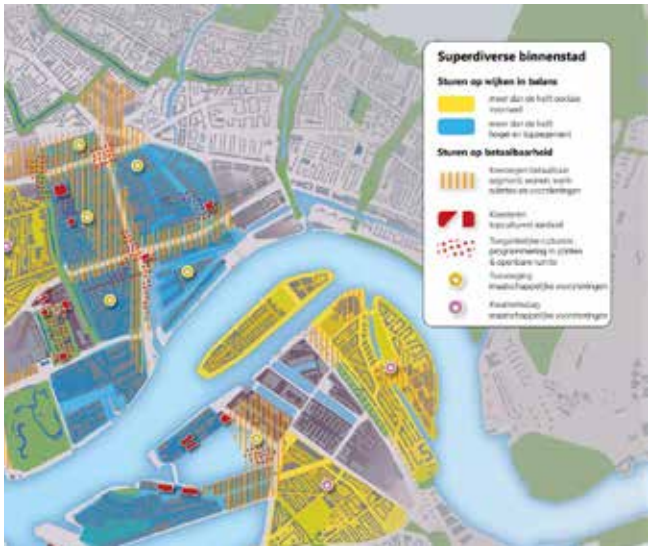
Toekomstperspectief vervlecht gebiedskeuzes en koppelt deze aan drie centrale fysieke opgaven, als voorbeeld de zes gebiedskeuzes uit de Binnenstad:



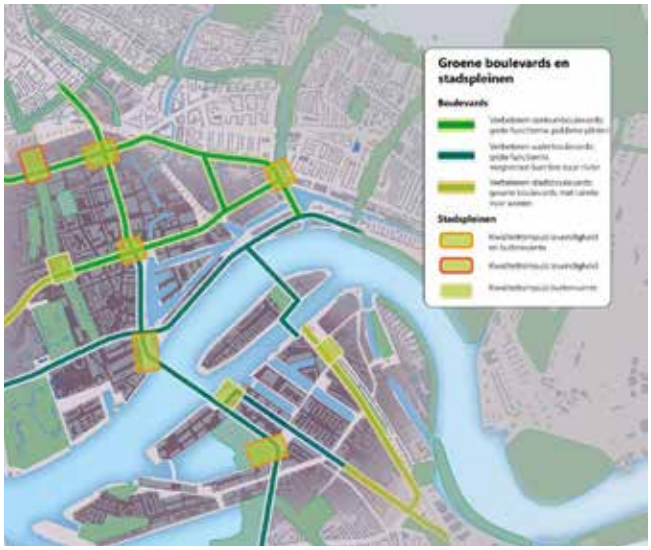
keuze 1 koppeling met verdichten en veranderen



keuze 4 koppeling met verbinden



keuze 2 koppeling met verdichten en veranderen



keuze 5 koppeling met verbinden

keuze 3 koppeling met vergroenen

keuze 6 koppeling met vergroenen

foto: Vincent Demmenie

# 4: Definitie fysieke opgaven

*Op basis van de hiervoor beschreven uitdagingen zijn drie centrale fysieke opgaven te onderscheiden [het wat]*

**Verdichten & veranderen: meer variatie in het (woon)programma**

Door de eenzijdigheid van de woningvoorraad zijn mogelijkheden voor doorstroming binnen of instroming in de wijk beperkt. Met het toevoegen van andere typen sociale huurwoningen, hogere prijssegmenten, koopwoningen en grondgebonden woningen, kan de wijk haar bestaande bewoners beter accommoderen, sociale stijgers en ouderen vasthouden en nieuwe bewoners aantrekken. Daarnaast geeft verdichting bestaansrecht aan nieuwe voorzieningen en bedrijvigheid, wat in de behoefte van bestaande en nieuwe bewoners voorziet, aan werkgelegenheid bijdraagt en de lokale economie versterkt. Verdichten is niet doel op zich maar draagt bij aan de balans in de wijk.

**Vergroenen: leefbaarheid buitenruimte versterken**

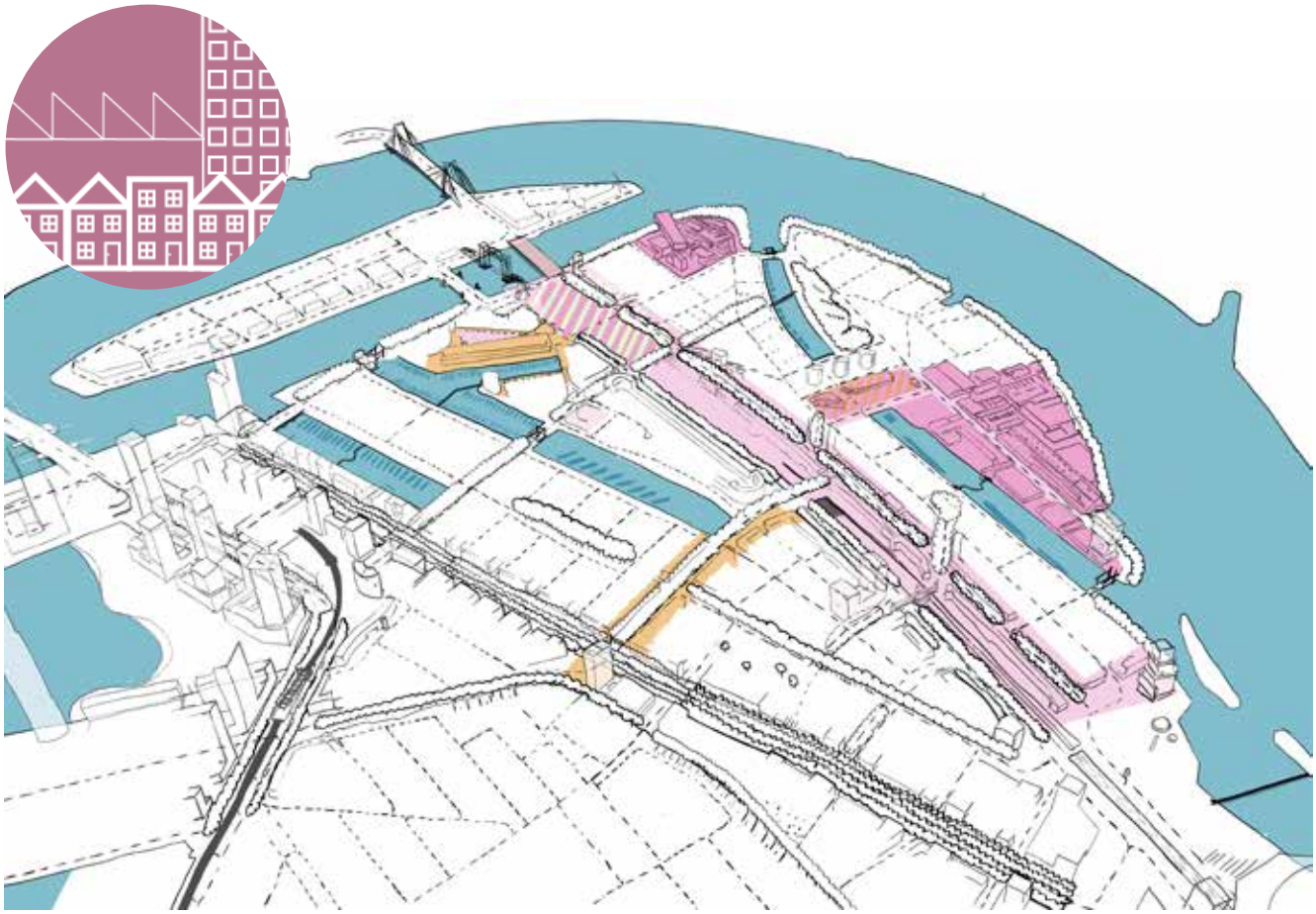
Nu is de ruimtelijke structuur onsamenhangend en kent veel barrières. De inrichting is sleets, stenig, met weinig (gebruiks)groen[18]. De Nieuwe Maas is onvoldoende attractief als plek om te recreëren[19]. Daarom ligt er een opgave de buitenruimte te vergroenen en klimaatadaptief te maken en de oevers langs de Nieuwe Maas te transformeren tot stedelijk parklandschap[20].

Een duurzame, groene, gezonde openbare ruimte draagt bij aan een prettig leefklimaat voor bewoners, bezoekers en ondernemers. Groen speelt daarnaast een belangrijke rol in het tegengaan van hittestress en het bestrijden van wateroverlast, en verbetert de biodiversiteit en luchtkwaliteit. Ook nodigen groene, veilige, goed begaanbare fijnmazige routes uit tot meer bewegen en sporten in de buitenlucht. In de straten is nagedacht over hoe kabels en leidingen, bomen, auto's, fietsers en voetgangers samen de ruimte krijgen die nodig is om veilig en toekomstgericht samen te kunnen bestaan.

**Verbinden: bereikbaarheid verbeteren**

Het stimuleren van verbinden is hier tweeledig.
1) De verbetering van de fysieke bereikbaarheid van het gebied. De bereikbaarheidsopgave speelt op meerdere schaalniveaus. Op schaal van de stad is behoefte aan een nieuwe stadsbrug tussen Feijenoord/IJsselmonde en Kralingen/De Esch, doorontwikkeling van de spoorlijn naar metrokwaliteit en een hoogwaardige OV- en fietsverbinding over de Willemsbrug om Noord en Zuid beter met elkaar te verbinden[21]. Op schaal van de wijk ligt er een opgave de aantrekkelijkheid van station Rotterdam Zuid als OV-knooppunt te verbeteren. Er wordt voorlopig geen werk gemaakt voor een toekomstig station Entrepot, het blijft wel een lange termijn ambitie van de stad.[22]. Op schaal van de buurt vraagt het netwerk in oost-westelijke richting de nodige aandacht: het realiseren van veilige, gezonde, verbindingen rekening houdend met een verbetering van de bewegingsvrijheid voor voetgangers en fietsers en op welke wegen de auto goed gefaciliteerd wordt.

2) Het verbeteringen van de verbinding tussen de toekomstige en huidige bewoners/gebruikers van het gebied. Om een verbinding te kunnen maken tussen huidige en nieuwe bewoners en gebruikers van het gebied moeten er plekken zijn voor ontmoeten. Een plek waar de ruimte is om binnen te komen, kennis en informatie uit te wisselen en samen te komen in de wijk. Deze plekken bevinden zich zowel in de buitenruimte als in gebouwen. Het stimuleren van die ontmoetingsplekken draagt bij aan de verbinding binnen de wijk. Deze verbinding is cruciaal als het gaat om een duurzame transformatie van een het gebied, waarbij de bewoners en gebruikers zich onderdeel blijven voelen van het gebied.



**Verdichten & veranderen:**
**meer variatie in het (woon)programma aanbrengen**

Het in balans brengen van het woning- en voorzieningenaanbod valt in twee richtingen uiteen. Allereerst beschikt de wijk over veel ruimte voor verdichting. Daarnaast zijn er binnen de bestaande voorraad mogelijkheden om woningen en andere functies te transformeren. Bij beiden geldt het tegemoetkomen aan de behoefte van zowel bestaande als nieuwe bewoners (zie hoofdstuk 4) en het borgen van cultuurhistorische waarden (zie hoofdstuk 1) als uitgangspunt.

*1. Nieuwbouw op verdichtingslocaties*

Bij nieuwbouwontwikkelingen ligt de focus op het toevoegen van woningen in het middeldure en dure tot hoge segment[23]. Daarnaast ziet de gemeente met name in de buurt van openbaar vervoer (station Rotterdam Zuid) en (te versterken) maatschappelijke en commerciële voorzieningen kansen om nieuwe sociale huurwoningen voor onder andere ouderen te realiseren. Ook bij grotere ontwikkelingen is sociale nieuwbouw wenselijk in het kader van inclusiviteit en herhuisvesting als gevolg van ingrepen in de bestaande voorraad.

Bij het in beeld brengen van verdichtingslocaties is onderscheid gemaakt tussen drie typen locaties. Allereerst zijn er plekken in de wijk waar reeds nieuwbouwontwikkelingen in gang gezet zijn. Deze bevinden zich in de uitvoeringsfase, of zijn in de planvorming dusdanig vergevorderd dat realisatie zeker is. Daarnaast zijn er plekken aan te wijzen waar verkenningen met of door (particuliere) eigenaren plaatsvinden en beschikt de Kop van Feijenoord over bedrijventerreinen met de potentie om (op termijn) getransformeerd te worden naar een meer stedelijk type bedrijvigheid, mogelijk in combinatie met wonen.

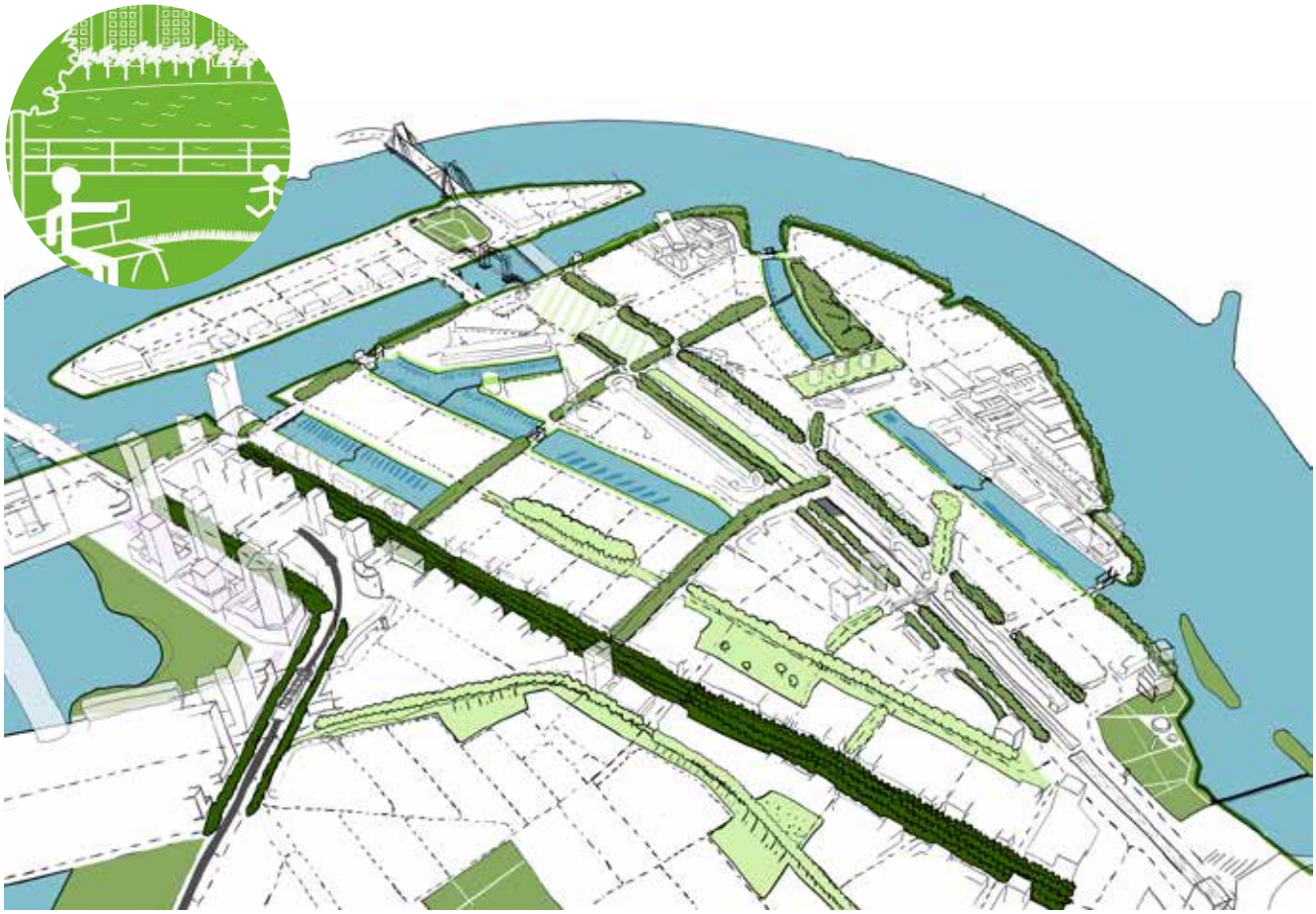
*2. Herlabelen, herprogrammeren en transformeren bestaande voorraad*

Binnen de bestaande voorraad is het soms mogelijk ruimere woningen in het segment sociaal met vrij minimale ingrepen te herlabelen tot middelduur, hiermee ontstaat de ruimte voor corporaties om meer

mensen te helpen die net boven de sociale huurgrens vallen . Andere bouwblokken in de wijk lenen zich goed voor transformatie. Dit biedt bijvoorbeeld een uitkomst voor wooncomplexen die aan de vooravond staan van een grootschalige renovatie door einde technische levensduur. Zoals bij kleine portieketagewoningen aan de Oranjeboomstraat met veelal houten vloeren en bergingen op de begane grond, waar tevens een opgave ligt de verblijfskwaliteit op straat te verbeteren. In de Bestuurlijke Overeenkomst 'Wijken in Balans' (BOK) zijn concrete afspraken vastgelegd, welke Woonstad, in overeenstemming met de gemeente, verder uitwerkt in haar portefeuillestrategie[24].

Ten aanzien van het niet-woonprogramma liggen er kansen de bestaande ruimte beter te benutten. Rotterdam zet in op het terugbrengen van detailhandel buiten de winkelconcentraties[25]. Daarom is in de Gebiedskoers Detailhandel opgenomen dat de Oranjeboomstraat haar functie als detailhandelgebied zal verliezen[26]. Dit biedt mogelijkheden aan de daarmee vrijkomende winkelplinten eerstelijnszorg voorzieningen, kleinschalige werk(-aan-huis)ruimte , dienstverlening en/of buurthoreca toe te voegen.

Tevens staat de positie van het Entrepot als boodschappencentrum onder druk, door de stedelijke ontwikkelfocus op omgeving Rijnhaven. Een heldere en onderscheidende profilering van het Entrepot door eigenaar en ondernemers is daarom essentieel voor de toekomstpotentie van dit gebied. Bijvoorbeeld door toevoeging van kleinschalige bedrijvigheid (met focus op de creatieve, ambachtelijke en zakelijke sector.



**Vergroenen: leefbaarheid buitenruimte versterken.**

Het verbeteren van de buitenruimte valt uiteen in het vergroenen en aanhechten van verblijfsplekken enerzijds en het transformeren van de Nieuwe Maas tot attractief, duurzaam parklandschap anderzijds. Overkoepelend staat klimaatadaptatie en de verschillende transities in beiden centraal – een opgave die bovendien ook aan de gebouwde omgeving raakt.

*1. Vergroenen en aanhechten van verblijfsplekken*

De kaart op de volgende pagina toont de bestaande (groen)structuren op de Kop van Feijenoord. Momenteel hebben deze plekken echter niet allemaal evenveel kwaliteit. Daarmee laat de wijk veel potentie onbenut op het gebied van verblijf en recreatie in de buitenruimte. Er ligt dan ook een opgave deze plekken een kwaliteitsimpuls te geven en daarnaast de onderlinge verbindingen (lange lijnen) meer te benadrukken. Daarmee neemt de aantrekkelijkheid toe en wordt de groenstructuur een nog sterker onderdeel van het stedelijk weefsel. Bij de grote verblijfsplekken (oevers, stadsparken) ligt de verantwoordelijkheid hiervoor hoofdzakelijk bij de gemeente. Op buurt- en wijkniveau verschuift die meer richting bewoners/ontwikkelaars/plaatselijke initiatiefnemers en treedt de gemeente faciliterend op.

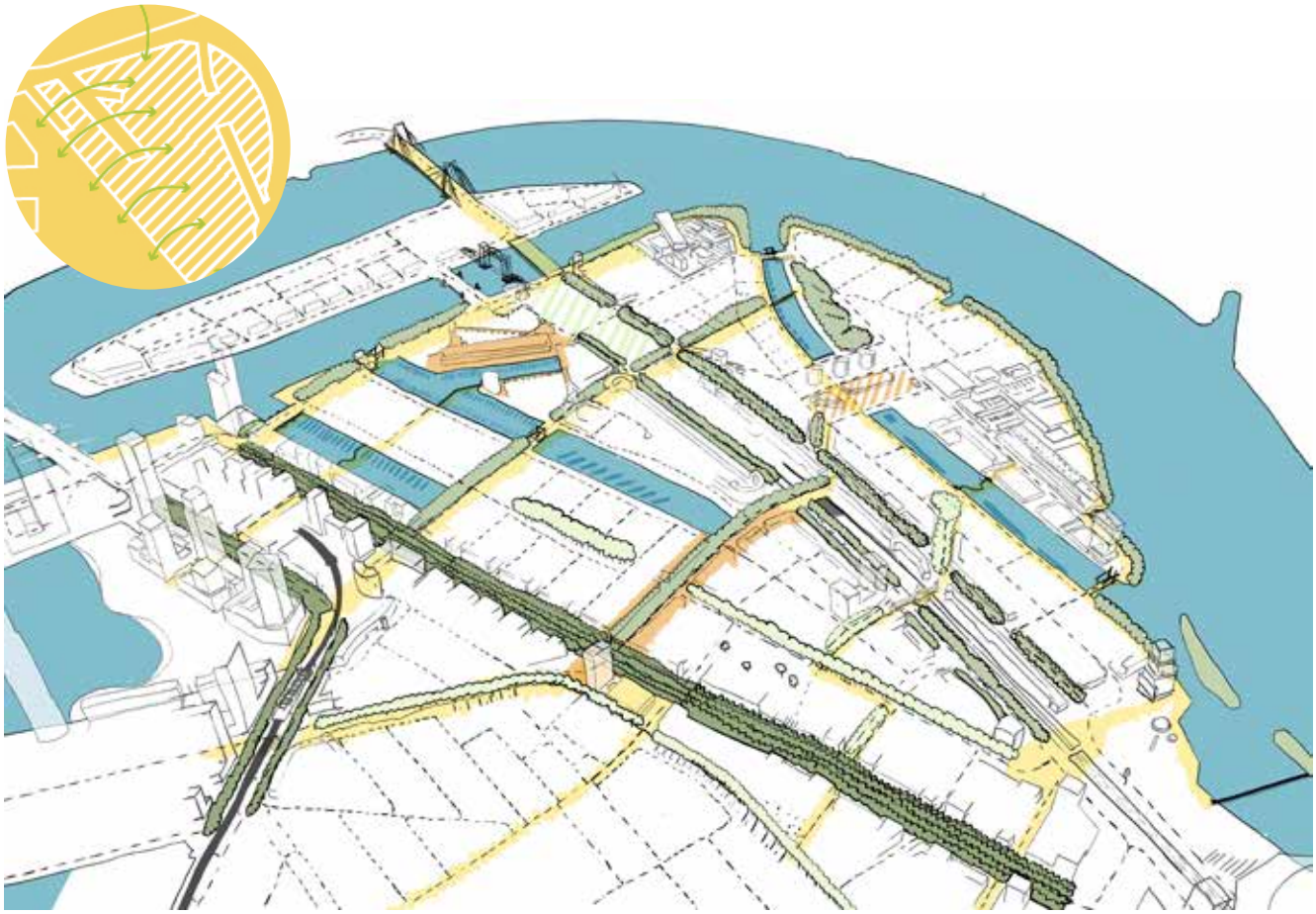
*2. De Nieuwe Maas als stedelijk parklandschap*

Tussen nu en 2040 richt de stad zich op doorontwikkeling van de Nieuwe Maas tot stedelijk parklandschap[27]. Als onderdeel van het Programma Rivieroevers is bij de Nassauhaven reeds een getijdenoever in combinatie met drijvende woningen gerealiseerd[28]. Verdere doorontwikkeling betekent voor de Kop van Feijenoord het doorlopend, toegankelijke en aantrekkelijk maken van kades en het beter benutten van zichtlijnen. Zodat het daar aangenaam wandelen, fietsen en hardlopen en verblijven is. Oevers langs de Persoonshaven lenen zich goed voor rustige groene plekken langs de Piekstraat West, en tijdelijke functies langs de Piketkade. Ook op andere plekken kan worden nagedacht over attracties, horeca en tijdelijke initiatieven die als bestemming uitnodigen tot

verblijf en activiteit. In verdere uitwerking van de plannen dienen (meekoppel)kansen ten aanzien van de ontwikkeling van de Nieuwe Maas tot stedelijk parklandschap een centrale plek te krijgen.

*3. De Kop van Feijenoord voorbereiden op een extremer klimaat*

Het Rotterdams WeerWoord[29] heeft als ambitie de stad samen met álle Rotterdammers voor te bereiden op een extremer klimaat, zodat het er nu en in de toekomst veilig en aangenaam wonen en leven is. In het urgentiedocument zijn zes klimaatthema's en hoofddoelen geïntroduceerd van waaruit de stad haar leefomgeving klimaatbestendig maakt. Elk van de zes thema's vraagt eigen, specifieke maatregelen. Niet alleen fysieke maatregelen, maar ook verandering in bewustzijn, gedrag en acceptatie. Vanuit de Uitvoeringsagenda 2020-2022[30], werkt het programmateam komend jaar aan een wijkgericht Uitvoeringsprogramma 2022-2030.
Op de Kop van Feijenoord staat in elk geval voorop dat al het nieuwe vastgoed klimaatbestendig ontwikkeld wordt en ten minste bestand is tegen een fikse regenbui. In de bestaande voorraad moeten hittebestendige maatregelen getroffen worden, als ook ingrepen ter voorkoming van schade en overlast door extreme regenbuien. Dit wordt onder andere vastgelegd in prestatieafspraken met Woonstad[31]. Bij iedere investering in rioolvervanging, beheer en herinrichting van de buitenruimte dienen klimaatadaptieve, neerslagbestendige maatregelen gericht op vergroening en extra waterbergende capaciteit te worden meegenomen. Tot slot maakt het initiatief Rotterdammers in Beweging mensen bewust van het effect van klimaatverandering op de leefomgeving en spoort dit iedereen aan een steentje bij te dragen aan het bestand maken van de buurt tegen weersextremen. Net als bij de ontwikkeling van de Nieuwe Maas tot stedelijk parklandschap, vraagt ook de klimaatopgave om een strategie die meekoppelkansen vroegtijdig signaleert.



**Verbinden: bereikbaarheid verbeteren.**

Op schaal van de stad draagt de Rotterdamse Mobiliteitsaanpak (RMA) door middel van het verschonen en verbeteren van de mobiliteit bij aan de bereikbaarheid van 50.000 nieuwe woningen tot 2040[32]. Op schaal van de wijk, ligt er een opgave de aantrekkelijkheid van station Rotterdam Zuid als OV-knooppunt te verbeteren en vraagt het fijnmazig netwerk de nodige aandacht.

*1. Grote infrastructurele projecten t.b.v. de stedelijke verdichtingsopgave*

Tot 2040 zet de stad in op een aantal grote infrastructurele projecten, waaronder realisatie van een nieuwe stadsbrug tussen Feijenoord en Kralingen, 'schaalsprong OV' op de spoorlijn naar metrokwaliteit, station Stadionpark, en een HOV-verbinding over de Willemsbrug. Voor een aantal van deze projecten geldt dat uitvoering nog niet zeker is en verdere besluitvorming nog moet plaatsvinden. Tot 2040 zal geen inzet geleverd worden t.a.v. station Entrepot. De betreffende projecten dienen in eerste instantie de verdichtingsopgave van de stad, maar kunnen ook de ontwikkeling van de Kop van Feijenoord boost geven. Realisatie van een nieuwe stadsbrug tussen Feijenoord en Kralingen, en hogere frequentie van de Waterbus, zorgen voor een snellere verbinding met het noordoostelijke deel van de stad en brengen werkplekken en voorzieningen aan de noordoever een stuk dichterbij. Dit kan bijvoorbeeld tot gevolg hebben dat de Kop van Feijenoord aantrekkelijker wordt voor studenten van de Erasmus Universiteit. Ook doorontwikkeling van de spoorlijn naar metrokwaliteit en een hoogwaardige OV-verbinding over de Willemsbrug, zal van directe invloed zijn op de bereikbaarheid en daarmee aantrekkelijkheid van de Kop van Feijenoord als woon-, werk- en verblijfgebied.

*2. Station Zuid als aantrekkelijk OV-knooppunt*

Als plek is station Rotterdam Zuid momenteel onvoldoende aantrekkelijk. De S-bocht fietstunnel aan de zuidzijde van het station heeft sociale veiligheid als belangrijke opgave. Het plein aan de Oranjeboomstraat heeft ook verschillende beklemmende plekken en grenst aan veel dichte gevels. Met als gevolg dat men het station als onveilig ervaart, en eerder mijdt dan opzoekt (de NS telt slechts

een kleine 3.600 in- en uitstappers per dag[33]). Met het verplaatsen van de incheckpoortjes heeft de NS wel al een belangrijke eerste stap gezet. Herinrichting van de stationsomgeving is noodzakelijk om het functioneren ervan te verbeteren. Ook met zicht op de komst van nieuwe bewoners, bezoekers en bedrijven op en rondom de Kop van Feijenoord (inclusief Parkstad en Feyenoord City), waarmee de druk op het OV-netwerk toeneemt. Het anders inrichten en vergroenen van de stationspleinen kan een groot deel van het onprettige gevoel wegnemen. Om er een écht station van te maken is daarnaast het toevoegen van kleinschalige stationsvoorzieningen gewenst. Op termijn kan de plek verder uitgroeien tot mobiliteitshub inclusief deelmobiliteit.

*3. Meer ruimte voor voetgangers en fietsers naast de auto*

Analyse in de RMA toont aan dat in de omgeving van de binnenstad naar verhouding het aantal autoverplaatsingen afneemt en het aantal fiets- en OV-verplaatsingen toeneemt[34]. Los van deze transitie zal door de verdichtingsopgave in de Kop van Feijenoord er een toename zijn in gebruik van alle vervoersmodaliteiten. Herverdeling van de infrastructuur, waarbij de fiets, voetganger en het OV meer ruimte krijgen heeft prioriteit. De auto behoud daarbij wel een bepaalde plaats in de wijk. Zeker op de Kop van Feijenoord, waar het autobezit per huishouden relatief hoog is en vaak noodzakelijk is voor woon-werk verkeer. Dat komt mede door gebreken in het huidige fijnmazig netwerk: alternatieven voor de auto zijn onvoldoende aantrekkelijk.

Het anders organiseren van verkeer, mogelijk in combinatie met een pilot gericht op het stimuleren en opschalen van deelmobiliteit, kan daar verandering in brengen. Feyenoord City vergroot de urgentie daarmee aan de slag te gaan. Door die gebiedsontwikkeling is de Korte Stadionweg (in het verlengde van de Oranjeboomstraat) daarmee mogelijk niet meer te gebruiken voor doorgaand autoverkeer. Dat vraagt om een andere, meer geconcentreerde organisatie van het doorgaande autoverkeer via de Rosestraat en biedt kansen de woon- en verblijfkwaliteit van de Oranjeboomstraat te vergroten. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met de bouw van woningen in de Kop van Feijenoord, wat lokaal kan leiden tot meer autoritten op bepaalde woonstraten.

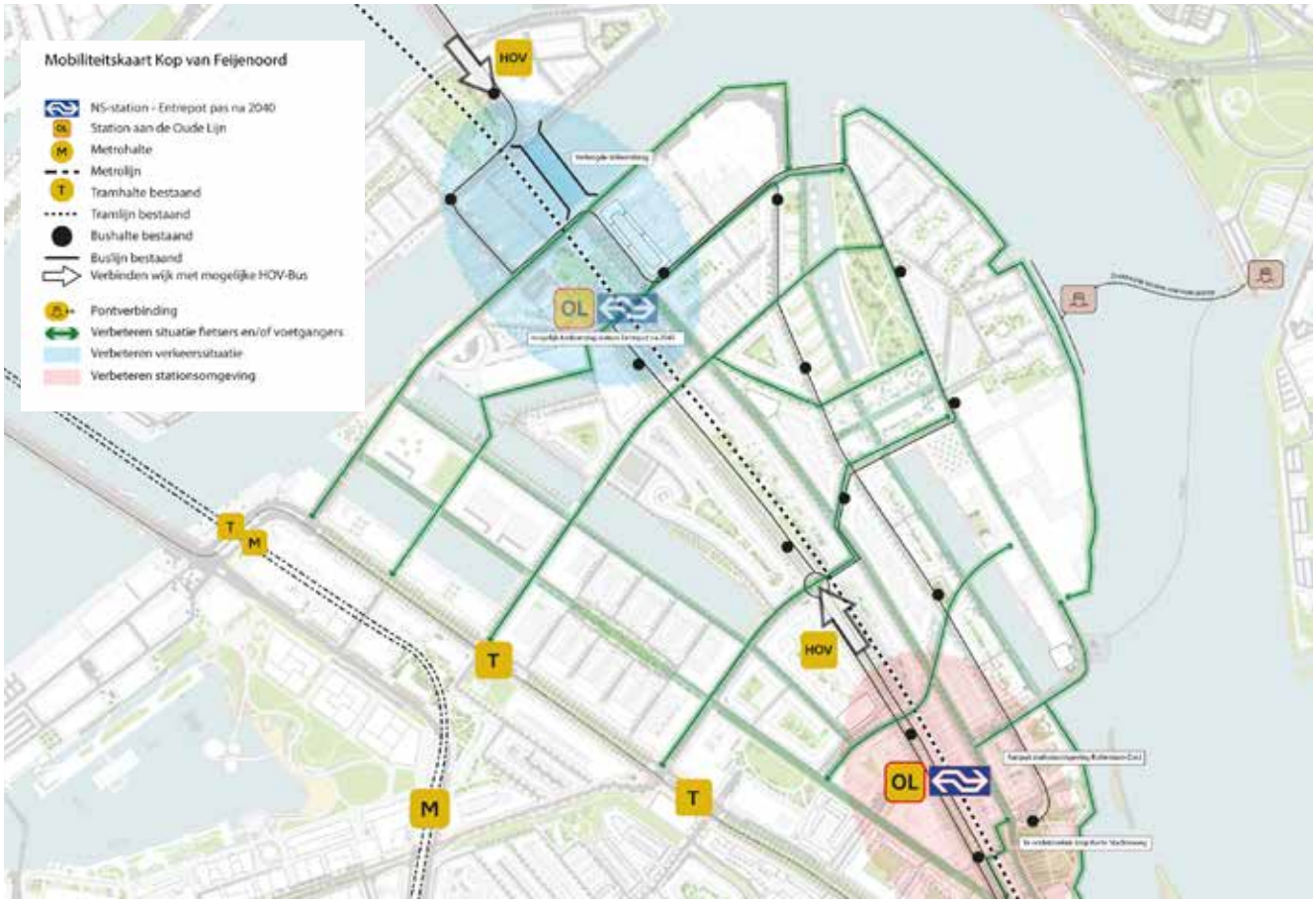


foto: Joep Boute

# 5: Doorontwikkeling in deelgebieden

*Op dit momenten spelen er al verschillende initiatieven en ontwikkelingen in de wijk. Binnen de wijken leent een aantal locaties zich voor verder doorontwikkeling; Omdat er ruimte is, omdat er energie is en ook omdat er een noodzaak en een kans is. Binnen de Kop van Feijenoord zijn drie deelgebieden met kansen voor doorontwikkeling te onderscheiden: [het waar] Deze deelgebieden hebben ieder hun eigen kansen en opgaven.*

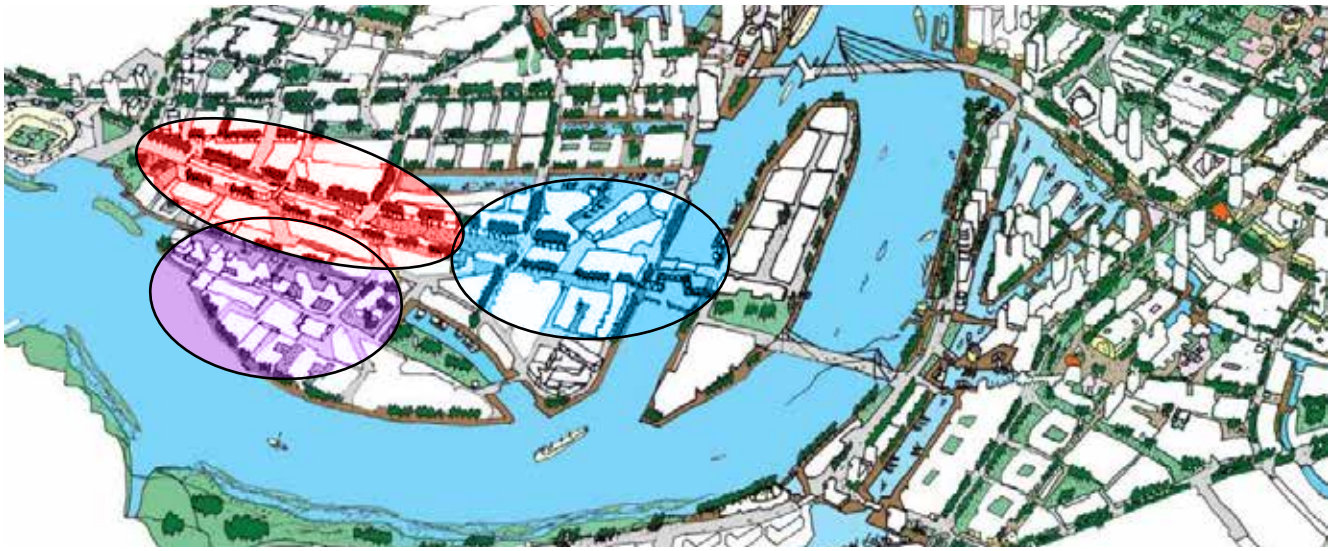
*A. Entrepotgebied/Hefzone*
*B. Persoonsdam/Piekstraat*
*C. Station Rotterdam Zuid/Oranjeboomstraat*

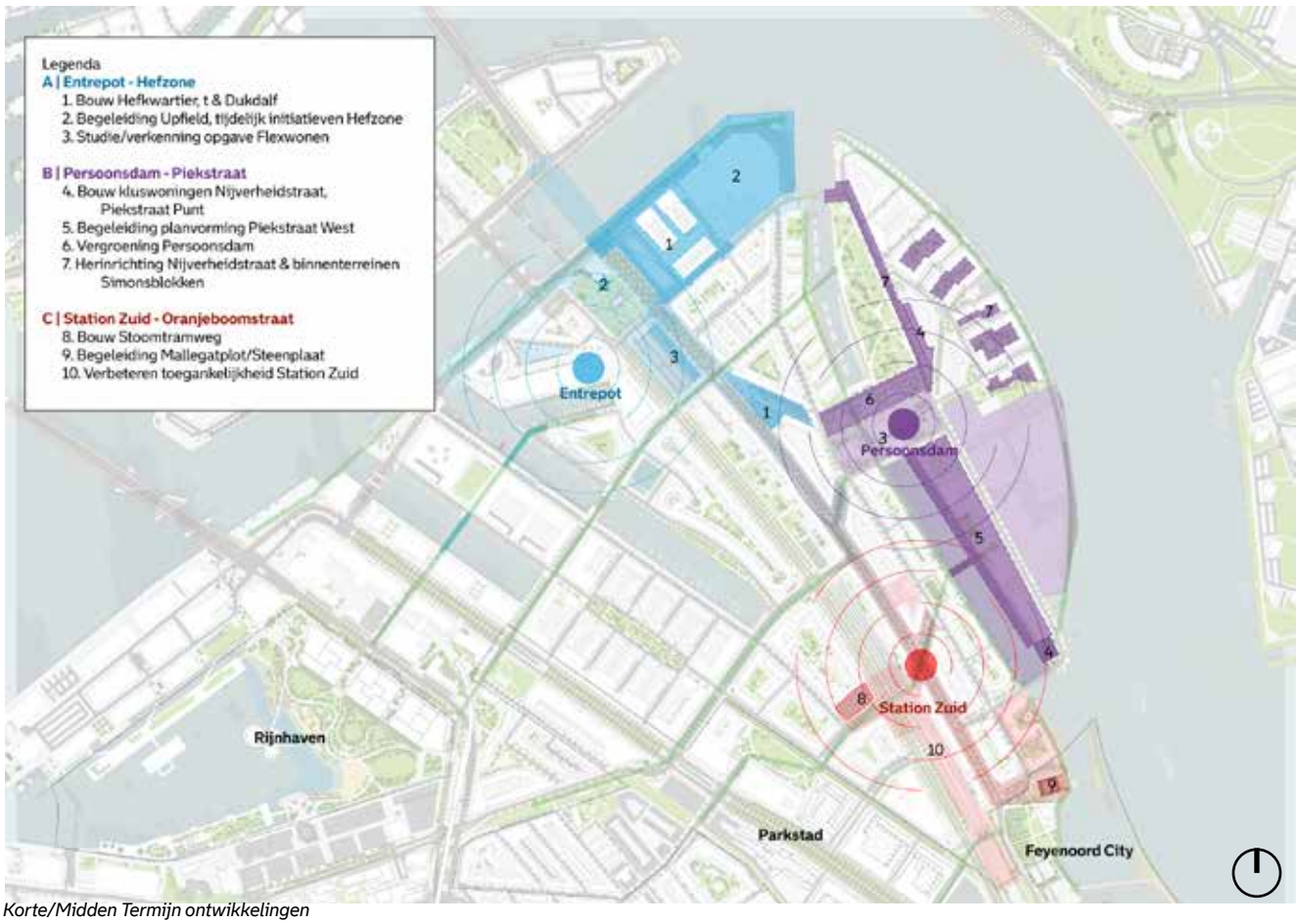
### A) Entrepotgebied/Hefzone

Dit deelgebied ligt het dichtst bij het centrum en vormt de noordelijke entree van de wijk. Dit biedt kansen voor toevoeging van andere functies dan wonen, zoals (kleinschalige) werkruimte voor ZZP'ers en culturele voorzieningen ('publiekstrekkers'). Bijvoorbeeld in het Entrepotgebouw, waarvan de positie onder druk staat in verband met langdurige leegstand. Maar ook de authentieke BMX baan in het Hefpark kan daar een rol in vervullen, door deze plek nadrukkelijker te positioneren en het parkgroen robuuster te maken en meer kwaliteit te geven. Met de oplevering van het Hefkwartier en voorbereiding van de Stampioenstraat en Dukdalf is er ook op het gebied van woningbouw veel gaande. Aanvullend worden op het parkeerterrein aan de Rosestraat mogelijkheden voor tijdelijke woningbouw verkend. Het vertrek van Upfield biedt kansen voor nieuwbouw en transformatie van de oude bedrijfslocatie tot een stedelijk woonwerkmilieu in hoge dichtheid. Met een divers woningaanbod en veel ruimte voor werken. Dit alles dient gecombineerd te worden met een oplossing voor de waterproblematiek: het gebied is laaggelegen en heeft een relatief hoge kans op overstromingen.

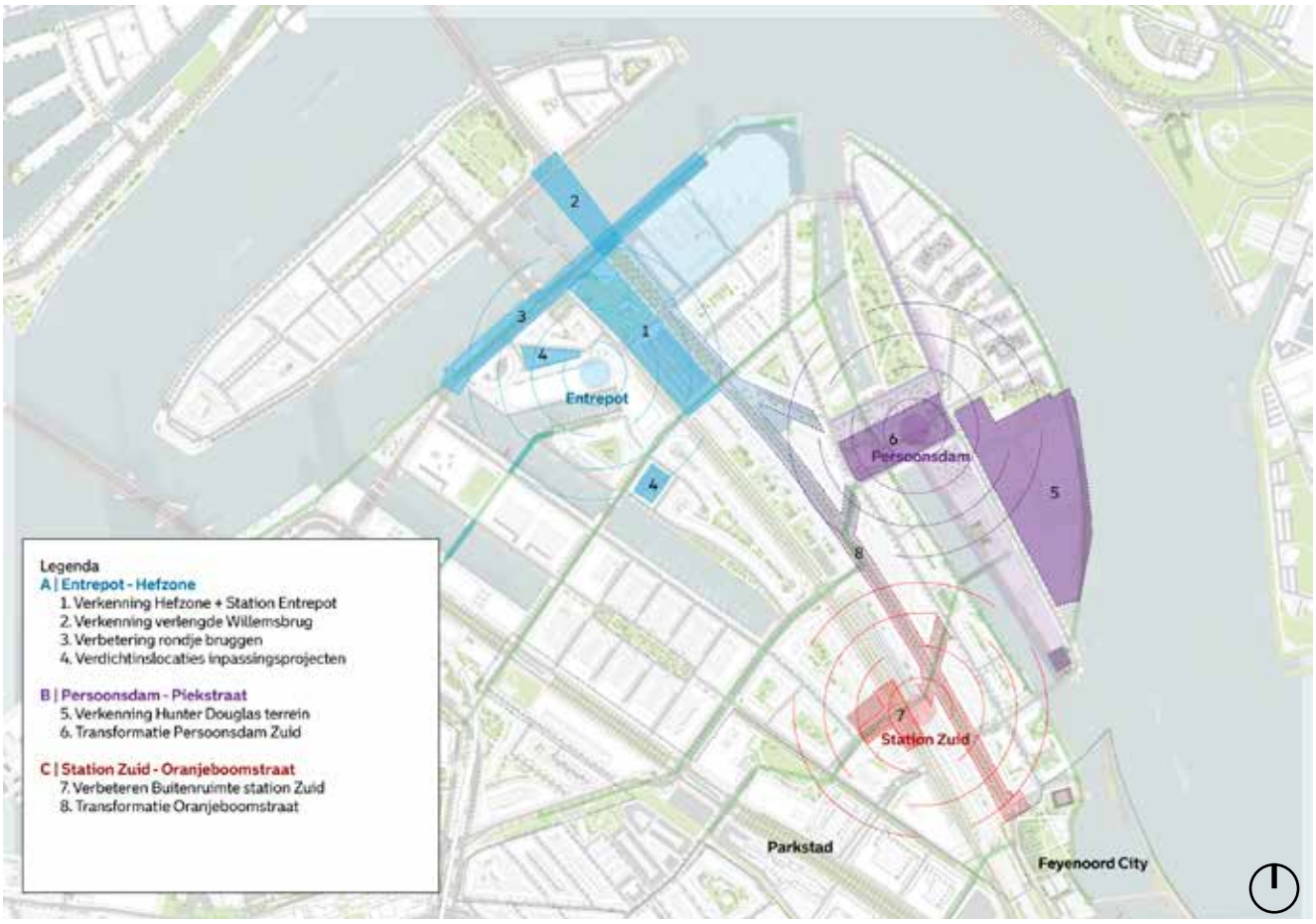
Korte / midden termijn
- Oplevering Hefkwartier en Dukdalf;
- Vergroenen en aanhechten Hefpark en tijdelijke woningbouw parkeerplaats Entrepothaven;
- Ontwikkelen de Kaai.

Lange termijn
- Ontwikkeling Hefzone
- Willems-as
- Reservering voor mogelijkheid toekomstig station Entrepot






*Korte/Midden Termijn ontwikkelingen*




*Midden - lange termijn ontwikkelingen*

### B) Persoonsdam/Piekstraat

Dit deelgebied heeft een overwegend industrieel karakter. De oude industriële complexen en kantoorgebouwen aan de Piekstraat zijn grotendeels gevuld met bedrijven die het gebied een kenmerkende eigenheid geven. Enkele gebouwen hebben een monumentale kwaliteit. De omgeving is echter stenig en er is nauwelijks connectie met het binnenwater en de kade. Daarom is rond de Piekstraat een transformatie voorzien van eenzijdig werkgebied naar gemengd stedelijk woonwerkgebied. Met naast stedelijk wonen aan het water ruimte voor werkplaatsen, innovatie, maakindustrie, sport, horeca, recreatie en maatschappelijke voorzieningen. Het gebied leent zich goed voor een stedelijke dichtheid, met hoogteaccenten tot 50 meter rondom binnentuinen/groene oases. Het eerste woongebouw, Punt De Piekstraat met 142 loftwoningen, is in aanbouw. In lijn met het huidige gebruik en passend bij de centrale ligging, zal de Persoonsdam als maatschappelijk hart van de wijk worden versterkt: met een grotere diversiteit aan maatschappelijke en recreatieve functies. Daarnaast is er, gezien de ruim opgezette terreinen, ruimte voor toevoeging van relatief grote aantallen woningen bij vrijkomende industrieterreinen.

Korte / midden termijn

- Kluswoningen Zinkerblok;
- (placemaking) Piekstraat
- Vergroenen Persoonsdam
- Nieuwbouwontwikkeling Piekstraat-West

Lange termijn

- Transformatie Hunter Douglas locatie;
- Vernieuwing Persoonsdam

### C) Station Rotterdam Zuid/Oranjeboomstraat

De omgeving van station Rotterdam Zuid vraagt om een andere inrichting, vergroening en kleinschalige stationsvoorzieningen. Ingrepen die de sociale veiligheid en uitstraling verbeteren, en van het stationsplein een verblijfsgebied in plaats van puur een doorgang maken. Om zo de functie als belangrijk OV-knooppunt en centrale aankomstplek te versterken. De parallel lopende Oranjeboomstraat is van oudsher de ruggegraat van de wijk Feijenoord. De straat wordt gekenmerkt door een breed, simpel profiel – een profiel dat niet overal optimaal tot zijn recht komt. Met Feyenoord City wordt de Oranjeboomstraat mogelijk losgekoppeld als doorrijroute, wat de weg een stuk rustiger maakt. Dit biedt kansen voor herinrichting/verbetering van de woon- en verblijfkwaliteit, waarmee de straat onderdeel kan worden van de noord-zuid hoofdroute voor de fiets. Daarnaast spelen er problemen met wateropvang die zowel in de buitenruimte als pandgewijs opgelost dienen te worden. In de plinten bevinden zich her en der commerciële en maatschappelijke voorzieningen die beperkt aantrekkelijk zijn. Met bijna alleen maar sociale huurappartementen ligt er tevens een opgave de woningvoorraad te differentiëren.

Korte / midden termijn

- Upgraden/herinrichten buitenruimte station Rotterdam Zuid;
- Ontwikkelen woongebouw Rosestraat.

Lange termijn

- Herinrichting Oranjeboomstraat als stadslaan
- Aanpassingen aan entrees en perrons station Zuid ten aanzien van impuls door hoogfrequente bediening met Citysprinters

## A) Entrepotgebied/Hefzone

*Luchtfoto van locatie - via Google Maps*

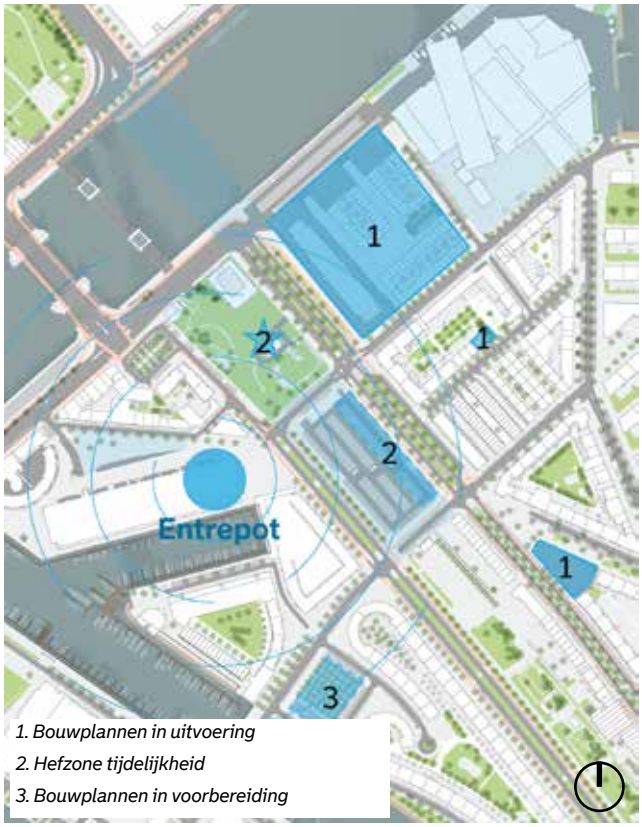
**Kansen Entrepotgebied/Hefzone in relatie tot de programmatische uitgangspunten:**

*Woningen:*

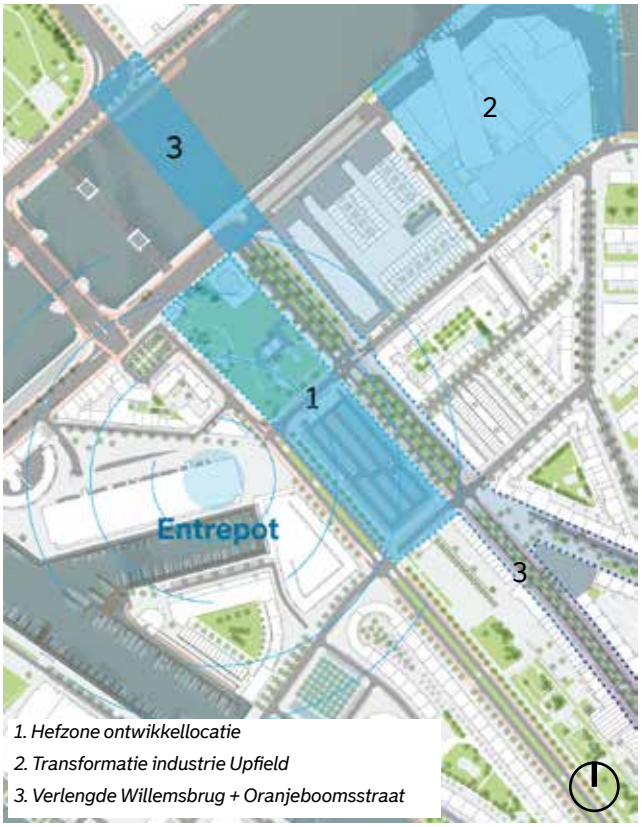
- Compacte appartementen voor jongvolwassenen/ starters (sociaal, middelduur)
- Levensloopbestendige appartementen voor senioren (sociaal, middelduur)
- Stadsappartementen voor sociale stijgers, settlers, empty-nesters (middelduur, hoog en topsegment)
- Grondgebonden stads-/beneden-bovenwoningen voor gezinnen met kinderen (midden, hoog en topsegment)

*Voorzieningen/niet-wonen:*

- Buurthoreca (lunchroom, laagdrempelig buurt-/ eetcafé)
- Cultuur/recreatie (rondje bruggen)
- Logies (boutique hotel, kleinschalig hostel)
- Werkruimte (co-working, kleinschalige bedrijvigheid)
- Wijkgerichte winkels/dienstverlening




*1. Bouwplannen in uitvoering*
*2. Hefzone tijdelijkheid*
*3. Bouwplannen in voorbereiding*




*1. Hefzone ontwikkellocatie*
*2. Transformatie industrie Upfield*
*3. Verlengde Willemsbrug + Oranjeboomsstraat*

**Aanpak Entrepotgebied**

Het Entrepotgebied is ontwikkeld met het idee dat de plannen van de Kop van Zuid zich naar de Kop van Feijenoord zouden uitbreiden en waarmee het een ontmoetingsplek zou worden voor de mensen uit de buurt, bij de verschillende horecagelegenheden die te vinden zijn in de onder andere het gebouw "De Vijf Werelddelen".

De ontwikkelingen van de Kop van Zuid hebben zich uiteindelijk meer op het gebied rond de Rijnhaven gericht en nu pas beginnen de grotere ontwikkelingen bij Entrepot te starten, terwijl andere juist nog een langere tijd stil zullen liggen.

De lopende projecten zoals de bouw van het Hefkwartier en de studiefase van herontwikkeling van de oude Unilever fabriek gaan zorgen voor een nieuwe aanwas van bewoners in de Kop van Feijenoord. Maar een project zoals de Hefzone, bestaande uit het tijdelijke Hefpark en het parkeerterrein van de Vijf Werelddelen, zal nog op zich laten wachten vanwege de onderliggende spoortunnel.

Toch veroorzaken de huidige ontwikkelingen nu een duidelijke toename van het aantal bewoners en zal ook meer draagkracht ontstaan voor de verschillende voorzieningen rondom het Entrepotgebied. De vervolgstappen zijn onder andere het kijken naar welke delen van de buitenruimte relevant zijn voor een betere woonomgeving en waar geinvesteerd kan worden en welke delen mogelijk bruikbaar zijn voor verdichting in de wijk. Voorbeelden hiervan zijn onderzoeken naar verdichten op het Handelsplein en het Lodewijk Pincoffsplein.

Ook wordt om de verbinding met het noordelijke deel van de binnenstad te verbeteren onderzoek gedaan naar hoe het 'rondje bruggen' toegankelijker gemaakt kan worden en welke ingrepen daar voor nodig zijn.

**Aanpak Hefzone**

De Hefzone zoals eerder benoemd ligt bovenop de spoortunnel die Rotterdam met het Zuiden van Nederland verbindt. Het is een constructief kwetsbare constructie die mede door de grenslijn tussen verschillende bouwmethoden extra aandacht nodig heeft. Het is wel een onderdeel van de lange termijnvisie vanuit mobiliteit en bereikbaarheid.

Er wordt rekening gehouden met het verlengen van de Willemsbrug, waarmee de onoverzichtelijke situatie die er nu is langs de Stieltjesstraat verbeterd kan worden en de sprong over het water versterkt kan worden. Daarnaast is er ook een mogelijkheid tot een toekomstig Station Entrepot, waarmee de meer verdichte wijk beter ontsloten zal gaan worden op het nationale en regionale treinnetwerk. Dit zijn studies voor situaties nog relatief ver in de toekomst liggen, maar waar wel reservering voor gemaakt moeten worden, tijdelijkheid kan hierbij een uitkomst zijn om terreinen niet langduring ongebruikt te laten.

Het Hefpark is hiermee een uitstekend voorbeeld van hoe een tijdelijke plek een belangrijk onderdeel kan worden van de wijk, en groene initiatieven zullen in de toekomstplannen ook een plek krijgen.

## B) Persoonsdam/Piekstraat

*Luchtfoto van locatie - via Google Maps*

**Kansen Persoonsdam/Piekstraat in relatie tot de programmatische uitgangspunten:**

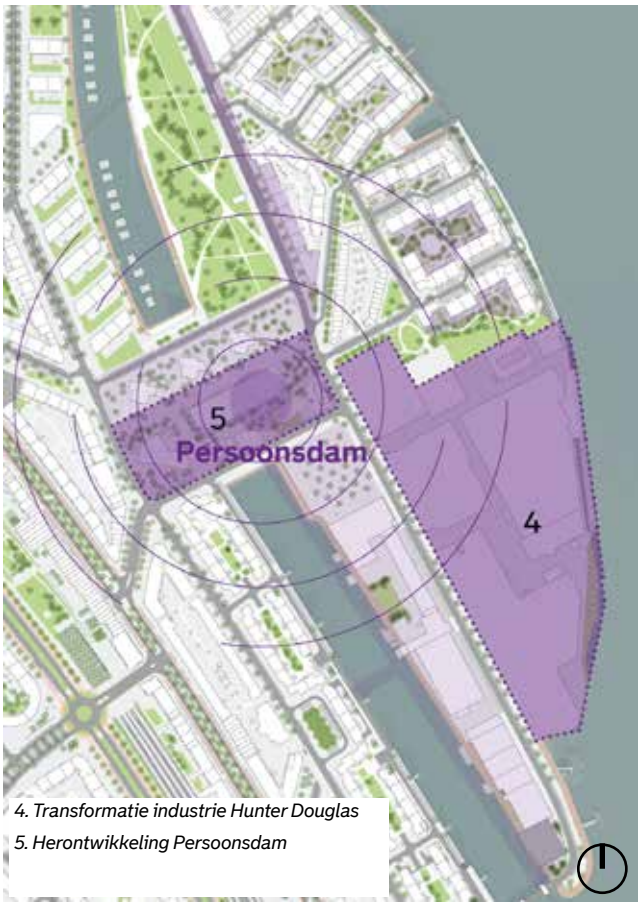
*Woningen:*

- Compacte appartementen voor jongvolwassenen/ starters (sociaal, middelduur en hoog segment)
- Stadsappartementen voor sociale stijgers, settlers, empty-nesters (middelduur, hoog en topsegment)
- Grondgebonden stads-/beneden-bovenwoningen voor gezinnen met kinderen (hoog en topsegment).

*Voorzieningen/niet-wonen:*

- Binnen- en buitensport (verenigingsleven, workoutclub)
- Eerstelijns zorg
- Maatschappelijke dienstverlening (Centrum voor Jeugd en Gezin)
- Cultuur/recreatie
- Werkruimte (co-working, kleinschalige bedrijvigheid)

*4. Bouwplannen in uitvoering*
*5. Ontwikkeling Piekstraat-West*
*6. Vergroening Persoonsdam*
*7. Inrichtingsplannen*




*4. Transformatie industrie Hunter Douglas*
*5. Herontwikkeling Persoonsdam*

**Aanpak Persoonsdam**

Het maatschappelijke hart van de wijk, maar ondertussen verouderd en enorm versteend en daardoor onder druk van veel hittestress. De opgave voor de Persoonsdam is het heruitvinden van deze belangrijke plek in de wijk. Het bestaand maatschappelijk vastgoed is niet meer van deze tijd en zal, zeker gezien de toenemende aantallen bewoners in de wijk, beter uitgerust moeten worden om aan de vraag te kunnen voldoen.

Er wordt daarom ingezet op een aantal onderdelen op de Persoonsdam, de relatie van de Persoonsdam met de omgeving, het noordelijke deel waar de Jalontorens te vinden zijn en het zuidelijke deel, waar de Persoonshal staat, de Agnes school en meerdere speelplekken te vinden zijn.

Er moet een algehele verbetering van de Persoonsdam komen als het gaat om de buitenruimte, met een mogelijke herinrichting of verplaatsing van de straten en een betere verbnding met het water van de Persoonshaven en de Nassauhaven.

Het maatschappelijke hart aan de zuidzijde van de Persoonsdam moet vernieuwd worden. Om dit te kunnen realiseren is een grondige aanpak nodig als het aankomt op het bouwen van nieuwe voorzieningen en het verbeteren van oude voorzieningen. Belangrijke opgave binnen deze vernieuwing is de planning en fasering van het geheel. Het is niet gewenst sommige voorzieningen langduring buiten gebruik te hebben of elders te moeten huisvesten. Daarnaast speelt voor de herontwikkeling van het zuidelijke deel de vraag hoe dit te combineren met de vraag naar wonen, hoeveel maatschappelijk programma komt er bij en of dit te combineren met woningen.

Voor het noordelijke deel is een inrichtingsplan gemaakt om de stenige ruimtes rondom de torens te vergroenen, waardoor deze gebouwen in het groen komen te staan en de omgeving daar prettiger wordt om in te verblijven. Hiermee wordt dit deel van de Persoonsdam verbonden met het Nassauhavenpark.

**Aanpak Piekstraat**

Aan de Piekstraat speelts zich een verandering van monofunctionele bedrijventerreinen naar gemengde woon-werkgebieden af. Voor de Piekstraat Westzijde is een ambitiedocument opgesteld en zijn partijen bezig met de eerste ontwerpen. Ondertussen is het gebouw aan de punt van de Piekstraat begonnen met de bouw. Binnen de ontwikkeling moet een plek worden gevonden voor bestaande beeldbepalende bebouwing binnen het nieuwe ensemble, maar ook functies die belangrijk zijn voor het gebied zoals Skateland. De afspraken in het ambitiedocument zullen verder worden uitgewerkt in een Nota van Uitgangspunten en tussen de projecten wordt gestuurd op zoveel mogelijk samenwerking op de nauwe strook met land.

Daarnaast zal in de toekomst ook het Hunter Douglas terrein gaan transformeren naar een gemengd woon-werk gebied. De opdracht is hier gelijk aan die van de westzijde. Het toevoegen van woningen, maar met behoud van monumenten en werkgelegenheid binnen het gebied. Daarbij zal ook de route langs de rivier weer een extra schakel toegevoegd krijgen waarmee de stad zich meer gaat keren richting het water.

In de Persoonshaven wordt gezocht naar een extra verbinding tussen de Piekstraat en de Persoonskade over het water en wordt gezocht naar een passend programma op het water wat een bijdrage levert aan de functies in de wijk.

## C) Station Rotterdam Zuid/Oranjeboomstraat

*Luchtfoto van locatie - via Google Maps*

**Kansen Station Rotterdam Zuid/Oranjeboomstraat in relatie tot de programmatische uitgangspunten:**

*Woningen:*

- Eengezins-/beneden-bovenwoningen voor gezinnen (sociaal, middelduur, hoog segment)
- Levensloopbestendige appartementen voor senioren (sociaal, middelduur)
- Stadsappartementen voor sociale stijgers, starters, settlers (middelduur en hoog segment)

*Voorzieningen/niet-wonen:*

- Eerstelijns zorg
- Buurthoreca (lunchroom, laagdrempelig buurt- of eetcafé)
- Werkruimte (kleinschalige bedrijvigheid
- Winkels (kleinschalige stationsvoorzieningen)

*7. Bouwplan in ontwikkeling*
*8. Bouwplan in ontwikkeling Feyenoord City*
*9. Verbetering Station Zuid en omgeving*

*6. Verbetering buitenruimte westzijde station Zuid.*
*7. Verbetering leefbaarheid Oranjeboomstraat*

**Aanpak Oranjeboomstraat**

Voor de Oranjeboomstraat wordt een integrale aanpak voorgesteld om de positie van de straat in de wijk te versterken en de positie in de stad als doorgaande verkeersader te transformeren van auto naar fiets. De Rosestraat zal de primaire ontsluiting met de auto worden voor de Kop van Feijenoord.

Zoals eerder vermeld wordt Oranjeboomstraat nu gebruikt als route in en uit de stad, maar ook als belangrijke parkeerlocatie binnen de wijk. Het resulteert in een profiel van vier rijen met langsparkeren en waar tegelijk mensen met flinke snelheden in en uit de stad gaan. Er ontstaat hiermee een zekere mate van anonimiteit langs de Oranjeboomstraat die wordt versterkt door gesloten plinten met bergingen van woningen en de verplaatsing van functies naar bepaalde kruispunten. Dit is een scherp contrast met het verleden van de straat, waar vroeger het winkelhart van de wijk te vinden was.

De gezamenlijke aanpak vraagt om een visie van zowel Woonstad - als grootste eigenaar van vastgoed langs de Oranjeboomstraat - als de gemeente als beheerder van de buitenruimte. De belangrijkste punten om aan te pakken zullen zijn: Herwaarderen van het profiel van de Oranjeboomstraat voor de toekomst, het aanpakken van de plinten die een negatieve impact hebben op het straatbeeld en de sociale veiligheid van de straat, het oppakken van duurzaamheidsproblematiek met name de wateropgave die zowel in de bebouwing als op straatniveau plaatsvindt en als laatste het heruitvinden van de identiteit van de straat als ruggegraat. Binnen deze herontwikkeling kan gekeken worden hoe de ontbrekende programmatische onderdelen toegevoegd kunnen worden.

**Aanpak Station Zuid**

Direct aangrenzend aan de Oranjeboomstraat is ook treinstation Rotterdam-Zuid. Het station worstelt al jaren met een slechte beeldvorming rond veiligheid en uitstraling en dit resulteert in een constante landelijk laagste score op stationswaardering door het publiek. Toch zijn er lichtpuntjes voor het station. Met de toename van het aantal inwoners van de omliggende wijken en de lange termijn van het realiseren van station Stadionpark en een eventueel station Entrepot, zullen duizenden meer mensen gebruik gaan maken van het station in de middellange termijn. Een sterke verbeterslag in de kwaliteit van het station en de omliggende omgeving is dan ook een kans die aangegrepen kan worden om voor de reizigers een fijnere en veiligere ervaring te realiseren.

De aanpak is gebaat bij het verbeteren van de kwaliteit van het station zelf, door het toevoegen van voorzieningen, het permanent verbeteren van de toegankelijkheid en de ruimte geven voor korte termijn interventies om de kwaliteit te verbeteren.

Daarnaast is het ook belangrijk om de omgeving rondom de entrees en het station zelf te verbeteren. Aan de Rosestraat bij het station wordt bijvoorbeeld in een toekomstig woongebouw een fietsparkeervoorziening gerealiseerd voor het station. Aan de zijde Oranjeboomstraat is het ook logisch om voorzieningen te verbeteren en hiermee de link te zoeken met het station. Ook de aanloop van het station naar Feyenoord City en het Mallegatpark is te onderzoeken om de aansluiting te verbeteren.

foto: Stefan Müller

foto: Joep Boute

# 6: Ontwikkel-strategie

*Bij het opstellen van het toekomstperspectief voor de Kop van Feijenoord zijn veel partijen geraadpleegd en zijn overkoepelende stukken meegenomen. Het toekomstperspectief is en blijft een momentopname, vanuit de blik van ruimtelijke professionals. Dit document geeft geen kant-en-klare oplossingen, maar agendeert de opgaven, gezien vanuit het perspectief voor de Kop van Feijenoord. Een belangrijke vervolgstap is om te verkennen of de voorlopige uitkomsten en de opgaven uit dit document herkend worden. Vanuit een gezamenlijkheid met bewoners en andere stakeholders in het gebied en bekostiging vanuit verschillende bronnen, kan dan op een flexibele wijze verder invuling worden gegeven. Om deze samenwerking vorm te geven worden een aantal principes gehanteerd:*

**Ontwikkelstrategie op hoofdlijnen**

**1. Omarmen de complexe werkelijkheid**
De opgaven voor de wijk die in dit toekomst-perspectief zijn genoemd zijn, open, dynamisch en complex. Open, omdat meerdere partijen er toegang toe hebben. Dynamisch omdat ze veranderen in de tijd. Complex, omdat de vraagstukken uit verschillende elementen, belangen en relaties bestaan. Een complexiteitomarmende aanpak kan helpen om in vroeg stadium inzicht te krijgen in de aard van het vraagstuk en alle relaties die bij het betreffende vraagstuk behoren.

**2. Combineer de fysieke opgaven met maatschappelijke opgaven**
De opgaven die in dit toekomstperspectief worden geschetst lijken allemaal fysiek van aard. Vaak hangen deze samen met achterliggende maatschappelijke opgaven. Elke opgave kent meerdere belanghebbenden met hun eigen belangen. Het belang van de gemeente is slechts maar één belang tussen de vele verschillende en vaak tegengestelde belangen. De gemeentelijke organisatie moet hierbij kunnen schakelen tussen verschillende rollen. Naast de rechtmatige en de presterende overheid vraagt de veranderende opgave in toenemende mate om een netwerkende, samenwerkende en responsieve overheid.

**3. Werk integraal en wijkgericht.**
Integraal en wijkgericht werken vraagt om continu te schakelen tussen de verschillende projecten en de gehele opgave. Om de complexe fysieke en maatschappelijke opgaves hanteerbaar en beheersbaar te houden, worden de opgaven opgeknipt in onderliggende projecten. Het is van belang om naast deze projecten oog te houden voor de samenhang met andere projecten in het gebied en de opgave waarbinnen het project valt.

**4. Verbind de geplande stad aan de geleefde stad**
De manier waarop professionals naar de stad kijken verschilt van de manier waarop bewoners, ondernemers en andere gebruikers naar de stad kijken. Hierbij is het van belang om de maatschappelijke context waar binnen de opgave en projecten zich afspelen te begrijpen. Een manier om inzicht te krijgen in deze waarden is om stakeholders te betrekken in de opgaven en de projecten. Voor de Kop van Feijenoord moet hierin een balans worden gevonden tussen nieuwe belanghebbenden en de huidige belanghebbenden in de wijk.

**5. Beheren is het nieuwe ontwikkelen**
De ontwikkelopgaven voor de Kop van Feijenoord beperken zich door de verschillende transities niet alleen tot (her)ontwikkeling van nieuwe locaties, ook bestaande delen van het gebied moeten anders worden ingericht. Om de wijk klimaatbestendig te maken en de energietransitie te doorlopen moeten gebieden op de schop die er al zijn. Dat betekent dat beheerregimes ontwikkelgericht moeten

handelen. Andersom moet bij de opgaven goed worden nagedacht hoe dit in een beheerregime kan worden ingepast. Het is onwerkbaar om alle opgaven los van elkaar te realiseren. Om te voorkomen dat straten continu of vaak open gaan, moeten de werkzaamheden zo goed mogelijk op elkaar afgestemd worden om zo werk met werk te maken. Dit is nog niet voldoende. De optelsom van alle ambities pas niet in de beschikbare ruimte. Dit vergt het maken van onderbouwde en goedoverwogen keuzes waardoor bestaande systemen op een andere, meer geïntegreerde manier toekomstbestendig worden. De doorgaans strakke scheidslijn tussen beheer en ontwikkelen zal vervagen.

**Samen met stakeholders in het gebied**

Een gebied maak je met elkaar. Met bestaande bewoners, gebruikers en eigenaren. Denk aan partijen als NS en ProRail rondom station Zuid, diverse grondeigenaren voor herontwikkeling van locaties, de gemeente voor herinrichting openbaar gebied, Woonstad voor transformaties van de sociale woningvoorraad en aansluitingen op het lokale warmtenet, ondernemers en bewoners voor het ontplooien van nieuwe initiatieven, en diverse organisaties zoals het wijkberaad, zorginstellingen, de moskee, huisartsen, de wijkagent etc. als 'voelsprieten' van wat er leeft in de wijk en waar behoefte aan is.

*Een platform als alliantie voor het gebied*
Partijen vinden elkaar niet altijd automatisch of op ad hoc-basis. Terwijl een goede samenwerking tussen partijen voor de uitwerking van dit toekomstperspectief cruciaal is. Daarom investeert de gemeente actief in de samenwerking en richt zij een platform op waarin partijen bij elkaar komen en thematisch bespreken hoe de wijk zich verder kan doorontwikkelen. Naast dit toekomstperspectief vormen ook de vijf doelen uit de wijkagenda 2019-2022 een belangrijk vertrekpunt[18]:
1. Beter wonen
2. Aandacht voor opvoed- en leerklimaat en de thuisbasis op orde
3. Aantrekkelijke buitenruimte
4. Een veiligere wijk Feijenoord
5. Thuisbasis op orde en meer actieve bewoners

De samenstelling van de leden in het platform kan door de tijd heen wisselen en de intensiteit waarmee partijen betrokken zijn ook (bijvoorbeeld actief lid versus agenda-lid). De verdere vormgeving van het platform en de agenda-onderwerpen worden in gezamenlijkheid bepaald. Het gaat daarbij niet alleen om fysieke ingrepen in het gebied, maar ook om het sociaaleconomische spoor en de aansluiting met het NPRZ-programma. Het gaat niet alleen om grote en blijvende ingrepen, maar ook om tijdelijke initiatieven, placemaking en gebiedsmarketing om de Kop van Feijenoord op korte termijn een verdere impuls te geven. Dit alles om de potentie van het gebied te benutten. In beginsel zal de gemeente hierover de regie voeren. De bedoeling is dat de verdere organisatorische uitwerking in gezamenlijkheid wordt uitgedacht.

**Platform: Hoe vraag en aanbod in de wijk samen kunnen komen**

- Op welke locaties in de wijk wensen eigenaren over te gaan tot (gedeeltelijke) (her)ontwikkeling?

- Hoe kunnen initiatieven in de wijk die ruimte nodig hebben een plek vinden bij eigenaren in het gebied?

- Welke kansen liggen er voor werk-met-werk-maken?

- Hoe kunnen opgaven op het gebied van de woningvoorraad, klimaatadaptatie en mobiliteit optimaal op elkaar worden afgestemd en worden gecombineerd?

- Hoe kunnen herontwikkelingen in het gebied een bijdrage leveren aan overige sociale doelen in Kop van Feijenoord en de sociaaleconomische positie versterken?

- Hoe kan de behoefte aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen onder zowel huidige als toekomstige bewoners nader worden gespecificeerd?

**Bekostiging vanuit verschillende bronnen**

Naast interesse van verschillende stakeholders om tot doorontwikkeling over te gaan, is er ook geld nodig. Zeker voor de collectieve kosten zoals herinrichting en vergroening openbaar gebied, aanleg van infrastructuur en de bouw en exploitatie van nieuwe maatschappelijke voorzieningen. Er zijn verschillende bronnen om deze collectieve kosten te bekostigen, welke hieronder worden beschreven.

Eén van de mogelijkheden is het inzetten van opbrengsten die ontstaan bij verdere verdichting van het gebied. Indien het gemeentegrond van enige omvang betreft (hier beperkt aanwezig) dan loopt dat via het saldo van de gemeentelijke grondexploitatie. Indien het grond van derden betreft, wordt van initiatiefnemers verwacht dat zij een bijdrage leveren aan de in deze visie genoemde (deel)gebied overstijgende doelstellingen horend bij de opgaven vergroenen & verbinden. De omvang en bestemming van de bijdrage zijn afhankelijk van de locatie. In de volgende fase werkt de gemeente de 'spelregels' hiervoor nader uit per deelgebied.

Een tweede bron van bekostiging zijn bestaande budgetten van de gemeente. Denk daarbij aan onderhoudsbudgetten voor planmatig onderhoud, zoals bestrating en riolering, die mogelijk ingezet kunnen worden. Ook op het gebied van mobiliteit en maatschappelijke voorzieningen zijn budgetten beschikbaar. Verder kunnen via een Gebiedsontwikkelingsfonds en de programma's Rotterdams Weerwoord en Rotterdam gaat voor Groen aanvragen voor investeringen in de buitenruimte worden ingediend. Tenslotte maakt Kop van Feijenoord onderdeel uit van Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Er is een NPRZ-reserve die inzetbaar is voor onder andere leefbaarheid, woningbouw, onderwijs en buitenruimte. Dergelijke middelen komen uiteraard niet zonder meer naar het gebied. Hier dienen goede visies aan ten grondslag te liggen over de wijze waarop dergelijke middelen bijdragen aan de gemeentelijke doelstellingen.

Een derde bron van bekostiging zijn mogelijke toekomstige investeringsbijdragen waar apart een projectbudget voor wordt aangevraagd (Langetermijninvesteringsplan). Soms vallen deze kosten binnen het gebied, soms ook daarbuiten (denk aan investeringsbesluiten ten aanzien van waterveiligheid, Entrepot station, derde stadsbrug etc.).

In de komende jaren wordt de bekostigings- en financieringsstrategie verder uitgewerkt.

**Flexibele en adaptieve strategie voor het vervolg**

Er is al veel gaande in het gebied en diverse ingrepen worden verkend. Ten aanzien van klimaat en mobiliteit (vergroenen en verbinden) speelt een aantal afwegingen op bovenwijksniveau. Dat maakt dat de routekaart voor doorontwikkeling op middellange tot lange termijn nog niet tot in detail uit te tekenen is. En ook voor ontwikkelingen op korte termijn wordt nog volop aansluiting gezocht bij initiatieven en bestaande energie in het gebied. Dat vraagt om een flexibele ontwikkelstrategie die continu inspeelt op kansen die zich voordoen: welke eigenaren willen tot herontwikkeling overgaan, welke initiatieven uit het gebied kunnen een plek krijgen, hoe zien de verschillende business cases van stakeholders eruit, welke bijdragen voor het gebied zijn mogelijk, etc.?

Twee instrumenten kunnen helpen om dit toekomstperspectief en de bijbehorende ontwikkelstrategie op flexibele en adaptieve wijze nader vorm te geven. Het platform van stakeholders om de discussie over de doorontwikkeling van het gebied te voeren. Een uitvoeringsagenda met acties en verantwoordelijken om concrete vervolgstappen te zetten. Daarmee ontstaat een toekomstperspectief dat recht doet aan de complexiteit en onderlinge afhankelijkheden in het gebied. Een perspectief dat de kansen die het gebied heeft optimaal benut en zo gaandeweg van Kop van Feijenoord een veerkrachtige stadswijk aan het water maakt.

# 7: Hoe nu verder

*Om de verschillende ambities en uitgangspunten verder vorm te geven in de Kop van Feijenoord zal een aantal stappen verder uitgewerkt moeten worden. Hieronder is een weergave gemaakt van de acties die de komende jaren uitgevoerd gaan worden in de Kop van Feijenoord. Hierbij wordt gekozen voor een integrale aanpak, waarbij de fysieke ingrepen samengaan met sociaalmaatschappelijke en economische opgaven. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen netwerkwerk-/participatie activiteiten, verdiepend onderzoek en uitwerking van planvorming de Kop van Feijenoord. Sommige onderdelen zijn al in een eerste variant opgezet, sommige moeten nog verschijnen. Ze kunnen allemaal worden toegevoegd aan de tijdlijn voor de komende termijn. Het overzicht van genoemde onderzoeken en uitwerkingen is geen statische lijst. Deze kunnen in de komende periode verder aangevuld worden naar behoefte. Het anticipeert hiermee op de huidige omstandigheden in het gebied*
*De verdiepende onderzoeken zijn tevens agenderend voor het Uitvoeringprogramma van de koersdocument Binnenstad en Uitvoeringsstrategie van de Omgevingsvisie, waarin ook verhaal van Koers op Zuid gaat landen*

**Netwerk/participatie:**
De opgave die geschetst wordt in de Kop van Feijenoord zorgt voor verandering. Hierbij is het van belang dat partijen gehoord worden in wat hun belang of behoefte is. Het is van belang om in komende jaren een systeem op te zetten waarin er genoeg ruimte is om te participeren. Hierbij zal worden aangehaakt bij bestaande netwerken en structuren in de wijk, maar wordt ook gepoogd zo laagdrempelig in gesprek te gaan met de bewoner.

- Oprichten 'Platform' als alliantie voor het gebied, in beginsel onder regie van de gemeente. Dit is een netwerk van belanghebbende in het gebied vanuit verschillende achtergronden. Denk hierbij aan de woningbouwcoöperatie, stichtingen, bewonersorganisatie, welzijnsorganisatie, gemeente Rotterdam en ontwikkelende partijen.
- Inzetten 'Verhalenvanger': iemand die verhalen in de wijk ophaalt. Hoe ervaart de huidige bewoner het gebied, waar lopen zij tegenaan en hoe kan de ervaring van de bewoner onderdeel worden van de toekomstige ontwikkelingen.
- Per deelproject zal er een passende participatie aanpak worden gemaakt. Dit zal in samenspraak gaan met de desbetreffende wijkraden (wijkraad Feijenoord, wijkraad Entrepot-Noordereiland.)

**Verdiepend onderzoek:**
Binnen de thema's die in het document omschreven worden, (Verdichten en veranderen, Vergroenen en Verbinden), is verdiepend onderzoek gewenst. Deze onderzoeken zijn nodig om de ontwikkelen in het gebied verder te sturen en te ondersteunen. Hierbij kan gedacht worden aan:

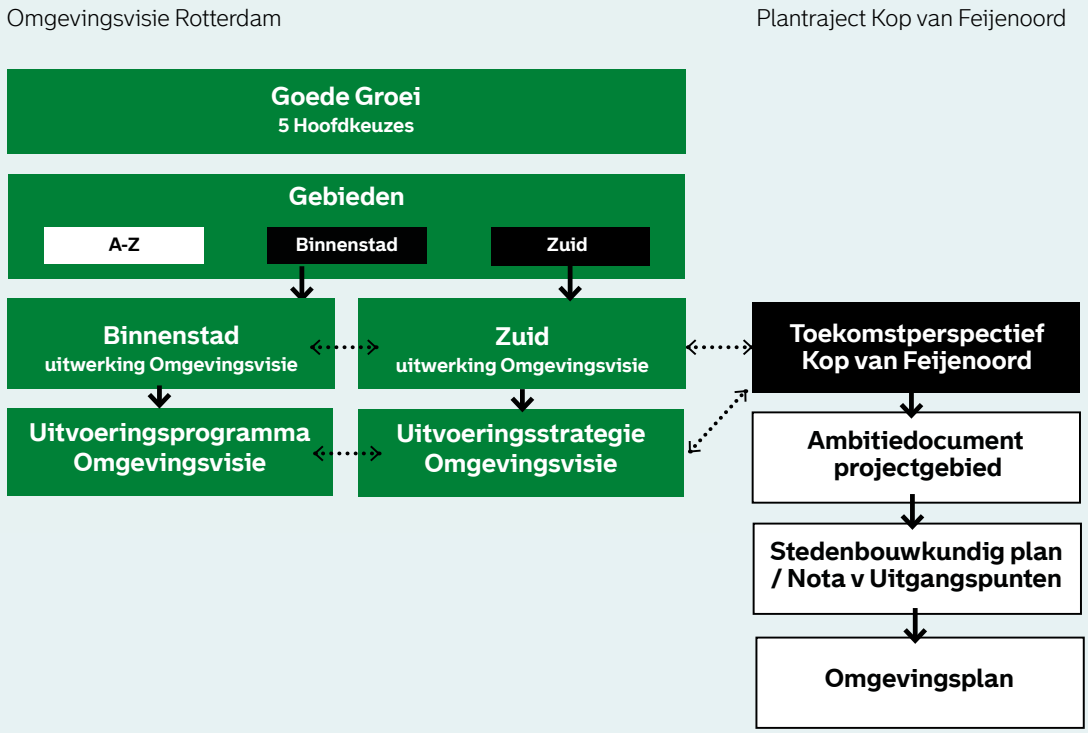
- Wonen: Ontwikkelen Woonstrategie voor het gebied in samenwerking met Woonstad, met als doel om een gedifferentieerd woonmilieu te organiseren in de wijk.
- Programma: Uitvoeren nader doelgroepenonderzoek, vanuit het perspectief wonen, voorzieningen

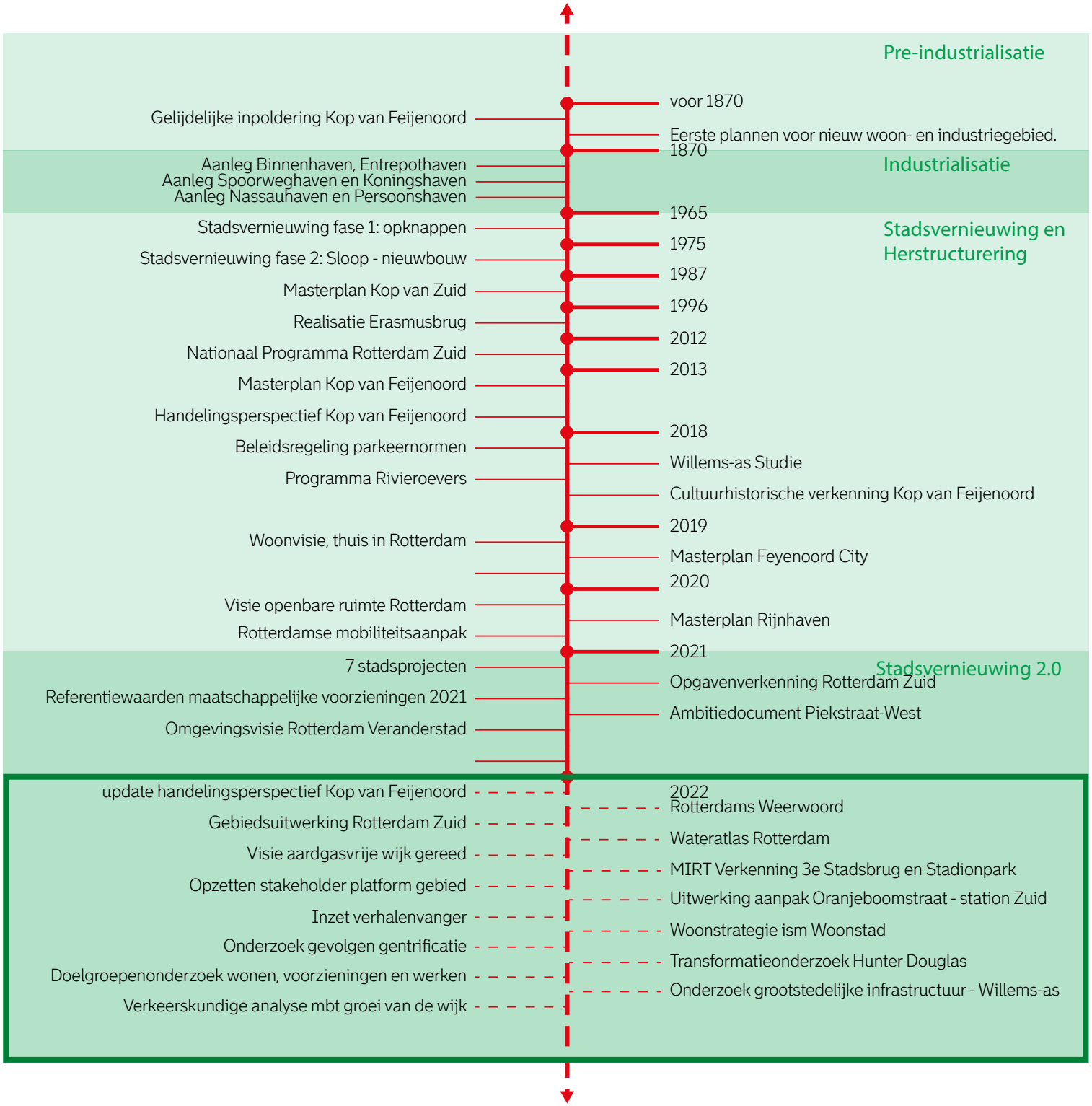
en werken en het daarbij horende vestigingsklimaat.

- Uitvoeren verkeersonderzoek: Welke effecten heeft de verdichtingsopgave op het gebied. Wat zijn de gevolgen voor het bestaande wegennet, parkeerfaciliteiten en openbaar vervoer.
- Uitzetten nader onderzoek naar grote infrastructurele projecten t.b.v. de stedelijke verdichtingsopgave
  - aanpak fietstunnel en zuidelijke toegang bij station Zuid;
  - herinrichting Oranjeboomstraat;
  - extra brug over Koningshaven voor betere inpassing HOV en fiets/voetganger en rondje bruggen;
  - verbeteren busroute door de wijk, met ligging haltes en inrichting van deze wegen.

**Uitwerking planvorming Kop van Feijenoord.**

- Handelingsperspectief 2022-2030 voor wijkgerichte aanpak. Dit document dient als gespreksagenda met de wijkraad en wijk.
- Opstellen uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie: antwoord geven op de vraag hoe de klimaatopgave concreet wordt aangepakt. Specifiek met aandacht voor overstromingsrisico.
- In beeld brengen (meekoppel)kansen t.a.v. klimaat & de Nieuwe Maas als stedelijk parklandschap i.r.t. vastgoedontwikkelingen. Hierbij hoort ook de koppelingkansen t.a.v. rioleringsopgave, warmtenet uitbreiding, funderingsaanpak huidige bebouwing en vergroeningsopgave in de straten.
- Ontwikkelen monitoringsysteem t.b.v. verdichtingscapaciteit, verdeling woningtypen, prijssegmenten, voorzieningen en cultuurhistorie. Dit met het doel om de wijk in balans te krijgen, maar ook zeker te houden.
- Deelgebied A: Uitwerking Ambitiedocument de Kaai en uitwerking stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan.
- Deelgebied B: Opstellen Ambitiedocument Hunter Douglas terrein.
- Deelgebied B: Uitwerking Ambitiedocument Piekstraat- West met ontwikkelaars/eigenaren.
- Deelgebied C: Uitwerken aanpak station Rotterdam Zuid + Oranjeboomstraat (incl. onderzoek naar diversiteit woningvoorraad)




Pre-industrialisatie
voor 1870
Gelijdelijke inpoldering Kop van Feijenoord
Eerste plannen voor nieuw woon- en industriegebied.
1870
Industrialisatie
Aanleg Binnenhaven, Entrepothaven
Aanleg Spoorweghaven en Koningshaven
Aanleg Nassauhaven en Persoonshaven
1965
Stadsvernieuwing en Herstructurering
Stadsvernieuwing fase 1: opknappen
1975
Stadsvernieuwing fase 2: Sloop - nieuwbouw
1987
Masterplan Kop van Zuid
1996
Realisatie Erasmusbrug
2012
Nationaal Programma Rotterdam Zuid
2013
Masterplan Kop van Feijenoord
Handelingsperspectief Kop van Feijenoord
2018
Beleidsregeling parkeernormen
Willems-as Studie
Programma Rivieroevers
Cultuurhistorische verkenning Kop van Feijenoord
2019
Woonvisie, thuis in Rotterdam
Masterplan Feyenoord City
2020
Visie openbare ruimte Rotterdam
Masterplan Rijnhaven
Rotterdamse mobiliteitsaanpak
2021
7 stadsprojecten
Stadsvernieuwing 2.0
Opgavenverkenning Rotterdam Zuid
Referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen 2021
Ambitiedocument Piekstraat-West
Omgevingsvisie Rotterdam Veranderstad
update handelingsperspectief Kop van Feijenoord
2022
Rotterdams Weerwoord
Gebiedsuitwerking Rotterdam Zuid
Wateratlas Rotterdam
Visie aardgasvrije wijk gereed
MIRT Verkenning 3e Stadsbrug en Stadionpark
Opzetten stakeholder platform gebied
Uitwerking aanpak Oranjeboomstraat - station Zuid
Inzet verhalenvanger
Woonstrategie ism Woonstad
Onderzoek gevolgen gentrificatie
Transformatieonderzoek Hunter Douglas
Doelgroepenonderzoek wonen, voorzieningen en werken
Onderzoek grootstedelijke infrastructuur - Willems-as
Verkeerskundige analyse mbt groei van de wijk

# Bijlagen

# I: Programmabehoeften

**Programmatische mismatch huidige situatie**

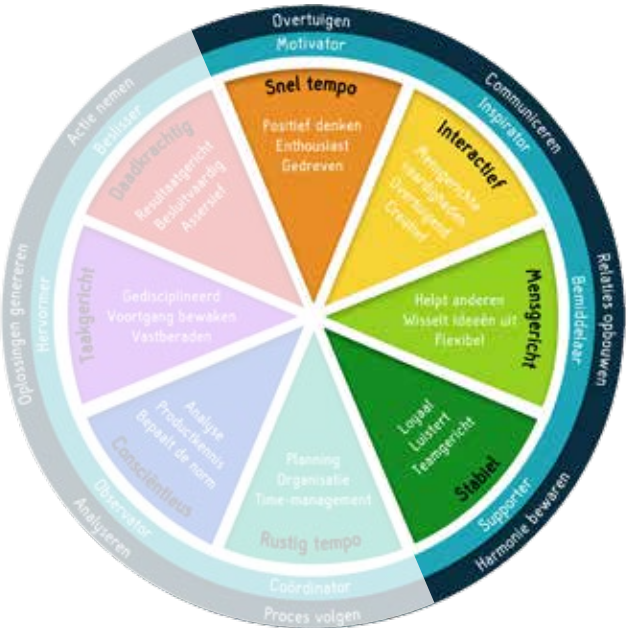
*Introductie: doelgroepen*
Als we de DISC methodologie toepassen op de bestaande bewoners komen daar de volgende bindende factoren uit: Het zijn groepsgerichte mensen, die sociaal, vriendelijk en harmonieus zijn. Het merendeel van de bewoners valt binnen de Oranje, Gele, Lime en Groene leefstijl in het rechter deel van het 'leefstijlenspectrum'[35]. Ze hechten aan een vertrouwde 'met elkaar' buurt, waarbij Oranje, Geel en Lime altijd op zoek zijn naar contact, graag deelnemen aan buurtactiviteiten, en Groen weliswaar hecht aan sociale rituelen, maar zich tevens graag terugtrekt in zijn eigen, veilige domein. Met name Lime en Groen zijn leefstijlen die evengoed buiten de stad wonen, en de transitie van de Kop van Feijenoord naar een steeds 'stadsere' wijk daarom best spannend zullen vinden.

*Mismatch woningen*
Uit een analyse van de huishoudens in relatie tot woningtypen blijkt dat veel bewoners relatief klein wonen. Zo bestaat iets minder dan 35% van de huishoudens op de Kop van Feijenoord uit gezinnen, terwijl slechts 6% van de woningen eengezinswoningen zijn. Onder huidige bewoners is niet alleen vraag naar meer eengezins-, of in ieder geval grotere, woningen, maar ook naar betaalbare, compacte appartementen voor jongvolwassenen/ starters en senioren. De woningkrapte ontstaat namelijk ook doordat veel jongvolwassenen bij gebrek aan aanbod gedwongen zijn bij hun ouders te blijven wonen. Voor senioren geldt dat zij opzoek zijn naar levensloopbestendige appartementen in de buurt van openbaar vervoer en voorzieningen.

*Mismatch voorzieningen*
Het huidige voorzieningenprogramma is ontoereikend. Op basis van de Referentiewaarden[36] en objectieve fysieke index[37] is de constatering dat de ruimte voor basisonderwijs en eerstelijns zorg onder druk staat. Bij gebrek aan ruimte zijn de basisscholen steeds meer genoodzaakt elders in de wijk ruimtes bij te huren. En ook de huisartsenpraktijk aan de Oranjeboomstraat zou graag uit willen breiden. Daarnaast ontbreekt het aan maatschappelijke dienstverlening (Centrum voor Jeugd en Gezin) en culturele voorzieningen.

Vergelijking met zogenaamde 'look-a-likes' – Rotterdamse wijken die wat betreft woningtypen, prijssegmenten, huishoudens, woonmilieu, etc. het meest op de wijk Feijenoord lijken – toont een opvallend gebrek aan horeca en retail. Waar de look-a-likes gemiddeld over 4 horecazaken en 5 winkels per 1.000 inwoners beschikken, zijn dat er in de wijk Feijenoord respectievelijk 2 en 3. En bij winkels gaat het dan niet zozeer om 'vrijetijdsdetailhandel' (kleding-, interieurzaken en dergelijke), maar om het faciliteren van lokale ondernemers. In de vorm van dagelijkse speciaalzaken, zoals een bakker en drogist, en commerciële dienstverlening, zoals een stomerij en kapper[38].

In relatie tot de doelgroepen – mensen met de Oranje, Gele, Lime en Groene leefstijl die hechten aan een vertrouwde 'met elkaar' buurt – is de constatering dat het buurtgevoel ontbreekt. Dit komt mede doordat er erg weinig te doen is: er is een gebrek aan laagdrempelige ruimte voor vrijetijdsbesteding en mensen komen elkaar niet spontaan in de buurt tegen. Zo is er volgens de normering weliswaar een sporthal, maar die is niet zomaar voor iedereen toegankelijk, dus gevoelsmatig ontbreekt het wel degelijk aan een plek waar bewoners (samen) kunnen sporten. Ook de openbare ruimte leent zich in theorie prima voor buitensport, maar is momenteel niet als zodanig ingericht. Naast sport is ook aanbod van (buurt) horeca, zoals een plaatselijk eetcafé met 'daghappen', en cultuur/recreatie, zoals een kleinschalige buurtbibliotheek met workshop- en expositieruimte, belangrijk voor het faciliteren van laagdrempelige ontmoetingen en versterking van het buurtgevoel.




**Programmatische mismatch toekomstige situatie**

*Introductie: doelgroepen*
Het bepalen van de programmatische mismatch in de toekomstige situatie begint met de vraag wie de nieuwe doelgroepen zijn. Dit moeten mensen zijn die zich niet alleen tot de (toekomstige) Kop van Feijenoord voelen aangetrokken, maar vooral ook bijdragen aan het veerkrachtiger maken van de wijk. Oftewel: economische en sociale 'verbinders'. Binnen het DISC-model is dit te herleiden naar de Paarse leefstijl: de Probleemoplossers. Stadse, autonome, besluitvaardige mensen. Ondernemende 'trekpaarden' van de stedelijke economie die het creatieve met het zakelijke verbinden. Ten aanzien van de woonomgeving houden ze van diversiteit: zowel in mensen als in functies.

Met een aandeel van minder dan 7% is deze leefstijl momenteel sterk ondervertegenwoordigd op de Kop van Feijenoord. De voorziene nieuwbouwontwikkelingen en transitie naar rustige tot levendige stadswijk bieden echter kansen meer mensen met deze leefstijl aan te trekken. Uiteraard niet uitsluitend, maar als onderdeel van focus. Het combineren van deze leefstijl met de huishoudens die veel vraag uitoefenen naar dit type stadswijk resulteert primair in de volgende doelgroepen:
• Starters (één- en tweepersoonshuishoudens tot een jaar of 34)
• Settlers (één- en tweepersoonshuishoudens tussen ca. 35 en 54 jaar)
• Gezinnen met zowel jonge als oudere kinderen (huishoudens in de leeftijd van ca. 30 tot 54 jaar)
• Empty-nesters/ouderen (één- en tweepersoonshuishoudens vanaf een jaar of 55)

*Mismatch woningen*
Met de voorziene verdichting/ nieuwbouwontwikkelingen kan zoals gezegd goed in de wens van Paars worden voorzien. Mensen met de paarse leefstijl wensen zich namelijk een kant-en-klare (nieuwbouw)woning, op een levendige plek, met uitzicht, in een buurt met verschillende mensen. De ideale woning biedt voldoende privacy, en is modern, duurzaam, comfortabel, karaktervol. Afhankelijk van de levensfase/huishoudensgrootte zoekt men een compact appartement in het middeldure tot hoge segment (starters), een ruim appartement in het hoge tot topsegment (settlers, empty-nesters) of een grondgebonden stads-/beneden-bovenwoning in het hoge tot topsegment (gezinnen met kinderen).

*Mismatch voorzieningen*
Mensen met de paarse leefstijl wonen graag op een levendige plek, waar een bepaald voorzieningenaanbod bij hoort. Gecombineerd met het toekomstperspectief 'veerkrachtige stadswijk aan het water', zijn ten opzichte van de huidige situatie de volgende toevoegingen gewenst:
• Wijkgerichte winkels (dagelijkse boodschappen/ speciaalzaken, dienstverlening)
• Sport (workoutclub, bootcamp)
• Horeca (lunchroom, buurt-/eetcafé)
• Werkruimte (co-working, kleinschalige bedrijvigheid)
• Logies (boutique hotel, kleinschalig hostel)

**Samenvattend: programmatische uitgangspunten Kop van Feijenoord**

Vanuit bestaande doelgroepen/bewoners is er ten aanzien van woningen vraag naar:
• Eengezinswoningen voor gezinnen (sociaal, middelduur)
• Compacte appartementen voor jongvolwassenen/ starters (sociaal)
• Levensloopbestendige appartementen voor senioren (sociaal, middelduur)
• Stadswoningen voor sociale stijgers (middelduur)

De nieuwe doelgroepen – primair mensen met de Paarse leefstijl als zijnde verbinders op zowel economisch als sociaal vlak – zoeken de volgende typen nieuwbouwwoningen:
• Compacte appartementen voor starters (middelduur en hoog segment)
• Ruime appartementen voor settlers en empty-nesters (hoog en topsegment)
• Grondgebonden stads-/beneden-bovenwoningen voor gezinnen met kinderen (hoog en topsegment)

In relatie tot verbinding/het gewenste buurtgevoel, is sprake van een tekort aan laagdrempelige ruimte voor vrijetijdsbesteding en ontmoeting:
• Binnen- en buitensport (verenigingsleven)
• Buurthoreca (vb: plaatselijk eetcafé met 'daghappen')
• Cultuur/recreatie (vb: kleinschalige buurtbibliotheek met workshop- en expositieruimte)

Bij verdere verdichting en daarmee stijging van het aantal inwoners is het bovendien van belang oog te hebben voor deze maatschappelijke functies:
• Druk op basisonderwijs, kinderopvang
• Druk op eerstelijns zorg (met name huisarts)
• Ontbreken van maatschappelijke dienstverlening (Centrum voor Jeugd en Gezin)

En is er meer ruimte nodig om deze voorzieningen te kunnen faciliteren:
• Wijkgerichte winkels (dagelijkse boodschappen/ speciaalzaken, dienstverlening)
• Horeca (lunchroom, buurt-/eetcafé)
• Sport (workoutclub, bootcamp)
• Logies (boutique hotel, kleinschalig hostel)
• Werkruimte (co-working, kleinschalige bedrijvigheid)

Kleine ondernemers

Lokale creatievelingen

Docenten

Zorgwerkers

# II: Duurzaamheid

**Algemeen**
Duurzaamheid is belangrijk voor de leefbaarheid in Rotterdam. In de stad spelen de verschillende transities op het gebied van klimaat, mobiliteit, circulair en energie een noodzakelijke rol voor het realiseren van toekomstbestendige en veerkrachtige wijken. Het Rotterdams Duurzaamheidskompas 2020 biedt concrete handvaten en diverse programma's om deze transities te integreren bij lopende ontwikkelingen én nieuwe opgaven in de Kop van Feijenoord. Dit vraagt om een gebiedsgerichte aanpak en een integrale afweging van de verschillende thema's

**Energietransitie**
In 2050 hebben we een klimaatneutraal energiesysteem. Onze energievoorziening is schoon, slim, resilient en rechtvaardig. We kijken daarbij naar het opwekken, transporteren, opslaan en gebruiken van schone energie. De koelbehoefte van gebouwen wordt beperkt door doelgericht ontwerp en op duurzame wijze opgewekt. We gebruiken de beschikbare ruimte multifunctioneel. Er komen minimaal twee functies op het dak: hogere daken worden bij voorkeur gebruikt voor energieopwekking en waterberging. Voor mobiliteit betreft de energietransitie met name de groei van nul emissie-mobiliteit door o.a. een robuust netwerk van laadinfra in de stad.

Voor het thema energietransitie willen we de volgende thema's in het uitvoeringsprogramma uitwerken. De vraag is hoe deze thema's zich tot elkaar verhouden, maar ook tot de andere duurzaamheidsthema's. Conflicterende belangen, zoals het ruimtebeslag in de ondergrond, kunnen daarbij optreden. Van belang is dat een integrale afweging wordt gemaakt in het uitvoeringsprogramma.

- Aardgasvrij: De wijk staat op de planning om vanaf 2030 losgekoppeld te worden van het gas, er wordt gewerkt aan een strategie om deze transitie vorm te geven.
- Complexiteitkaart (ondergrond): deze kaart geeft het percentage van de ondergrond dat reeds wordt benut en is beschikbaar op straat- en wijkniveau. Hiermee wordt inzichtelijk in welke deel van de Kop van Feijenoord het warmtenet een grote puzzel wordt en waar dit om duidelijke keuzes vraagt.
- Kaart met de energielabels: Deze kaart geeft per gebouw het energielabel weer en daarmee ook op welke plekken nog veel geïsoleerde gebouwen staan. Concentratie van veel slecht geïsoleerde gebouwen vraagt mogelijk om een specifieke aanpak. Hoewel officiële doelstellingen voor 2040 nog ontbreken, kunnen we aannemen dat slecht geïsoleerde gebouwen moeten worden geïsoleerd, ook gezien het Nationaal Isolatieprogramma.
- Transformatoren elektriciteit: We weten dat extra transformatoren en kabels de nodige ruimte in de boven- en ondergrond zullen vragen. Dit moet voor de Kop van Feijenoord uitgewerkt worden, zodat mogelijke knelpunten inzichtelijk worden gemaakt.
- Duurzame mobiliteit: er is een kaart met potentiële mobiliteitshubs met een aantal locaties op Zuid. Ook moet inzichtelijk worden gemaakt wat de impact is van elektrisch (en eventueel op waterstof) rijden, zoals het eerder genoemde voorbeeld van de laadinfra.

**Klimaatadaptatie**
In Rotterdam, maar ook wereldwijd zien wij dat het natuurgeweld toeneemt en het weer alsmaar extremer wordt. We krijgen steeds meer te maken met zowel hevige stortbuien als droogte en hitte.
Dat zorgt voor allerlei problemen, zoals wateroverlast in panden, een dalende bodem, en schade aan funderingen. We weten inmiddels goed wat de gevolgen zijn en daarom komen we in actie. We

maken Rotterdamse wijken klimaatbestendig. Een klimaatbestendig Rotterdam vraagt onder andere om meer groen en meer onverharde ruimte. Met het Rotterdams Weerwoord worden hiervoor de lijnen uitgezet. De aanpak van het Rotterdams WeerWoord richt zich op de zes klimaatthema's: neerslag, grondwater, hitte, droogte, overstroming en bodemdaling.

De Kop van Feijenoord is een buitendijks gebied, waardoor deze thema's zeer relevant zijn voor dit gebied. Door de ligging van dit gebied (o.a. Noordereiland) en de verstening hierin, zijn de thema's hittestress en waterveiligheid prioriteit. Voor dat laatste wordt momenteel een adaptatiestrategie gewerkt voor de Kop van Feijenoord. Dit is van invloed op de bestaande structuren in de wijk én op nieuwbouw.

Kortom, klimaatadaptatie is een voorwaarde voor goede groei en verdichting van Rotterdam als 'Stad aan de Delta'. Rotterdams Weerwoord heeft voor de wijk Klimaatkaarten gemaakt, waarbij wordt ingegaan op de afwegingen die gemaakt moeten worden.

- Wateroverlast: Gebieden met veel gebouwen met een CDE-waterlabel, regenwater op straat, regenwater in tuinen en verhouding groen/grijs.
- Waterveiligheid: Waterdiepte in buitendijkse gebieden, beoordeling primaire keringen, vitale voorzieningen en hoofdwegen bij overstroming, mogelijkheden tot verticaal evacueren.
- Hittestress: Gevoelstemperatuur, nachttemperatuur in de zomer, (afstand tot) koele verblijfsplekken, koele fietsroutes, kwetsbare groepen en functies, opwarming drinkwater, risico op luchtwegklachten, potentiële geluidsoverlast.
- Droogte: Kwetsbare groen voor droogte, gevolgen voor niet-onderheide gebouwen
- Grondwater: Sponswerking bodem, gebouwen met wateroverlast door hoge grondwaterstand, risico houten paalfunderingen bij lage grondwaterstand
- Bodemdaling: Maaiveld ten opzichte van uitgiftepeil, aandachtsgebieden niet onderheide gebouwen.

Deze datakaarten opgezet door het Rotterdams WeerWoord zijn te vinden zijn in een online gis database.[39]

**Ecologie/natuurinclusief bouwen**

Gezonde ecosystemen en een grote biodiversiteit zijn de basis voor een gezonde leefomgeving voor mensen en dier zowel op publiek als privaat terrein. Op dit moment staan biodiversiteit en ecosystemen onder druk. Rotterdam werkt aan een bio-diverse - en dus natuurinclusieve - stad. Een van de sporen hiervoor is natuurinclusief bouwen. Dit betekent dat er in de gebouwde omgeving en bij bouw, renovatie en inrichting van gebouwen en openbare ruimte, aandacht is voor het creëren van gunstige voorwaarden voor flora en fauna.

De ontwikkelingen in de Kop van Feijenoord kunnen de biodiversiteit versterken middels gerichte maatregelen bij zowel het ontwerp van de buitenruimte als de te realiseren nieuwbouw. Hierbij zijn verschillende maatregelen denkbaar, zoals (inbouw)nestelplekken voor zwaluwen of vleermuizen, groene geveltuinen en daken en bomenlanen als routes voor vogels of vleermuizen. In het uitvoeringsprogramma zal een stadsecoloog worden ingeschakeld voor een advies op maat. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van verschillende data over doelsoorten en ecologische verbindingen in en rondom Feijenoord.

**Circulair**
Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten.
De impact van materialen in de bouwketen in zowel de bebouwde omgeving als openbare ruimte is groot. Het doel van circulair bouwen, als onderdeel van het Programma Rotterdam Circulair, is om de milieu-impact van materialen en producten te verlagen door:

- het voorkomen en het verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen,
- het verlengen van de levensduur van objecten, producten en materialen,
- het toepassen van materialen met een lage milieu-voetafdruk, waaronder hoogwaardig hergebruikte materialen en hernieuwbare materialen.

De ontwikkeling in de Kop van Feijenoord biedt veel kansen om met een circulair ontwerp en circulaire materiaalkeuzes bij te dragen aan het verminderen van primaire grondstoffen, de levensduurverlenging van alles wat wordt toegepast en het toepassen van materialen met een lage milieu-voetafdruk. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt met een circulaire strategie ontworpen en gebouwd met als doel toekomstbestendige woningbouw te realiseren. In het uitvoeringsprogramma dient te worden verkend welke en hoe deze circulaire kansen verzilverd kunnen worden.

**Gezonde leefomgeving**
Intensiever ruimtegebruik brengt in de toekomst meer hinder, gezondheids- en veiligheidsrisico's met zich mee. Zo bevindt de Kop van Feijenoord zich in een buitendijks gebied, vlakbij het spoor, de Maas en bij verschillende bruggen. Voor een aantrekkelijke, leefbare en gezonde stad is schone lucht en een aange¬naam akoestisch klimaat essentieel. Dat geldt ook voor een goede balans tussen rust en drukte. Mensen moeten worden beschermd tegen de risico's die werken met en het vervoer van gevaarlijke stoffen met zich meebrengen. Om ondanks verdichting een gezonde leefomgeving te kunnen creëren, is het belangrijk dat luchtkwaliteit, geluidhinder, ondergrond en omgevingsveiligheid een prominente plek innemen bij planontwikkeling. Daarnaast lokt een gezon-de leefomgeving bewoners naar buiten voor activiteiten als wandelen, fietsen en recreëren. Geadviseerd wordt om in het uitvoeringsprogramma een analyse uit te voeren van deze aspecten.

# III: Referenties

**Bronnen en relevante beleidskaders**


**Rdam-2018, Verkenning omgevingsvisie Rotterdam**
www.rotterdam.nl/wonen-leven/omgevingsvisie

**Rdam-2019, De Veranderstad, gespreksdocument omgevingsvisie Rotterdam**
www.rotterdam.nl/wonen-leven/omgevingsvisie

**Rdam-2017 Het verhaal van de stad: hoe ziet Rotterdam eruit in 2037?**
www.hetverhaalvandestad.nl/thema/de-stad

**Rdam-2007, Stadsvisie Rotterdam: ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030**
www.rotterdam.nl/wonen-leven/stadsvisie

**Rdam-2010, Handboek openbare ruimte: De Rotterdamse Stijl**
www.rotterdam.nl/wonen-leven/rotterdamse-stijl

**Rdam-2019, Schone Energie Strategie**
www.rotterdam.nl/wonen-leven/energietransitie

**Rdam-2019, Rotterdamse Mobiliteit Aanpak**
www.rotterdam.nl/wonen-leven/mobiliteitsaanpak

**Rdam-2017, Detailhandel Rotterdam**
www.rotterdam.nl/bestuur-organisatie/detailhandelsnota

**Openbaar vervoer als drager van de stad: OV-visie Rotterdam 2018-2040**
MRDH en Gemeente Rotterdam, november 2017
www.watdoetdegemeente.rotterdam.nl/begroting2020/programmas/verkeer-en-vervoer/openbaar-vervoer/OV-visie-Rotterdam-2018-2040.pdf

**Woonvisie Rotterdam - Koers naar 2030 Agenda tot 2020**
Vastgesteld door gemeenteraad Rotterdam 15 december 2016
www.rotterdam.nl/wonen-leven/woonvisie

**Thuis in Rotterdam – Addendum Woonvisie Rotterdam 2030**
Vastgesteld door Gemeenteraad Rotterdam mei 2019
www.rotterdam.nl/wonen-leven/addendum

**Strategische Verkenning Verstedelijking Rotterdam**
Vastgesteld door College van B en W Rotterdam op 18 juli 2019
www.rotterdam.nl/wonen-leven/goede-en-slimme-groei

**Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2016-2030 + Slimme Bereikbaarheid voor een gezond, economisch sterk en aantrekkelijk Rotterdam**
www.rotterdam.nl/wonen-leven/mobiliteitsaanpak

**Nota Kantoren Rotterdam**
Gemeente Rotterdam, juni 2019
www.rotterdam.nl/werken-leren/ruimte-voor-werken

**Nota Bedrijfsruimte Rotterdam**
Gemeente Rotterdam, juni 2019
www.rotterdam.nl/werken-leren/ruimte-voor-werken

**Rotterdams WeerWoord - Klimaatopgaven in Kaart**
Programmateam Rotterdams WeerWoord, 2022
https://rotterdamsweerwoord.nl/app/uploads/2022/03/DEF_klimaatopgaven-2030-in-kaart_toegankelijk_WT3.pdf

**Rotterdams WeerWoord – Urgentiedocument**
Programmateam Rotterdams WeerWoord, februari 2019
www.rotterdam.nl/wonen-leven/rotterdams-weerwoord

**Rotterdams WeerWoord – Uitvoeringsagenda 2020-2022**
Programmateam Rotterdams WeerWoord, oktober 2020
www.rotterdam.nl/wonen-leven/rotterdams-weerwoord

**Kaarten Rotterdams WeerWoord:**
https://storymaps.arcgis.com/stories/272598e5df274c62ac2e57641d02a8ce

**Toekomstperspectief binnenstedelijke Nieuwe Maas**
Vastgesteld door het College van B en W Rotterdam op 16 april 2019
www.rotterdam.nl/wonen-leven/nieuwe-maas

**Rivieroevers Rotterdam Uitvoeringsprogramma 2019-2022**
Vastgesteld door het College van B en W Rotterdam op 25 juni 2019
www.rotterdam.nl/wonen-leven/programma-rivieroevers

**Visie Openbare Ruimte 2019-2029**
Gemeente Rotterdam, april 2019
rotterdam.raadsinformatie.nl/document/7704685/1/s19bb012319_1_51913_tds

**Rotterdam Duurzaamheidskompas**
Gemeente Rotterdam, december 2020
https://duurzaam010.nl/app/uploads/2020/12/GRO-duurzaamheidskompas-okt2020-toegankelijk-spreads.pdf

**Referentiewaarden voor maatschappelijke voorzieningen**
Gemeente Rotterdam, november 2019
www.rotterdam.nl/wonen-leven/referentiewaarden-mv

**Wijkagenda 2019-2022**
Wijkraad Feijenoord, Gemeente Rotterdam, augustus 2018
www.watdoetdegemeente.rotterdam.nl/omissie2019/wijken/wijkagenda-feijenoord

**Nationaal Programma Rotterdam Zuid: Handelingsperspectief wijk Feijenoord**
Programmabureau NPRZ, maart 2013
https://nprz.nl/over-nprz/onze-documenten/handelingsperspectieven

**Nationaal Programma Rotterdam Zuid: Uitvoeringsplan 2019-2022**
Programmabureau NPRZ, januari 2019
https://www.nprz.nl/over-nprz/onze-documenten/uitvoeringsplan

**Nationaal Programma Rotterdam Zuid: Voortgangsrapportage 2019 deel 2**
Programmabureau NPRZ, 2019
https://www.nprz.nl/over-nprz/onze-documenten/voortgangsrapportage

**Verbinden in Feijenoord: Gebiedsvisie 2015-2030**
www.rotterdam.nl/wonen-leven/gebiedsvisie-feijenoord

**Cultuurhistorische verkenning wijk Feijenoord**
Van Meijel, Hinterthür, Bet, september 2018

**Gebiedskoers Detailhandel 2017-2020 Feijenoord Gemeente Rotterdam, juni 2017**
www.rotterdam.nl/bestuur-organisatie/detailhandelsnota

# IV: Eindnoten

[1] *Voortgangsrapportage NPRZ 2019 deel 2*

[2] *Leefbaarheidsklasse volgens de Leefbaarometer, waarbij leefbaarheid gedefinieerd is als de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld*

[3] *Wijkprofiel Feijenoord (wijk) 2020*

[4] *Thuis in Rotterdam - Addendum Woonvisie Rotterdam 2030, maart 2019*

[5] *Strategische verkenning verstedelijking, Stadsontwikkeling gemeente Rotterdam, juni 2019*
[6] *Uit: Cultuurhistorische verkenning wijk Feijenoord, september 2018*

[7] *https://www.rotterdamwoont.nl/items/view/99/Simonsterrein*

[8] *http://www.nouwensroovers.nl/projecten/renovatie-dillenburgblokken-rotterdam*

[9] *Uit: Cultuurhistorische verkenning wijk Feijenoord, september 2018*

[10] *De verwachting is wel dat Upfield haar Rotterdamse margarinefabriek in de zomer van 2022 zal sluiten, zo is half maart via verschillende nieuwskanalen naar buiten gebracht (o.a. Telegraaf, AD, FD, nu.nl)* [11] *NB: De hier genoemde cijfers hebben betrekking op de CBS-buurt Feijenoord, terwijl met 'de Kop van Feijenoord' een grotere wijk, namelijk inclusief een deel van de CBS-buurt Kop van Zuid-Entrepot, bedoeld wordt.*

[12] *https://allecijfers.nl/buurt/feijenoord-rotterdam/*

[13] *Wijkprofiel Feijenoord (wijk) 2020*

[14] *Hieronder vallen zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen. Maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen op het gebied van welzijn en zorg, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, kinderopvang, verenigingsleven, opvoeding, openbaar bestuur en andere openbare en sociale activiteiten. Commerciële voorzieningen hebben betrekking op economische activiteiten: detailhandel, horeca, commerciële dienstverlening (o.a. kappers, schoonheidssalons, reisbureaus), ambulante handel (bijv. weekmarkt).*

[15] *Gemeente Rotterdam, Referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen 2021, 13 oktober 2020*

[16] *Bron: interview met Schultz, H. (gebiedsaccounthouder) en Djorai, N. (wijkmanager), d.d. 17-09-2020*

[17] *Wijkagenda 2019-2022, Wijkraad Feijenoord, Gemeente Rotterdam, augustus 2018 (zie doel 4: een veiligere wijk)*

[18] *Wijkagenda 2019-2022, Wijkraad Feijenoord, Gemeente Rotterdam, augustus 2018 (zie doel 3: aantrekkelijke buitenruimte)*

[19] *Programma Rivieroevers Rotterdam, Gemeente Rotterdam, juni 2019*

[20] *De Nieuwe Maas als stedelijk parklandschap – levendig, aantrekkelijk en natuurlijk! Gemeente Rotterdam, april 2019*

[21] *Rotterdamse Mobiliteitsaanpak, Gemeente Rotterdam, februari 2020*

[22] *Openbaar vervoer als drager van de stad – OV-visie Rotterdam 2018-2040, Gemeente Rotterdam, november 2017*

[23] *Gebiedsatlas 2.0 – ontwikkeling woonvoorraad, uitwerking woonvisie 2030, Gemeente Rotterdam, augustus 2020*

[24] *De BOK is een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Rotterdam en woningcorporaties Havensteder, Vestia, Woonbron en Woonstad, gericht op een gezamenlijke bijdrage aan een evenwichtige woningvoorraadontwikkeling.*

[25] *Detailhandelsnota Rotterdam 2017, Gemeente Rotterdam, juli 2017*

[26] *Gebiedskoers Detailhandel 2017-2020 Feijenoord, Gemeente Rotterdam, juli 2017*

[27] *De Nieuwe Maas als stedelijk parklandschap – levendig, aantrekkelijk en natuurlijk! Gemeente Rotterdam, april 2019*

[28] *Programma Rivieroevers Rotterdam – uitvoeringsprogramma 2019-2022, Gemeente Rotterdam, juni 2019*

[29] *https://rotterdamsweerwoord.nl/*

[30] *Rotterdams WeerWoord – Uitvoeringsagenda 2020-2022, Programmateam Rotterdams WeerWoord, oktober 2020*

[31] *Maart 2021 hebben de gemeente en woningcorporaties Havensteder, Woonbron, Woonstad en Vestia een handtekening gezet onder een samenwerkingsovereenkomst voor het gezamenlijk voorbereiden van de stad op het toekomstige klimaat*

[32] *Rotterdamse Mobiliteitsaanpak, Gemeente Rotterdam, februari 2020*

[33] *https://nieuws.ns.nl/grootste-kleinste-en-snelst-groeiende-stations-2018/*

[33] *Rotterdamse Mobiliteitsaanpak, Gemeente Rotterdam, februari 2020*

[35] *Het DISC model maakt gebruik van de gedragswetenschappen sociologie en psychologie om consumentengedrag te begrijpen en in kaart te brengen. Dit model, dat 8 kenmerkende profielen onderscheidt, is begin vorige eeuw ontwikkeld door de Amerikaanse psycholoog William Marston en voor het eerst beschreven in 'Emotions of Normal People' in 1928. De theorieën van Marston zijn gebaseerd op het gedachtengoed van Jung en Adler, en worden sindsdien veel gebruikt in persoonlijkheidstesten en HRM beleid. Het model vindt steeds meer zijn weg naar de wereld van o.a. vastgoed, zorg en leisure.*

[36] *Gemeente Rotterdam, Referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen 2021, 13 oktober 2020*

[37] *Wijkprofiel Feijenoord (wijk) 2020*

[38] *Look-a-likes van de wijk Feijenoord zijn: Oud Crooswijk, Bloemhof, Zuidwijk, Afrikaanderwijk, Tussendijken, Pendrecht, Spangen, Bospolder, Agniesebuurt, Delfshaven*

[39] *https://storymaps.arcgis.com/stories/272598e5df274c62ac2e57641d02a8ce*

# V: Beeldverantwoording

*De gemeente Rotterdam heeft getracht de bronnen van alle beelden in het Toekomstperspectief te achterhalen. Mocht u van mening zijn dat uw beeld onrechtmatig is gebruikt, neemt u dan contact op.*

### Foto's pagina 3

Beeldbank Rotterdam - itemnummer 12397
© Joep Boute

### Foto's pagina 6

via Uitwerking omgevingsvisie gebied binnenstad
© Onbekend

### Foto's pagina 12

Beeldbank Rotterdam - itemnummer 18414
© Sjors Ferreira Ribeiro Heijboer

### Foto pagina 26

Beeldbank Rotterdam - itemnummer 12404
© Joep Boute

### Foto pagina 30

Rotterdam Make It Happen - Skateland, Rotterdam-Zuid
© Vincent Demmenie

### Foto pagina 38

Beeldbank Rotterdam - itemnummer 16023
© Joep Boute

### Foto pagina 47

Oranjeboomstraat
© Stefan Müller

### Foto pagina 48

Beeldbank Rotterdam - itemnummer 13264
© Joep Boute

### Foto's pagina 59

*Foto kleine ondernemer:*
*alevision.co*
*via Unsplash.com https://unsplash.com/photos/fYyYz38bUkQ*

*Foto creatieveling:*
*Tim Mossholder*
*via Unsplash.com https://unsplash.com/photos/WGMu27W0JlU*

*Foto docent:*
*cancer.gov*
*via Unsplash.com https://unsplash.com/photos/N_aihp118p8*

*Foto zorgmedewerkster:*
*Hush Naidoo Jade Photography*
*via Unsplash.com https://unsplash.com/photos/pA0uoltkwao*

Maart 2023

Gemeente Rotterdam