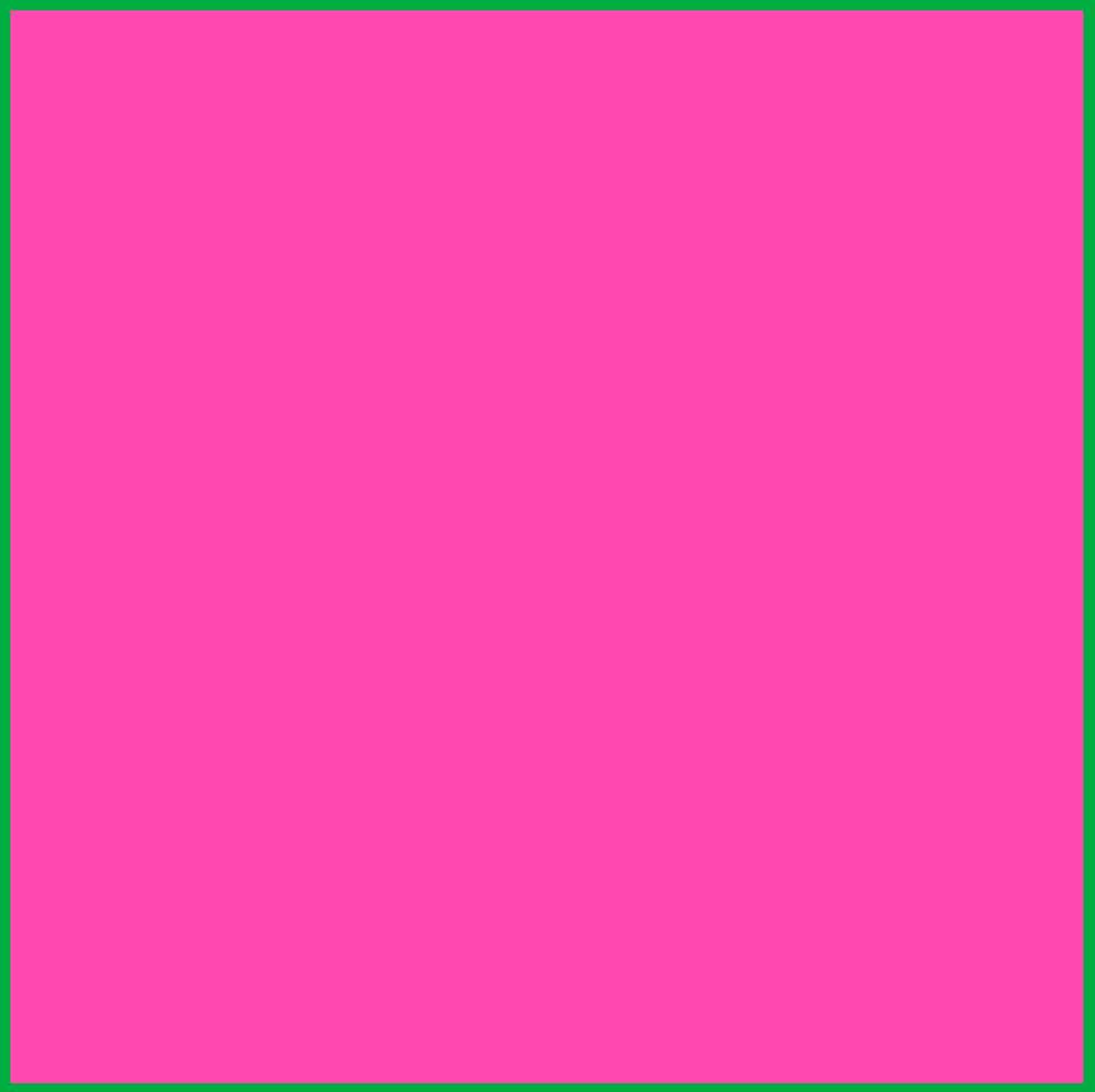
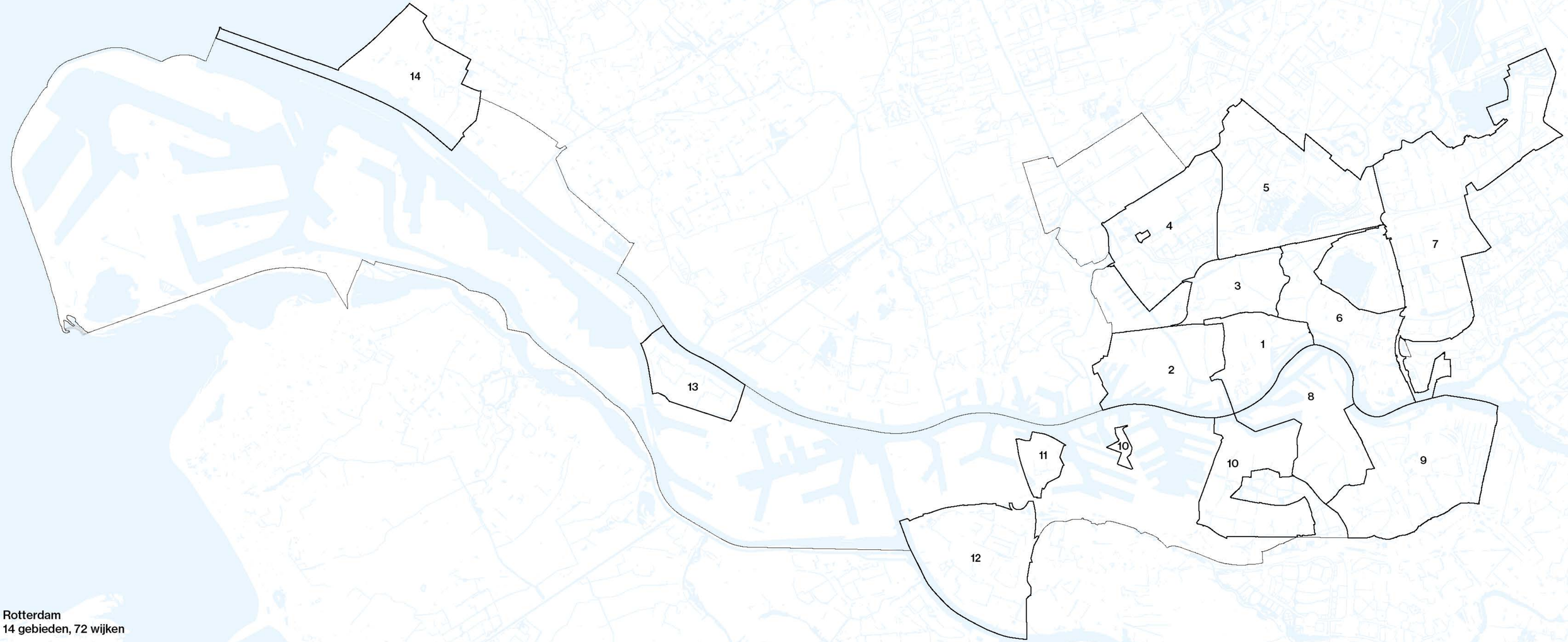
Verdichten in Rotterdam



atlas van mogelijkheden



Rotterdam
14 gebieden, 72 wijken

1. **Centrum** p. 25
   - Stadsdriehoek p. 27
   - Cool p. 29
   - CS Kwartier p. 31
   - Oude Westen p. 33
   - Dijkzigt p. 35
   - Nieuwe Werk p. 37

2. **Delfshaven** p. 41
   - Delfshaven p. 43
   - Nieuwe Westen p. 45
   - Middelland p. 47
   - Schiemond p. 49
   - Bospolder p. 51
   - Tussendijken p. 53
   - Spangen p. 55
   - Oud-Mathenesse p. 57
   - Witte Dorp p. 59
   - Nieuw-Mathenesse p. 61

3. **Noord** p. 65
   - Oude Noorden p. 67
   - Agniesebuurt p. 69
   - Provenierswijk p. 71
   - Blijdorp p. 73
   - Bergpolder p. 75
   - Liskwartier p. 77

4. **Overschie** p. 81
   - Overschie p. 83
   - Kleinpolder p. 85
   - Zestienhoven p. 87

5. **Hillegersberg-Schiebroek** p. 91
   - Hillegersberg-Noord p. 93
   - Hillegersberg-Zuid p. 95
   - Schiebroek p. 97
   - Molenlaankwartier p. 99
   - Terbregge p. 101

6. **Kralingen-Crooswijk** p. 105
   - Kralingen-Oost p. 107
   - Kralingen-West p. 109
   - Rubroek p. 111
   - Oud Crooswijk p. 113
   - Nieuw Crooswijk p. 115
   - De Esch p. 117
   - Struisenburg p. 119

7. **Prins Alexander** p. 123
   - Prinsenland p. 125
   - Het Lage Land p. 127
   - Ommoord p. 129
   - Zevenkamp p. 131
   - Nesselande p. 133
   - Oosterflank p. 135
   - 's-Gravenland p. 137
   - Kralingseveer p. 139

8. **Feijenoord** p. 143
   - Afrikaanderwijk p. 145
   - Katendrecht p. 147
   - Kop van Zuid p. 149
   - Kop van Zuid - Entrepot p. 151
   - Noordereiland p. 153
   - Feijenoord p. 155
   - Hillesluis p. 157
   - Vreewijk p. 159
   - Bloemhof p. 161

9. **IJsselmonde** p. 165
   - Oud-IJsselmonde p. 167
   - Groot-IJsselmonde p. 169
   - Beverwaard p. 171
   - Lombardijen p. 173

10. **Charlois** p. 177
    - Oud-Charlois p. 179
    - Tarwewijk p. 181
    - Carnisse p. 183
    - Zuidplein p. 185
    - Zuidwijk p. 187
    - Pendrecht p. 189
    - Wielewaal p. 191
    - Heijplaat p. 193

11. **Pernis** p. 197
    - Pernis p. 199

12. **Hoogvliet** p. 201
    - Hoogvliet Noord p. 203
    - Hoogvliet Zuid p. 205

13. **Rozenburg** p. 207
    - Rozenburg p. 209

14. **Hoek van Holland** p. 211
    - Dorp p. 213
    - Strand en Duin p. 215

Voorwoord

The next big thing, is a lot of small things!

De zorg voor het realiseren van voldoende woongelegenheid in Nederland is een verantwoordelijkheid van de overheid. Daarbij heeft de overheid ook de verantwoordelijkheid voor het realiseren van omgevingskwaliteit: een veilige en gezonde leefomgeving. Deze twee verantwoordelijkheden komen samen in wijken in de Nederlandse steden en dorpen. Door slim in te zetten op de noden en kwaliteiten van een wijk, kunnen én meer woningen worden toegevoegd én kan tegelijkertijd de leefomgeving van bewoners worden verbeterd. In een intensief gebruikt land als het onze, vraagt dat om samenwerking tussen alle overheidslagen, elk met een eigen rol. Zo maken we werk met werk.

De aantrekkingskracht van steden op mensen blijft onevenredig groot en neemt, is de verwachting, alleen maar toe. Dat blijkt uit de eind 2026 te verschijnen Nota Ruimte. Om aan de grote vraag naar woningen te voldoen hebben we heel veel locaties nodig. Wijkjes erbij naast nieuwe uitleggebieden, maar vooral ook veel locaties binnen onze steden. Daarom is het logisch dat in de steden het merendeel van de nieuwe woningen wordt ontwikkeld. Dat gebeurt op grootschalige locaties die in stedelijke gebieden te vinden zijn, zoals bijvoorbeeld de Merwe-Vierhavens in Rotterdam – één van de 26 locaties waar het Rijk op inzet. Tegelijkertijd is het mogelijk een minstens even groot aantal woningen te vinden met het beter benutten van de bestaande wijken.

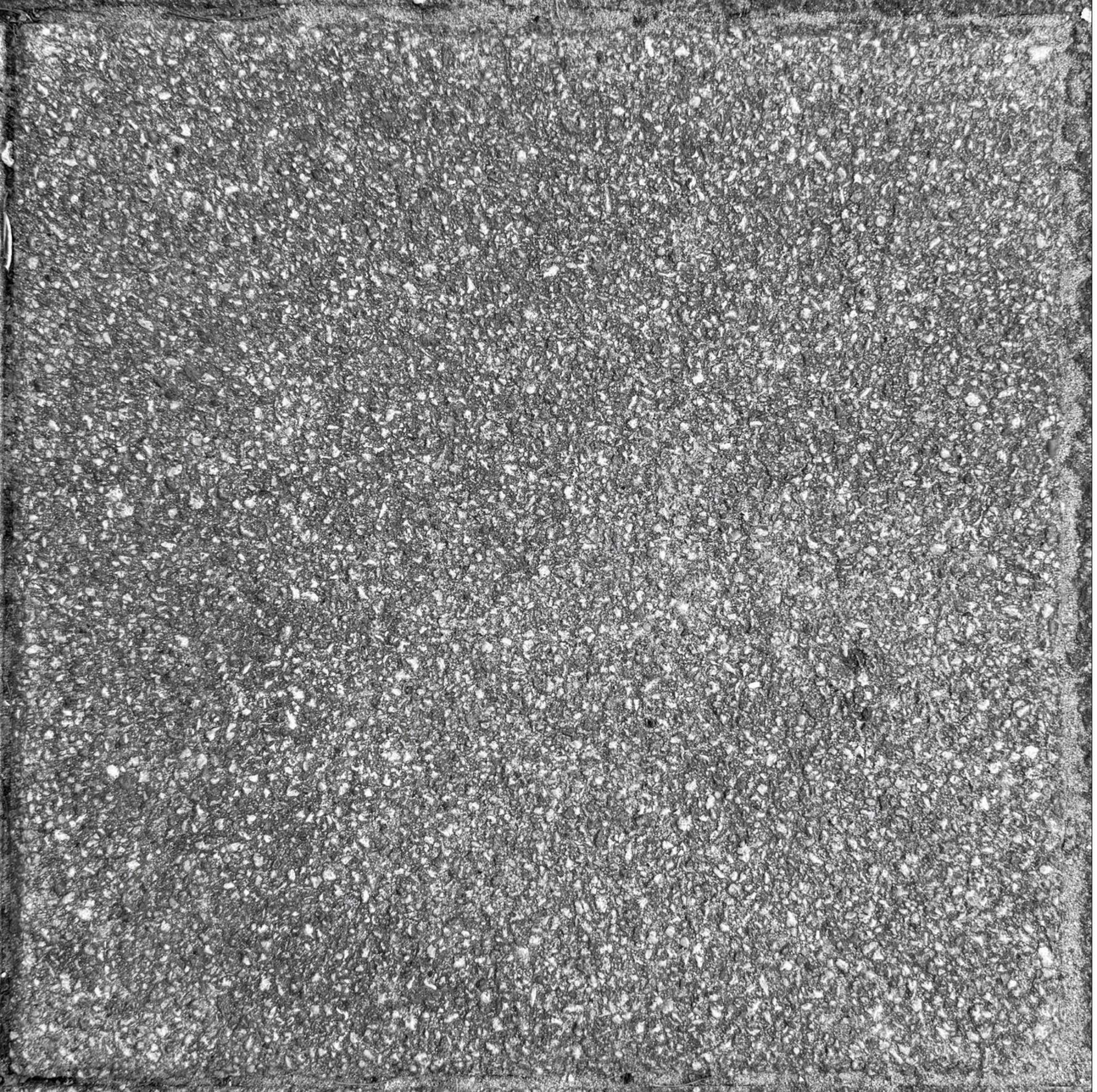
Het ‘beter benutten’ is vaak van een ander schaalniveau. Daarom is het van belang dat overheden samenwerken om naast de grootschalige ontwikkellocaties wijkgericht te werken. Het ‘beter benutten’ geeft invulling aan deze ambitie: het gaat het om de vele kleine ontwikkelingen, die in alle wijken in Nederland aanwezig zijn. Bij elkaar levert dit grote aantallen woningen op, maar vooral ook heel veel maatschappelijke meerwaarde. Want net als in eerdere perioden van de Nederlandse woningbouw gaat de woningontwikkeling hand in hand met wijkontwikkeling.

Deze publicatie ‘Rotterdam Verdichten, atlas van mogelijkheden’, biedt voor het eerst systematisch een volledig beeld van de mogelijkheden voor het beter benutten van de bestaande stad en de maatschappelijke meerwaarde die dat kan opleveren. Het legt de basis voor een aanpak waarin niet alleen aantallen woningen tellen, maar ook voor leefkwaliteit en maatwerk in alle Rotterdamse wijken.

Rotterdam is hiermee de eerste gemeente in Nederland die de verbetering van bestaande wijken op dezelfde schaal benadert als de opgave om nieuwe woningen te bouwen. Dit laat een enorme potentie aan extra woningen en wijkontwikkeling zien, nu is het aan ons om die potentie met vereende krachten te verzilveren. Laten we die kansen grijpen en samen vaart maken voor meer woningen en sterke Rotterdamse wijken!

Astrid Kockelkoren
wethouder Wonen, Dakloosheid en NPRZ, gemeente Rotterdam

Chris Kuijpers
directeur-generaal Volkshuisvesting en Bouwen,
ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



Inhoudsopgave

Voorwoord

Inleiding

Beter benutten
12 uitgangspunten
Pagina 6

Context
Waarom
Aanpak
Pagina 8

Resultaten
Pagina 10

14 gebieden, 72 wijken
Pagina 22

Ontwikkellijnen
Pagina 218

Essay
Pagina 223

Verdieping
Wet en regelgeving
CO_2-reductie
Coöperatieve kansen
Bronnen, data en methode
Pagina 226

Colofon

Inleiding

We hebben 100.000 woningzoekenden in onze regio, waarvan velen zoeken naar een betaalbare woning. Bovendien wonen steeds meer mensen alleen in een woning waardoor het aantal huishoudens de komende jaren blijft toenemen.

Dit woningtekort kunnen we niet alleen oplossen met nieuwbouw. Daarom is het nodig om naast nieuwbouw ook te kijken naar hoe we meer ruimte kunnen vinden in onze bestaande stad. Dit beter benutten van de bestaande stad kan op verschillende manieren, zoals optoppen, splitsen, transformeren, inbreiden, leegstand activeren en woningdelen. Het beter benutten van de bestaande stad is een belangrijke manier om de komende jaren, genoeg woonruimte te realiseren naast de nieuwbouwproductie.

De afgelopen collegeperiode heeft Rotterdam met programma ‘Rotterdam Bovenstad’ al flink ingezet op het uitrollen van de rode loper voor optoppen. Hiervoor zijn wijzigingen aangepast in beleid, financiën, procedures en processen en is actief de samenwerking met betrokken partijen opgezocht. Echter, optoppen is maar één vorm van beter benutten en niet overal even kansrijk. Daarom zijn Vereniging Deltametropool en Platform Woonopgave vorig jaar door de gemeente Rotterdam en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gevraagd om nader onderzoek te doen.

Dit onderzoek is het startpunt voor het programma Beter Benutten Bestaande Stad, dat in de huidige collegeperiode vorm gaat krijgen. De resultaten van dit onderzoek vormen een voedingsbodem voor dit programma: op basis hiervan is het mogelijk gebiedsgerichte ontwikkellijnen te formuleren en bestuurlijke keuzes te maken over hoe en waar beter benutten te faciliteren.

Want: de potentie van beter benutten is groot, maar de realisatie ervan hapert. Dit heeft verschillende oorzaken, zoals belemmerende regelgeving, hoge kosten en versnipperd bezit. Ook het gemeentebeleid is vaak onvoldoende ingericht op het werken met de bestaande gebouwvoorraad. Transformatie, woningdelen of –splitsen is voor initiatiefnemers een lang, duur en soms ondoorzichtig proces. Daarnaast levert het soms onwenselijke consequenties op voor bewoners, zoals voor uitkering en AOW voor woningdelen.

Aan de hand van deze atlas en door samen met betrokken partijen te werken aan verschillende gebiedsgerichte pilots, kunnen we de ruimte van de stad beter benutten en samen de hobbels die tussen potentie en realisatie instaan zoveel mogelijk wegnemen.

Beter Benutten is onderdeel van het Coalitieakkoord 2026-2030 ‘Vaart maken’. Hierin geeft het college aan dat zij ook bestaande woningen beter wil benutten om extra woningen te realiseren. Deze atlas van mogelijkheden vormt een prachtige start om met elkaar te kijken waar en hoe we dat kunnen gaan doen. Dit resulteert niet alleen in meer woningen voor de stad, maar ook in meer kwaliteit voor de Rotterdam.

The next big thing, is a lot of small things!

Yvonne Rijpers
programma Beter Benutten Bestaande Stad, gemeente Rotterdam

regelen

1. Maak passende processen en procedures

Zowel overheid als woningcorporaties zijn qua werkwijze, processen, producten en procedures ingericht op grootschalige nieuwbouw en gebiedsontwikkeling. Deze aanpak is voor beter benutten, dat zich kenmerkt door veel kleine projecten in plaats van enkele grote, minder geschikt. Inzetten op beter benutten betekent dus ook inzetten op nieuwe processen en procedures, die minder capaciteit vragen en simpeler zijn. In Rotterdam is dit bijvoorbeeld al gedaan met het 'Kader Optoppen' dat ervoor moet zorgen dat een grote groep optop-initiatieven op een voorspelbare manier door een versnelde procedure komt. Het ontwikkelen van een beter benuttenwerkwijze, zowel bij overheid als bij bijvoorbeeld woningcorporaties, zorgt voor minder druk op de capaciteit van deze organisaties. Met een nieuwe werkwijze is het mogelijk om sneller woningen toe te kunnen voegen. Beter benutten is daarmee een kans om te onderzoeken hoe alle betrokken partijen samen efficiënter kunnen werken en hoe organisaties daarop aan te passen.

2. Kijk integraal naar wet- en regelgeving

Op 1 juli 2027 zijn gemeentes verplicht om een 'Volkshuisvestelijk Programma' (VHP) op te leveren, met daarin een visie op de bestaande woningvoorraad. In dit programma krijgen ambities over 'beter benutten' een plek die de basis vormen voor wijzigingen in beleidsstukken zoals een omgevingsplan of huisvestingsverordening. Beter benutten raakt allerlei beleidsterreinen, zowel lokaal, regionaal als nationaal. Daarin zitten tal van tegenstrijdige en overbodige regels. Zo wordt samenwerken bemoeilijkt door regels uit het sociale domein die mensen korten op hun uitkering of AOW als zij samen gaan wonen. Ook het appartementsrecht speelt een rol in het makkelijker maken van beter benutten.

3. Herzie beleid

Tussen potentie en realisatie staat nu nog veel meer dan praktische bezwaren. Beter benutten gaat om het stimuleren van het toevoegen van woningen in wijken, op, in en aan gebouwen die niet van de gemeente zijn door stakeholders in de stad. De potentie van beter benutten zal pas optimaal worden benut als de wijk er zoveel mogelijk bij betrokken wordt. Door wijkgericht te werken krijgen beleidsambities vorm in de praktijk en wordt ook duidelijk waar het logisch is om ervan af te wijken. Beter benutten vraagt dus lef: om bestaand beleid ter discussie te stellen; om te durven experimenteren; om kritisch te kijken naar algemene beleidsdoelen die nu het creëren van extra woningen in de weg staan. Van alle beleidsterreinen kunnen veranderingen bij met name mobiliteit en grondbeleid het meeste verschil maken in het kunnen realiseren van meer woningen.

rekenen

4. Reken gebiedsgericht

Financiering van projecten gebeurt nu op projectniveau, waarbij de rendabiliteit doorslaggevend is. Gezien het kleinere schaalniveau van het beter benutten ligt het meer voor de hand om niet op projectbasis maar op gebiedsniveau te rekenen. Door naar meerdere projecten gelijktijdig te kijken, is het mogelijk om op bepaalde projecten een verlies toe te staan in ruil voor een plus ergens anders. Dit geldt zowel voor de exploitatie vanuit de gemeente als voor de vastgoedexploitatie van (o.a.) woningcorporaties bijvoorbeeld door een dure renovatie te compenseren met nieuwbouw op een leegstaand kavel. De kleinere schaal van projecten én de betrokken context van de buurt biedt ook mogelijkheden aan nieuwe of andere ontwikkelvormen. Denk aan vormen waarbij bewoners zelf ontwikkelen zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) waarbij een vereniging van bewoners de ontwikkeling uitvoert en in bezit houdt. Daarnaast biedt beter benutten meer kansen voor kleine ontwikkelaars en particulieren. Deze laatste groep kan een belangrijke rol spelen bij het inbreiden, mits kavels makkelijker te verwerven zijn. Ten slotte is het mogelijk de baten van beter benutten in een wijkgericht fonds te storten, om kwaliteit toe te voegen die de initiatieven overstijgt.

5. Breng potentie in kaart

Beter benutten is een toevoeging op onze bestaande woon- en leefomgeving en biedt ontzettend veel kansen om kwaliteit toe te voegen. Dat kan alleen met kennis van de bestaande wijken en met inzicht in de potentie. Een beter benuttenstrategie begint met het in kaart brengen van de beter benuttenpotentie in de context van het bestaande. Een onderzoek naar de potentie van de wijken, zoals in deze publicatie voor Rotterdam is gedaan, is essentieel om te sturen op een passende woningvoorraad voor iedereen. Een gebiedsgericht overzicht van de potentie van verschillende afzonderlijke wijken vormt de basis voor een beter benuttenstrategie voor de stad als geheel.

6. Gebruik grond als hefboom

In de verdichting van bestaande wijken is grond een hefboom om beter benutten mogelijk te maken en kwaliteit toe te voegen. De grootste beter benuttenpotentie zit in inbreiding. Soms gaat dit om braakliggende percelen, maar het kan ook gaan om 'aanplakken' of 'inbreiden' – bouwen aan een bestaand gebouw; of het toevoegen van een liftschacht om een extra verdieping te ontsluiten. Het huidige functionele grondbeleid staat het op grote schaal snel uitgeven van kleine percelen grond in de weg. Beter benutten vraagt dan ook om een andere benadering. Voor de snelheid en transparantie zijn vaste grondprijzen met een 'bevorder beter benutten korting' raadzaam. Dit kan veel maatschappelijke meerwaarde opleveren. Bovendien levert verdichten in plaats van uitbreiden de gemeente ook voordelen op. Daarnaast helpt het in prijs en snelheid als woning corporaties gebiedsgerichte inbreidingspotentie ter beschikking krijgen. Ten slotte is het gebundeld en gebiedsgericht aanbieden van meerdere kavels die zich lenen voor inbreiding potentieel aantrekkelijk voor ontwikkelaars.

Beter benutten – 12 uitgangspunten

ontwerpen

7. Streef naar parels in de wijk

Beter benutten is niet alleen onderdeel van de woonopgave – het is ook een belangrijke ontwerpopgave. Het doel van beter benutten moet niet alleen meer woningen en meer kwaliteit zijn, maar ook het realiseren van 'parels in de wijk'. Omdat de potentie van inbreiding zo groot is, ligt hier ook een belangrijke kans voor de gemeente om de juiste randvoorwaarden te scheppen om een hoge kwaliteit te bereiken. De gemeente heeft al goede ervaringen met de ontwerperspool voor gemeentelijk vastgoed. Een uitbreiding hiervan voor gemeentelijke grond, maar ook ontwerppitches of -wedstrijden kunnen in wijken waarin verdicht wordt verbijzonderen.

8. Werk aan passende woon- en leefomgeving

Meer is niet altijd beter. Vergunningsvrij splitsen zorgt op korte termijn bijvoorbeeld misschien wel voor verlichting van de druk op de woningmarkt, maar zorgt niet voor betere buurten en een fijne leefomgeving. Bovendien hebben leefbare steden en buurten meer nodig dan enkel woningen; werkplekken en een levendig programma in de plint zijn ook van groot belang. Beter benutten biedt ook kansen om gebiedsspecifieke koppelkansen mee te nemen om buurten gelijktijdig te verdichten en verbeteren. Doordat 'beter benutten' zo verbonden is met de bestaande buurt, is het van belang niet enkel te focussen op de 'nieuwe toevoegingen', maar juist op doorstroming en een beter passende woonomgeving voor de bestaande bewoners. Bijvoorbeeld door te zorgen voor nieuwe seniorenwoningen in een buurt waar nu veel senioren in vrij grote appartementen zonder lift wonen die meer geschikt zijn voor meerpersoonshuishoudens.

9. Herzie mobilteit

Bij optoppen is een uitzondering op de parkeernorm mogelijk. Dat zou een eerste stap kunnen zijn om ook de andere beter benuttenstrategieen op meer plekken mogelijk te maken. Echter, om echt stappen te zetten en het beter benuttenpotentieel te realiseren, is meer nodig. De ruimteclaim van automobilisten is op dit moment onverenigbaar geworden met de maatschappelijke behoefte aan woon- en leefruimte. Nieuwe mobiliteitsoplossingen als micromobiliteit en deelvervoer bieden mogelijkheden om uitstekende bereikbaarheid te organiseren zonder daar in de vorm van parkeerplekken de openbare leefruimte voor op te offeren. Maak in de wijkaanpak naast de focus op openbaar vervoer een totaal palet aan oplossingen en verbind die met de investeringen in toe te voegen woningen.

doen

10. Werk met buurt en mandaat

Beter benutten vindt plaats in de context van bestaande buurten; dit vraagt om andere vormen van samenwerken. Met méér mandaat vanuit woningcorporatie en gemeente en échte betrokkenheid van bewoners. We kunnen hiervoor inspiratie putten uit de stadsvernieuwing in de jaren '80 waarin projectteams bestonden uit afgevaardigden van de bewonersorganisaties, gemeente, woningcorporaties en ontwerpers. Enerzijds hadden bewoners een professionele rol als vertegenwoordigers van de buurt en waren ze bevoegd om mee te beslissen. Anderzijds zaten vanuit de gemeente en de corporatie mensen aan tafel met mandaat. Zij konden vanuit verschillende domeinen beslissingen nemen. Dit zorgt voor snelheid in de processen en voorkomt teleurstellingen.

11. Richt Atelier Beter Benutten op

Beter benutten is een kans om de gebiedsgerichte ruimtelijke inrichting van Rotterdam vorm te geven. Gezien de potentie is het van belang dat dit zorgvuldig gebeurt. Het Atelier Beter Benutten kan fungeren als een kennis- en actieplatform waar architecten, ontwerpers, stedenbouwkundigen en stakeholders samenwerken. Zij kunnen wijkgericht het verdichten in Rotterdam visueel in kaart brengen en knelpunten oplossen. Door een aantal wijken te selecteren voor dit Atelier, komen de integrale potentie van beter benutten - fysiek, in termen van maatschappelijke meerwaarde, koppelkansen en ontwerpkracht, in beeld. In het Atelier Beter Benutten kunnen de bij de wijk betrokken partijen de nu nog abstracte potentie naar concrete ruimtelijke projecten en initiatieven vertalen. Daarmee kan het Atelier Beter Benutten als kraamkamer fungeren voor de te ontwikkelen wijkplannen en als experimenteerplek voor nieuwe ontwikkelingen hierin. De inzichten die lokaal worden opgedaan, dienen als model voor andere steden in Nederland. Beter benutten wordt door dit Atelier niet alleen benaderd als woonopgave, maar uitdrukkelijk als de ontwerpopgave die het ook is.

12. Start nieuwe stadsontwikkeling

Wanneer het goed gedaan wordt, kan beter benutten de schakel vormen tussen de bestaande wijken en de grote schaal van nieuwbouw en gebiedsontwikkeling die de grootste bijdrage levert aan het toevoegen van woningen. Beter benutten is wezenlijk anders dan projecten draaien: het is wijkontwikkeling die, gezien de schaal, vraagt om een nieuwe benadering en dus ook een andere organisatie. Het Atelier Beter Benutten kan, naast ontwerpatelier, de plek zijn om deze wijkontwikkeling organisatorisch, procesmatig en procedureel handen en voeten te geven. Het is daarom ook van belang dat de pilots die onderdeel worden van het Atelier Beter Benutten uiteenlopende wijken zijn, met een verscheidenheid aan potentie, koppelkansen en stakeholders. Het Atelier Beter Benutten wordt hiermee ook de kraamkamer van de organisatorische aspecten die er bij Stadsontwikkeling 2.0 / Wijkontwikkeling komen kijken.
Dit is stadsbreed: ook inzichten in hoe bovenwijkse voorzieningen en kwaliteiten wijken onderling beter versterken, vormen een belangrijke opgave voor het Atelier Beter Benutten.

Context
Waarom

Een traditie van volkshuisvesting
De stad is een aantrekkelijke woonomgeving voor veel mensen. Het stedelijk leven heeft veel voordelen, daarom woont het overgrote deel van de Nederlanders in wijken, in steden, of in dorpen vlakbij steden. De stad geeft ontplooiingsmogelijkheden, brengt vernieuwingen en maakt veel dagelijkse voorzieningen bereikbaar op loop- en fietsafstand. Daarbij biedt de stad ook sfeer en cultuur en vormen de wijken waar mensen wonen de plek waar we samen zijn en de samenleving vormen. Steden in Nederland zijn compact, onderling goed verbonden en bieden vaak ook nog toegankelijke open gebieden en landschappen op een steenworp afstand. Deze compacte stad, het idee achter de ontwikkeling van steden in Nederland, stond lang aan de basis van de volkshuisvesting in het land.

Net als in eerdere tijden staat Nederland ook nu weer voor een grote woonopgave: de komende jaren zijn meer dan één miljoen nieuwe woningen nodig. Vooral in steden, en dus ook in Rotterdam, is de druk hoog. In de hele Rotterdamse regio zoeken ongeveer 100.000 mensen een woning. Meer nog dan de vraag naar de hoeveelheid woningen, is de vraag naar deze woningen ook een vraag naar een passende woonomgeving. Betaalbaar, van de juiste omvang, en in de setting die bij de woningzoekende past. Woningen in de bestaande stad bieden veel variatie en komen daarmee tegemoet aan de behoefte van diverse groepen woningzoekenden. Daarbij geeft de demografische ontwikkeling een duidelijke versterkte vraag naar woningen die deel zijn van de bestaande stad: ouderen, nieuwkomers, jongeren. De afname van gezinsomvang, en de in de laatste 30 jaar overwegend gebouwde eengezinswoningen, maken dat er een mismatch is ontstaan met de reguliere woningbouw waardoor de vraag naar woningen nog wordt versterkt.

Bestaande stad als basis
Woningen toevoegen aan de bestaande stad vormt ook een investeringsimpuls in wijken waar al veel mensen wonen. Wijken die nu vaak veel minder bewoners kennen dan waarvoor ze ooit ontworpen zijn, kunnen zo'n impuls goed gebruiken. In veel gevallen is het een kans om voldoende draagvlak te houden voor de aanwezige voorzieningen. Ook in wijken waarvan de gebouwen zo oud zijn dat ze niet meer aan de eisen van de huidige tijd voldoen, zijn investeringen die vernieuwing brengen welkom. Daarbij is er vanwege klimaatverandering en veranderde sociaaleconomische omstandigheden ook behoefte aan investeringen in de openbare ruimte die noodzakelijk zijn de om de bestaande woningvoorraad aantrekkelijk te houden. Dit voorkomt een toename van de woningvraag elders van mensen die problemen in wijken ontvluchten.

Het concept van de compacte stad als uitgangspunt voor verstedelijking en volkshuisvesting is in de afgelopen decennia afgezwakt. Woningbouwontwikkeling werd niet langer gestuurd en volkshuisvesting werd grotendeels op basis van marktomstandigheden ingericht. Dit gebrek aan sturing heeft in korte tijd tot een stevige wooncrisis geleid. Het heeft er tevens toe geleid dat het bestaande bebouwde gebied een blinde vlek is geworden in de volkshuisvesting, terwijl steeds duidelijker wordt dat het een groot deel van de oplossing voor de woonopgave biedt.

Beter benutten is...
Recent is de aandacht voor stedelijke ontwikkeling omgeslagen: bijna twee derde van de nieuwe door het Rijk benoemde grootschalige woningbouwlocaties bevindt zich in de bestaande stad. Voor een groot deel gaat dit om voormalige bedrijventerreinen, oude haven- en industriegebieden en stationslocaties. Een logische en verstandige ontwikkeling, gegeven de specifieke woonvraag en behoefte aan versterking en investeringen in de bestaande stad. Daarnaast is het interessant om ook te kijken hoe het mogelijk is om de al bestaande wijken beter te gaan benutten: daarover gaat deze studie.

In samenwerking met de gemeente Rotterdam en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties onderzochten Vereniging Deltametropool en Platform Woonopgave de mogelijkheden om de bestaande wijken beter te benutten en meer woningen te vinden in Rotterdam. De uitkomst is opvallend: in Rotterdam is potentieel ruimte voor ruim 110.000 extra woningen binnen bestaande buurten. Deze studie geeft een uitgebreid inzicht in waar en hoe deze woningen gevonden zouden kunnen worden, welke ontwikkellijnen per wijk wenselijk zijn en welke partijen daarbij nodig zijn. Het geeft de basis voor een nieuwe stadsvernieuwingsagenda, die overal in stedelijk Nederland navolging kan vinden. Rotterdam is hiermee koploper voor een nieuwe aanpak: een aanpak gebaseerd op mogelijkheden.

1 + 1 = meer voor de stad
Deze atlas geeft een uitgebreid beeld van de potentie van de bestaande Rotterdamse wijken. Het is een eerste stap in het vormen van een visie en aanpak naar het beter benutten van de bestaande voorraad. Een aanpak die meer oplevert dan woonruimte alleen. Nieuwe woningen kunnen samengaan met andere verbeteringen. Door te investeren in bestaande wijken ontstaat de kans om tegelijk te werken aan betere openbare ruimte, verduurzaming en leefbaarheid. Dat leidt tot meer woningen én sterkere wijken.
Beter benutten is ook duurzamer dan nieuwbouw plegen. De bouwsector is verantwoordelijk voor een groot deel van de wereldwijde CO_2-uitstoot. Beter benutten vraagt vaak minder materiaal en infrastructuur dan bouwen op nieuwe locaties. Bij optoppen is bijvoorbeeld geen geheel nieuwe fundering nodig, en bij woningsplitsen, -delen of leegstand activeren is bouwen soms nauwelijks nodig. Zo levert deze aanpak een forse klimaatwinst op – én lagere maatschappelijke kosten.
Beter benutten kan ook leiden tot meer woonruimte die sneller beschikbaar is. Sommige oplossingen, zoals leegstand benutten en woningdelen, kunnen al op korte termijn resultaat opleveren.

Rode loper
De rol van het programma Beter Benutten Bestaande Stad is om de beter benuttenstrategieën aan te jagen en daarmee de rode loper uit te rollen voor initiatiefnemers. Het programma zet in op de strategieën optoppen, splitsen, transformeren, inbreiden, leegstand activeren en woningdelen. Voor elke strategie wordt een analyse van de mogelijkheden opgesteld en worden beleids- en procesbelemmeringen en kansen in beeld gebracht. Daarnaast maakt een gebiedsgerichte ontwikkellijn van verschillende strategieën onderdeel uit van het programma. Deze atlas biedt een brede basis om actief met stakeholders samen te werken en op zoek te gaan naar optimale vormen van verdichting.

De markt, bewoners, woningcorporaties, ontwikkelaars en andere initiatiefnemers komen hiermee mede aan zet. De verbreding van het programma optoppen naar beter benutten wordt door deze stakeholders toegejuicht. Met beleidsaanpassingen en het wegnemen van belemmeringen in wet- en regelgeving is het mogelijk het proces van de beter benuttenstrategieën te stroomlijnen en lokaal te sturen. Het Rijk en de provincie Zuid-Holland en hun netwerken zijn van belang om belemmeringen die vragen om een aanpak op andere schaalniveaus dan het gemeentelijke te adresseren en te zorgen dat ook op deze schaalniveaus verandering komt. Hiermee krijgt de kwalitatieve verdichting van de stad vorm en inhoud.

Context
Aanpak

Beter benuttenstrategieën
Deze studie bestudeert het 'beter benutten' vanuit verschillende strategieën: woningsplitsen, -delen, leegstand en transformatie; optoppen en inbreiden. Inbreiden is een breed begrip wat zowel losstaande nieuwbouw betreft alsook nieuwbouw verbonden aan het bestaande, zoals aanplakken of uitplinten. In deze studie ligt de nadruk op het benutten van de bestaande buurten met alle bovenbeschreven strategieën. Door hier integraal naar te kijken, is het mogelijk keuzes beter af te wegen. Wanneer optoppen voor een woningcorporatie te weinig woningen oplevert, kan dit in samenhang met inbreiden (bijvoorbeeld 'aanplakken') de benodigde woningen opleveren. Een woningcorporatie kan doorstroming integraal benaderen; bijvoorbeeld als bestaande woningen te groot zijn in relatie tot de huishoudensgrootte, maar optoppen een kans biedt om kleinere woningen toe te voegen, dan is het mogelijk niet nodig de bestaande woningen te splitsen omdat er ruimte ontstaat voor nieuwe gezinnen.

De studie gaat uit van volwaardige woningen; kamerverhuur is bijvoorbeeld niet meegenomen. De strategieën zijn op wijkniveau onderzocht waarbij wijken met weinig tot geen woningen, zoals bedrijventerreinen of havengebieden, uit de data gefilterd zijn. Uiteraard kunnen bedrijventerreinen transformeren in woonwerkgebieden, maar dat zijn grote opgaven die buiten deze studie vallen en ook een vertekend beeld van de potentie zouden opleveren.

Voorbij de aantallen
Om meerwaarde te creëren vanuit het beter benutten is het van belang voorbij de aantallen te kijken. Daarom neemt deze studie, naast de bovengenoemde ruimtelijke strategieën, ook de groeicondities en de potentiële maatschappelijke meerwaarde mee in de vorm van een data-analyse.

De groeicondities laten zien waar de condities gunstig of ongunstig zijn om op korte termijn de huizenvoorraad te vergroten. De groeicondities bestaan uit verschillende aspecten. De eerste is het aandeel corporatiewoningen. Mogelijk volgt hieruit dat de woningcorporatie een sterke stakeholder is om initiatieven te starten. De factor 'snelheid' bestaat uit de hoogte van de OV-toegankelijkheid min de auto-afhankelijkheid. Buurten met een hoge OV-toegankelijkheid en lage auto-afhankelijkheid krijgen een hoge score voor 'snelheid'. Het parkeren blijkt vaak de moeilijkste factor in het beter benutten, daarom is het makkelijker om snel te beginnen in buurten waar minder parkeerplekken nodig zijn door hoge OV-toegankelijkheid en lage auto-afhankelijkheid. Tenslotte toont de groeicondities in hoeverre de buurt op de toekomstagenda van de gemeente staat. In het geval van Rotterdam gaat dat over de Omgevingsvisie en of er in de buurt stedelijke vernieuwingen of OV-opwaardering staan aangemerkt. Als de buurt op de toekomstagenda staat dan kan 'beter benutten' meteen worden meegenomen in de toekomstvisie. Dit betekent niet alleen dat de visie meer integraal wordt, het levert ook nog eens meer woningen op.

De potentiële maatschappelijke meerwaarde laat zien waar extra kansen liggen om de buurt te verbeteren door middel van beter benutten. Een hoge score op een van de thema's geeft een hoge koppelkans aan: dit betekent dat de buurt op dit moment slecht functioneert binnen dat thema, en dat er daardoor ook veel kansen liggen voor verbetering. Een hoge score hier betekent dus dat de buurt veel verbetermogelijkheden heeft en dat 'beter benutten' maatschappelijke meerwaarde oplevert. De maatschappelijke meerwaarde is verdeeld in drie types: meerwaarde op wijkniveau; meerwaarde op inwonerniveau; en meerwaarde op gebouwniveau. De meerwaarde op wijkniveau gaat over water en bodem, mobiliteit, voorzieningen, veiligheid, gezondheid, groen en sociaaleconomische condities. De meerwaarde op gebouwniveau gaat over de staat van de fundering en de energielabels van de bestaande voorraad. Ook hier geldt: hoe hoger, hoe meer er bereikt kan worden door de opgaves te koppelen.

Aandachtsgebieden
Naast de drie elementen die de basis vormen voor de berekeningen – fysieke potentie, snelheid en maatschappelijke meerwaarde – zijn er ook algemene aandachtsgebieden. Buurten die binnen deze aandachtsgebieden vallen, moeten rekening houden met extra factoren.
We onderscheiden drie soorten aandachtsgebieden: water en bodem, leefbaarheid en welstand. Buurten die onder het aandachtsgebied 'water en bodem' vallen, hebben te kampen met aanzienlijke water- en bodemproblematiek, zoals wateroverlast door kwelwater of neerslagaccumulatie, een grote overstromingskans of forse bodemdaling.
Onder het aandachtsgebied 'leefbaarheid' vallen buurten die door de Leefbaarometer als onvoldoende worden aangemerkt. De Leefbaarometer rekent een score voor leefbaarheid uit gebaseerd op vijf dimensies: fysieke omgeving (staat van de buitenruimte, groen en infrastructuur), woningvoorraad (type huizen, bouwkwaliteit, waarde van de woningen), voorzieningen (bereikbaarheid van winkels, scholen en openbaar vervoer), sociale samenhang (hoe goed buurtgenoten elkaar kennen en contact hebben) en overlast en onveiligheid (criminaliteit, vernieling of overlast in de buurt).
Het aandachtsgebied 'welstand' laat zien in welke buurten een groot percentage van de buurt als beschermd stadsgezicht is aangemerkt. In die buurten wordt het lastiger om extra woningen te ontwikkelen.

Opschaalbaar en openbaar
Binnen deze studie is zoveel mogelijk gebruikgemaakt van openbare data die beschikbaar is voor heel Nederland. Het doel is dat elke stad, dorp of provincie in principe zelf de data kan verzamelen om de eigen potentie van het 'beter benutten van bestaande buurten' in kaart te brengen. Als gevolg daarvan zijn er soms uitschieters in de data. Zo scoort 'veiligheid' in een stedelijke context vrijwel altijd laag (=hoge maatschappelijke meerwaarde), omdat dit een relatieve score is van alle buurten in Nederland. Het omgekeerde geldt voor 'voorzieningen', die altijd hoog scoort in de stedelijke context (=lage maatschappelijke meerwaarde). Dit betekent niet dat de veiligheid altijd heel slecht is, of er geen verbeteringen kunnen plaatsvinden in de voorzieningen.
Binnen de 'groeicondities' is het onderdeel 'toekomstplannen' wel specifiek per locatie. De onderliggende berekening laat zien in hoeverre de buurt op de agenda staat van desbetreffende gemeente, opgemaakt uit de gebiedsbudgetten en de stedelijke vernieuwing en OV-opwaardering uit het omgevingsplan. Het is mogelijk dat voor een andere gemeente deze berekening met andere input tot stand komt. Tenslotte is het mogelijk dat bepaalde aannames locatie gebonden zijn. In Rotterdam hebben de woningcorporaties aangegeven relatief weinig grote woningen in bezit te hebben. Daarom willen ze deze liever niet splitsen, maar is woningdelen (wat reversibel is) wel een optie. In de bijlage 'bronnen en data' staat dit precies beschreven.

Beargumenteerde aannames
Door de studie heen zijn beargumenteerde aannames gedaan rondom de data. Deze staan beschreven in de bijlage 'bronnen en data'. De aannames zijn gebaseerd op eerdere onderzoeken en/of besproken met experts. Zo is bij optoppen gekeken naar alle platte daken van zowel woon- als niet-woonprogramma. Vervolgens is hier een weging aan gehangen die relateert aan het bouwjaar van het pand. Panden die gebouwd zijn voor 1945 hebben over het algemeen minder overmaat in de constructie, waarmee optoppen lastiger wordt. In overleg met een expert op het gebied van constructies is hier een weging aan gehangen van 0,15 omdat het reëel is dat 15% van deze daken één extra laag (gemiddeld) kunnen dragen. Voor woongebouwen die gebouwd zijn tussen 1945-1965 is deze weging 1 en voor gebouwen gebouwd na 1965 0,75, omdat deze panden gemiddeld hoger zijn en de windbelasting dan een negatief effect kan hebben.
Bij woningsplitsen is de potentie berekend aan de hand van 15% van alle grondgebonden private woningen groter dan 120 m2. Een grondgebonden woning is gemakkelijker definitief te splitsen dan een appartement (deze zijn wel meegenomen bij woningdelen) en 120 m2 kan opgedeeld worden in twee volwaardig zelfstandige woningen van voldoende afmeting. De 15% komt onder andere uit een onderzoek van Vereniging Eigen Huis, waarin 15% van de bewoners aangeeft dat hun huis geschikt is om te splitsen.

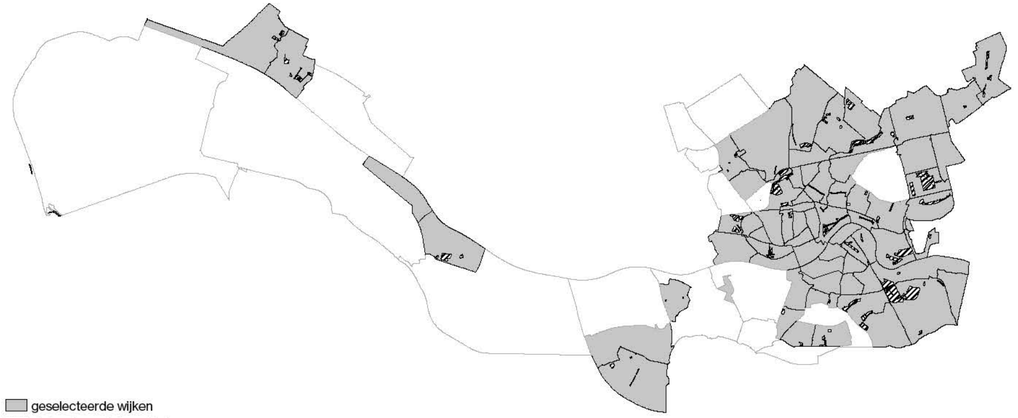
Voor inbreiden zijn 3D-studies uitgevoerd in een aantal buurten om te onderzoeken hoeveel van de open ruimte nog bebouwd kan worden, zonder de typologie van de buurt aan te tasten of de hele buurt vol te bouwen; een tuindorp wordt dus niet meteen zo vol als de binnenstad. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een lager percentage in buurten die een hoog bebouwde voetafdruk hebben en iets hoger voor weids opgezette buurten.

'Ambitieus realisme'
De totale potentie is groot: 110.000 extra woningen, alleen al in Rotterdam. Echter, deze aantallen kunnen niet zomaar allemaal toegevoegd worden. Dit vraagt om wijzigingen in wet- en regelgeving, plancapaciteit vanuit de gemeente, heldere kaders voor de markt, andere manieren van rekenen, goede samenwerking met de woningcorporaties en het op de juiste manier betrekken van bewoners. Dit zijn onderwerpen die terugkomen in de studie. Zo leveren de resultaten strategieën op die ingaan op het te volgen proces. De fysieke omstandigheden, op basis van ruimtelijke en socio-economische data, geven aan dat er heel veel mogelijkheden zijn voor beter benutten. Op basis daarvan schatten we met getoetste kengetallen de potentie in. In die inschatting wordt meegewogen dat de data niet altijd helemaal klopt of up-to-date is. Hoe de potentie gerealiseerd kan worden is afhankelijk van wat er specifiek in de wijk gewenst is.

Resultaten
Onderzochte wijken

Dit onderzoek naar de beter benuttenpotentie van Rotterdam levert verschillende inzichten op. Deze inzichten gaan over fysieke potentie, maar ook over de groeicondities en de maatschappelijke meerwaarde bij een gebiedsgerichte inzet op beter benutten. Voordat we ingaan op mogelijke ontwikkellijnen lichten we eerst de resultaten per onderdeel toe.

In Rotterdam zijn alleen wijken onderzocht met een substantieel aantal woningen. Havengebieden en grootschelige bedrijventerreinen vallen niet binnen deze selectie. Binnen de geselcteerde wijken zijn er een aantal gebieden uitgefilterd waar een woonfunctie niet te verwachten is, of die al in grootschalige ontwikkeling zijn.

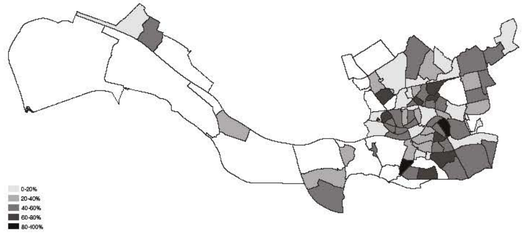


Resultaten
Aandachtsgebieden

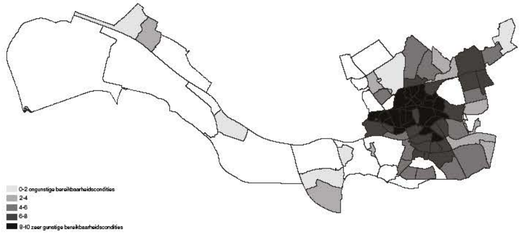
De aandachtsgebieden zijn wijken met aandachtspunten op het vlak van water en bodem, leefbaarheid of welstand. Het gaat daarbij om wijken die hier zeer slecht op scoren. Het betekent daarmee niet dat andere wijken geen uitdagingen op dat vlak kennen, maar in ieder geval minder.

Grootschalige water en bodemproblematiek zien we terugkomen in de laaggelegen polders zoals onder andere Het Lage Land, Prinsenland, Oosterflank, Terbregge, Hilligersberg-Noord en Zestienhoven. Uitdagingen op het gebied van leefbaarheid zijn vooral terug te zien in een aantal zuidelijke buurten die onderdeel zijn van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) zoals Carnisse, Zuidplein en de Tarwewijk. Daarnaast scoren Oud- en Nieuw-Mathesse laag op het vlak van leefbaarheid. Onder de noemer welstand vallen buurten met een beschermd stadsgezicht op, waaronder Blijdorp, Nieuwe Werk, Kralingen-Oost en Vreewijk.

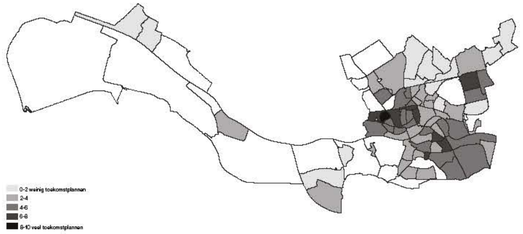




Percentage corporatiebezit



Bereikbaarheidscondities



Groei van de stad

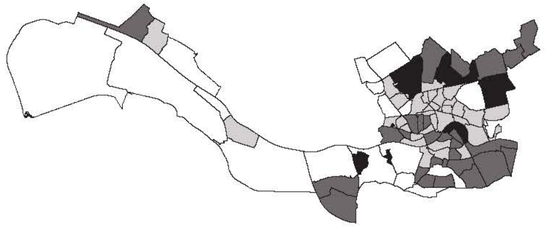
Resultaten
Groeicondities

De waarde die we toekennen aan de factor groeicondities is opgebouwd uit drie factoren: het aandeel corporatiebezit, gunstige mobiliteitsomstandighedenen in hoeverre de buurt onderdeel is van reeds bekende toekomstige ontwikkelingen.

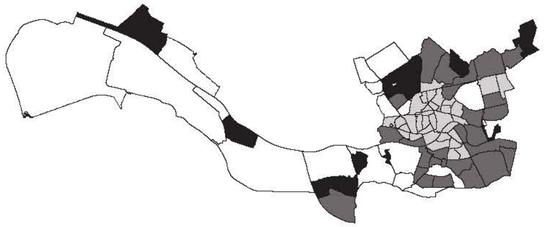
Het aandeel corporatiebezit is in Rotterdam relatief hoog, dat betekent dat in veel buurten de corporatie een belangrijke partner kan zijn. Op de kaart is te zien dat de centrumbuurten relatief weinig corporatiebezit kennen, net als sommige buitenwijken en de buurten in het westelijke deel van Rotterdam-Zuid. De zuidelijke tuinsteden (rondom Vreewijk), de noordelijke tuinsteden (onder andere Ommoord), de vooroorlogse buurten in Rotterdam-West (van het Oude Westen tot en met Spangen) en Rotterdam-Noord (het Oude Noorden en Crooswijk) en de noordelijke buurten op zuid (Afrikaanderwijk en Feijenoord) kennen een hoog percentage corporatiebezit. Deze buurten liggen redelijk verspreid over heel Rotterdam, maar wel vaak in clusters van meerdere buurten naast elkaar.

De bereikbaarheidscondities worden beoordeeld op basis van de OV-toegankelijkheid min de auto-afhankelijkheid. Hoe hoger de eerste en hoe lager de tweede, hoe gunstiger de bereikbaarheidscondities zijn om snel projecten te kunnen realiseren, omdat de druk op het creëren van extra parkeerplaatsen (vaak een knelpunt) dan laag is. De resultaten zijn heel helder: de centrumbuurten scoren heel hoog en de buitenwijken erg laag.

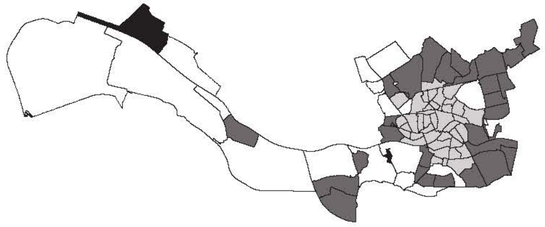
Als we kijken naar de reeds bekende toekomstige ontwikkelingen van de stad, zijn de grootschalige toekomstplannen duidelijk af te lezen; de ontwikkeling rondom het vergroten van het station ‘Stadionpark’ op Zuid (o.a. Hillesluis), de ontwikkeling in het westen (M4H en de Van Nelleknoop met nieuw station) en de ontwikkeling Oostflank in het oosten van de stad op (rondom de buurt Het Lage Land).



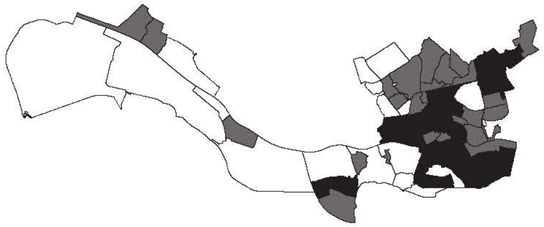
Wijk: Water en bodem



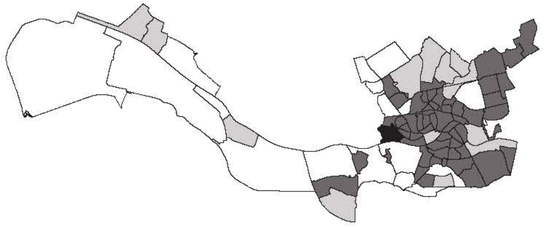
Wijk: Mobiliteit



Wijk: Voorzieningen

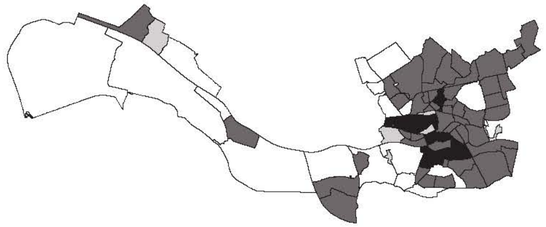


Wijk: Veiligheid

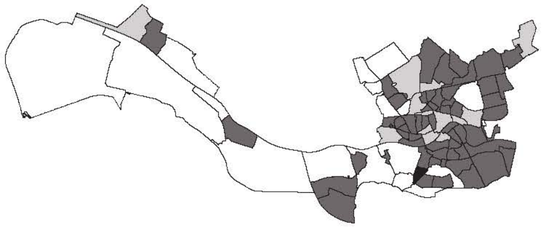


Wijk: Groene wijk

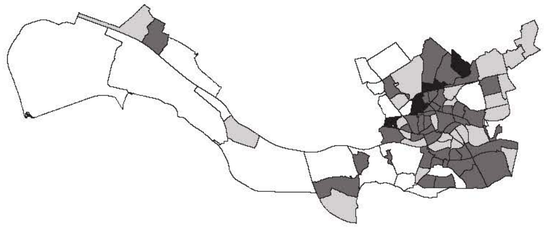
Resultaten
Maatschappelijke meerwaarde



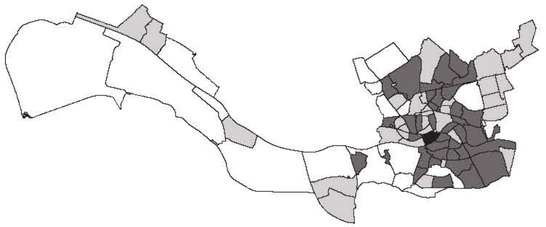
Inwoners: Socio-economische condities



Inwoners: Gezondheid



Gebouw: Verduurzaming



Gebouw: Funderingsherstel

De score op maatschappelijke meerwaarde bevat eigenlijk een omkering; hoe lager de maatschappelijke meerwaarde, hoe beter het met de buurt gaat: er valt dus weinig maatschappelijke meerwaarde te creëren. Een lage maatschappelijke meerwaarde is daarmee een goede conditie om de markt wat meer ruimte te geven voor het initiatief op het beter benutten. Dit geldt voor bijvoorbeeld de Stadsdriehoek, Kralingen-Oost en Hillegersberg-Zuid.

De buurten die hoog scoren én een grote hoeveelheid corporatiebezit hebben, lenen zich goed voor een sterke samenwerking tussen de gemeente en de woningcorporaties om zoveel mogelijk de maatschappelijke meerwaarde uit te nutten. Als dit goed uitgevoerd wordt, zal dit de gemeentelijke kosten van het sociaal domein omlaag brengen. De potentie voor deze samenwerking is terug te vinden in onder andere Groot-IJsselmonde, Lombardijen, Pendrecht, Zuidwijk, het Nieuwe Westen, het Oude Westen, Feijenoord, Hoogvliet Zuid en Prinsenland.

De fysieke potentie

Voordat we ingaan op de totale potentie van Rotterdam, besteden we eerst aandacht aan de afzonderlijk onderzochte strategieën: optoppen, inbreiden, woningsplitsen en -delen en leegstand van woningen.

Optoppen

Totale potentie: ruim 45.000 woningen

Door optoppen zijn in de buurten met veel platte daken de hoogste aantallen te bereiken. Dat gaat om de Stadsdriehoek in het centrum en daarnaast een aantal grotere uitbreidingsbuurten uit de wederopbouwperiode. Het meest kansrijk zijn de buurten waar binnen het omgevingsplan, dus met een simpele bouwvergunning, optoppen toegestaan is. Een aandachtspunt hierbij zijn de buurten die mogelijk restricties kennen door de aanwezigheid van beschermde stadsgezichten. De buurten Stadsdriehoek, Schiebroek, Ommoord, Het Lage Land, Oostflank, Hoogvliet Zuid en Cool zijn erg kansrijk voor optoppen. De totale potentie van optoppen in Rotterdam is ruim 45.000 extra woningen.

Inbreiden

Totale potentie: ruim 48.000 woningen

Inbreiden geeft ook een helder beeld: de buitenwijken, die doorgaans weidser zijn opgezet dan de dichter bebouwde vooroorlogse buurten in het centrum, hebben de meeste potentie om woningen toe te voegen middels inbreiden. Daarbij lijkt de potentie gekoppeld te zijn aan de grootte van de buurt; hoe groter de buurt, hoe hoger de potentie. Buurten als Ommoord, Schiebroek, Lombardijen en Groot-IJsselmonde zijn zeer kansrijk om grote aantallen woningen toe te voegen. Aandachtspunt is dat deze buurten ook de hoogste parkeernorm hebben; dat maakt de opgave complex en de noodzaak groot om op een andere manier met parkeren (en/ of mobiliteit) om te gaan. De totale potentie van inbreiden in Rotterdam telt op tot ruim 48.000 extra woningen.

Woningsplitsen en woningdelen

Totale potentie: ruim 10.900 woningen

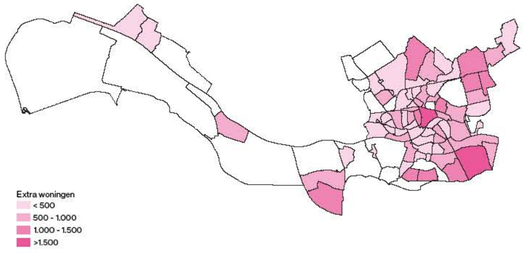
Woningsplitsen en -delen levert lagere aantallen op dan optoppen en inbreiden. De resultaten zijn redelijk verrassend. Er ligt potentie in een aantal noordelijke uitbreidsbuurten zoals Ommoord, Molenlaankwartier en Nesselande, waarschijnlijk vanwege de relatief grote hoeveelheid grondgebonden (grote) woningen. Een vergelijkbare potentie ligt er aan de zuidkant in Hoogvliet Zuid. Opvallend zijn de buurten het Nieuwe Westen en Middelland; beiden vooroorlogse buurten, maar met relatief grote woningen. Tenslotte is de potentie hoog in de Stadsdriehoek. De totale potentie van woningsplitsen en -delen komt neer op ruim 10.000 extra woningen of woonplekken.

Leegstand woningen

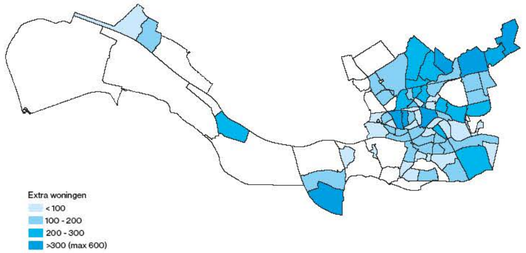
Totale potentie van het opvullen van leegstand: ruim 5.700 woningen

Leegstand aanpakken levert ook wat lagere aantallen op. Drie kansrijke buurten springen eruit: Stadsdriehoek, het Oude Noorden en Carnisse. Waarom de eerste twee zo hoog scoren is niet helemaal duidelijk. Over de buurt Carnisse is bekend dat de leegstand momenteel erg hoog is vanwege de plannen vanuit het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. De potentie van het bewonen van leegstaande woningen is in Rotterdam zo'n 4.000 woningen.
Over de leegstand van overige gebouwen die mogelijk getransformeerd kunnen worden naar woningen, is geen data op wijkniveau beschikbaar. De potentie wordt ingeschat op ruim 1770 extra woningen over heel Rotterdam.

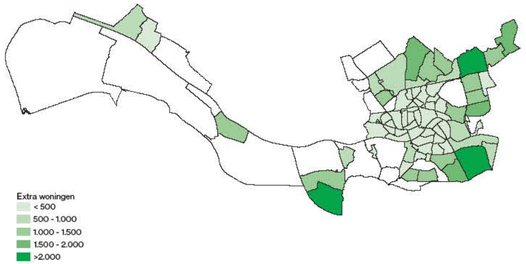
Resultaten
Potentie



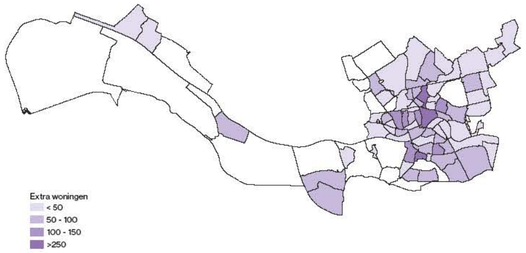
Optoppen



Woningsplitsen en woningdelen

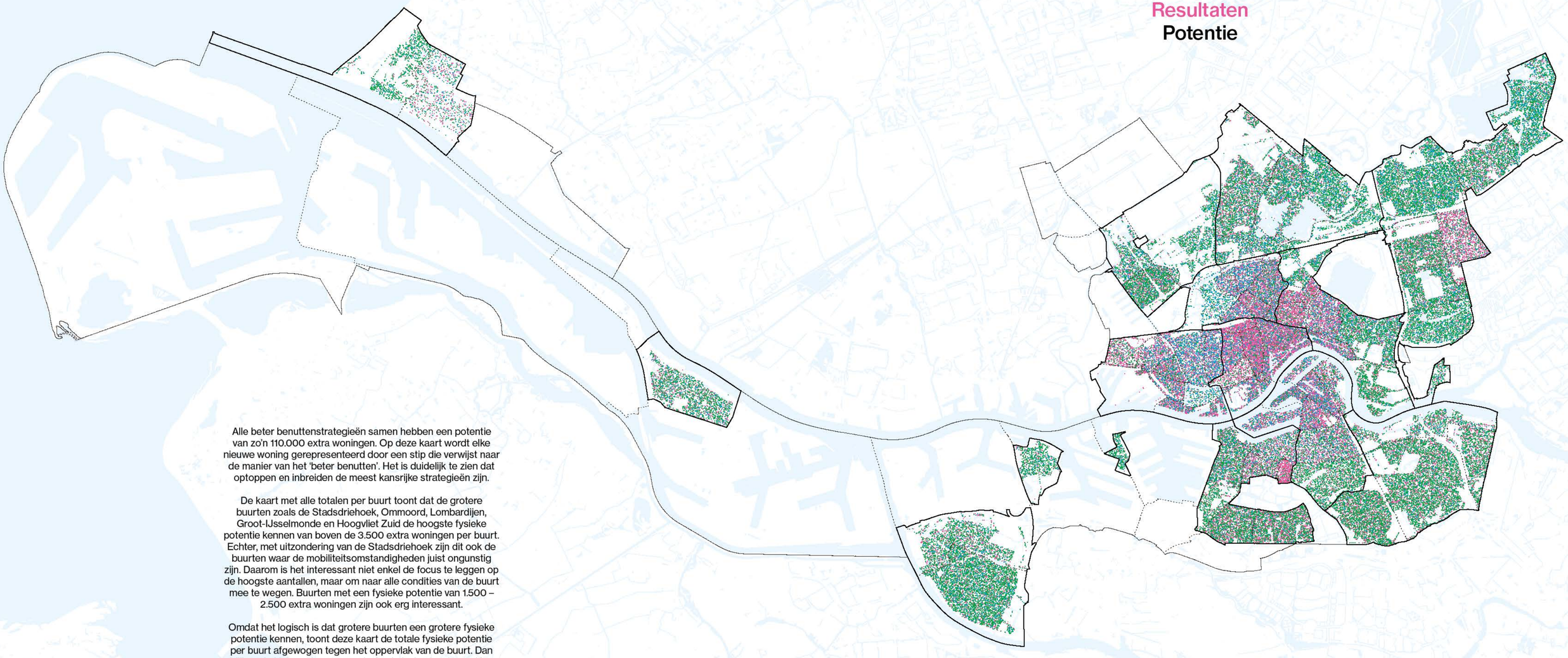


Inbreiden



Leegstand woningen

Resultaten
Potentie



Alle beter benuttenstrategieën samen hebben een potentie van zo'n 110.000 extra woningen. Op deze kaart wordt elke nieuwe woning gerepresenteerd door een stip die verwijst naar de manier van het 'beter benutten'. Het is duidelijk te zien dat optoppen en inbreiden de meest kansrijke strategieën zijn.

De kaart met alle totalen per buurt toont dat de grotere buurten zoals de Stadsdriehoek, Ommoord, Lombardijen, Groot-IJsselmonde en Hoogvliet Zuid de hoogste fysieke potentie kennen van boven de 3.500 extra woningen per buurt. Echter, met uitzondering van de Stadsdriehoek zijn dit ook de buurten waar de mobiliteitsomstandigheden juist ongunstig zijn. Daarom is het interessant niet enkel de focus te leggen op de hoogste aantallen, maar om naar alle condities van de buurt mee te wegen. Buurten met een fysieke potentie van 1.500 – 2.500 extra woningen zijn ook erg interessant.

Omdat het logisch is dat grotere buurten een grotere fysieke potentie kennen, toont deze kaart de totale fysieke potentie per buurt afgewogen tegen het oppervlak van de buurt. Dan blijken de kleinere buurten zoals Cool, de Agniesebuurt, Kop van Zuid-Entrepot, het Oude Westen, Zuidplein en Bospolder ineens hoog te scoren. Er ligt daarmee een kans om deze buurten direct mee te nemen wanneer in naastgelegen buurten gestart wordt met het 'beter benutten'. De koppeling van de Agniesebuurt met het Oude Noorden ligt vanuit dit oogpunt bijvoorbeeld erg voor de hand.

Totale fysieke potentie
110.000 extra woningen voor Rotterdam















Fotografie: Boudewijn Bollmann

Kaart

Op deze bladzijde staat de kaart van de wijk. De legenda van de kaart bestaat uit twee delen. Bovenaan staan de onderzochte beter benuttenstrategieën, onderaan de ondergrond waarop die zijn getekend.

De potentie voor inbreiden is weergegeven met een groen gearceerd vlak. Dit toont de voetafdruk (op dezelfde schaal als de kaart) van het in te breiden volume. Deze voetafdruk is vermenigvuldigd met het gemiddelde aantal bouwlagen van de wijk om het aantal woningen te berekenen.

De potentie van optoppen is uitgesplitst naar daken van woongebouwen (wonen) en niet-woongebouwen (niet-wonen). Roze staat voor wonen, oranje voor niet-wonen. De gradiënt van de kleur geeft de mate van weging aan, in vier stappen: 100, 75, 50 en 15 procent. Een dakoppervlak met een weging van 15% kan (gemiddeld) voor 15% bebouwd worden met (gemiddeld) één laag. Deze weging is gerelateerd aan het type constructie dat verbonden is aan de bouwperiode van een pand. Hoe verzadigder het vlak, hoe groter het aandeel dat zich leent voor optoppen. Dit betekent dat optoppen niet zomaar mogelijk is voor het gehele ingekleurde oppervlak. Wat er daadwerkelijk mogelijk is, hangt is met een draagkrachtmeting van de constructie en de fundering te bepalen.

De potentie voor woningdelen en -splitsen is aangegeven met blauwe stippen op alle woningen die aan de voorwaarden voldoen. De werkelijke potentie is 15% van al deze woningen. Dit betekent dat er op de kaart veel meer stippen staan, dan de werkelijk berekende potentie. De gevulde stip staat voor delen, de open stip voor splitsen.

Transformatie en leegstand is niet op de kaart weergegeven.

De bebouwing en kavels zijn weergegeven in twee grijstinten en het groen, water en openbaar vervoer in de gebruikelijke kaartkleuren en lijnen. De ondergrond toont daarnaast het corporatiebezit (zwarte omlijning) en de beschermde stadsgezichten (rode arcering).

Wijkdata

De staafdiagrammen tonen de wijkdemografie en de bestaande bebouwing in de wijk. De wijkdemografie bestaat uit de leeftijdsopbouw van de inwoners en de samenstelling van de huishoudens. De bestaande bebouwing toont het type woningen en het eigendom van de bestaande voorraad woningen. Dit geeft een eerste beeld van de sociaaleconomische omstandigheden in de wijk en met welk type woningen en welke ontwikkellijn kan worden gewerkt.

Stadsdriehoek

Karakterisering van de wijk met de meest opvallende conclusies uit het onderzoek.

Ontwikkellijn

De kaart laat zien welke ontwikkellijn bij deze wijk past en in welke andere wijken dezelfde ontwikkellijn van toepassing is. Daarmee werkt de kaart als mogelijk startpunt voor ontwikkeling. De wijkbeschrijving legt uit waarom die strategie hier past.
Voor meer uitleg zie het hoofdstuk 'Ontwikkellijnen'.

Potentie per strategie

Dit diagram toont de fysieke potentie van het beter benutten in aantal woningen per strategie. Elke strategie (optoppen, inbreiden, woningsplitsen, woningdelen en leegstand) heeft een eigen kleur. Het diagram toont de verhouding tussen de potentie van de verschillende strategieën. De weging van de op de kaart aangegeven potentie is hierin al meegenomen. Afhankelijk van de omstandigheden is een groter of kleiner deel van de op de kaart geïdentificeerde kansen als potentie meegeteld.

Totale potentie

De grootte van het vierkant toont de totale fysieke potentie in aantal toe te voegen woningen in relatie tot de andere wijken in Rotterdam. Bladerend door het boek wordt zo zichtbaar hoe de totaalpotentie van de wijken zich tot elkaar verhoudt.

Score

Dit schema geeft een overzicht van de relatieve score van de fysieke potentie, groeicondities en maatschappelijke meerwaarde, ten opzichte van de andere wijken in de stad. Het getal 10 is de hoogste score in Rotterdam op dat onderdeel.

Groeicondities

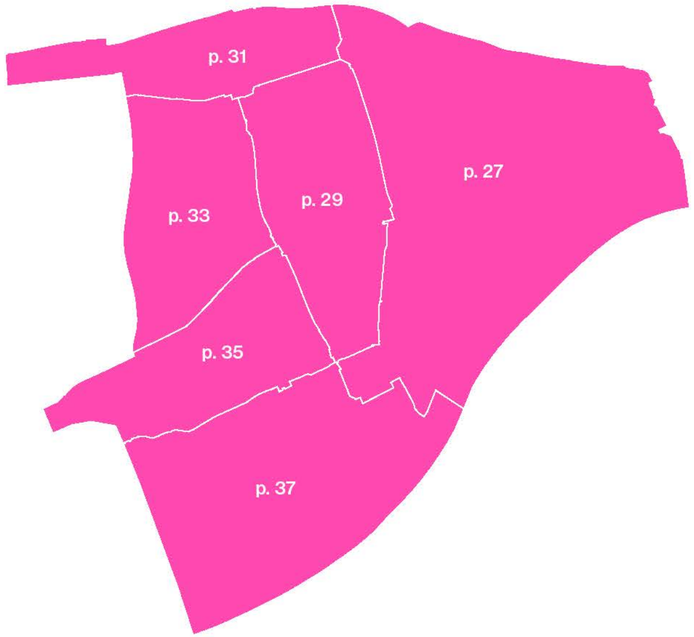
De groeicondities zijn de condities die aangeven hoe snel het mogelijk is aan de slag te gaan met het beter benutten. De donkere balken in het staafdiagram tonen onderliggende factoren van deze groeicondities. De lichtere balken eronder laten de indicatoren zien waaruit deze zijn opgebouwd. De score voor het percentage corporatiebezit wordt als positief gezien, omdat er daarmee een grotere institutionele partij is waarmee kan worden samengewerkt. Met bereikbaarheidscondities wordt in kaart gebracht in hoeverre er zonder veel extra investeringen in mobiliteit woningen bij kunnen worden geplaatst. De groei van de stad geeft een score voor de te verwachte ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. Het toont daarmee of een wijk hoog of laag op de ruimtelijke agenda van de stad staat.

Maatschappelijke meerwaarde

De maatschappelijke meerwaarde gaat over verschillende maatschappelijke condities van de wijk, op het niveau van de wijk, inwoners en de gebouwen, uitgedrukt in de potentie om meerwaarde te creëren door potentiële verbeteringen. Het gaat dus goed met een wijk die laag scoort; waardoor er weinig verbetering op die punten is te verwachten met investeringen in de wijk.
De donkere balk geeft de totaalscore weer van de maatschappelijke meerwaarde op wijkniveau. Deze bestaat uit: water en bodem, mobiliteit, voorzieningen, groen en veiligheid. Ook hier staat de donkere balk voor de themascore en de lichtere balken voor de indicatoren die eronder liggen. Water en bodem is bijvoorbeeld opgebouwd uit kwel, bodemdaling, neerslagaccumulatie en overstromingskans.

Maatschappelijke meerwaarde

De maatschappelijke meerwaarde op het inwonerniveau, geeft een indicator voor de sociale omstandigheden van de inwoners van de wijk en bestaat uit gezondheid en sociaaleconomische condities. Beiden zijn opgebouwd uit verschillende indicatoren. De maatschappelijke meerwaarde op gebouwniveau bestaat uit een indicator voor de kans voor verduurzaming en de noodzaak tot funderingsherstel. Bij investeringen in bestaand vastgoed door bijvoorbeeld op te toppen kunnen deze zaken direct worden aangepakt.



Centrum
Stadsdriehoek p. 27
Cool p. 29
CS Kwartier p. 31
Oude Westen p. 33
Dijkzigt p. 35
Nieuwe Werk p. 37

Centrum

7.915

optoppen 5.660 + inbreiden 979 + delen en splitsen 727 + leegstand 549 = 7.915 woningen

Cool



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — **6.625 bewoners**

0-15	7%
15-25	17%
25-45	48%
45-65	17%
65+	11%

Samenstelling huishoudens — **3.930 huishoudens**

eenpersoons	62%
paar zonder kinderen	26%
huishouden met kinderen	12%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning — **4.235 woningen**

gezinswoning	1%
meergezinswoning	99%

Eigendom

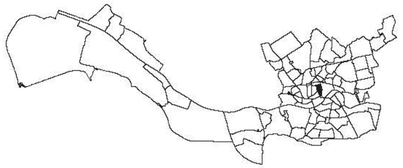
koopwoning	15%
huur corporatie	29%
huur overig	57%

Cool

De wijk Cool maakt onderdeel uit van het bruisende centrum van Rotterdam. Het bombardement van 1940 liet, met uitzondering van een zuidelijk deel van de wijk, weinig van de oorspronkelijke wijk intact. Na de oorlog kreeg Cool een nieuwe ruimtelijke structuur, waarbij de aanleg van de Westblaak de wijk in een noordelijk en zuidelijk deel verdeelde. Cool-Noord kenmerkt zich door een groot en gevarieerd aanbod aan winkels, horeca, cultuur, woningen en werkgelegenheid. Cool-Zuid heeft een sterk cultureel/kunstzinnig karakter met een mix van wonen en ondernemen. De aantrekkelijkheid van wijk Cool uit zich in groen en kunst in de buitenruimte. In Cool wonen ruim 6.600 personen, vooral alleenstaanden en paren zonder kinderen.

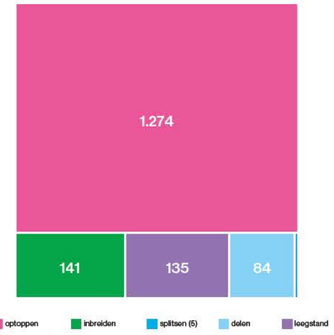
Cool kent een vrij hoge fysieke potentie, zeker in relatie tot het oppervlak van de wijk. Het heeft gunstige snelheidscondities en er valt net als in de Stadsdriehoek relatief weinig maatschappelijke meerwaarde te behalen. Het past in principe in de ontwikkellijn 'Ruimte aan de markt', maar het is ook een wijk waar momenteel al een grote verdichting met woontorens plaatsvindt (zowel in bouw- als in initiatieffase). Daarom is het advies om 'beter benutten' (nog) niet actief te aan te jagen in deze wijk.

Ontwikkellijn



Later agenderen

Potentie per strategie

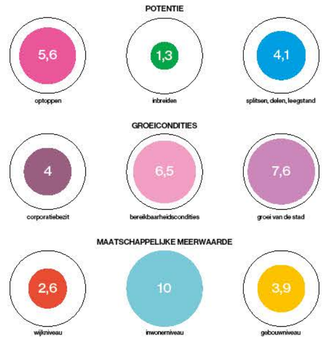


Totale potentie



1.639

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**4,0**
BEREIKBAARHEID	**6,5**
OV-beschikbaarheid	10,0
auto onafhankelijkheid	3,0
GROEI VAN DE STAD	**7,6**
Geplande werkzaamheden	**4,0**
Toekomstige groei	**9,4**
omvang gebiedsontwikkeling	2,4
nabijheid stedelijke centra	9,4
OV-opwaardering	4,9

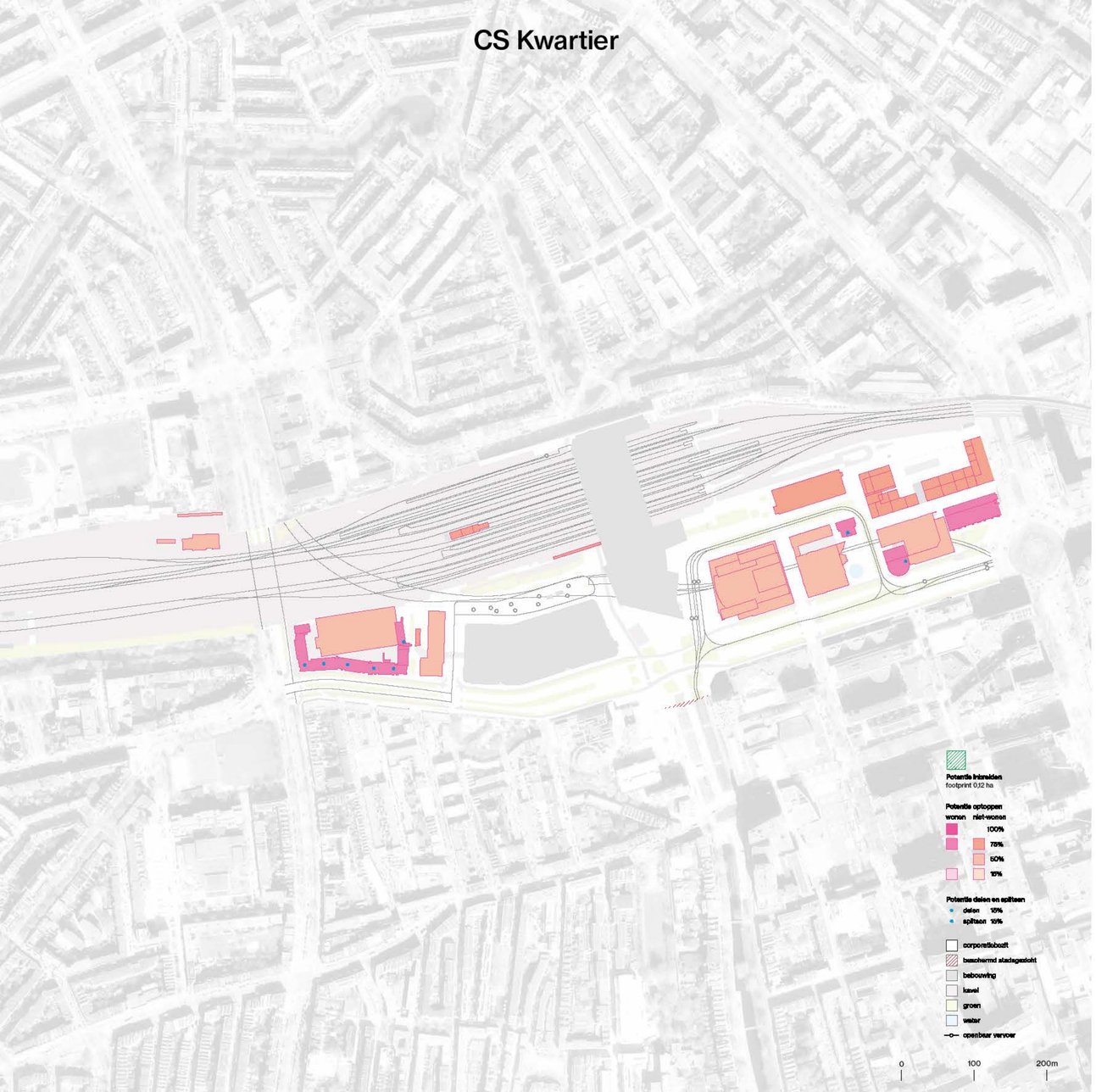
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**2,6**
Water & bodem	**3,2**
neerslagaccumulatie	6,3
overstromingskans	1,0
bodemdaling	3,5
kwel	2,0
Mobiliteit	**2,6**
actief vervoer	3,6
OV	1,0
auto	5,0
Voorzieningen	**2,0**
Veiligheid	**10,0**
Groene wijk	**5,9**
groen	7,9
openbaar groen	2,5
hitte-eiland effect	10,0
biodiversiteit	3,2

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**10,0**
Gezondheid	**4,2**
65-plussers	2,0
obesitas	4,8
eenzaamheid	5,9
Socio-eco condities	**7,2**
armoede	7,3
jeugdzorg	7,1
GEBOUWNIVEAU	**3,9**
verduurzaming	3,6
funderingsherstel	5,4

CS Kwartier



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — **3.040 bewoners**

0-15	9%
15-25	14%
25-45	53%
45-65	19%
65+	5%

Samenstelling huishoudens — **690 huishoudens**

eenpersoons	60%
paar zonder kinderen	29%
huishouden met kinderen	11%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning — **615 woningen**

gezinswoning	0%
meergezinswoning	100%

Eigendom

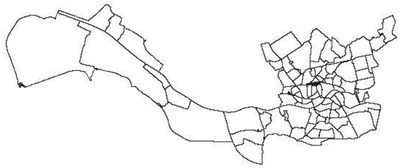
koopwoning	46%
huur corporatie	5%
huur overig	49%

CS Kwartier

Het Centraal Station (ook wel bekend als het Central District) is één van de belangrijkste 'poorten van Rotterdam'; dagelijks komen duizenden mensen hier de stad binnen. Met de realisatie van het Kruisplein met grote ondergrondse parkeergarage en de oplevering van het nieuwe Centraal Station heeft Rotterdam een bijzondere entree naar de binnenstad. In het CS-kwartier zijn diverse soorten bedrijven, innovatieve startups en horeca gevestigd. Er wonen ongeveer 1.000 personen. Dat zijn voornamelijk alleenstaanden en paren zonder kinderen.

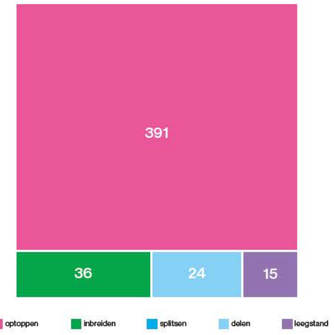
CS Kwartier kent een vrij hoge fysieke potentie in relatie tot het oppervlak van de wijk. Het heeft door het Centraal Station de meest gunstige snelheidscondities. Net als in de Stadsdriehoek valt er relatief weinig maatschappelijke meerwaarde te behalen. Daarmee past de wijk in principe bij de ontwikkellijn 'Ruimte aan de markt', maar het is ook een wijk waar momenteel al een grote verdichting met (woon) torens plaatsvindt. Daarom is het advies om 'beter benutten' (nog) niet actief te aan te jagen in deze wijk.

Ontwikkellijn



Later agenderen

Potentie per strategie

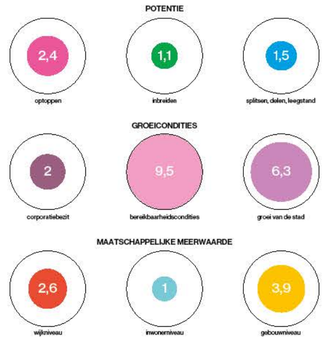


Totale potentie



466

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**2,0**
BEREIKBAARHEID	**9,5**
OV-beschikbaarheid	10,0
auto onafhankelijkheid	9,0
GROEI VAN DE STAD	**6,3**
Geplande werkzaamheden	**2,6**
Toekomstige groei	**8,1**
omvang gebiedsontwikkeling	8,1
nabijheid stedelijke centra	7,8
OV-opwaardering	5,1

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**2,6**
Water & bodem	**3,5**
neerslagaccumulatie	5,5
overstromingskans	1,0
bodemdaling	5,7
kwel	1,6
Mobiliteit	**2,1**
actief vervoer	3,7
OV	1,0
auto	2,8
Voorzieningen	**2,0**
Veiligheid	**10,0**
Groene wijk	**6,3**
groen	9,2
openbaar groen	2,7
hitte-eiland effect	10,0
biodiversiteit	3,2

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**1,0**
Gezondheid	**3,5**
65-plussers	1,0
obesitas	4,2
eenzaamheid	5,4
Socio-eco condities	**3,8**
armoede	6,6
jeugdzorg	1,0
GEBOUWNIVEAU	**3,9**
verduurzaming	4,9
funderingsherstel	1,2

Oude Westen



Potentie inbreiden
footprint 0,68 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 15%
splitsen 15%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — **9.630 bewoners**

0-15	11%
15-25	15%
25-45	34%
45-65	24%
65+	17%

Samenstelling huishoudens — **5.380 huishoudens**

eenpersoons	57%
paar zonder kinderen	20%
huishouden met kinderen	23%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning — **4.887 woningen**

gezinswoning	3%
meergezinswoning	97%

Eigendom

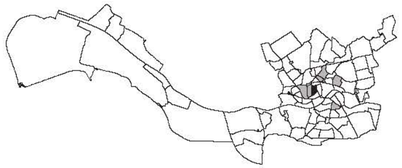
koopwoning	19%
huur corporatie	57%
huur overig	23%

Oude Westen

Het Oude Westen is een dichtbevolkte arbeiderswijk, eind 19e eeuw gebouwd en van oorsprong onderdeel van de gemeente Delfshaven. Na het bombardement van 1940 nam de wijk veel functies van de verwoeste binnenstad over, wat leidde tot verkeershinder en sociale overlast. Woningen waren vaak slecht onderhouden en sanitair ontbrak. In 1970 kwamen bewoners in verzet tegen sloopplannen en richtten de Aktiegroep Het Oude Westen op. In de jaren tachtig volgde grootschalige stadsvernieuwing, in een combinatie van gerichte sloop en renovatie. De helft van de woningvoorraad dateert van voor 1945 en 57% van de woningen is in bezit van woningcorporaties. Het Oude Westen telt bijna 9.600 inwoners.

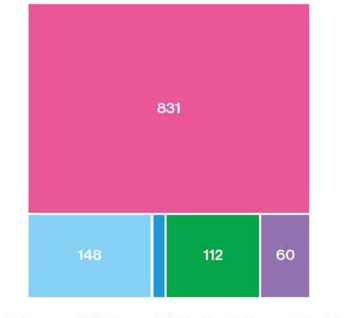
Het Oude Westen kent een redelijke fysieke potentie, heeft zeer gunstige snelheidscondities, er kan veel maatschappelijke meerwaarde worden behaald en er is veel corporatiebezit. Het past daarmee bij de ontwikkellijn 'Wijkplan beter benutten'. Dit plan stelt scherpe kaders waar en hoe woningen toegevoegd mogen worden en hoe de koppelkansen in de wijk optimaal benut worden.

Ontwikkellijn



Wijkcoalitie

Potentie per strategie

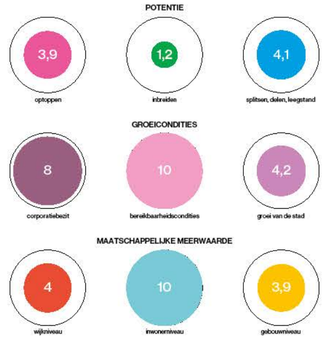


Totale potentie



1.167

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**8,0**
BEREIKBAARHEID	**10,0**
OV-beschikbaarheid	10,0
auto onafhankelijkheid	10,0
GROEI VAN DE STAD	**4,2**
Geplande werkzaamheden	**2,4**
Toekomstige groei	**5,2**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	4,3
OV-opwaardering	5,2

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**4,0**
Water & bodem	**4,2**
neerslagaccumulatie	6,3
overstromingskans	1,0
bodemdaling	4,1
kwel	5,4
Mobiliteit	**2,0**
actief vervoer	3,7
OV	1,0
auto	2,5
Voorzieningen	**2,0**
Veiligheid	**10,0**
Groene wijk	**6,6**
groen	7,9
openbaar groen	5,4
hitte-eiland effect	10,0
biodiversiteit	3,1

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**10,0**
Gezondheid	**5,6**
65-plussers	4,0
obesitas	5,9
eenzaamheid	6,8
Socio-eco condities	**7,3**
armoede	8,3
jeugdzorg	6,3
GEBOUWNIVEAU	**3,9**
verduurzaming	4,2
funderingsherstel	1,4

Dijkzigt



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — **1.190 bewoners**

0-15	5%
15-25	23%
25-45	51%
45-65	15%
65+	7%

Samenstelling huishoudens — **830 huishoudens**

eenpersoons	68%
paar zonder kinderen	24%
huishouden met kinderen	8%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning — **747 woningen**

gezinswoning	1%
meergezinswoning	99%

Eigendom

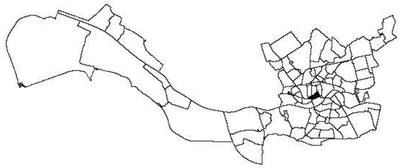
koopwoning	21%
huur corporatie	42%
huur overig	36%

Dijkzigt

De wijk Dijkzigt is gebouwd op het voormalige Land van Hoboken. Totdat de gemeente het grootste deel ervan voor stadsontwikkeling aankocht in 1924, was dit gebied een particulier landgoed en vormde het een groene oase binnen de stad. De wijk is vernoemd naar Villa Dijkzigt, in 1852 gebouwd voor de familie Van Hoboken en tegenwoordig het Natuurhistorisch Museum, naast het Erasmus Medisch Centrum. Centraal ligt het Museumpark, in 1927 aangelegd naar ontwerp van stadsarchitect Witteveen. Dijkzigt is voornamelijk een wijk van musea, onderwijsinstellingen en kantoren. Er wonen ongeveer 1.200 personen, veelal alleenstaanden.

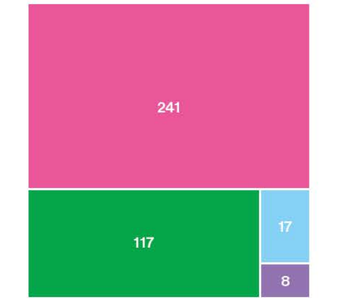
Dijkzigt kent een lage fysieke potentie. De potentie die er is, bevindt zich op het vlak van optoppen en in mindere mate inbreiden. Het advies is om hier niet actief in te zetten op 'beter benutten', maar wel om bestaande initiatieven te ondersteunen.

Ontwikkellijn



Later agenderen

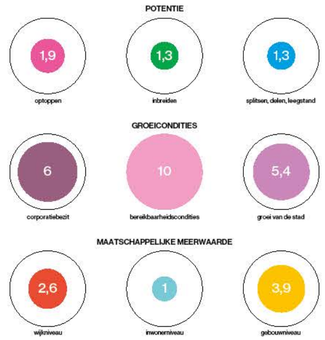
Potentie per strategie



Totale potentie

383

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**6,0**
BEREIKBAARHEID	**10,0**
OV-beschikbaarheid	10,0
auto onafhankelijkheid	10,0
GROEI VAN DE STAD	**5,4**
Geplande werkzaamheden	**1,7**
Toekomstige groei	**7,3**
omvang gebiedsontwikkeling	6,9
nabijheid stedelijke centra	7,3
OV-opwaardering	5,8

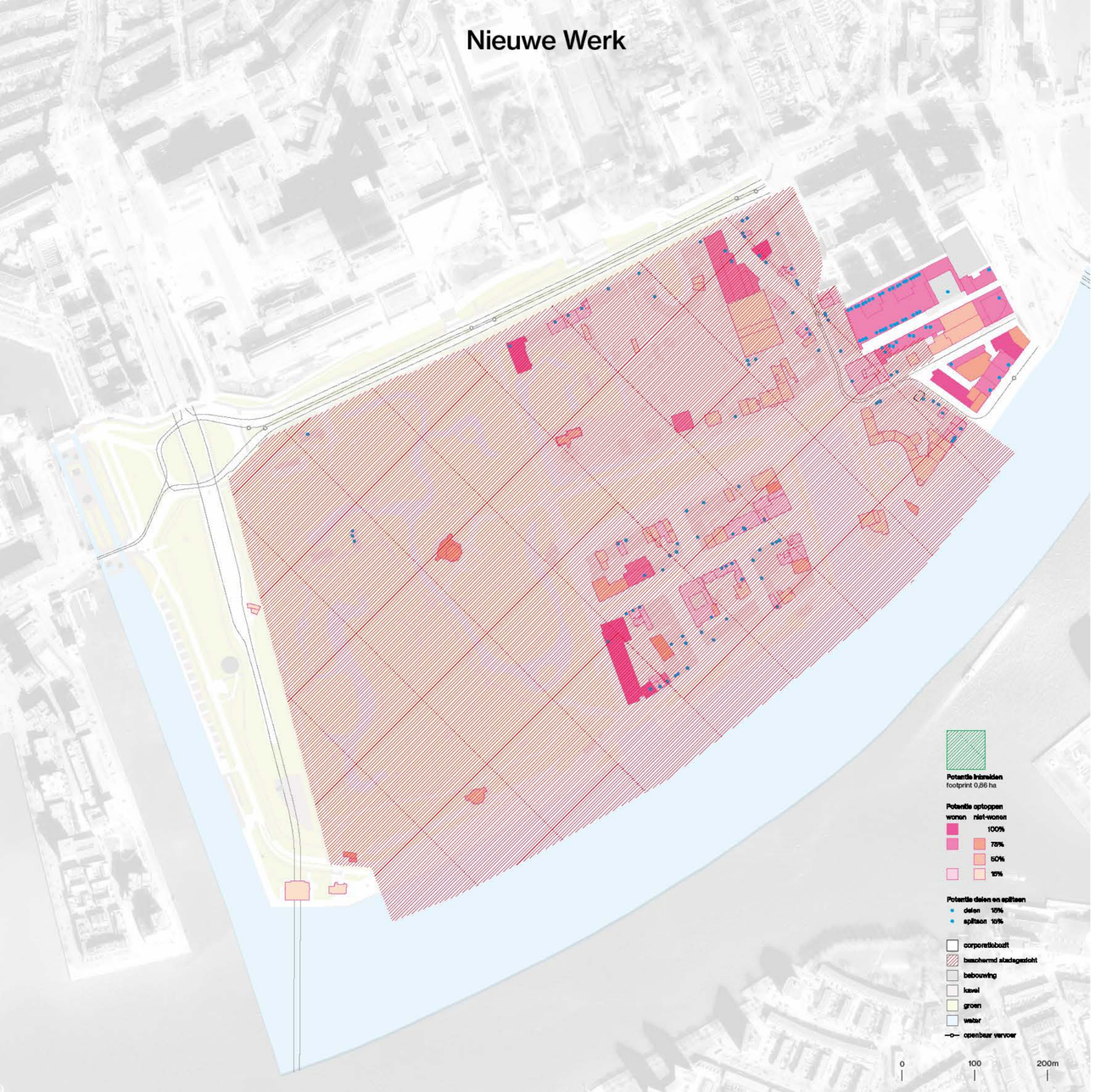
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**2,6**
Water & bodem	**3,2**
neerslagaccumulatie	5,5
overstromingskans	1,0
bodemdaling	4,3
kwel	2,0
Mobiliteit	**2,0**
actief vervoer	3,6
OV	1,0
auto	2,5
Voorzieningen	**2,0**
Veiligheid	**9,0**
Groene wijk	**5,1**
groen	6,2
openbaar groen	2,2
hitte-eiland effect	8,6
biodiversiteit	3,2

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**1,0**
Gezondheid	**2,6**
65-plussers	1,0
obesitas	3,0
eenzaamheid	3,9
Socio-eco condities	**3,2**
armoede	5,5
jeugdzorg	1,0
GEBOUWNIVEAU	**3,9**
verduurzaming	4,9
funderingsherstel	2,2

Nieuwe Werk



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	3.240 bewoners
0-15	6%
15-25	21%
25-45	39%
45-65	21%
65+	13%

Samenstelling huishoudens	2.060 huishoudens
eenpersoons	58%
paar zonder kinderen	32%
huishouden met kinderen	10%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning	1.847 woningen
gezinswoning	2%
meergezinswoning	98%

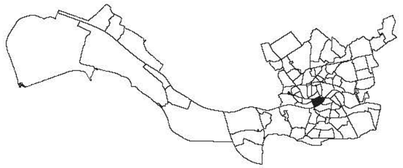
Eigendom	
koopwoning	43%
huur corporatie	9%
huur overig	48%

Nieuwe Werk

De wijk Nieuwe Werk, ook wel het Scheepvaartkwartier genoemd, kenmerkt zich door historische en statige panden in combinatie met een grote hoeveelheid groen: Het Park bij de Euromast, Schoonoord en de groene Parklaan. Van oudsher was dit de wijk van de havenbaronnen, bankiers en directeuren. De westkant met de moderne hoogbouw contrasteert met de historische oostkant van de wijk. Nieuwe Werk telt bijna 3.500 inwoners, veelal alleenstaanden, relatief weinig kinderen, maar wel veel studenten.

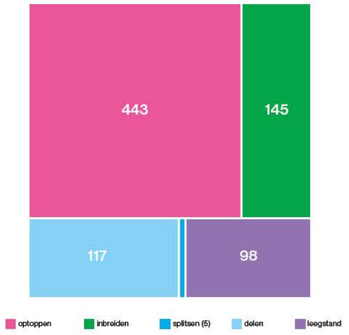
Nieuwe Werk kent een middelmatige fysieke potentie. De wijk heeft een aandachtspunt op het vlak van omgevingskwaliteit: een groot deel van de wijk is 'beschermd stadsgezicht'. Dat maakt het toevoegen van woningen door inbreiden en optoppen mogelijk lastiger.

Ontwikkellijn



Later agenderen

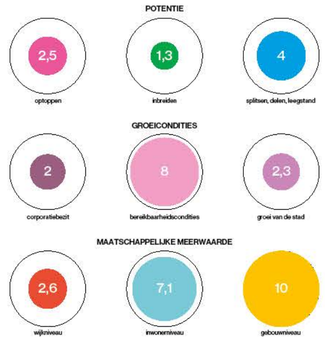
Potentie per strategie



Totale potentie

808

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**2,0**
BEREIKBAARHEID	**8,0**
OV-beschikbaarheid	9,0
auto onafhankelijkheid	7,0
GROEI VAN DE STAD	**2,3**
Geplande werkzaamheden	**1,5**
Toekomstige groei	**2,7**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,9
OV-opwaardering	2,7

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**2,6**
Water & bodem	**4,4**
neerslagaccumulatie	5,0
overstromingskans	5,9
bodemdaling	4,7
kwel	1,7
Mobiliteit	**2,9**
actief vervoer	3,9
OV	2,0
auto	3,5
Voorzieningen	**2,0**
Veiligheid	**7,0**
Groene wijk	**3,1**
groen	4,7
openbaar groen	2,2
hitte-eiland effect	2,0
biodiversiteit	3,5

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**7,1**
Gezondheid	**2,5**
65-plussers	2,0
obesitas	2,5
eenzaamheid	2,9
Socio-eco condities	**7,1**
armoede	5,9
jeugdzorg	8,3
GEBOUWNIVEAU	**10,0**
verduurzaming	5,0
funderingsherstel	7,3











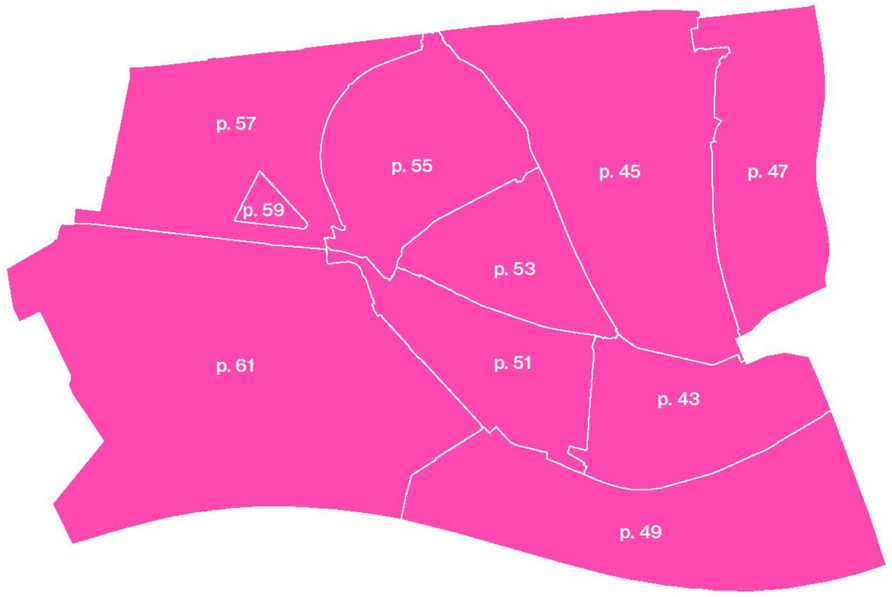








Fotografie: Elvira Smit



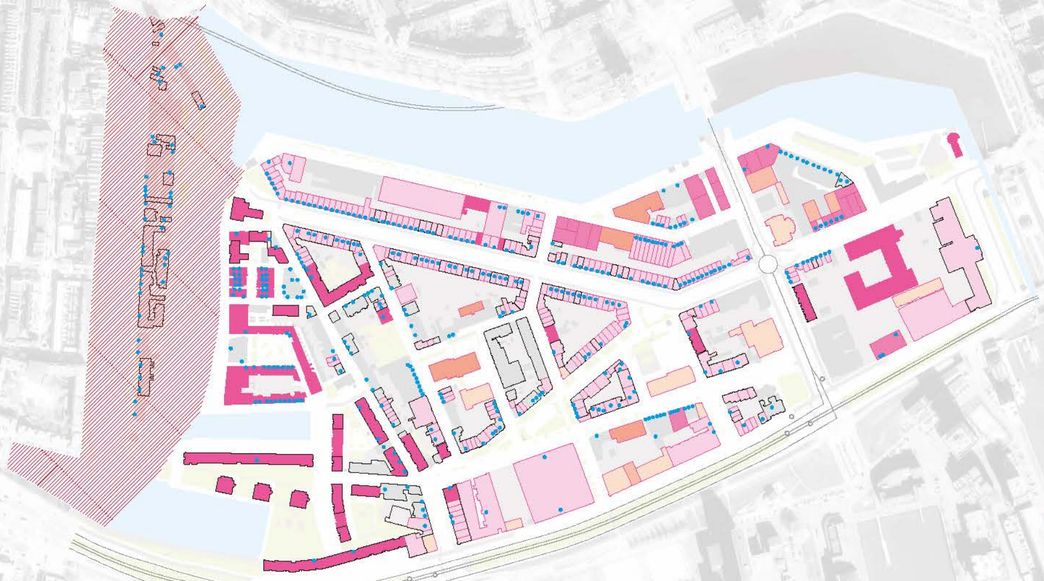
Delfshaven
Delfshaven p. 43
Nieuwe Westen p. 45
Middelland p. 47
Schiemond p. 49
Bospolder p. 51
Tussendijken p. 53
Spangen p. 55
Oud-Mathenesse p. 57
Witte Dorp p. 59
Nieuw-Mathenesse p. 61

Delfshaven

7.285

optoppen 4.011 + inbreiden 1.355 + delen en splitsen 1.355 + leegstand 564 = 7.285 woningen

Delfshaven



Potentie inbreiden
footprint 0,76 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 25%
splitsen 25%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — **7.215 bewoners**

0-15	10%
15-25	21%
25-45	42%
45-65	19%
65+	8%

Samenstelling huishoudens — **4.165 huishoudens**

eenpersoons	61%
paar zonder kinderen	21%
huishouden met kinderen	18%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning — **3.766 woningen**

gezinswoning	2%
meergezinswoning	98%

Eigendom

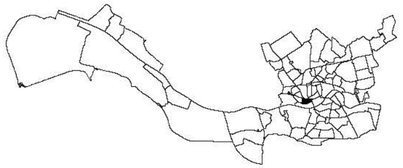
koopwoning	19%
huur corporatie	58%
huur overig	23%

Delfshaven

Historisch Delfshaven en het Coolhaveneiland vormen samen de wijk Delfshaven in het westen van Rotterdam. Coolhaveneiland is in 1922 ontstaan met het graven van de Coolhaven. Delfshaven is rond 1400 ontstaan nadat de stad Delft een haven had aangelegd tussen de Delftse Schie en de Nieuwe Maas. Rotterdamse expansiedrang leidde uiteindelijk tot de annexatie van Delfshaven in 1886. Veel historische gebouwen en elementen uit honderden jaren geschiedenis zijn bewaard gebleven en gerestaureerd. De wijk Delfshaven heeft 7.200 inwoners met daarin relatief veel studenten en starters.

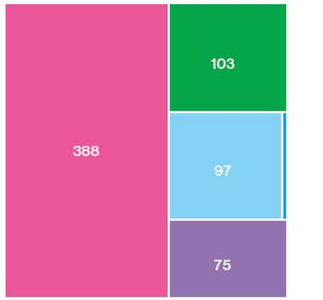
Delfshaven kent gunstige snelheidscondities, maar de fysieke potentie is er laag. De potentie bevindt zich op het vlak van optoppen en inbreiden.

Ontwikkellijn



Later agenderen

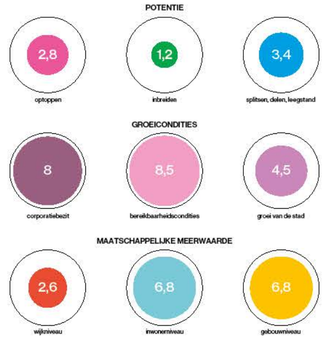
Potentie per strategie



Totale potentie

668

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**8,0**
BEREIKBAARHEID	**8,5**
OV-beschikbaarheid	7,0
auto onafhankelijkheid	10,0
GROEI VAN DE STAD	**4,5**
Geplande werkzaamheden	**3,3**
Toekomstige groei	**5,1**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,7
OV-opwaardering	5,1

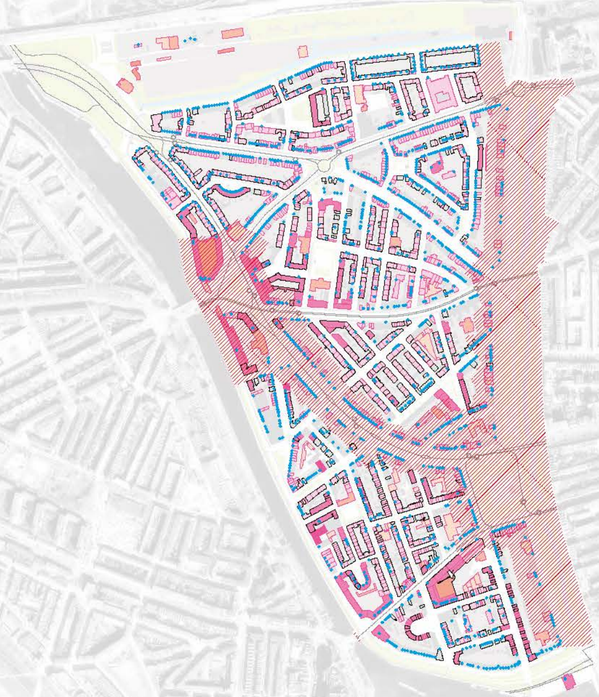
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**2,6**
Water & bodem	**2,8**
neerslagaccumulatie	5,5
overstromingskans	1,0
bodemdaling	3,4
kwel	1,4
Mobiliteit	**3,6**
actief vervoer	3,9
OV	4,0
auto	2,5
Voorzieningen	**2,0**
Veiligheid	**9,0**
Groene wijk	**5,5**
groen	7,5
openbaar groen	3,2
hitte-eiland effect	7,1
biodiversiteit	4,3

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**6,8**
Gezondheid	**4,4**
65-plussers	1,0
obesitas	5,7
eenzaamheid	6,6
Socio-eco condities	**6,7**
armoede	7,1
jeugdzorg	6,3
GEBOUWNIVEAU	**6,8**
verduurzaming	5,5
funderingsherstel	5,4

Nieuwe Westen



Potentie inbreiden
footprint 2,38 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 15%
splitsen 15%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — **19.385 bewoners**

0-15	14%
15-25	16%
25-45	35%
45-65	23%
65+	12%

Samenstelling huishoudens — **9.800 huishoudens**

eenpersoons	50%
paar zonder kinderen	21%
huishouden met kinderen	29%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning — **8.693 woningen**

gezinswoning	4%
meergezinswoning	96%

Eigendom

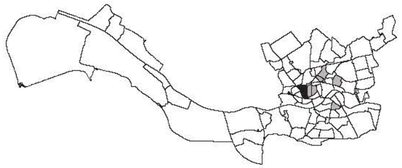
koopwoning	27%
huur corporatie	47%
huur overig	26%

Nieuwe Westen

Het Nieuwe Westen kent een mix van wonen met grootstedelijke allure én typische volkswijken. Het Nieuwe Westen is gebouwd rond 1900 naar een stedenbouwkundig plan van Gerrit de Jongh. Het ontwerp is vooral een stratenplan. Met brede lanen en singels voor de Rotterdamse notabelen en minder statige, maar evengoed aantrekkelijke woonlocaties voor de iets minder welgestelden. Het Nieuwe Westen telt circa 19.000 inwoners.

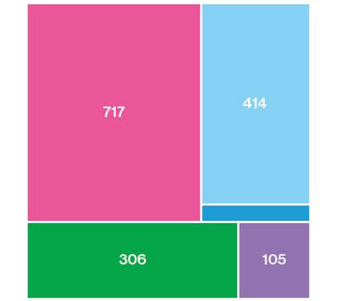
Het Nieuwe Westen kent een relatief hoge fysieke potentie, heeft zeer gunstige snelheidscondities, er kan veel maatschappelijke meerwaarde worden behaald en er is veel corporatiebezit. Het past daarmee in de ontwikkellijn 'Wijkplan beter benutten' (zie 'Ontwikkellijnen'). Daarnaast is het interessant om samen met de wijk Middelland een publieke campagne rondom woningsplitsen en -delen te organiseren. Ook hier geldt dat het aantal bewoners in relatie tot de woninggrootte relatief laag is. Tenslotte is het interessant een koppeling te maken met de ontwikkelingen rondom het nieuwe Van Nelle Station.

Ontwikkellijn



Wijkcoalitie

Potentie per strategie

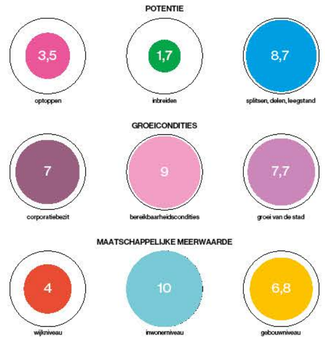


Totale potentie



1.577

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**7,0**
BEREIKBAARHEID	**9,0**
OV-beschikbaarheid	9,0
auto onafhankelijkheid	9,0
GROEI VAN DE STAD	**7,7**
Geplande werkzaamheden	**10,0**
Toekomstige groei	**6,6**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,8
OV-opwaardering	6,6

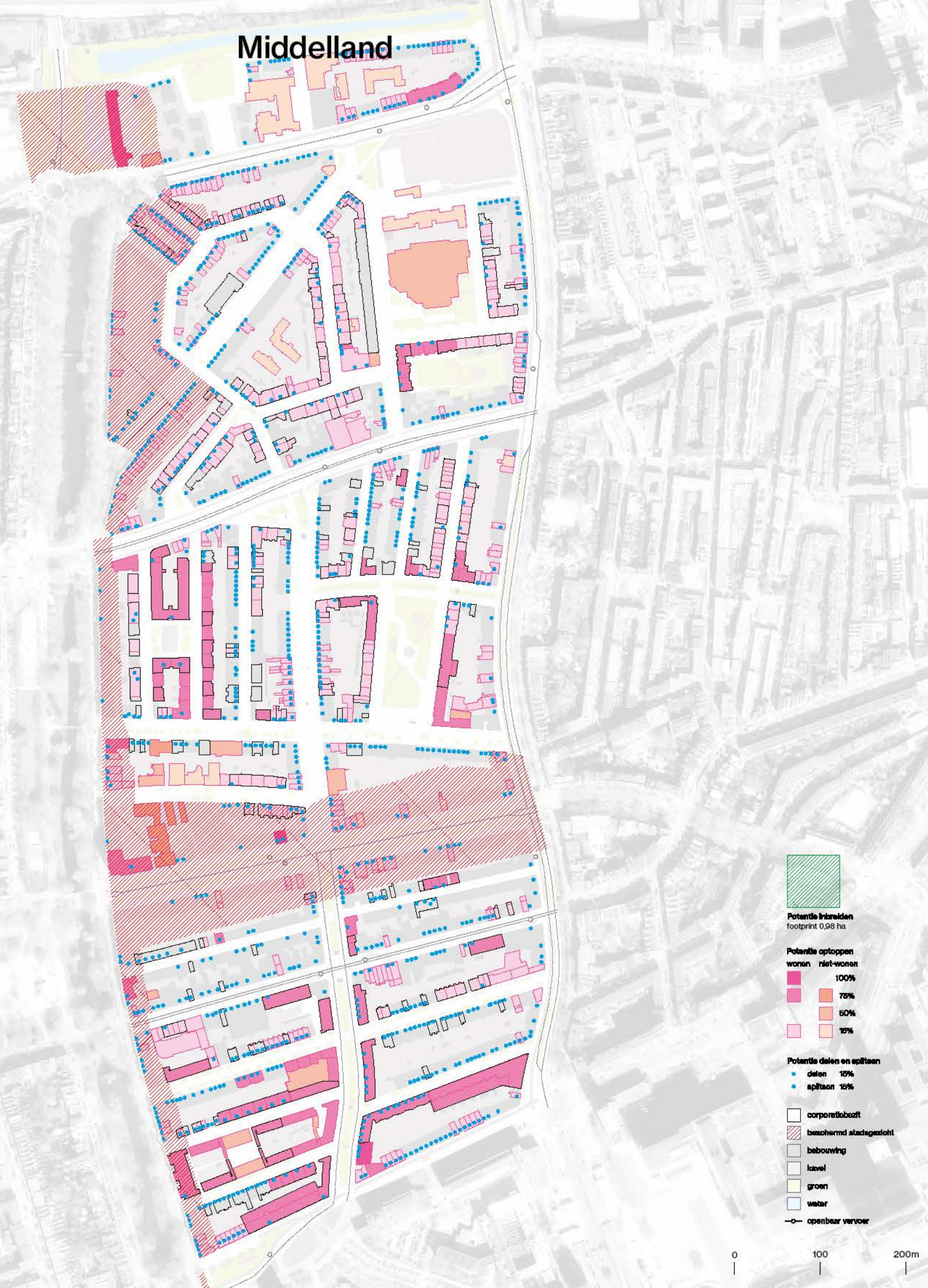
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**4,0**
Water & bodem	**4,1**
neerslagaccumulatie	6,0
overstromingskans	1,0
bodemdaling	4,3
kwel	5,0
Mobiliteit	**2,7**
actief vervoer	4,0
OV	2,0
auto	2,8
Voorzieningen	**2,0**
Veiligheid	**9,0**
Groene wijk	**5,9**
groen	6,1
openbaar groen	4,2
hitte-eiland effect	8,8
biodiversiteit	4,6

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**10,0**
Gezondheid	**4,7**
65-plussers	2,0
obesitas	5,6
eenzaamheid	6,3
Socio-eco condities	**7,2**
armoede	8,3
jeugdzorg	6,2
GEBOUWNIVEAU	**6,8**
verduurzaming	5,4
funderingsherstel	5,4

Middelland



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	11.695 bewoners
0-15	11%
15-25	16%
25-45	39%
45-65	23%
65+	11%

Samenstelling huishoudens	6.640 huishoudens
eenpersoons	56%
paar zonder kinderen	23%
huishouden met kinderen	21%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning	5.898 woningen
gezinswoning	6%
meergezinswoning	94%

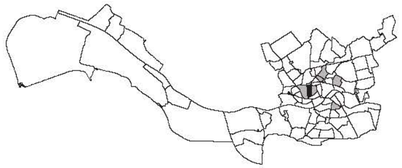
Eigendom	
koopwoning	33%
huur corporatie	35%
huur overig	32%

Middelland

Middelland is levendig en afwisselend aan de winkelstraten, statig aan de singels en lanen en rustig in de achterliggende woonstraten. De wijk ligt dicht bij het centrum van Rotterdam en is rond 1900 ontworpen naar een plan van Gerrit de Jongh die de wijk een zekere allure wilde geven. De Heemraadssingel, de westelijke begrenzing van Middelland, is aangelegd als deel van het stedelijk singelplan met statige lanen voor Rotterdamse welgestelden. De bebouwing in hogere dichtheid voor minder welgestelden langs de Nieuwe Binnenweg en Middellandstraat dateert van vóór 1900. Middelland telt circa 12.000 inwoners.

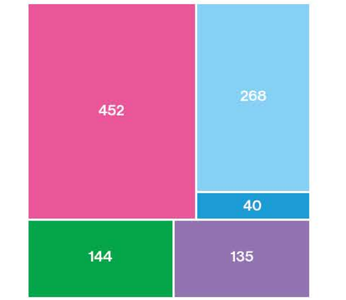
Middelland kent een redelijk hoge fysieke potentie. De snelheidscondities zijn gunstig, het corporatiebezit gemiddeld en de maatschappelijke meerwaarde ook. Het past daarmee in de ontwikkellijn 'Wijkplan Beter Benutten'. Daarnaast is het interessant om voor Middelland en de naastgelegen wijk het Nieuwe Westen een publieke wijkcampagne rondom woningsplitsen en -delen te organiseren. In de woningen in deze wijken woont namelijk een relatief laag aantal bewoners in relatie tot de woninggrootte.

Ontwikkellijn



Wijkcoalitie

Potentie per strategie

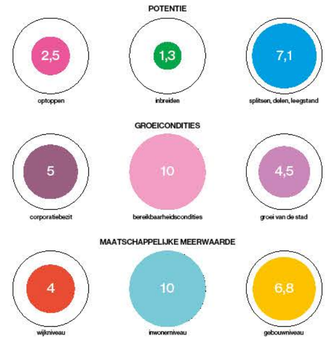


Totale potentie



1.039

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	5,0
BEREIKBAARHEID	10,0
OV-beschikbaarheid	10,0
auto onafhankelijkheid	10,0
GROEI VAN DE STAD	4,5
Geplande werkzaamheden	3,0
Toekomstige groei	5,2
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	3,2
OV-opwaardering	5,2

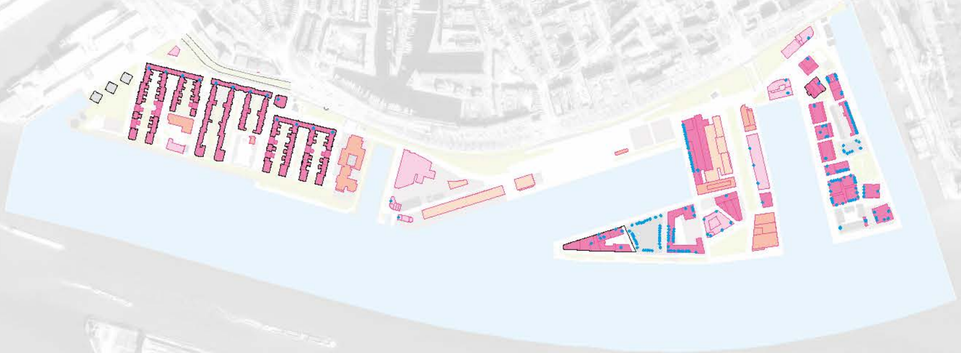
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	4,0
Water & bodem	4,2
neerslagaccumulatie	6,5
overstromingskans	1,0
bodemdaling	4,0
kwel	5,4
Mobiliteit	2,0
actief vervoer	3,5
OV	1,0
auto	2,5
Voorzieningen	2,0
Veiligheid	10,0
Groene wijk	6,6
groen	6,8
openbaar groen	5,6
hitte-eiland effect	10,0
biodiversiteit	3,9

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	10,0
Gezondheid	4,4
65-plussers	2,0
obesitas	5,1
eenzaamheid	6,0
Socio-eco condities	7,0
armoede	7,4
jeugdzorg	6,7
GEBOUWNIVEAU	6,8
verduurzaming	5,3
funderingsherstel	5,2

Schiemond



Potentie inbreiden
footprint 0,88 ha

Potentie optoppen

wonen	niet-wonen
	100%
	75%
	50%
	25%

Potentie delen en splitsen
- delen 15%
- splitsen 15%

- corporatiebezit
- beschermd stadsgezicht
- bebouwing
- kavel
- groen
- water
- openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	6.140 bewoners
0-15	16%
15-25	11%
25-45	31%
45-65	26%
65+	15%

Samenstelling huishoudens	2.995 huishoudens
eenpersoons	42%
paar zonder kinderen	26%
huishouden met kinderen	32%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning	3.024 woningen
gezinswoning	1%
meergezinswoning	99%

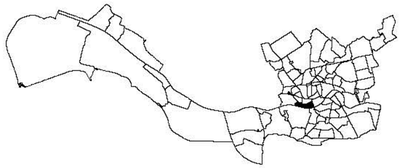
Eigendom	
koopwoning	47%
huur corporatie	41%
huur overig	12%

Schiemond

Het aan de Nieuwe Maas gelegen Schiemond bestaat uit twee heel verschillende wijken: het 'oude' Schiemond en het nieuwere Lloydkwartier. Het 'oude' Schiemond is een ruim opgezette flatwijk met voornamelijk sociale huurwoningen aan de Bartel Wiltonkade, een brede boulevard langs het water. Ten oosten ervan ligt het Lloydkwartier met veel duurdere huur- en koopappartementen. Schiemond is begin jaren tachtig gebouwd op vrijgekomen haventerreinen. Het Lloydkwartier was tot de eeuwwisseling grotendeels verlaten kade- en overslaggebied. Inmiddels is het een mix van moderne hoogbouw en monumentaal gerestaureerde havengebouwen. Zo'n driekwart van de ruim 5.700 inwoners woont in het kinderrijke 'oude' Schiemond. In Schiemond wonen relatief veel eenoudergezinnen maar er zijn ook relatief veel tweepersoonshuishoudens (paar zonder kinderen).

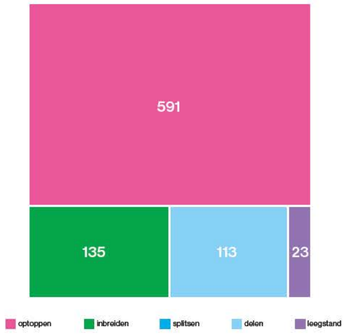
Schiemond kent geen hoge fysieke aantallen, de snelheidscondities zijn gemiddeld en de maatschappelijke meerwaarde vrij laag. De potentie die er is, bevindt zich vooral op het vlak van optoppen.

Ontwikkellijn



Later agenderen

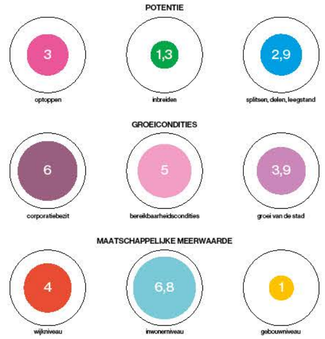
Potentie per strategie



Totale potentie

862

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**6,0**
BEREIKBAARHEID	**5,0**
OV-beschikbaarheid	3,0
auto onafhankelijkheid	7,0
GROEI VAN DE STAD	**3,9**
Geplande werkzaamheden	**1,9**
Toekomstige groei	**4,9**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	4,9

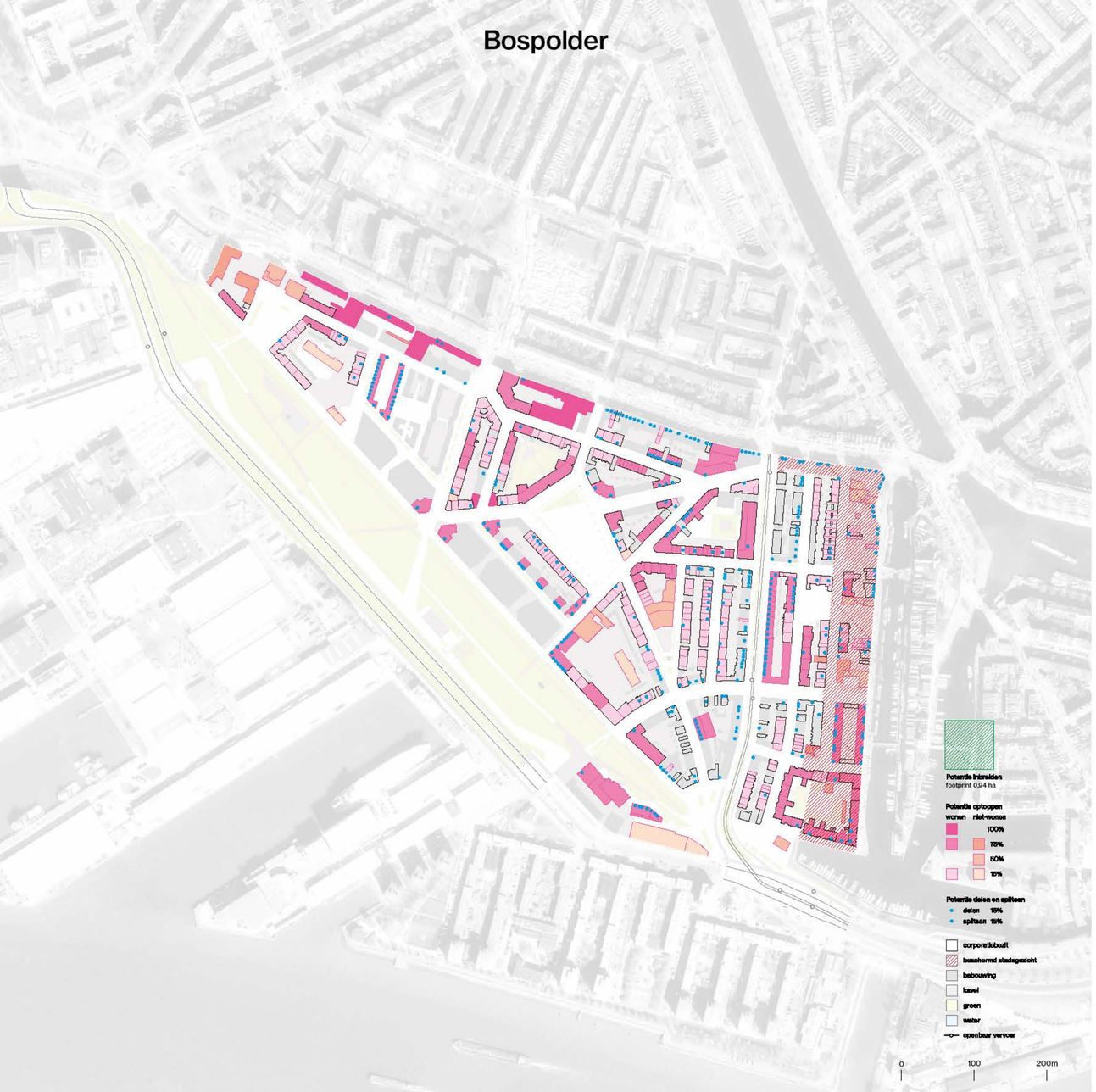
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**4,0**
Water & bodem	**3,6**
neerslagaccumulatie	4,3
overstromingskans	5,6
bodemdaling	2,9
kwel	1,9
Mobiliteit	**6,1**
actief vervoer	4,8
OV	8,0
auto	3,5
Voorzieningen	**3,0**
Veiligheid	**8,0**
Groene wijk	**4,9**
groen	7,4
openbaar groen	1,9
hitte-eiland effect	5,1
biodiversiteit	5,3

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**6,8**
Gezondheid	**4,9**
65-plussers	3,0
obesitas	5,7
eenzaamheid	5,8
Socio-eco condities	**6,7**
armoede	6,8
jeugdzorg	6,6
GEBOUWNIVEAU	**1,0**
verduurzaming	1,4
funderingsherstel	2,2

Bospolder



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — **7.565 bewoners**

0-15	15%
15-25	15%
25-45	33%
45-65	25%
65+	12%

Samenstelling huishoudens — **3.750 huishoudens**

eenpersoons	50%
paar zonder kinderen	18%
huishouden met kinderen	32%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning — **3.629 woningen**

gezinswoning	10%
meergezinswoning	90%

Eigendom

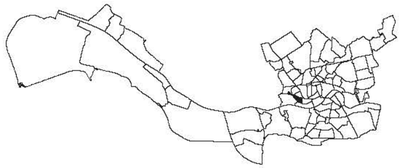
koopwoning	22%
huur corporatie	56%
huur overig	21%

Bospolder

Bospolder is een stadswijk met veel nieuwe of gerenoveerde woningen en een diverse samenstelling van bewoners. De levendige Schiedamseweg begrenst de wijk in het noorden. Bospolder is gebouwd tussen 1910 en 1930. Het was een arbeiderswijk die verpauperde in de jaren negentig. De wijk is grondig vernieuwd maar heeft het historische karakter behouden. Bospolder is een echte woonwijk met relatief veel kinderen. Bospolder heeft circa 7.500 inwoners.

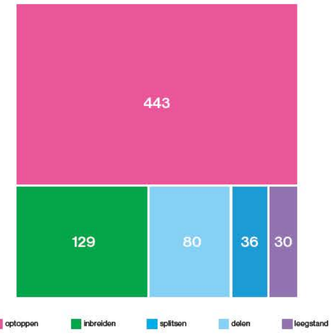
Bospolder heeft een middelmatige fysieke potentie en gunstige snelheidscondities. De wijk is samen met de naastgelegen wijk Tussendijken onderzocht op de kansen voor wooncoöperaties, omdat hier al een coöperatief initiatief loopt; zie ook Verdieping – Coöperatieve kansen. Een samenwerking met de woningcorporatie ligt hier voor hand.

Ontwikkellijn



Later agenderen

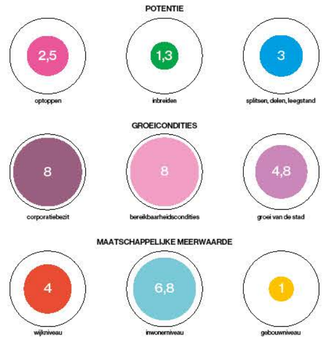
Potentie per strategie



Totale potentie

718

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**8,0**
BEREIKBAARHEID	**8,0**
OV-beschikbaarheid	7,0
auto onafhankelijkheid	9,0
GROEI VAN DE STAD	**4,8**
Geplande werkzaamheden	**4,0**
Toekomstige groei	**5,1**
omvang gebiedsontwikkeling	2,4
nabijheid stedelijke centra	1,5
OV-opwaardering	5,1

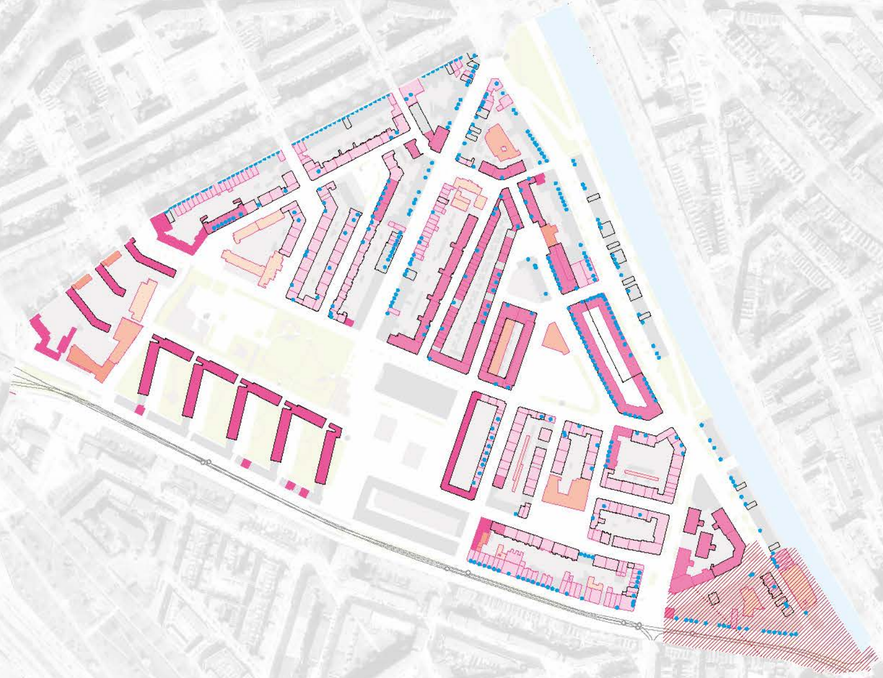
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**4,0**
Water & bodem	**4,3**
neerslagaccumulatie	6,5
overstromingskans	5,1
bodemdaling	4,5
kwel	1,1
Mobiliteit	**3,8**
actief vervoer	4,5
OV	4,0
auto	2,8
Voorzieningen	**2,0**
Veiligheid	**10,0**
Groene wijk	**5,8**
groen	6,3
openbaar groen	2,0
hitte-eiland effect	8,5
biodiversiteit	6,3

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**6,8**
Gezondheid	**5,3**
65-plussers	2,0
obesitas	6,6
eenzaamheid	7,3
Socio-eco condities	**7,0**
armoede	7,9
jeugdzorg	6,0
GEBOUWNIVEAU	**1,0**
verduurzaming	3,4
funderingsherstel	3,8

Tussendijken



Potentie inbreiden
footprint 1,13 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 15%
splitsen 15%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — **7.370 bewoners**

0-15	15%
15-25	15%
25-45	34%
45-65	23%
65+	13%

Samenstelling huishoudens — **3.890 huishoudens**

eenpersoons	55%
paar zonder kinderen	17%
huishouden met kinderen	28%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning — **3.560 woningen**

gezinswoning	1%
meergezinswoning	99%

Eigendom

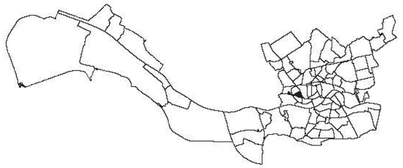
koopwoning	14%
huur corporatie	59%
huur overig	27%

Tussendijken

Tussendijken, vaak in één adem genoemd met Bospolder, vormt het gevoelsmatige hart van Rotterdam Delfshaven. De winkelstraat Schiedamseweg ligt aan de zuidkant van Tussendijken, in het noorden verbindt de Mathenesserweg de wijk met Schiedam. Het hart van de wijk is op 31 maart 1943 bij vergissing gebombardeerd door de geallieerden. Door het bombardement ontstond een lege plek in de wijk, die na de Tweede Wereldoorlog als Park 1943 en Visserijplein werd ingericht.
Tussendijken heeft circa 7.300 inwoners. Van de ruim 3.000 woningen is zo'n 60 procent sociale woningbouw.

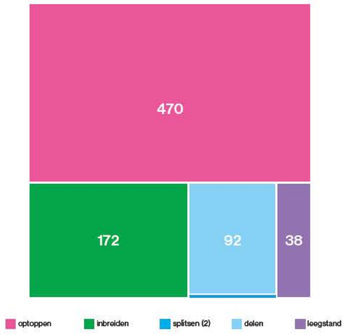
Tussendijken kent geen hoge fysieke aantallen. De wijk is samen met de naastgelegen wijk Bospolder onderzocht op de kansen voor wooncoöperaties, omdat hier al een coöperatief initiatief loopt. Dit is terug te vinden bij 'Verdieping - Coöperatieve kansen'.

Ontwikkellijn



Later agenderen

Potentie per strategie

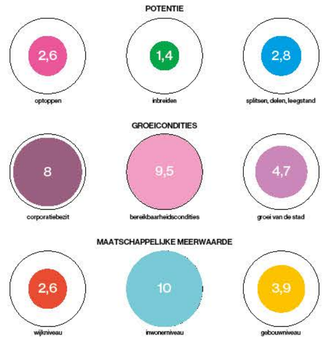


Totale potentie



774

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**8,0**
BEREIKBAARHEID	**9,5**
OV-beschikbaarheid	9,0
auto onafhankelijkheid	10,0
GROEI VAN DE STAD	**4,7**
Geplande werkzaamheden	**3,7**
Toekomstige groei	**5,2**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,5
OV-opwaardering	5,2

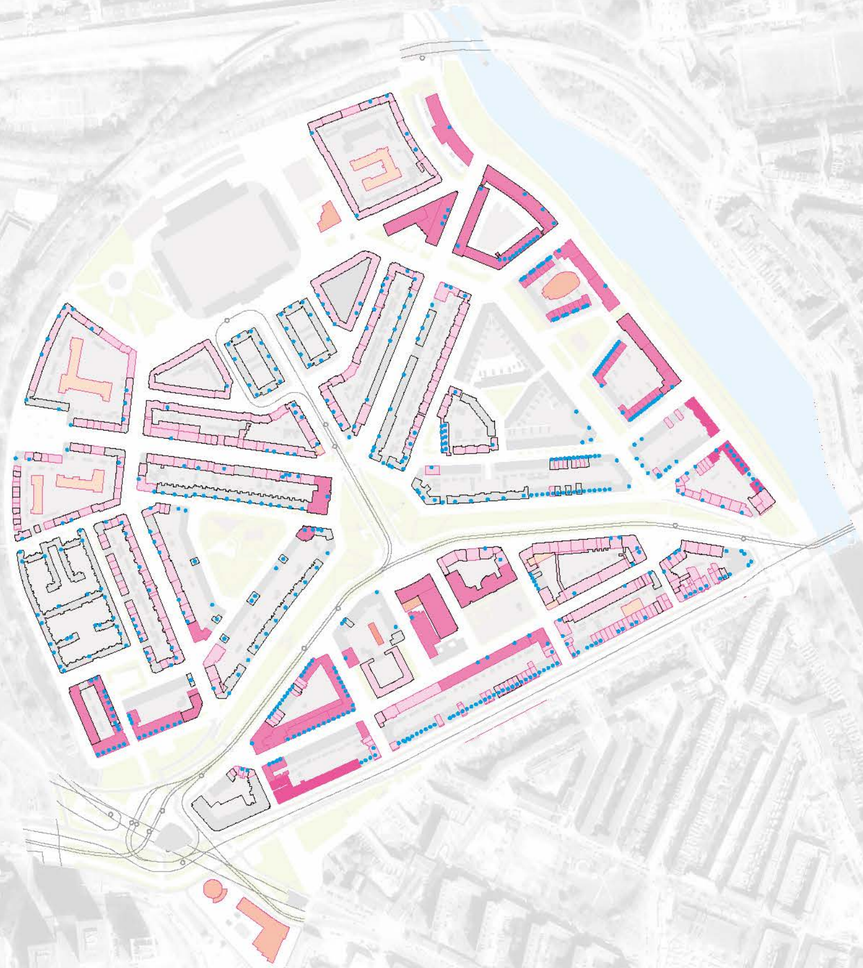
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**2,6**
Water & bodem	**3,2**
neerslagaccumulatie	6,3
overstromingskans	1,0
bodemdaling	4,1
kwel	1,3
Mobiliteit	**2,7**
actief vervoer	4,3
OV	2,0
auto	2,5
Voorzieningen	**2,0**
Veiligheid	**10,0**
Groene wijk	**6,6**
groen	7,4
openbaar groen	3,5
hitte-eiland effect	9,6
biodiversiteit	6,0

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**10,0**
Gezondheid	**5,5**
65-plussers	2,0
obesitas	6,9
eenzaamheid	7,5
Socio-eco condities	**7,4**
armoede	8,9
jeugdzorg	5,9
GEBOUWNIVEAU	**3,9**
verduurzaming	4,7
funderingsherstel	1,3

Spangen



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	10.020 bewoners
0-15	18%
15-25	15%
25-45	32%
45-65	24%
65+	11%

Samenstelling huishoudens	4.445 huishoudens
eenpersoons	43%
paar zonder kinderen	18%
huishouden met kinderen	39%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning	4.173 woningen
gezinswoning	6%
meergezinswoning	94%

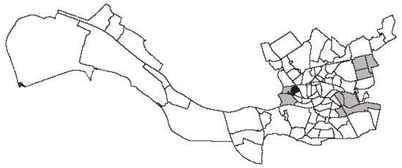
Eigendom	
koopwoning	27%
huur corporatie	61%
huur overig	12%

Spangen

Spangen is een moderne stadswijk in het westen van Rotterdam met een grote aantrekkingskracht op nieuwe bewoners. Er is sinds 1990 veel gesloopt, gerenoveerd en herbouwd. Spangen ontleent zijn naam aan het kasteel dat hier in de Middeleeuwen stond. Gerenommeerde architecten leverden een bijdrage aan het ontwerp voor de wijk. De talrijke woon- en renovatieprojecten trekken veel nieuwe bewoners aan, veelal jonge gezinnen. Dat maakt Spangen een wijk met veel kinderen. Daarom is er veel aandacht voor het kindvriendelijk inrichten van de wijk. In Spangen wonen circa 10.000 bewoners.

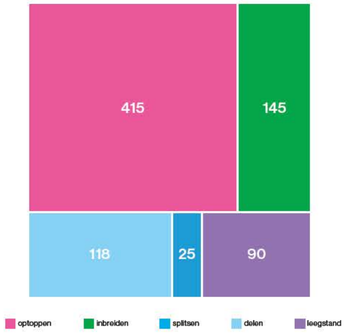
Spangen kent een middelmatige potentie van bijna 800 extra woningen. Rondom Spangen staan grote nieuwe ontwikkelingen op de planning. De transformatie en verdichting van het M4H terrein in Nieuw-Mathenesse, de Van Nelle Knoop in de Spaanse Polder, aangrenzende bedrijventerreinen en een mogelijk nieuw station aan de rand van de wijk. Het past daarmee in de ontwikkellijn 'Integraal toekomstplan'. Hier is het advies om 'beter benutten' direct mee te nemen als integraal onderdeel van de toekomstplannen die nu gemaakt worden.

Ontwikkellijn



Integraal toekomstplan

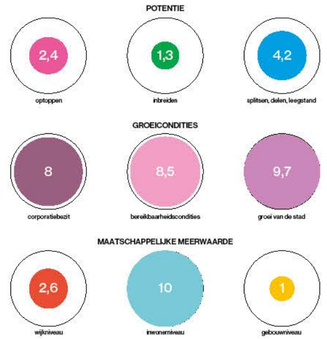
Potentie per strategie



Totale potentie

793

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	8,0
BEREIKBAARHEID	8,5
OV-beschikbaarheid	9,0
auto onafhankelijkheid	8,0
GROEI VAN DE STAD	9,7
Geplande werkzaamheden	9,2
Toekomstige groei	10,0
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	6,0
OV-opwaardering	10,0

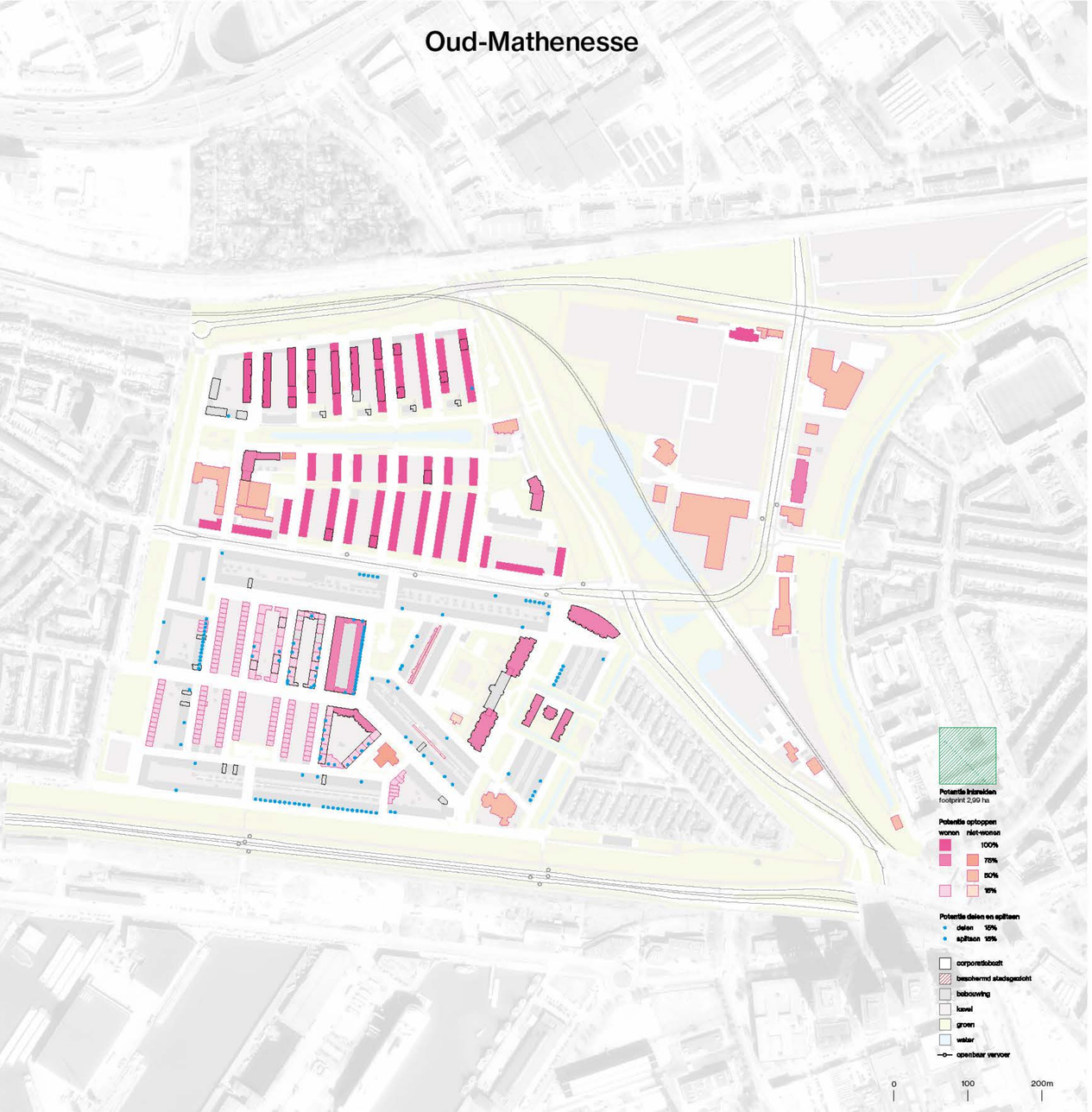
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	2,6
Water & bodem	3,4
neerslagaccumulatie	6,4
overstromingskans	1,0
bodemdaling	4,8
kwel	1,4
Mobiliteit	3,0
actief vervoer	4,9
OV	2,0
auto	3,2
Voorzieningen	3,0
Veiligheid	9,0
Groene wijk	6,0
groen	6,6
openbaar groen	2,7
hitte-eiland effect	8,9
biodiversiteit	6,0

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	10,0
Gezondheid	5,4
65-plussers	2,0
obesitas	7,3
eenzaamheid	6,9
Socio-eco condities	7,1
armoede	8,3
jeugdzorg	5,9
GEBOUWNIVEAU	1,0
verduurzaming	3,4
funderingsherstel	2,4

Oud-Mathenesse



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — **6.985 bewoners**

0-15	11%
15-25	13%
25-45	41%
45-65	23%
65+	12%

Samenstelling huishoudens — **4.200 huishoudens**

eenpersoons	60%
paar zonder kinderen	20%
huishouden met kinderen	20%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning — **3.815 woningen**

gezinswoning	1%
meergezinswoning	99%

Eigendom

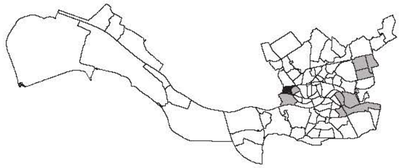
koopwoning	38%
huur corporatie	19%
huur overig	43%

Oud-Mathenesse

Oud-Mathenesse is Rotterdams meest westelijke wijk, grenst aan Schiedam en wordt doorsneden door de rustige winkelstraat Franselaan. Oud-Mathenesse is gebouwd in de jaren 30 van de 20ste in de weilanden tussen Rotterdam en Schiedam. Oud-Mathenesse heeft bijna 7.000 inwoners. De wijk is door de relatief goedkope woningen, voornamelijk portiekflats, populair onder starters.

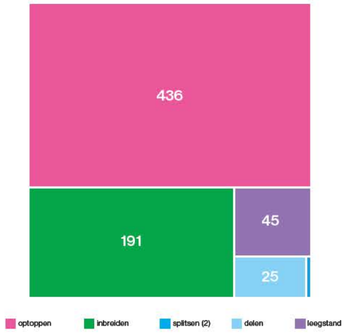
Oud-Mathenesse kent een aandachtspunt op het vlak van de leefbaarheid. De wijk heeft een middelmatige fysieke potentie van 700 extra woningen. In de nabijheid van Oud-Mathenesse staan grote nieuwe ontwikkelingen op de planning: transformatie en verdichting van het naastgelegen M4H terrein in Nieuw-Mathenesse en de Van Nelle Knoopontwikkeling met bijbehorend station. Het past daarmee bij de ontwikkellijn 'Integraal toekomstplan'. Het 'beter benutten' kan onder andere dienen om de leefbaarheid te verhogen.

Ontwikkellijn



Integraal toekomstplan

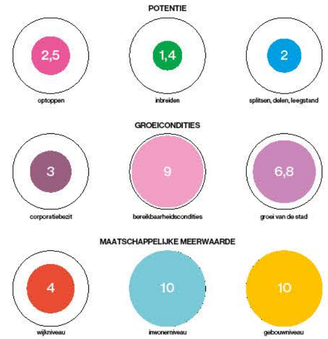
Potentie per strategie



Totale potentie

699

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	3,0
BEREIKBAARHEID	9,0
OV-beschikbaarheid	9,0
auto onafhankelijkheid	9,0
GROEI VAN DE STAD	6,8
Geplande werkzaamheden	7,6
Toekomstige groei	6,4
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	1,0

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	4,0
Water & bodem	3,6
neerslagaccumulatie	6,0
overstromingskans	1,0
bodemdaling	5,7
kwel	1,4
Mobiliteit	2,9
actief vervoer	5,0
OV	2,0
auto	2,8
Voorzieningen	4,0
Veiligheid	9,0
Groene wijk	5,6
groen	6,3
openbaar groen	1,9
hitte-eiland effect	8,1
biodiversiteit	1,8

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	10,0
Gezondheid	5,1
65-plussers	3,0
obesitas	7,0
eenzaamheid	6,9
Socio-eco condities	7,6
armoede	8,1
jeugdzorg	5,9
GEBOUWNIVEAU	10,0
verduurzaming	7,1
funderingsherstel	5,0

Witte Dorp



Potentie inbreiden
footprint 0,19 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 15%
splitsen 15%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	580 bewoners
0-15	17%
15-25	12%
25-45	23%
45-65	28%
65+	20%

Samenstelling huishoudens	240 huishoudens
eenpersoons	35%
paar zonder kinderen	19%
huishouden met kinderen	46%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning	236 woningen
gezinswoning	96%
meergezinswoning	4%

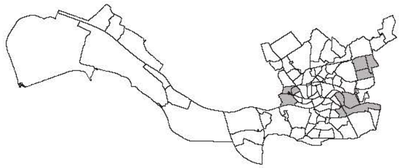
Eigendom	
koopwoning	22%
huur corporatie	77%
huur overig	0%

Witte Dorp

In de driehoekige kom tussen de Schiedamseweg en de Tjalklaan ligt het Witte Dorp. Het Witte Dorp is gebouwd als tijdelijk arbeidersdorp naar een ontwerp uit 1922. Architect J.J.P. Oud ontwierp de witte huisjes met rode, blauwe en gele accenten. Het oorspronkelijke Witte Dorp is inmiddels vervangen door nieuwbouw uit de jaren tachtig. Het stratenplan bleef daarbij intact en ook de nieuwe woningen zijn wit. Het Witte Dorp is een klein wijkje met bijna 600 bewoners.

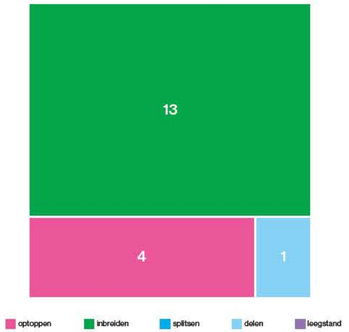
Het Witte Dorp is een klein dorpje in de wijk Oud-Mathenesse. Het is dan ook logisch om voor een vervolg Witte Dorp mee te nemen in de ontwikkeling van Oud-Mathenesse als onderdeel van de ontwikkellijn 'Integraal toekomstplan'; zie 'Ontwikkellijnen'.

Ontwikkellijn



Integraal toekomstplan

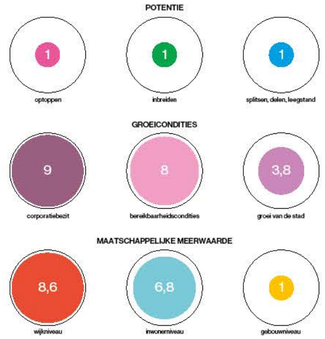
Potentie per strategie



Totale potentie

18

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	9,0
BEREIKBAARHEID	8,0
OV-beschikbaarheid	9,0
auto onafhankelijkheid	7,0
GROEI VAN DE STAD	3,8
Geplande werkzaamheden	1,0
Toekomstige groei	5,1
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,5
OV-opwaardering	5,1

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	8,6
Water & bodem	9,3
neerslagaccumulatie	9,3
overstromingskans	1,0
bodemdaling	6,4
kwel	2,1
Mobiliteit	3,0
actief vervoer	4,6
OV	2,0
auto	3,5
Voorzieningen	4,0
Veiligheid	9,0
Groene wijk	7,5
groen	9,4
openbaar groen	4,5
hitte-eiland effect	10,0
biodiversiteit	6,0

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	6,8
Gezondheid	6,6
65-plussers	5,0
obesitas	7,8
eenzaamheid	7,1
Socio-eco condities	4,1
armoede	7,1
jeugdzorg	1,0
GEBOUWNIVEAU	1,0
verduurzaming	1,0
funderingsherstel	1,1

Nieuw-Mathenesse



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — 6.140 bewoners

0-15	16%
15-25	11%
25-45	31%
45-65	26%
65+	15%

Samenstelling huishoudens — 2.995 huishoudens

eenpersoons	42%
paar zonder kinderen	26%
huishouden met kinderen	32%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning — 3.024 woningen

gezinswoning	1%
meergezinswoning	99%

Eigendom

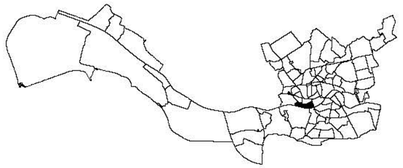
koopwoning	47%
huur corporatie	41%
huur overig	12%

Schiemond

Het aan de Nieuwe Maas gelegen Schiemond bestaat uit twee heel verschillende wijken: het 'oude' Schiemond en het nieuwere Lloydkwartier. Het 'oude' Schiemond is een ruim opgezette flatwijk met voornamelijk sociale huurwoningen aan de Bartel Wiltonkade, een brede boulevard langs het water. Ten oosten ervan ligt het Lloydkwartier met veel duurdere huur- en koopappartementen. Schiemond is begin jaren tachtig gebouwd op vrijgekomen haventerreinen. Het Lloydkwartier was tot de eeuwwisseling grotendeels verlaten kade- en overslaggebied. Inmiddels is het een mix van moderne hoogbouw en monumentaal gerestaureerde havengebouwen. Zo'n driekwart van de ruim 5.700 inwoners woont in het kinderrijke 'oude' Schiemond. In Schiemond wonen relatief veel eenoudergezinnen maar er zijn ook relatief veel tweepersoonshuishoudens (paar zonder kinderen).

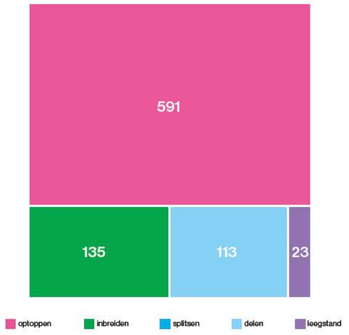
Schiemond kent geen hoge fysieke aantallen, de snelheidscondities zijn gemiddeld en de maatschappelijke meerwaarde vrij laag. De potentie die er is, bevindt zich vooral op het vlak van optoppen.

Ontwikkellijn



Later agenderen

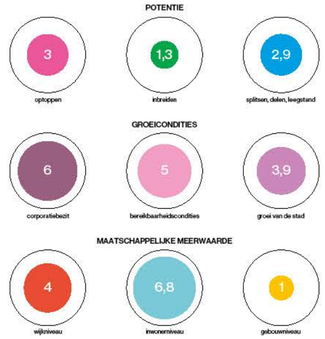
Potentie per strategie



Totale potentie

862

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**6,0**
BEREIKBAARHEID	**5,0**
OV-beschikbaarheid	3,0
auto onafhankelijkheid	7,0
GROEI VAN DE STAD	**3,9**
Geplande werkzaamheden	**1,9**
Toekomstige groei	**4,9**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	4,9

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**4,0**
Water & bodem	**3,6**
neerslagaccumulatie	4,3
overstromingskans	5,6
bodemdaling	2,9
kwel	1,9
Mobiliteit	**6,1**
actief vervoer	4,8
OV	8,0
auto	3,5
Voorzieningen	**3,0**
Veiligheid	**8,0**
Groene wijk	**4,9**
groen	7,4
openbaar groen	1,9
hitte-eiland effect	5,1
biodiversiteit	5,3

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**6,8**
Gezondheid	**4,9**
65-plussers	3,0
obesitas	5,7
eenzaamheid	5,8
Socio-eco condities	**6,7**
armoede	6,8
jeugdzorg	6,6
GEBOUWNIVEAU	**1,0**
verduurzaming	1,4
funderingsherstel	2,2









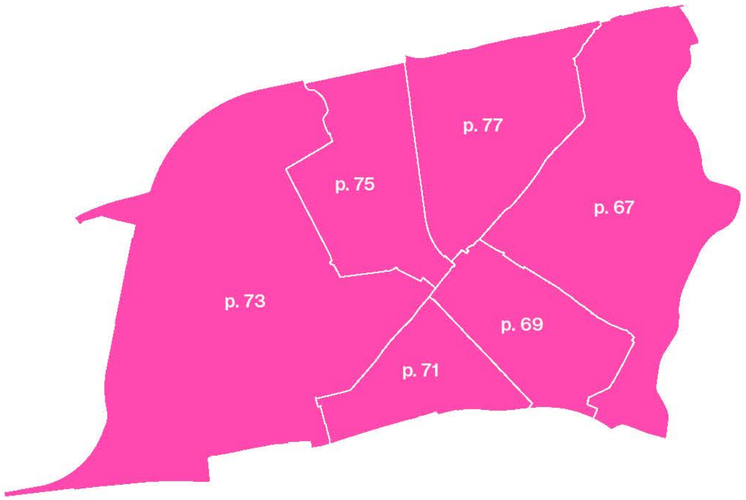








Fotografie: Frank Hanswijk



Noord
Oude Noorden p. 67
Agniesebuurt p. 69
Provenierswijk p. 71
Blijdorp p. 73
Bergpolder p. 75
Liskwartier p. 77

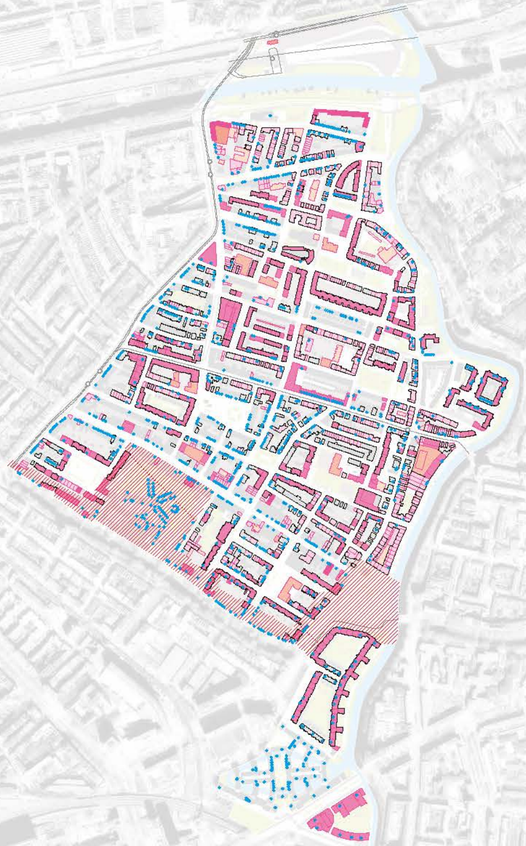
Noord



5.515

optoppen 2.939 + inbreiden 1.059 + delen en splitsen 1.036 + leegstand 481 = 5.515 woningen

Oude Noorden



Potentie inbreiden
footprint 2,93 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
15%

Potentie delen en splitsen
delen 15%
splitsen 15%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE
Leeftijdsopbouw — **17.250 bewoners**

0-15	13%
15-25	15%
25-45	37%
45-65	23%
65+	12%

Samenstelling huishoudens — **9.320 huishoudens**

eenpersoons	54%
paar zonder kinderen	20%
huishouden met kinderen	26%

BESTAANDE BEBOUWING
Type woning — **8.779 woningen**

gezinswoning	6%
meergezinswoning	94%

Eigendom

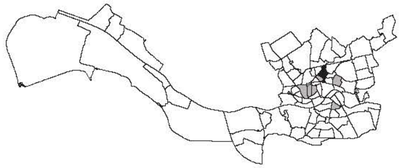
koopwoning	22%
huur corporatie	57%
huur overig	21%

Oude Noorden

Het Oude Noorden is een oude volkswijk met pleinen, stadsstraten en kleinschalige vooroorlogse straatjes. In 1866 startte de bebouwing van het gebied in de vorm van de gevangenis aan de Noordsingel, ver buiten de bebouwde kom van het toenmalige Rotterdam. Grondeigenaren mochten pas in 1870 na het afkopen van het windrecht van de Blommerdijkse molen, de grond verder ontwikkelen. Het Oude Noorden heeft ongeveer 17.000 inwoners. Hiermee is het de grootste wijk van gebied Noord. Er zijn relatief veel eenpersoonshuishoudens.

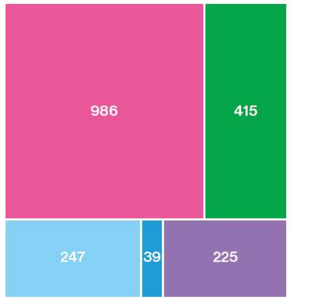
Het Oude Noorden kent een relatief hoge fysieke potentie, heeft zeer gunstige snelheidscondities, er kan veel maatschappelijke meerwaarde worden behaald en er is veel corporatiebezit. Het past daarmee bij de ontwikkellijn 'Wijkplan Beter Benutten'. Het is interessant het wijkplan samen met de naastgelegen Agniesebuurt (een kleine wijk, maar met een relatief hoge potentie) op te stellen. Tenslotte is de wijk onderzocht op de kansen voor wooncoöperaties, zie 'Verdieping - Coöperatieve Kansen'.

Ontwikkellijn



Wijkcoalitie

Potentie per strategie

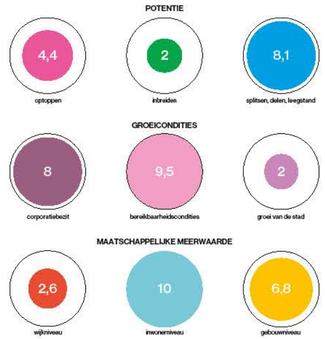


Totale potentie



1.912

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**8,0**
BEREIKBAARHEID	**9,5**
OV-beschikbaarheid	10,0
auto onafhankelijkheid	9,0
GROEI VAN DE STAD	**2,0**
Geplande werkzaamheden	**3,5**
Toekomstige groei	**1,3**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	1,3

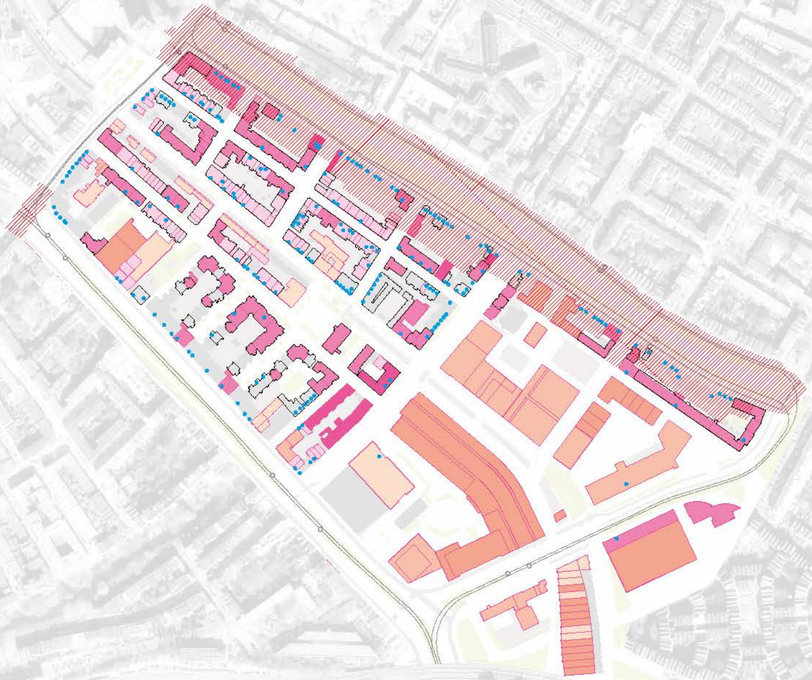
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**2,6**
Water & bodem	**3,4**
neerslagaccumulatie	6,2
overstromingskans	1,0
bodemdaling	4,8
kwel	1,6
Mobiliteit	**2,3**
actief vervoer	4,3
OV	1,0
auto	2,8
Voorzieningen	**2,0**
Veiligheid	**9,0**
Groene wijk	**6,0**
groen	7,8
openbaar groen	3,7
hitte-eiland effect	10,0
biodiversiteit	2,3

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**10,0**
Gezondheid	**4,8**
65-plussers	2,0
obesitas	6,1
eenzaamheid	6,3
Socio-eco condities	**7,0**
armoede	7,8
jeugdzorg	6,2
GEBOUWNIVEAU	**6,8**
verduurzaming	4,7
funderingsherstel	5,9

Agniesebuurt



Potentie inbreiden
footprint 0,48 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 15%
splitsen 15%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE
Leeftijdsopbouw — 4.070 bewoners

0-15	11%
15-25	17%
25-45	37%
45-65	23%
65+	13%

Samenstelling huishoudens — 2.265 huishoudens

eenpersoons	54%
paar zonder kinderen	24%
huishouden met kinderen	22%

BESTAANDE BEBOUWING
Type woning — 2.141 woningen

gezinswoning	3%
meergezinswoning	97%

Eigendom

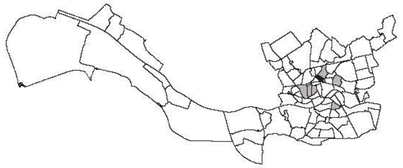
koopwoning	20%
huur corporatie	62%
huur overig	17%

Agniesebuurt

De Agniesebuurt ligt tegen het centrum van Rotterdam aan. Het historische, voormalige Hofpleinstation en Hofpleinlijn geven de wijk smoel. De wijk werd vanaf 1880 bebouwd, al bleef het terrein rond de Vijverhofstraat tot in 1890 braak liggen door de onzekerheid over de bouw van de spoorweg (Hofpleinlijn) naar Scheveningen. In de Tweede Wereldoorlog werd een deel van de Agniesebuurt verwoest. Tijdens de wederopbouw kreeg het gebied de bestemming winkels, kantoren, bedrijven en bijzondere bebouwing. Er wonen ruim 4.000 mensen, waarvan relatief veel jongeren, studenten en starters.

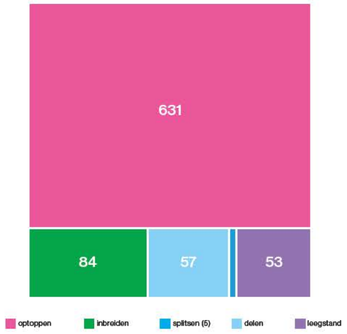
De Agniesebuurt is een vrij kleine wijk. Ten opzichte van dit oppervlak is de fysieke potentie van ruim 800 extra woningen zeer hoog. De overige condities zijn vergelijkbaar met de naastgelegen wijk het Oude Noorden. Kansrijk is om deze twee wijken samen te nemen in het opstellen van het 'Wijkplan Beter Benutten' in een coalitie met de gemeente, bewoners(organisaties), ontwerpers en de woningcorporatie(s).

Ontwikkellijn



Wijkcoalitie

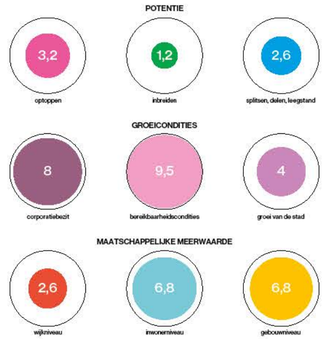
Potentie per strategie



Totale potentie

830

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	9,0
BEREIKBAARHEID	8,5
OV-beschikbaarheid	9,0
auto onafhankelijkheid	8,0
GROEI VAN DE STAD	6,5
Geplande werkzaamheden	4,5
Toekomstige groei	7,5
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	7,5
OV-opwaardering	5,1

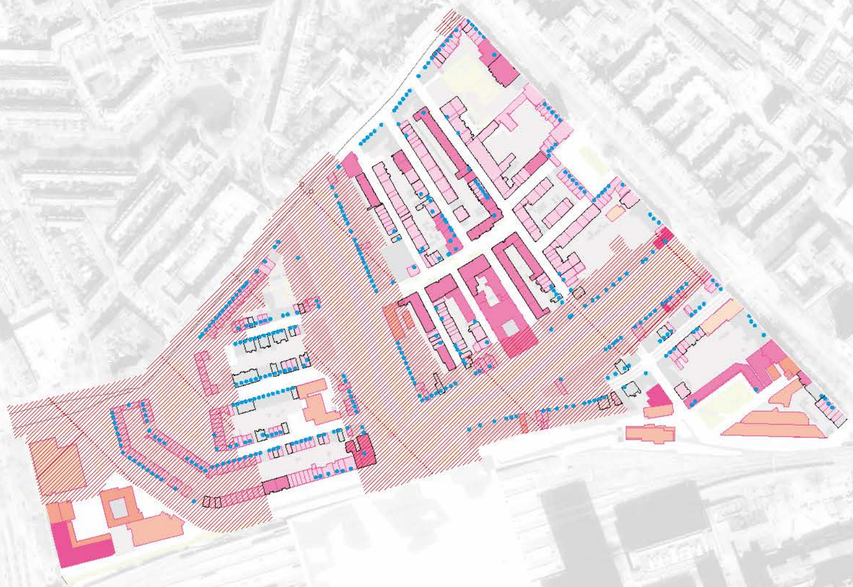
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	2,6
Water & bodem	3,3
neerslagaccumulatie	6,2
overstromingskans	1,0
bodemdaling	4,1
kwel	1,9
Mobiliteit	2,2
actief vervoer	4,0
OV	1,0
auto	2,8
Voorzieningen	2,0
Veiligheid	9,0
Groene wijk	5,7
groen	6,8
openbaar groen	2,6
hitte-eiland effect	10,0
biodiversiteit	3,2

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	6,8
Gezondheid	4,8
65-plussers	2,0
obesitas	6,0
eenzaamheid	6,5
Socio-eco condities	6,8
armoede	7,3
jeugdzorg	6,3
GEBOUWNIVEAU	6,8
verduurzaming	5,5
funderingsherstel	5,1

Provenierswijk



Potentie inbreiden
footprint 0,39 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 15%
splitsen 15%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — **4.825 bewoners**

0-15	11%
15-25	15%
25-45	42%
45-65	21%
65+	11%

Samenstelling huishoudens — **2.845 huishoudens**

eenpersoons	60%
paar zonder kinderen	21%
huishouden met kinderen	19%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning — **2.638 woningen**

gezinswoning	3%
meergezinswoning	97%

Eigendom

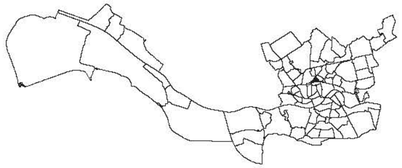
koopwoning	28%
huur corporatie	43%
huur overig	29%

Provenierswijk

Aan de noordzijde van het Centraal Station ligt de Provenierswijk; een rustige, groene wijk met twee vooroorlogse singels. De wijk is vernoemd naar het Proveniershuis, een voormalige opvang voor leprozen, dat in de 16de eeuw stond op de plek van het huidige plantsoen van de Proveniersingel. De grond werd vanaf 1870 bebouwd en, zoals toen gebruikelijk, verdeeld in twee woongebieden: een voor de 'middenklasse' en een voor 'arbeiders', gescheiden door de Spoorsingel. In de Provenierswijk wonen ongeveer 4.800 mensen. Veel bewoners zijn ook huiseigenaar, met name ten westen van de Spoorsingel.

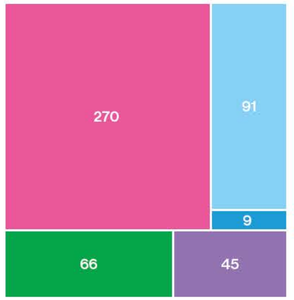
De Provenierswijk kent, gelegen aan de achterzijde van het centraal station, zeer gunstige snelheidscondities, maar beperkte fysieke potentie en de omgevingskwaliteit is een aandachspunt vanwege het feit dat een groot deel 'beschermd stadsgezicht' is.

Ontwikkellijn



Later agenderen

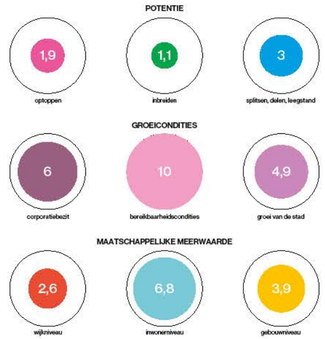
Potentie per strategie



Totale potentie

481

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**6,0**
BEREIKBAARHEID	**10,0**
OV-beschikbaarheid	10,0
auto onafhankelijkheid	10,0
GROEI VAN DE STAD	**4,9**
Geplande werkzaamheden	**1,2**
Toekomstige groei	**6,8**
omvang gebiedsontwikkeling	2,2
nabijheid stedelijke centra	6,8
OV-opwaardering	5,1

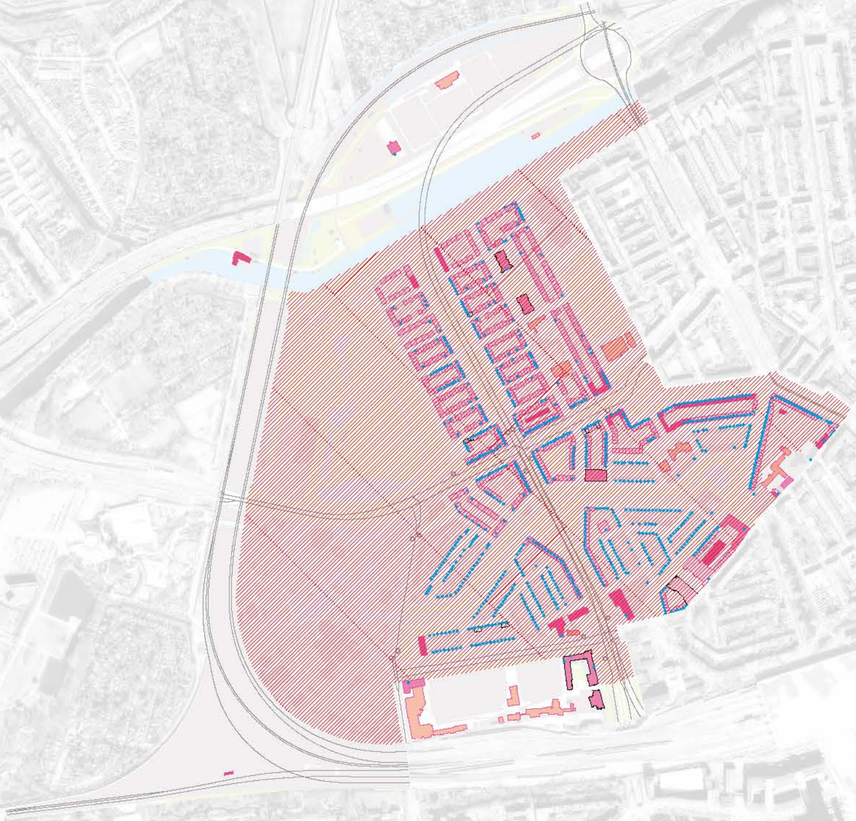
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**2,6**
Water & bodem	**3,3**
neerslagaccumulatie	6,2
overstromingskans	1,0
bodemdaling	4,3
kwel	1,8
Mobiliteit	**2,0**
actief vervoer	3,7
OV	1,0
auto	2,5
Voorzieningen	**2,0**
Veiligheid	**8,0**
Groene wijk	**6,3**
groen	7,1
openbaar groen	5,0
hitte-eiland effect	10,0
biodiversiteit	3,1

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**6,8**
Gezondheid	**4,4**
65-plussers	2,0
obesitas	5,1
eenzaamheid	6,1
Socio-eco condities	**6,9**
armoede	7,2
jeugdzorg	6,7
GEBOUWNIVEAU	**3,9**
verduurzaming	6,4
funderingsherstel	1,5

Blijdorp



Potentie inbreiden
footprint 3,04 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 25%
splitsen 25%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE
Leeftijdsopbouw — **10.255 bewoners**

0-15	9%
15-25	11%
25-45	48%
45-65	20%
65+	13%

Samenstelling huishoudens — **6.075 huishoudens**

eenpersoons	54%
paar zonder kinderen	29%
huishouden met kinderen	17%

BEST AANDE BEBOUWING
Type woning — **5.621 woningen**

gezinswoning	1%
meergezinswoning	99%

Eigendom

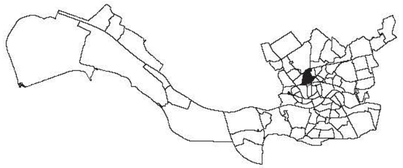
koopwoning	58%
huur corporatie	9%
huur overig	33%

Blijdorp

Statige singels, rustige straten en het Vroesenpark; niet voor niets is de wijk Blijdorp sinds 2014 aangewezen als beschermd stadsgezicht. Blijdorp is tussen 1931 en 1940 aangelegd in de Blijdorpse polder, waar de wijk naar is vernoemd. De aanleg werd mogelijk na het dempen van de Rotterdamse Schie. Bij het bombardement van 14 mei 1940 werd Blijdorp niet getroffen. Blijdorp telt ruim 10.000 inwoners. De afgelopen jaren is de bevolking verjongd. De wijk heeft aantrekkingskracht op jonge stellen die er een huis kopen.

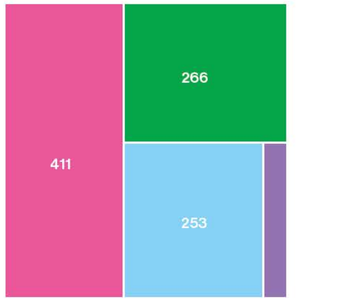
Blijdorp kent een lage fysieke potentie. De wijk is voor een groot deel 'beschermd stadsgezicht', wat het toevoegen van woningen door inbreiden en optoppen mogelijk lastiger maakt.

Ontwikkellijn



Later agenderen

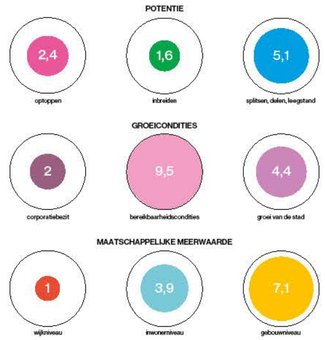
Potentie per strategie



Totale potentie

975

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**2,0**
BEREIKBAARHEID	**9,5**
OV-beschikbaarheid	10,0
auto onafhankelijkheid	9,0
GROEI VAN DE STAD	**4,4**
Geplande werkzaamheden	**2,6**
Toekomstige groei	**5,3**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	5,3

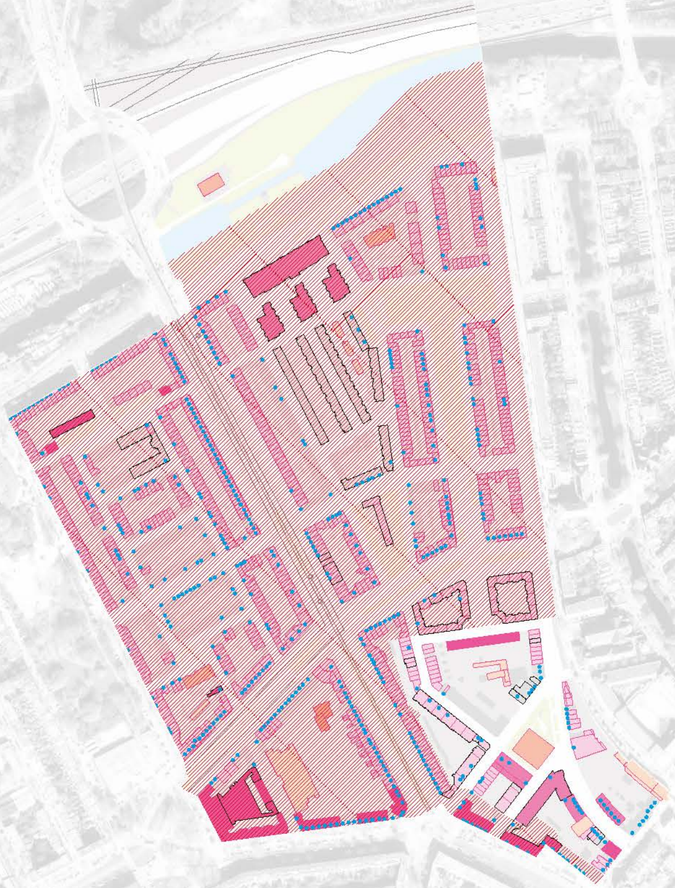
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**1,0**
Water & bodem	**3,5**
neerslagaccumulatie	5,7
overstromingskans	1,0
bodemdaling	5,4
kwel	1,8
Mobiliteit	**2,1**
actief vervoer	3,5
OV	1,0
auto	2,8
Voorzieningen	**2,0**
Veiligheid	**6,0**
Groene wijk	**4,9**
groen	5,4
openbaar groen	4,0
hitte-eiland effect	6,5
biodiversiteit	3,9

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**3,9**
Gezondheid	**4,0**
65-plussers	2,0
obesitas	4,5
eenzaamheid	5,4
Socio-eco condities	**6,2**
armoede	5,2
jeugdzorg	7,3
GEBOUWNIVEAU	**7,1**
verduurzaming	7,7
funderingsherstel	2,9

Bergpolder



Potentie inbreiden
footprint 0,71 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 15%
splitsen 15%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — 8.050 bewoners

0-15	8%
15-25	14%
25-45	56%
45-65	17%
65+	7%

Samenstelling huishoudens — 5.250 huishoudens

eenpersoons	64%
paar zonder kinderen	24%
huishouden met kinderen	12%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning — 4.872 woningen

gezinswoning	0%
meergezinswoning	100%

Eigendom

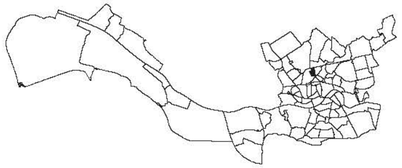
koopwoning	36%
huur corporatie	20%
huur overig	44%

Bergpolder

Bergpolder is sinds 2014 aangewezen als beschermd stadsgezicht. De wijk heeft bovendien twee bekende monumenten: de Bergpolderflat van architect Van Tijen en het Van Maanenbad. Samen met de wijk Blijdorp is Bergpolder gebaseerd op het uitbreidingsplan van Rotterdam uit 1931 van ir. W.G. Witteveen in samenwerking met architect W. Kromhout. De woonblokken van halfhoge etagewoningen, bedoeld voor arbeiders en middenstand, zijn voornamelijk de jaren dertig en veertig bebouwd. Deze bebouwing is grotendeels behouden gebleven. Bergpolder heeft 8.000 inwoners, waarvan bijna twee derde alleenstaand is en ruim een op de vijf is samenwoont zonder kinderen.

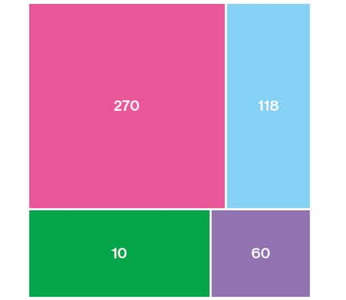
Bergpolder kent een lage fysieke potentie. De wijk heeft een aandachtspunt op het vlak van omgevingskwaliteit: een groot deel van de wijk valt onder een 'beschermd stadsgezicht'. Dat maakt het toevoegen van woningen door inbreiden en optoppen mogelijk lastiger.

Ontwikkellijn



Later agenderen

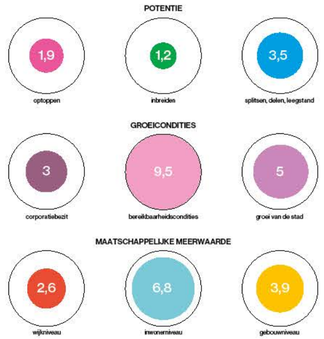
Potentie per strategie



Totale potentie

556

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**3,0**
BEREIKBAARHEID	**9,5**
OV-beschikbaarheid	9,0
auto onafhankelijkheid	10,0
GROEI VAN DE STAD	**5,0**
Geplande werkzaamheden	**4,8**
Toekomstige groei	**5,1**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	5,1

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**2,6**
Water & bodem	**3,4**
neerslagaccumulatie	6,4
overstromingskans	1,0
bodemdaling	4,8
kwel	1,5
Mobiliteit	**2,5**
actief vervoer	3,7
OV	2,0
auto	2,5
Voorzieningen	**2,0**
Veiligheid	**7,0**
Groene wijk	**5,6**
groen	6,6
openbaar groen	4,6
hitte-eiland effect	8,4
biodiversiteit	2,7

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**6,8**
Gezondheid	**4,1**
65-plussers	1,0
obesitas	4,8
eenzaamheid	6,7
Socio-eco condities	**7,0**
armoede	7,1
jeugdzorg	6,8
GEBOUWNIVEAU	**3,9**
verduurzaming	6,9
funderingsherstel	2,3

Liskwartier



Potentie inbreiden
footprint 0,94 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 25%
splitsen 25%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	7.685 bewoners
0-15	13%
15-25	12%
25-45	39%
45-65	23%
65+	13%

Samenstelling huishoudens	4.160 huishoudens
eenpersoons	53%
paar zonder kinderen	23%
huishouden met kinderen	24%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning	3.803 woningen
gezinswoning	7%
meergezinswoning	93%

Eigendom

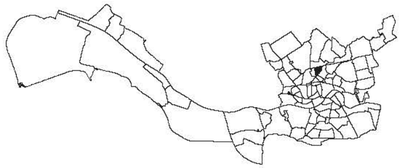
koopwoning	40%
huur corporatie	39%
huur overig	20%

Liskwartier

Het Liskwartier is een wijk met lanen en singels. Deze lopen veelal in bochten omdat ze de loop van de vroegere sloten volgen. De grond van het Liskwartier behoorde voor 1903 nog toe aan Hillegersberg; daarna werden de grenzen aangepast en mocht de stad Rotterdam gaan bouwen. In 1940 was de wijk klaar en kreeg de naam Liskwartier, van het Lischwater, waarvan nog slechts een vijver over is bij het Lisplein. Het Liskwartier is een gezinswijk met ongeveer 7.700 bewoners.

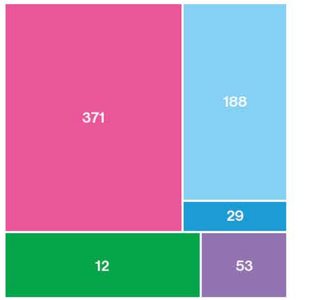
Het Liskwartier een middelmatige fysieke potentie. De potentie die er is, bevindt zich vooral op het vlak van optoppen en woningsplitsen en -delen. Het advies is om hier niet actief in te zetten op 'beter benutten', maar wel om bestaande initiatieven te ondersteunen.

Ontwikkellijn



Later agenderen

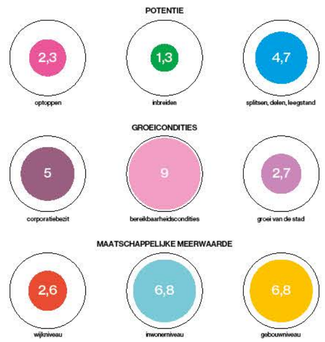
Potentie per strategie



Totale potentie

761

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	5,0
BEREIKBAARHEID	9,0
OV-beschikbaarheid	9,0
auto onafhankelijkheid	9,0
GROEI VAN DE STAD	2,7
Geplande werkzaamheden	2,2
Toekomstige groei	3,0
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	3,0

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	2,6
Water & bodem	3,4
neerslagaccumulatie	6,2
overstromingskans	1,0
bodemdaling	4,8
kwel	1,6
Mobiliteit	2,7
actief vervoer	3,9
OV	2,0
auto	2,8
Voorzieningen	2,0
Veiligheid	8,0
Groene wijk	5,9
groen	6,4
openbaar groen	4,9
hitte-eiland effect	9,6
biodiversiteit	2,7

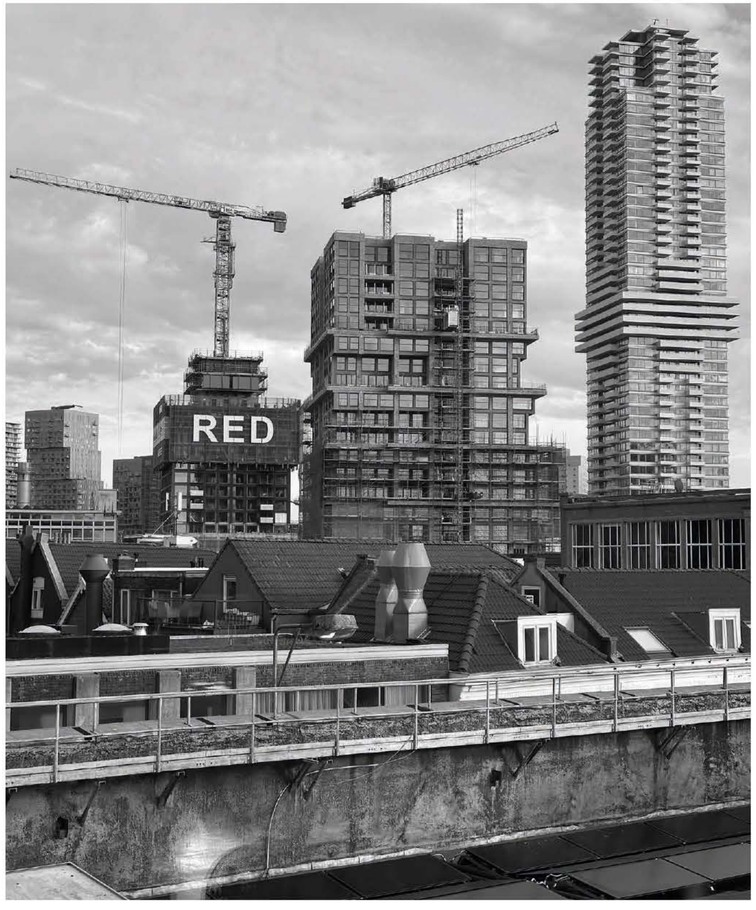
Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	6,8
Gezondheid	4,5
65-plussers	2,0
obesitas	5,5
eenzaamheid	6,1
Socio-eco condities	6,7
armoede	6,7
jeugdzorg	6,7
GEBOUWNIVEAU	6,8
verduurzaming	6,2
funderingsherstel	5,2









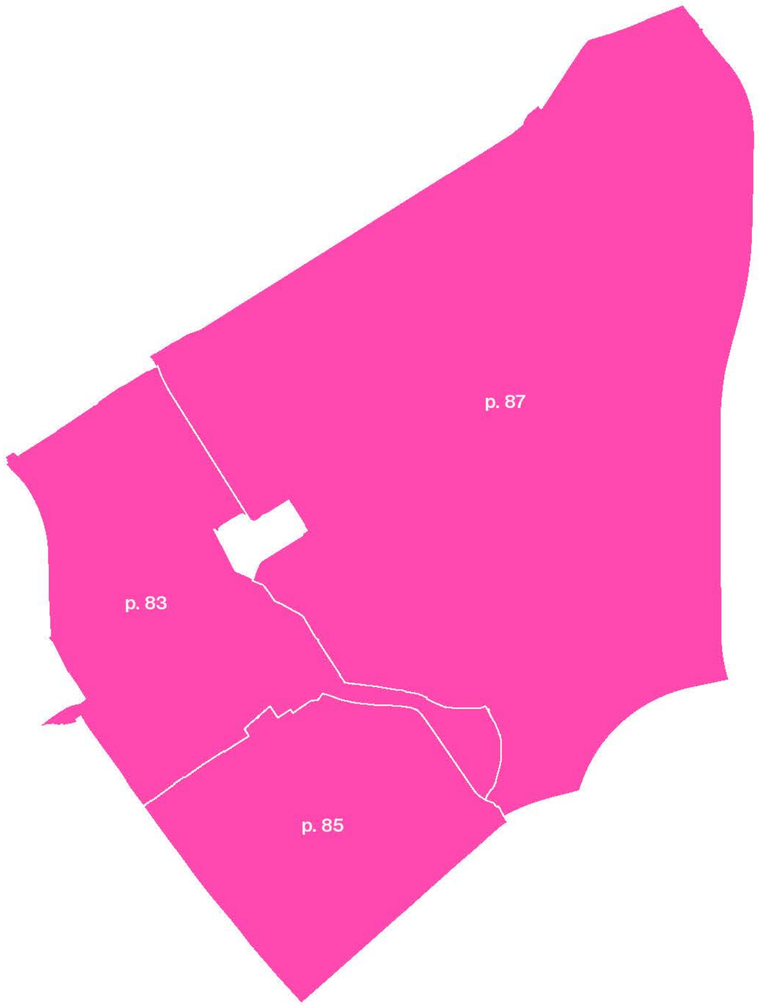








Fotografie: Kim Bouvy



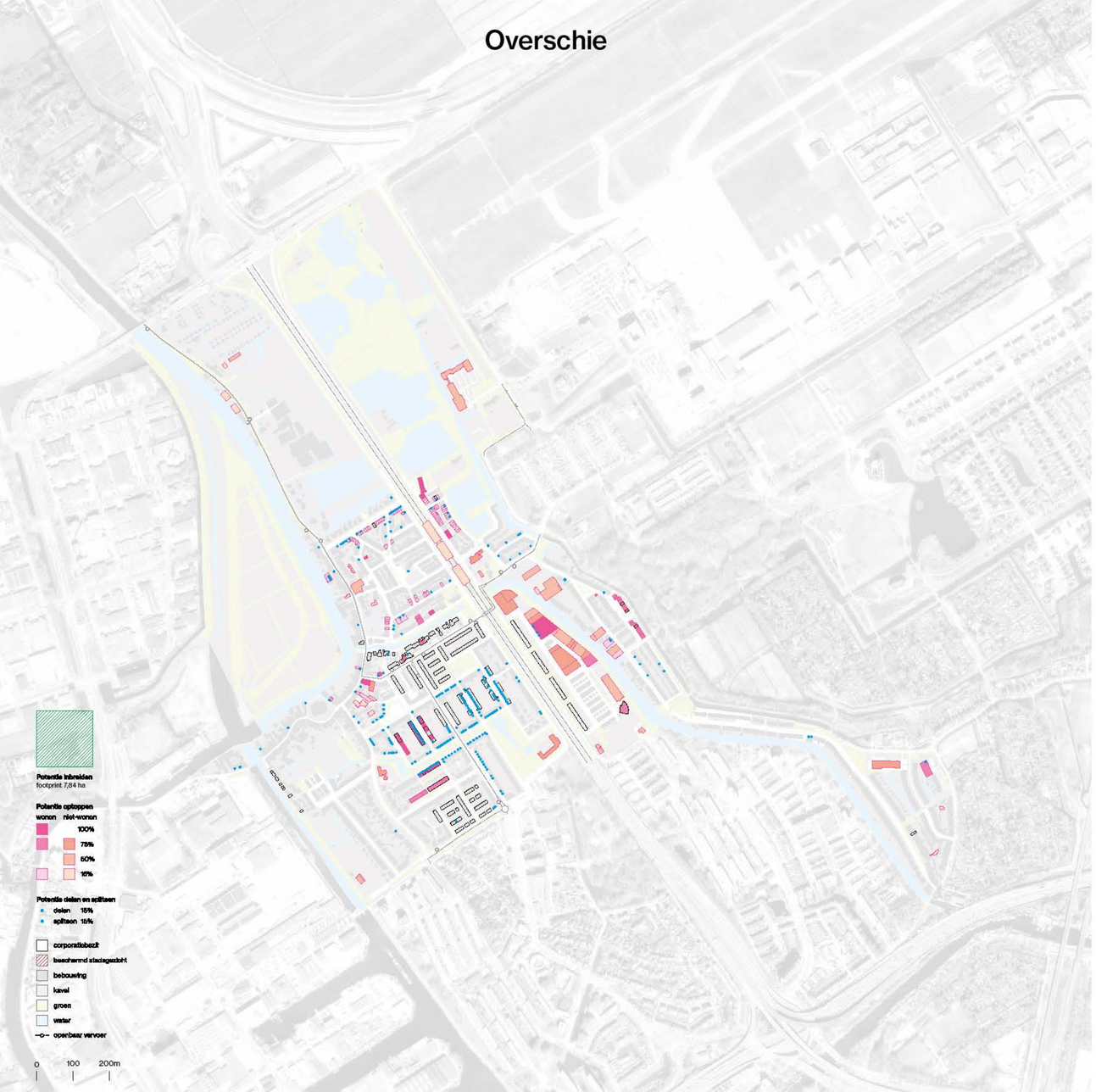
Overschie
Overschie p. 83
Kleinpolder p. 85
Zestienhoven p. 87

Overschie

4.622

optoppen 1.427 + inbreiden 2.604 + delen en splitsen 470 + leegstand 121 = 4.622 woningen

Overschie



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	6.685 bewoners
0-15	15%
15-25	10%
25-45	30%
45-65	27%
65+	17%

Samenstelling huishoudens	3.210 huishoudens
eenpersoons	40%
paar zonder kinderen	26%
huishouden met kinderen	34%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning	3.364 woningen
gezinswoning	45%
meergezinswoning	55%

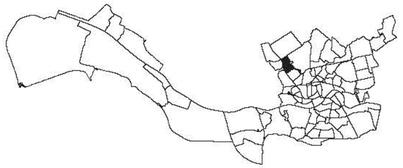
Eigendom	
koopwoning	65%
huur corporatie	22%
huur overig	13%

Overschie

Overschie is een wijk met een grote verscheidenheid aan bebouwing: historische bebouwing, vrijstaande villa´s en flats wisselen elkaar af. Het noordelijke deel van Overschie is een voormalig veenweidegebied waar nu woningen en bedrijven staan. Aan de Schie ligt de historische dorpskern. Voor de oorlog is een start gemaakt met de eerste uitbreidingen rondom deze dorpskern. Ten zuiden van de kern is een uitbreiding gebouwd, deze bestaat uit blokken grondgebonden woningen in een stratenplan. De wijk Overschie telt ongeveer 6.700 inwoners. Er wonen relatief veel gezinnen.

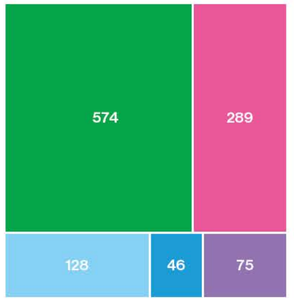
Overschie kent met ruim 1.000 extra woningen een redelijke fysieke potentie. Het kent geen gunstige snelheidscondities en een hoge maatschappelijke meerwaarde. Het advies is om hier niet actief in te zetten op 'beter benutten', maar wel om bestaande initiatieven te ondersteunen.

Ontwikkellijn



Later agenderen

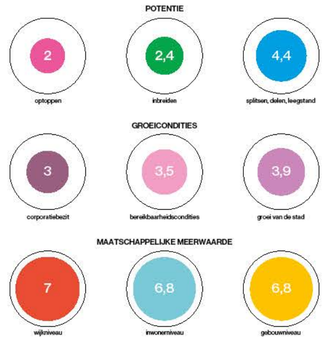
Potentie per strategie



Totale potentie

1.112

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	3,0
BEREIKBAARHEID	3,5
OV-beschikbaarheid	10,0
auto onafhankelijkheid	10,0
GROEI VAN DE STAD	3,9
Geplande werkzaamheden	1,3
Toekomstige groei	5,1
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	4,3
OV-opwaardering	5,2

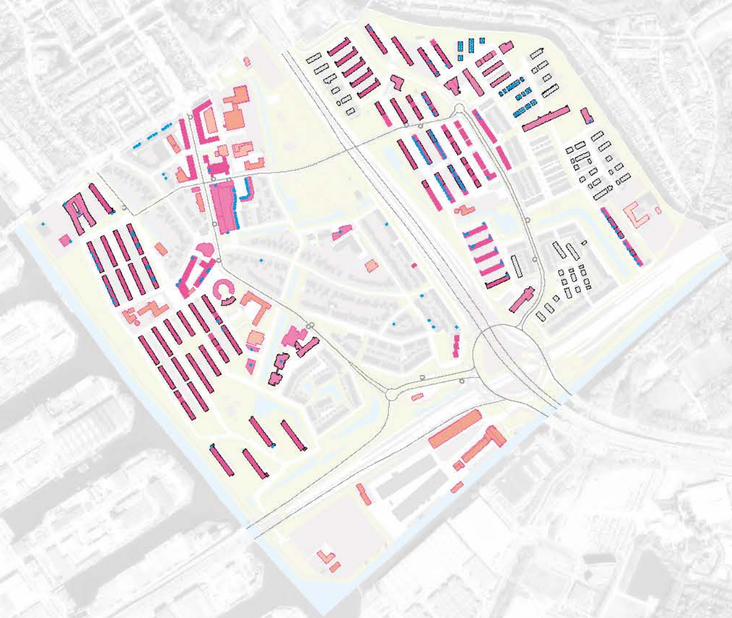
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	7,0
Water & bodem	3,4
neerslagaccumulatie	6,3
overstromingskans	1,0
bodemdaling	4,1
kwel	5,4
Mobiliteit	7,0
actief vervoer	3,7
OV	1,0
auto	2,5
Voorzieningen	4,0
Veiligheid	7,0
Groene wijk	4,9
groen	7,9
openbaar groen	5,4
hitte-eiland effect	10,0
biodiversiteit	3,1

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	6,8
Gezondheid	4,5
65-plussers	4,0
obesitas	5,9
eenzaamheid	6,8
Socio-eco condities	5,9
armoede	8,3
jeugdzorg	6,3
GEBOUWNIVEAU	6,8
verduurzaming	6,6
funderingsherstel	5,6

Kleinpolder



Potentie inbreiden
footprint 13,47 ha

Potentie optoppen

wonen	niet-wonen
	100%
	75%
	50%
	25%

Potentie delen en splitsen
- delen 15%
- splitsen 15%

- corporatiebezit
- beschermd stadsgezicht
- bebouwing
- kavel
- groen
- water
- openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — **8.445 bewoners**

0-15	20%
15-25	10%
25-45	29%
45-65	22%
65+	19%

Samenstelling huishoudens — **4.015 huishoudens**

eenpersoons	47%
paar zonder kinderen	19%
huishouden met kinderen	34%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning — **4.143 woningen**

gezinswoning	20%
meergezinswoning	80%

Eigendom

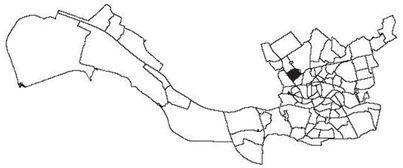
koopwoning	29%
huur corporatie	62%
huur overig	9%

Kleinpolder

De wijk Kleinpolder bestaat vrijwel geheel uit de naoorlogse uitbreidingen. De wijk was bedoeld om de arbeiders van het industriegbied in de Spaanse Polder te huisvesten en bestaat voornamelijk uit portiekflats van vier verdiepingen. Daarnaast zijn er enkele hogere flats gebouwd. Een deel van de portiekwoningen is inmiddels gesloopt, dan wel gerenoveerd. Daarnaast zijn kleine woningen samengevoegd tot grotere woningen. Kleinpolder telt circa 8.500 inwoners.

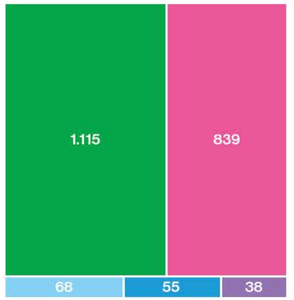
Kleinpolder kent een vrij hoge fysieke potentie, middelmatige snelheidscondities en een lage maatschappelijke meerwaarde. Het advies is om hier niet actief in te zetten op 'beter benutten', maar wel om bestaande initiatieven te ondersteunen.

Ontwikkellijn



Later agenderen

Potentie per strategie

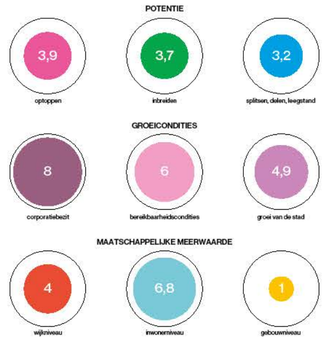


Totale potentie



2.115

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**8,0**
BEREIKBAARHEIDSCONDITIES	**6,0**
OV-beschikbaarheid	5,0
auto onafhankelijkheid	7,0
GROEI VAN DE STAD	**4,9**
Geplande werzaamheden	**3,5**
Toekomstige groei	**5,6**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	5,6

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**4,0**
Water & bodem	**3,7**
neerslagaccumulatie	6,1
overstromingskans	1,0
bodemdaling	5,7
kwel	2,0
Mobiliteit	**5,0**
actief vervoer	4,7
OV	6,0
auto	3,5
Voorzieningen	**3,0**
Veiligheid	**7,0**
Groene wijk	**5,0**
groen	5,6
openbaar groen	2,3
hitte-eiland effect	6,4
biodiversiteit	5,5

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**6,8**
Gezondheid	**5,5**
65-plussers	4,0
obesitas	6,4
eenzaamheid	6,2
Socio-eco condities	**6,2**
armoede	6,3
jeugdzorg	6,1
GEBOUWNIVEAU	**1,0**
verduurzaming	3,9
funderingsherstel	3,4

Zestienhoven



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	4.800 bewoners
0-15	33%
15-25	8%
25-45	27%
45-65	24%
65+	9%

Samenstelling huishoudens	1.465 huishoudens
eenpersoons	14%
paar zonder kinderen	19%
huishouden met kinderen	67%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning	1.492 woningen
gezinswoning	85%
meergezinswoning	15%

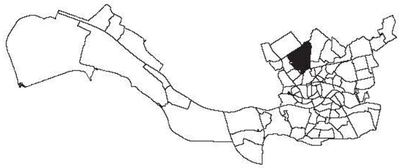
Eigendom	
koopwoning	82%
huur corporatie	7%
huur overig	12%

Zestienhoven

Zestienhoven ligt aan de noordrand van Rotterdam. De polder is eind 18de eeuw drooggelegd. De wijk dankt haar naam aan de zestien boerderijen die na de inpoldering in het gebied werden gevestigd. Rotterdam The Hague Airport en het bedrijventerrein Hoog Zestienhoven beslaan een groot deel van deze wijk. De woonwijk is in de 21ste eeuw gebouwd met voornamelijk vrijstaande of 2-onder-1-kapwoningen en is ruim opgezet met veel groen en water. Er wonen ruim 4.800 inwoners waarvan veel huiseigenaar zijn.

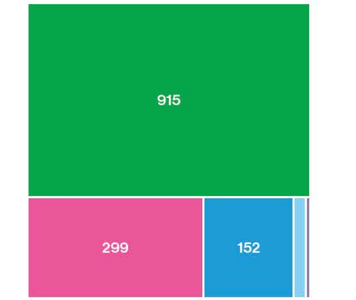
Water en bodem is een aandachtspunt voor Zestienhoven. De fysieke potentie is weliswaar redelijk hoog, maar de combinatie van dit aandachtspunt met de zeer lage snelheidscondities maakt dat een snel vervolg niet voor de hand ligt.

Ontwikkellijn



Later agenderen

Potentie per strategie

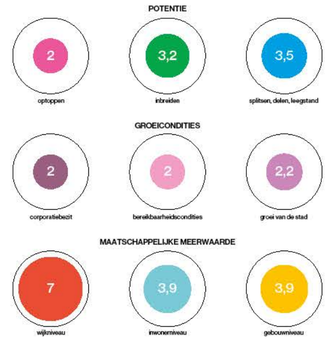


Totale potentie



1.395

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**2,0**
BEREIKBAARHEID	**2,0**
OV-beschikbaarheid	2,0
auto onafhankelijkheid	2,0
GROEI VAN DE STAD	**2,2**
Geplande werkzaamheden	**1,0**
Toekomstige groei	**2,9**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	2,9

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**7,0**
Water & bodem	**7,1**
neerslagaccumulatie	5,7
overstromingskans	1,0
bodemdaling	5,2
kwel	7,1
Mobiliteit	**7,3**
actief vervoer	5,8
OV	9,0
auto	5,4
Voorzieningen	**5,0**
Veiligheid	**5,0**
Groene wijk	**2,9**
groen	4,6
openbaar groen	1,6
hitte-eiland effect	1,6
biodiversiteit	4,0

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**3,9**
Gezondheid	**3,1**
65-plussers	1,0
obesitas	4,1
eenzaamheid	4,1
Socio-eco condities	**5,6**
armoede	3,8
jeugdzorg	7,3
GEBOUWNIVEAU	**3,9**
verduurzaming	1,9
funderingsherstel	4,8





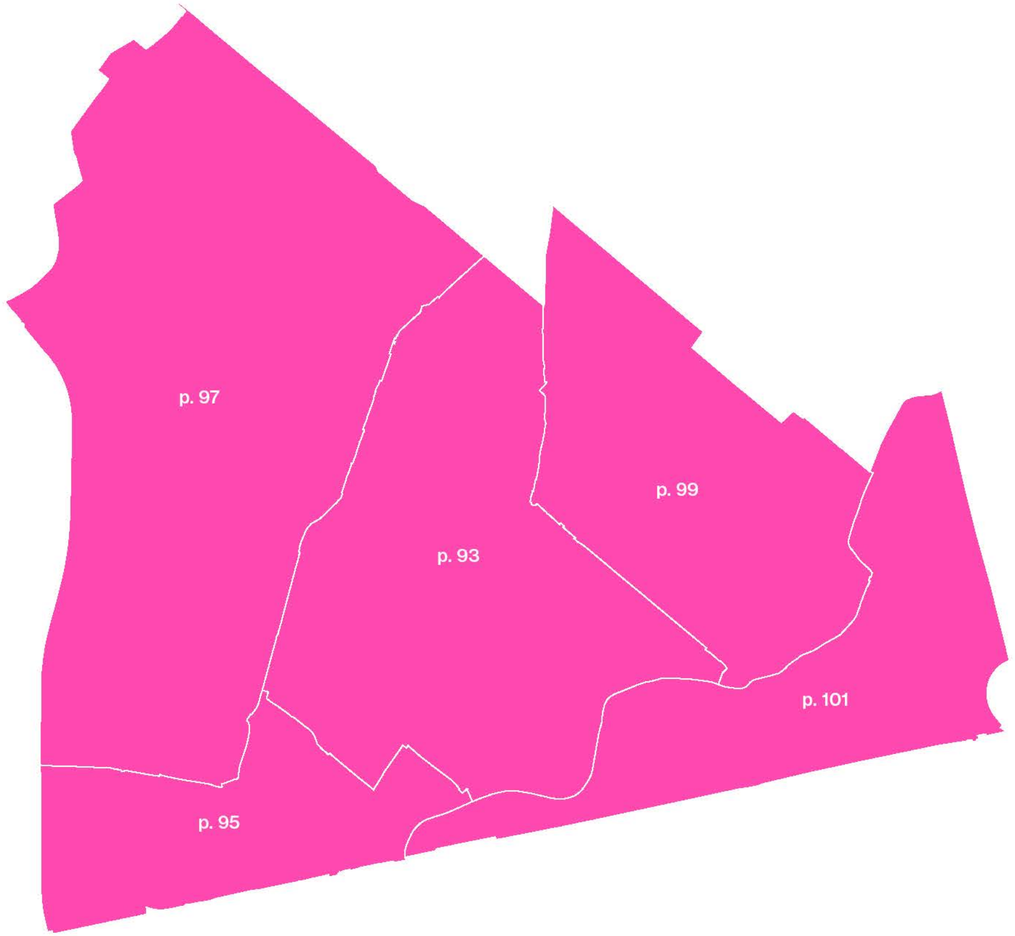








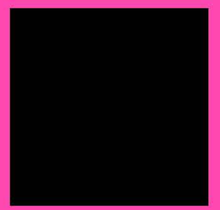
Fotografie: Willem de Kam



Hillegersberg-Schiebroek

Hillegersberg-Noord	p. 93
Hillegersberg-Zuid	p. 95
Schiebroek	p. 97
Molenlaankwartier	p. 99
Terbregge	p. 101

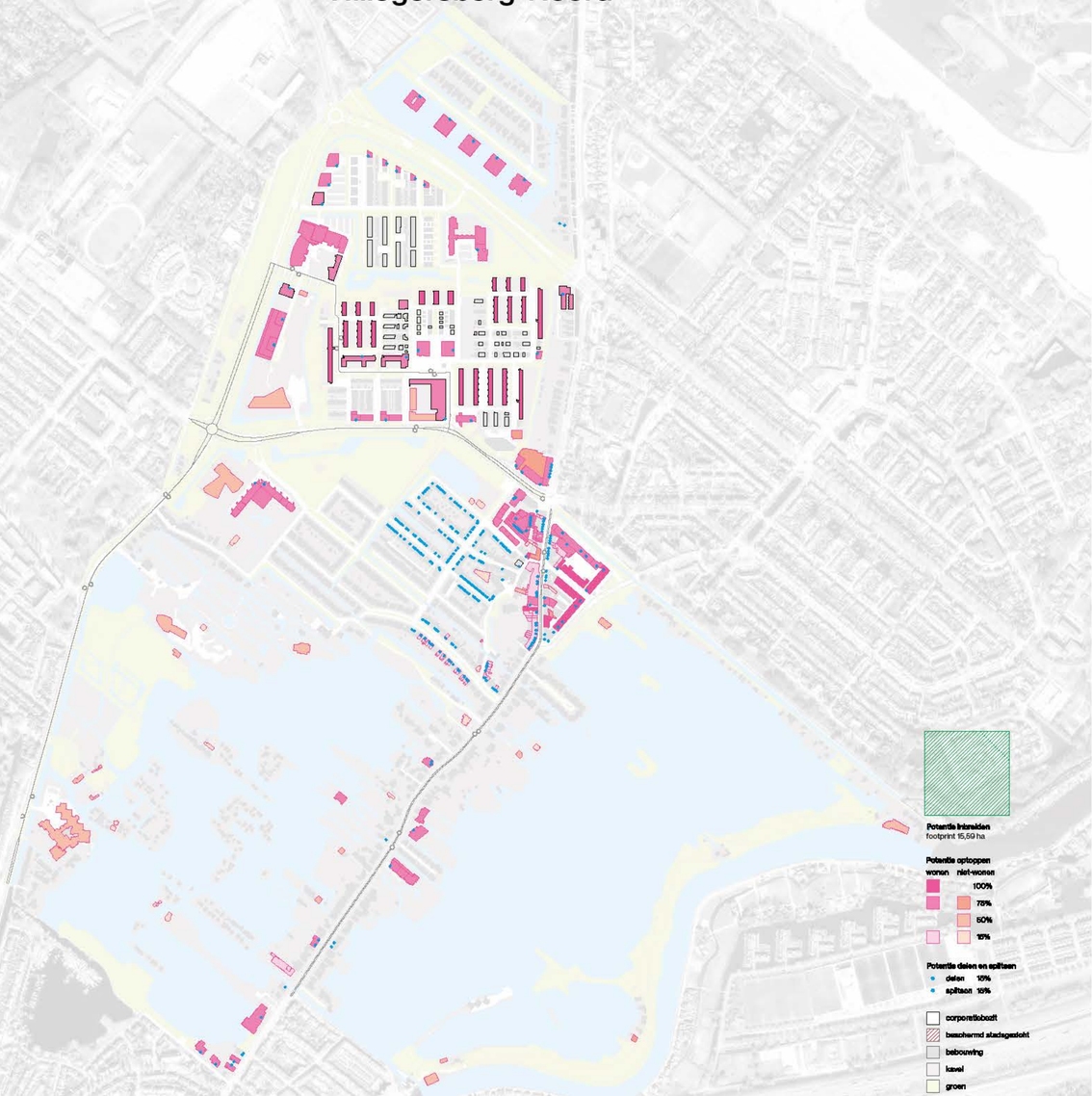
Hillegersberg-Schiebroek



10.174

optoppen 3.251 + inbreiden 5.498 + delen en splitsen 1.177 + leegstand 248 = 10.174 woningen

Hillegersberg-Noord



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	7.850 bewoners
0-15	19%
15-25	10%
25-45	21%
45-65	27%
65+	29%

Samenstelling huishoudens	4.020 huishoudens
eenpersoons	47%
paar zonder kinderen	26%
huishouden met kinderen	27%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning	4.173 woningen
gezinswoning	29%
meergezinswoning	71%

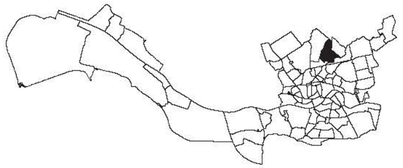
Eigendom	
koopwoning	50%
huur corporatie	35%
huur overig	15%

Hillegersberg-Noord

Hillegersberg-Noord is een water- en lommerrijke wijk aan de Bergse Voor- en Achterplas en de rivier de Rotte aan de oostkant. Begin 20e eeuw werd het gebied ontdekt als aantrekkelijk woon- en recreatiegebied door gegoede Rotterdammers. Hillegersberg-Noord is opgedeeld in de wijken 110-Morgen en Oud-Hillegersberg, dat nog een dorps karakter heeft, en de lintbebouwing van de Straatweg tussen de beide plassen. De wijk telt circa 8.000 inwoners.

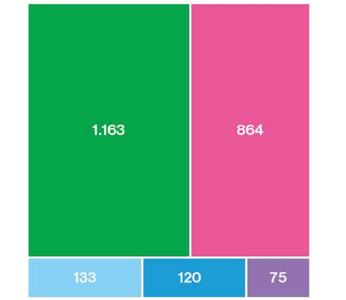
Hillegersberg-Noord kent een aandachtspunt op het vlak van water en bodem. De fysieke potentie is hoog, maar de snelheidscondities zijn niet gunstig.

Ontwikkellijn



Later agenderen

Potentie per strategie

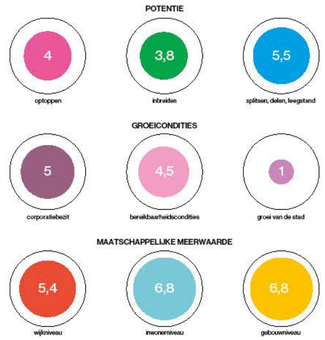


Totale potentie



2.355

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	5,0
BEREIKBAARHEID	4,5
OV-beschikbaarheid	4,0
auto onafhankelijkheid	5,0
GROEI VAN DE STAD	1,0
Geplande werkzaamheden	1,0
Toekomstige groei	1,0
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	1,0

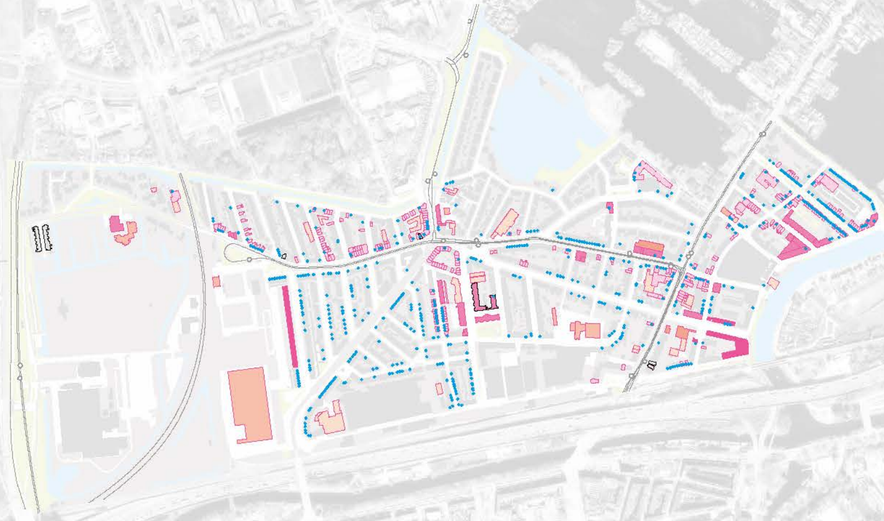
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	5,4
Water & bodem	7,6
neerslagaccumulatie	3,5
overstromingskans	7,6
bodemdaling	5,3
kwel	1,8
Mobiliteit	5,9
actief vervoer	5,4
OV	7,0
auto	4,3
Voorzieningen	4,0
Veiligheid	6,0
Groene wijk	3,3
groen	5,3
openbaar groen	3,2
hitte-eiland effect	1,8
biodiversiteit	2,7

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	6,8
Gezondheid	5,5
65-plussers	8,0
obesitas	3,9
eenzaamheid	4,6
Socio-eco condities	6,4
armoede	5,6
jeugdzorg	7,2
GEBOUWNIVEAU	6,8
verduurzaming	6,0
funderingsherstel	5,2

Hillegersberg-Zuid



Potentie inbreiden
footprint 6,04 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 25%
splitsen 25%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — **8.440 bewoners**

0-15	16%
15-25	13%
25-45	36%
45-65	24%
65+	12%

Samenstelling huishoudens — **4.110 huishoudens**

eenpersoons	42%
paar zonder kinderen	27%
huishouden met kinderen	31%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning — **3.957 woningen**

gezinswoning	25%
meergezinswoning	75%

Eigendom

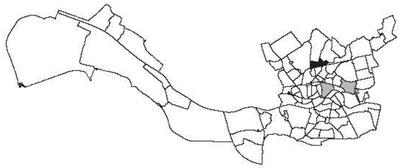
koopwoning	67%
huur corporatie	2%
huur overig	31%

Hillegersberg-Zuid

Hillegersberg-Zuid ligt ten noorden van de rijksweg A20 en grenst aan een water- en lommerrijk gebied. Het Kleiwegkwartier, het westelijk deel van Hillegersberg-Zuid, heeft een stedelijk karakter met enkele grote verbindingswegen, overwegend gesloten bouwblokken en kleine plekken openbaar groen. Centraal door de wijk loopt de Kleiweg, waaraan nog enkele historische panden staan, nu is de weg een bekende winkelstraat. Veel woningen dateren uit de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw: 82 procent is van voor de Tweede Wereldoorlog. De wijk telt circa 8.300 inwoners.

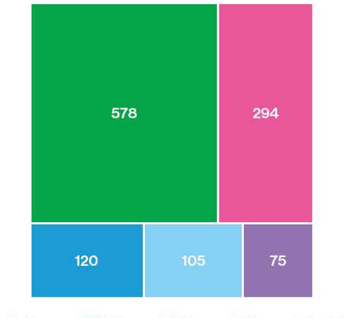
Hillegersberg-Zuid kent een redelijk hoge fysieke potentie, heeft zeer gunstige snelheidscondities, er valt relatief weinig maatschappelijke meerwaarde te behalen en er is weinig corporatiebezit. Het past daarmee in de ontwikkellijn 'Ruimte aan de markt'. In Hillegersberg-Zuid is vooral de potentie voor inbreiden erg hoog.

Ontwikkellijn



Ruimte aan de markt

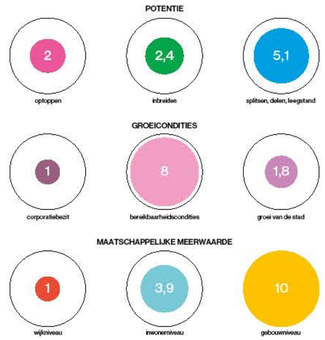
Potentie per strategie



Totale potentie

1.172

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**1,0**
BEREIKBAARHEID	**8,0**
OV-beschikbaarheid	9,0
auto onafhankelijkheid	7,0
GROEI VAN DE STAD	**1,8**
Geplande werkzaamheden	**2,0**
Toekomstige groei	**1,7**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	1,7

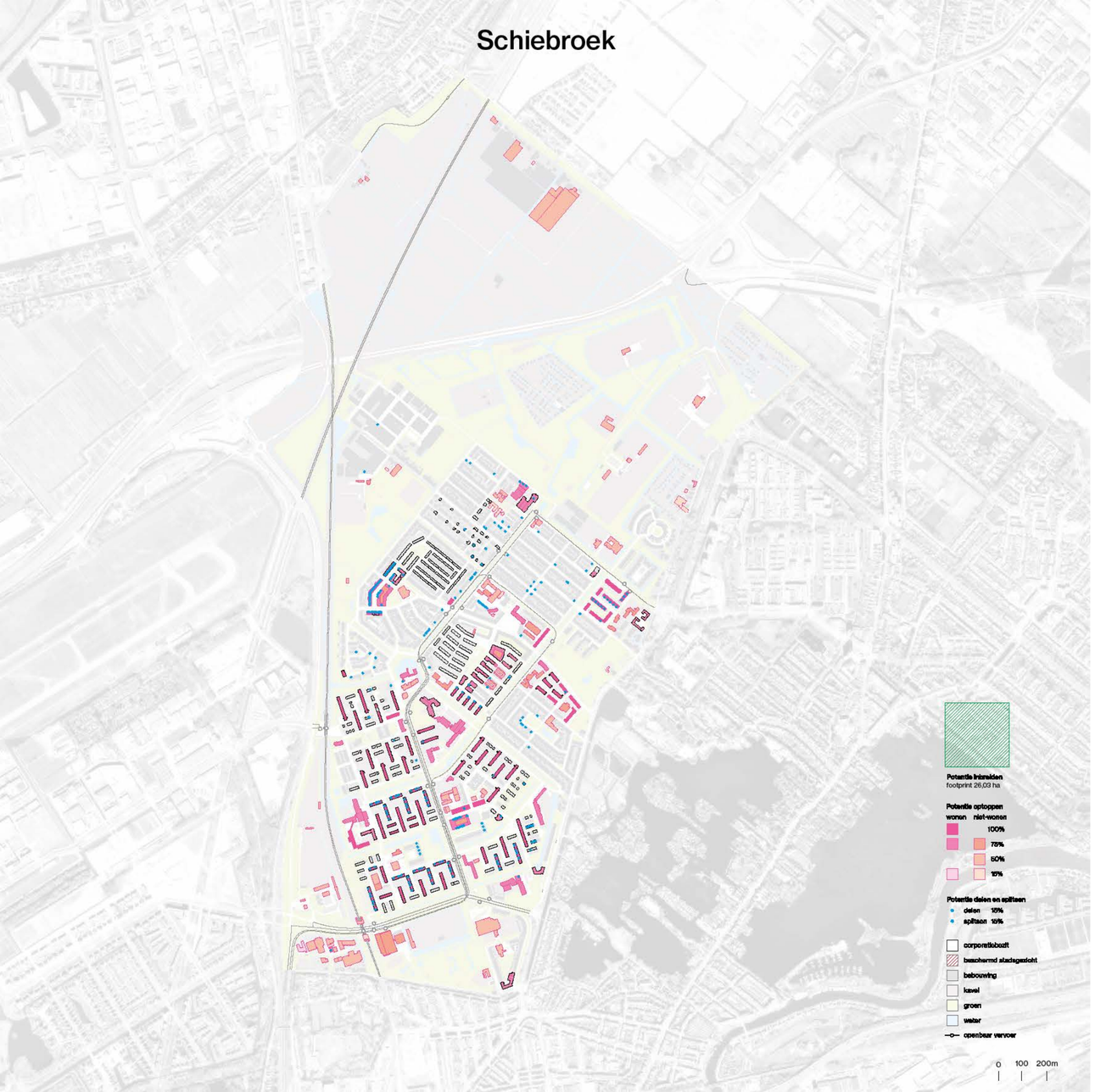
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**1,0**
Water & bodem	**3,4**
neerslagaccumulatie	5,6
overstromingskans	1,0
bodemdaling	5,5
kwel	1,8
Mobiliteit	**2,9**
actief vervoer	4,0
OV	2,0
auto	3,5
Voorzieningen	**3,0**
Veiligheid	**6,0**
Groene wijk	**5,1**
groen	7,2
openbaar groen	4,9
hitte-eiland effect	6,6
biodiversiteit	1,6

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**3,9**
Gezondheid	**3,5**
65-plussers	2,0
obesitas	4,3
eenzaamheid	4,1
Socio-eco condities	**6,2**
armoede	5,2
jeugdzorg	7,1
GEBOUWNIVEAU	**10,0**
verduurzaming	7,4
funderingsherstel	5,7

Schiebroek



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — **17.065 bewoners**

0-15	20%
15-25	12%
25-45	25%
45-65	25%
65+	18%

Samenstelling huishoudens — **8.115 huishoudens**

eenpersoons	45%
paar zonder kinderen	19%
huishouden met kinderen	35%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning — **8.275 woningen**

gezinswoning	33%
meergezinswoning	67%

Eigendom

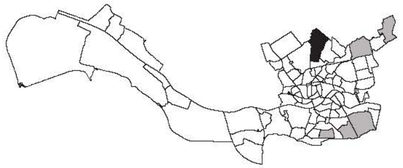
koopwoning	39%
huur corporatie	51%
huur overig	10%

Schiebroek

Schiebroek is gelegen dichtbij de Bergse Plassen en is omringd door groen- en recreatiegebieden. Schiebroek is hoofdzakelijk gebouwd tussen 1920 en 1960. Schiebroek-Noord bestaat voor meer dan de helft uit grondgebonden koopwoningen en voor 30 procent uit woningen in de sociale huursector. In Zuid is ruim twee derde van de woningen een sociale huurwoning uit de jaren zestig van de vorige eeuw. De wijk telt circa 17.100 inwoners.

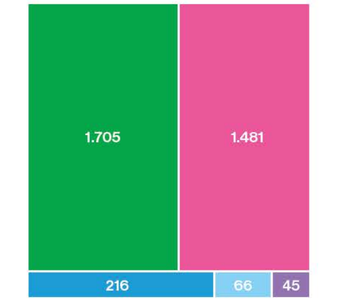
Schiebroek valt op door een zeer hoge fysieke potentie van ruim 3.500 extra woningen. Echter, de snelheidscondities zijn matig. Ook heeft de wijk (nog) geen betaald parkeren, waardoor er minder makkelijk gestuurd kan worden op de afgifte van parkeervergunningen. Door de grote fysieke potentie is een ontwikkellijn toch interessant: 'Mobiliteit als sleutel'. De fysieke potentie zit met name in inbreiden en optoppen, waarbij dat laatste vaak binnen het omgevingsplan past.

Ontwikkellijn



Mobiliteit als sleutel

Potentie per strategie

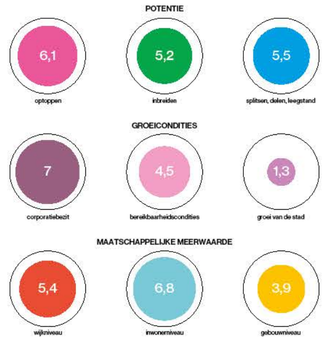


Totale potentie



3.513

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**7,0**
BEREIKBAARHEID	**4,5**
OV-beschikbaarheid	2,0
auto onafhankelijkheid	7,0
GROEI VAN DE STAD	**1,3**
Geplande werkzaamheden	**1,8**
Toekomstige groei	**1,0**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	1,0

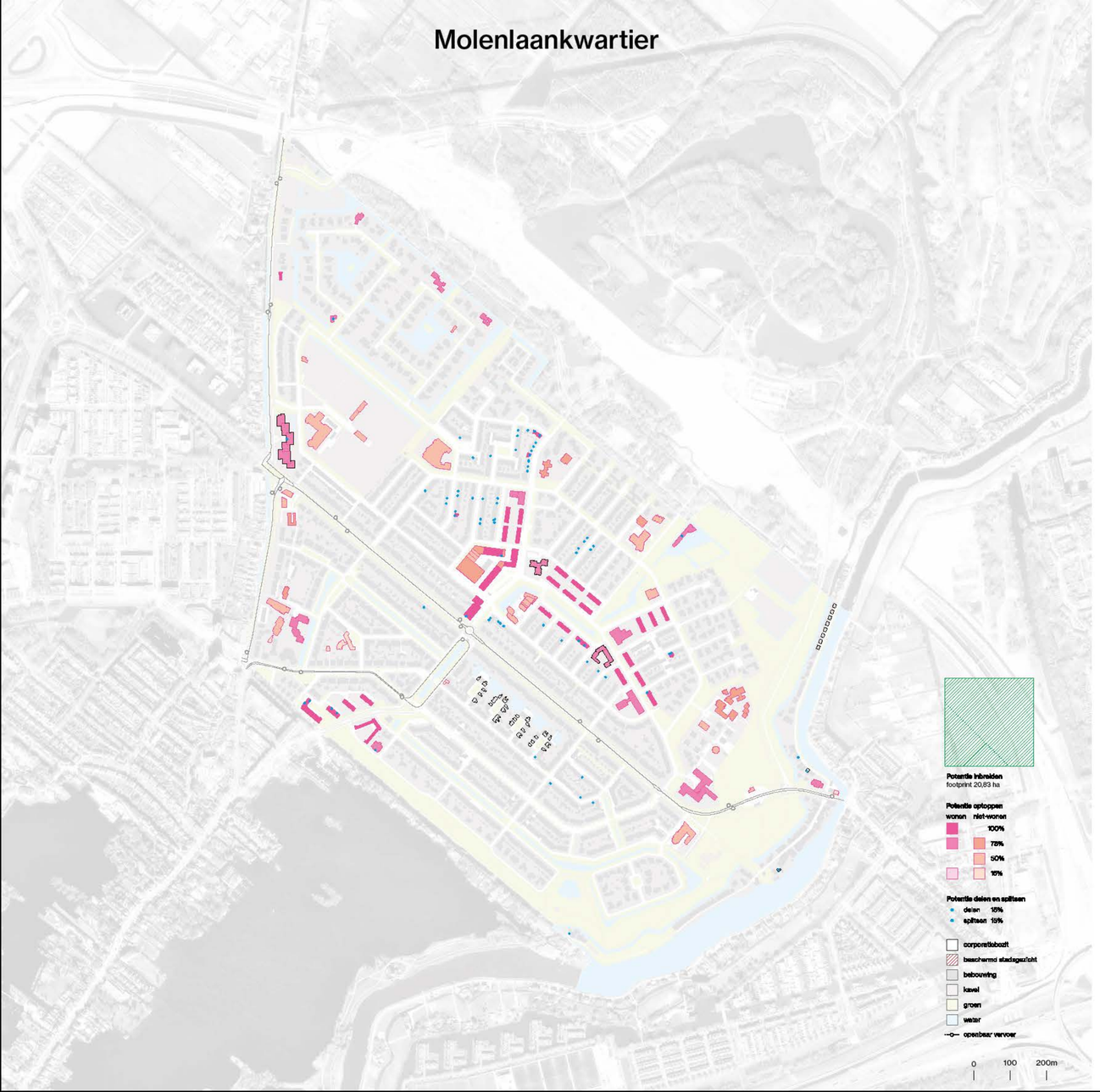
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**5,4**
Water & bodem	**4,7**
neerslagaccumulatie	5,2
overstromingskans	1,0
bodemdaling	5,4
kwel	7,0
Mobiliteit	**6,7**
actief vervoer	5,4
OV	9,0
auto	3,5
Voorzieningen	**4,0**
Veiligheid	**7,0**
Groene wijk	**3,1**
groen	5,4
openbaar groen	2,3
hitte-eiland effect	1,8
biodiversiteit	3,0

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**6,8**
Gezondheid	**4,9**
65-plussers	4,0
obesitas	5,2
eenzaamheid	5,4
Socio-eco condities	**6,2**
armoede	5,9
jeugdzorg	6,4
GEBOUWNIVEAU	**3,9**
verduurzaming	6,4
funderingsherstel	3,5

Molenlaankwartier



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	8.230 bewoners
0-15	21%
15-25	10%
25-45	19%
45-65	27%
65+	24%

Samenstelling huishoudens	3.410 huishoudens
eenpersoons	35%
paar zonder kinderen	25%
huishouden met kinderen	40%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning	3.533 woningen
gezinswoning	68%
meergezinswoning	32%

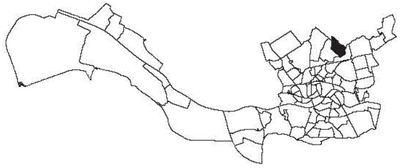
Eigendom	
koopwoning	72%
huur corporatie	9%
huur overig	18%

Molenlaankwartier

Het Molenlaankwartier ligt in de Boterdorpse polder, is ruim opgezet en te typeren als tuinstad. De kwaliteit wordt voor een groot deel bepaald door de architectuur en zorgvuldig ontworpen groenstructuur van singels, lanen en parkjes. De wijk tussen de Molenlaan en de Bergse Voorplas kent voornamelijk woningen uit de jaren '20 en '30. Ten noorden van de Molenlaan dateert de bebouwing van na de Tweede Wereldoorlog. Molenlaankwartier telt circa 8.300 inwoners.

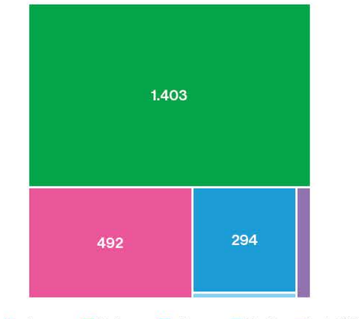
Het Molenlaankwartier kent een hoge fysieke potentie, maar zeer lage snelheidscondities. Vanwege de relatief hoge potentie voor woningsplitsen en -delen, is het interessant om, samen met nabijgelegen wijken Ommoord en Nesselande, een publieke wijkcampagne rondom woningsplitsen en -delen te organiseren.

Ontwikkellijn



Later agenderen

Potentie per strategie

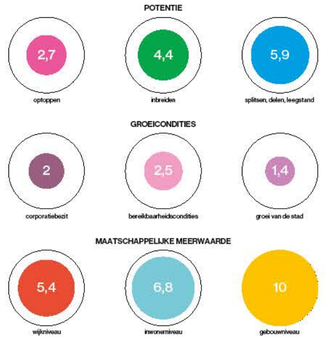


Totale potentie



2.252

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	2,0
BEREIKBAARHEID	2,5
OV-beschikbaarheid	2,0
auto onafhankelijkheid	3,0
GROEI VAN DE STAD	1,4
Geplande werkzaamheden	2,3
Toekomstige groei	1,0
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	1,0

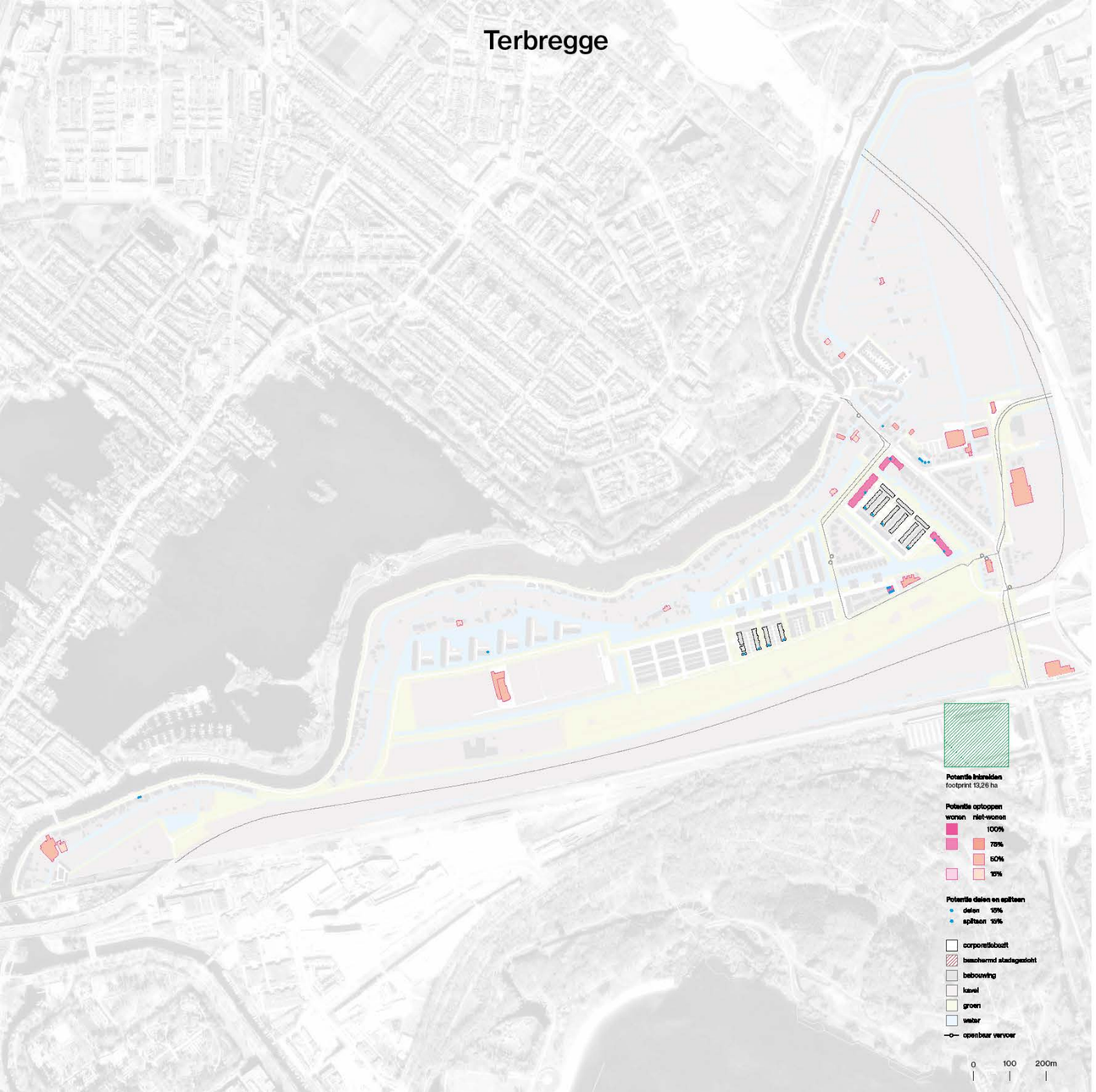
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	5,4
Water & bodem	4,5
neerslagaccumulatie	5,5
overstromingskans	1,0
bodemdaling	5,4
kwel	6,1
Mobiliteit	7,1
actief vervoer	5,3
OV	9,0
auto	5,0
Voorzieningen	4,0
Veiligheid	5,0
Groene wijk	3,7
groen	5,4
openbaar groen	4,1
hitte-eiland effect	1,8
biodiversiteit	3,4

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	6,8
Gezondheid	4,6
65-plussers	6,0
obesitas	3,4
eenzaamheid	4,5
Socio-eco condities	6,0
armoede	4,0
jeugdzorg	7,9
GEBOUWNIVEAU	10,0
verduurzaming	7,2
funderingsherstel	4,8

Terbregge



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	3.325 bewoners
0-15	18%
15-25	12%
25-45	21%
45-65	35%
65+	14%

Samenstelling huishoudens	1.345 huishoudens
eenpersoons	25%
paar zonder kinderen	27%
huishouden met kinderen	48%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning	1.309 woningen
gezinswoning	88%
meergezinswoning	12%

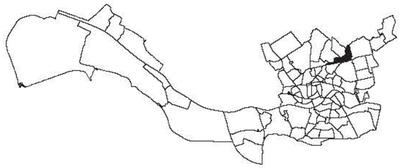
Eigendom	
koopwoning	75%
huur corporatie	19%
huur overig	6%

Terbregge

Terbregge heeft een typisch Hollands landschap met molens, water en fietsroutes die door het Lage Bergse Bos en de Rottemeren voeren. Aan weerszijde van de Rotte ligt de oude kern van de wijk Terbregge. De huidige wijk bestaat uit het voormalig buurschap Terbregge, dat in de 13de eeuw ontstond rond een brug over de Rotte. Oud-Terbregge heeft een dorps karakter en is omgeven door water en groen. Tussen de Rotte en de rijksweg A20 is vanaf 1999 de woonwijk Nieuw Terbregge aangelegd met veel speelruimte voor kinderen. Terbregge telt circa 8.300 inwoners.

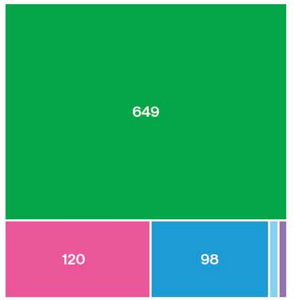
Terbregge kent een aandachtspunt op het vlak van water en bodem. De fysieke potentie is niet heel laag, maar ook niet hoog. De snelheidscondities zijn niet gunstig.

Ontwikkellijn



Later agenderen

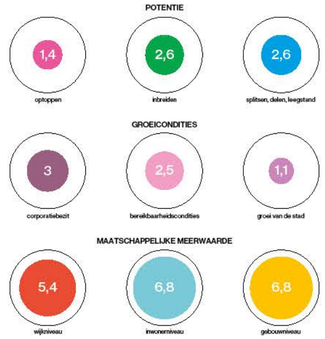
Potentie per strategie



Totale potentie

882

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**3,0**
BEREIKBAARHEID	**2,5**
OV-beschikbaarheid	3,0
auto onafhankelijkheid	2,0
GROEI VAN DE STAD	**1,1**
Geplande werkzaamheden	**1,3**
Toekomstige groei	**1,0**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	1,0

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**5,4**
Water & bodem	**7,3**
neerslagaccumulatie	4,6
overstromingskans	1,0
bodemdaling	5,7
kwel	7,3
Mobiliteit	**6,5**
actief vervoer	4,7
OV	8,0
auto	5,4
Voorzieningen	**5,0**
Veiligheid	**6,0**
Groene wijk	**3,2**
groen	5,5
openbaar groen	3,2
hitte-eiland effect	1,8
biodiversiteit	2,4

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**6,8**
Gezondheid	**4,0**
65-plussers	3,0
obesitas	5,1
eenzaamheid	4,0
Socio-eco condities	**5,9**
armoede	4,7
jeugdzorg	7,2
GEBOUWNIVEAU	**6,8**
verduurzaming	4,7
funderingsherstel	5,2





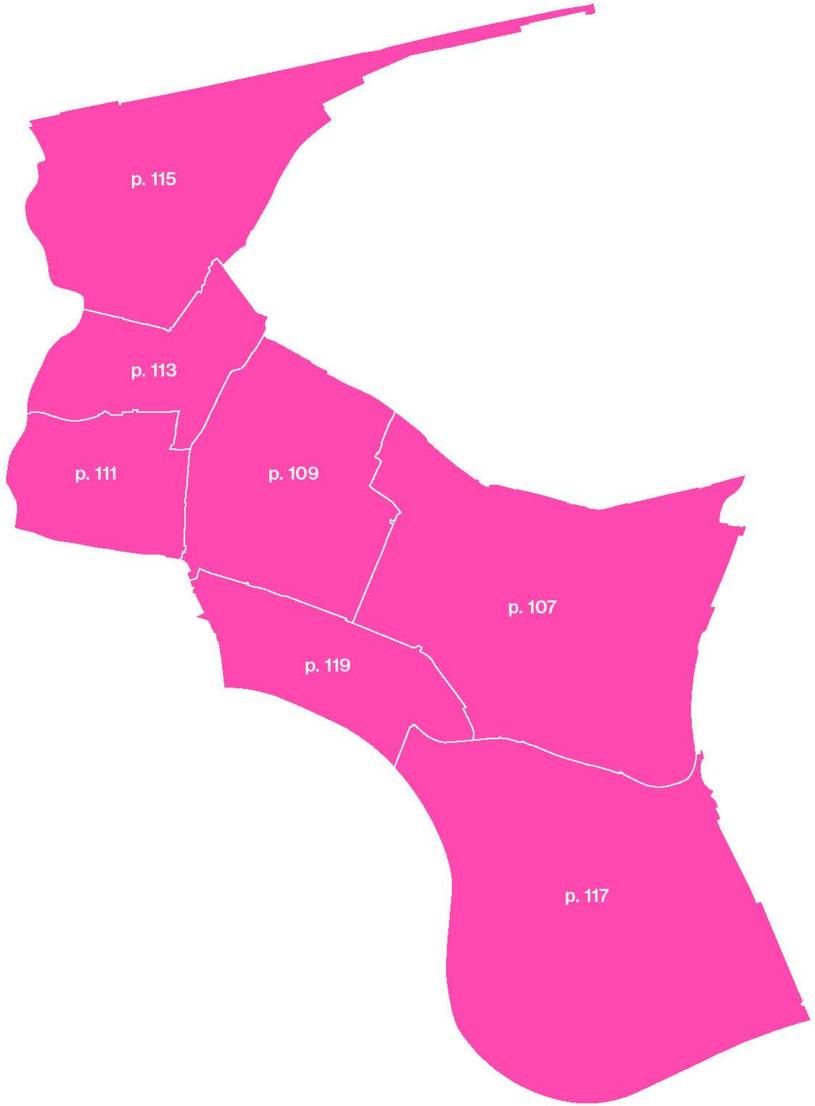








Fotografie: Peter de Krom



Kralingen-Crooswijk

Kralingen-Oost	p. 107
Kralingen-West	p. 109
Rubroek	p. 111
Oud Crooswijk	p. 113
Nieuw Crooswijk	p. 115
De Esch	p. 117
Struisenburg	p. 119

Kralingen-Crooswijk

9.316

optoppen 4.676 + inbreiden 3.399 + delen en splitsen 879 + leegstand 362 = 9.316 woningen

Kralingen-Oost



Potentie inbreiden
footprint 17,56 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 25%
splitsen 25%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — **8.595 bewoners**

0-15	13%
15-25	28%
25-45	24%
45-65	20%
65+	15%

Samenstelling huishoudens — **4.955 huishoudens**

eenpersoons	62%
paar zonder kinderen	19%
huishouden met kinderen	19%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning — **3.888 woningen**

gezinswoning	31%
meergezinswoning	69%

Eigendom

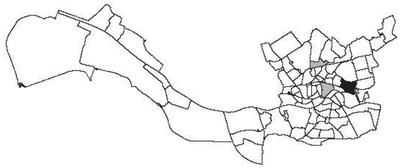
koopwoning	48%
huur corporatie	14%
huur overig	38%

Kralingen-Oost

Kralingen-Oost is een karakteristieke wijk met een historische uitstraling en een rustig stedelijk en groen woonmilieu. Het gebied is voor een groot deel een beschermd stadsgezicht. Kralingen-Oost vormde vroeger de overgang van de stad naar het 'groene buiten'. De oude structuur is nog altijd goed te herkennen. De vele bomen en groen bepalen de uitstraling van dit deel van Kralingen. Kralingen-Oost telt op dit moment ruim 8.500 inwoners.

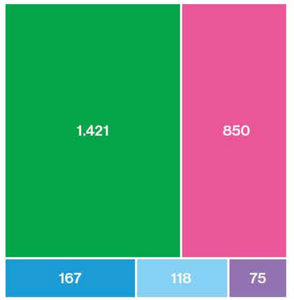
Kralingen-Oost kent een aandachtpunt op het vlak van omgevingskwaliteit: een groot deel van de wijk valt onder een 'beschermd stadsgezicht'. De wijk kent echter een hoge fysieke potentie, gunstige snelheidscondities en een lage maatschappelijke meerwaarde. Het past daarmee in de ontwikkellijn 'Ruimte aan de markt'. De wijk is ook onderdeel van de grote ontwikkeling Oostflank. Het advies is om de kaders voor de markt integraal te ontwikkelen met de plannen die nu al gemaakt worden voor de wijk.

Ontwikkellijn



Ruimte aan de markt

Potentie per strategie

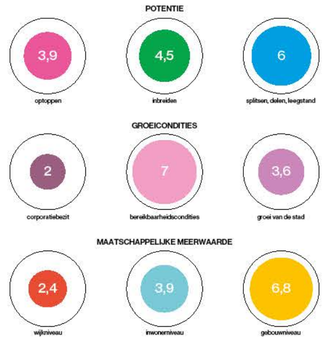


Totale potentie



2.631

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**2,0**
BEREIKBAARHEID	**7,0**
OV-beschikbaarheid	6,0
auto onafhankelijkheid	8,0
GROEI VAN DE STAD	**3,6**
Geplande werkzaamheden	**3,3**
Toekomstige groei	**3,7**
omvang gebiedsontwikkeling	2,4
nabijheid stedelijke centra	3,7
OV-opwaardering	2,7

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**2,4**
Water & bodem	**3,3**
neerslagaccumulatie	5,3
overstromingskans	1,0
bodemdaling	5,1
kwel	1,8
Mobiliteit	**4,2**
actief vervoer	3,6
OV	5,0
auto	3,2
Voorzieningen	**3,0**
Veiligheid	**6,0**
Groene wijk	**4,9**
groen	5,4
openbaar groen	3,8
hitte-eiland effect	5,6
biodiversiteit	5,0

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**3,9**
Gezondheid	**3,1**
65-plussers	3,0
obesitas	2,5
eenzaamheid	3,8
Socio-eco condities	**6,9**
armoede	6,1
jeugdzorg	7,7
GEBOUWNIVEAU	**6,8**
verduurzaming	6,2
funderingsherstel	5,5

Kralingen-West



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — 15.925 bewoners

0-15	12%
15-25	22%
25-45	32%
45-65	20%
65+	14%

Samenstelling huishoudens — 9.320 huishoudens

eenpersoons	60%
paar zonder kinderen	20%
huishouden met kinderen	20%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning — 8.171 woningen

gezinswoning	8%
meergezinswoning	92%

Eigendom

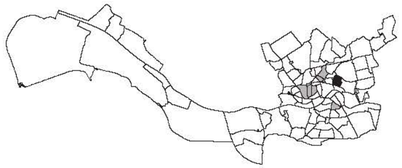
koopwoning	28%
huur corporatie	49%
huur overig	23%

Kralingen-West

Kralingen-West is een levendige wijk, grotendeels omringd door water. De vooroorlogse delen vormen een populair woongebied, met verschillende wijken en een grote variatie aan woningen. Het verbeteren van de woningen is nodig, vanwege de inrichting (jaren '80) en de onderhoudsstaat. Kralingen-West telt momenteel ruim 15.000 inwoners. De wijk is niet makkelijk te typeren, want de wijken verschillen onderling sterk. Deze variatie is niet alleen een kenmerk, maar een kracht.

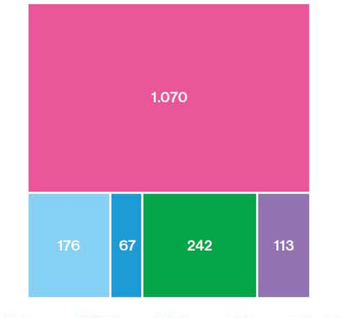
Kralingen-West kent een hoge fysieke potentie, heeft gunstige snelheidscondities, er kan een redelijke maatschappelijke meerwaarde worden behaald en er is veel corporatiebezit. Het past daarmee in de ontwikkellijn 'Wijkplan beter benutten'.

Ontwikkellijn



Wijkcoalitie

Potentie per strategie

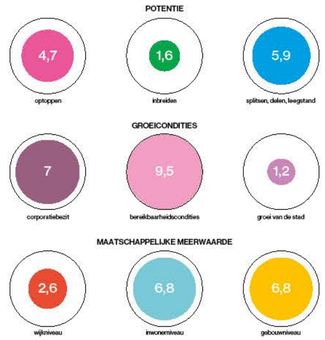


Totale potentie



1.668

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	7,0
BEREIKBAARHEID	9,5
OV-beschikbaarheid	9,0
auto onafhankelijkheid	10,0
GROEI VAN DE STAD	1,2
Geplande werkzaamheden	1,6
Toekomstige groei	1,0
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	1,0

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	2,6
Water & bodem	3,4
neerslagaccumulatie	6,1
overstromingskans	1,0
bodemdaling	4,7
kwel	1,6
Mobiliteit	2,6
actief vervoer	4,0
OV	2,0
auto	2,5
Voorzieningen	2,0
Veiligheid	8,0
Groene wijk	5,2
groen	6,6
openbaar groen	2,7
hitte-eiland effect	8,0
biodiversiteit	3,5

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	6,8
Gezondheid	4,8
65-plussers	3,0
obesitas	5,2
eenzaamheid	6,2
Socio-eco condities	6,6
armoede	6,8
jeugdzorg	6,4
GEBOUWNIVEAU	6,8
verduurzaming	5,2
funderingsherstel	5,5

Rubroek



Potentie inbreiden
footprint 1,18 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 15%
splitsen 15%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — **8.430 bewoners**

0-15	11%
15-25	19%
25-45	35%
45-65	20%
65+	15%

Samenstelling huishoudens — **4.905 huishoudens**

eenpersoons	59%
paar zonder kinderen	21%
huishouden met kinderen	20%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning — **4.716 woningen**

gezinswoning	0%
meergezinswoning	100%

Eigendom

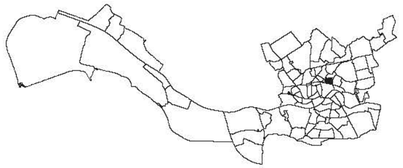
koopwoning	19%
huur corporatie	47%
huur overig	34%

Rubroek

Rubroek is een wijk met enkele brede singels waar groen en woningbouw elkaar afwisselen. Dit stukje Kralingen-Crooswijk grenst aan het centrum. Het bombardement op Rotterdam verwoestte het zuiden van de wijk. In de jaren '40 en '50 is veel herbouwd zoals in de wijk Wereldhave. Veel inwoners van de wijk werkten vroeger bij de Jamin-fabriek. Na de verhuizing van Jamin in 1957 vond grootschalige sloop en nieuwbouw plaats. Rubroek telt ruim 8.400 inwoners, waarvan relatief veel jongeren en ook een groot aandeel alleenstaanden.

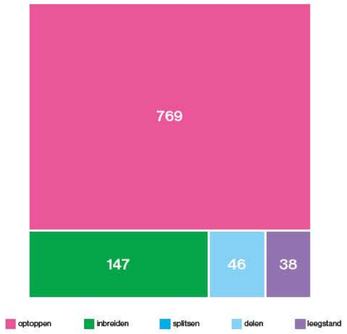
Rubroek is qua oppervlak een vrij kleine wijk. Ten opzichte van dit oppervlak is de potentie van zo'n 1.000 extra woningen zeer hoog. De wijk wijkt qua structuur en bebouwing af van de naastgelegen wijken en wordt omringd door drukke wegen en de rivier de Rotte. Daarom ligt een koppeling met naastgelegen wijken als het Oude Noorden of Kralingen-West voor een gezamenlijke ontwikkellijn hier minder voor de hand.

Ontwikkellijn



Later agenderen

Potentie per strategie

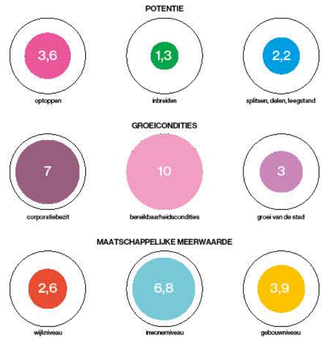


Totale potentie



1.000

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**7,0**
BEREIKBAARHEID	**10,0**
OV-beschikbaarheid	10,0
auto onafhankelijkheid	10,0
GROEI VAN DE STAD	**3,0**
Geplande werkzaamheden	**6,0**
Toekomstige groei	**1,5**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,5
OV-opwaardering	1,0

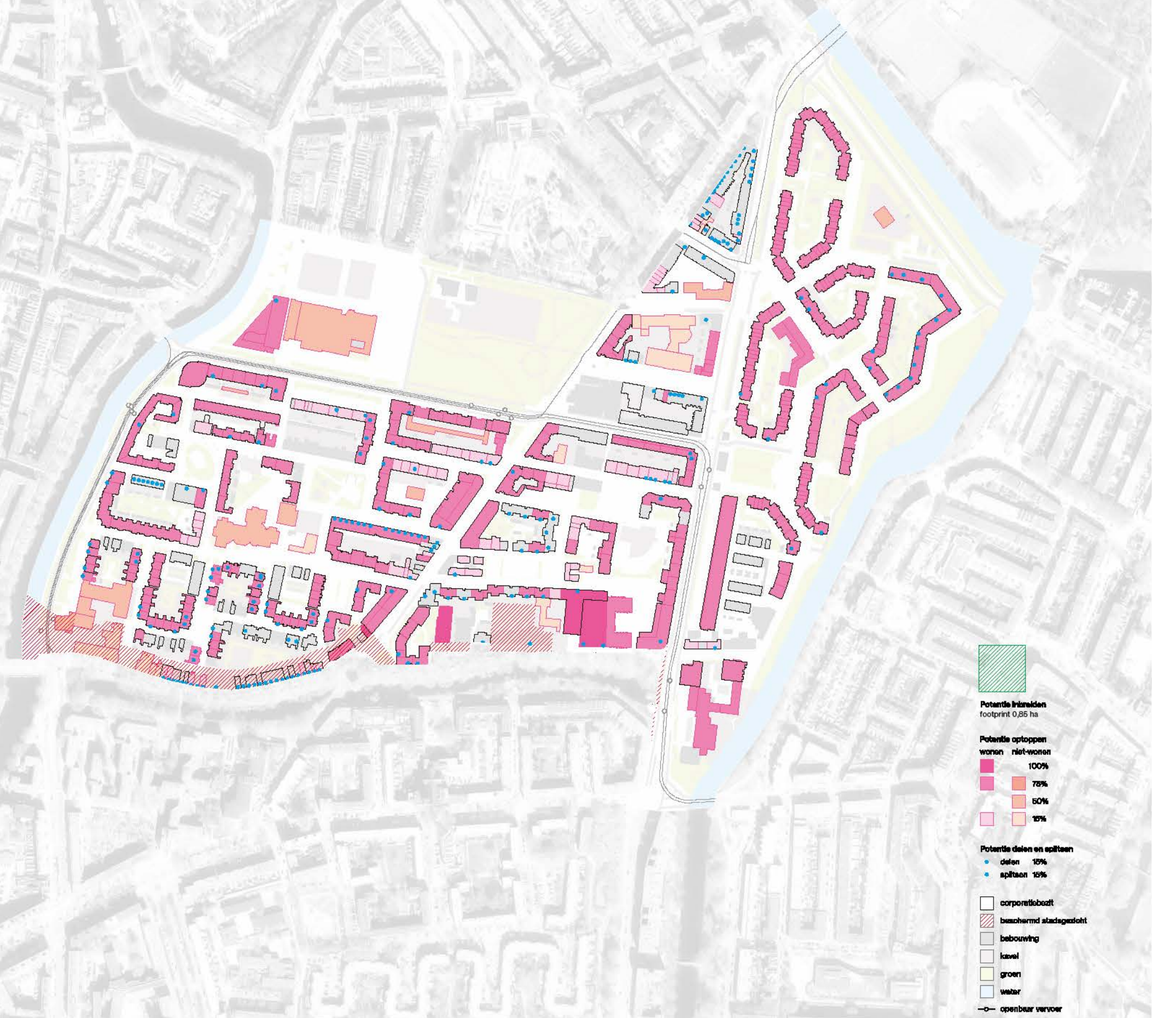
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**2,6**
Water & bodem	**3,3**
neerslagaccumulatie	6,1
overstromingskans	1,0
bodemdaling	4,5
kwel	1,5
Mobiliteit	**2,1**
actief vervoer	4,0
OV	1,0
auto	2,5
Voorzieningen	**2,0**
Veiligheid	**9,0**
Groene wijk	**5,2**
groen	5,9
openbaar groen	1,7
hitte-eiland effect	10,0
biodiversiteit	3,1

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**6,8**
Gezondheid	**5,3**
65-plussers	3,0
obesitas	6,3
eenzaamheid	6,7
Socio-eco condities	**7,0**
armoede	7,8
jeugdzorg	6,2
GEBOUWNIVEAU	**3,9**
verduurzaming	5,6
funderingsherstel	2,3

Oud Crooswijk



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — 8.070 bewoners

0-15	15%
15-25	15%
25-45	30%
45-65	24%
65+	16%

Samenstelling huishoudens — 4.105 huishoudens

eenpersoons	54%
paar zonder kinderen	17%
huishouden met kinderen	30%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning — 4.119 woningen

gezinswoning	4%
meergezinswoning	96%

Eigendom

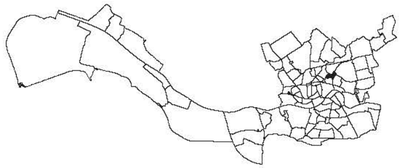
koopwoning	8%
huur corporatie	77%
huur overig	15%

Oud Crooswijk

Oud Crooswijk ligt tussen Kralingen en het centrum van Rotterdam. Crooswijk was tot 1864 een lege polder, particulieren begonnen in die tijd met de ontwikkeling van het terrein tot woonwijk. Crooswijk stond bekend als échte Rotterdamse wijk met veemarkt, slachthuis en de Heineken brouwerij. Deze bedrijvigheid is in de loop der jaren uit de wijk verdwenen. Daarvoor in de plaats zijn honderden woningen gekomen. Oud Crooswijk telt op dit moment meer dan 8.000 inwoners waarvan bijna de helft uit kleine huishoudens.

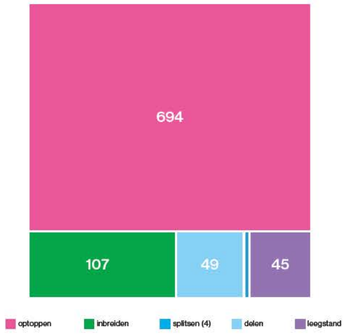
Oud Crooswijk kent een middelmatige fysieke potentie. De snelheidscondities zijn weliswaar gunstig en de maatschappelijke meerwaarde beperkt, maar vanwege de beperkte aantallen ligt het niet voor de hand om hier te starten met een ontwikkellijn. Wel is het goed om initiatieven die ontstaan te ondersteunen.

Ontwikkellijn



Later agenderen

Potentie per strategie

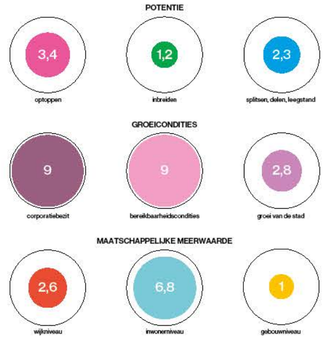


Totale potentie



899

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**9,0**
BEREIKBAARHEID	**9,0**
OV-beschikbaarheid	9,0
auto onafhankelijkheid	9,0
GROEI VAN DE STAD	**2,8**
Geplande werkzaamheden	**6,4**
Toekomstige groei	**1,0**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	1,0

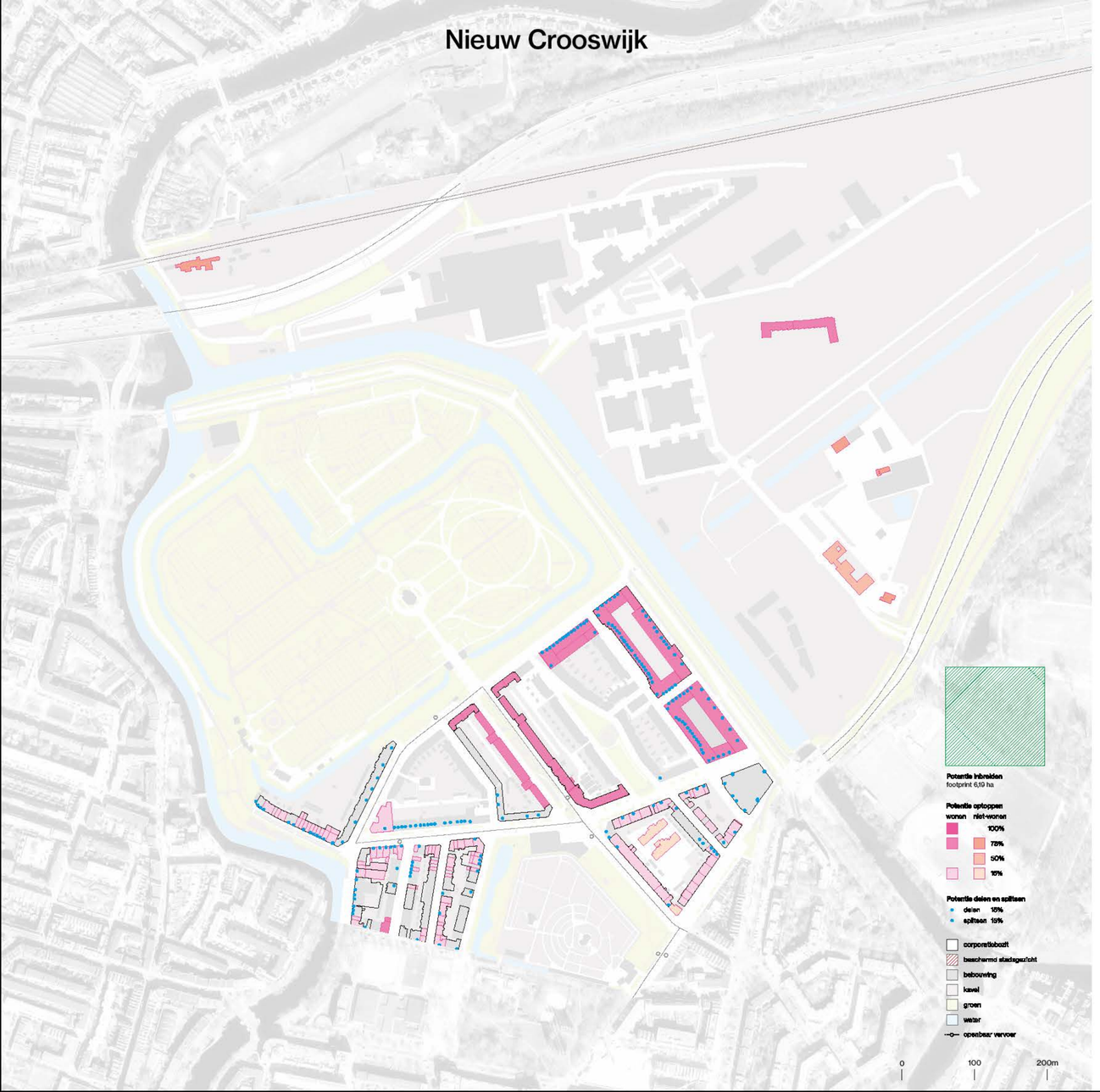
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**2,6**
Water & bodem	**3,5**
neerslagaccumulatie	6,0
overstromingskans	1,0
bodemdaling	5,7
kwel	1,4
Mobiliteit	**3,0**
actief vervoer	5,0
OV	2,0
auto	2,8
Voorzieningen	**2,0**
Veiligheid	**9,0**
Groene wijk	**4,5**
groen	6,3
openbaar groen	1,9
hitte-eiland effect	8,1
biodiversiteit	1,8

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**6,8**
Gezondheid	**5,6**
65-plussers	3,0
obesitas	7,0
eenzaamheid	6,9
Socio-eco condities	**7,0**
armoede	8,1
jeugdzorg	5,9
GEBOUWNIVEAU	**1,0**
verduurzaming	3,6
funderingsherstel	3,0

Nieuw Crooswijk



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	4.200 bewoners
0-15	23%
15-25	12%
25-45	38%
45-65	19%
65+	9%

Samenstelling huishoudens	1.970 huishoudens
eenpersoons	46%
paar zonder kinderen	21%
huishouden met kinderen	34%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning	1.929 woningen
gezinswoning	15%
meergezinswoning	85%

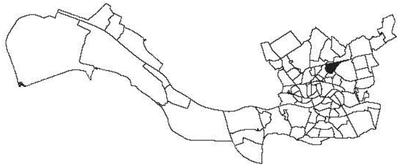
Eigendom	
koopwoning	21%
huur corporatie	64%
huur overig	15%

Nieuw Crooswijk

Het aantrekkelijk gelegen Nieuw Crooswijk is een relatief kleine wijk in het noordwesten van Kralingen-Crooswijk. Nieuw Crooswijk is een herstructureringsgebied dat stamt uit de laatste periode van de Rotterdamse stadsvernieuwing (1987-1995). Door de grootschalige herstructurering zijn er veel nieuwe woningen. Nieuw Crooswijk telt ruim 4.200 inwoners. In de wijk wonen relatief veel kinderen en starters in de leeftijd van 27-39 jaar en weinig ouderen in vergelijking met het Rotterdamse gemiddelde.

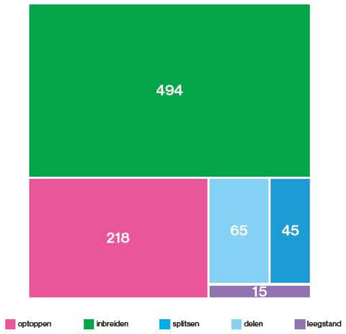
Nieuw Crooswijk kent een middelmatige fysieke potentie, gunstige snelheidscondities en een beperkte maatschappelijke meerwaarde. Het advies is om hier niet actief in te zetten op 'beter benutten', maar wel om bestaande initiatieven te ondersteunen.

Ontwikkellijn



Later agenderen

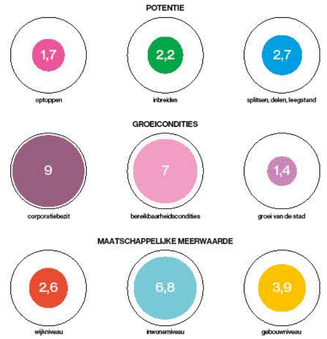
Potentie per strategie



Totale potentie

837

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**9,0**
BEREIKBAARHEID	**7,0**
OV-beschikbaarheid	6,0
auto onafhankelijkheid	8,0
GROEI VAN DE STAD	**1,4**
Geplande werkzaamheden	**1,3**
Toekomstige groei	**1,5**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,5
OV-opwaardering	1,0

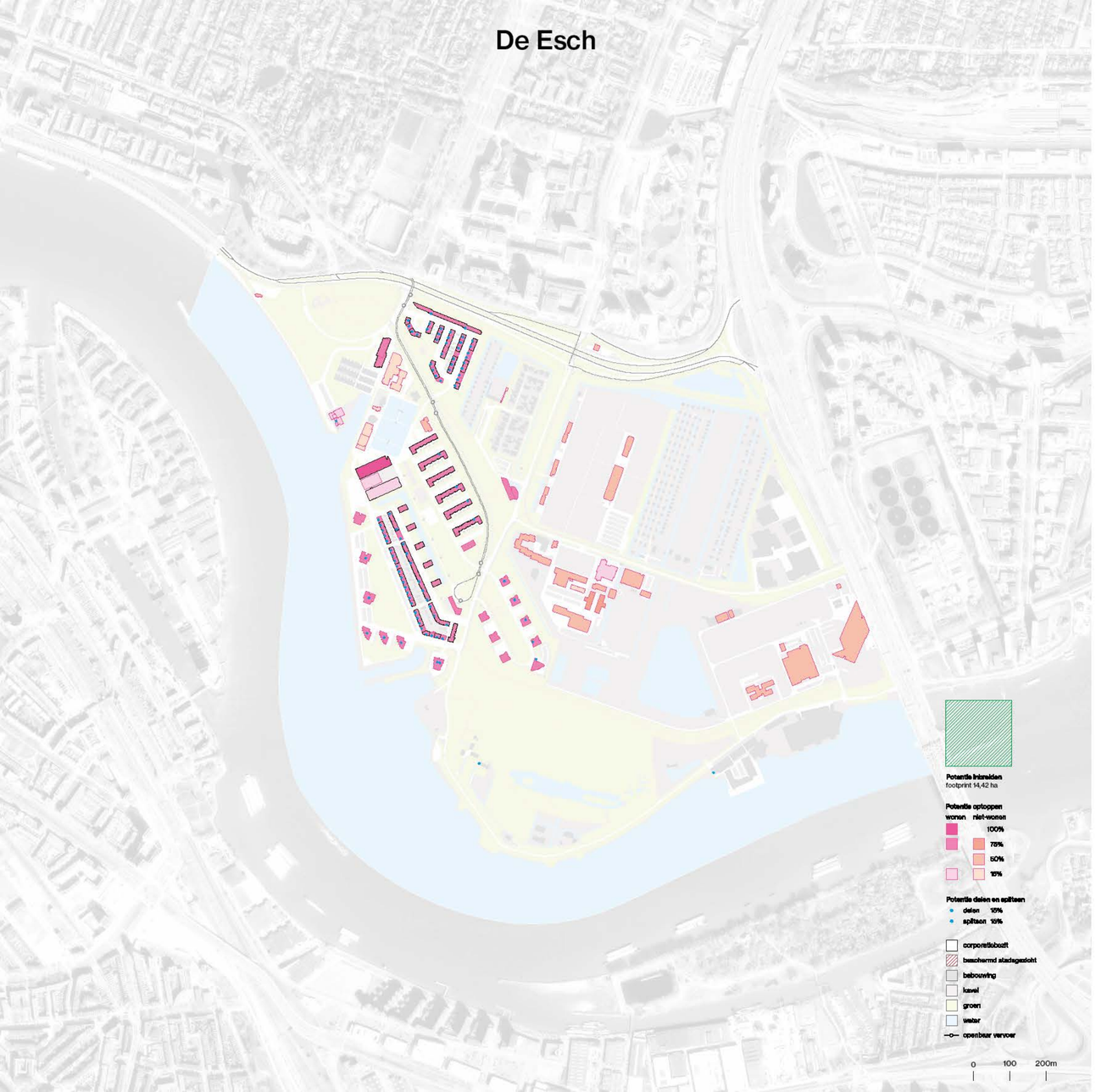
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**2,6**
Water & bodem	**3,5**
neerslagaccumulatie	5,7
overstromingskans	1,0
bodemdaling	5,9
kwel	1,4
Mobiliteit	**4,3**
actief vervoer	4,1
OV	5,0
auto	3,2
Voorzieningen	**3,0**
Veiligheid	**8,0**
Groene wijk	**3,4**
groen	5,6
openbaar groen	3,4
hitte-eiland effect	2,0
biodiversiteit	2,7

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**6,8**
Gezondheid	**4,5**
65-plussers	1,0
obesitas	6,3
eenzaamheid	6,3
Socio-eco condities	**6,7**
armoede	7,0
jeugdzorg	6,5
GEBOUWNIVEAU	**3,9**
verduurzaming	2,2
funderingsherstel	5,2

De Esch



Wijkdata

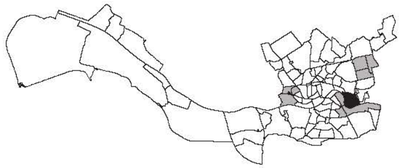


De Esch

De Esch is een vrij nieuwe, groene, wijk met mooie vergezichten over de Nieuwe Maas, met natuurpark De Esch als juweeltje. Op het voormalig drinkwaterleidingterrein (DWL) is De Esch als woonwijk ontwikkeld in de jaren tachtig. De overgebleven waterreservoirs zijn ingericht als openbaar groen of bewaard als waterpartij. De Esch telt momenteel zo'n 4.600 inwoners. In dit gebied wonen over het algemeen veel studenten, eenoudergezinnen en ouderen. Opvallend is het aantal alleenstaanden in De Esch: 64% van de huishoudens.

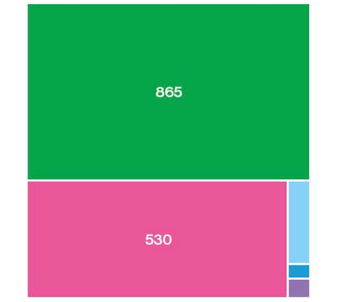
De Esch kent een fysieke potentie die redelijk hoog is. De Esch is onderdeel van de grote ontwikkeling de Oostflank. Het past daarmee in de ontwikkellijn 'Integraal toekomstplan'.

Ontwikkellijn



Integraal toekomstplan

Potentie per strategie

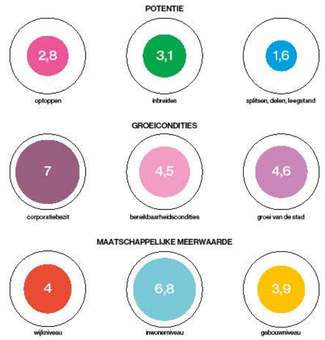


Totale potentie



1.442

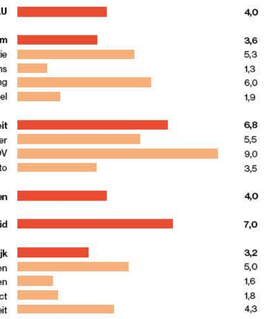
Score



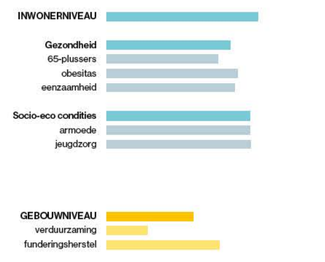
Groeicondities



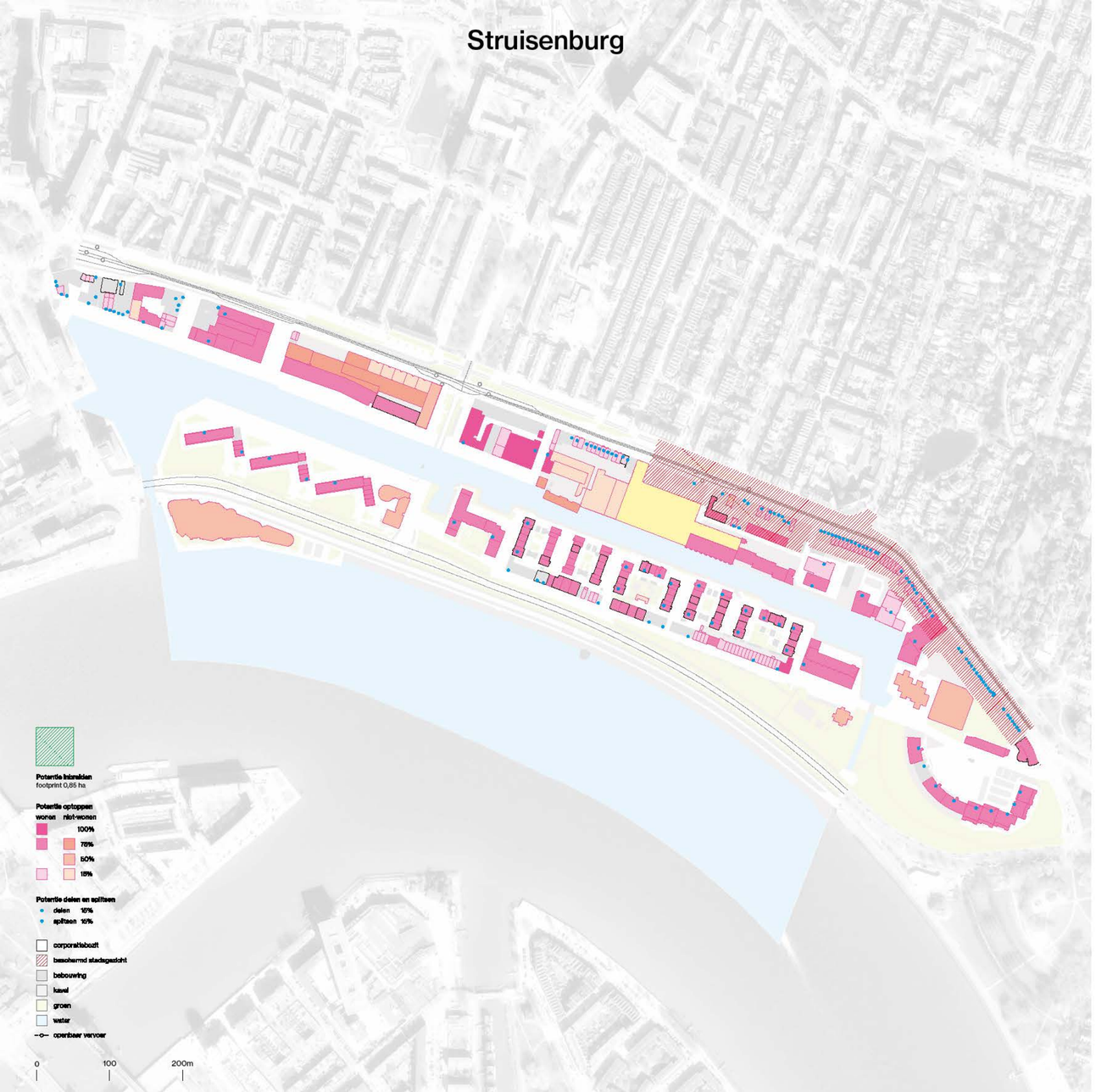
Maatschappelijke meerwaarde



Maatschappelijke meerwaarde



Struisenburg



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — **5.970 bewoners**

0-15	4%
15-25	36%
25-45	35%
45-65	12%
65+	13%

Samenstelling huishoudens — **4.460 huishoudens**

eenpersoons	76%
paar zonder kinderen	18%
huishouden met kinderen	6%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning — **3.158 woningen**

gezinswoning	0%
meergezinswoning	100%

Eigendom

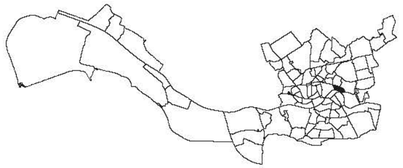
koopwoning	33%
huur corporatie	26%
huur overig	40%

Struisenburg

Struisenburg is een gemengde wijk, gelegen tussen de Oostzeedijk en de Nieuwe Maas, die is vernoemd naar een oude buitenplaats, waar ooit molen de Struisvogel stond. De wijk heeft een imposante historie. Zo is aan het 's Lands Werf het admiraalsschip van Michiel de Ruyter, de Zeven Provinciën, in 1665 gebouwd. Er wonen momenteel bijna 6.000 inwoners in de wijk. Kinderen wonen er weinig; slechts 4 procent van de inwoners is jonger dan 15 jaar.

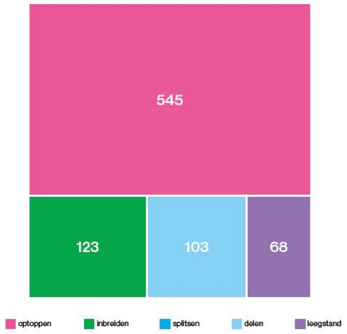
Struisenburg kent een middelmatige fysieke potentie en gunstige snelheidscondities. Het advies is om hier niet actief in te zetten op 'beter benutten', maar wel om bestaande initiatieven te ondersteunen.

Ontwikkellijn



Later agenderen

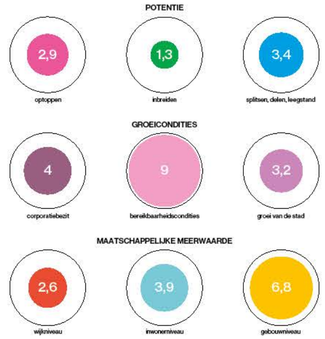
Potentie per strategie



Totale potentie

839

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**4,0**
BEREIKBAARHEID	**9,0**
OV-beschikbaarheid	8,0
auto onafhankelijkheid	10,0
GROEI VAN DE STAD	**3,2**
Geplande werkzaamheden	**3,2**
Toekomstige groei	**3,1**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	3,1

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**2,6**
Water & bodem	**3,0**
neerslagaccumulatie	5,0
overstromingskans	1,2
bodemdaling	4,3
kwel	1,4
Mobiliteit	**2,9**
actief vervoer	3,1
OV	3,0
auto	2,5
Voorzieningen	**2,0**
Veiligheid	**7,0**
Groene wijk	**4,8**
groen	6,7
openbaar groen	1,7
hitte-eiland effect	6,1
biodiversiteit	4,9

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**3,9**
Gezondheid	**3,5**
65-plussers	2,0
obesitas	3,6
eenzaamheid	4,9
Socio-eco condities	**7,0**
armoede	7,3
jeugdzorg	6,7
GEBOUWNIVEAU	**6,8**
verduurzaming	5,1
funderingsherstel	5,9





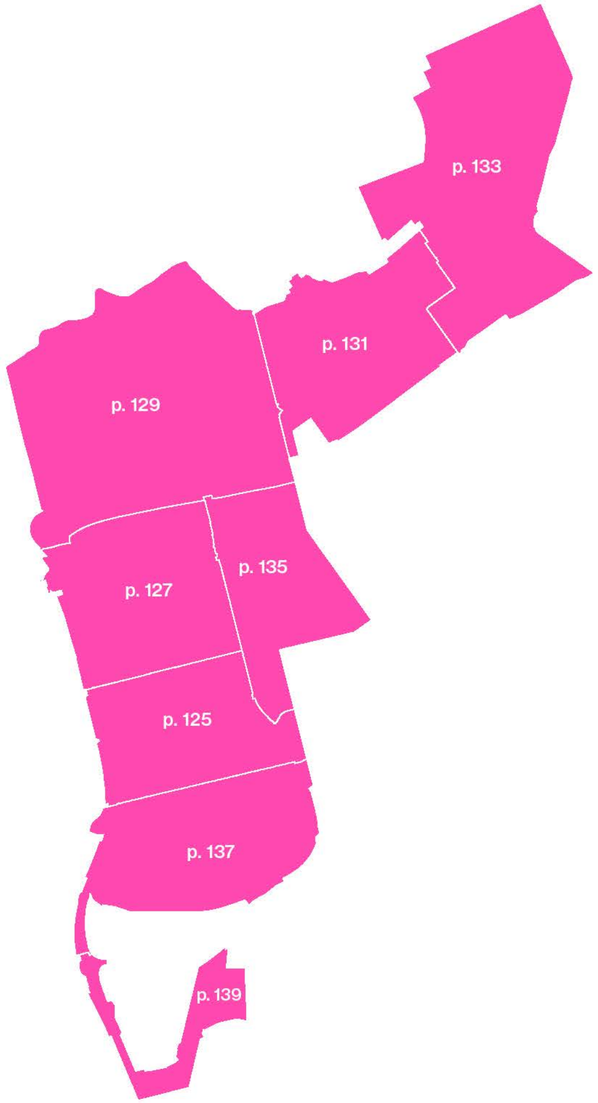






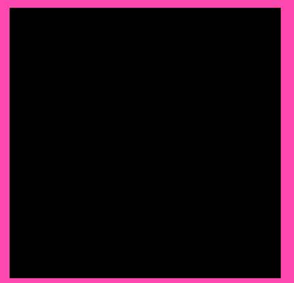


Fotografie: Sanne Donders



Prins Alexander
Prinsenland p. 125
Het Lage Land p. 127
Ommoord p. 129
Zevenkamp p. 131
Nesselande p. 133
Oosterflank p. 135
's-Gravenland p. 137
Kralingseveer p. 139

Prins Alexander



19.145

optoppen 6.156 + inbreiden 10.804 + delen en splitsen 1.981 + leegstand 204 = 19.145 woningen

Prinsenland



Potentie inbreiden
footprint 12,46 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 15%
splitsen 15%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	10.400 bewoners
0-15	12%
15-25	9%
25-45	23%
45-65	28%
65+	28%

Samenstelling huishoudens	5.585 huishoudens
eenpersoons	50%
paar zonder kinderen	25%
huishouden met kinderen	26%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning	5.438 woningen
gezinswoning	33%
meergezinswoning	67%

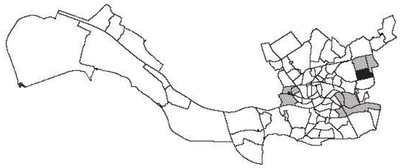
Eigendom	
koopwoning	37%
huur corporatie	52%
huur overig	11%

Prinsenland

Prinsenland is een tuinstad die in verschillende fases is gebouwd. De wijk ligt naast het Kralingse Bos en de A16. Het noorden van de wijk is tegelijk met Het Lage Land gebouwd tussen de jaren '60 en de jaren '90. Het plan is gebaseerd op de structuur van het landschap en geschiedenis van het gebied. Prinsenland heeft veel hoogbouw en appartementen. Er wonen er veel gezinnen. De wijk telt ongeveer 10.400 inwoners.

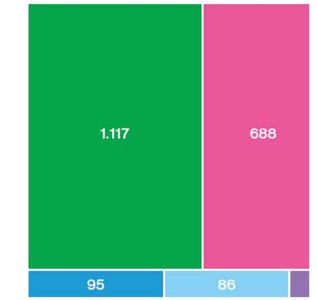
Water en bodem is een aandachtspunt voor Prinsenland. De fysieke potentie voor het beter benutten is hoog. Prinsenland is onderdeel van de grote ontwikkeling Oostflank. Het past daarmee in de ontwikkellijn 'Integraal toekomstplan'. Beter benutten kan mede worden ingezet om de water en bodem problematiek aan te pakken.

Ontwikkellijn



Integraal toekomstplan

Potentie per strategie



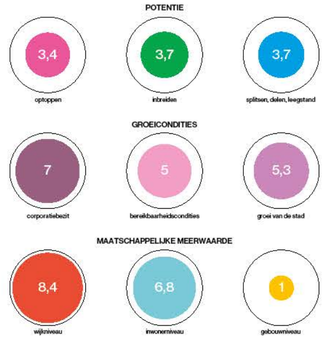
optoppen inbreiden splitsen delen leegstand (15)

Totale potentie



2.001

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	7,0
BEREIKBAARHEID	5,0
OV-beschikbaarheid	4,0
auto onafhankelijkheid	6,0
GROEI VAN DE STAD	5,3
Geplande werkzaamheden	1,4
Toekomstige groei	7,3
omvang gebiedsontwikkeling	7,3
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	1,0

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	8,4
Water & bodem	8,2
neerslagaccumulatie	5,3
overstromingskans	1,0
bodemdaling	4,5
kwel	8,2
Mobiliteit	6,0
actief vervoer	6,0
OV	7,0
auto	3,9
Voorzieningen	4,0
Veiligheid	7,0
Groene wijk	5,0
groen	5,2
openbaar groen	2,7
hitte-eiland effect	5,8
biodiversiteit	6,4

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	6,8
Gezondheid	6,4
65-plussers	8,0
obesitas	5,5
eenzaamheid	5,6
Socio-eco condities	6,3
armoede	6,0
jeugdzorg	6,6
GEBOUWNIVEAU	1,0
verduurzaming	1,5
funderingsherstel	2,6

Het Lage Land



Potentie inbreiden
footprint 16,3 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 15%
splitsen 15%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — **11.405 bewoners**

0-15	22%
15-25	8%
25-45	32%
45-65	22%
65+	15%

Samenstelling huishoudens — **6.530 huishoudens**

eenpersoons	38%
paar zonder kinderen	21%
huishouden met kinderen	41%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning — **6.049 woningen**

gezinswoning	73%
meergezinswoning	27%

Eigendom

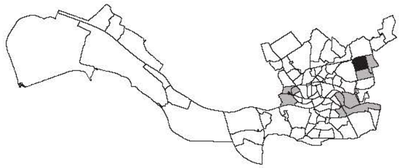
koopwoning	39%
huur corporatie	60%
huur overig	1%

Het Lage Land

Het Lage Land is een naoorlogse wijk en een gewild woongebied met als centrum de nog verder te ontwikkelen Alexanderknoop. De wijk wordt begrensd door de A16 en de spoorlijn Rotterdam-Gouda. Het Lage Land is één van de tien wijken die tussen 1950 en 1975 in een ring rond Rotterdam zijn gebouwd. Het Lage Land wordt gekarakteriseerd door de combinatie van laag-, middelhoog en hoogbouw en vooral door veel open groene ruimte. De wijk telt ruim 11.000 inwoners, verdeeld over ruim 6.400 huishoudens, grotendeels gezinnen met kinderen.

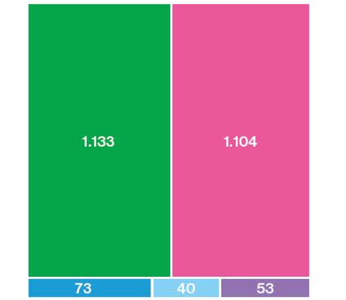
Het Lage Land kent een aandachtspunt op het vlak van water en bodem. De fysieke potentie voor het beter benutten is echter wel erg hoog. Het Lage Land is onderdeel van de grote ontwikkeling Oostflank en past daarmee in de ontwikkellijn 'Integraal toekomstplan'. De fysieke potentie ligt voornamelijk bij inbreiden en optoppen, waarbij optoppen vaak kan binnen het omgevingsplan. Het 'beter benutten' kan mede ingezet worden om de water en bodemproblematiek aan te pakken.

Ontwikkellijn



Integraal toekomstplan

Potentie per strategie

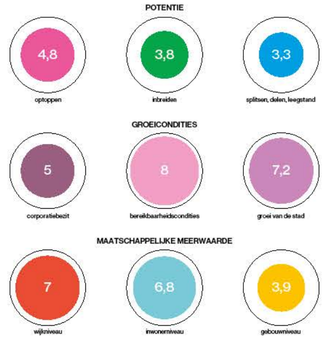


Totale potentie



2.403

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**5,0**
BEREIKBAARHEID	**8,0**
OV-beschikbaarheid	8,0
auto onafhankelijkheid	8,0
GROEI VAN DE STAD	**7,2**
Geplande werkzaamheden	**1,5**
Toekomstige groei	**10,0**
omvang gebiedsontwikkeling	10,0
nabijheid stedelijke centra	1,8
OV-opwaardering	1,0

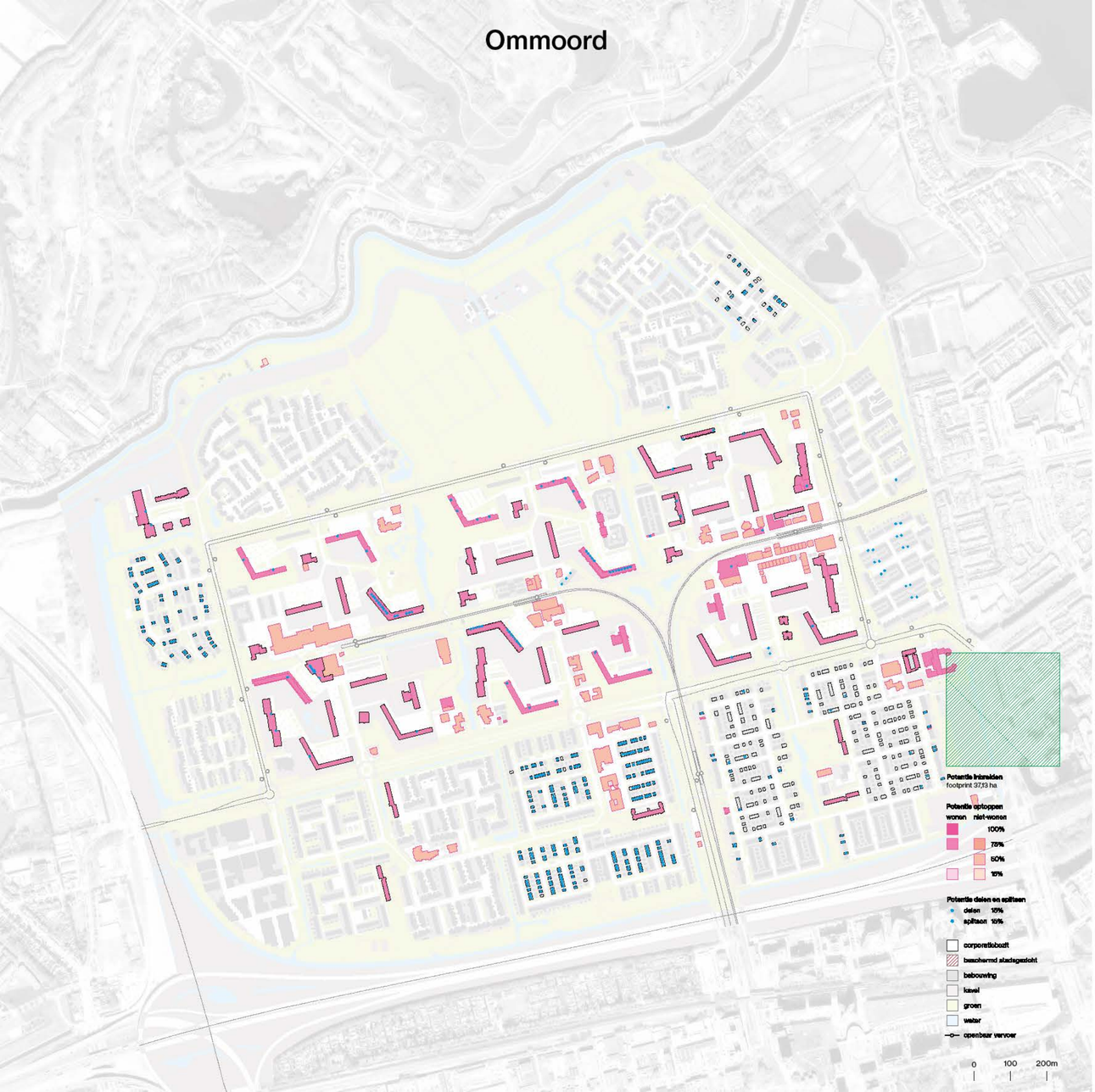
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**7,0**
Water & bodem	**8,3**
neerslagaccumulatie	5,5
overstromingskans	1,0
bodemdaling	5,2
kwel	8,3
Mobiliteit	**3,2**
actief vervoer	5,8
OV	2,0
auto	3,2
Voorzieningen	**4,0**
Veiligheid	**8,0**
Groene wijk	**5,5**
groen	5,8
openbaar groen	3,5
hitte-eiland effect	6,6
biodiversiteit	6,2

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**6,8**
Gezondheid	**5,9**
65-plussers	6,0
obesitas	5,7
eenzaamheid	6,0
Socio-eco condities	**6,4**
armoede	6,4
jeugdzorg	6,3
GEBOUWNIVEAU	**3,9**
verduurzaming	6,4
funderingsherstel	1,5

Ommoord



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	26.105 bewoners
0-15	15%
15-25	10%
25-45	23%
45-65	23%
65+	30%

Samenstelling huishoudens	13.280 huishoudens
eenpersoons	47%
paar zonder kinderen	24%
huishouden met kinderen	29%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning	13.254 woningen
gezinswoning	36%
meergezinswoning	64%

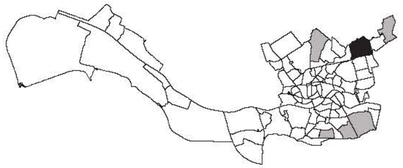
Eigendom	
koopwoning	39%
huur corporatie	51%
huur overig	10%

Ommoord

Ommoord is de grootste wijk van Prins Alexander; een rustige woonwijk met grootschalige hoogbouw in het groen en laagbouw aan de randen. In 1965 werd de eerste paal geslagen van het eerste woongebouw in Ommoord. Ommoord kende, mede door de nabijheid van winkelcentrum Alexandrium, niet één groot winkelcentrum maar meerdere kleinere wijkcentra. Ommoord telt ongeveer 26.000 inwoners, met nu nog relatief veel oudere bewoners, maar is aan het verjongen.

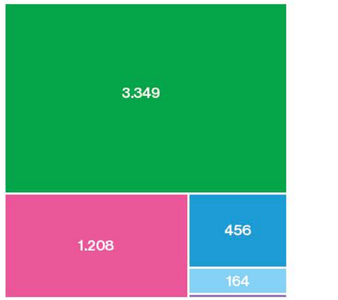
Ommoord valt op door een zeer hoge fysieke potentie van ruim 5.000 extra woningen. Echter, de snelheidscondities zijn middelmatig. Ook heeft de wijk (nog) geen betaald parkeren, waardoor er minder makkelijk gestuurd kan worden op de afgifte van parkeervergunningen. Door de grote fysieke potentie is een ontwikkellijn toch interessant: 'Mobiliteit als sleutel'. De fysieke potentie ligt vooral bij inbreiden en optoppen, waarbij optoppen vaak binnen omgevingsplan past. Tenslotte, vanwege de relatief hoge potentie voor woningsplitsen en -delen, is het interessant om, samen met nabijgelegen wijken Molenlaankwartier en Nesselande, een publieke wijkcampagne rondom woningsplitsen en -delen te organiseren.

Ontwikkellijn



Mobiliteit als sleutel

Potentie per strategie

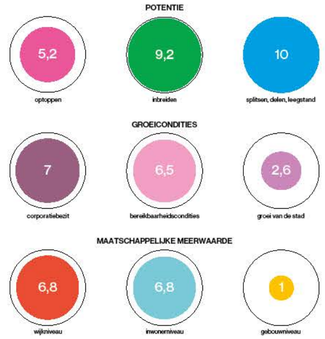


Totale potentie



5.207

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	7,0
BEREIKBAARHEID	6,5
OV-beschikbaarheid	7,0
auto onafhankelijkheid	6,0
GROEI VAN DE STAD	2,6
Geplande werkzaamheden	5,4
Toekomstige groei	1,3
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,3
OV-opwaardering	1,0

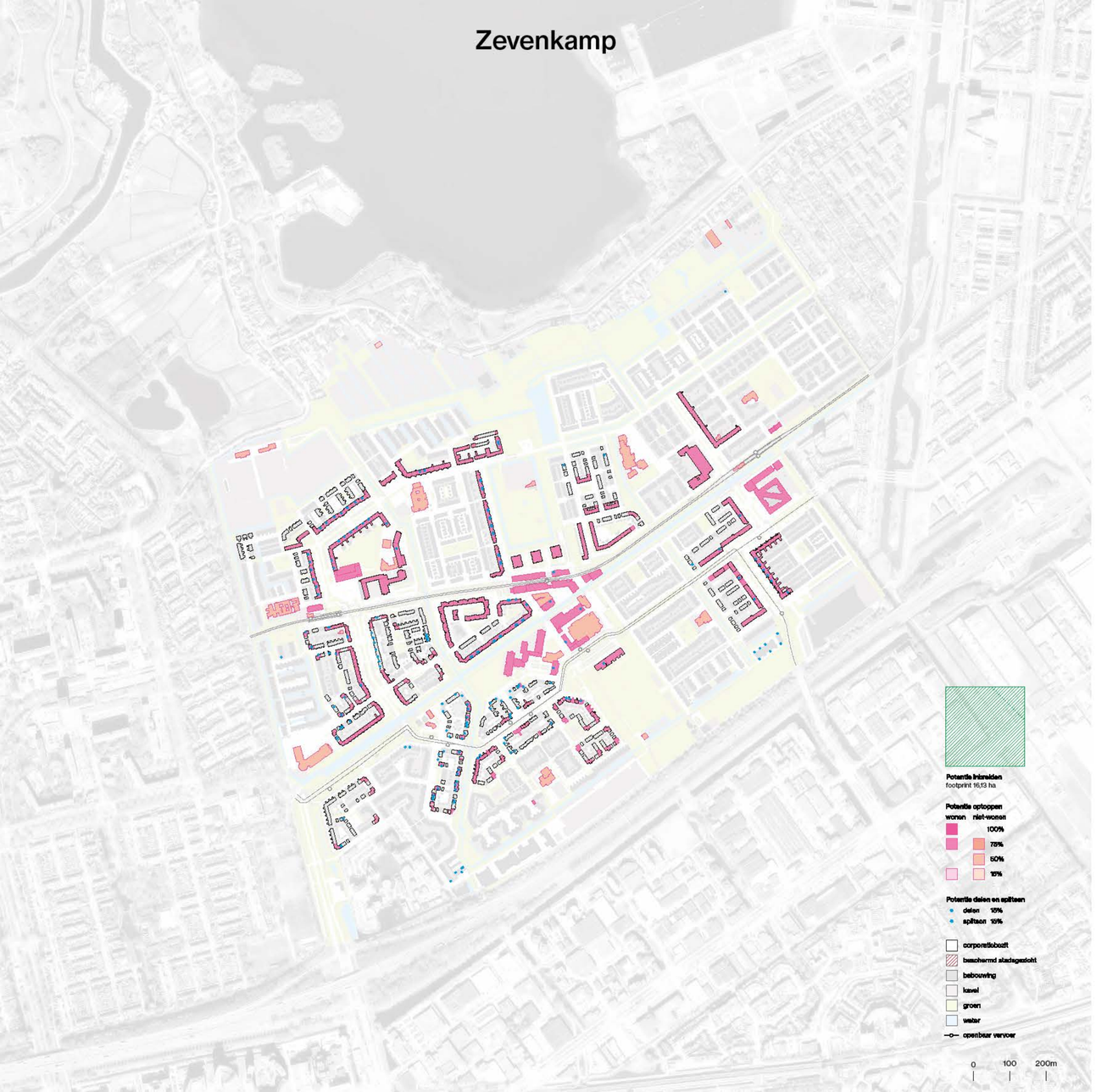
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	6,8
Water & bodem	4,6
neerslagaccumulatie	5,6
overstromingskans	1,0
bodemdaling	5,2
kwel	6,8
Mobiliteit	4,5
actief vervoer	6,0
OV	4,0
auto	3,9
Voorzieningen	6,0
Veiligheid	8,0
Groene wijk	4,4
groen	5,2
openbaar groen	2,4
hitte-eiland effect	5,2
biodiversiteit	4,7

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	6,8
Gezondheid	6,7
65-plussers	9,0
obesitas	5,6
eenzaamheid	5,6
Socio-eco condities	5,9
armoede	5,6
jeugdzorg	6,3
GEBOUWNIVEAU	1,0
verduurzaming	2,9
funderingsherstel	1,8

Zevenkamp



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — **15.870 bewoners**

0-15	16%
15-25	12%
25-45	29%
45-65	27%
65+	21%

Samenstelling huishoudens — **7.385 huishoudens**

eenpersoons	41%
paar zonder kinderen	23%
huishouden met kinderen	36%

BEBOUWING

Type woning — **7.312 woningen**

gezinswoning	51%
meergezinswoning	49%

Eigendom

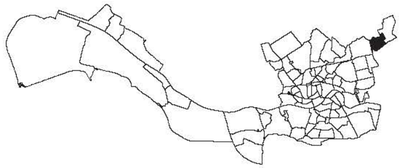
koopwoning	44%
huur corporatie	48%
huur overig	8%

Zevenkamp

Zevenkamp ligt aan de noordoostelijke rand van Rotterdam, tussen de wijken Ommoord en Nesselande. Tussen 1977 en 1985 werd Zevenkamp volgens een ruimtelijke structuur ontwikkeld op basis van de verkaveling van het bestaande polderlandschap. Er wonen ongeveer 16.000 mensen in Zevenkamp, waaronder relatief veel gezinnen met kinderen. Zevenkamp wordt dan ook getypeerd als kindvriendelijke wijk, waar de belangen van kinderen voorop staan.

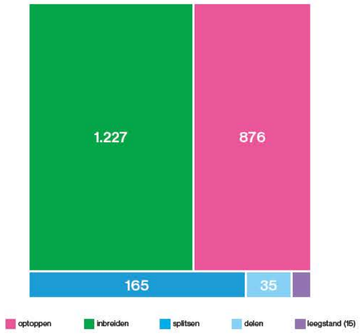
Zevenkamp kent een hoge fysieke potentie, maar niet zo hoog als de omliggende wijken Ommoord en Nesselande. Aangezien het hier niet om de echt grote aantallen gaat en de snelheidscondities ook niet heel gunstig zijn, ligt het niet voor de hand om hier te starten met een ontwikkellijn. Optoppen is hier wel kansrijk, want er is veel potentie binnen het omgevingsplan.

Ontwikkellijn



Later agenderen

Potentie per strategie

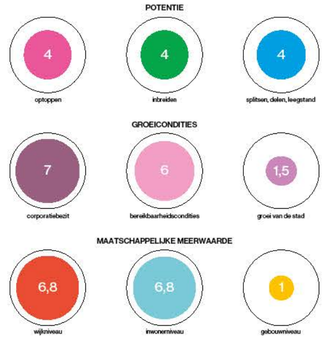


Totale potentie



2.318

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**7,0**
BEREIKBAARHEID	**6,0**
OV-beschikbaarheid	6,0
auto onafhankelijkheid	6,0
GROEI VAN DE STAD	**1,5**
Geplande werkzaamheden	**2,5**
Toekomstige groei	**1,0**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	1,0

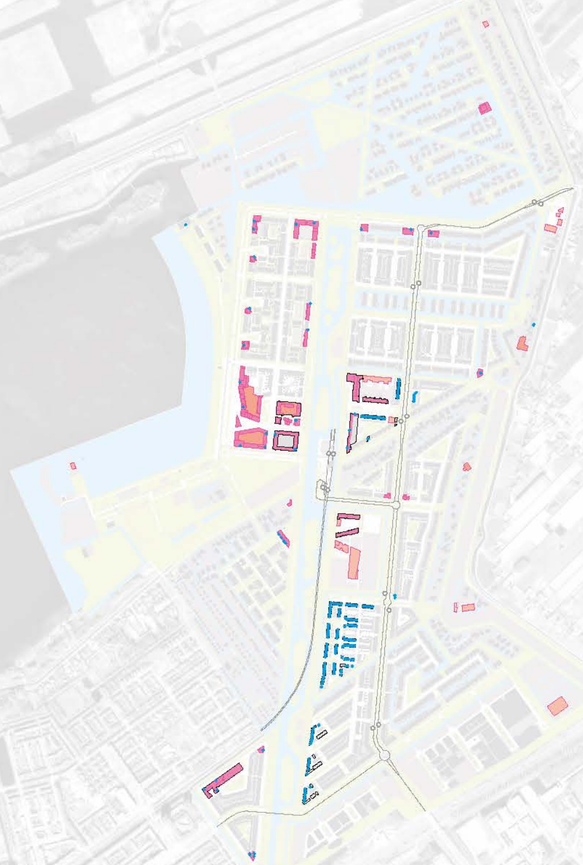
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**6,8**
Water & bodem	**4,4**
neerslagaccumulatie	5,7
overstromingskans	1,0
bodemdaling	4,4
kwel	6,7
Mobiliteit	**4,8**
actief vervoer	5,1
OV	5,0
auto	3,9
Voorzieningen	**6,0**
Veiligheid	**8,0**
Groene wijk	**5,2**
groen	5,8
openbaar groen	2,1
hitte-eiland effect	6,7
biodiversiteit	6,0

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**6,8**
Gezondheid	**5,6**
65-plussers	5,0
obesitas	6,2
eenzaamheid	5,6
Socio-eco condities	**6,0**
armoede	5,8
jeugdzorg	6,2
GEBOUWNIVEAU	**1,0**
verduurzaming	1,1
funderingsherstel	2,3

Nesselande



Potentie inbreiden
footprint 29,24 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 15%
splitsen 15%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	13.070 bewoners
0-15	20%
15-25	15%
25-45	27%
45-65	32%
65+	12%

Samenstelling huishoudens	4.830 huishoudens
eenpersoons	23%
paar zonder kinderen	24%
huishouden met kinderen	53%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning	4.802 woningen
gezinswoning	69%
meergezinswoning	31%

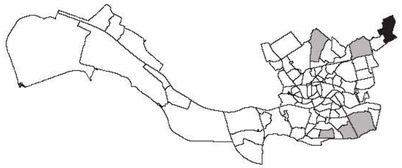
Eigendom	
koopwoning	75%
huur corporatie	19%
huur overig	6%

Nesselande

In uiterste noordoosten ligt de nieuwste wijk van Rotterdam: Nesselande. Een klassieke Vinex-wijk die vanaf 1995 ontstond toen de gemeenten Zevenhuizen en Nieuwerkerk aan den IJssel hun terrein overdroegen aan Rotterdam. Onder de bewoners zijn veel gezinnen met kinderen. In Nesselande is het mogelijk zelf een eigen huis te (laten) bouwen. In de wijk wonen ruim 13.000 inwoners.

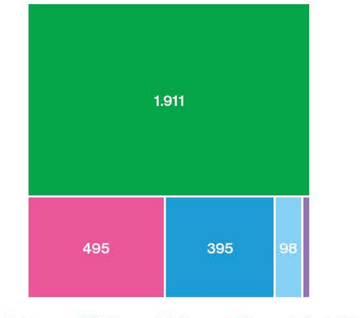
Nesselande valt op door een zeer hoge fysieke potentie van bijna 3.000 extra woningen. Echter, de snelheidscondities zijn matig. Ook heeft de wijk (nog) geen betaald parkeren, waardoor er minder makkelijk gestuurd kan worden op de afgifte van parkeervergunningen. Door de grote fysieke potentie is een ontwikkellijn toch interessant: 'Mobiliteit als sleutel'. De fysieke potentie ligt vooral bij inbreiden. Tenslotte, vanwege de relatief hoge potentie voor woningsplitsen en -delen, is het interessant om, samen met nabijgelegen wijken Molenlaankwartier en Ommoord, een publieke wijkcampagne rondom woningsplitsen en -delen te organiseren.

Ontwikkellijn



Mobiliteit als sleutel

Potentie per strategie

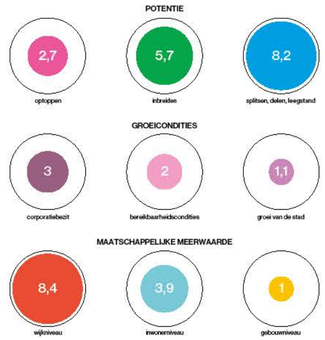


Totale potentie



2.929

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	3,0
BEREIKBAARHEID	2,0
OV-beschikbaarheid	2,0
auto onafhankelijkheid	2,0
GROEI VAN DE STAD	1,1
Geplande werkzaamheden	1,2
Toekomstige groei	1,0
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	1,0

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	8,4
Water & bodem	4,4
neerslagaccumulatie	5,1
overstromingskans	1,1
bodemdaling	4,9
kwel	6,4
Mobiliteit	7,2
actief vervoer	5,4
OV	9,0
auto	5,4
Voorzieningen	7,0
Veiligheid	6,0
Groene wijk	4,1
groen	5,6
openbaar groen	2,2
hitte-eiland effect	1,8
biodiversiteit	6,8

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	3,9
Gezondheid	3,7
65-plussers	2,0
obesitas	4,9
eenzaamheid	4,4
Socio-eco condities	5,7
armoede	4,3
jeugdzorg	7,1
GEBOUWNIVEAU	1,0
verduurzaming	1,2
funderingsherstel	2,4

Oosterflank



Potentie inbreiden
footprint 3,96 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 15%
splitsen 15%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — **11.170 bewoners**

0-15	14%
15-25	11%
25-45	28%
45-65	25%
65+	21%

Samenstelling huishoudens — **6.075 huishoudens**

eenpersoons	52%
paar zonder kinderen	21%
huishouden met kinderen	27%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning — **5.797 woningen**

gezinswoning	26%
meergezinswoning	74%

Eigendom

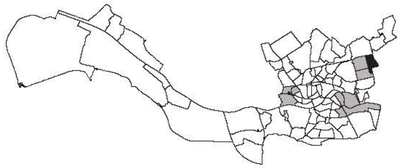
koopwoning	32%
huur corporatie	68%
huur overig	10%

Oosterflank

Oosterflank is gebouwd in de jaren tachtig van de vorige eeuw en bestaat uit eengezinswoningen en (voornamelijk lage) appartementencomplexen. De wijk wordt ontsloten door de metro met de haltes Oosterflank en Alexander. Het grootste winkelgebied van Rotterdam, winkelcentrum Alexandrium, bevindt zich hier. De wijk is gebouwd als 'bloemkoolwijk', een wijk met woonerven. Tussen de huizenrijen en flats liggen singels en groenstroken met bomen. Oosterflank heeft 11.000 inwoners met een relatief groot aandeel ouderen.

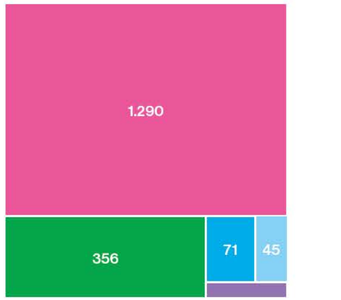
Oosterflank kent een aandachtspunt op het vlak van water en bodem. De fysieke potentie voor het beter benutten is hoog. Oosterflank is onderdeel van de grote ontwikkeling rondom 'Oostflank' en past dus in de ontwikkellijn 'Integraal toekomstplan'. Hier is het advies om 'beter benutten' direct mee te nemen als integraal onderdeel van de toekomstplannen die nu gemaakt worden. De fysieke potentie ligt vooral bij optoppen, waar nog veel ruimte binnen het omgevingsplan voor is. Het 'beter benutten' dient hier ingezet te worden om mede de water en bodem problematiek aan te pakken.

Ontwikkellijn



Integraal toekomstplan

Potentie per strategie

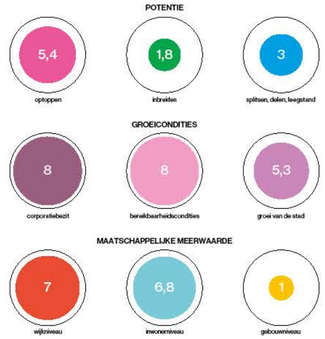


Totale potentie



1.792

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**8,0**
BEREIKBAARHEID	**8,0**
OV-beschikbaarheid	9,0
auto onafhankelijkheid	7,0
GROEI VAN DE STAD	**5,3**
Geplande werkzaamheden	4,3
Toekomstige groei	**5,8**
omvang gebiedsontwikkeling	5,8
nabijheid stedelijke centra	3,6
OV-opwaardering	1,0

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**7,0**
Water & bodem	**7,5**
neerslagaccumulatie	5,7
overstromingskans	1,0
bodemdaling	4,1
kwel	7,5
Mobiliteit	**3,1**
actief vervoer	4,8
OV	2,0
auto	3,5
Voorzieningen	**4,0**
Veiligheid	**8,0**
Groene wijk	**5,7**
groen	5,9
openbaar groen	2,1
hitte-eiland effect	8,0
biodiversiteit	6,9

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**6,8**
Gezondheid	**5,8**
65-plussers	5,0
obesitas	6,3
eenzaamheid	6,1
Socio-eco condities	**6,1**
armoede	6,1
jeugdzorg	6,2
GEBOUWNIVEAU	**1,0**
verduurzaming	1,4
funderingsherstel	2,4

‘s-Gravenland



Potentie inbreiden
footprint 25,06 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 15%
splitsen 15%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	8.260 bewoners
0-15	15%
15-25	13%
25-45	22%
45-65	31%
65+	20%

Samenstelling huishoudens	3.760 huishoudens
eenpersoons	34%
paar zonder kinderen	30%
huishouden met kinderen	36%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning	3.652 woningen
gezinswoning	64%
meergezinswoning	36%

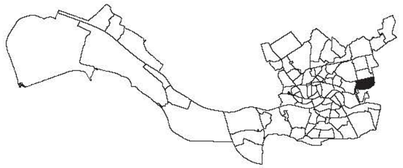
Eigendom	
koopwoning	56%
huur corporatie	24%
huur overig	20%

‘s-Gravenland

‘s-Gravenland is een groene en rustige woonwijk, gelegen achter metrohalte Capelsebrug. De eeuwenoude ‘s-Gravenweg, een historisch lint richting Gouda, loopt dwars door de wijk en vormt de oudste structuur van het gebied. Centraal in de wijk ligt de Ringvaartplas. ‘s-Gravenland heeft veel laagbouw en eengezinswoningen en is een echte gezinswijk. Vooral in het zuidelijke gedeelte wonen veel kinderen. ‘s-Gravenland heeft 8.000 inwoners.

‘s-Gravenland kent een hoge fysieke potentie, maar niet zo hoog als de omliggende wijken zoals Ommoord of Nesselande. De snelheidscondities zijn niet heel gunstig. Het advies is om hier niet actief in te zetten op ‘beter benutten’, maar wel om bestaande initiatieven te ondersteunen.

Ontwikkellijn



Later agenderen

Potentie per strategie

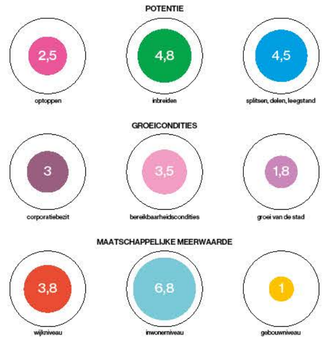


Totale potentie



2.234

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	3,0
BEREIKBAARHEID	3,5
OV-beschikbaarheid	3,0
auto onafhankelijkheid	4,0
GROEI VAN DE STAD	1,8
Geplande werkzaamheden	2,4
Toekomstige groei	1,5
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,5
OV-opwaardering	1,1

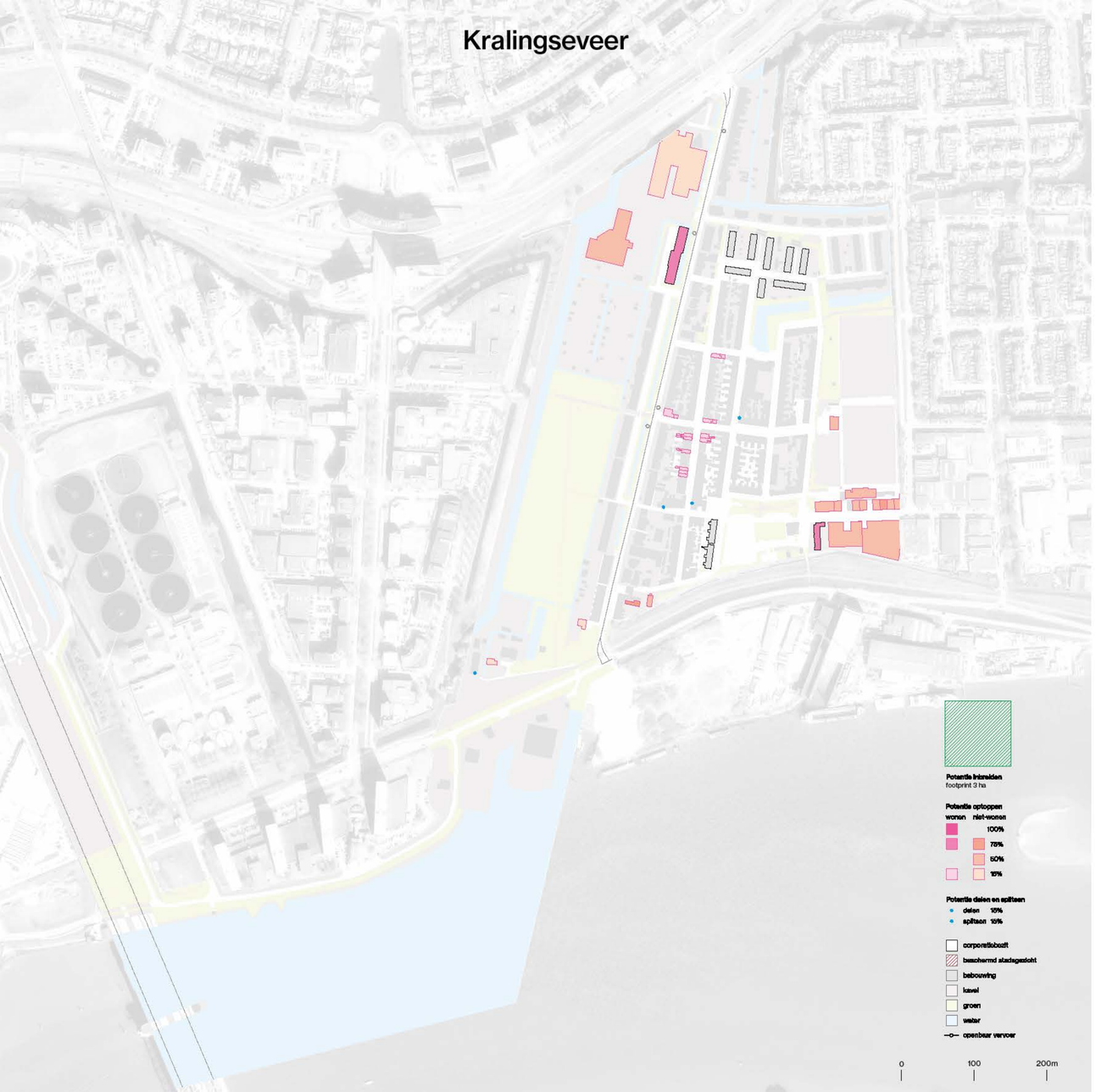
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	3,8
Water & bodem	3,3
neerslagaccumulatie	5,0
overstromingskans	1,0
bodemdaling	5,2
kwel	2,1
Mobiliteit	6,6
actief vervoer	5,7
OV	8,0
auto	4,6
Voorzieningen	5,0
Veiligheid	6,0
Groene wijk	6,2
groen	6,0
openbaar groen	5,3
hitte-eiland effect	7,1
biodiversiteit	6,3

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	6,8
Gezondheid	4,6
65-plussers	5,0
obesitas	4,4
eenzaamheid	4,2
Socio-eco condities	6,1
armoede	4,8
jeugdzorg	7,4
GEBOUWNIVEAU	1,0
verduurzaming	1,4
funderingsherstel	3,4

Kralingseveer



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — 1.670 bewoners

0-15	15%
15-25	15%
25-45	29%
45-65	26%
65+	16%

Samenstelling huishoudens — 800 huishoudens

eenpersoons	41%
paar zonder kinderen	28%
huishouden met kinderen	32%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning — 737 woningen

gezinswoning	86%
meergezinswoning	14%

Eigendom

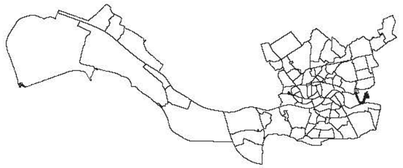
koopwoning	71%
huur corporatie	18%
huur overig	11%

Kralingseveer

Kralingseveer is de kleinste en oudste wijk van Prins Alexander, gelegen tussen kantorenpark Rivium en de gemeente Capelle aan den IJssel. Het is een wijk met veel oudbouw, verdeeld over een vooroorlogs en een naoorlogs deel. Van oudsher was Kralingseveer een vissersdorp, bekend om de zalmvisserij. In 1895 werd de wijk bij Rotterdam gevoegd, het oostelijke deel volgde in 1941. De wijk bestaat grotendeels uit rijwoningen, voornamelijk koop. Er wonen ongeveer 1.700 mensen.

Kralingseveer kent een lage fysieke potentie, geen gunstige snelheidscondities en een gemiddelde maatschappelijke meerwaarde. Het advies is om hier niet actief in te zetten op 'beter benutten', maar wel om bestaande initiatieven te ondersteunen.

Ontwikkellijn



Later agenderen

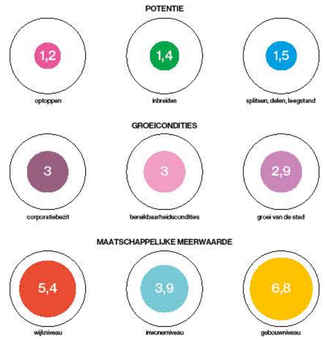
Potentie per strategie



Totale potentie

261

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	3,0
BEREIKBAARHEID	3,0
OV-beschikbaarheid	1,0
auto onafhankelijkheid	5,0
GROEI VAN DE STAD	2,9
Geplande werkzaamheden	1,2
Toekomstige groei	3,7
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	3,7

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	5,4
Water & bodem	3,3
neerslagaccumulatie	4,6
overstromingskans	1,2
bodemdaling	6,0
kwel	1,6
Mobiliteit	7,3
actief vervoer	4,9
OV	10,0
auto	4,3
Voorzieningen	5,0
Veiligheid	6,0
Groene wijk	5,5
groen	6,0
openbaar groen	4,4
hitte-eiland effect	6,1
biodiversiteit	5,6

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	3,9
Gezondheid	4,7
65-plussers	3,0
obesitas	6,1
eenzaamheid	5,1
Socio-eco condities	3,1
armoede	5,1
jeugdzorg	1,0
GEBOUWNIVEAU	6,8
verduurzaming	6,5
funderingsherstel	5,2





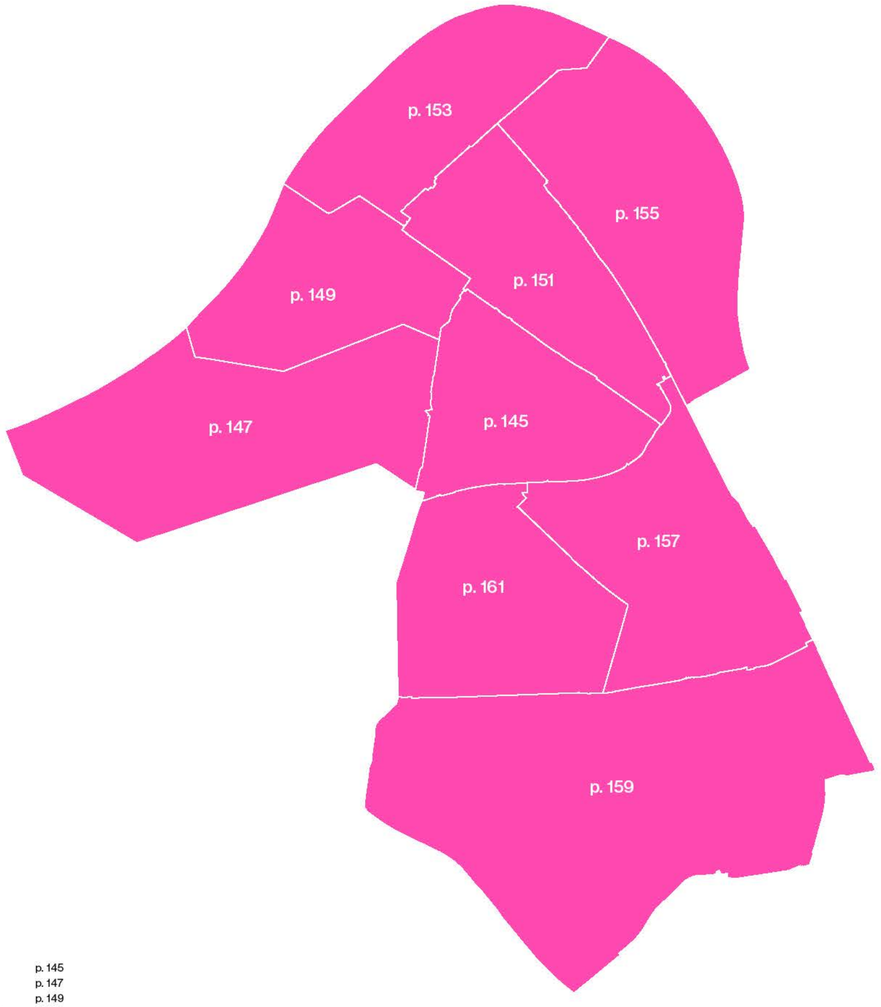








Fotografie: Rubén Dario Kleimeer



Feijenoord
Afrikaanderwijk p. 145
Katendrecht p. 147
Kop van Zuid p. 149
Kop van Zuid - Entrepot p. 151
Noordereiland p. 153
Feijenoord p. 155
Hillesluis p. 157
Vreewijk p. 159
Bloemhof p. 161

Feijenoord



9.105

optoppen 4.581 + inbreiden 2.894 + delen en splitsen 1.109 + leegstand 521 = 9.105 woningen

Afrikaanderwijk



Potentie inbreiden
footprint 1,12 ha

Potentie optoppen

wonen	niet-wonen
	100%
	75%
	50%
	15%

Potentie delen en splitsen
- delen 15%
- splitsen 15%

- corporatiebezit
- beschermd stadsgezicht
- bebouwing
- kavel
- groen
- water
- openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	8.640 bewoners
0-15	16%
15-25	14%
25-45	31%
45-65	24%
65+	15%

Samenstelling huishoudens	4.030 huishoudens
eenpersoons	46%
paar zonder kinderen	18%
huishouden met kinderen	35%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning	3.749 woningen
gezinswoning	9%
meergezinswoning	91%

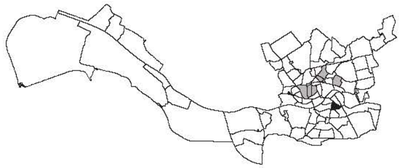
Eigendom	
koopwoning	16%
huur corporatie	72%
huur overig	12%

Afrikaanderwijk

De Afrikaanderwijk ligt centraal in de voormalige deelgemeente Feijenoord. Het Afrikaanderplein vormt het hart van de wijk. De woonwijk is ontstaan toen rond 1900 de havens op Zuid werden gegraven. De Afrikaanderwijk telt ruim 8.600 inwoners. De wijk is jong en levendig en biedt daarom veel kansen voor de toekomst.

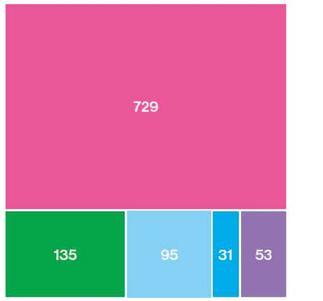
Afrikaanderwijk kent een redelijke fysieke potentie, heeft zeer gunstige snelheidscondities, er kan maatschappelijke meerwaarde worden behaald en er is veel corporatiebezit. Het past daarmee in de ontwikkellijn 'Wijkplan beter benutten'. Tenslotte is het interessant een koppeling te maken met de ontwikkelingen van het station Stadionpark aan de rand van de naastgelegen wijk Hillesluis.

Ontwikkellijn



Wijkcoalitie

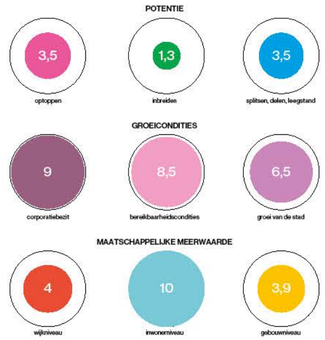
Potentie per strategie



Totale potentie

1.043

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	9,0
BEREIKBAARHEID	8,5
OV-beschikbaarheid	9,0
auto onafhankelijkheid	8,0
GROEI VAN DE STAD	6,5
Geplande werkzaamheden	4,5
Toekomstige groei	7,5
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	7,5
OV-opwaardering	5,1

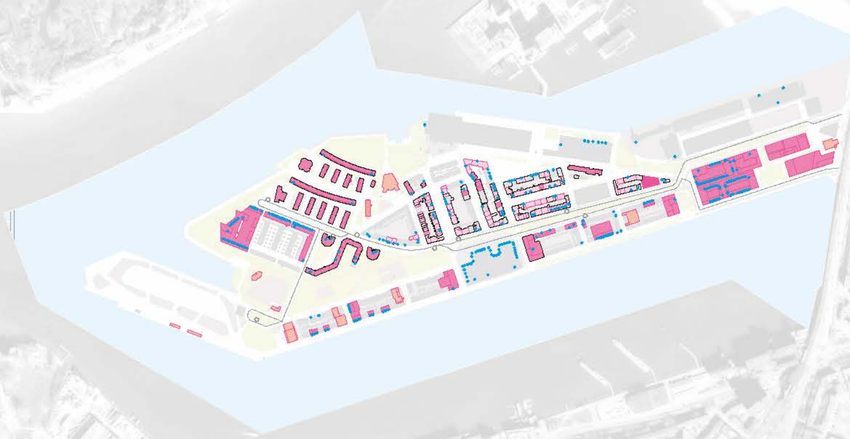
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	4,0
Water & bodem	4,8
neerslagaccumulatie	6,5
overstromingskans	5,5
bodemdaling	5,9
kwel	1,2
Mobiliteit	3,2
actief vervoer	5,8
OV	2,0
auto	3,2
Voorzieningen	2,0
Veiligheid	9,0
Groene wijk	6,0
groen	7,8
openbaar groen	2,2
hitte-eiland effect	9,3
biodiversiteit	4,8

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	10,0
Gezondheid	6,0
65-plussers	3,0
obesitas	7,8
eenzaamheid	7,2
Socio-eco condities	7,3
armoede	8,7
jeugdzorg	5,9
GEBOUWNIVEAU	3,9
verduurzaming	2,2
funderingsherstel	5,5

Katendrecht



Potentie inbreiden
footprint 1,03 ha

Potentie optoppen

wonen	niet-wonen
100%	
75%	
50%	
25%	

Potentie delen en splitsen
- delen 15%
- splitsen 15%

- corporatiebezit
- beschermd stadsgezicht
- bebouwing
- kavel
- groen
- water
- openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	7.225 bewoners
0-15	15%
15-25	12%
25-45	35%
45-65	25%
65+	13%

Samenstelling huishoudens	3.600 huishoudens
eenpersoons	43%
paar zonder kinderen	29%
huishouden met kinderen	28%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning	3.597 woningen
gezinswoning	10%
meergezinswoning	90%

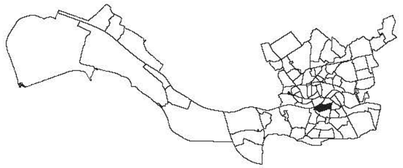
Eigendom	
koopwoning	33%
huur corporatie	30%
huur overig	36%

Katendrecht

Katendrecht is een schiereiland op Rotterdam-Zuid tussen de Maashaven en de Rijnhaven ten westen van de Afrikaanderwijk. Katendrecht was ooit een pittoresk dorpje onder de rook van Rotterdam, maar na de annexatie door Rotterdam werd het onderdeel van de havenindustrie. Vanaf het begin van deze eeuw veranderde vergaande sloop en nieuwbouw het karakter van de wijk opnieuw. De bevolkingssamenstelling van Katendrecht (ruim 7.200 inwoners) is divers: naast 'Kapenezen' van het eerste uur trekt de wijk de afgelopen jaren honderden nieuwe bewoners, waaronder veel tweeverdieners en gezinnen met kinderen.

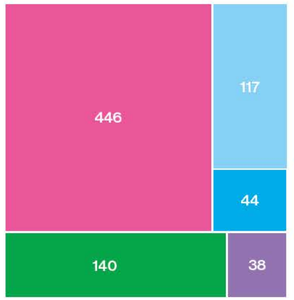
Katendrecht kent gunstige snelheidscondities, maar een fysieke potentie die niet heel laag is, maar ook niet heel hoog. Er valt weinig maatschappelijke meerwaarde te behalen. De potentie die er is, zit vooral in optoppen.

Ontwikkellijn



Later agenderen

Potentie per strategie

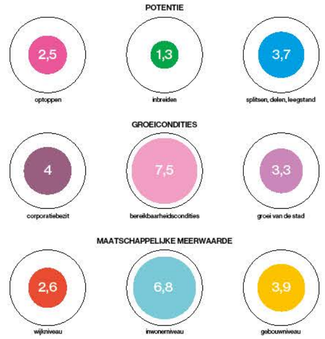


Totale potentie



785

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	4,0
BEREIKBAARHEID	7,5
OV-beschikbaarheid	7,0
auto onafhankelijkheid	8,0
GROEI VAN DE STAD	3,3
Geplande werkzaamheden	1,9
Toekomstige groei	3,9
omvang gebiedsontwikkeling	3,8
nabijheid stedelijke centra	2,5
OV-opwaardering	3,9

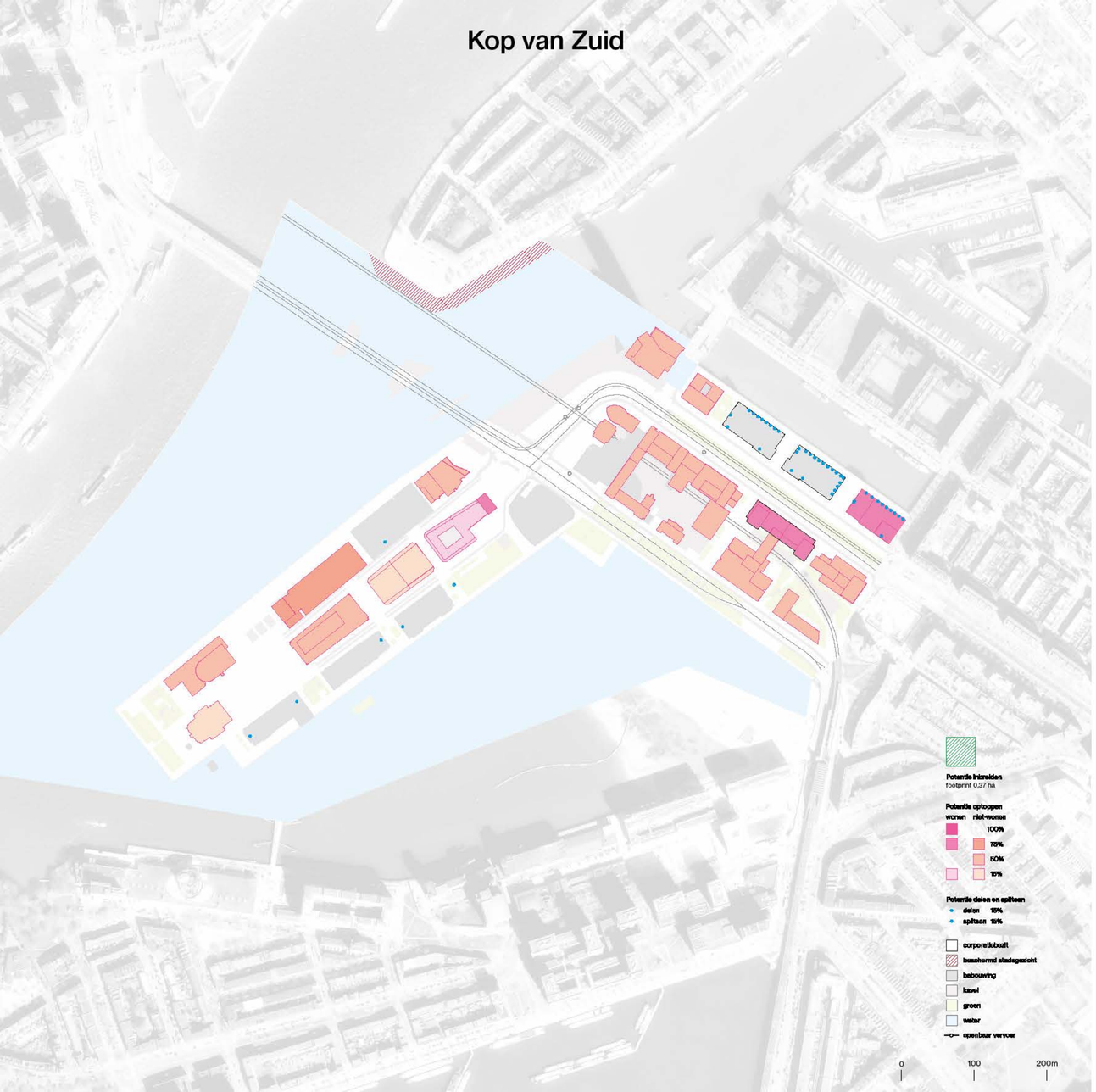
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	2,6
Water & bodem	3,2
neerslagaccumulatie	5,2
overstromingskans	1,3
bodemdaling	4,5
kwel	1,7
Mobiliteit	3,9
actief vervoer	4,6
OV	4,0
auto	3,2
Voorzieningen	3,0
Veiligheid	8,0
Groene wijk	4,7
groen	7,1
openbaar groen	1,7
hitte-eiland effect	5,1
biodiversiteit	4,6

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	6,8
Gezondheid	4,5
65-plussers	2,0
obesitas	5,9
eenzaamheid	5,6
Socio-eco condities	6,4
armoede	5,9
jeugdzorg	6,9
GEBOUWNIVEAU	3,9
verduurzaming	2,1
funderingsherstel	5,1

Kop van Zuid



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — 2.745 bewoners

0-15	7%
15-25	13%
25-45	52%
45-65	19%
65+	9%

Samenstelling huishoudens — 1.795 huishoudens

eenpersoons	61%
paar zonder kinderen	28%
huishouden met kinderen	11%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning — 1.862 woningen

gezinswoning	0%
meergezinswoning	100%

Eigendom

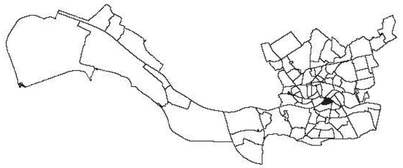
koopwoning	30%
huur corporatie	37%
huur overig	32%

Kop van Zuid

De Kop van Zuid ligt tegenover het centrum van Rotterdam. In het midden van de jaren '90 was de Kop van Zuid een in onbruik geraakt havengebied. Met de aanleg van de Erasmusbrug en de Laan op Zuid met daaromheen grootschalige nieuwbouw, is de wijk naar de visie van stedenbouwkundige Riek Bakker ontstaan. De Kop van Zuid en het Entrepotgebied hebben samen ongeveer 11.000 inwoners.

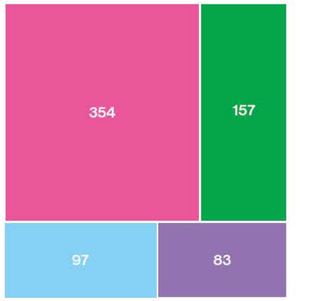
Kop van Zuid kent gunstige snelheidscondities, maar een gemiddelde potentie. De maatschappelijke meerwaarde is vrij laag. Er zit vooral potentie in optoppen.

Ontwikkellijn



Later agenderen

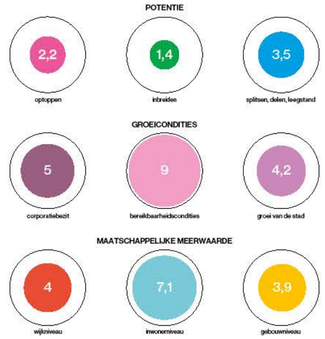
Potentie per strategie



Totale potentie

691

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**5,0**
BEREIKBAARHEID	**9,0**
OV-beschikbaarheid	9,0
auto onafhankelijkheid	9,0
GROEI VAN DE STAD	**4,2**
Geplande werkzaamheden	**2,2**
Toekomstige groei	**5,1**
omvang gebiedsontwikkeling	5,0
nabijheid stedelijke centra	4,0
OV-opwaardering	5,1

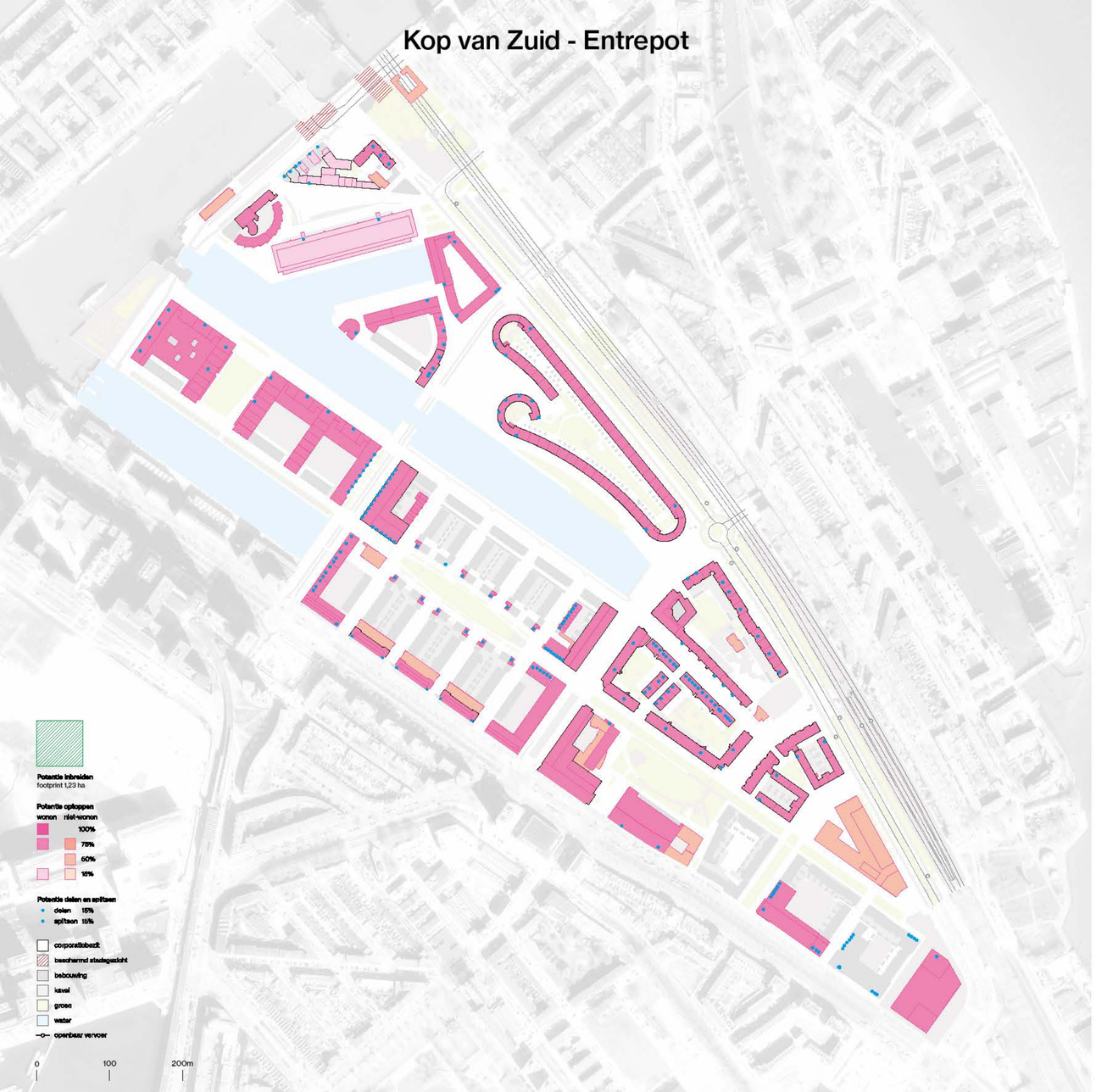
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**4,0**
Water & bodem	**4,2**
neerslagaccumulatie	5,0
overstromingskans	5,2
bodemdaling	4,6
kwel	1,9
Mobiliteit	**2,8**
actief vervoer	4,2
OV	2,0
auto	2,8
Voorzieningen	**2,0**
Veiligheid	**7,0**
Groene wijk	**5,2**
groen	9,3
openbaar groen	1,9
hitte-eiland effect	5,2
biodiversiteit	4,3

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**7,1**
Gezondheid	**3,4**
65-plussers	2,0
obesitas	4,3
eenzaamheid	4,0
Socio-eco condities	**7,3**
armoede	6,4
jeugdzorg	8,2
GEBOUWNIVEAU	**3,9**
verduurzaming	1,0
funderingsherstel	5,1

Kop van Zuid - Entrepot



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — **8.950 bewoners**

0-15	16%
15-25	12%
25-45	32%
45-65	27%
65+	14%

Samenstelling huishoudens — **4.355 huishoudens**

eenpersoons	43%
paar zonder kinderen	25%
huishouden met kinderen	32%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning — **4.226 woningen**

gezinswoning	9%
meergezinswoning	91%

Eigendom

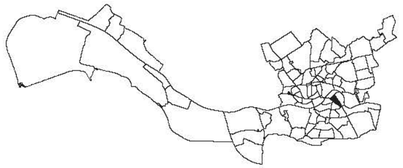
koopwoning	32%
huur corporatie	44%
huur overig	24%

Kop van Zuid - Entrepot

Kop van Zuid-Entrepot is het oostelijke havengebied van de wijk Kop van Zuid. Het Entrepotgebied dankt zijn naam aan de Entrepothaven en het bijbehorende pakhuis De Vijf Werelddelen, eind negentiende eeuw aangelegd door de Rotterdamsche Handelsvereeniging onder leiding van Lodewijk Pincoffs. Net als de rest van de Kop van Zuid raakte ook dit havengebied aan het eind van de 20ste eeuw in verval. Tot in de jaren negentig het pakhuis een nieuwe bestemming kreeg met woningen, horeca en winkels. De wijk nadert de 9.000 inwoners en kent relatief veel gezinnen met kinderen.

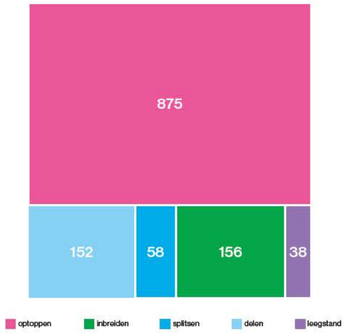
Kop van Zuid-Entrepot kent een redelijke fysieke potentie. De snelheidscondities zijn gunstig, het corporatiebezit is hoog, maar er valt weinig maatschappelijke meerwaarde te behalen. Daarmee past het niet binnen een van de ontwikkellijnen.

Ontwikkellijn



Later agenderen

Potentie per strategie

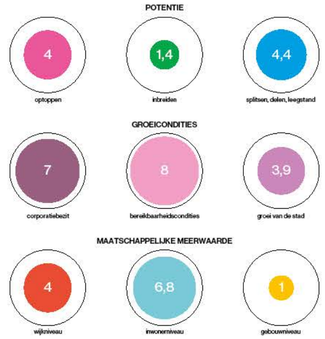


Totale potentie



1.279

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**7,0**
BEREIKBAARHEID	**8,0**
OV-beschikbaarheid	9,0
auto onafhankelijkheid	7,0
GROEI VAN DE STAD	**3,9**
Geplande werkzaamheden	**1,4**
Toekomstige groei	**5,1**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	2,5
OV-opwaardering	5,1

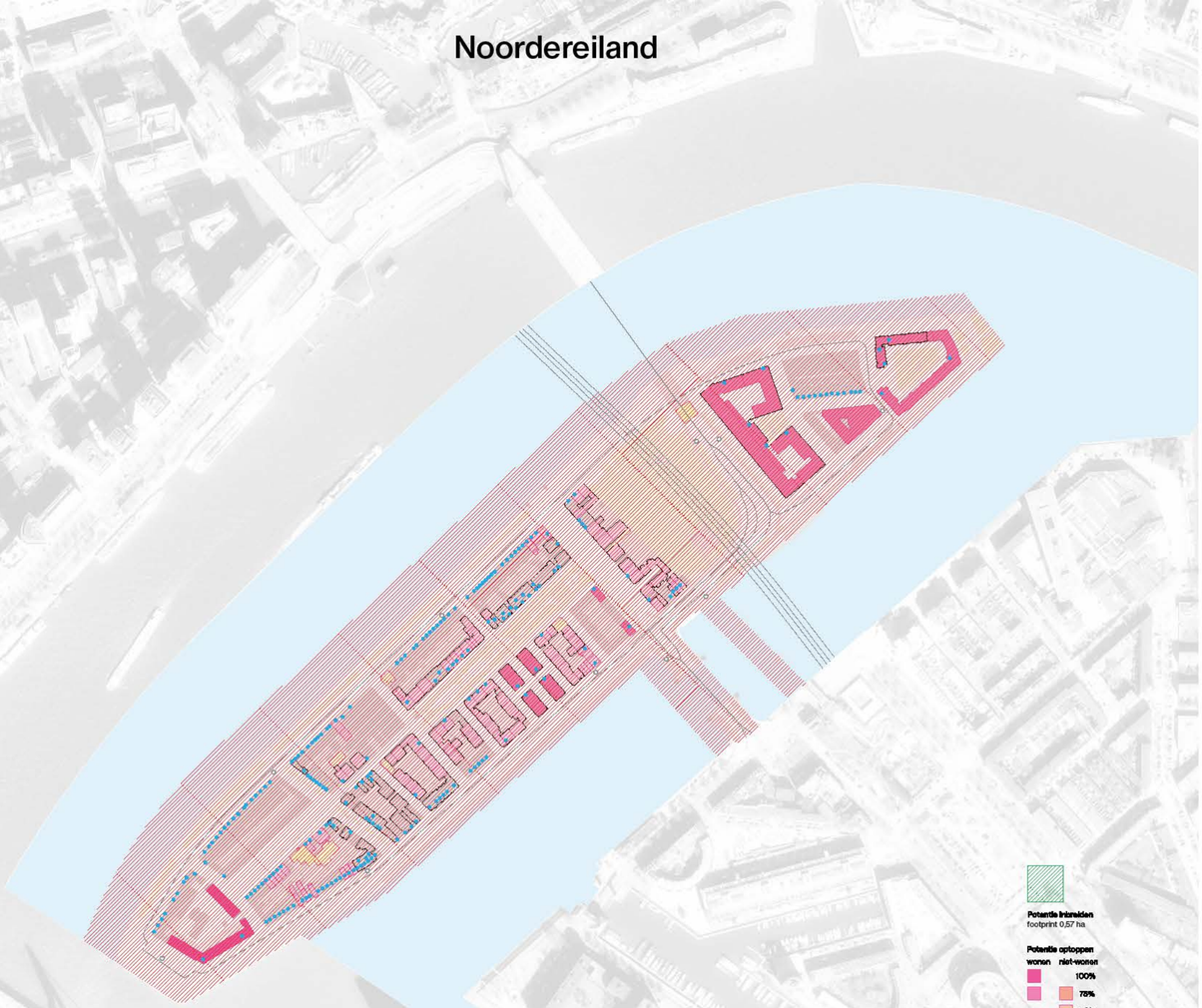
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**4,0**
Water & bodem	**4,3**
neerslagaccumulatie	6,0
overstromingskans	5,5
bodemdaling	4,6
kwel	1,0
Mobiliteit	**3,2**
actief vervoer	5,3
OV	2,0
auto	3,5
Voorzieningen	**2,0**
Veiligheid	**8,0**
Groene wijk	**5,3**
groen	7,6
openbaar groen	2,3
hitte-eiland effect	7,4
biodiversiteit	3,9

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**6,8**
Gezondheid	**5,0**
65-plussers	3,0
obesitas	6,0
eenzaamheid	6,0
Socio-eco condities	**6,8**
armoede	6,9
jeugdzorg	6,7
GEBOUWNIVEAU	**1,0**
verduurzaming	1,2
funderingsherstel	2,5

Noordereiland



1.748 m²
inbreiding

Potentie inbreiden
footprint 0,57 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 15%
splitsen 15%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	3.560 bewoners
0-15	9%
15-25	12%
25-45	40%
45-65	24%
65+	15%

Samenstelling huishoudens	2.115 huishoudens
eenpersoons	56%
paar zonder kinderen	27%
huishouden met kinderen	18%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning	1.975 woningen
gezinswoning	2%
meergezinswoning	98%

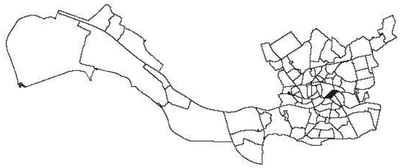
Eigendom	
koopwoning	33%
huur corporatie	42%
huur overig	24%

Noordereiland

Noordereiland is een unieke wijk, omringd door de Nieuwe Maas aan de noordkant en de Koningshaven aan de zuidkant. Het is via de Willemsbrug verbonden met het centrum en via de Hef en de Koninginnebrug met de Kop van Zuid. Het eiland kenmerkt zich door veel oude, statige panden met grote binnenterreinen. Noordereiland dankt zijn naam aan de Noorderhaven (tegenwoordig Koningshaven) die in de 19de eeuw is uitgegraven. Na het verplaatsen van de havenactiviteiten in de laatste jaren van de 20ste eeuw, is het vooral een woonwijk geworden. Noordereiland heeft ongeveer 3.500 inwoners.

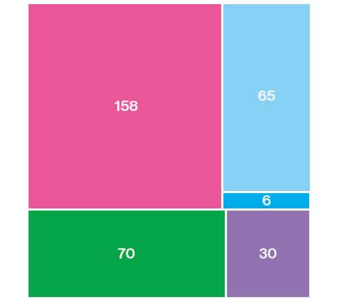
Het Noordereiland kent twee aandachtspunten: water en bodem, en omgevingskwaliteit. Het eiland is een beschermd stadsgezicht. De fysieke potentie is laag.

Ontwikkellijn



Later agenderen

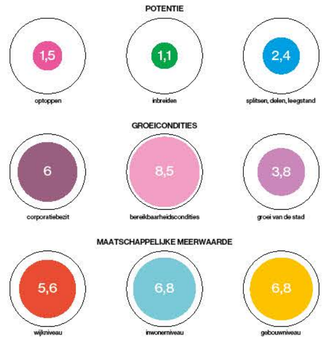
Potentie per strategie



Totale potentie

329

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	6,0
BEREIKBAARHEIDSCONDITIES	8,5
OV-beschikbaarheid	9,0
auto onafhankelijkheid	8,0
GROEI VAN DE STAD	3,8
Geplande werzaamheden	2,2
Toekomstige groei	4,6
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	4,6

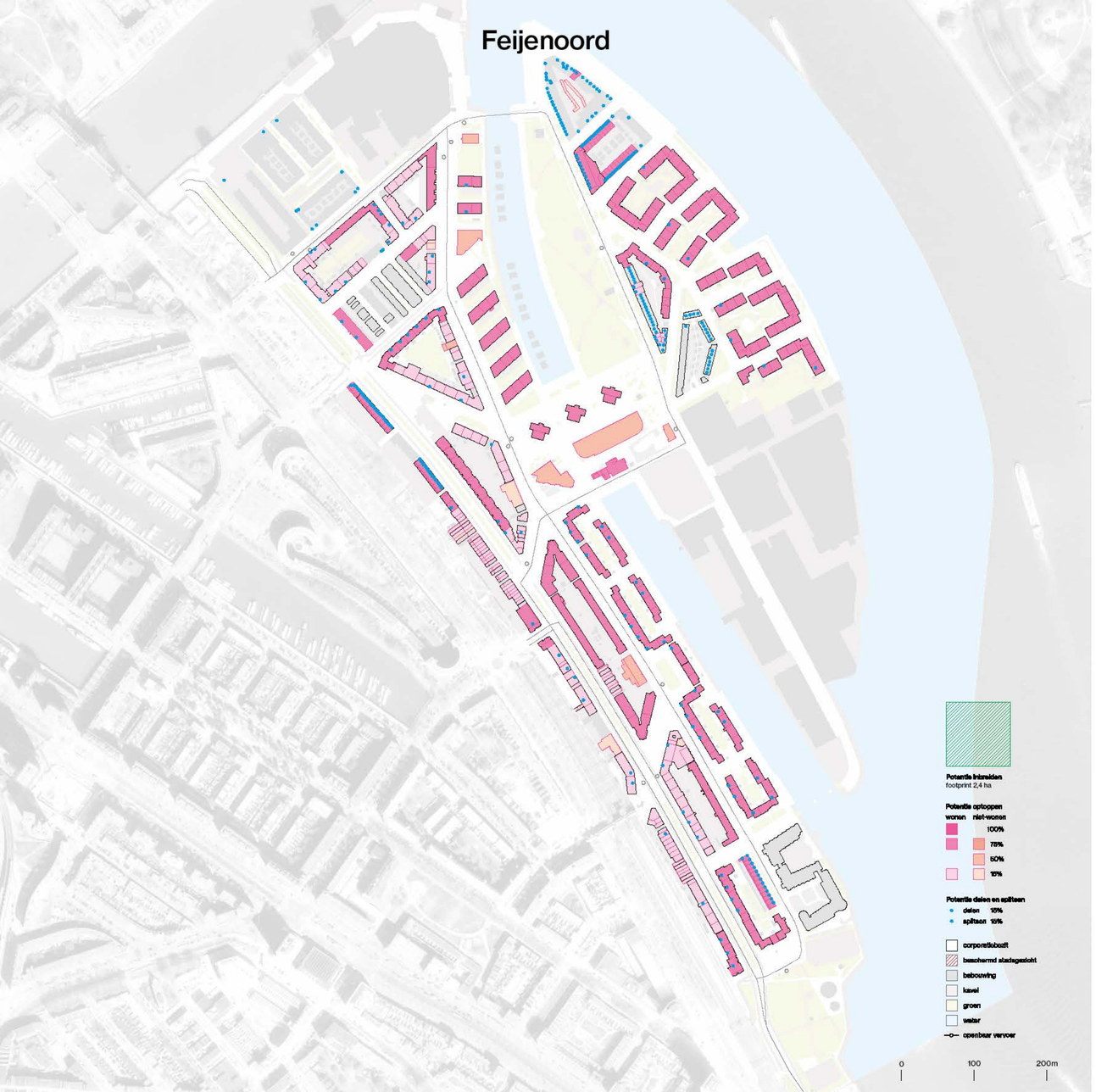
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	5,6
Water & bodem	8,3
neerslagaccumulatie	4,2
overstromingskans	8,3
bodemdaling	3,5
kwel	1,9
Mobiliteit	2,8
actief vervoer	4,0
OV	2,0
auto	3,2
Voorzieningen	3,0
Veiligheid	8,0
Groene wijk	5,1
groen	7,8
openbaar groen	2,8
hitte-eiland effect	5,5
biodiversiteit	4,3

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	6,8
Gezondheid	4,8
65-plussers	3,0
obesitas	5,8
eenzaamheid	5,74
Socio-eco condities	6,4
armoede	5,9
jeugdzorg	6,8
GEBOUWNIVEAU	6,8
verduurzaming	5,0
funderingsherstel	6,3

Feijenoord



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	7.830 bewoners
0-15	19%
15-25	14%
25-45	28%
45-65	25%
65+	14%

Samenstelling huishoudens	3.575 huishoudens
eenpersoons	44%
paar zonder kinderen	17%
huishouden met kinderen	39%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning	3.612 woningen
gezinswoning	7%
meergezinswoning	93%

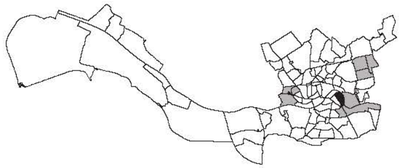
Eigendom	
koopwoning	16%
huur corporatie	80%
huur overig	4%

Feijenoord

De wijk Feijenoord is de eerste uitbreidingswijk van Rotterdam ten zuiden van de Nieuwe Maas. Bij de bouw hield gemeente Rotterdam zich afzijdig waardoor de kwaliteit van de woningen overwegend laag was. Pas rond 1970 werd het grootste deel van deze panden gesloopt en vervangen door sociale woningbouw. De wijk Feijenoord heeft ruim 7.800 inwoners. In Feijenoord wonen relatief veel (eenouder-)gezinnen.

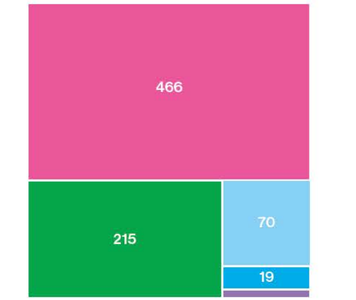
Feijenoord heeft een aandachtspunt op het vlak van water en bodem. Daarnaast kent de wijk een gemiddelde fysieke potentie. De wijk is onderdeel van grote ontwikkelingen. Het past daarmee in de vervolgstrategie 'Integraal toekomstplan'. Hier is het advies om 'beter benutten' direct mee te nemen als integraal onderdeel van de toekomstplannen die nu gemaakt worden met expliciete aandacht voor water en bodem.

Ontwikkellijn



Integraal toekomstplan

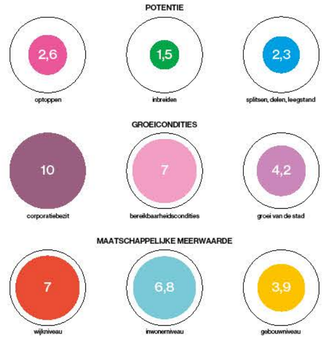
Potentie per strategie



Totale potentie

778

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	10,0
BEREIKBAARHEID	7,0
OV-beschikbaarheid	6,0
auto onafhankelijkheid	8,0
GROEI VAN DE STAD	4,2
Geplande werkzaamheden	2,4
Toekomstige groei	5,1
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,5
OV-opwaardering	5,1

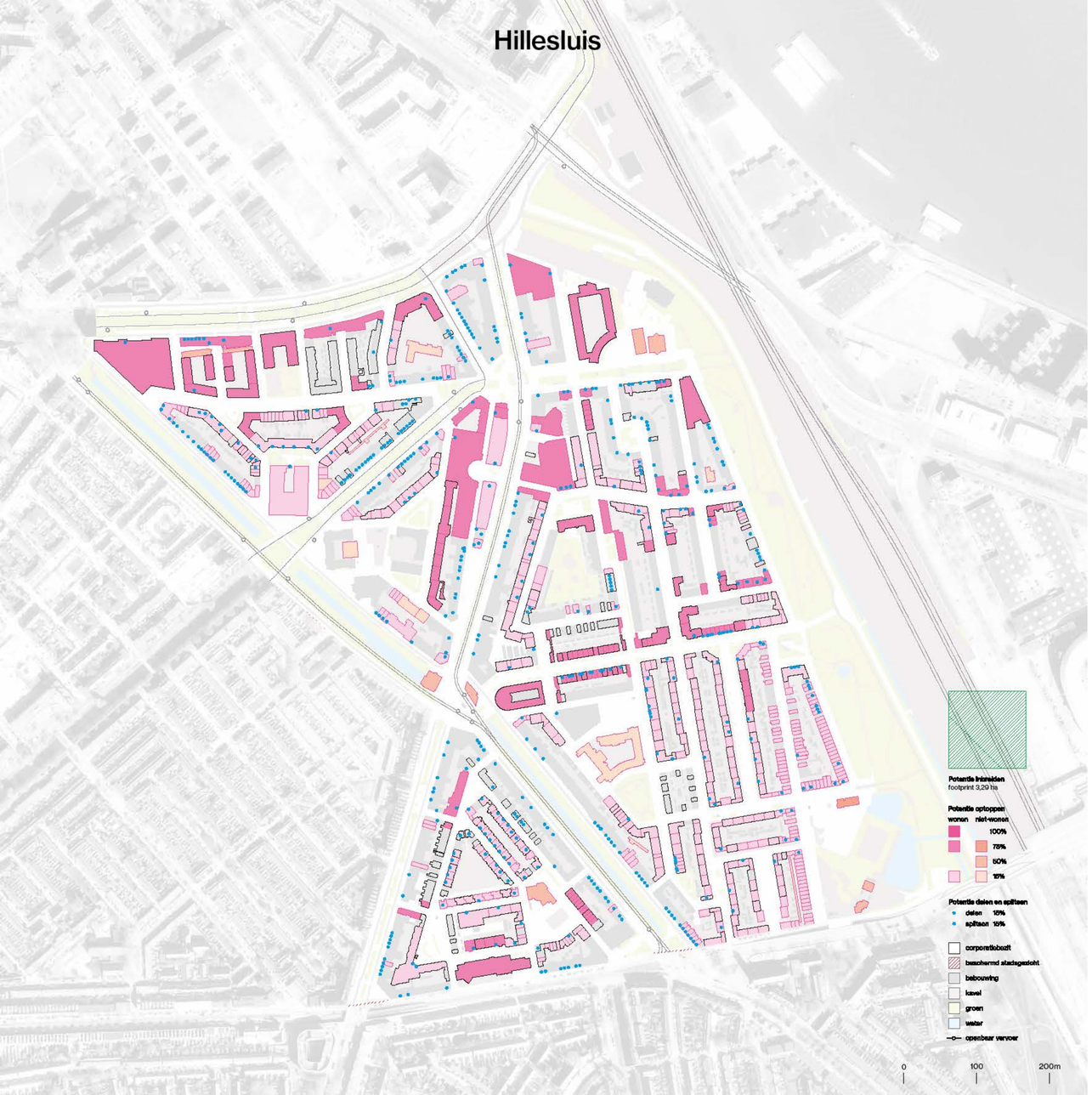
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	7,0
Water & bodem	7,2
neerslagaccumulatie	5,4
overstromingskans	7,2
bodemdaling	4,4
kwel	1,5
Mobiliteit	4,7
actief vervoer	5,6
OV	5,0
auto	3,2
Voorzieningen	3,0
Veiligheid	9,0
Groene wijk	4,8
groen	7,4
openbaar groen	2,1
hitte-eiland effect	5,6
biodiversiteit	4,0

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	6,8
Gezondheid	6,1
65-plussers	3,0
obesitas	7,9
eenzaamheid	7,2
Socio-eco condities	7,0
armoede	8,1
jeugdzorg	5,8
GEBOUWNIVEAU	3,9
verduurzaming	1,4
funderingsherstel	5,0

Hillesluis



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	12.185 bewoners
0-15	13%
15-25	10%
25-45	21%
45-65	27%
65+	29%

Samenstelling huishoudens	5.680 huishoudens
eenpersoons	47%
paar zonder kinderen	26%
huishouden met kinderen	27%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning	5.197 woningen
gezinswoning	29%
meergezinswoning	71%

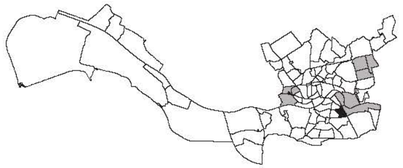
Eigendom	
koopwoning	50%
huur corporatie	35%
huur overig	15%

Hillesluis

Met drukke wegen aan de randen en de winkelstraten Beijerlandselaan en de Groene Hilledijk er dwars doorheen, is Hillesluis een levendige wijk. Er zijn vier woonkwadranten die zich kenmerken veelal door smalle en dichtbebouwde straten afgewisseld met groene zones. Hillesluis is net als veel wijken op Zuid een arbeiderswijk uit het begin van de vorige eeuw. Hillesluis is kinderrijk en heeft ruim 12.000 inwoners.

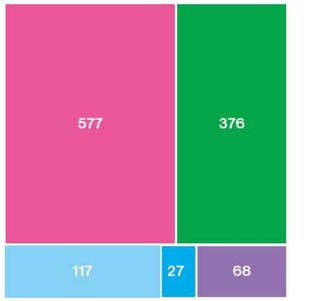
Hillesluis kent een redelijke fysieke potentie. De snelheidscondities lijken gunstig, maar ondanks het lage aantal auto's per huishouden staat de wijk bekend om een hoge parkeerdruk. Er is daarnaast veel corporatiebezit en een grote maatschappelijke meerwaarde te behalen. Gezien de grote ontwikkelingen aan de rand van de wijk, het Rotterdams Tij en het vernieuwde station Rotterdam Stadionpark, past de wijk in de ontwikkellijn 'Integraal toekomstplan'.

Ontwikkellijn



Integraal toekomstplan

Potentie per strategie

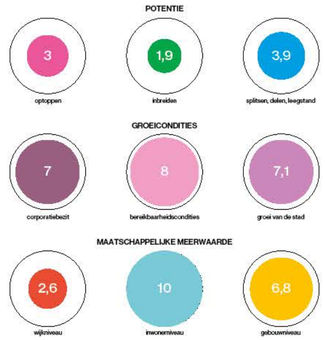


Totale potentie



1.165

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	7,0
BEREIKBAARHEID	8,0
OV-beschikbaarheid	8,0
auto onafhankelijkheid	8,0
GROEI VAN DE STAD	7,1
Geplande werkzaamheden	1,7
Toekomstige groei	9,7
omvang gebiedsontwikkeling	2,4
nabijheid stedelijke centra	5,7
OV-opwaardering	9,7

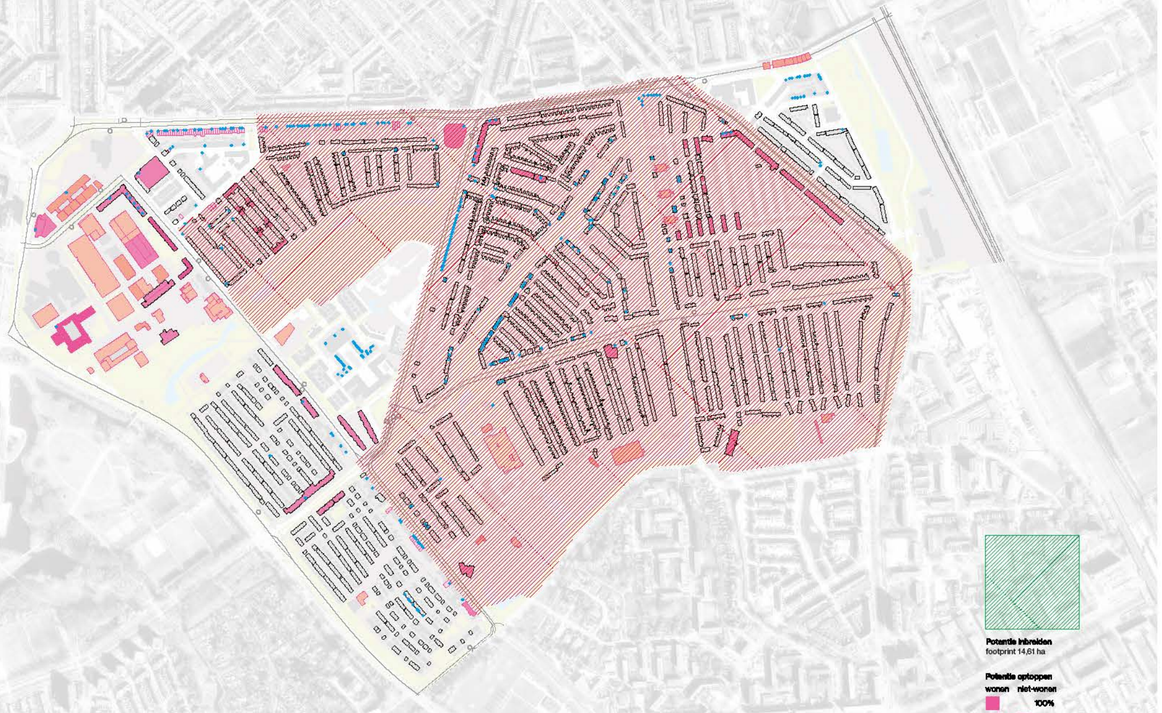
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	2,6
Water & bodem	3,6
neerslagaccumulatie	6,3
overstromingskans	1,0
bodemdaling	5,4
kwel	1,7
Mobiliteit	3,7
actief vervoer	5,6
OV	3,0
auto	3,2
Voorzieningen	3,0
Veiligheid	10,0
Groene wijk	5,8
groen	6,6
openbaar groen	3,1
hitte-eiland effect	9,6
biodiversiteit	4,0

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	10,0
Gezondheid	5,6
65-plussers	2,0
obesitas	7,7
eenzaamheid	7,2
Socio-eco condities	7,5
armoede	9,3
jeugdzorg	5,8
GEBOUWNIVEAU	6,8
verduurzaming	4,8
funderingsherstel	5,5

Vreewijk



Potentie inbreiden
footprint 14,61 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
15%

Potentie delen en splitsen
delen 15%
splitsen 15%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — **15.870 bewoners**

0-15	17%
15-25	12%
25-45	29%
45-65	24%
65+	18%

Samenstelling huishoudens — **8.125 huishoudens**

eenpersoons	50%
paar zonder kinderen	20%
huishouden met kinderen	31%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning — **8.106 woningen**

gezinswoning	61%
meergezinswoning	39%

Eigendom

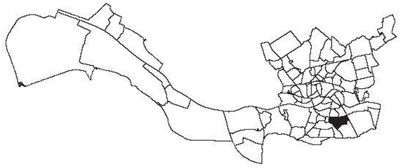
koopwoning	14%
huur corporatie	71%
huur overig	15%

Vreewijk

Vreewijk is een groene wijk ten zuiden van Feijenoord en is aan het begin van de vorige eeuw ontworpen door architect M.J. Granpré Molière. Zijn belangrijkste gedachte was om in de stad het dorpsgevoel na te bootsen waarbij bijna ieder huis een eigen tuin kreeg. Tuindorp Vreewijk is grotendeels aangewezen als beschermd stadsgezicht dus fysieke ingrepen mogen geen afbreuk doen aan het karakter van de wijk. Vreewijk telt ruim 15.000 inwoners.

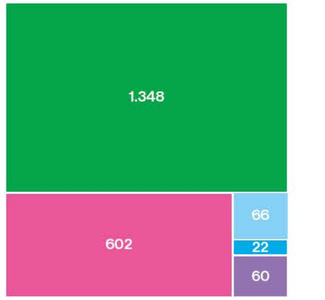
Vreewijk kent een aandachtspunt op het gebied van omgevingskwaliteit; een zeer groot deel van de wijk valt onder een 'beschermd stadsgezicht'. Ondanks de hoge fysieke potentie, voor met name inbreiden, past het daarom niet binnen een van de ontwikkellijnen.

Ontwikkellijn



Later agenderen

Potentie per strategie

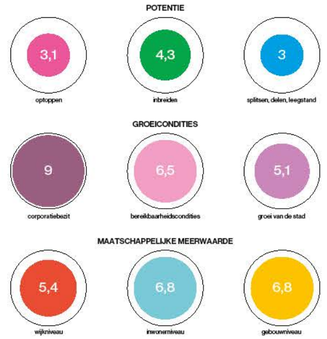


Totale potentie



2.098

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**9,0**
BEREIKBAARHEID	**6,5**
OV-beschikbaarheid	5,0
auto onafhankelijkheid	8,0
GROEI VAN DE STAD	**5,1**
Geplande werkzaamheden	**2,4**
Toekomstige groei	**6,5**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,7
OV-opwaardering	6,5

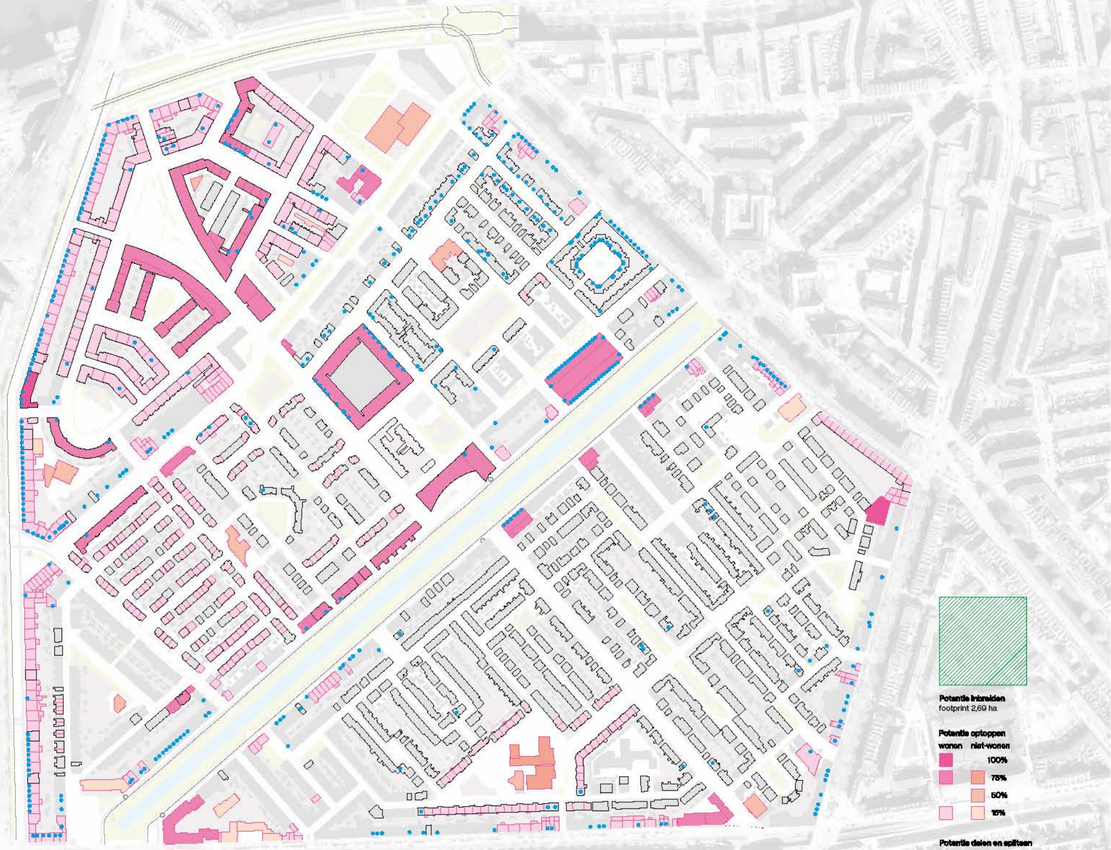
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**5,4**
Water & bodem	**4,3**
neerslagaccumulatie	6,0
overstromingskans	1,0
bodemdaling	4,8
kwel	5,4
Mobiliteit	**5,2**
actief vervoer	5,7
OV	6,0
auto	3,2
Voorzieningen	**3,0**
Veiligheid	**9,0**
Groene wijk	**5,6**
groen	5,9
openbaar groen	3,5
hitte-eiland effect	8,2
biodiversiteit	4,6

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**6,8**
Gezondheid	**5,6**
65-plussers	4,0
obesitas	6,8
eenzaamheid	6,1
Socio-eco condities	**6,8**
armoede	7,6
jeugdzorg	6,0
GEBOUWNIVEAU	**6,8**
verduurzaming	4,1
funderingsherstel	5,2

Bloemhof



Potentie inbreiden
footprint 2,69 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 15%
splitsen 15%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE
Leeftijdsopbouw — **13.740 bewoners**

0-15	17%
15-25	15%
25-45	32%
45-65	24%
65+	11%

Samenstelling huishoudens — **6.660 huishoudens**

eenpersoons	47%
paar zonder kinderen	19%
huishouden met kinderen	34%

BESTAANDE BEBOUWING
Type woning — **6.348 woningen**

gezinswoning	34%
meergezinswoning	66%

Eigendom

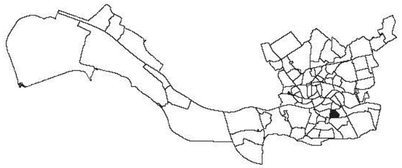
koopwoning	17%
huur corporatie	60%
huur overig	23%

Bloemhof

Bloemhof is een vooroorlogse wijk in Feijenoord. De wijk is dichtbebouwd en dichtbevolkt. Het noordelijk deel karakteriseert zich met portiekwoningen, terwijl in het zuidelijk deel vooral bestaat uit laagbouw met veel kleine straatjes. Bloemhof is ontstaan aan het begin van de vorige eeuw toen de Rotterdamse havens groeiden en er grote vraag was naar nieuwe arbeidskrachten. Bloemhof heeft zo'n 14.000 inwoners.

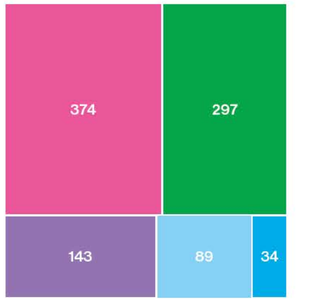
Bloemhof kent een fysieke potentie die niet heel laag is, maar ook niet heel hoog. In Bloemhof zijn veel woningen niet gefundeerd. Dit is een grote opgave waar hoge kosten aan verbonden zijn en staat inmiddels hoog op de agenda bij het NPRZ met het Rijk, de gemeente en woningcorporatie Woonstad als voornaamste stakeholders. Alvorens verder in te gaan op 'beter benutten' zullen middelen vrijgemaakt moeten worden voor deze opgave.

Ontwikkellijn



Later agenderen

Potentie per strategie

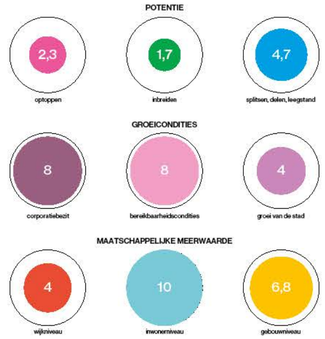


Totale potentie



937

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**8,0**
BEREIKBAARHEID	**8,0**
OV-beschikbaarheid	8,0
auto onafhankelijkheid	8,0
GROEI VAN DE STAD	**4,0**
Geplande werkzaamheden	1,3
Toekomstige groei	**5,4**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	2,1
OV-opwaardering	5,4

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**4,0**
Water & bodem	**4,3**
neerslagaccumulatie	6,4
overstromingskans	1,0
bodemdaling	4,7
kwel	5,2
Mobiliteit	**3,6**
actief vervoer	5,3
OV	3,0
auto	3,2
Voorzieningen	**3,0**
Veiligheid	**9,0**
Groene wijk	**6,9**
groen	8,1
openbaar groen	4,1
hitte-eiland effect	10,0
biodiversiteit	5,6

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**10,0**
Gezondheid	**5,6**
65-plussers	2,0
obesitas	7,9
eenzaamheid	6,9
Socio-eco condities	**7,5**
armoede	9,1
jeugdzorg	5,8
GEBOUWNIVEAU	**6,8**
verduurzaming	5,1
funderingsherstel	5,2







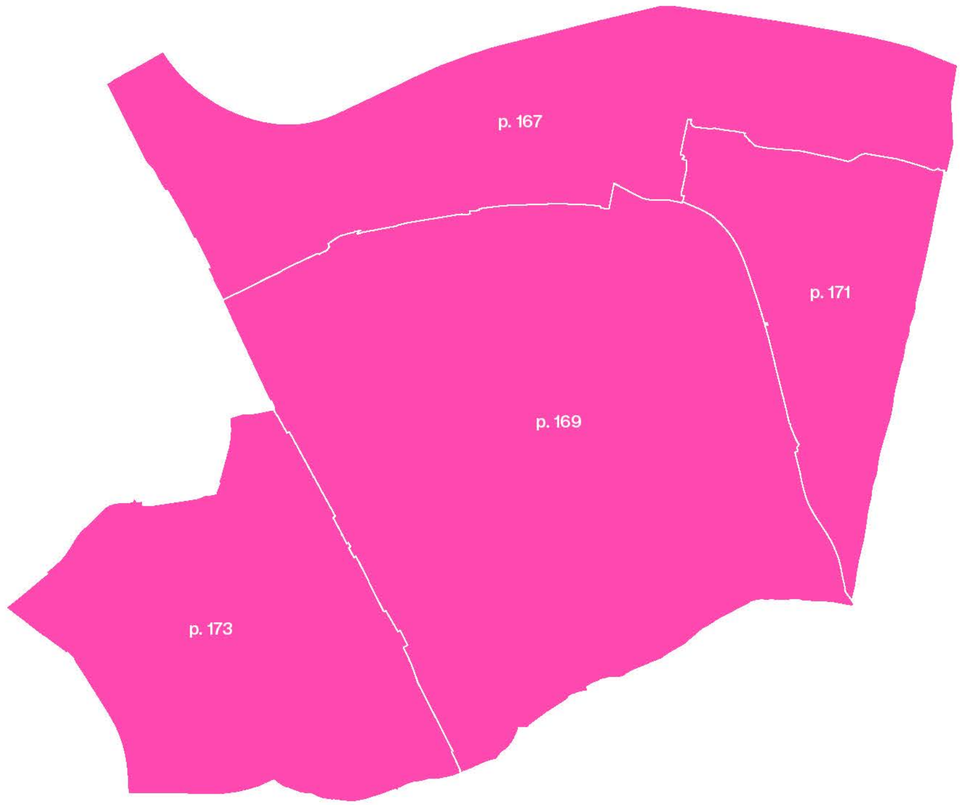






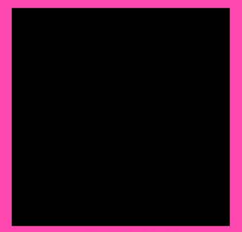


Fotografie: Bob Goedewaagen



IJsselmonde
Oud-IJsselmonde p. 167
Groot-IJsselmonde p. 169
Beverwaard p. 171
Lombardijen p. 173

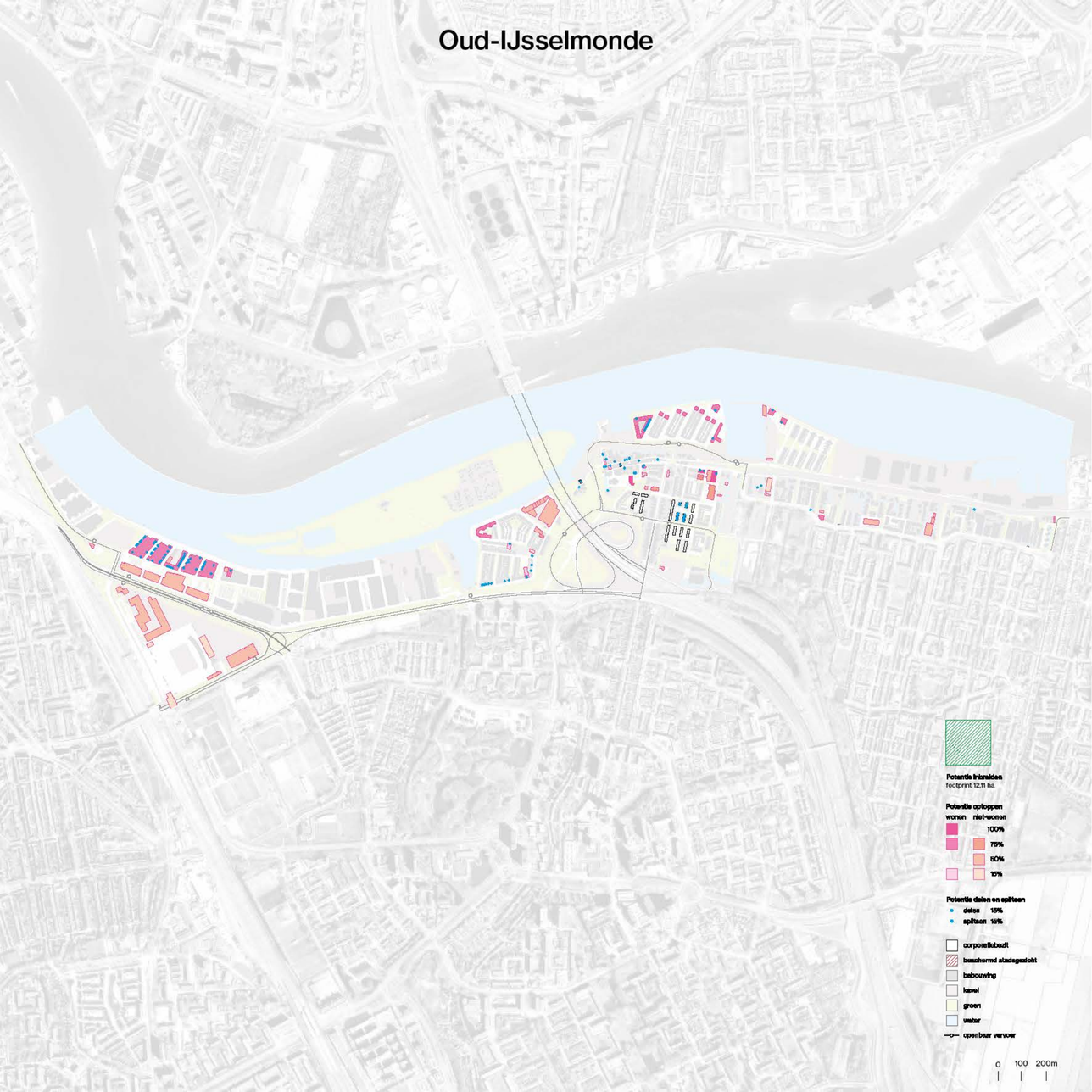
IJsselmonde



12.344

optoppen 4.672 + inbreiden 6.945 + delen en splitsen 539 + leegstand 188 = 12.344 woningen

Oud-IJsselmonde



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — **6.285 bewoners**

0-15	16%
15-25	10%
25-45	31%
45-65	27%
65+	17%

Samenstelling huishoudens — **2.955 huishoudens**

eenpersoons	36%
paar zonder kinderen	32%
huishouden met kinderen	32%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning — **2.840 woningen**

gezinswoning	45%
meergezinswoning	55%

Eigendom

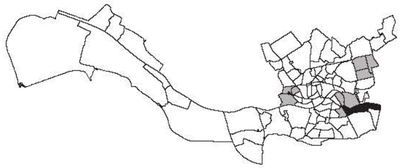
koopwoning	66%
huur corporatie	11%
huur overig	24%

Oud-IJsselmonde

In de wijk Oud-IJsselmonde herinneren authentieke gebouwen en karakteristieke straten aan het oorspronkelijke dijkdorp IJsselmonde. Dit dorp ontstond rond een kasteel dat in de 11e eeuw werd gebouwd bij de monding van de Hollandse IJssel. Het dorp is in 1941 door Rotterdam geannexeerd waarna in de jaren 1958-59 sociale huurwoningen zijn gebouwd, beter bekend als de Sagenwijk. Oud-IJsselmonde heeft ongeveer 6.200 inwoners. In Oud-IJsselmonde wonen relatief veel mensen samen, met of zonder kinderen.

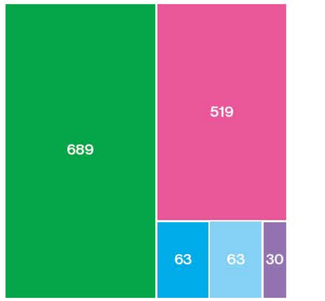
Oud-IJsselmonde kent een redelijk hoge fysieke potentie. Er liggen veel kansen op het vlak van maatschappelijke meerwaarde, maar de snelheidscondities zijn niet gunstig. Gezien de grote ontwikkelingen in en rondom van de wijk, zoals 'Waterkant' (onderdeel van Rotterdams Tij) en het vernieuwde station Rotterdam Stadionpark, past de wijk in de ontwikkellijn 'Integraal toekomstplan', waarbij 'beter benutten' direct meegenomen wordt als integraal onderdeel van de toekomstplannen die nu gemaakt worden.

Ontwikkellijn



Integraal toekomstplan

Potentie per strategie

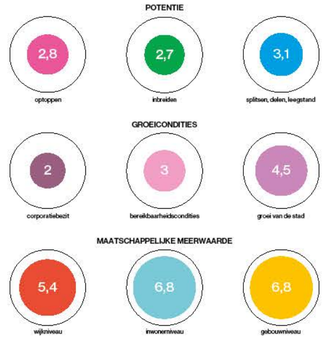


Totale potentie



1.364

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**2,0**
BEREIKBAARHEID	**3,0**
OV-beschikbaarheid	9,0
auto onafhankelijkheid	9,0
GROEI VAN DE STAD	**4,5**
Geplande werkzaamheden	**2,2**
Toekomstige groei	**5,6**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	1,0

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**5,4**
Water & bodem	**4,7**
neerslagaccumulatie	6,0
overstromingskans	1,0
bodemdaling	5,7
kwel	1,4
Mobiliteit	**6,9**
actief vervoer	5,0
OV	2,0
auto	2,8
Voorzieningen	**4,0**
Veiligheid	**7,0**
Groene wijk	**3,6**
groen	6,3
openbaar groen	1,9
hitte-eiland effect	8,1
biodiversiteit	1,8

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**6,8**
Gezondheid	**4,4**
65-plussers	3,0
obesitas	7,0
eenzaamheid	6,9
Socio-eco condities	**6,1**
armoede	8,1
jeugdzorg	5,9
GEBOUWNIVEAU	**6,8**
verduurzaming	4,9
funderingsherstel	5,2

Groot-IJsselmonde



Potentie inbreiden
footprint 48,82 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 25%
splitsen 25%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	29.715 bewoners
0-15	17%
15-25	11%
25-45	28%
45-65	23%
65+	20%

Samenstelling huishoudens	14.345 huishoudens
eenpersoons	46%
paar zonder kinderen	21%
huishouden met kinderen	33%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning	14.315 woningen
gezinswoning	34%
meergezinswoning	66%

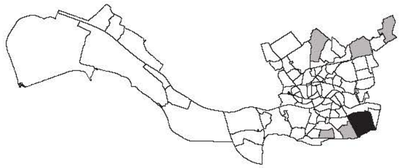
Eigendom	
koopwoning	35%
huur corporatie	51%
huur overig	14%

Groot-IJsselmonde

Groot-IJsselmonde verwijst naar het historische dorp aan de noordkant van de wijk, het huidige Oud-IJsselmonde. Vanaf 1960 werd ten zuiden van het oude dorp, Groot-IJsselmonde aangelegd naar een stedenbouwkundig plan in 'bloembladstructuur' van ir. Peter van Drimmelen. Rondom het centrumgebied met voorzieningen en een park, liggen de woonwijken. Groot-IJsselmonde telt in totaal zo'n 29.000 inwoners. In Noord wonen bijna 13.000 inwoners, waarvan een kwart 65 jaar of ouder is. In Zuid wonen ruim 16.000 mensen en is de bevolking relatief jonger.

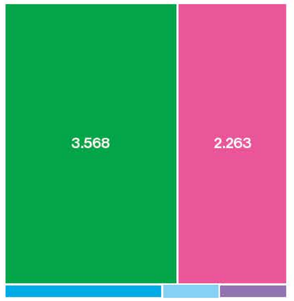
Groot-IJsselmonde valt op door een zeer hoge fysieke potentie van ruim 6.000 extra woningen. De snelheidscondities zijn middelmatig, maar er liggen wel veel kansen om maatschappelijke meerwaarde te behalen. Door de grote fysieke potentie is de ontwikkellijn 'Mobiliteit als sleutel' interessant. De fysieke potentie ligt vooral bij inbreiden en optoppen. Op vlak van optoppen is er in Groot-IJsselmonde nog veel ruimte binnen het omgevingsplan. Ten opzichte van de noordelijke wijken (o.a. Schiebroek en Ommoord) heeft Groot-IJsselmonde wel parkeervergunningen, wat meer mogelijkheden biedt om te sturen op parkeren. Tenslotte is de wijk onderzocht op de kansen voor wooncoöperaties (zie 'Verdieping - Coöperatieve kansen').

Ontwikkellijn



Mobiliteit als sleutel

Potentie per strategie

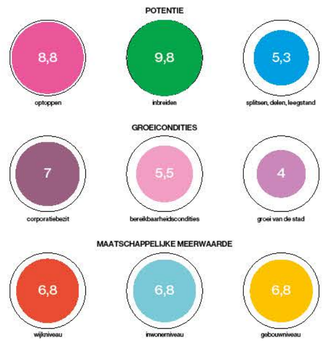


Totale potentie



6.143

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	7,0
BEREIKBAARHEID	5,5
OV-beschikbaarheid	4,0
auto onafhankelijkheid	7,0
GROEI VAN DE STAD	4,0
Geplande werkzaamheden	1,9
Toekomstige groei	5,0
omvang gebiedsontwikkeling	3,4
nabijheid stedelijke centra	1,1
OV-opwaardering	5,0

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	6,8
Water & bodem	4,3
neerslagaccumulatie	5,7
overstromingskans	1,0
bodemdaling	5,5
kwel	5,2
Mobiliteit	5,7
actief vervoer	5,1
OV	7,0
auto	3,5
Voorzieningen	4,0
Veiligheid	8,0
Groene wijk	4,6
groen	5,3
openbaar groen	2,0
hitte-eiland effect	6,1
biodiversiteit	5,2

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	6,8
Gezondheid	5,8
65-plussers	5,0
obesitas	6,8
eenzaamheid	5,7
Socio-eco condities	6,4
armoede	6,8
jeugdzorg	6,1
GEBOUWNIVEAU	6,8
verduurzaming	5,7
funderingsherstel	5,1

Beverwaard



Potentie inbreiden
footprint 11,18 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 25%
splitsen 25%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	11.820 bewoners
0-15	19%
15-25	14%
25-45	27%
45-65	26%
65+	14%

Samenstelling huishoudens	5.145 huishoudens
eenpersoons	35%
paar zonder kinderen	21%
huishouden met kinderen	43%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning	4.901 woningen
gezinswoning	54%
meergezinswoning	46%

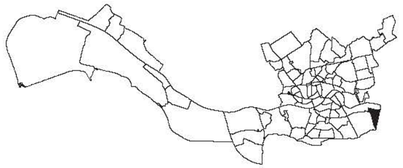
Eigendom	
koopwoning	42%
huur corporatie	54%
huur overig	4%

Beverwaard

Beverwaard ligt oostelijk van de A16. De wijk is ruim van opzet, met veel groen, waterpartijen en speelvoorzieningen. Beverwaard heeft een zogenaamde 'bloemkoolstructuur' met een hoofdstronk bestaand uit grote straten en een trambaan en wijken op korte afstand daaromheen. De Beverwaard is gebouwd tussen 1978 en de jaren '90 en bestaat vrijwel alleen uit laagbouw aan hofjes, waar kinderen kunnen spelen. In de Beverwaard wonen bijna 12.000 inwoners. Ruim de helft van de wijk bestaat uit eengezinswoningen wat bijna het dubbele is van het Rotterdamse gemiddelde.

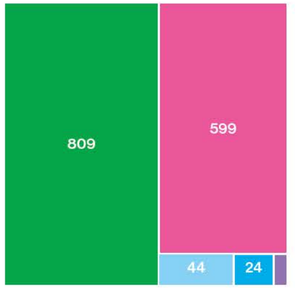
Beverwaard kent een redelijk hoge fysieke potentie, maar de snelheidscondities zijn niet gunstig.

Ontwikkellijn



Later agenderen

Potentie per strategie

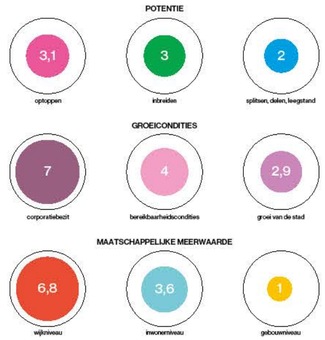


optoppen inbreiden splitsen delen leegstand (6)

Totale potentie

1.484

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**7,0**
BEREIKBAARHEID	**4,0**
OV-beschikbaarheid	2,0
auto onafhankelijkheid	6,0
GROEI VAN DE STAD	**2,9**
Geplande werkzaamheden	**5,3**
Toekomstige groei	**1,8**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	1,8

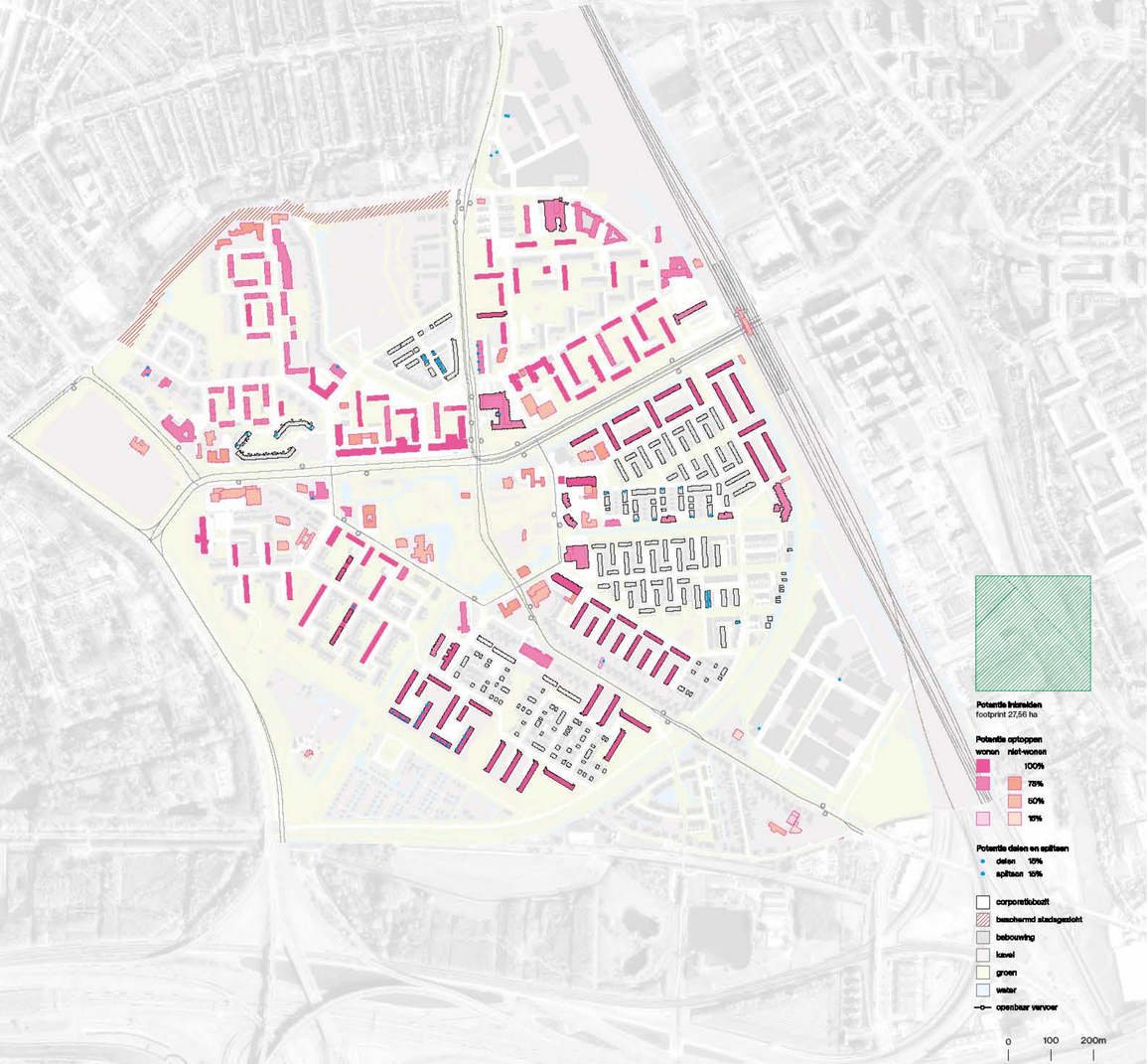
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**6,8**
Water & bodem	**4,1**
neerslagaccumulatie	5,4
overstromingskans	1,0
bodemdaling	4,7
kwel	5,5
Mobiliteit	**6,9**
actief vervoer	5,5
OV	9,0
auto	3,9
Voorzieningen	**6,0**
Veiligheid	**8,0**
Groene wijk	**4,8**
groen	5,6
openbaar groen	2,4
hitte-eiland effect	6,6
biodiversiteit	4,7

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**6,8**
Gezondheid	**5,0**
65-plussers	2,0
obesitas	7,1
eenzaamheid	5,8
Socio-eco condities	**6,4**
armoede	6,8
jeugdzorg	6,0
GEBOUWNIVEAU	**1,0**
verduurzaming	1,3
funderingsherstel	1,0

Lombardijen



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	15.565 bewoners
0-15	19%
15-25	12%
25-45	32%
45-65	22%
65+	15%

Samenstelling huishoudens	7.475 huishoudens
eenpersoons	46%
paar zonder kinderen	19%
huishouden met kinderen	35%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning	7.321 woningen
gezinswoning	29%
meergezinswoning	71%

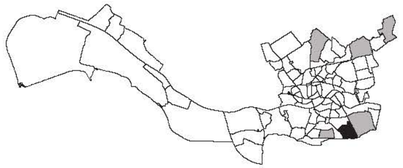
Eigendom	
koopwoning	31%
huur corporatie	50%
huur overig	19%

Lombardijen

De wijk Lombardijen is één van de zuidelijke tuinsteden van Rotterdam. Centraal tussen de verschillende wijken ligt het Spinozapark. De huidige wijk Lombardijen is begin jaren '60 gebouwd. In Lombardijen wonen ruim 15.000 inwoners. De leeftijdsopbouw lijkt erg op die van Rotterdam als geheel. De wijk telt voornamelijk laagbouw (rijtjeswoningen) en flatwoningen.

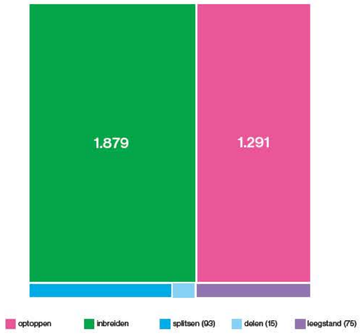
Lombardijen valt op door een hoge fysieke potentie van ruim 3.000 extra woningen. Er liggen kansen om veel maatschappelijke meerwaarde te behalen, maar de snelheidscondities zijn niet heel gunstig. Door de grote fysieke potentie de ontwikkellijn 'Mobiliteit als sleutel' interessant. De fysieke potentie ligt vooral bij inbreiden en optoppen. Op vlak van optoppen is er in Lombardijen nog veel ruimte binnen het omgevingsplan. Ten opzichte van de noordelijke wijken (o.a. Schiebroek en Ommoord) heeft Lombardijen wel parkeervergunningen, wat meer mogelijkheden biedt om te sturen op parkeren. Tenslotte is de wijk onderzocht op de kansen voor wooncoöperaties (zie 'Verdieping - Coöperatieve kansen').

Ontwikkellijn



Mobiliteit als sleutel

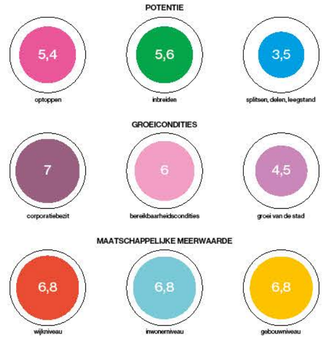
Potentie per strategie



Totale potentie

3.353

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	7,0
BEREIKBAARHEID	6,0
OV-beschikbaarheid	5,0
auto onafhankelijkheid	7,0
GROEI VAN DE STAD	4,5
Geplande werkzaamheden	2,6
Toekomstige groei	5,4
omvang gebiedsontwikkeling	5,4
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	5,1

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	6,8
Water & bodem	4,7
neerslagaccumulatie	5,8
overstromingskans	1,0
bodemdaling	5,9
kwel	6,2
Mobiliteit	5,1
actief vervoer	4,9
OV	6,0
auto	3,5
Voorzieningen	4,0
Veiligheid	9,0
Groene wijk	4,7
groen	5,4
openbaar groen	2,5
hitte-eiland effect	6,1
biodiversiteit	4,8

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	6,8
Gezondheid	5,4
65-plussers	3,0
obesitas	6,7
eenzaamheid	6,4
Socio-eco condities	7,0
armoede	7,9
jeugdzorg	6,0
GEBOUWNIVEAU	6,8
verduurzaming	5,1
funderingsherstel	5,0







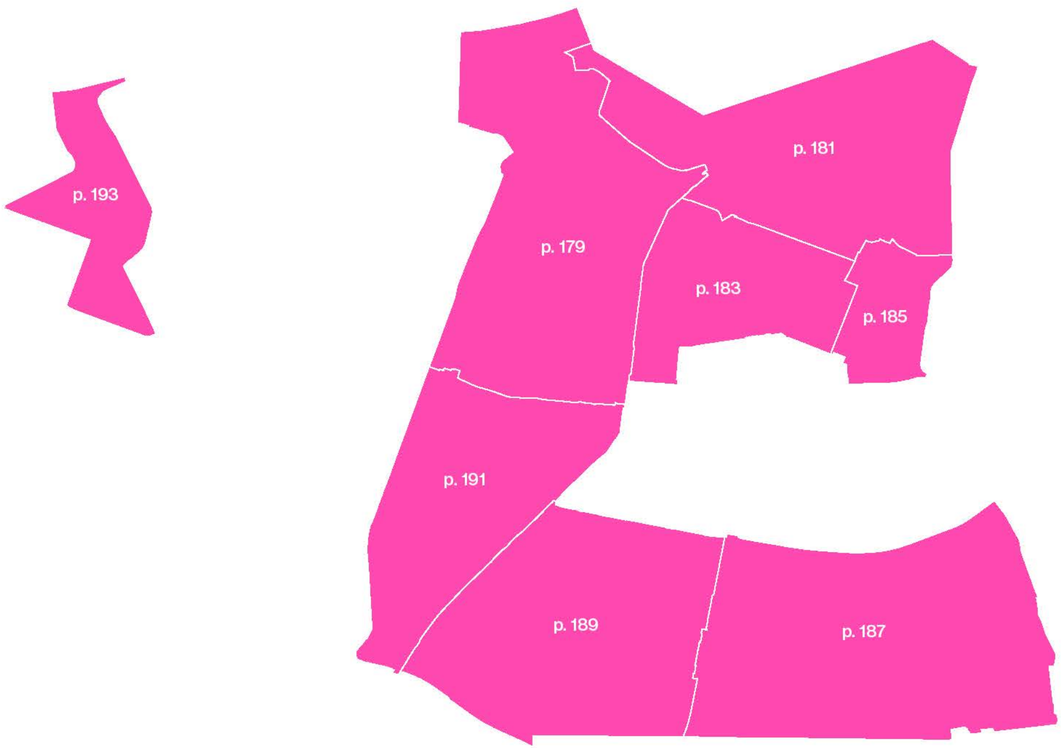








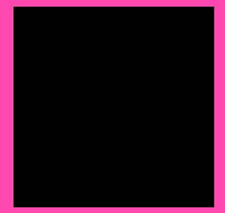
Fotografie: Sanne Donders



Charlois

Oud-Charlois	p. 179
Tarwewijk	p. 181
Carnisse	p. 183
Zuidplein	p. 185
Zuidwijk	p. 187
Pendrecht	p. 189
Wielewaal	p. 191
Heijplaat	p. 193

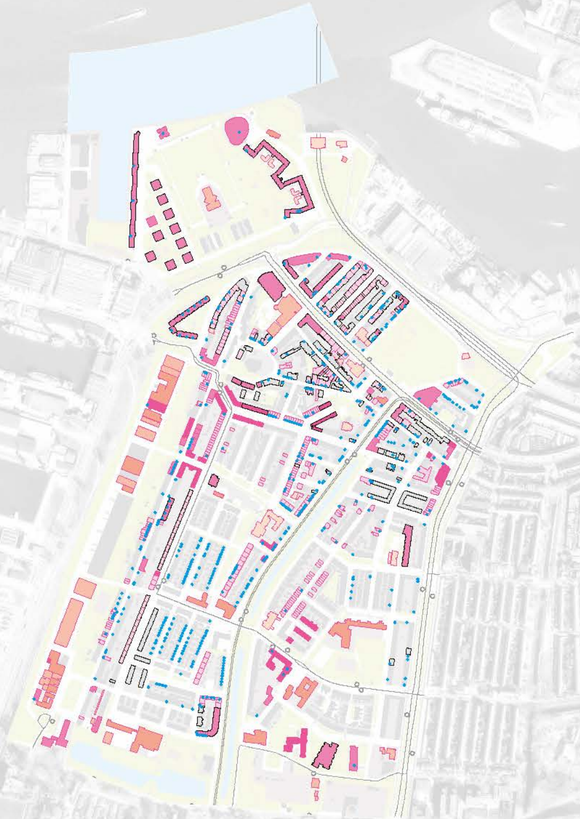
Charlois



10.463

optoppen 4.762 + inbreiden 4.512 + delen en splitsen 624 + leegstand 565 = 10.463 woningen

Oud-Charlois





Potentie inbreiden
footprint 9,64 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 15%
splitsen 15%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	13.860 bewoners
0-15	14%
15-25	14%
25-45	36%
45-65	24%
65+	11%

Samenstelling huishoudens	7.325 huishoudens
eenpersoons	52%
paar zonder kinderen	22%
huishouden met kinderen	27%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning	7.003 woningen
gezinswoning	11%
meergezinswoning	89%

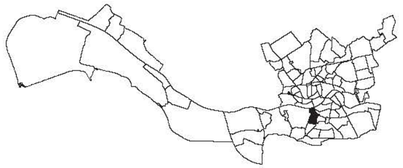
Eigendom	
koopwoning	33%
huur corporatie	37%
huur overig	30%

Oud-Charlois

Het vroegere dorp Charlois vormt de historische kern van de wijk Oud-Charlois. 1462 wordt gezien als stichtingsjaar van Charlois. Toen liet leenheer Karel de Stoute bij akte vastleggen dat het gebied Charollais zou heten en dat er een kerk gebouwd moest worden, gewijd aan Sint Clemens. Rond deze kerk groeide het agrarische dorp Charlois, dat in 1895 door Rotterdam werd geannexeerd ter uitbreiding van de havenactiviteiten op de zuidoever. Oud-Charlois telt circa 13.500 inwoners.

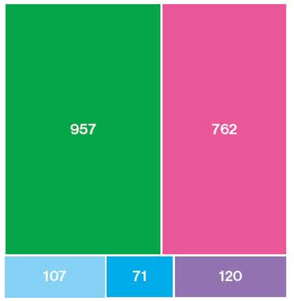
Oud-Charlois kent een fysiek hoge potentie, maar de snelheidscondities zijn niet heel gunstig. Het is ons advies 'beter benutten' hier niet direct aan te jagen, maar wel om bestaande initiatieven te ondersteunen.

Ontwikkellijn



Later agenderen

Potentie per strategie

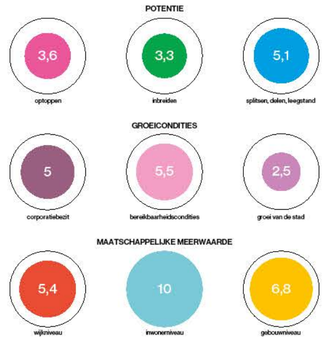


Totale potentie



2.017

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**5,0**
BEREIKBAARHEID	**5,5**
OV-beschikbaarheid	3,0
auto onafhankelijkheid	8,0
GROEI VAN DE STAD	**2,5**
Geplande werkzaamheden	**5,0**
Toekomstige groei	**1,2**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	1,2

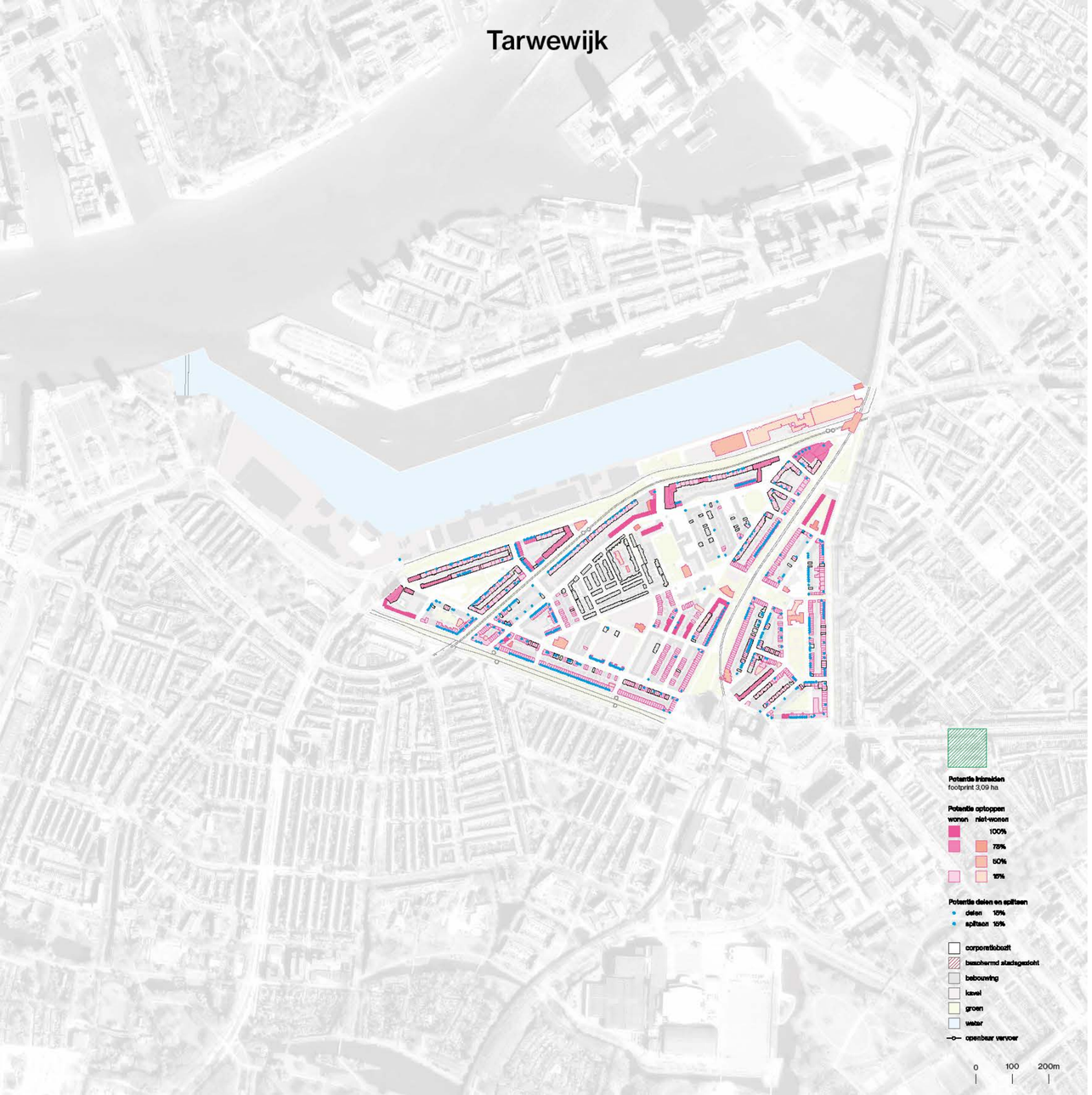
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**5,4**
Water & bodem	**3,8**
neerslagaccumulatie	6,0
overstromingskans	1,1
bodemdaling	5,8
kwel	2,1
Mobiliteit	**6,1**
actief vervoer	5,1
OV	8,0
auto	3,2
Voorzieningen	**4,0**
Veiligheid	**9,0**
Groene wijk	**4,9**
groen	5,8
openbaar groen	2,4
hitte-eiland effect	7,4
biodiversiteit	4,0

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**10,0**
Gezondheid	**5,0**
65-plussers	2,0
obesitas	6,7
eenzaamheid	6,2
Socio-eco condities	**7,4**
armoede	8,8
jeugdzorg	6,1
GEBOUWNIVEAU	**6,8**
verduurzaming	6,2
funderingsherstel	5,3

Tarwewijk



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	12.245 bewoners
0-15	16%
15-25	16%
25-45	38%
45-65	22%
65+	8%

Samenstelling huishoudens	6.320 huishoudens
eenpersoons	52%
paar zonder kinderen	19%
huishouden met kinderen	29%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning	5.833 woningen
gezinswoning	10%
meergezinswoning	90%

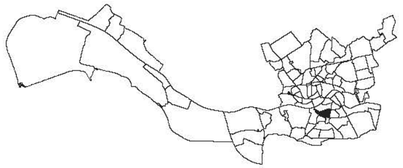
Eigendom	
koopwoning	25%
huur corporatie	33%
huur overig	41%

Tarwewijk

De Tarwewijk is een oude stadswijk met een jonge bevolking: een derde van de bevolking is jonger dan 25 jaar. De Tarwewijk is tussen 1900 en 1930 gebouwd ter huisvesting van de arbeiders in de snel groeiende haven. De naam dankt de wijk aan de ligging naast de Maashaven, waar vroeger de graanschepen werden verladen. De wijk heeft een jonge bevolking en veel gezinnen met kinderen. In de wijk wonen relatief weinig ouderen; slechts 8% van de bewoners van de Tarwewijk is ouder dan 65 jaar. Tarwewijk telt circa 12.000 inwoners.

Tarwewijk kent een middelmatige potentie. Het heeft een aandachtpunt op het vlak van leefbaarheid. Het is momenteel onderdeel van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid, een breed programma waar ook de bestaande woningvoorraad onderdeel van is.

Ontwikkellijn



Later agenderen

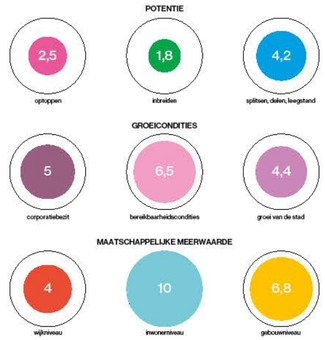
Potentie per strategie



Totale potentie

1.020

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	5,0
BEREIKBAARHEID	6,5
OV-beschikbaarheid	4,0
auto onafhankelijkheid	9,0
GROEI VAN DE STAD	4,4
Geplande werkzaamheden	3,9
Toekomstige groei	4,7
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	4,4
OV-opwaardering	4,7

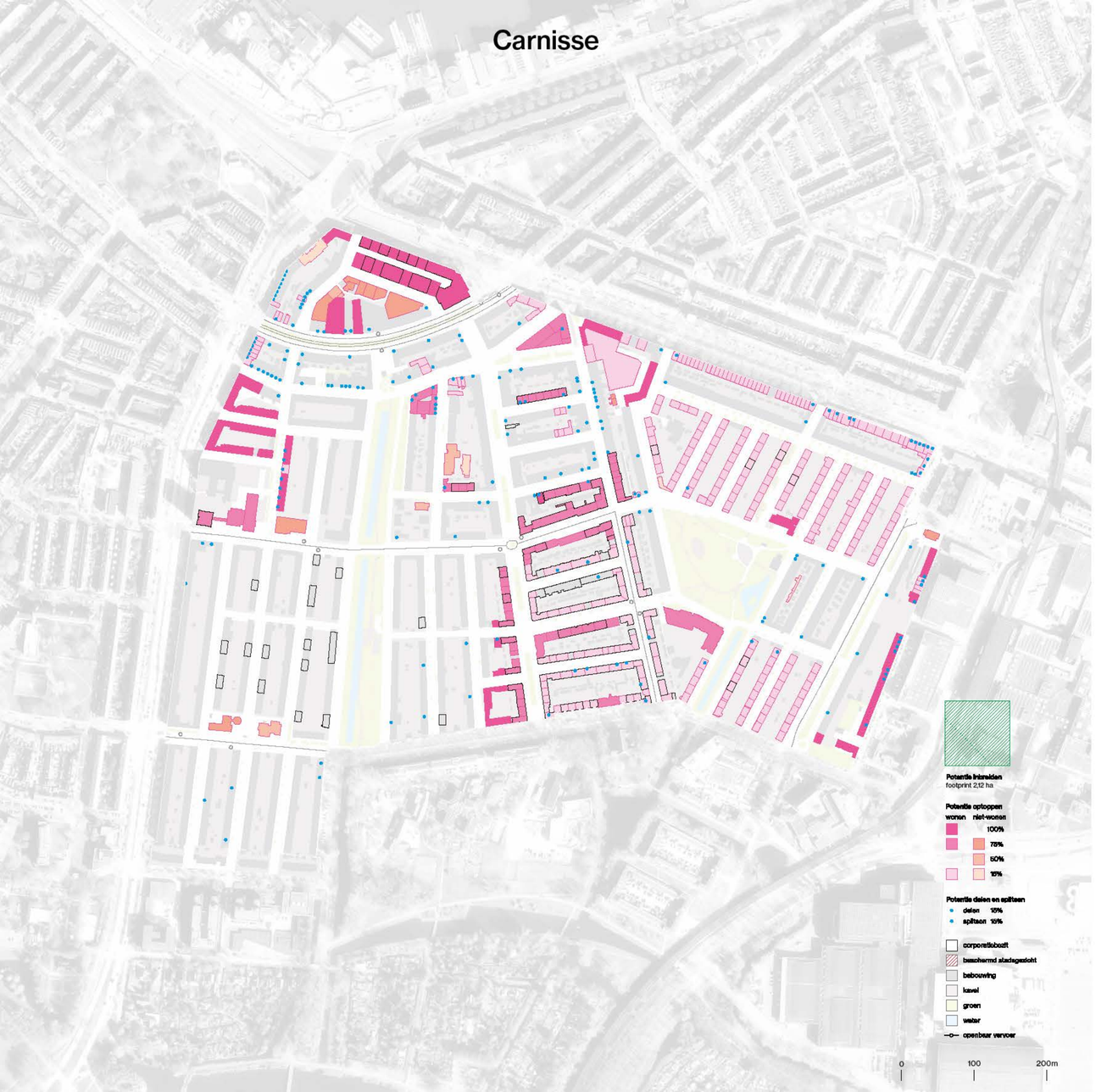
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	4,0
Water & bodem	3,4
neerslagaccumulatie	5,7
overstromingskans	1,3
bodemdaling	4,6
kwel	1,9
Mobiliteit	5,4
actief vervoer	4,9
OV	7,0
auto	2,8
Voorzieningen	2,0
Veiligheid	10,0
Groene wijk	6,2
groen	7,4
openbaar groen	3,6
hitte-eiland effect	8,3
biodiversiteit	5,7

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	10,0
Gezondheid	5,1
65-plussers	1,0
obesitas	7,4
eenzaamheid	6,9
Socio-eco condities	7,8
armoede	9,7
jeugdzorg	5,9
GEBOUWNIVEAU	6,8
verduurzaming	5,6
funderingsherstel	5,4

Carnisse



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — **11.280 bewoners**

0-15	15%
15-25	14%
25-45	41%
45-65	22%
65+	8%

Samenstelling huishoudens — **6.320 huishoudens**

eenpersoons	56%
paar zonder kinderen	19%
huishouden met kinderen	25%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning — **6.137 woningen**

gezinswoning	4%
meergezinswoning	96%

Eigendom

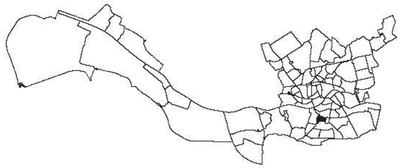
koopwoning	33%
huur corporatie	20%
huur overig	47%

Carnisse

Carnisse is een van de vooroorlogse Charloisse wijken. Ten zuidoosten van de wijk vormt het Zuiderpark een fraaie groene 'achtertuin'. De dichtbebouwde wijk kent veel kleine portiekwoningen, die vooral bij starters op de woningmarkt geliefd zijn. In 1899 ging de gemeente akkoord met het plan van een grondexploitant om langs de Katendrechtse Lagedijk arbeiderswoningen te bouwen. Tussen 1900 en 1950 breidde de wijk zich gestaag in zuidelijke richting uit. Carnisse telt rond de 11.000 inwoners. De woningvoorraad bestaat vooral uit 2- en 3-kamerwoningen, waardoor er relatief veel één- en tweepersoonshuishoudens wonen.

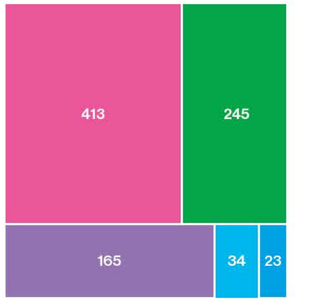
Carnisse kent een middelmatige fysieke potentie. Daarnaast heeft het een aandachtspunt op het vlak van leefbaarheid. Het is momenteel onderdeel van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid, een breed programma waarin ook de bestaande voorraad woningen onderdeel van het programma zijn.

Ontwikkellijn



Later agenderen

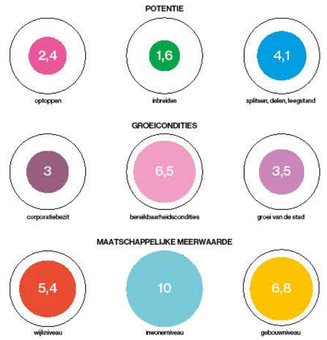
Potentie per strategie



Totale potentie

880

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**3,0**
BEREIKBAARHEID	**6,5**
OV-beschikbaarheid	4,0
auto onafhankelijkheid	9,0
GROEI VAN DE STAD	**3,5**
Geplande werkzaamheden	**3,2**
Toekomstige groei	**3,6**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	3,1
OV-opwaardering	3,6

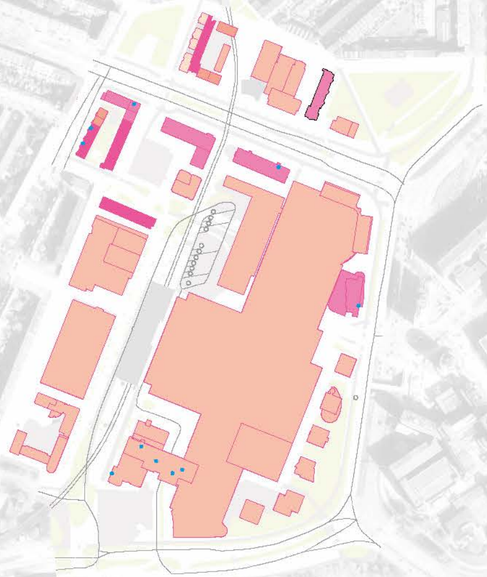
Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**5,4**
Water & bodem	**4,6**
neerslagaccumulatie	6,3
overstromingskans	1,0
bodemdaling	4,8
kwel	6,3
Mobiliteit	**5,5**
actief vervoer	5,2
OV	7,0
auto	2,8
Voorzieningen	**3,0**
Veiligheid	**10,0**
Groene wijk	**6,8**
groen	7,6
openbaar groen	6,1
hitte-eiland effect	8,7
biodiversiteit	4,8

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**10,0**
Gezondheid	**4,8**
65-plussers	1,0
obesitas	6,7
eenzaamheid	6,8
Socio-eco condities	**7,7**
armoede	9,3
jeugdzorg	6,0
GEBOUWNIVEAU	**6,8**
verduurzaming	6,7
funderingsherstel	5,2

Zuidplein



Potentie inbreiden
footprint 0,36 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 25%
splitsen 25%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — 1.350 bewoners

0-15	11%
15-25	9%
25-45	39%
45-65	22%
65+	19%

Samenstelling huishoudens — 840 huishoudens

eenpersoons	62%
paar zonder kinderen	22%
huishouden met kinderen	17%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning — 762 woningen

gezinswoning	0%
meergezinswoning	100%

Eigendom

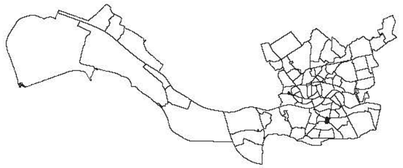
koopwoning	30%
huur corporatie	10%
huur overig	59%

Zuidplein

De wijk Zuidplein is het hart van Rotterdam-Zuid waar kort na het bombardement op Rotterdam noodwoningen zijn geboud. Halverwege de jaren '50 volgde de aanleg van de Strevelsweg en de bouw van het Ikazia Ziekenhuis, een metrostation, zwembad en winkelcentrum. De bijna 1.400 bewoners wonen voor het merendeel in hoogbouw met koop- en huurappartementen. Er wonen relatief meer eenpersoonshuishoudens en minder gezinnen met kinderen.

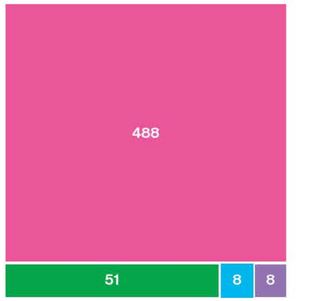
Zuidplein kent vanwege de beperkte oppervlakte een beperkte fysieke potentie. Ook is het een aandachtsgebied op het vlak van leefbaarheid. Het licht niet voor de hand hier een ontwikkellijn aan te koppelen omdat Zuidplein al onderdeel is van de ontwikkeling Hart van Zuid, een samenwerking van Heijmans en Ballast Nedam die startte in 2016 en is gericht op de herontwikkeling van het gebied.

Ontwikkellijn



Later agenderen

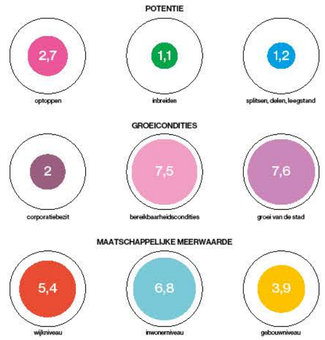
Potentie per strategie



Totale potentie

555

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	2,0
BEREIKBAARHEID	7,5
OV-beschikbaarheid	6,0
auto onafhankelijkheid	9,0
GROEI VAN DE STAD	7,6
Geplande werkzaamheden	2,8
Toekomstige groei	10,0
omvang gebiedsontwikkeling	8,6
nabijheid stedelijke centra	10,0
OV-opwaardering	6,0

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	5,4
Water & bodem	4,6
neerslagaccumulatie	6,7
overstromingskans	1,0
bodemdaling	4,1
kwel	6,5
Mobiliteit	4,6
actief vervoer	5,6
OV	5,0
auto	2,8
Voorzieningen	2,0
Veiligheid	10,0
Groene wijk	6,2
groen	8,4
openbaar groen	1,2
hitte-eiland effect	9,1
biodiversiteit	6,0

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	6,8
Gezondheid	5,4
65-plussers	4,0
obesitas	5,9
eenzaamheid	6,4
Socio-eco condities	4,9
armoede	8,7
jeugdzorg	1,0
GEBOUWNIVEAU	3,9
verduurzaming	5,1
funderingsherstel	4,0

Zuidwijk



Potentie inbreiden
footprint 13,7 ha

Potentie optoppen

wonen	niet-wonen
	100%
	75%
	50%
	25%

Potentie delen en splitsen
- delen 15%
- splitsen 15%

- corporatiebezit
- beschermd stadsgezicht
- bebouwing
- kavel
- groen
- water
- openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	14.080 bewoners
0-15	18%
15-25	12%
25-45	30%
45-65	24%
65+	17%

Samenstelling huishoudens	7.070 huishoudens
eenpersoons	51%
paar zonder kinderen	17%
huishouden met kinderen	32%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning	7.201 woningen
gezinswoning	24%
meergezinswoning	76%

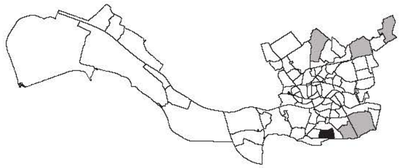
Eigendom	
koopwoning	21%
huur corporatie	66%
huur overig	13%

Zuidwijk

Zuidwijk, grotendeels ontworpen door Willem van Tijen, een van de grondleggers van de sociale woningbouw. Vanwege de ruime opzet en het vele groen wordt Zuidwijk één van de Zuidelijke Tuinsteden genoemd. Door het enorme gebrek aan woonruimte na de Tweede Wereldoorlog zijn nieuwe woonwijken, waaronder Zuidwijk, in hoog tempo gebouwd. Zuidwijk telt 14.000 inwoners. De wijk onderscheidt zich van de andere wijken in Charlois door een gelijkmatige bevolkingssamenstelling; jong en oud houden elkaar in de wijk redelijk in evenwicht.

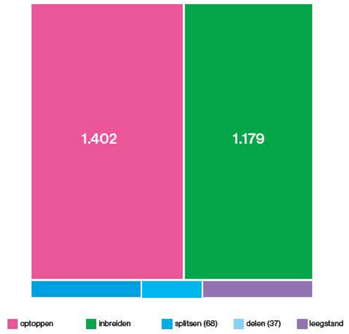
Zuidwijk kent een hoge fysieke potentie. Er liggen kansen om veel maatschappelijke meerwaarde te behalen, maar de snelheidscondities zijn niet heel gunstig. Door de grote fysieke potentie is een van de ontwikkellijnen toch interessant: 'Mobiliteit als sleutel'. De fysieke potentie ligt vooral bij inbreiden en optoppen. Ten opzichte van de noordelijke wijken (zoals Schiebroek en Ommoord) heeft Zuidwijk wel parkeervergunningen, wat meer mogelijkheden biedt om te sturen op parkeren.

Ontwikkellijn



Mobiliteit als sleutel

Potentie per strategie

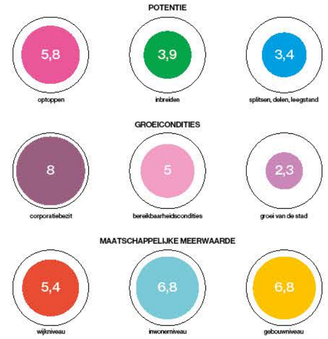


Totale potentie



2.754

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	8,0
BEREIKBAARHEID	5,0
OV-beschikbaarheid	6,0
auto onafhankelijkheid	9,0
GROEI VAN DE STAD	2,3
Geplande werkzaamheden	1,6
Toekomstige groei	2,7
omvang gebiedsontwikkeling	8,6
nabijheid stedelijke centra	10,0
OV-opwaardering	6,0

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	5,4
Water & bodem	4,4
neerslagaccumulatie	6,7
overstromingskans	1,0
bodemdaling	4,1
kwel	6,5
Mobiliteit	6,1
actief vervoer	5,6
OV	5,0
auto	2,8
Voorzieningen	4,0
Veiligheid	9,0
Groene wijk	3,2
groen	8,4
openbaar groen	1,2
hitte-eiland effect	9,1
biodiversiteit	6,0

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	6,8
Gezondheid	5,6
65-plussers	4,0
obesitas	5,9
eenzaamheid	6,4
Socio-eco condities	6,9
armoede	8,7
jeugdzorg	1,0
GEBOUWNIVEAU	6,8
verduurzaming	4,0
funderingsherstel	4,4

Pendrecht





Potentie inbreiden
footprint 12,02 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 15%
splitsen 15%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — 12.745 bewoners

0-15	20%
15-25	13%
25-45	30%
45-65	24%
65+	13%

Samenstelling huishoudens — 5.875 huishoudens

eenpersoons	46%
paar zonder kinderen	16%
huishouden met kinderen	38%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning — 5.627 woningen

gezinswoning	29%
meergezinswoning	71%

Eigendom

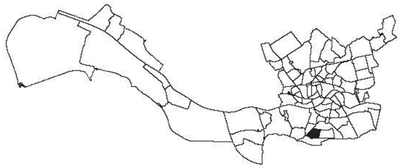
koopwoning	31%
huur corporatie	55%
huur overig	14%

Pendrecht

Pendrecht is een naoorlogse wijk aan de zuidrand van Rotterdam. Door de ruime opzet, brede straten en groene karakter wordt Pendrecht ook wel één van de Zuidelijke Tuinsteden genoemd. De wijk valt op door zijn opbouw, geesteskind van stedenbouwkundige Lotte Stam-Beese. Hierbij vormen hoog- en laagbouw rond een gemeenschappelijke tuin een 'stempel', dat in de hele wijk wordt herhaald. De bouw van de wijk startte in 1953. Pendrecht heeft bijna 13.000 inwoners. Met 20% aan 0 t/m 14-jarigen is de wijk kinderrijk.

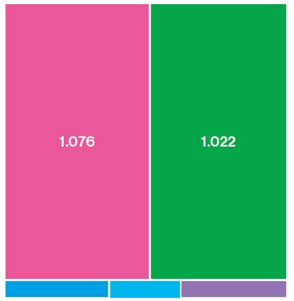
Pendrecht kent een hoge fysieke potentie. De condities zijn zeer vergelijkbaar met het naastgelegen Zuidwijk. Echter, omdat de fysieke potentie wat lager uitvalt, is het advies om de ontwikkellijn 'mobiliteit als sleutel' eerst actief toe te passen op Zuidwijk, Lombardijen en Groot-IJsselmonde, maar om bestaande initiatieven wel te ondersteunen.

Ontwikkellijn



Mobiliteit als sleutel

Potentie per strategie



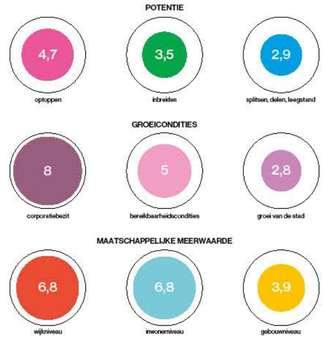
optoppen inbreiden splitsen (52) delen (35) leegstand (53)

Totale potentie



2.238

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	8,0
BEREIKBAARHEID	5,0
OV-beschikbaarheid	3,0
auto onafhankelijkheid	7,0
GROEI VAN DE STAD	2,8
Geplande werkzaamheden	1,8
Toekomstige groei	3,3
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	3,3

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	6,8
Water & bodem	4,6
neerslagaccumulatie	5,8
overstromingskans	1,0
bodemdaling	5,1
kwel	6,5
Mobiliteit	6,1
actief vervoer	4,7
OV	8,0
auto	3,5
Voorzieningen	4,0
Veiligheid	9,0
Groene wijk	4,4
groen	5,4
openbaar groen	1,6
hitte-eiland effect	6,1
biodiversiteit	4,3

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	6,8
Gezondheid	5,3
65-plussers	2,0
obesitas	7,1
eenzaamheid	6,7
Socio-eco condities	6,8
armoede	7,8
jeugdzorg	5,9
GEBOUWNIVEAU	3,9
verduurzaming	4,3
funderingsherstel	3,7

Wielewaal



Potentie inbreiden
footprint 13,03 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
15%

Potentie delen en splitsen
delen 15%
splitsen 15%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	1.470 bewoners
0-15	13%
15-25	11%
25-45	30%
45-65	19%
65+	27%

Samenstelling huishoudens	595 huishoudens
eenpersoons	55%
paar zonder kinderen	21%
huishouden met kinderen	24%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning	706 woningen
gezinswoning	64%
meergezinswoning	36%

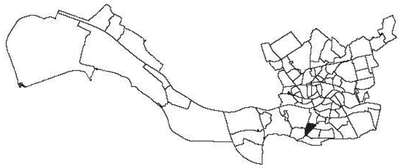
Eigendom	
koopwoning	20%
huur corporatie	71%
huur overig	9%

Wielewaal

De Wielewaal is een kleine wijk gelegen naast de wijk Oud-Charlois, tegen het Zuiderpark aan. De Wielewaal is gebouwd in 1949 om snel huisvesting te kunnen bieden aan gezinnen die door de woningnood na de Tweede Wereldoorlog geen woonruimte konden vinden. Na sloop en vervanging met vrije sector huur- en koopwoningen zijn er recent met name (jonge) gezinnen komen wonen, wat de bevolkingsopbouw heeft veranderd. Wielewaal telt circa 1.600 inwoners.

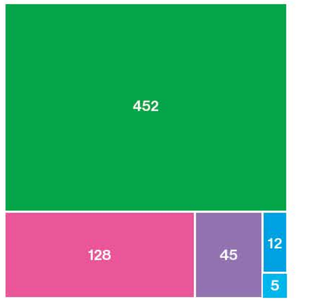
Wielewaal kent een lage fysieke potentie. De wijk is momenteel onderhevig aan een grootschalige vernieuwing door sloop en nieuwbouw.

Ontwikkellijn



Mobiliteit als sleutel

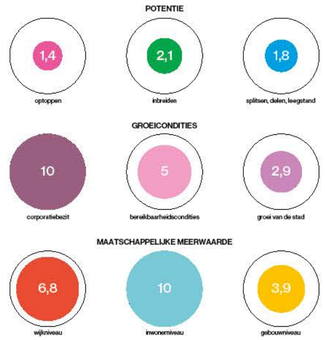
Potentie per strategie



Totale potentie

642

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	10,0
BEREIKBAARHEID	5,0
OV-beschikbaarheid	2,0
auto onafhankelijkheid	8,0
GROEI VAN DE STAD	2,9
Geplande werkzaamheden	1,6
Toekomstige groei	3,5
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,5
OV-opwaardering	3,5

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	6,8
Water & bodem	4,7
neerslagaccumulatie	5,5
overstromingskans	1,0
bodemdaling	5,9
kwel	6,4
Mobiliteit	6,8
actief vervoer	6,0
OV	9,0
auto	3,2
Voorzieningen	4,0
Veiligheid	9,0
Groene wijk	4,5
groen	4,9
openbaar groen	2,5
hitte-eiland effect	6,1
biodiversiteit	4,3

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	10,0
Gezondheid	7,1
65-plussers	8,0
obesitas	6,9
eenzaamheid	6,3
Socio-eco condities	4,1
armoede	7,3
jeugdzorg	1,0
GEBOUWNIVEAU	3,9
verduurzaming	2,1
funderingsherstel	5,2

Heijplaat



Potentie inbreiden
footprint 3,79 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 15%
splitsen 15%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	1.945 bewoners
0-15	12%
15-25	15%
25-45	29%
45-65	21%
65+	22%

Samenstelling huishoudens	890 huishoudens
eenpersoons	58%
paar zonder kinderen	20%
huishouden met kinderen	22%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning	966 woningen
gezinswoning	19%
meergezinswoning	81%

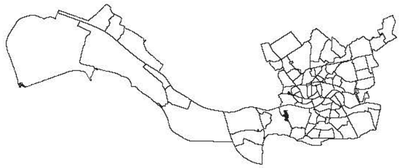
Eigendom	
koopwoning	39%
huur corporatie	39%
huur overig	23%

Heijplaat

Vrijwel geheel omringd door water, ligt Heijplaat als een schiereiland te midden van haven en industrie. Met de Nieuwe Maas in het noorden en Eemhaven en Waalhaven aan weerszijden, is de Waalhavenweg de enige toegang over land. Heijplaat is een dorp uit de begintijd van de Rotterdamse Droogdok Maatschappij, de vroegere scheepswerf, die zich in 1902 vestigde op het toen onbebouwde Heijplaat. Vanwege de moeilijke bereikbaarheid voor de arbeiders liet RDM-directeur De Gelder tussen 1914 en 1918 tuindorp Heijplaat bouwen, een toentertijd moderne woonwijk met eigen scholen, winkels en kerken. Het naoorlogse deel van de wijk wordt nu vervangen door vernieuwende en duurzame nieuwbouw. Heijplaat telt circa 1.900 inwoners.

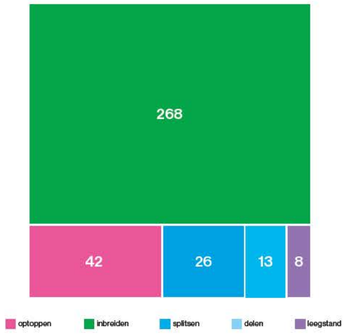
Heijplaat kent een vrije lage fysieke potentie. Daarnaast heeft Heijplaat twee aandachtspunten: de eerste is water en bodem, de tweede de omgevingskwaliteit: een groot deel van de wijk is een beschermd stadsgezicht. Dit maakt 'beter benutten' niet onmogelijk, maar wel lastiger.

Ontwikkellijn



Later agenderen

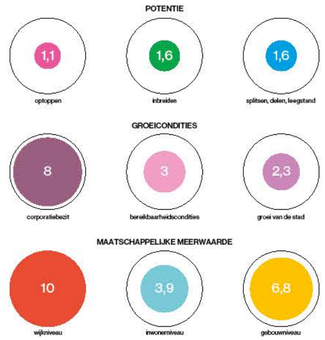
Potentie per strategie



Totale potentie

357

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	8,0
BEREIKBAARHEIDSCONDITIES	3,0
OV-beschikbaarheid	1,0
auto onafhankelijkheid	5,0
GROEI VAN DE STAD	2,3
Geplande werzaamheden	4,9
Toekomstige groei	1,0
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	1,0

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	10,0
Water & bodem	9,8
neerslagaccumulatie	8,9
overstromingskans	5,3
bodemdaling	9,8
kwel	1,2
Mobiliteit	7,6
actief vervoer	6,0
OV	10,0
auto	4,3
Voorzieningen	8,0
Veiligheid	6,0
Groene wijk	5,0
groen	5,4
openbaar groen	2,6
hitte-eiland effect	7,6
biodiversiteit	4,3

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	3,9
Gezondheid	5,3
65-plussers	3,0
obesitas	7,0
eenzaamheid	5,9
Socio-eco condities	3,0
armoede	4,9
jeugdzorg	1,0
GEBOUWNIVEAU	6,8
verduurzaming	4,8
funderingsherstel	5,2











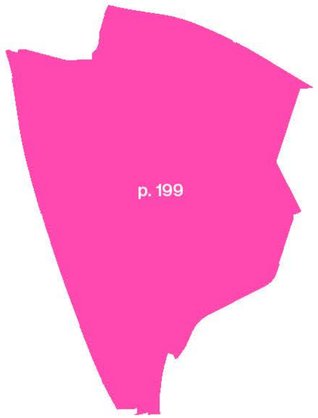








Fotografie: Frank Hanswijk

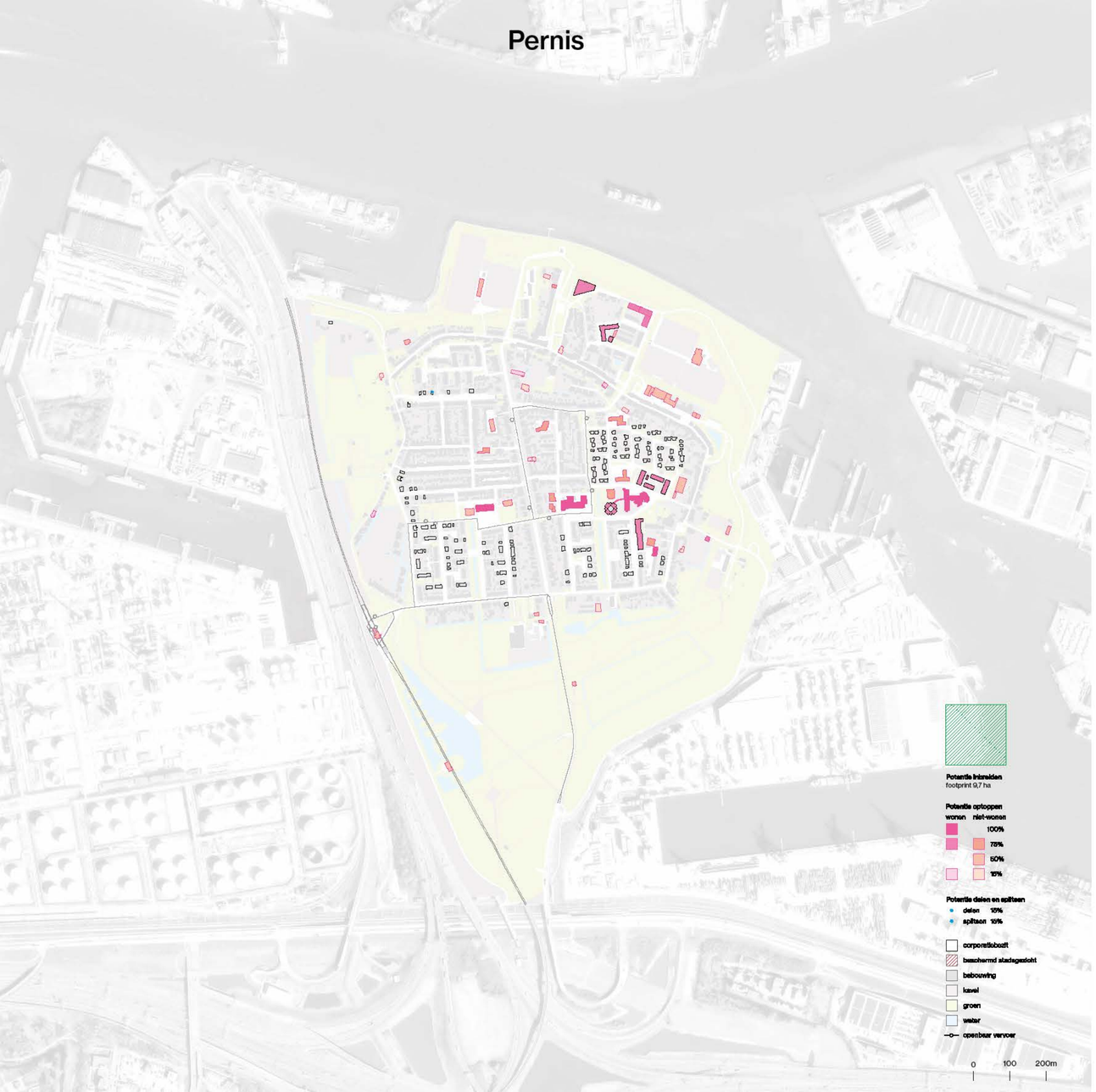


Pernis

866

optoppen 176 + inbreiden 589 + delen en splitsen 71 + leegstand 30 = 866 woningen

Pernis



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	4.915 bewoners
0-15	15%
15-25	10%
25-45	30%
45-65	27%
65+	17%

Samenstelling huishoudens	2.265 huishoudens
eenpersoons	40%
paar zonder kinderen	26%
huishouden met kinderen	34%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning	2.302 woningen
gezinswoning	45%
meergezinswoning	55%

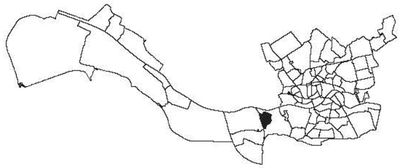
Eigendom	
koopwoning	65%
huur corporatie	22%
huur overig	13%

Pernis

Pernis is letterlijk een dorp in de haven, omsloten door de Nieuwe Maas, de industrie en de rijkswegen A4 en A15. Vanuit het voormalige boerendorp ontstaat in de 18e eeuw de zeevisserij en vanaf de 19e eeuw ook een bloeiende zalmvisserij. In de jaren dertig van de vorige eeuw is het huidige tuindorp gebouwd te midden van havens aangelegd voor met name containeroverslag en de petrochemische industrie. Pernis heeft ruim 4.900 inwoners waarbij de middelbaar tot oudere leeftijdsgroepen (vanaf 40 jaar) wat meer vertegenwoordigd zijn dan in de rest van Rotterdam.

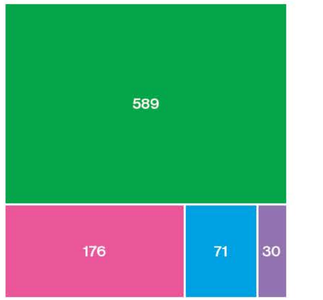
Pernis kent een aandachtspunt op het vlak van water en bodem. De snelheidscondities zijn vrij ongunstig en de fysieke potentie is niet heel hoog. Om deze redenen ligt het niet voor de hand hier te starten met een ontwikkellijn.

Ontwikkellijn



Later agenderen

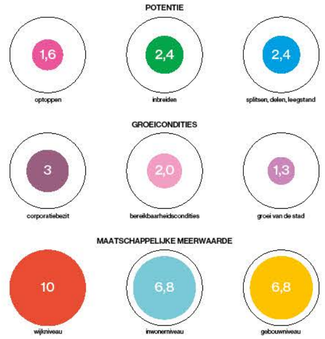
Potentie per strategie



Totale potentie

866

Score



Groeicondities

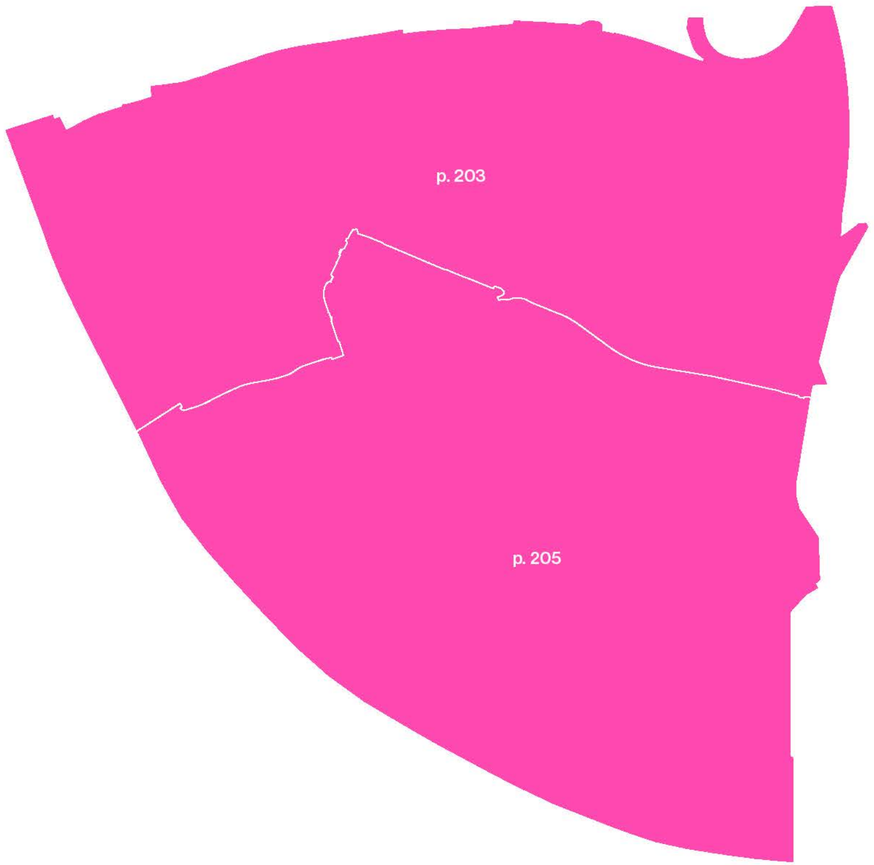
CORPORATIEBEZIT	3,0
BEREIKBAARHEIDSCONDITIES	2,0
OV-beschikbaarheid	1,0
auto onafhankelijkheid	3,0
GROEI VAN DE STAD	1,3
Geplande werzaamheden	1,8
Toekomstige groei	1,0
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	1,0

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	10,0
Water & bodem	7,6
neerslagaccumulatie	5,5
overstromingskans	1,0
bodemdaling	7,6
kwel	6,6
Mobiliteit	7,8
actief vervoer	6,3
OV	10,0
auto	5,0
Voorzieningen	7,0
Veiligheid	6,0
Groene wijk	4,8
groen	4,7
openbaar groen	1,8
hitte-eiland effect	5,9
biodiversiteit	7,0

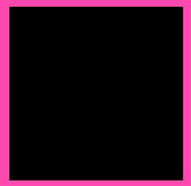
Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	6,8
Gezondheid	5,3
65-plussers	5,00
obesitas	6,03
eenzaamheid	4,90
Socio-eco condities	5,5
armoede	4,5
jeugdzorg	6,5
GEBOUWNIVEAU	6,8
verduurzaming	6,9
funderingsherstel	5,1



Hoogvliet
Hoogvliet Noord p. 203
Hoogvliet Zuid p. 205

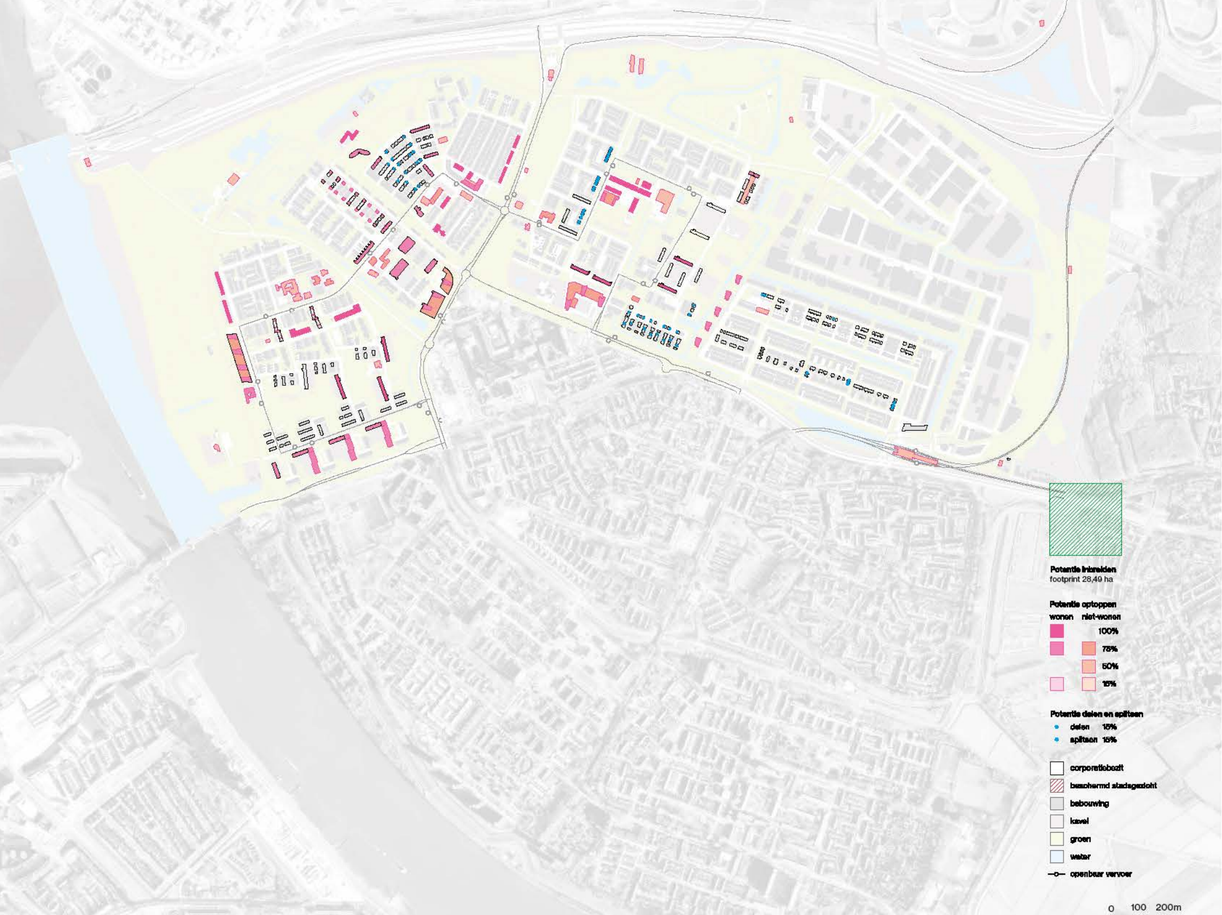
Hoogvliet



7.840

optoppen 2.103 + inbreiden 4.999 + delen en splitsen 572 + leegstand 166 = 7.840 woningen

Hoogvliet Noord



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	12.605 bewoners
0-15	16%
15-25	11%
25-45	28%
45-65	28%
65+	16%

Samenstelling huishoudens	5.590 huishoudens
eenpersoons	36%
paar zonder kinderen	24%
huishouden met kinderen	39%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning	5.546 woningen
gezinswoning	65%
meergezinswoning	35%

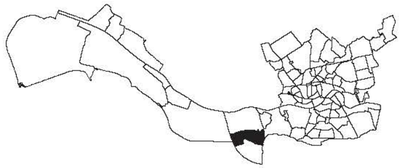
Eigendom	
koopwoning	57%
huur corporatie	30%
huur overig	13%

Hoogvliet Noord

Hoogvliet Noord ligt ten noorden van de Groene Kruisweg. Na de Tweede Wereldoorlog transformeerde Hoogvliet tot de eerste Nederlandse satellietstad bestemd voor werknemers in de petrochemie en de Rotterdamse haven. De hoofdopzet werd ontworpen door stedenbouwkundige Lotte Stam-Beese. 40 procent van de woningvoorraad stamt uit 1945-1968. In de jaren zeventig en tachtig verpauperden delen van de wijk door grootschalig baanverlies. Hoogvliet Noord bestaat uit ongeveer 12.500 inwoners, vaak gaat het om gezinnen met kinderen.

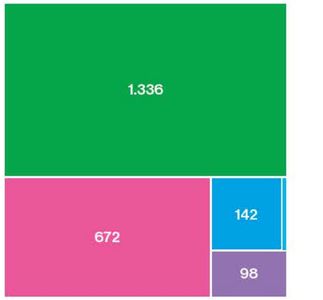
Hoogvliet Noord kent een hoge fysieke potentie, veel kans op maatschappelijke meerwaarde, maar ongustige snelheidscondities. De potentie zit vooral in inbreiden.

Ontwikkellijn



Later agenderen

Potentie per strategie

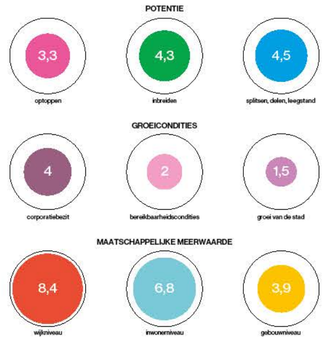


Totale potentie



2.259

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**4,0**
BEREIKBAARHEID	**2,0**
OV-beschikbaarheid	1,0
auto onafhankelijkheid	3,0
GROEI VAN DE STAD	**1,5**
Geplande werkzaamheden	**2,5**
Toekomstige groei	**1,0**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	1,0

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**8,4**
Water & bodem	**4,9**
neerslagaccumulatie	5,6
overstromingskans	1,2
bodemdaling	6,8
kwel	6,0
Mobiliteit	**7,7**
actief vervoer	5,7
OV	10,0
auto	5,0
Voorzieningen	**6,0**
Veiligheid	**8,0**
Groene wijk	**5,0**
groen	5,2
openbaar groen	2,7
hitte-eiland effect	5,7
biodiversiteit	6,5

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**6,8**
Gezondheid	**5,2**
65-plussers	3,0
obesitas	7,0
eenzaamheid	5,5
Socio-eco condities	**6,0**
armoede	5,6
jeugdzorg	6,3
GEBOUWNIVEAU	**3,9**
verduurzaming	4,7
funderingsherstel	2,1

Hoogvliet Zuid



Potentie inbreiden
footprint 48,38 ha

Potentie optoppen
wonen niet-wonen
100%
75%
50%
25%

Potentie delen en splitsen
delen 25%
splitsen 25%

corporatiebezit
beschermd stadsgezicht
bebouwing
kavel
groen
water
openbaar vervoer

0 100 200m

Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	23.805 bewoners
0-15	16%
15-25	10%
25-45	26%
45-65	25%
65+	22%

Samenstelling huishoudens	11.035 huishoudens
eenpersoons	41%
paar zonder kinderen	25%
huishouden met kinderen	34%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning	10.847 woningen
gezinswoning	57%
meergezinswoning	43%

Eigendom

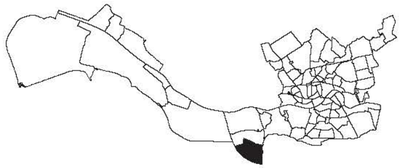
koopwoning	41%
huur corporatie	49%
huur overig	10%

Hoogvliet Zuid

Hoogvliet Zuid is in navolging van Hoogvliet Noord in hoog tempo bebouwd, grotendeels naar ontwerp van stedenbouwkundige Lotte Stam-Beese. Begin jaren zeventig werd een deel van Poortugaal geannexeerd waardoor plek ontstond voor Boomgaardshoek, een laagbouwwijk die afweek van de eerdere, dichtere bebouwing. In Hoogvliet Zuid wonen ruim 23.000 inwoners, waaronder relatief veel ouderen.

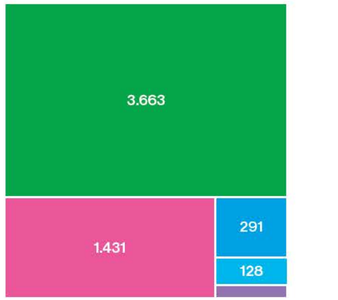
Hoogvliet Zuid valt op door een zeer hoge fysieke potentie van ruim 5.000 extra woningen. Er liggen hier tevens kansen om maatschappelijke meerwaarde te bereiken en met de woningcorporatie(s) aan de slag te gaan, maar de snelheidscondities zijn vrij ongunstig en de wijk kent een redelijk afgelegen ligging. Daarom is de wijk als onderdeel van de ontwikkellijn 'Mobiliteit als sleutel' minder kansrijk dan bijvoorbeeld wijken Lombardijen en Groot-IJsselmonde. Vanwege de relatief hoge potentie voor woningsplitsen en -delen, is het wel interessant om hier een publieke wijkcampagne hierover te organiseren.

Ontwikkellijn



Later agenderen

Potentie per strategie

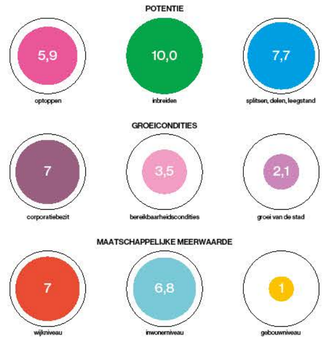


Totale potentie



5.581

Score



Groeicondities

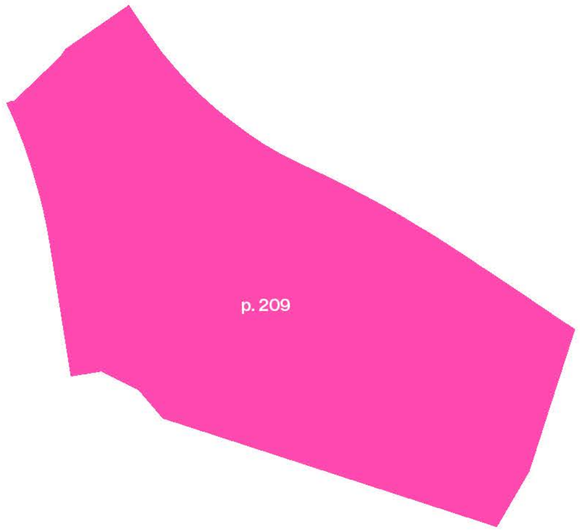
CORPORATIEBEZIT	**7,0**
BEREIKBAARHEID	**3,5**
OV-beschikbaarheid	2,0
auto onafhankelijkheid	5,0
GROEI VAN DE STAD	**2,1**
Geplande werkzaamheden	**4,3**
Toekomstige groei	**1,0**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	1,0

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**7,0**
Water & bodem	**4,4**
neerslagaccumulatie	5,5
overstromingskans	5,1
bodemdaling	5,0
kwel	2,1
Mobiliteit	**7,0**
actief vervoer	5,7
OV	9,0
auto	4,3
Voorzieningen	**7,0**
Veiligheid	**7,0**
Groene wijk	**3,9**
groen	5,3
openbaar groen	2,5
hitte-eiland effect	1,9
biodiversiteit	6,0

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**6,8**
Gezondheid	**6,0**
65-plussers	6,0
obesitas	6,5
eenzaamheid	5,5
Socio-eco condities	**6,0**
armoede	5,7
jeugdzorg	6,3
GEBOUWNIVEAU	**1,0**
verduurzaming	2,1
funderingsherstel	2,3

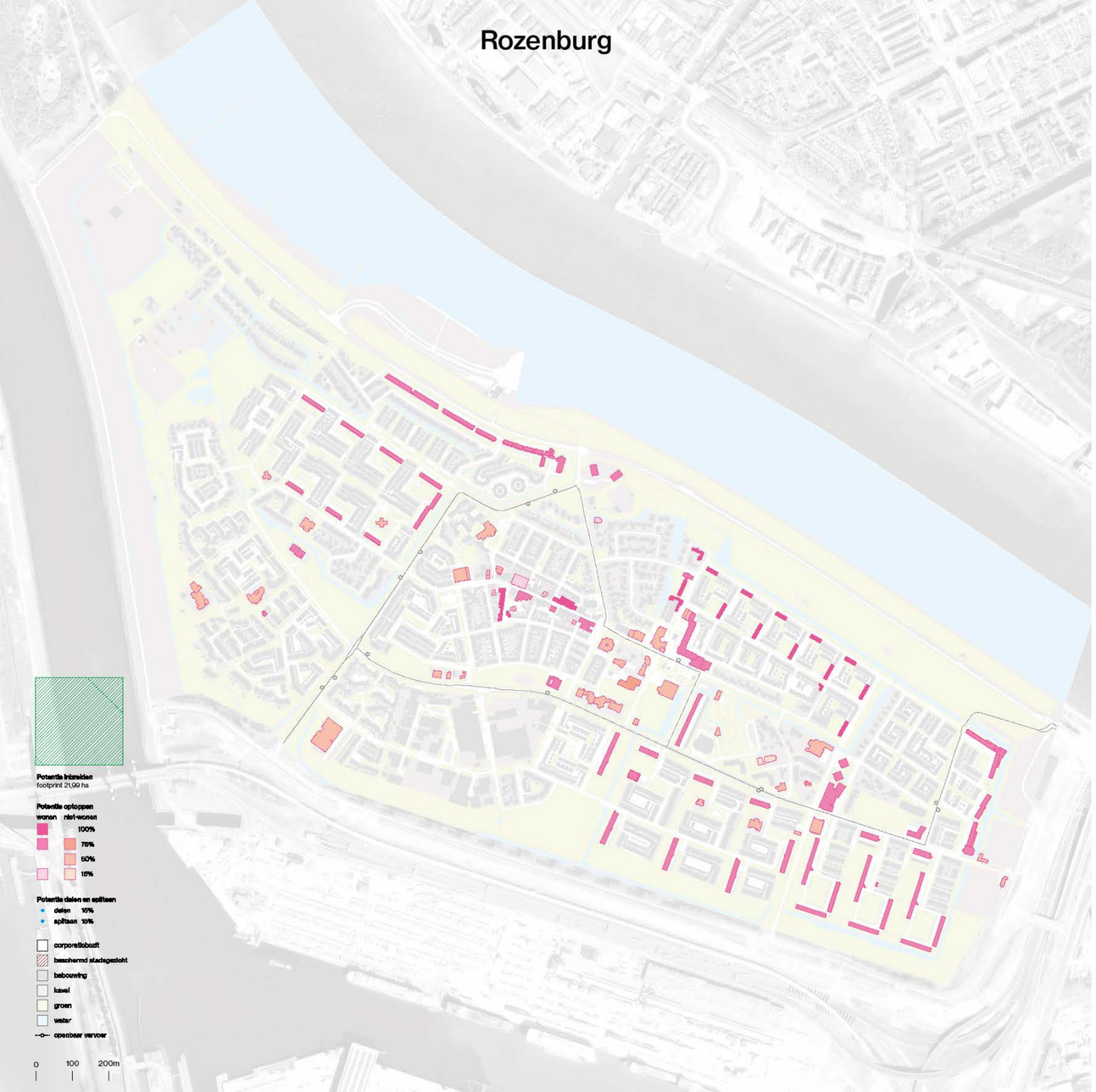


Rozenburg

2.187

optoppen 638 + inbreiden 1.248 + delen en splitsen 203 + leegstand 98 = 2.187 woningen

Rozenburg



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	12.565 bewoners
0-15	16%
15-25	11%
25-45	24%
45-65	26%
65+	23%

Samenstelling huishoudens	5.730 huishoudens
eenpersoons	36%
paar zonder kinderen	29%
huishouden met kinderen	36%

BESTAANDE BEBOUWING

Type woning	5.865 woningen
gezinswoning	66%
meergezinswoning	34%

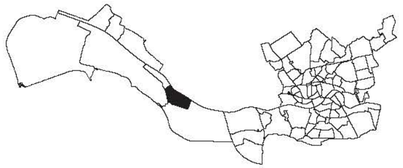
Eigendom	
koopwoning	55%
huur corporatie	40%
huur overig	5%

Rozenburg

Voormalig Maaseiland Rozenburg is een groene parel te midden van de havenindustrie. Als eiland is Rozenburg ontstaan door de inpoldering van natuurlijk gevormde slikplaten in de Maas. In de 16de eeuw vestigden zich de eerste bewoners. Het dorp Rozenburg bleef bestaan en kreeg een groene gordel van circa 160 hectare als visuele bescherming tegen de omringende industrie. Sinds 2010 is Rozenburg geen zelfstandige gemeente meer, maar onderdeel van Rotterdam. Met 12.600 inwoners heeft de wijk nog steeds het karakter van een dorp.

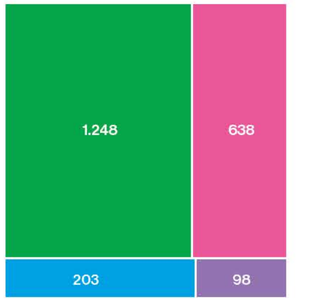
Rozenburg kent een hoge fysieke potentie, maar ook zeer ongunstige snelheidscondities door de afgelegen ligging van de wijk. Het advies is om hier niet actief in te zetten op 'beter benutten', maar wel om bestaande initiatieven te ondersteunen.

Ontwikkellijn



Later agenderen

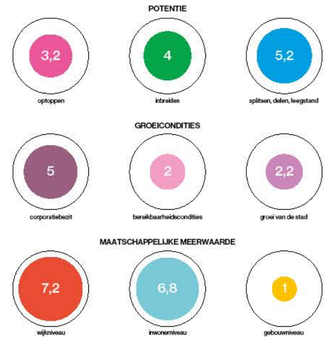
Potentie per strategie



Totale potentie

2.187

Score



Groeicondities

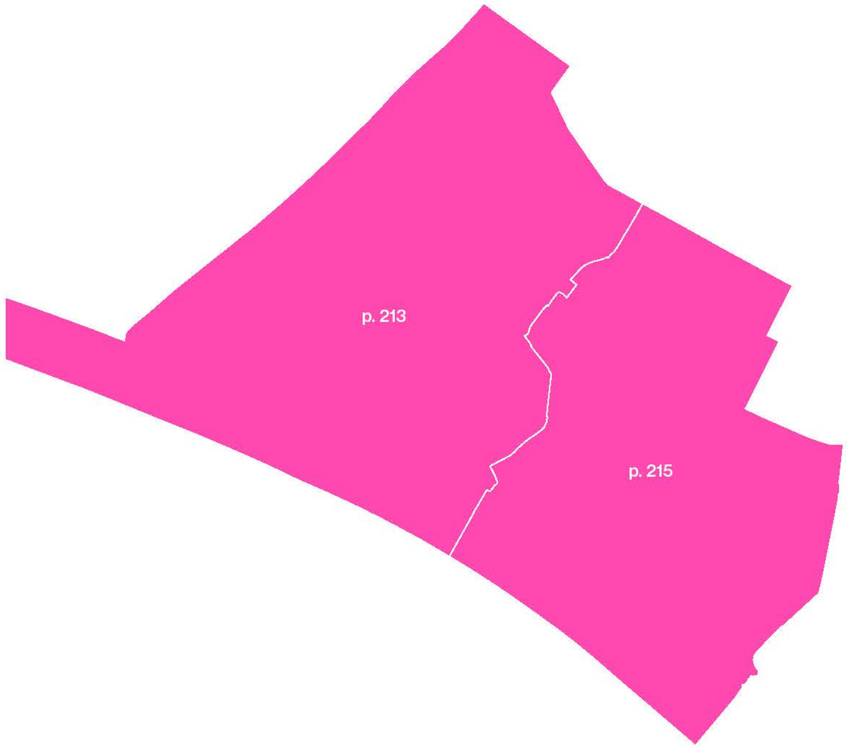
CORPORATIEBEZIT	**5,0**
BEREIKBAARHEID	**2,0**
OV-beschikbaarheid	1,0
auto onafhankelijkheid	3,0
GROEI VAN DE STAD	**2,2**
Geplande werkzaamheden	**4,6**
Toekomstige groei	**1,0**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	1,0

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**7,2**
Water & bodem	**3,2**
neerslagaccumulatie	5,3
overstromingskans	1,1
bodemdaling	4,8
kwel	1,8
Mobiliteit	**7,7**
actief vervoer	5,9
OV	10,0
auto	5,0
Voorzieningen	**7,0**
Veiligheid	**7,0**
Groene wijk	**3,0**
groen	5,0
openbaar groen	1,9
hitte-eiland effect	1,7
biodiversiteit	3,5

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**6,8**
Gezondheid	**5,8**
65-plussers	6,0
obesitas	6,3
eenzaamheid	5,1
Socio-eco condities	**5,7**
armoede	4,9
jeugdzorg	6,4
GEBOUWNIVEAU	**1,0**
verduurzaming	3,4
funderingsherstel	2,1



Hoek van Holland
Dorp p. 213
Strand en Duin p. 215

Hoek van Holland

1.905

optoppen 486+ inbreiden 1.136 + delen en splitsen 245 + leegstand 38 = 1.905 woningen

Dorp



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw — **7.920 bewoners**

0-15	19%
15-25	10%
25-45	21%
45-65	27%
65+	29%

Samenstelling huishoudens — **3.965 huishoudens**

eenpersoons	41%
paar zonder kinderen	29%
huishouden met kinderen	29%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning — **3.974 woningen**

gezinswoning	63%
meergezinswoning	37%

Eigendom

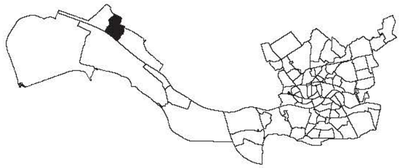
koopwoning	41%
huur corporatie	53%
huur overig	6%

Dorp

De aanleg van de Nieuwe Waterweg, als verbinding tussen de havens van Rotterdam en de Noordzee, is het begin van de geschiedenis van Hoek van Holland. Toen in 1863 werd gestart met het graven van de Nieuwe Waterweg, ontstond het dorp, doordat de werklieden zich op 'de hoek van Holland' gingen vestigen. In de wijk Dorp wonen bijna 8.000 inwoners. Waar Rotterdam een relatief jonge bevolking heeft, wonen in Hoek van Holland betrekkelijk veel ouderen.

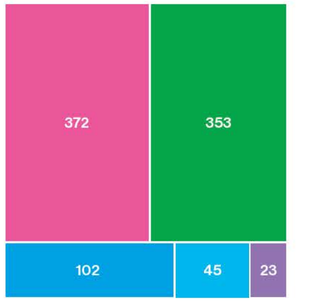
Dorp kent een fysieke potentie die niet heel laag, maar ook niet heel hoog is. De snelheidscondities zijn niet gunstig.

Ontwikkellijn



Later agenderen

Potentie per strategie

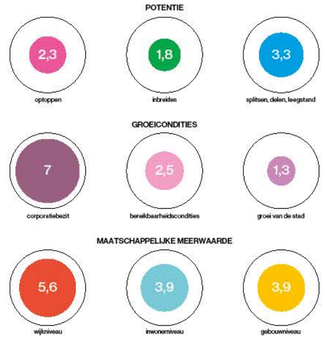


Totale potentie



895

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	**7,0**
BEREIKBAARHEID	**2,5**
OV-beschikbaarheid	1,0
auto onafhankelijkheid	4,0
GROEI VAN DE STAD	**1,3**
Geplande werkzaamheden	**2,0**
Toekomstige groei	**1,0**
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	1,0

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	**5,6**
Water & bodem	**3,2**
neerslagaccumulatie	5,4
overstromingskans	1,4
bodemdaling	4,2
kwel	1,7
Mobiliteit	**7,5**
actief vervoer	5,5
OV	10,0
auto	4,6
Voorzieningen	**8,0**
Veiligheid	**6,0**
Groene wijk	**3,2**
groen	6,5
openbaar groen	2,6
hitte-eiland effect	1,8
biodiversiteit	1,9

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	**3,9**
Gezondheid	**6,4**
65-plussers	8,0
obesitas	6,1
eenzaamheid	5,1
Socio-eco condities	**3,7**
armoede	1,0
jeugdzorg	6,4
GEBOUWNIVEAU	**3,9**
verduurzaming	5,1
funderingsherstel	1,0

Strand en Duin



Wijkdata

WIJKDEMOGRAFIE

Leeftijdsopbouw	2.560 bewoners
0-15	19%
15-25	11%
25-45	23%
45-65	28%
65+	19%

Samenstelling huishoudens	960 huishoudens
eenpersoons	17%
paar zonder kinderen	35%
huishouden met kinderen	48%

BEST AANDE BEBOUWING

Type woning	1.934 woningen
gezinswoning	93%
meergezinswoning	7%

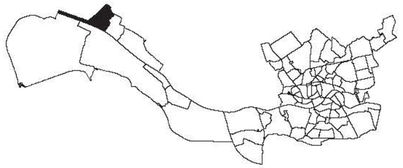
Eigendom	
koopwoning	47%
huur corporatie	0%
huur overig	53%

Strand en Duin

Strand en Duin ligt in de duinen van Hoek van Holland, met natuurgebieden als Hilduin, Vinetaduin en de Hoekse Bosjes. In 1923 wees de gemeente Rotterdam in de duinen een terrein aan voor kamperende Rotterdammers: het Recreatieoord, een houten kampeerstad die nog altijd bestaat. In Strand en Duin wonen ruim 2.500 inwoners. In de wijk zijn gezinnen met kinderen sterk vertegenwoordigd, waardoor deze wijk in Hoek van Holland een wat jongere leeftijdsopbouw heeft.

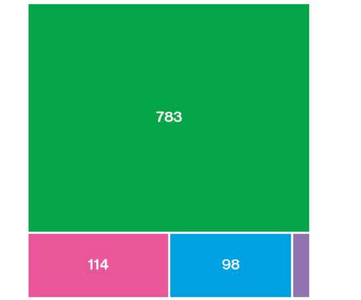
Strand en Duin kent een redelijke fysieke potentie, maar de snelheidscondities zijn niet gunstig.

Ontwikkellijn



Later agenderen

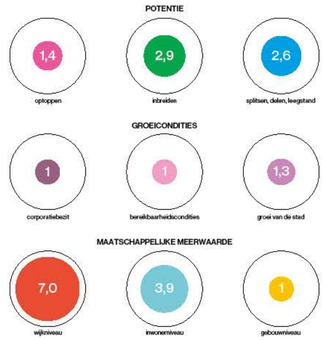
Potentie per strategie



Totale potentie

1.010

Score



Groeicondities

CORPORATIEBEZIT	1,0
BEREIKBAARHEID	1,0
OV-beschikbaarheid	1,0
auto onafhankelijkheid	1,0
GROEI VAN DE STAD	1,3
Geplande werkzaamheden	1,8
Toekomstige groei	1,0
omvang gebiedsontwikkeling	1,0
nabijheid stedelijke centra	1,0
OV-opwaardering	1,0

Maatschappelijke meerwaarde

WIJKNIVEAU	7,0
Water & bodem	4,2
neerslagaccumulatie	5,3
overstromingskans	5,5
bodemdaling	4,8
kwel	1,2
Mobiliteit	7,9
actief vervoer	5,6
OV	10,0
auto	6,1
Voorzieningen	8,0
Veiligheid	5,0
Groene wijk	2,4
groen	4,7
openbaar groen	1,5
hitte-eiland effect	1,2
biodiversiteit	2,0

Maatschappelijke meerwaarde

INWONERNIVEAU	3,9
Gezondheid	3,6
65-plussers	4,0
obesitas	3,9
eenzaamheid	2,9
Socio-eco condities	5,4
armoede	3,9
jeugdzorg	7,0
GEBOUWNIVEAU	1,0
verduurzaming	2,7
funderingsherstel	1,0















Fotografie: Willem de Kam

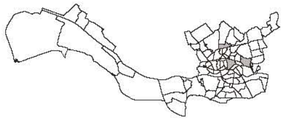
Beter benutten is geen traditionele gebiedsontwikkeling; in plaats van een paar grootschalige ontwikkelingen, gaat het om vele kleine ontwikkelingen. Bij elkaar levert dit net zo goed grote aantallen op, maar het vraagt om een andere, kleinschaliger, benadering.

Veel meer dan traditionele gebiedsontwikkeling, leent beter benutten zich voor een wijkaanpak met betrokkenheid van verschillende stakeholders. Deze gedragen wijkaanpak kan ook van positieve invloed zijn op de doorlooptijd van de processen die nodig zijn om woningen te realiseren. Een dergelijke nieuwe manier van ontwikkelen met, voor en door de wijk, vraagt van de gemeente, woningcorporaties en andere stakeholders, ook intern om een andere werkwijze. Niet alleen op het gebied van processen en procedures, maar ook op het gebied van financiën, ontwerpen en samenwerken, zoals benoemd in de uitgangspunten. Door vanuit een brede wijkaanpak te werken en projecten te koppelen, kan een slag geslagen worden in de lagere efficiëntie van vele kleine projecten vergeleken met één grote ontwikkeling. Een mogelijk voordeel is een lager risico van kleinere projecten, wat ook een ander soort ontwikkelaars kan aantrekken.

Dit is essentieel voor het succes van beter benutten en overstijgt de verschillende ontwikkellijnen die we hieronder benoemen als mogelijke denkrichting om tot resultaten te komen. Vanuit de conclusies en resultaten zijn een aantal ontwikkellijnen geformuleerd over waar en op welke manier begonnen kan worden met het beter benutten.

Uitgangspunt om te passen in één van de ontwikkellijnen is dat we kijken naar wijken waar een hoge fysieke potentie ligt voor het beter benutten en waar de 'snelheidscondities' gunstig zijn. Dit betekent dat er een goede ov-toegankelijkheid is en een lage afhankelijkheid ten opzichte van het autobezit.

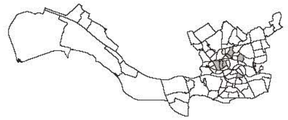
Ontwikkellijnen



Ruimte aan de markt

Wijken met een hoge fysieke potentie, hoge snelheidscondities én een lage maatschappelijke meerwaarde, bieden mogelijk kansen voor de markt om aan de slag te gaan. Dit zijn wijken waar het relatief erg goed gaat (waar dus minder mogelijkheden liggen om te sturen op maatschappelijke meerwaarde) en waar corporaties weinig bezit hebben.

Er zijn drie wijken die binnen deze strategie naar voren komen: de Stadsdriehoek, Hillegersberg-Zuid en Kralingen-Oost. In de Stadsdriehoek ligt met name een hoge potentie voor optoppen en (net als in Kralingen-Oost) een groot deel van deze potentie past binnen omgevingsplan. Hillegersberg-Zuid en Kralingen-Oost kennen daarnaast ook een redelijke potentie voor inbreiden. Echter, voor deze wijken zijn de condities iets minder gunstig; Hillegersberg-Zuid kent een relatief hoge parkeernorm en Kralingen-Oost is voor een groot deel een beschermd stadsgezicht. Om de markt meer ruimte te bieden, moet de gemeente scherpe kaders stellen. Dit kan onder andere door voorspelbare trajecten, soepele procedures, en heldere financiele kaders.

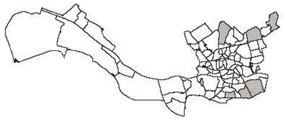


Wijkcoalitie

Wijken met een hoge fysieke potentie, hoge snelheidscondities maar met een lagere maatschappelijke meerwaarde en een grote hoeveelheid corporatiebezit, hebben baat bij een route die vertrekt vanuit een sterkte wijkcoalitie. Dat betekent een door alle partners uit de wijk gedragen plan waarin het benutten van de koppelkansen (het sturen op de maatschappelijke meerwaarde) even belangrijk is als het toevoegen van meer woningen. Inspiratie voor dergelijk proces is te halen uit de stadsvernieuwing van de jaren '80 van de vorige eeuw. Bewoners, gemeente, corporatie en ontwerpers hadden allemaal een stem in het proces en beslissingen over de wijk werden in de wijk genomen.

Dit kan nu ook. De uitkomst van dit proces is een breed gedragen 'wijkplan' wat de basis vormt voor verdere uitvoering in een wijkaanpak. Ook ontwikkelende partijen met belangen in de wijk, zijn onderdeel van de wijkcoalitie.

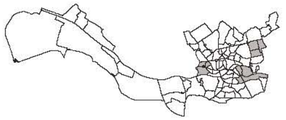
De wijken die kansrijk zijn voor deze strategie zijn het Oude Westen, het Oude Noorden, het Nieuwe Westen, Kralingen-West en de Afrikaanderwijk. De Agniesebuurt kent door de geringe omvang van de wijk een relatief lage potentie, maar scoort juist hoog ten opzichte van deze omvang. Omdat deze wijk wel aan de condities voldoet, is het interessant de Agniesebuurt voor een wijkaanpak samen te voegen met het naastgelegen Oude Noorden. Bij het maken van een wijkplan is goede kennis van het maatschappelijk middenveld in de wijk met zowel de formele als informele partners, erg belangrijk.



Mobiliteit als sleutel

Deze ontwikkellijn vertrekt vanuit de fysieke potentie, dus gebieden waar veel woningen toegevoegd kunnen worden. Aantallen boven 2.500 zijn vooral te behalen in de wijken aan de randen van de stad. Helaas zijn dit ook de wijken waar de parkeernorm een stuk hoger is dan in de wijken in het centrum van de stad. De fysieke potentie is vooral groot voor optoppen en inbreiden, waar de parkeerdruk binnen planvorming vaak een knelpunt is. Mobiliteit is dus de sleutel van deze strategie: als hier beweging in komt, is er heel veel mogelijk. Denk hierbij aan sturing via de betaald parkeren (zoals de nieuwe Rotterdamse coalitie voornemens is), meer ov, parkeerhubs en deelmobiliteit.

Zuidelijke wijken zoals Lombardijen en Groot-IJsselmonde hebben een hoge parkeernorm, maar ook betaald parkeren, wat kansen biedt om te sturen. De noordelijke wijken zoals Schiebroek, Ommoord en Nesselande hebben nog geen betaald parkeren en parkeervergunningen, maar dit staat wel op de agenda. Dit biedt kansen om beter benutten direct in nieuw parkeerbeleid te verankeren. Als eerste stap is het raadzaam om het beargumenteerd afwijken van de parkeernorm niet alleen voor optoppen, maar ook voor de andere vormen van beter benutten mogelijk te maken. Maatwerk is mooi, maar vergt veel capaciteit. Beter nog is toe te gaan naar een vaste parkeernorm voor beter benutten die meer realisatie mogelijk maakt.



Integraal toekomstplan

Een aantal wijken staan erg hoog op de ruimtelijke agenda van de stad. Hier zijn bijvoorbeeld grote gebiedsontwikkelingen gepland of een grote opwaardering van het OV (zoals een nieuw station). Voor deze wijken is het advies om het beter benutten direct mee te nemen als onderdeel van de nieuwe ontwikkelingen. Het betreft bijvoorbeeld wijken langs de Oostflank ontwikkeling (Het Lage Land, Oosterflank, Prins Alexander, de Esch en Feijenoord, de ontwikkeling van M4H (Nieuw-Mathenesse) en de Van Nelleknoopontwikkeling (Oud-Mathenesse). Ook Spangen en Hillesluis zijn kansrijke wijken die weliswaar niet onderdeel van deze ontwikkelingen, maar er wel direct aan grenzen aan daarmee ook profiteren van een grote opwaardering van het ov.

De wijk Kralingen-Oost, opgenomen in de strategie 'Ruimte aan de markt', is ook onderdeel van de ontwikkeling langs de Oostflank van de stad. De ruimte aan de markt zou hier geïntegreerd kunnen worden met de plannen vanuit de Oostflankontwikkeling.

De gemeentelijke gebiedsagenda is een geschikt instrument om zowel grote opgaven zoals nieuwbouw en gebiedsontwikkelingen als het beter benutten aan elkaar te koppelen, waarbij het beter benutten als cement kan dienen tussen bestaand en grootschalig nieuw.

Ontwikkellijnen



- Ruimte aan de markt
- Ruimte aan de markt: check 'beschermd stadsgezicht'
- Wijkcoalitie
- Wijkcoalitie: koppelen aan naastgelegen buurt
- Integraal toekomstplan: gekoppeld aan gebiedsontwikkeling
- Integraal toekomstplan: gekoppeld aan OV opwaardering
- Mobiliteit als sleutel: zuidelijke wijken: momenteel parkeervergunning
- Mobiliteit als sleutel: noordelijke wijken: meenemen in uitvoering parkeervergunning

Essay

Van productontwikkeling naar stadsontwikkeling

Dat er vooral aandacht is voor de getalsmatige groei van de woningvoorraad is begrijpelijk. Toch is een bredere sociale en ruimtelijke aanpak van de transitie van wijken en de stad noodzakelijk. Alleen dan zal de in deze atlas getoonde potentie voor verdere groei van de bestaande stad kunnen worden gerealiseerd. Dat is zeker geen gemakkelijke opgave, maar inmiddels bestaan er geen gemakkelijke opgaven meer voor de ontwikkeling van onze leefomgeving.

De meningen over de aanpak van de woonopgave, zowel met betrekking tot het te lage bouwtempo, als met betrekking tot de woontypologieën, lopen erg uiteen. Zelfs het vergroten van de voorraad staat ter discussie omdat bepaalde woningtypes op termijn niet meer nodig zouden zijn. Of de strijd over de vraag: “Waar is nu eigenlijk behoefte aan?” Zijn dat vooral meer eengezinswoningen, of beter gezegd: grondgebonden woningen, passend op woonwensen, ook van ouderen die graag ook een tuintje willen hebben? Of is er vooral behoefte aan kleine gestapelde woningen, passend bij de enorme toename van een- en tweepersoonshuishoudens in een stedelijke context vol voorzieningen en een goede ov-ontsluiting?

Het is relevant in het kader van deze atlas vol binnenstedelijke potentie eens terug te gaan in de tijd. Na de Tweede Wereldoorlog kende Nederland een onstuimige bevolkingsgroei. Alles werd in het werk gesteld om groei van de woningvoorraad te realiseren: financiering, grootschalige stadsuitleg, industrialisatie van de woningproductie, nationale en regionale nieuwe infrastructuur voor ov en auto. Terwijl dat succesvol verliep, morden de bewoners van de 19de eeuwse wijken over hun zeer slechte woonkwaliteit, nog los van de impact van slechte huisvesting van de vele arbeidsmigranten in de 19de-eeuwse stadswijken. Stadsvernieuwing werd naast de uitleg een grote opgave ter verbetering van woning en woonomgeving van bestaande inwoners, met huurgaranties. De aanpak van de groeiende behoefte aan woningen verbreedde zich van een productieopgave naar een sociale opgave. Al konden mensen uiteraard ook verkassen naar de nieuwe stadsuitleg gebieden, die ontsloten werden met trein- en metrostelsels.

Sinds die tijd is stedelijke transformatie en verdichting eigenlijk altijd tegelijk opgegaan met stadsuitleg. Ook in de VINEX-tijd was sprake van grootschalige buitenstedelijke en binnenstedelijke productie. Die laatste vaak op binnenstedelijk vrijkomende industrie- en haventerreinen. En ook in die tijd ging dat gepaard met Rijkssubsidiering van aankoop en bouwrijp maken van locaties, ov en andere infrastructuur.

Vanaf het moment dat het landsbestuur het adagium omarmde dat daarna de markt het wel zou regelen en de veronderstelling dat het verdienvermogen van locaties hoog genoeg zou zijn om ook een bijdrage aan infrastructuur en grotere groenprojecten te leveren, kwam een einde aan de Rijksgeldstromen en Rijkssturing van de woonopgave.

Sinds enige jaren keert dat tij zich. Er zijn verschillende zaken die de versnelling van de productie bemoeilijken, zoals het beperkte verdienvermogen, de onwil van Den Haag om grondpolitiek te bedrijven, de complexiteit van stedelijke transformatie en de geringe beschikbare middelen voor ontsluiting van nieuwe stadsuitleglocaties. En dat staat nog los van de beperkte beschikbare capaciteit bij bouwbedrijven en bij gemeenten voor de vergunningverlenin. Complexere wetgeving, netcongestie, stikstofproblematiek of andere nieuwe opgaven maken het er ook niet makkelijker op.

Alle zeilen bijzetten dus, als je de opgave serieus neemt. Voor stadsuitleg ligt de bal bij de Rijksoverheid, die voldoende middelen voor nieuwe infrastructuur en groen moet leveren, en dat ziet er op dit moment niet goed uit.
Voor binnenstedelijke transitie en verdichting ligt de bal meer lokaal, behoudens voor de grotere locaties waarvoor ook hoofdinfrastructuur, waterberging, groen en energievoorziening nodig is - en daaraan betaalt de markt niet zomaar mee.
Zoeken naar binnenstedelijke capaciteit is dan ook noodzakelijk, en dan niet alleen marktvolgend, maar proactief door overheden. Dat kan door mogelijkheden in kaart te brengen, grondeigenaren te activeren, of als overheid actief grond te verwerven.

Interessant van zo’n proactieve positie is dat die ook aan de orde stelt dat het om meer dan alleen de woningopgave gaat. Eigenlijk is sprake van sociale en ruimtelijke transities binnen de bestaande voorraad en dan kom je dicht in de buurt van de stadsvernieuwingsaanpak van 50 jaar geleden. Die ontstond weliswaar vanuit ambities en noden van bewoners zelf die ontevreden waren over hun woonkwaliteit. Nu gaat het om het benutten van potenties voor wijktransformatie, om woonwensen van bestaande en toekomstige inwoners mogelijk te maken, terwijl tegelijkertijd voorzieningen worden versterkt en infrastructuur beter benut.

Kortom, het gaat niet alleen om woningproductie, maar ook om het betrekken van bestaande eigenaren en bewoners bij de veranderingen die noodzakelijk zijn bij die binnenstedelijke opgaven. Dus niet alleen projectontwikkeling op gebouwniveau, maar ook wijkontwikkeling ingaand op de sociale opgaven. De vraag is gedifferentieerd en vertrekt vanuit wensen van bestaande bewoners, die hun wooncarrière willen vervolgen in nabijheid van hun huidige woning.

Zowel het beter benutten van de bestaande stad als de stadsuitleg zijn geen gemakkelijke opgaven. Elkaar aftroeven op woonwensen is evenmin de manier. Wat in elk geval nodig is, is genuanceerd nagaan welke transitiepotentie ruimtelijk, programmatisch en sociaal gewenst en mogelijk is. Het kan dus niet meer makkelijk, het zijn allemaal uiterst complexe opgaven. En dat vraagt een proactieve rol van de overheid, naast de bestaande rol die vooral marktvolgend en faciliterend is.

Joost Schrijnen













Fotografie: Otto Snoek

Tussen potentie en realisatie

Beter benutten raakt aan allerhande wet- en regelgeving, zowel op lokaal als op nationaal niveau. Onderstaande tekst biedt een overzicht van relevante wet- en regelgeving die een rol speelt bij beter benutten en hoe deze aan te passen is om realisatie te stimuleren. Het overzicht is niet uitputtend.
Dit advies is opgezet vanuit de context van Rotterdam, waar de afgelopen jaren al veel is aangepast voor optoppen, één van de beter benuttenstrategieën. Voor een toelichting hierop, zie het laatste onderdeel van dit hoofdstuk.

Naast wet- en regelgeving hanteren betrokken stakeholders standaard procedures en ingesleten gewoonten gericht op gebiedsontwikkeling en grote nieuwbouwopgaven, die beter benutten in de weg zitten. Om van beter benutten een bouwstroom te maken die dit soort ontwikkelingen versterkt en aanvult, is het ook nodig deze nader te bekijken aan te passen, zoals in Rotterdam ten behoeve van optoppen al voor verschillende processen en procedures is gedaan. Tenslotte, niet onbelangrijk, de middelen: een transitie vraagt om transitiegelden. Dit kan in de vorm van een nationaal beter benuttenfonds, subsidies, experimenteergeld, leenfondsen en middelen voor extra capaciteit. Ook op deze aspecten gaat de tekst kort in.
Er is geen advies opgenomen over specifiek financieel beleid met impact op beter benutten. Denk dan aan regelgeving rondom Box 3 bij het verhuren van een gesplitste woning die impact heeft op hoe aantrekkelijk beter benutten is. Dit is te specialistisch, bovendien is de verwachting dat de huidige regelgeving in de komende kabinets- en collegeperiode in stand blijft.

Lokaal

Om gemeentebeleid beter geschikt te maken voor beter benutten, zijn er verschillende mogelijkheden:

Volkshuisvestingsprogramma
Gemeentes zijn verplicht om per 1 juli 2027 een volkshuisvestingsprogramma (VHP) vast te stellen vanuit de 'Wet regie versterking volkshuisvesting'. Het VHP is het centrale document voor al het gemeentelijke woonbeleid en is omvangrijker dan de woonvisie die het vervangt. Het omvat niet enkel de ambities en doelen op het vlak van de volkshuisvesting, maar is gericht op het verwezenlijken van deze doelen in concrete maatregelen en plannen. Daarnaast is het een integraal document dat zich zowel richt op nieuwbouw als op de bestaande voorraad. Daarmee is het een ideaal instrument om de benodigde beleidsveranderingen te omvatten. Het programma brengt geen directe veranderingen aan in het omgevingsplan, grondbeleid of een parkeernorm, maar vormt wel de basis voor de gemeente om de keuzes later juridisch en ruimtelijk te vertalen naar bindende regels. Het VHP geeft daarmee ook ruimte en houvast aan eventuele tussentijdse BOPA-trajecten, om op korte termijn heldere en snelle processen in te richten voor de verschillende beter benuttenstrategieën. Data en monitoring vormen de basis van het VHP, daarvoor kunnen de resultaten van dit onderzoek een belangrijke bron vormen. De data en belangrijkste inzichten uit dit onderzoek kunnen samen met de gebiedsgerichte uitwerking van de Woonvisie de basis vormen om de beter benuttenstrategie op korte termijn via het VHP concreet te maken.

Nota grondbeleid
Om beter benutten mogelijk te maken is een actief grondbeleid op gemeentegrond vanuit het oogpunt van betaalbaarheid en uitvoerbaarheid nodig. Maak ook ruimte voor gebiedsgericht afrekenen, in plaats van enkel per kavel. De gemeente heeft nog veel eigen grond in de wijken. Inbreiden in bestaande wijken (zowel losstaand als 'aanplakken' en 'uitplinten') is door de geringe opbrengst en laag aantal woningen, moeilijk financieel rond te rekenen. Ook zijn er vaak extra bouwkosten verbonden aan het binnenstedelijk bouwen. Een transparante (en vaste) grondprijs, in combinatie met een korting om beter benutten te stimuleren, maakt de weg vrij voor kleinere projecten in de prijscategorieën betaalbare koop, sociale huur en middenhuur. Als daarnaast woningcorporaties kavels kunnen kopen voor beter benutten, dan geeft het hen niet alleen de door hun vurige gewenste extra ruimte maar ook de mogelijkheid om gebiedsgericht naar hun bezit te kijken en deze aan te vullen en verrijken met oog voor de wijk.

Omgevingsplan (omgevingswet)
Dit onderzoek biedt de mogelijkheid om voor de verschillende beter benuttenstrategieën gebiedsgericht een ruimtelijke laag aan het omgevingsplan toe te voegen. Omdat er een herziening van het omgevingsplan gepland staat in 2027, kan dit vrij snel. Bovendien is het mogelijk om, naar analogie van de aanpassingen bij optoppen, de BOPA-regels die nu voor optoppen gelden aan te passen dan wel uit te breiden. Dit kan helpen om transformeren en kleinschalige inbreiding, waaronder ook 'aanplakken' en 'inbreiden', te vergemakkelijken. Dit geeft woningcorporaties, maar ook VVE's, meer ruimte om met behulp van verschillende strategieën te verdichten. Dat is belangrijk, bijvoorbeeld als enkel optoppen financieel niet uit kan, maar samen met aanplakken, wel.

Parkeernorm (omgevingsplan, omgevingswet)
Parkeren is vaak het grootste knelpunt voor beter benutten. Projecten gaan niet door omdat de parkeernorm extra parkeerplekken vereist, die niet (op eigen grond) voorzien kunnen worden. Rotterdam kent al een versoepeling van de parkeernorm voor optoppen, maar nog niet andere vormen van beter benutten. Door gebiedsgericht onderbouwd af te wijken van de parkeernorm is het ook mogelijk om extra woningen toe te voegen door woningsplitsen, woningdelen, transformatie en (kleinschalig) inbreiden. Dit kan een eerste stap zijn, echter een duidelijke lage of wellicht nul norm voor beter benutten maakt realisatie haalbaarder en betaalbaarder, en vergt minder ambtelijke inzet.

Meervoudige vergunningaanvraag (omgevingswet)
Meer kleinere projecten vergroot de druk op de plancapaciteit van de gemeente en andere betrokken organisaties. De mogelijkheid van meervoudige vergunningsaanvragen bij projecten van gelijke aard (denk aan het optoppen of aanplakken in de naoorlogse wijken met een hoge mate van repetitie), kan deze druk verlichten.

Verruimen definities woningdelen (huisvestingsverordening)
In Rotterdam is het woningdelen met twee personen altijd toegestaan. Voor twee gezinnen en vanaf drie personen moet een vergunning worden aangevraagd, wat in sommige buurten niet kan. Dan moet men aantonen een 'duurzaam huishouden' te zijn. Echter, dit is niet vast te stellen voorafgaand aan de bewoning en zorgt dus voor onzekerheid bij huurders. Een 'label' dat bewoners(groepen) vooraf kunnen laten vaststellen door de gemeente zou hier een oplossing voor zijn. Daarnaast draaien de definities in de huisvestingverordening allemaal om 'verkamering' en 'studenten'. Een uitbreiding met categorieën zoals woongroepen, meergeneratiewonen, woningdelen voor meerdere gezinnen, mantelzorgers en jonge professionals, zou helpen in het verruimen van de mogelijkheden tot woningdelen. Een koppeling aan de eisen aan onder andere de afmetingen van de privé en collectieve ruimtes helpen misbruik, waarbij veel mensen (denk aan arbeidsmigranten) in een kleine ruimte moeten wonen, te voorkomen.

Verhuisvergoeding bij kleiner wonen (via Wet Maatschappelijke Ondersteuning)
Rotterdamse woningcorporaties stimuleren mensen die ruim wonen om via het programma 'van Groot naar Beter' te verhuizen naar een kleinere woning met een lagere huur. Daarbij mogen ze huurders wettelijk geen verhuisvergoeding bieden, want dat mag enkel bij verhuizing door sloop of renovatie. Verruiming van de regelgeving omtrent verhuisvergoedingen, waarbij ook kleiner wonen als onderbouwing kan gelden, helpt als stimulans.

Leegstandverordening (Leegstandwet)
De leegstandsverordening is een instrument voor gemeentes om langdurige leegstand te helpen voorkomen. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft hier een standaardmodel voor. Het bevat een meldplicht, maatregelen om eigenaren te helpen en eventuele sancties. De Rotterdamse coalitie is voornemens leegstand aan te pakken met een krachtige leegstandverordening, een belangrijk instrument om leegstand niet alleen te monitoren maar ook te verkorten en zo meer woningen in de bestaande voorraad te kunnen benutten.

Wet Bevordering Wooncoöperaties
De Wet Bevordering Wooncoöperaties is 30 juni 2026 goedgekeurd door de Tweede Kamer, maar nog niet van kracht. De wet is bedoeld om obstakels voor wooncoöperaties weg te nemen, onder andere door gemeentes te stimuleren beleid voor wooncoöperaties in hun volkshuisvestingprogramma op te nemen en locaties beschikbaar te stellen. De relatief beperkte schaal van cooperaties biedt kansen voor beter benutten. Het is daarom kansrijk om coöperatief wonen mee te nemen in de gebiedsgerichte uitwerking van beter benutten en daar kavels voor aan te wijzen.

Verdieping
Wet en regelgeving

Nationaal

Ook beleid op nationaal niveau kan versoepeld en of aangepast worden om beter benutten te faciliteren.

Samenwonen stimuleren (Participatiewet, AOW en Wet op de Huurtoeslag)
Bij samenwonen worden mensen gekort op hun uitkering, AOW en/of huurtoeslag. Op gemeentelijk niveau kan beslist worden om de kostendelersnorm (deels) niet toe te passen, maar dan valt de rekening ook bij de gemeente. Afschaffing of verlaging van deze korting zijn mogelijkheden die het Rijk heeft om mensen te stimuleren om te gaan samenwonen.

Sturen op CO_2-reductie (Besluit Bouwwerken Leefomgeving)
Vanuit het Klimaatakkoord van Parijs en de Europese 'Green Deal' zijn er verschillende richtlijnen over het terugbrengen van de CO_2-uitstoot van nieuwbouw en bestaande bouw.(1) Dit is in Nederland vertaald in de 'MilieuPrestatie Gebouwen'-regels als onderdeel van het 'Besluit Bouwwerken Leefomgeving'. Echter Nederland ligt niet op koers om de doelen te halen. In de regels moet de maximale CO_2 uitstoot van nieuwbouw, renovatie en verbouw omlaag gebracht worden.

Sloopvergunning
In 2012 is in Nederland de sloopvergunning afgeschaft voor gebouwen die geen monument zijn. Sindsdien geldt enkel een meldplicht, wat slopen erg eenvoudig maakt en weinig stimulans geeft om beter benuttenstrategieën te onderzoeken. Herinvoering van een sloopvergunning met de verplichting aan te tonen dat er geen andere optie is dan sloop, helpt om beter benutten te stimuleren en daardoor ook bij te dragen aan de CO_2-reductie.

Verlaagde btw op renovatie & verduurzaming (Wet op de Omzetbelasting)
In Nederland geldt voor een aantal onderdelen van renovatie een verlaging van het btw-tarief tot 9%. Dit betreft een reductie op de arbeidskosten (en niet de materialen) bij isoleren, stukadoren, behangen en schilderen. In België valt het renoveren van een woning (de eigen woning in dit geval) in totaliteit onder een verlaagd btw-tarief van 6%. Dit maakt renoveren goedkoper en biedt zo een extra stimulans.

1. De 'European Performance of Building Directive IV' EPDB IV en de 'Zero Emissions Building' ZEB regelgeving

Appartementsrecht (VVE)
Het appartementsrecht is onderdeel van het eigendomsrecht en heeft betrekking op meergezinswoningen (appartementen). Wanneer een eigenaar wil optoppen dan moeten alle eigenaren (100%) instemmen. Dit maakt het lastig. In Frankrijk is dit 70% met vetorecht voor de bewoners van de bovenste appartementen. In 2024 is in de Tweede Kamer een motie ingediend om dit recht naar model van de 'Parijse surélévation' te moderniseren. De motie is aangenomen, maar nog niet uitgevoerd.

Kwaliteit (Besluit Bouwwerken Leefomgeving)
Voor optoppen gelden de eisen zoals vastgelegd in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Het toetsingskader voor een project binnen het omgevingsplan is het 'rechtens verkregen niveau' (en niet de eisen voor nieuwbouw). Het moet dus voldoen aan de kwaliteitseisen van het bestaande gebouw, die vaak lager zijn dan de eisen voor nieuwbouw. Buiten omgevingsplan gelden wel nieuwbouweisen. Bij een eventuele modernisering van het BBL is het van belang dit aspect mee te nemen om bouwkundige kwaliteit in de toekomst te garanderen.

Behoud vergunning woningsplitsen
De vergunning woningsplitsen is een lokaal middel om gebiedsgericht te kunnen sturen op de woningvoorraad – eigenlijk precies in lijn wat het Rijk wil met het programma Gebiedsgericht Beter Benutten (GBB) waar Rotterdam koploper in is. Er gaan landelijk stemmen op om het woningsplitsen vergunningsvrij te maken. Echter niet alleen voor Rotterdam, maar ook voor de andere grote steden is een splitsingsvergunning het middel om gebiedsgericht mee te kunnen sturen op een wenselijke woninggrootte. Ook biedt het mogelijkheid onderscheid te maken naar wijken waar splitsen wel en niet wenselijk is in relatie tot de woningvoorraad en andere variabelen zoals sociaaleconomische of maatschappelijke opgaven.

Middelen en subsidies

Subsidies en stimulansen helpen om te kunnen sturen op beter benutten. Dit kan onder andere door:
- Het verhogen van middelen voor beter benutten gekoppeld aan de verduurzaming van het bestaande pand.
- Het reserveren van middelen voor VVE's voor een kostencalculator en architect, ten behoeve van haalbaarheidsstudies tot en met een concept vergunningsaanvraag.
- Het reserveren van middelen voor private woningeigenaren om met een architect te onderzoeken of woningsplitsen een optie is.
- Het instellen van een 'experimenteerregeling woningbouw beter benutten'. Hiermee kunnen zowel gemeentes, private eigenaren als ontwikkelaars en woningcorporaties budget aanvragen om met een architect nieuwe woonvormen, woonomgevingen en bouwmethodes onderzoeken.

Andere stakeholders

Er is meer nodig dan alleen wet- en regelgeving en subsidies. Beter benutten vereist ook veranderingen in processen en procedures bij stakeholders zoals woningcorporaties, VVE's en ontwikkelaars.
Zo bemoeilijken interne processen bij woningcorporaties nog steeds woningruil en woningdelen; zullen ontwikkelaars op een andere manier bestaande bewoners moeten betrekken dan bij grootschalige nieuwbouw; en zijn VVE's en de beheerbedrijven niet ingericht op verdichtingsprocessen.
Een Atelier Beter Benutten, een verzwaring van de leer-werktafels waar de gemeente Rotterdam al mee begonnen is voor optoppen, kan hier een belangrijke rol in spelen. Hier werken stakeholders inclusief bewoners, op basis van een aantal wijkgerichte pilots, in een open setting met elkaar. Tenslotte vraagt beter benutten om een cultuurverandering onder bewoners om de woonruimte die er is, beter te verdelen.

Optoppen

Hiervoor zijn een aantal belangrijke lokale, landelijke en organisatorische belemmeringen benoemd die beter benutten in de weg staan. Rotterdam heeft de afgelopen jaren al een aantal belemmeringen weggehaald met als doel optoppen te stimuleren.

Hieronder een korte opsomming:
- De minimale woninggrootte is verlaagd van 84 m² naar 50 m², waardoor optoppen op meer gebouwen mogelijk is (met uitzondering van de focuswijken in het Nationaal Programma Rotterdam Zuid).
- Voor betaalbare woningen is de ontheffingsvergoeding afgeschaft, wat projecten financieel aantrekkelijker maakt.
- Het parkeerbeleid is versoepeld: om optoppen mogelijk te maken kan de gemeente afwijken van de parkeernorm. Die norm bepaalt hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen nodig zijn bij nieuwe bouwprojecten.
- Er is een provinciale subsidie: woningcorporaties kunnen via De Vliegende Brigade subsidie aanvragen voor optoppen.
- Er is een gemeentelijke subsidie: woningcorporaties kunnen bij gemeente Rotterdam subsidie aanvragen voor biobased bouwen.
- De gemeente organiseert leer-werktafels om actief samen te werken met woningcorporaties, ontwerpers en bouwers om het aantal nieuwe woningen via optoppen te stimuleren.
- Er is een QuickScan voor grondwaardes: hiermee kan een bouwer toetsen of en zo ja, hoeveel, er moet worden bijbetaald voor een woning via optoppen.
- Er is een VVE optoploket: VvE's kunnen bij VvE-010 terecht voor een haalbaarheidsstudie en advies bij optoppen.
- Welstandsregels voor optoppen staan nu duidelijk in de nieuwe welstandsnota.
- Het Kader Optoppen is vastgesteld: een set duidelijke regels, uitgangspunten en procedures die het optoppen transparanter, voorspelbaarder en sneller maakt.

Buurten		Ruimtelijke strategieën							Carbon bij uitbreiding bestaande stad		Carbon bij inbreiding bestaande buurt								Besparing uitstoot tov uitbreiding bestaande stad	besparing percentage	besparing in ton	eerlijke prijs per ton	
		aantallen							kg CO2 eq/ woning	ton /1000)	kg CO2 eq/ woning	reductie optoppen	reductie bijebased inbreiden	reductie woningdelen	reductie woningsplits en	reductie leegstand woningen	leegstand transformatie	Totaal carbon uitstoot	ton					
Buurtnaam	**Wijkcode**	Optoppen	Inbreiden	Woningdelen	Woningsplitsen	Leegstand wonen	Leegstand ov Totaal	Leegstand overig																	
Stadsdriehoek	WIJ059901	2480	428	310	1	233		3452		151.280.628	151.294	26.325	50%	70%	10%	3.949	612.056		41.968.997	41.968				€ 65.659.639
Oude Westen	WIJ059901	831	112	148	16	60		1167		51.131.066	51.131		10.938.038	2.056.050	389.610	63.100	157.950		13.604.836	13.605				€ 32.835.399
Cool	WIJ059901	1274	141	84	5	135		1639		71.849.986	71.850		16.769.025	2.603.582	221.130	19.744	355.388		19.968.868	19.969				€ 45.395.978
Cs Kwartier	WIJ059901	391	36	24	0	15		466		20.426.664	20.427		5.146.538	664.182	63.180	-	39.488		5.913.387	5.913				€ 12.999.117
Nieuwe Werk	WIJ059901	443	145	117	5	98		808		35.422.407	35.422		5.837.369	2.675.673	308.003	19.744	256.669		9.097.357	9.097				€ 23.034.419
Dijkzicht	WIJ059901	241	117	17	0	8		383		16.781.165	16.781		3.172.163	2.162.824	44.753	-	19.744		5.399.483	5.399				€ 9.954.972
Delfshaven	WIJ059903	368	103	97	5	75		668		29.278.272	29.278		5.107.050	1.897.962	255.393	19.744	197.436		7.477.546	7.478				€ 19.075.636
Bospolder	WIJ059903	443	129	80	36	30		718		31.456.467	31.456		5.830.988	2.371.483	210.600	142.155	78.975		8.634.200	8.634				€ 19.969.483
Tussenvaart	WIJ059903	470	172	92	2	38		774		33.920.335	33.920		6.186.256	3.177.193	242.190	7.898	98.719		9.712.255	9.712				€ 21.182.079
Spangen	WIJ059903	415	145	118	25	90		793		34.753.550	34.754		5.463.487	2.668.988	318.635	98.719	236.925		8.776.753	8.779				€ 22.727.547
Nieuwe Westen	WIJ059903	717	306	414	35	105		1577		69.116.379	69.116		9.436.452	5.638.815	1.089.855	138.206	276.413		16.579.741	16.580				€ 45.969.558
Middelland	WIJ059903	452	144	268	40	135		1039		45.527.736	45.528		5.949.450	2.648.669	705.510	157.950	355.388		9.816.966	9.817				€ 31.246.924
Oud Mathenesse	WIJ059903	436	191	25	2	45		699		30.641.010	30.641		5.741.900	3.514.198	65.813	7.898	118.463		9.450.270	9.450				€ 19.541.898
Witte Dorp	WIJ059903	4	13	1	0	0		18		792.877	793		50.549	244.154	2.633	-	-		297.336	297				€ 433.599
Schiemond	WIJ059903	591	135	113	0	23		862		37.759.545	37.760		7.779.038	2.487.713	297.473		59.231		10.623.454	10.623				€ 23.744.080
Kleinpolder	WIJ059904	839	1115	68	55	38		2115		92.716.653	92.719		11.948.816	20.556.859	179.019	217.181	98.719		32.099.585	32.100				€ 50.041.684
Zestienhoven	WIJ059904	299	915	21	152	8		1395		61.127.366	61.127		3.935.834	16.863.521	55.283	600.210	19.744		21.474.591	21.475				€ 34.696.177
Overschie	WIJ059904	289	574	46	128	75		1112		48.760.624	48.761		3.803.963	10.516.493	121.095	165.440	197.438		15.214.428	15.214				€ 29.352.921
Amberdoort	WIJ059905	631	84	57	5	53		830		36.371.424	36.371		8.307.687	1.550.971	150.053	19.744	138.206		10.166.661	10.167				€ 22.929.168
Provenierswijk	WIJ059905	270	66	91	9	45		481		21.075.282	21.075		3.553.875	1.213.294	239.558	35.539	118.463		5.160.728	5.161				€ 13.925.235
Bergpolder	WIJ059905	270	108	118	0	60		556		24.365.109	24.365		3.557.877	1.982.751	310.635	-	157.950		6.009.213	6.009				€ 16.961.453
Blijdorp	WIJ059909	411	266	253	0	45		975		42.714.149	42.714		5.409.788	4.893.264	666.003	-	118.463		11.087.536	11.088				€ 27.673.286
Liskwartier	WIJ059905	371	120	188	29	53		761		33.336.620	33.337		4.876.439	2.219.730	494.910	114.514	138.206		7.845.799	7.846				€ 22.334.468
Oude Noorden	WIJ059905	986	415	247	39	225		1912		83.796.647	83.797		12.982.528	7.638.723	650.228	114.091	592.313		22.017.803	22.018				€ 54.066.488
Schiebroek	WIJ059906	1481	1705	66	216	45		3513		153.968.150	153.968		19.495.604	31.413.376	173.745	852.930	118.463		52.054.119	52.054				€ 89.174.777
Hillegersberg Zuid	WIJ059906	294	578	105	120	75		1172		51.362.940	51.363		3.869.775	10.648.648	276.413	473.850	197.438		15.466.123	15.466				€ 31.409.715
Hillaertsbeek-Noord	WIJ059906	864	1163	133	129	75		2365		103.232.934	103.233		11.372.480	21.436.767	350.123	473.850	197.438		33.830.577	33.831				€ 69.727.262
Terbregge	WIJ059906	120	649	7	98	8		882		38.653.591	38.654		1.581.938	11.963.370	18.428	386.978	19.744		13.970.456	13.970				€ 21.597.743
Hillesluisseweerder	WIJ059905	492	1403	18	294	45		2252		98.686.388	98.686		6.475.797	25.846.115	47.385	1.160.933	118.463		33.648.682	33.649				€ 56.907.986
Rubenk	WIJ059908	769	147	46	0	38		1000		43.808.085	43.808		10.171.963	2.708.843	121.095	-	98.719		13.050.619	13.051				€ 26.912.793
Nieuw Crooswijk	WIJ059908	218	494	65	45	15		837		36.703.433	36.703		2.869.425	9.110.636	171.113	177.694	39.488		12.368.355	12.368				€ 21.293.193
Oud Crooswijk	WIJ059908	694	107	49	4	45		899		39.404.256	39.404		9.130.440	1.978.290	128.993	15.795	118.463		11.371.981	11.372				€ 24.526.253
Kralingen West	WIJ059908	1070	242	176	67	113		1668		73.086.525	73.087		14.083.875	4.459.455	463.320	264.566	296.156		19.567.373	19.567				€ 46.829.258
Kralingen Oost	WIJ059908	850	1421	118	167	75		2631		115.295.730	115.296		11.181.125	26.176.646	310.635	699.441	197.438		38.532.287	38.532				€ 67.161.012
De Esch	WIJ059908	530	865	33	6	8		1442		63.182.709	63.183		6.976.125	15.940.529	86.873	23.693	19.744		23.046.963	23.047				€ 35.118.779
Struisenburg	WIJ059908	545	123	103	0	68		839		36.760.912	36.760		7.171.053	2.273.694	271.148	-	177.694		9.893.588	9.894				€ 23.598.122
Kop van Zuid	WIJ059910	354	197	97	0	83		691		30.271.712	30.272		4.659.525	2.896.102	255.353	-	217.181		8.028.160	8.028				€ 19.463.108
Kop van Zuid - Entrepot	WIJ059910	875	156	152	58	38		1279		56.036.655	56.037		11.517.188	2.874.690	400.140	229.028	98.719		15.119.764	15.120				€ 35.882.280
Vreewijk	WIJ059910	602	1348	66	22	60		2098		91.939.686	91.940		7.923.825	24.833.773	173.745	86.873	157.950		33.176.165	33.176				€ 51.418.256
Bloemhof	WIJ059910	374	297	89	34	143		937		41.064.402	41.084		4.926.942	5.480.145	234.293	134.258	375.131		11.152.768	11.153				€ 26.190.179
Hillesluis	WIJ059910	577	376	117	27	68		1165		51.052.686	51.053		7.398.562	6.928.740	308.003	196.616	177.694		15.119.614	15.120				€ 31.441.438
Katendrecht	WIJ059910	446	140	117	44	38		785		34.387.499	34.387		5.870.475	2.581.037	308.003	173.745	98.719		9.031.979	9.032				€ 22.186.046
Afrikaanderwijk	WIJ059910	729	135	95	31	53		1043		45.705.180	45.705		9.983.487	2.496.693	250.088	172.411	138.206		12.599.885	12.600				€ 28.967.133
Feijenoord	WIJ059910	466	215	70	19	8		778		34.107.573	34.108		6.139.533	3.966.289	184.275	75.026	19.744		10.384.866	10.385				€ 20.757.368
Noordereiland	WIJ059910	158	79	65	6	30		329		14.427.774	14.428		2.079.675	1.293.164	171.113	23.693	78.975		3.646.619	3.647				€ 9.433.511
Oud Ibiskwartier	WIJ059912	519	689	63	63	30		1364		59.762.845	59.763		6.825.060	12.696.393	165.848	248.771	78.975		20.015.045	20.015				€ 34.779.329
Lombardijen	WIJ059912	1291	1879	15	93	75		3353		146.951.179	146.951		16.992.788	34.620.727	39.488	367.234	197.438		52.217.674	52.218				€ 82.891.818
Groot IJsselmonde	WIJ059912	2263	3968	63	174	75		6143		269.240.561	269.241		29.764.597	69.749.320	165.848	687.083	197.438		96.584.284	96.584				€ 151.074.242
Beverwaard	WIJ059912	599	809	44	24	8		1484		65.031.002	65.031		7.384.338	14.911.714	115.830	94.770	19.744		23.026.396	23.026				€ 36.754.031
Pendrecht	WIJ059913	176	589	0	71	30		866		37.941.553	37.942		2.310.540	10.855.880	-	280.361	78.975		13.525.756	13.526				€ 24.416	€ 21.763.822
's-Gravenland	WIJ059914	429	1551	15	216	23		2234		97.903.246	97.903		5.652.240	28.577.074	39.488	832.930	59.231		35.180.962	35.181				€ 62.722	€ 54.881.999
Kralingseveer	WIJ059914	66	160	1	26	8		261		11.440.424	11.440		873.940	2.950.647	2.633	102.668	19.744		3.949.630	3.950				€ 7.491	€ 10.504.444
Prinsenland	WIJ059914	688	1117	86	95	15		2001		87.720.303	87.720		9.066.824	20.589.009	226.395	375.131	39.488		30.286.847	30.287				€ 57.433	€ 50.254.274
Het Lage Land	WIJ059914	1104	1133	40	73	53		2403		105.342.553	105.343		14.537.562	20.886.969	105.300	288.259	138.206		36.956.286	35.956				€ 68.386	€ 60.712.983
Ommoord	WIJ059914	1208	3349	164	456	30		5207		228.269.587	228.270		15.982.468	61.705.075	431.730	1.690.630	78.975		79.918.898	79.919				€ 148.291	€ 129.754.353
Zevenkamp	WIJ059914	876	1227	35	165	15		2318		101.615.626	101.616		11.533.590	22.613.442	92.138	691.544	39.488		34.909.201	34.909				€ 66.665	€ 58.349.747
Oosterflank	WIJ059914	1290	356	45	71	30		1792		78.554.194	78.554		16.979.625	6.564.745	118.463	280.361	78.975		24.022.169	24.022				€ 54.532	€ 47.715.522
Nesselande	WIJ059914	495	1911	98	395	30		2929		128.393.201	128.393		6.520.367	35.214.413	257.985	1.559.756	78.975		43.631.496	43.631				€ 84.762	€ 74.166.491
Tarwewijk	WIJ059915	451	338	110	23	98		1020		44.684.685	44.685		5.936.288	6.228.496	289.575	90.821	256.669		12.801.848	12.802				€ 29.711	€ 31.883	€ 27.897.483
Carnisse	WIJ059915	413	245	34	23	165		880		38.583.546	38.584		5.435.250	4.521.873	39.505	90.821	434.363		10.571.411	10.571				€ 27.774	€ 28.012	€ 24.510.618
Zuidwijk	WIJ059915	1402	1179	37	68	68		2754		120.703.994	120.704		16.460.247	21.724.637	97.403	268.515	177.694		40.728.495	40.728				€ 34.976	€ 69.978.561
Oud Charlois	WIJ059915	762	957	107	71	120		2017		88.402.655	88.403		18.028.262	17.636.273	281.678	280.361	315.900		28.542.474	28.542				€ 59.860	€ 52.377.656
Wielewaal	WIJ059915	128	452	5	12	45		642		28.134.368	28.134		1.679.659	8.334.540	13.165	47.385	118.463		10.193.208	10.193				€ 36.649	€ 17.941	€ 15.698.515
Zuidplein	WIJ059915	488	51	8	0	8		555		24.329.206	24.329		6.429.679	941.580	21.060	-	19.744		7.412.063	7.412				€ 30.709	€ 16.917	€ 14.802.500
Pendrecht	WIJ059915	1076	1022	35	52	53		2238		98.074.385	98.074		14.164.279	18.832.965	92.138	295.335	138.206		33.432.863	33.433				€ 64.642	€ 56.561.331
Heijplaat	WIJ059915	42	268	13	26	8		357		15.649.735	15.650		553.575	4.947.753	34.223	102.668	19.744		5.657.962	5.658				€ 9.992	€ 8.742.802
Hoogvliet Noord	WIJ059916	672	1336	11	142	98		2259		98.993.906	98.994		8.845.200	24.620.759	28.958	560.723	256.669		34.312.308	34.312				€ 66.682	€ 56.596.398
Hoogvliet Zuid	WIJ059916	1431	3663	128	291	68		5581		244.596.127	244.597		18.836.502	67.499.933	336.968	1.149.006	177.694		88.000.175	88.000				€ 156.596	€ 137.021.808
Strand en Duin	WIJ059917	114	783	0	98	15		1010		44.262.808	44.263		1.503.916	14.421.877	-	386.978	39.488		16.352.907	16.352				€ 37.776	€ 27.911	€ 24.421.907
Oara	WIJ059917	372	353	45	102	23		895		39.208.685	39.209		4.895.878	6.596.864	118.463	402.773	59.231		11.983.208	11.983				€ 31.209	€ 27.225	€ 23.822.292
Nieuw Mathenesse	WIJ059919	96	17	2	0	23		137		5.991.127	5.991		1.252.710	313.589	5.265	-	59.231		1.630.795	1.631				€ 4.360	€ 3.815.290	
Rozenburg	WIJ059927	638	1248	0	203	98		2187		96.839.889	96.840		8.399.355	22.997.520	-	801.596	256.669		32.455.140	32.455				€ 63.385	€ 55.461.655	
								108.673																	
Leegstand overig Rotterdam							1772	1772		77.666.760	77.667		-	-	-	-	-	15.860.286	15.860.286	15.860			20%	80%	61.806	€ 54.080.665	
Totalen		45.543	48.025	5.988	5.900	4.118	1.772	110.445	5.772	4.869.803.550	4.846.804								1.546.838.742	1.546.860		32%	68%	3.294.164	€ 2.862.390.331,88	

Het CO_2-budget voor de woningbouw is nagenoeg op.(1) De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor 35% van de CO_2-uitstoot van Nederland. Daarvan bestaat 11% uit materiaalgebonden emissies tijdens de bouw en 24% uit operationele energie-emissies, die ontstaan in het gebruik. Om de opwarming van de aarde conform de afspraken van de klimaatconferentie in Parijs (COP 2015) te beperken tot 1,5 graden, is een maximaal te spenderen CO_2-budget vastgesteld. Wanneer dit budget naar rato over verschillende landen en sectoren verdeeld wordt, is het overgebleven budget voor de Nederlandse woningbouw zeer beperkt. De Dutch Green Building Council heeft voorgesteld de uitstoot stapsgewijs af te bouwen om binnen dat berekende CO_2-budget te blijven.(2) Echter, momenteel wordt per gebouwde vierkante meter bruto vloeroppervlak bijna tweemaal zoveel CO_2 uitgestoten ten opzichte van die grenswaarde.(3)

Beter benutten van bestaande buurten zorgt voor een significante daling in de CO_2-uitstoot per woning. Dit is enerzijds te danken aan de binnenstedelijke locatie en anderzijds het beter benutten van de bestaande gebouwvoorraad.

Uit onderzoek blijkt dat de CO_2-uitstoot van een nieuw toegevoegde woning als binnenstedelijke uitbreiding 1,7 keer zo laag is als een nieuwe woning in een uitbreiding van de bestaande stad. Dit komt met name doordat de infrastructuur en voorzieningen al aanwezig zijn.(4)

Daarnaast ontstaat een reductie in CO_2-uitstoot doordat het beter benutten gebruik maakt van bestaande gebouwen. Voor optoppen bijvoorbeeld, is meestal geen extra fundering nodig en wordt vaak in hout gebouwd, wat voor een extra reductie van 50% zorgt.(5) Bij woningsplitsen, woningdelen en leegstand opvullen, is de reductie nog groter, omdat er mogelijk enkel in het interieur aanpassingen nodig zijn. De reductie is daarmee respectievelijk 85%, 90% en 90%. Bij inbreiden ligt dit uiteraard anders. Daar kan enkel een reductie van 30% behaald worden door het gebruik van biobased bouwmaterialen (bijvoorbeeld door in hout te bouwen).

Uitgaand van de maximale potentie van het beter benutten in Rotterdam dan levert dit een reductie in CO_2-uitstoot op van 68% in vergelijking met een uitbreiding van de bestaande stad. Dit is een besparing van bijna 3.300 kiloton CO_2 eq. Als hier een eerlijke CO_2-prijs aan wordt gekoppeld dan levert dit voor Rotterdam een besparing op van ruim 2,8 miljard euro.(6)

1. https://www.copper8.com/artikel/co2-impact-van-de-nederlandse-bouw/
2. Paris Proof materiaalgebonden emissies protocol, DGBC, 2021
3. https://www.lente-akkoord.nl/nieuws/co2-barometer-nieuwbouwwoningen-2024-is-uitsinds-2021-jaarlijks-inzicht-in-uitstoot-door-nieuwbouw
4. https://www.copper8.com/artikel/co2-impact-woningbouwlocaties/
5. https://www.eib.nl/publicaties/meer-woningen-door-verbouw/
6. https://carbongrass.nl/uitgelicht/een-eerlijke-co2-prijs

Verdieping
Coöperatieve kansen

Het beter benutten van bestaande buurten biedt ook kansen voor andere manieren van ontwikkelen zoals coöperatief bouwen, ofwel 'de derde bouwstroom'. Bij coöperatief wonen zijn het de toekomstige bewoners zelf die als vereniging de woningen ontwikkelen. De schaal varieert in de praktijk van zo'n 5 tot 150 woningen. Naast woningen bevatten wooncoöperaties ook gedeelde voorzieningen, voor de eigen bewoners, maar vaak ook voor de buurt. De wooncoöperatie is een betaalbare woonvorm, zowel nu als in de toekomst. Vaak biedt het ruimte aan een mix van verschillende inkomens met een gemiddelde huur van rond de 1.000 euro. Bovenstaande aspecten maakt de wooncoöperatie een interessante ontwikkelvorm bovenop de andere beter benuttenstrategieën.

De wooncoöperatie zit in de lift. De 'Wet Bevordering Wooncoöperaties' is goedgekeurd door de Tweede Kamer en ook het leenfonds treedt eind 2026 in werking. In Rotterdam groeit het enthousiasme bij de gemeente én potentiële bewoners.
In een werksessie met betrokken buurtbewoners, ontwerpers, stedenbouwkundigen van de gemeente en medewerkers van woningcorporaties, is voor vier buurten onderzocht hoe wooncoöperaties een positieve bijdrage kunnen leveren aan de buurt. Dit heeft geresulteerd tot 4 buurtkaarten; 5 doelgroepen; 8 doelen op buurtniveau; en 12 ruimtelijke strategieën.

Bospolder-Tussendijken

Bospolder-Tussendijken, of BoTu, beschikt over een veerkrachtig coöperatief netwerk op het gebied van onder andere energie, zorg en cultuur. In deze elkaar overlappende groepen is een mix van oude en nieuwe bewoners actief, die zich gezamenlijk inzetten voor het vergroten van eigenaarschap, leefbaarheid en duurzaamheid terwijl het karakter van de wijk behouden wordt. De ambitie om dit uit te breiden naar (gedeelde) woningruimte is een logische volgende stap, waarover contact is tussen woningcorporaties, gemeente en ontwerpers. Er ligt een kans om verouderde stempels (blokken woningen) te renoveren op een manier die de woonkwaliteit van huidige bewoners vergroot én extra woningen toevoegt. Daarbij kunnen collectieve tuinen en centrale ruimtes niet alleen voor ontmoeting en maatschappelijke cohesie zorgen, maar ook leiden tot verbetering van brandveiligheid, bouwfysische aspecten en duurzaamheid.

Lombardijen

In Lombardijen is momenteel een eenzijdig woningaanbod, waardoor de doorstroming binnen de wijk stokt. Een wooncoöperatie kan voor meer menging zorgen door woningen te ontwikkelen die aansluiten op de behoefte van doorstromers: jongeren die een kleine studio zoeken of jonge gezinnen die juist behoefte hebben aan meer ruimte. Daarnaast bieden bestaande gebouwen kansen voor herontwikkeling. Stempelflats lenen zich voor nieuwe indelingen, zodat een gevarieerder woningaanbod ontstaat. Hetzelfde geldt voor leegstaand vastgoed, zoals een zorggebouw naast het NS-station. Er is veel slecht benut groen in de wijk. Een gemeenschap in de vorm van een wooncoöperatie kan de toegeëigend, verantwoordelijk en het gebruik van collectieve ruimtes stimuleren. Ook biedt dit kansen om de plint, entrees en de toegang tot de tussenruimtes anders in te richten, waardoor het groen beter onderdeel wordt van het dagelijks gebruik van de wijk.

Groot-IJsselmonde

Groot-IJsselmonde is een wijk die opgebouwd is uit een verzameling 'bloemblaadjes' van buurten. De verschillende buurten zijn door groenstroken en drukke wegen slecht met elkaar verbonden. Terugkerende opgaves zijn de nood aan betaalbare woningen, onveilige plekken, sociaaleconomisch kwetsbare buurten en het gebrek aan doorstroming waardoor jongeren geen woonplek vinden in de wijk. De kansen voor wooncoöperaties zijn in elke buurt anders. In de sociaaleconomisch kwetsbare buurten kan coöperatief wonen een impuls bieden. Dit brengt meer draagkrachtige bewoners naar de buurt en biedt kansen voor doorstroming. De as van de 'Tuinstedenlijn' biedt kansen voor grootschalige inbreidingen. De geplande ontwikkelingen zouden een coöperatief woongebouw in zich op kunnen nemen. Daarnaast kan coöperatief wonen fysieke verbeteringen teweegbrengen; zoals het veilig maken van onveilige plekken of het verbindingen van twee subbuurten.

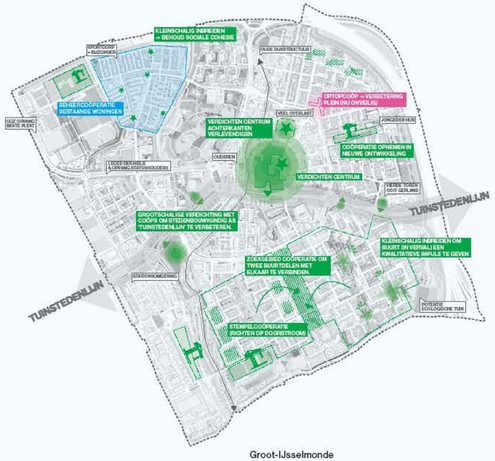
Oude Noorden

Het Oude Noorden kent een stapeling van opgaven in zowel de woningvoorraad als de leefbaarheid van de wijk: verouderde en versnipperde bebouwing met funderings- en verduurzamingsopgaven, beperkte doorstroming en oplopende prijsdruk, terwijl leegstand en opkoop door investeerders de toegang tot de woningmarkt verder beperken. Veel bewoners willen in de wijk blijven, maar vinden er geen passende of betaalbare woning. Tegelijkertijd ontbreekt het op plekken een sterke ruimtelijke en sociale samenhang. Coöperatief wonen biedt kansen op een betere betaalbaarheid, vernieuwing van bestaande woningen en beter benutten van leegstand. Tegelijk maakt het nieuwe woonvormen mogelijk voor verschillende doelgroepen en kan het ontmoeting en gemeenschapsvorming versterken. Daarmee kan coöperatief wonen niet alleen de woningvoorraad verbeteren, maar ook bijdragen aan sociale samenhang en leefbaarheid.

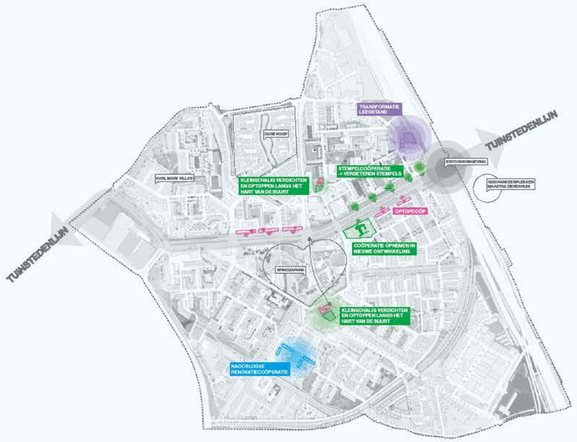
Verdieping
Coöperatieve kansen



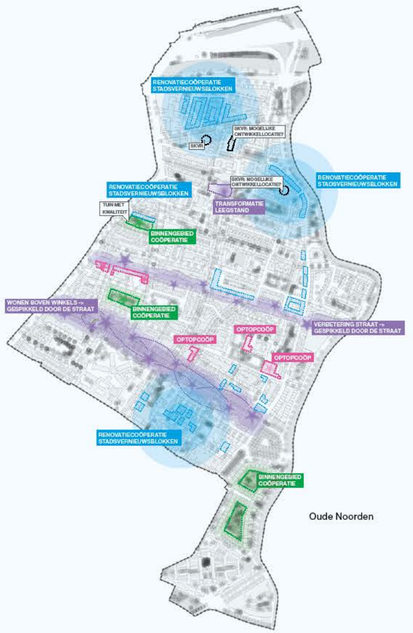
Bospolder-Tussendijken



Groot-IJsselmonde



Lombardijen



Oude Noorden

Vijf doelgroepen

1. Super mix
Wooncoöperaties zijn zeer geschikt voor gemixte doelgroepen: inkomen, cultuur, huishoudenssamenstelling en leeftijd.

2. Jongeren
Veel jongeren hebben moeite een woning te vinden. De 'derde bouwstroom' biedt mogelijk uitkomst. Zo kunnen jongeren zelf bepalen hoe ze willen wonen.

3. Ouderen (doorstroom)
Veel ouderen wonen in te grote en niet aangepaste woningen (bijvoorbeeld zonder lift). Wooncoöperaties die (ook) ouderen aanspreken helpen doorstroming op gang te brengen.

4. Bewoners uit eigen wijk
Vaak willen bewoners best verhuizen als de huidige woning niet meer past, maar wel graag in de eigen wijk blijven. Coöperaties kunnen sturen op een mix van nieuwe en bestaande bewoners.

5. Meergeneratie wonen
Met de druk op de woningmarkt is er weinig ruimte voor specifieke wensen zoals meergeneratie wonen. Een wooncoöperatie biedt ruimte voor (woon)maatwerk en kan helpen mantelzorg makkelijker te maken.

Acht doelen

1. Versterken (behouden) sociale cohesie
Wooncoöperaties zijn heel sociaal; ze worden door een groep bewoners ontwikkeld en beheerd. Dit versterkt en behoudt de sociale cohesie in een wijk.

2. Positieve impuls voor kwetsbare wijken
Het sociale karakter van een wooncoöperatie en de gedeelde buurtfuncties kunnen een positief effect hebben op kwetsbare wijken.

3. Echte diversificatie (op inkomen)
Bij wooncoöperaties is de diversiteit op inkomen in één gebouw terug te vinden (en niet in een apart bouwblok met luxe woningen). Dit zorgt voor meer verbinding.

4. Onveilige plek veiliger maken
Het sociale karakter van een wooncoöperatie en de gedeelde buurtfuncties, kan een positief effect hebben op onveilige plekken.

5. Doorstroom in de buurt
Een wooncoöperatie kan zich richten op de (nieuwe) woonbehoeftes van omwonenden. Zij laten na een verhuizing een woning achter, wat de doorstroming bevordert.

6. Behouden jonge mensen in de buurt
Wooncoöperaties bieden maatwerk die aansluiten op woonbehoeftes uit de buurt. Zo kunnen mensen doorverhuizen en komen bestaande woningen vrij voor jongeren.

7. Mantelzorg stimuleren
Een wooncoöperatie vergroot dit de mogelijkheid voor mantelzorg, omdat het mantelzorgers kan voorzien van een woning dicht bij hun ouders.

8. Verbinden
Wanneer delen van buurten van elkaar gescheiden zijn, kan een wooncoöperatie verbindend werken. Zowel fysiek als door de open buurtfuncties.

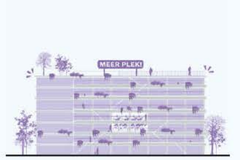
Twaalf ruimtelijke strategieën



1. Grootschalige inbreiding wooncoöperatie
Coöperatieve ontwikkelingen hoeven niet klein te zijn; in Amsterdam zijn complexen van boven de 100 woningen in aanbouw. Grotere wooncoöperaties kunnen ruimte bieden aan een brede mix van doelgroepen en inkomens.



2. Kleinschalige inbreiding wooncoöperatie
Kleinschalige inbreidingen zijn uitermate geschikt om kwetsbare wijken een impuls te bieden of om doorstroming op gang te brengen. Bijvoorbeeld voor ouderen die graag in hun eigen buurt blijven, maar nu geen gepaste woning hebben.



3. Leegstandscoöperatie
Lege gebouwen kunnen door woncoöperaties geactiveerd worden. Zo worden ze meteen gerenoveerd en verandert een onprettig leeg gebouw in een levendig stuk wijk.



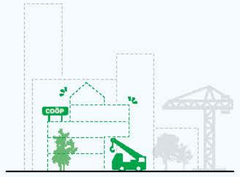
4. Binnengebied wooncoöperatie
Sommige dichtbebouwde buurten hebben nog ruimte in binnengebieden. Met behoud en toevoeging van groen is dit een mooie plek voor een beschutte wooncoöperatie voor bijvoorbeeld gezinnen of zorgbehoevenden.



5. Buurt(beheer)coöperatie
Sommige buurten, zoals Sportdorp in Groot-IJsselmonde, kennen een hoge sociale cohesie. De woningcorporatie in de wijk wil herstructureren vanwege de nood aan verduurzaming. Een beheercoöperatie kan uitkomst bieden: bewoners krijgen een actieve rol in het beheer.



6. Versnipperde (beheer)coöperatie
Op plekken waar huurwoningen uitgepond worden of waar private eigenaren moeite hebben met hun woonlasten, kan een (beheer)coöperatie uitkomst bieden. De panden worden overgenomen door de (beheer)coöperatie.



7. Ontwikkelcoöperatie
In nieuwe ontwikkelingen is het mogelijk om een kavel uit te geven aan een wooncoöperatie. Dit zorgt meteen voor een impuls op sociaal vlak bij oplevering van de ontwikkeling.



8. Centrumcoöperatie
Wijkcentra hebben vaak nog ruimte voor verdichting. Zowel door in te breiden als door het optoppen van platte daken van winkels. Dit helpt om deze plekken ook buiten de openingstijden, te verlevendigen.



9. Optopcoöp(eratie)
Platte daken bieden ruimte voor wooncoöperaties. Een deel van de bewoners van ondergelegen pand kunnen ernaar doorstromen. Gelijktijdig met optoppen kan het bestaande pand verduurzaamd en/of gerenoveerd worden.



10. Stempelcoöperatie
De naoorlogse repetitieve 'stempelbouw' biedt ruimte tot het kostenefficiënt verdichten door in breiden, optoppen of aanplakken meermaals in de wijk te herhalen . Dit biedt kansen voor doorstroming, meer draagkracht en een kwalitatieve impuls.



11. Straatcoöperatie
Een voorbeeld van een 'straatcoöperatie' is het invullen van leegstand boven winkels. Dit is ruimtelijk complex en vergt creativiteit. Woncoöperaties kennen een ontwerpproces met maatwerk dat daarop aansluit.



12. Renovatiecoöperatie
Veel woningcorporaties hebben vooroorlogs bezit met een grote renovatie- en verduurzamingsopgave. Dit zouden ze kunnen verkopen aan een wooncoöperatie, die vervolgens 50% van de bestaande bewoners opneemt en 50% nieuwe, meer draagkrachtige bewoners, aantrekt.

Bronnen, data en methode

Hieronder staat de methodiek beschreven die geleid heeft tot de resultaten van deze studie. Het is een handleiding voor andere gemeentes, regio's, wijken of buurten om op gelijke manier de potentie van het beter benutten te onderzoeken.

De benaming 'wijk' en 'buurt' wordt vaak door elkaar gebruikt. Het CBS hanteert een strikt onderscheid tussen wijken en buurten, maar in de volksmond worden 'buurten' dikwijls aangeduidt als 'wijk'. In de studie wordt daarom altijd verwezen naar 'wijken', maar volgens de CBS-definities hebben we gekeken naar 72 Rotterdamse buurten. In dit hoofdstuk verwijzen we naar de werkelijk gebruikte (buurt)data.

1. AANDACHTSGEBIEDEN
1.1 Water en bodem aandachtsgebieden

Kwel en infiltratie aandachtsgebieden
Waar grondwater omhoog komt of juist wegzakt. De waarde is negatief bij infiltratie en positief bij kwel. Een buurt is aandachtsgebied bij klasse 3 of lager, oftewel een waarde van −0,5 of lager: sterke infiltratie.

Kwel Aandachtsgebied =
als Klasse van Kwel ≤ 3

Bron: Deltares. (2016). *Nationaal Water Model*. Klimaateffectatlas. https://www.klimaateffectatlas.nl/

Kwel	Klassen
< -2	1
-2 – -1	2
-1 – -0,5	3
-0,5 – -0,1	4
-0,1 – 0	5
0 – 0,1	6
0,1 – 0,5	7
0,5 – 1	8
1 – 2	9
> 2	10

Classificatie gebaseerd op de Klimaateffectatlas classificatie

Neerslagaccumulatie aandachtsgebied
Het deel van de buurt waar bij een korte hevige bui water op straat blijft staan. Aandachtsgebied vanaf 25 % van de oppervlakte van de buurt.

Neerslagaccumulatie aandachtsgebied =
als Neerslagaccumulatie ≥ Meer dan 25% van de buurt heeft meer dan 10 cm waterdiepte door neerslagaccumulatie

Bron: Klimaateffectatlas. (z.d.). Klimaateffectatlas. Deltares. https://www.klimaateffectatlas.nl/

Overstromingskans aandachtsgebied
De kans op overstroming van meer dan 10% bij een gebeurtenis van 1 op 300 jaar. Aandachtsgebied vanaf 25% van de oppervlakte van de buurt.

Overstromingkans aandachtsgebied =
als Overstromingkans (>10% 1/300j) ≥ 25% van de oppervlakte van de buurt

Bron: Klimaateffectatlas. (2025). *Landelijk Informatiesysteem Water en Overstromingen (LIWO)*.

Bodemdaling aandachtsgebied
De gemiddelde verticale beweging van de ondergrond in millimeter per jaar, gemeten per satelliet. Aandachtsgebied bij een daling van 3,3 mm per jaar of meer.

Bodemdaling aandachtsgebied =
als Bodemdaling ≥ 3,3 mm/ jaar

Bron: European Ground Motion Service. (z.d.). *European Ground Motion Service (EGMS)*. Copernicus Land Monitoring Service. https://land.copernicus.eu/en/products/european-ground-motion-service

Water en Bodem aandachtsgebied
Markering: de buurt is aandachtsgebied wanneer het op ten minste één water- en bodemthema een aandachtsgebied is.

Water en Bodem Aandachtsgebied =
als Neerslaagaccumulatie aandachtsgebied of als Overstromingskans aandachtsgebied of als Bodemdaling aandachtsgebied of als Kwel aandachtsgebied

1.2 Leefbaarheid

Leefbaarheid aandachtsgebied
De score van de Leefbarometer. Aandachtsgebied bij een score van 3 of lager; die buurten gelden als kwetsbaar.

Leefbaarheid Aandachtsgebied =
als Leefbarometer score ≤ 3

Bron: Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (z.d.). *Leefbaarometer*. https://www.leefbaarometer.nl/home.php

1.3 Welstand

Het percentage van het buurtoppervlak dat beschermd stadsgezicht is. Aandachtsgebied vanaf 33% van het totale oppervlak van de buurt.

Welstand

Welstand = Oppervlakte Beschermd Stads- en dorpsgezichten/ Oppervlakte buurt

Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (z.d.). *Kaart van beschermde stads- en dorpsgezichten*. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Welstand aandachtsgebied
Markering: de welstandswaarde is 0,33 of hoger.

Welstand aandachtspunten =
als Welstand ≥ 33%

2. GROEICONDITIES
2.1 Corporatiebezit

Percentage corporatiebezit
Huurwoningen in eigendom van 'toegelaten instellingen volkshuisvesting'. Het betreft het aantal huurwoningen waarvan is vastgesteld dat de eigenaar een toegelaten instelling is. Het betreft niet het aantal sociale huurwoningen, omdat er alleen is vastgesteld wie de eigenaar is en er niet is gekeken naar de hoogte van de huurprijs.

Percentage corporatiebezit = In bezit woningcorporatie / Woningvoorraad

Source: Centraal Bureau voor de Statistiek. (2026). *Kerncijfers wijken en buurten 2025* [Data set]. CBS StatLine. https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/86165NED

Corporatiebezit	Klassen
0-2	1
5-14	2
14-24	3
24-31	4
31-40	5
40-45	6
45-54	7
54-65	8
65-77	9
<77	10

Jenks Natural Breaks-classificatie

Bronnen, data en methode

2.2 Bereikbaarheidscondities

OV
Public Transport Accessibility Level (PTAL) geeft aan hoe goed een bepaalde locatie aangesloten is op het openbaar vervoer network.

PTAL score	OV toegankelijkheid
0 (Slechtst)	1
1 (Zeer slecht)	2
2 (Slecht)	3
2,5 (Slecht tot matig)	4
3 (Matig)	5
3,5 (Voldoende)	6
4 (Voldoende tot goed)	7
4,5 (Goed)	8
5 (Zeer goed)	9
6 (Uitstekend)	10

PTAL classificatie

OV = Klassen from PTAL

Bron: ARUP, Vereniging Deltametropool. (2018). Public Transport Access Level (PTAL)

Auto
Het *aantal personenauto's per (particulier) huishouden* op 1 januari. De personenauto's worden regionaal ingedeeld met behulp van de kentekenregistratie. Personenauto's die geregistreerd staan op het adres van het lease- of verhuurbedrijf vertekenen daarom de autodichtheid per huishouden.

Het *aantal personenauto's per (particulier) huishouden* wordt gebruikt als proxy voor de autoafhankelijkheid van een buurt. Hierbij wordt aangenomen dat een hoger aantal auto's per huishouden wijst op een grotere afhankelijkheid van het gebruik van de auto. De score is daarom omgekeerd, aangezien een hoge autoafhankelijkheid een negatieve invloed heeft op de snelheid waarmee de strategieën voor beter benutten kunnen worden toegepast.

Auto = 11 - Aantal personenauto's per huishouden (in jenks Klassen onderverdeeld)

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek. (2026). *Kerncijfers wijken en buurten 2025* [Data set]. CBS StatLine. https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/86165NED

Aantal personenauto's per huishoudens	Klassen
0,4	1
0,5	2
0,6	3
0,7	4
0,8	5
0,9	6
1	7
1,1	8
1,2	9
1,3	10

Jenks Natural Breaks-classificatie

Bereikbaarheidscondities
De indicator bereikbaarheidscondities wordt uitgedrukt als het gewogen gemiddelde van de OV-toeganklijkheid en de auto.

Bereikbaarheidscondities = *gewogen gemiddelde van:*
· OV × 1
· Auto × 1

2.3 Groei van de stad

Geplande werkzaamheden
Hoeveelheid geplande werkzaamheden per buurt
Deze data is genormaliseerd van 1 tot 10.

Geplande werkzaamheden =
Geplande werkzaamheden / Buurt Oppervlakte

Bron: Gemeente Rotterdam (n.d.) Programma Overleg Buitenruimte 2025- 2035.

Focuswijken stedelijke vernieuwing
De omgevingsvisie van de Gemeente Rotterdam heeft een aantal focuswijken benoemd voor stedelijke vernieuwing.

Focuswijken stedelijke vernieuwing =
1,5 als ja/ 1 als nee

Bron: Gemeente Rotterdam (2021).: Omgevingsvisie.

Stedelijke centra percentage
De omgevingsvisie van de Gemeente Rotterdam benoemt verschillende stedelijke centra, elk met een eigen, onderscheidend programma. De agglomeratiekracht van zo'n centrum reikt verder dan het centrum zelf; in dit onderzoek is die reikwijdte vastgelegd op een straal van 750 meter. Per buurt is bepaald welk deel van het oppervlak binnen die zone valt. Deze data is genormaliseerd van 1 tot 10.

Stedelijke centra percentage =
Stedelijke centra / Buurt Oppervlakte

Bron: Gemeente Rotterdam (2021).: Omgevingsvisie. Verwerkt door Vereniging Deltametropool en Platform Woonopgave

Stedelijke vernieuwing
De waarde voor stedelijke vernieuwing volgt uit de focuswijken vermenigvuldigd met de stedelijke centra. Beide zijn aanwijzingen die de gemeente zelf heeft gemaakt: waar ze samenvallen, staat een wijk het duidelijkst op de radar. De uitkomst is daarmee geen maat voor de opgave in een wijk, maar voor de bestuurlijke aandacht die er al naartoe gaat.

Stedelijke vernieuwing = Focuswijken getal × Stedelijke centra oppervlakte

OV-Opwaardering
Rond elke locatie waar de Omgevingsvisie Rotterdam een OV-opwaardering voorziet, hebben wij een cirkel gelegd. De straal verschilt per modaliteit en per manier van aanrijden: lopen naar trein of metro 800 m, fietsen naar de metro 1.200 m, fietsen naar de trein 3.000 m, en lopen naar HOV 400 m. Per buurt is bepaald welk percentage van het oppervlak binnen elke cirkel valt. Die vijf percentages worden gewogen samengenomen. Deze data is genormaliseerd van 1 tot 10

OV-opwaardering = · [(Buffer lopen metro (800 m straal) / Buurt Oppervlakte) × 2 + (Buffer Fietsen metro (1200 m straal) / Buurt Oppervlakte) × 1 + Fietsen trein (3000 m straal) / Buurt Oppervlakte) × 2+ Trein Lopen (800 m straal) / Buurt Oppervlakte) × 3 + HOV lopen (400 m straal) / Buurt Oppervlakte) × 1]/ 9

Bron: Gemeente Rotterdam (2021).: Omgevingsvisie. Verwerkt door Vereniging Deltametropool en Platform Woonopgave

% Gebiedsontwikkeling
Uit de Omgevingsvisie Rotterdam zijn twaalf gebiedsuitwerkingen afgeleid. Op basis van de criteria is bepaald welke (deel)gebieden in de robuuste kern worden opgenomen. Per buurt is vervolgens berekend welk aandeel van het oppervlak binnen die gebieden valt. Deze data is genormaliseerd van 1 tot 10

% Gebiedsontwikkeling = Gebiedspakketten / Oppervlakte Buurt

Bron: Gemeente Rotterdam (2025).: De Veranderstad. Uitvoeringsstrategie en uitvoeringsagenda van de omgevingsvisie 2026-2033. Verwerkt door Vereniging Deltametropool en Platform Woonopgave

Toekomstige groei
De toekomstige groei van de stad wordt uitgedrukt in de hoogste waarde van drie signalen: het percentage gebiedspakketten, de stedelijke vernieuwing en de OV-opwaardering. Waar één van deze sterk aanwezig is, telt dat door, ook als de andere twee laag uitvallen.

Toekomstige groei = Hoogste waarde van:
- Gebiedspakketten percentage
- Stedelijke Vernieuwing
- OV-Opwaardering

Groei van de stad
De groei van de stad wordt uitgedrukt in een gewogen gemiddelde van de geplande werkzaamheden en de toekomstige groei van de stad, waarbij de laatste zwaarder weegt.

Toekomstplannen = gewogen gemiddelde van:
· (Geplande werkzaamheden × 0.5
Toekomstige groei van de stad × 1

3. MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE
3.1 Maatschappelijke meerwaarde wijkniveau

3.1.1 Water en bodem
Neerslagaccumulatie
Hoeveel regenwater die er bij een korte, hevige bui op straat blijft staan — het deel van de buurt dat de diepte-drempel van de Klimaateffectatlas haalt. Een hogere waarde betekent meer water op straat.
Deze data is genormaliseerd van 1 tot 10

neerslagaccumulatie =
neerslagaccumulatie % meer dan 15cm waterdiepte

Bron: Klimaateffectatlas. (z.d.). *Klimaateffectatlas*. Deltares. https://www.klimaateffectatlas.nl/
Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). (2018). *Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR)*.

Neerslagaccumulatie aandachtsgebied

Neerslagaccumulatie aandachtsgebied = Meer dan 25% van de buurt heeft meer dan 10 cm waterdiepte door neerslagaccumulatie

Bron: Klimaateffectatlas. (z.d.). Klimaateffectatlas. Deltares. https://www.klimaateffectatlas.nl/
Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). (2018). Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR).

Bodemdaling

Bron: EGMS Ortho - vertical

Verticale bodembeweging, gemeten per satelliet, in millimeter per jaar. Data genormaliseerd van 1 tot 10.

Bodemdaling = Bodemdaling

Bron: EGMS Ortho

Bodemdaling aandachtsgebied
Verticale bodembeweging, gemeten per satelliet, in millimeter per jaar.

Bodemdaling aandachtsgebied = Gemiddeld bodemdaling in de buurt is groter dan 3,3mm per jaar

Bron: European Ground Motion Service. (z.d.). European Ground Motion Service (EGMS). Copernicus Land Monitoring Service. https://land.copernicus.eu/en/products/european-ground-motion-service

Kwel

Bron: Klimaateffectatlas kwel en infiltratie (absoluut)

Kwel en infiltratie, in absolute waarden. Het teken wordt omgedraaid, zodat sterke kwel hoog uitkomt. Deze data is genormaliseerd van 1 tot 10

Kwel = Kwel en infiltratie × (−1)

Kwel aandachtsgebied
Kwel is grondwater dat onder druk vanuit de bodem naar de oppervlakte omhoog komt

Kwel = Gemiddelde kwel is meer dan 0,5 mm/dag

Bron: Deltares. (2016). *Nationaal Water Model*. Klimaateffectatlas. https://www.klimaateffectatlas.nl/

Overstromingskans (>1/300j)
De kans op overstroming bij een gebeurtenis van 1 per 300 jaar.

Overstromingskans (>1/300j) = Overstromingskans

Bron: Klimaateffectatlas. (2025). *Landelijk Informatiesysteem Water en Overstromingen (LIWO)*.

Bronnen, data en methode

Overstromingskans aandachtsgebied
De kans op overstroming bij een gebeurtenis van 1 per 300 jaar.

Overstromingskans aandachtsgebied = Meer dan 25% van de buurt heeft meer dan middelgrote overstromingkans

Bron: Klimaateffectatlas. (2025). *Landelijk Informatiesysteem Water en Overstromingen (LIWO).*

Water en bodem
Water en bodem =
als (Neerslagaccumulatie aandachtsgebied of Bodemdaling aandachtsgebied of Kwel aandachtsgebied of Overstromingskans aandachtsgebied > 0):
de hoogste waarde van de Aandachtsgebieden
Anders gewogen gemiddelde van
Neerslaagaccumulatie × 1
Overstromingskans × 1
Bodemdaling × 1
Kwel × 1

3.1.2 Mobiliteit
OV
Public Transport Accessibility Level (PTAL) geeft aan hoe goed een bepaalde locatie aangesloten is op het openbaar vervoer netwerk. In dit geval zijn de klassen omgedraaid om de maatschappelijke meerwaarde inzichtelijk te maken.

OV = 11 – (de Klasse van OV-toegankelijkheid)

Bron: ARUP, Vereniging Deltametropool. (2018). Public Transport Accessibility Level (PTAL)

PTAL score	OV
0 (Slechtst)	1
1 (Zeer slecht)	2
2 (Slecht)	3
2,5 (Slecht tot matig)	4
3 (Matig)	5
3,5 (Voldoende)	6
4 (Voldoende tot goed)	7
4,5 (Goed)	8
5 (Zeer goed)	9
6 (Uitstekend)	10

PTAL classificatie

Actief vervoer
Het aandeel inwoners dat lopend of fietsend naar school of werk gaat. De score is genormaliseerd naar een schaal van 1 tot 10 en omgedraaid, zodat een hoge waarde staat voor veel potentie tot verbetering.

Actief vervoer = 11- Percentage lopen en/of fietsen naar school of werk per buurt, 18 tot 65 jaar

Bron: Buurtatlas. (2024). *Lopen en/of fietsen naar school of werk per buurt, 18 tot 65 jaar*

Auto
Het *aantal personenauto's per (particulier) huishouden* op 1 januari. De personenauto's worden regionaal ingedeeld met behulp van de kentekenregistratie. Personenauto's die geregistreerd staan op het adres van het lease- of verhuurbedrijf vertekenen daarom de autodichtheid per huishouden. De data is genormaliseerd van 1 tot 10 en geeft weer de kans om de autoafhankelijkheid te verkleinen.

Auto = Aantal personenauto's per huishouden

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek. (2026). *Kerncijfers wijken en buurten 2025* [Data set]. CBS StatLine. https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/86165NED

Mobiliteit
De maatschappelijke meerwaarde voor mobiliteit geeft weer de totale kans om maatschappelijke meerwaarde te behalen in een buurt van 1 tot 10.

Mobiliteit = *gewogen gemiddelde van:*
· OV × 4
· Actief vervoer × 2
· Auto × 2

3.1.3 Voorzieningen
Voorzieningen
Voorzieningen komt voort uit de Leefbarometer. De scoring is omgekeerd. Hoe beter de voorzieningen, hoe lager de score.

Voorzieningen = 11 – Voorzieningen (Leefbarometer score)

Bron: Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (z.d.). Leefbaarometer. https://www.leefbaarometer.nl/home.php

3.1.4 Veiligheid
Veiligheid
'Overlast en onveiligheid' komt voort uit de Leefbarometer. De score is omgekeerd, om zo de potentie van maatschappelijke meerwaarde uit te drukken.

Veiligheid = 11 – Overlast en onveiligheid

Bron: Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (z.d.). Leefbaarometer. https://www.leefbaarometer.nl/home.php

3.1.5 Groene Wijk
% Groen
Het aandeel groen in de buurt is uitgedrukt als afwijking van het G5-gemiddelde niveau. De score is omgekeerd, om zo de potentie van maatschappelijke meerwaarde uit te drukken.

% Groen = 11 - Percentage groen

Bron: Klimaateffectatlas. (2025). *Percentage groen (afwijking van G5-gemiddelde).*

% Openbaar groen
Het deel van openbaar toegankelijk groen als aandeel van al het groen in de buurt. De score is omgekeerd, om zo de potentie van maatschappelijke meerwaarde uit te drukken.

% Openbaar groen = 11 - Percentage openbare groen t.o.v. groen

Bron: Klimaateffectatlas. (2025). *Percentage groen (afwijking van G5-gemiddelde).*

Hitte-eiland effect
Het hitte-eilandeffect uit de klimaateffectatlas om aan te geven hoeveel warmer de buurt is dan de omgeving. De data is genormaliseerd van 1 tot 10.

Hitte-eiland effect = hitte-eiland effect

Bron: Klimaateffectatlas. (2025). *Stedelijke hitte eiland effect*

Biodiversiteit
Geschatte soortendiversiteit per vierkante kilometer. De zeven belangrijkste en best onderzochte soortgroepen zijn hierin samengenomen. Dit zijn vaatplanten, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en vogels. De data is genormaliseerd. De score is omgekeerd, om zo de potentie van maatschappelijke meerwaarde uit te drukken.

Biodiversiteit = 11- soorten diversiteit

Bron: Nationale Databank Flora en Fauna. (2017). *Soortendiversiteit.*

Groene wijk

Groene wijk = *gewogen gemiddelde van:*
· % Groen × 1
· % Openbaar groen × 1
· Stedelijk hitte-eiland effect × 1
· Biodiversiteit × 1

Maatschappelijke meerwaarde wijkniveau
Maatschappelijke meerwaarde wijkniveau laag

Maatschappelijke meerwaarde wijkniveau laag = waarden < 4
· Water en bodem
· Mobiliteit
· Voorzieningen
· Groene wijk
· Veiligheid

Maatschappelijke meerwaarde wijkniveau gemiddeld

Maatschappelijke meerwaarde wijkniveau gemiddeld = Waarden tussen ≥ 4 en < 7:
· Water en bodem
· Mobiliteit
· Voorzieningen
· Groene wijk
· Veiligheid

Maatschappelijke meerwaarde wijkniveau hoog

Maatschappelijke meerwaarde wijkniveau hoog = Waarden ≥ 7:
· Water en bodem
· Mobiliteit
· Voorzieningen
· Groene wijk
· Veiligheid

Maatschappelijke meerwaarde wijkniveau gewogen
De drie tellingen zijn gewogen opgeteld, waarbij een thema dat hoog scoort, twintig keer zo zwaar telt als een laag scorend thema. Het effect is dat een buurt met één duidelijke kans hoger uitkomt dan een buurt die overal middelmatig is.

Maatschappelijke meerwaarde wijkniveau _gewogen = gewogen som
· Maatschappelijke meerwaarde wijkniveau laag × 1
· Maatschappelijke meerwaarde wijkniveau gemiddeld × 10
· Maatschappelijke meerwaarde wijkniveau × hoog 20

Maatschappelijke meerwaarde wijkniveau
De data is genormaliseerd van 1 tot 10.

Maatschappelijke meerwaarde wijkniveau = 1 + ((Maatschappelijke meerwaarde wijkniveau _gewogen – min(Maatschappelijke meerwaarde wijkniveau _gewogen)) ÷ (max(Maatschappelijke meerwaarde wijkniveau _gewogen) – min(Maatschappelijke meerwaarde wijkniveau _gewogen)) × 9)

3.2 Maatschappelijke meerwaarde inwoners
3.2.1 Gezondheid

Percentage 65-plussers
Aantal inwoners dat op 1 januari 65 jaar of ouder is. De data is genormaliseerd van 1 tot 10.

% 65-plussers = 65 Jaar of ouder

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek. (2026). *Kerncijfers wijken en buurten 2025* [Data set]. CBS StatLine. https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/86165NED

65 Jaar of ouder	Klassen
<10%	1
10 % - 13%	2
13% - 16%	3
16% - 19%	4
19% - 21%	5
21% - 23%	6
23% - 26%	7
26% - 29%	8
29% - 35%	9
> 35%	10

Jenks Natural Breaks-classificatie gebaseerd op data van heel Nederland

Percentage Obesitas
Het aandeel inwoners met obesitas. De data is genormaliseerd van 1 tot 10.

Percentage Obesitas = Ernstig overgewicht (obesitas) per buurt, 18 jaar of ouder

Bron: Buurtatlas. (2024). *Ernstig overgewicht (obesitas) per buurt, 18 jaar of ouder.*

Percentage eenzaamheid
Het aandeel inwoners dat zich eenzaam voelt. De data is genormaliseerd van 1 tot 10.

Percentage eenzaamheid = Percentage eenzaam per buurt, 18 jaar of ouder

Bron: Buurtatlas. (2024). *Percentage Eenzaam per buurt, 18 of ouder*

Gezondheid
De gezondheidsmeerwaarde brengt drie thema's samen: vergrijzing, obesitas en eenzaamheid.

Gezondheid = *gewogen gemiddelde van:*
· % 65-plussers × 1
· % Obesitas × 1
· % Eenzaamheid × 1

3.2.2 Sociaaleconomische condities
% Armoede
Het percentage personen in particuliere huishoudens met een huishoudensinkomen onder de armoedegrens ten opzichte van het totaal aantal personen in particuliere huishoudens. De data is genormaliseerd van 1 tot 10.

% Armoede = % personen in armoede

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek. (2026). *Kerncijfers wijken en buurten 2024*[Data set]. CBS StatLine. https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/86165NED

% Jeugdzorg
Percentage van personen tot 23 jaar die op enig moment in de verslagperiode gebruik hebben gemaakt van jeugdhulp, jeugdbescherming of jeugdreclassering. De data is genormaliseerd van 1 tot 10.

% jeugdzorg = Percentage jongeren in jeugdzorg

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek. (2026). *Kerncijfers wijken en buurten 2025* [Data set]. CBS StatLine. https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/86165NED

Bronnen, data en methode

Sociaaleconomische condities
De sociaal economische meerwaarde brengt twee thema's samen: armoede en jeugdzorg.

Sociaaleconomische condities = gewogen gemiddeld van:
· % Armoede × 1
· % Jongeren in jeugdzorg × 1

Maatschappelijke meerwaarde inwoners – samengestelde score

Maatschappelijke meerwaarde inwoners laag
Hoeveel van de twee inwonersthema's — gezondheid en sociaaleconomische condities — laag scoren (onder 4).

Maatschappelijke meerwaarde inwoners_laag = hoeveel van deze zijn < 4:
· Gezondheid
· Sociale-economische condities

Maatschappelijke meerwaarde inwoners gemiddeld
Hoeveel van die twee in de middenband vallen.(≥ 4 en < 7)

Maatschappelijke meerwaarde inwoners _gemiddeld = hoeveel van deze zijn ≥ 4 en < 7:
· Gezondheid
· Sociaaleconomische condities

Maatschappelijke meerwaarde inwoners hoog
Hoeveel van die twee hoog scoren. (>=7).

Maatschappelijke meerwaarde inwoners _hoog = hoeveel van deze zijn ≥ 7:
· Gezondheid
· Sociaaleconomische condities

Maatschappelijke meerwaarde inwoners gewogen
De twee tellingen zijn gewogen, op dezelfde schaal 1 / 10 / 20 als bij het wijkblok.
Maatschappelijke meerwaarde inwoners gewogen = gewogen som van:
· Maatschappelijke meerwaarde inwoners laag × 1
· Maatschappelijke meerwaarde inwoners gemiddeld × 10
· Maatschappelijke meerwaarde inwoners hoog × 20

Maatschappelijke meerwaarde inwoners
Het gewogen totaal teruggebracht naar een schaal van 1 tot 10.

Maatschappelijke meerwaarde inwoners = 1 + ((Maatschappelijke meerwaarde inwoners gewogen – min(Maatschappelijke meerwaarde inwoners gewogen)) ÷ (max(Maatschappelijke meerwaarde inwoners gewogen) – min(Maatschappelijke meerwaarde inwoners gewogen)) × 9)

3.3 Maatschappelijke meerwaarde gebouwniveau
3.3.1 Verduurzaming (energielast gebouwen)
De data is genormaliseerd van 1 tot 10.

Verduurzaming = percentage gebouwen met energielabel lager dan D

Bron: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. (2024, 15 februari). Energielabels van gebouwen. Atlas Leefomgeving. https://www.atlasleefomgeving.nl/energielabels-van-gebouwen (verwerkt door Vereniging Deltametropool en Platform Woonopgave)

3.3.1 Funderingsherstel
De risicokaart paalrot geeft een indicatie van het risico op paalrot op buurtniveau bij het huidige klimaat en voor 2050 bij klimaatscenario's 'laag' en 'hoog'. De data is genormaliseerd van 1 tot 10. Disclaimer: woningen zonder fundering worden hier dus niet binnen aangegeven, waardoor voor een paar buurten (komt weinig voor) de fundering gunstiger lijkt dan het is.

Funderingsherstel = Paalrotrisico

Bron: Klimaateffectatlas (z.d.). Risico paalrot [Kaart]. Dataplatform Regio's Gelderland. ArcGIS-kaart: Risico paalrot

Maatschappelijke meerwaarde gebouwniveau laag
Hoeveel van de twee gebouwthema's — verduurzaming en funderingsherstel — laag scoren.

Maatschappelijke meerwaarde gebouwniveau laag = hoeveel van deze zijn < 4:
· verduurzaming
· funderingsherstel

Maatschappelijke meerwaarde gebouwniveau gemiddeld
Hoeveel van die twee in de middenband vallen.

Maatschappelijke meerwaarde gebouwniveau gemiddeld = hoeveel van deze zijn ≥ 4 en < 7:
· verduurzaming
· funderingsherstel

Maatschappelijke meerwaarde gebouwniveau hoog
Hoeveel van die twee hoog scoren (>=7).

Maatschappelijke meerwaarde gebouwniveau hoog = hoeveel van deze zijn ≥ 7:
· verduurzaming
· funderingsherstel

Maatschappelijke meerwaarde gebouwniveau gewogen
De twee tellingen gewogen, op dezelfde schaal 1 / 10 / 20.

Maatschappelijke meerwaarde gebouwniveau gewogen = gewogen som van:
· Maatschappelijke meerwaarde gebouwniveau laag × 1
· Maatschappelijke meerwaarde gebouwniveau gemiddeld × 10
· Maatschappelijke meerwaarde gebouwniveau hoog × 20

Maatschappelijke meerwaarde gebouwniveau
Het gewogen totaal teruggebracht naar een schaal van 1 tot 10.

Maatschappelijke meerwaarde gebouwniveau = 1 + ((Maatschappelijke meerwaarde gebouwniveau – min(Maatschappelijke meerwaarde gebouwniveau)) ÷ (max(Maatschappelijke meerwaarde gebouwniveau – min(Maatschappelijke meerwaarde gebouwniveau)) × 9)

3.4 Eindscore maatschappelijke meerwaarde
Lage maatschappelijke meerwaarde
Hoeveel van alle negen themascores laag zijn (onder 4) —

Maatschappelijke meerwaarde = hoeveel van deze zijn < 4:
· Water en bodem
· Mobiliteit
· Voorzieningen
· Groene wijk
· Gezondheid
· Veiligheid
· Sociaaleconomische condities
· Verduurzaming
· Funderingsherstel

Gemiddelde maatschappelijke meerwaarde
Hoeveel van die negen in de gemiddeld scoren (>=4 en <7).

Gemiddelde maatschappelijke meerwaarde = hoeveel van deze zijn ≥ 4 en < 7:
· Water en bodem
· Mobiliteit
· Voorzieningen
· Groene wijk
· Gezondheid
· Veiligheid
· Sociaaleconomische condities
· Verduurzaming
· Funderingsherstel

Hoge maatschappelijke meerwaarde
Hoeveel van die negen hoog scoren (>=7).

hoge maatschappelijke meerwaarde = hoeveel van deze zijn ≥ 7:
· Water en bodem
· Mobiliteit
· Voorzieningen
· Groene wijk
· Gezondheid
· Veiligheid
· Sociaaleconomische condities
· Verduurzaming
· Funderingsherstel

Maatschappelijke meerwaarde
De drie tellingen gewogen, waarbij een thema dat hoog scoort thema twintig keer zo zwaar wordt meegewogen als een thema dat laag scoort.

Maatschappelijke meerwaarde = gewogen som van:
· lage maatschappelijke meerwaarde × 1
· gemiddeld maatschappelijke meerwaarde × 10
· hoge maatschappelijke meerwaarde × 20

Maatschappelijke meerwaarde
De eindscore: hoeveel maatschappelijke meerwaarde er te winnen valt met het toevoegen van woningen, op een schaal van 1 tot 10 over de 72 buurten. Het is een onderlinge rangschikking, geen absolute maat — de buurt met het hoogste gewogen totaal krijgt per definitie een 10.

Maatschappelijke meerwaarde = 1 + ((Maatschappelijke meerwaarde – min(Maatschappelijke meerwaarde)) ÷ (max(Maatschappelijke meerwaarde) – min(Maatschappelijke meerwaarde)) × 9)

4. FYSIEKE POTENTIE
4.1 Optoppen
Het gegeven aantal per buurt voor optoppen komt voort uit het bepalen of een dak wel of niet kansrijk is. Dit begint met het filteren van de daken, gevolgd door een weging en berekening van het bruikbare oppervlak. Dit is verwerkt met GIS.

Methode

Filter
Voor het samenstellen van kansrijke daken, moeten de daken voldoen aan de volgende voorwaarden:
- Daken van grondgebonden woningen zijn uitgesloten.
- Het dak heeft een score van 50-100 in de Platte dakenkaart van de Atlas Leefomgeving.
- Er is onderscheid gemaakt tussen woondaken en niet-woondaken, op basis van de functie van het gebouw. Een gebouw met woonfunctie als gebruiksdoel is aangemerkt als woondak. Gebouwen met vrijwel geen woonfunctie zijn verschoven naar niet-wonen. Ook zijn daken die niet relevant zijn, zoals van ziekenhuizen, Rotterdam Centraal Station en het Dakpark in West, verwijderd uit de categorie niet-wonen.
- Een dak van een woongebouw (woondak) moet minimaal 50 m² zijn.
- Een dak van een niet-woongebouw (niet-woondak) moet minimaal 100 m² zijn.

Weging en berekening
De gefilterde daken zijn vervolgens onderverdeeld in drie groepen op basis van bouwjaar: -1944, 1945-1964, en 1965-. Deze indeling maakt het mogelijk een wegingspercentage toe te passen, die bouwkundig inschat hoeveel van het dakoppervlak per groep daadwerkelijk bruikbaar is. Deze weging is bepaald in overleg met een constructeur. Voor woondaken en niet-woondaken zijn afzonderlijke wegingen aangehouden:

Woondaken:
-1944: 15%
1945-1964: 100%
1965-: 75%

Niet-woondaken:
-1944: 15%
1945-1964: 75%
1965-: 50%

Deze weging is toegepast op het dakoppervlak per groep. Het uiteindelijke aantal woningen is berekend door het gewogen totale oppervlak te delen door het gemiddelde van 100 m2 BVO per woning.

Bronnen
https://www.pdok.nl/atom-downloadservices/-/article/basisregistratie-adressen-en-gebouwen-ba-1
https://data.overheid.nl/dataset/67160-platte-daken-in-nederland--bag-#panel-resources

4.2 Inbreiden

Het gegeven aantal per buurt voor inbreiden komt voort uit het bepalen van het bruikbare grondoppervlak binnen een buurt, gevolgd door een typologie-indeling en weging om het aantal woningen te berekenen. Dit is verwerkt met GIS.

Methode

Bruikbaar oppervlak
Voor het bepalen van het bruikbare oppervlak per buurt is het volgende gedaan:
Als basis wordt het RUDIFUN Bruto oppervlak gebruikt.
Hiervan worden afgetrokken:
- waterlichamen met een minimaal oppervlak van 20.000 m² afgetrokken (NBBG).
- het oppervlak van snelwegen afgetrokken (NBBG).
- parken met een minimaal oppervlak van 100.000 m² afgetrokken (NBBG).
- het oppervlak van bedrijventerreinen afgetrokken (NBBG).
- het oppervlak van bouwterreinen afgetrokken (NBBG).
- het oppervlak overig afgetrokken (NBBG). Overig bestaat uit vliegveld, begraafplaats, sportterrein, volkstuin, bos, open droog natuurlijk terrein, open nat natuurlijk terrein, dierentuin Blijdorp en Erasmus Campus (allen NBBG), en de waterzuivering De Esch (handmatig ingetekend).
- de voetafdruk van de gebouwen afgetrokken (BGT 2025).

Typologie, weging en berekening
De buurten zijn ingedeeld op bebouwingskarakter en dichtheid. Dit is gedaan op basis van visuele analyse, met de FSI, GSI, OSR en L per buurt als controle. Bepalend voor het karakter zijn het type woning, de verkavelingswijze, de bouwhoogte en de verhouding tussen bebouwing en openbare ruimte. Dit levert zes typologieën op:

A – Extensieve laagbouw
Lage dichtheid, vrijstaand of half vrijstaande woningen op eigen kavel, vaak met tuin. Bebouwing van 1 tot 3 lagen. Komt zowel voor als dorps of perifeer gebied als in stedelijk hestructureringsgebied dat bewust op lage dichtheid is teruggebouwd. Ruime openbare en groene ruimte per vierkante meter vloeroppervlak.
Kleinpolder, Zestienhoven, Terbregge, Molenlaankwartier, Nieuw Crooswijk, De Esch, Lombardijen, Pernis, 's-Gravenland, Nesselande, Wielewaal, Heijplaat, Hoogvliet Zuid, Strand en Duin (n=14)

FSI	0,23 - 0,52
GSI	0,11 - 0,19
OSR	1,58 - 3,84
L	1,61 – 2,96

B – Suburbane laagbouw
Rijwoningen en portiekwoningen in een groene, ruim opgezette verkaveling. De bouwhoogte is vergelijkbaar met A, maar de kavels liggen dichter op elkaar en de footprint per woning is kleiner. Typerend voor naoorlogse tuinstadwijken en vooroorlogse tuindorpen
Overschie, Schiebroek, Hillegersberg-Zuid, Hillegersberg-Noord, Kralingen-Oost, Vreewijk, Oud-IJsselmonde, Groot-IJsselmonde, Beverwaard, Kralingseveer, Prinsenland, Het Lage Land, Ommoord, Zevenkamp, Zuidwijk, Oud-Charlois, Pendrecht, Hoogvliet Noord, Nieuw-Mathenesse, Rozenburg (n=20)

FSI	0,47 - 0,85
GSI	0,19 - 0,30
OSR	0,85 - 1,64
L	1,67 – 3,57

C – Compacte laagbouw
Aaneengesloten bebouwing in een dicht stratenpatroon, meestal 3 tot 4 lagen. Hoge bebouwingsdichtheid op maaiveld, weinig open ruimte, maar geen hoogbouw. Typerend voor de vooroorlogse arbeiderswijken in Rotterdam-West en -Zuid.
Bospolder, Tussendijken, Witte Dorp, Oude Noorden, Bloemhof, Hillesluis, Feijenoord, Tarwewijk, Carnisse, Dorp (n=10)

FSI	0,57 - 1,38
GSI	0,31 - 0,42
OSR	0,47 - 1,01
L	1,35 – 3,69

D – Middelhoge stedelijke bouwblokken
Gesloten of halfopen bouwblokken met meer gemiddeld 3 tot 5 bouwlagen. De footprint per blok is kleiner dan bij C. De dichtheid komt hier uit hoogte, niet uit grondbeslag. Grootste en meest diverse groep, met portiek- en etagewoningen uit de vroege en late twintigste eeuw.
Nieuwe Werk, Dijkzigt, Delfshaven, Spangen, Nieuwe Westen, Oud-Mathenesse, Schiemond, Agniesebuurt, Provenierswijk, Bergpolder, Blijdorp, Liskwartier, Rubroek, Oud Crooswijk, Kralingen-West, Struisenburg, Kop van Zuid - Entrepot, Katendrecht, Afrikaanderwijk, Noordereiland, Zuidplein, Oosterflank (n=22)

FSI	0,82 - 1,72
GSI	0,24 - 0,34
OSR	0,39 - 0,92
L	3,20 – 5,18

E – Binnenstedelijke bebouwing in hoge dichtheid
Hoge bebouwingsdichtheid en hoge bouwhoogte tegelijk: vrijwel aaneengesloten bebouwing zonder tussenruimte. Kenmerkend voor de binnenstad, waar naoorlogse wederopbouwbebouwing en historische bebouwing in hoge dichtheid samenkomen.
Stadsdriehoek, Oude Westen, Cool, Middelland, (n=4)

FSI	1,42 - 2,50
GSI	0,33 - 0,42
OSR	0,23 - 0,45
L	3,81 – 5,70

F – Hoogbouw
Slanke torens op een relatief kleine footprint, vergelijkbaar met F qua grondbeslag maar met veel meer bouwlagen. Minste open ruimte per vierkante meter vloeroppervlak van alle typologieën.
CS Kwartier, Kop van Zuid (n=2)

FSI	2,68 - 3,94
GSI	0,31 - 0,34
OSR	0,17 - 0,26
L	5,62 – 9,82

Aan elke typologie is een wegingspercentage gekoppeld dat inschat hoeveel van het bruikbare oppervlak binnen die typologie daadwerkelijk beschikbaar is voor inbreiden:

A – Extensieve laagbouw: 4,5%
B – Suburbane laagbouw: 3,5%
C – Compacte laagbouw: 2,0%
D – Middelhoge stedelijke bouwblokken: 1,0%
E – Binnenstedelijke bebouwing in hoge dichtheid: 0,9%
F – Hoogbouw: 0,6%

Dit percentage is toegepast op het bruikbare oppervlak per buurt. Dit geeft het inbreidingsoppervlak: het aantal vierkante meter grond dat gebruikt kan worden om volume toe te voegen. Dit oppervlak is vermenigvuldigd met het gemiddeld aantal bouwlagen van de buurt, wat het bruikbare vloeroppervlak oplevert. Het uiteindelijke aantal woningen is berekend door dit vloeroppervlak te delen door het gemiddelde van 100 m² BVO per woning.

Om te toetsen of dit realistisch was, zijn er testen gedaan in 3D-modelsoftware. Hierin is gecontroleerd of het berekende inbreidingsvolume paste binnen de wijk. Dit is meerdere keren herhaald, tot de wegingspercentages tot een realistisch resultaat leidden.

Bronnen
https://www.pdok.nl/atom-downloadservices/-/article/basisregistratie-adressen-en-gebouwen-ba-1
https://www.cbs.nl/nl-nl/dossier/nederland-regionaal/geografische-data/bestand-bodemgebruik
https://provincies.pleio.nl/groups/view/86a606a7-5989-429c-af9c-bd36404a2f7a/ibis-openbare-bestanden-groep/files

4.3 Woningdelen

Dit zijn alle niet-grondgebonden woningen met een minimale oppervlakte van 100 m² die in bezit zijn van woningcorporaties en privaat bezit, en grondgebonden woningen van minimaal 120 m² die in bezit zijn van woningcorporaties. Van dit totaal wordt vervolgens 15% aangenomen als potentie.

Methode
Dit is verwerkt met GIS. Gebouwen uit de BGT zijn gefilterd op verblijfplaats, grootte en gebruiksdoel. Voor het vinden van de corporatiewoningen is een overlap analyse gedaan met de BAG woningcorporaties en BGT.

Bronnen
https://www.pdok.nl/atom-downloadservices/-/article/basisregistratie-adressen-en-gebouwen-ba-1
https://diensten.rotterdam.nl/arcgis/rest/services/RWW/Data_kk_bestaandvastgoed_corporaties/MapServer

Bronnen, data en methode

4.4 Woningsplitsen

Dit zijn alle grondgebonden woningen met een minimale oppervlakte van 120 m² in privaat bezit. Van dit totaal wordt vervolgens 15% aangenomen.

Methode
Dit is verwerkt met GIS. Gebouwen uit de BGT zijn gefilterd op verblijfplaats, grootte en gebruiksdoel. Voor woningen in privaat bezit zijn de corporatiewoningen uit de overlapanalyse gebruikt om deze eruit te filteren.

Bronnen
https://www.pdok.nl/atom-downloadservices/-/article/basisregistratie-adressen-en-gebouwen-ba-1
https://diensten.rotterdam.nl/arcgis/rest/services/RWW/Data_kk_bestaandvastgoed_corporaties/MapServer

Uit het 'Grote leden onderzoek 2024' van Vereniging Eigen Huis (84.460 respondenten) blijkt dat 15% procent de eigen woning geschikt vindt om te splitsen. De helft daarvan overweegt splitsen op dit moment. Uit een panelonderzoek van Radar uit 2025 blijkt dat 11% van de 15.000 ondervraagden aan dat zij splitsen nu overwegen. Daarbovenop geeft 14% aan dit een mooi idee voor in de toekomst te vinden.
Vanuit deze getallen achten we 15% op de langere termijn een realistisch aantal. Voor woningdelen is hetzelfde percentage gehanteerd.

https://radar.avrotros.nl/artikel/2-op-3-ziet-in-splitsing-een-oplossing-voor-het-woningtekort-gemeentes-moeten-dit-makkelijker-maken-62141
https://www.eigenhuis.nl/pers/pers-onderzoeken/grote-lededenonderzoek

4.5 Leegstand

De leegstandscijfers zijn gebaseerd op de Leegstandsmonitor 2025 van het CBS. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen woon- en niet-woonfuncties. Voor woningen is uitgegaan van langdurige leegstand per buurt, terwijl voor niet-wonen is gerekend met de langdurige leegstand voor Rotterdam als geheel.

Methode

Wonen
De Leegstandsmonitor 2025 van het CBS geeft de leegstand per buurt weer. Voor elke buurt is uitgegaan van het aantal woningen dat minimaal één jaar leeg staat. Vervolgens is aangenomen dat 75% van deze woningen weer in gebruik kan worden genomen en opnieuw bewoond wordt.

Niet-wonen
De overige leegstand is niet op buurtniveau beschikbaar en is alleen bekend voor Rotterdam als geheel. De leegstand die in de buurtprofielen wordt benoemd heeft dus uitsluitend betrekking op woningen. In Rotterdam bedraagt de langdurige leegstand van minimaal één jaar, exclusief woningen en industriële panden, 354.330 m². Er is aangenomen dat 50% van deze leegstaande oppervlakte kan worden getransformeerd naar woningen van gemiddeld 100m² BVO.

Bronnen
https://dashboards.cbs.nl/landelijke_monitor_leegstand/

5 Wijkdata

Naast de kaarten staat 'wijkdata' met daarin de wijkdemografie en bestaande bebouwing.

5.1 Wijkdemografie

De wijkdemografie bestaat uit de indicatoren 'leeftijdsopbouw' en 'samenstelling huishouders'.

Bron: CBS buurtdata 2025

5.1 Bestaande voorraad

Bestaande voorraad bestaat uit het 'type woning' (gezinswoning of meergezinswoning) en het eigendom (koopwoning, huur corporatie of huur overig).

Bron: CBS buurtdata 2025

6 CO_2 -reductie

Methode en berekening
De gegeven CO_2-reductie per buurt komt voort uit een vergelijking tussen de uitstoot bij uitbreiding aan de rand van de bestaande stad en de uitstoot bij inbreiden binnen de bestaande stad, gecorrigeerd voor de gekozen inbreidingsstrategie.

Berekening uitstoot
De locatie van een woning is bepalend voor de hoeveelheid CO_2-uitstoot. Er zijn twee referentiewaarden:
- Uitbreiding bestaande stad: 43.380 kg CO_2 per woning; Dit hogere getal komt door de aanleg van bijkomende infrastructuur, zoals straten en wegen, en doordat nieuwbouw buiten de stad gemiddeld groter is.
- Inbreiden binnen de stad: 26.325 kg CO_2 per woning.

Het aantal woningen dat volgt uit de fysieke berekening wordt vermenigvuldigd met beide uitstootwaarden. Dit levert twee totalen op: de uitstoot bij uitbreiding bestaande stad, en de uitstoot bij inbreiden binnen de stad.
Naast locatie is ook de specifieke inbreidingsstrategie bepalend voor de uitstoot. Iedere strategie levert een verdere reductie op de uitstoot van inbreiden op:
- Optoppen: 50%
- Biobased inbreiden: 70%
- Woningsplitsen: 15%
- Leegstand: 10%
- Transformatie: 34%

Dit percentage wordt toegepast op de uitstoot bij inbreiden binnen de stad per strategie. De opsomming hiervan per buurt wordt vergeleken met de uitstoot van uitbreiding bestaande stad.
De uiteindelijke reductie wordt uitgedrukt in een besparingspercentage en in tonnen. Het besparingspercentage is: 1 – (de uitstoot van inbreiden binnen de stad inclusief strategiereductie, gedeeld door de uitstoot van uitbreiding bestaande stad).

Bronnen
https://www.copper8.com/artikel/co2-impact-woningbouwlocaties/
https://www.eib.nl/publicaties/meer-woningen-door-verbouw/

Colofon

Onderzoek en advies
Vereniging Deltametropool
Vereniging Deltametropool is een onafhankelijk netwerk en platform dat ontwerpend onderzoek stimuleert en adviseert over ruimtelijke ontwikkeling en metropoolvorming in Nederland en de Eurodelta.

Platform Woonopgave
Platform Woonopgave is een landelijk kennis- en netwerkplatform dat gemeenten, corporaties en marktpartijen samenbrengt om de woningbouw en leefbaarheid in Nederland te versnellen en te verbeteren.

Disclaimer
Deze publicatie brengt de theoretische potentie van ‘beter benutten’ in Rotterdam in kaart. De resultaten zijn gebaseerd op landelijke openbare data en specifieke Rotterdamse randvoorwaarden, aannames en toekomstplannen (zie ‘Bronnen, data & methode’). Omdat data-indicatoren relatief zijn en de plannen en corporatievoorwaarden locatiespecifiek zijn, dienen de resultaten als strategisch afwegingskader en niet als definitief uitsluitsel voor individuele locaties of projecten. Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Voorwoord
Astrid Kockelkoren en Chris Kuijpers

Inleiding
Yvonne Rijpers

Ontwerpend onderzoek en cartografie
Vereniging Deltametropool
Gabriele Caradonna
Hester Koelman
Kirthan Shekar
Paul Gerretsen

Platform Woonopgave
Agata Holdenmajer-Janus
Kaan Smits
Huigh van Donselaar
Sanne van Manen

Essay
Joost Schrijnen

Verdieping - Cooperatieve kansen
Platform Woonopgave i.s.m. Rococo

Redactie
Teun van den Ende

Opdrachtgever
Gemeente Rotterdam
i.s.m. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)

Vormgeving
75B

Fotografie
Bob Goedewaagen
Boudewijn Bollman
Elvira Smit
Frank Hanswijk
Kim Bouvy
Otto Snoek
Peter de Krom
Rubén Dario Kleimeer
Sanne Donders
Willem de Kam

Drukwerkproductie
Dex

Papier
Munken Kristall

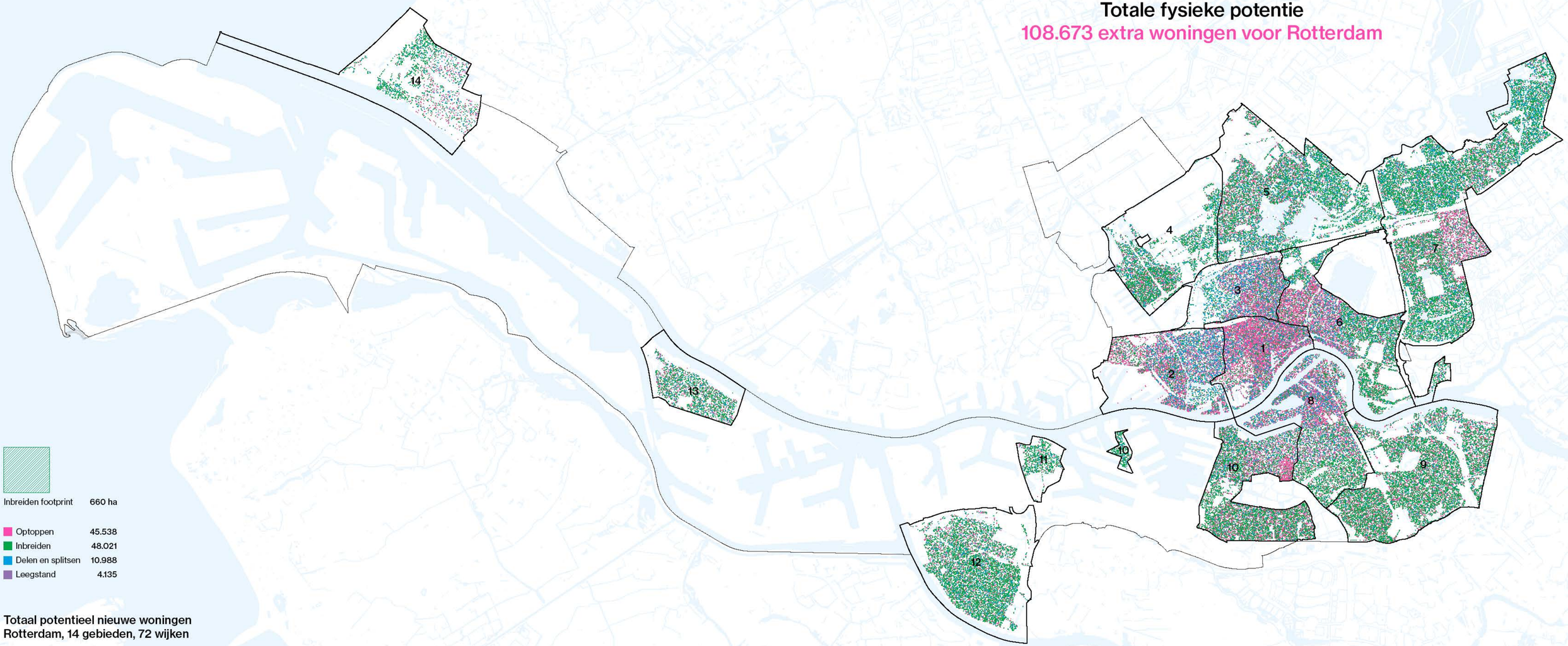
ISBN nummer
9789076630298

Oktober 2026

Creative Commons CC-BY-SA

Totale fysieke potentie

108.673 extra woningen voor Rotterdam



Inbreiden footprint	660 ha
Optoppen	45.538
Inbreiden	48.021
Delen en splitsen	10.988
Leegstand	4.135

Totaal potentieel nieuwe woningen
Rotterdam, 14 gebieden, 72 wijken

1.	**Centrum**	**7.915**
	Stadsdriehoek	3.452
	Cool	1.639
	CS Kwartier	466
	Oude Westen	1.167
	Dijkzigt	383
	Nieuwe Werk	808

2.	**Delfshaven**	**7.285**
	Delfshaven	668
	Nieuwe Westen	1.577
	Middelland	1.039
	Schiemond	862
	Bospolder	718
	Tussendijken	774
	Spangen	793
	Oud-Mathenesse	699
	Witte Dorp	18
	Nieuw-Mathenesse	137

3.	**Noord**	**5.515**
	Oude Noorden	1.912
	Agniesebuurt	830
	Provenierswijk	481
	Blijdorp	975
	Bergpolder	556
	Liskwartier	761
4.	**Overschie**	**4.622**
	Overschie	1.112
	Kleinpolder	2.115
	Zestienhoven	1.395

5.	**Hillegersberg-Schiebroek**	**10.174**
	Hillegersberg-Noord	2.355
	Hillegersberg-Zuid	1.172
	Schiebroek	3.513
	Molenlaankwartier	2.252
	Terbregge	882

6.	**Kralingen-Crooswijk**	**9.316**
	Kralingen-Oost	2.631
	Kralingen-West	1.668
	Rubroek	1.000
	Oud Crooswijk	899
	Nieuw Crooswijk	837
	De Esch	1.442
	Struisenburg	839

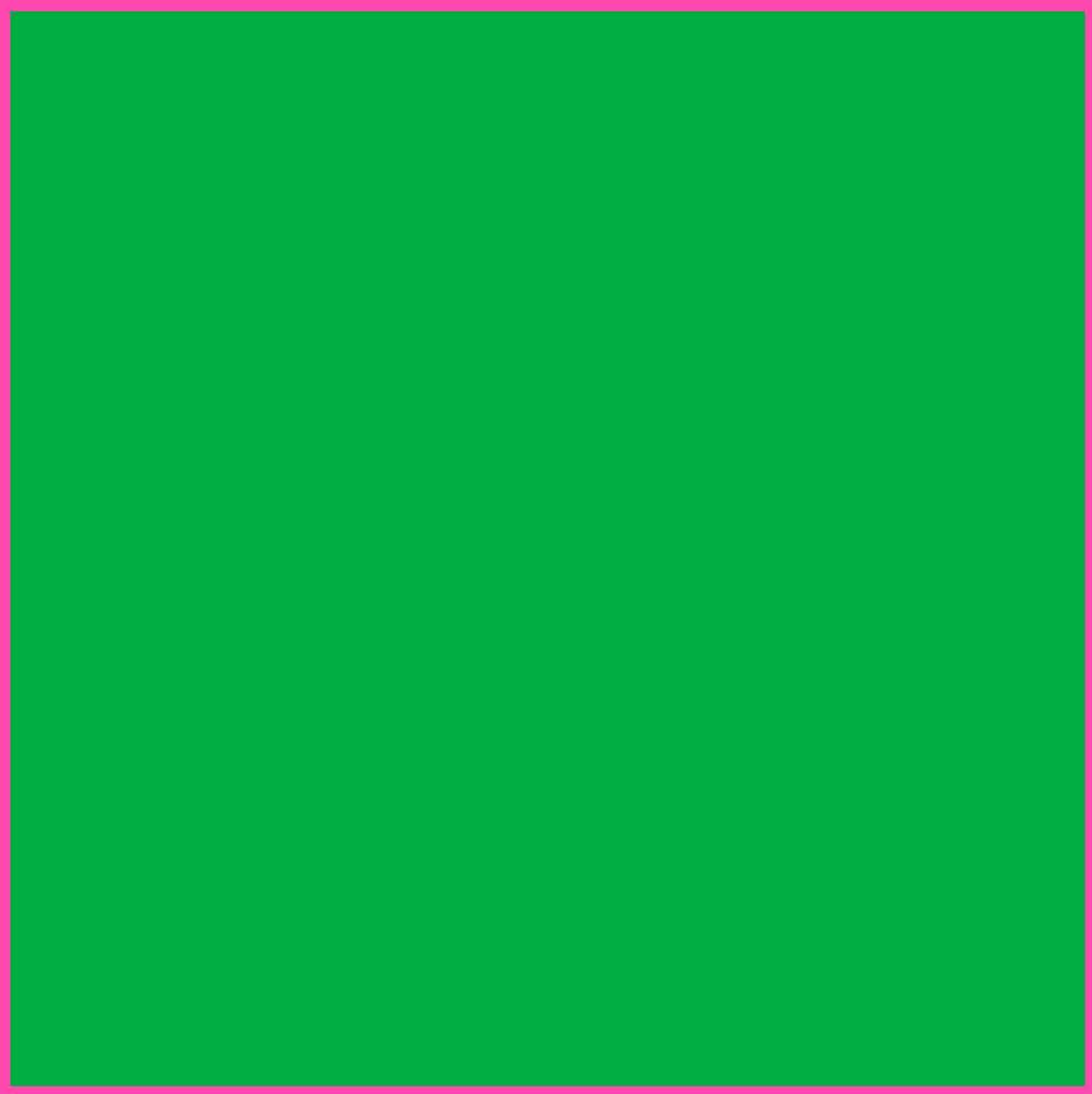
7.	**Prins Alexander**	**19.145**
	Prinsenland	2.001
	Het Lage Land	2.403
	Ommoord	5.207
	Zevenkamp	2.318
	Nesselande	2.929
	Oosterflank	1.792
	's-Gravenland	2.234
	Kralingseveer	261

8.	**Feijenoord**	**9.105**
	Afrikaanderwijk	1.043
	Katendrecht	785
	Kop van Zuid	691
	Kop van Zuid - Entrepot	1.279
	Noordereiland	329
	Feijenoord	778
	Hillesluis	1.165
	Vreewijk	2.098
	Bloemhof	937

9.	**IJsselmonde**	**12.344**
	Oud-IJsselmonde	1.364
	Groot-IJsselmonde	6.143
	Beverwaard	1.484
	Lombardijen	3.353

10.	**Charlois**	**10.463**
	Oud-Charlois	2.017
	Tarwewijk	1.020
	Carnisse	880
	Zuidplein	555
	Zuidwijk	2.754
	Pendrecht	2.238
	Wielewaal	642
	Heijplaat	357
11.	**Pernis**	**866**
	Pernis	866

12.	**Hoogvliet**	**7.840**
	Hoogvliet Noord	2.259
	Hoogvliet Zuid	5.581
13.	**Rozenburg**	**2.187**
	Rozenburg	2.187
14.	**Hoek van Holland**	**1.905**
	Dorp	895
	Strand en Duin	1.010



vereniging deltametropool
platform woonopgave